



55th Anniversary  
since 1969

# 2024年3月期 決算説明資料

スターツコーポレーション株式会社  
証券コード: 8850

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

STARTS



決算サマリー	P2	セグメント別概況	P22~36
事業概要・グループ組織図	P3~4	■ 建設事業	P23~25
2024年3月期 決算概要	P5~11	■ 不動産管理事業	P26~27
スターツグループ事業戦略	P12~21	■ 賃貸・売買仲介事業	P28~29
■ 成長モデル	P13	■ ピタットハウス店舗数の推移	P30
■ スターツのストックビジネスの広がり	P14~18	■ 分譲不動産事業	P31
■ 成長投資プロジェクト	P19	■ 高齢者支援・保育事業	P32
■ 海外事業について	P20	■ ホテル・レジャー事業	P33
■ スポーツ・文化 協賛活動	P21	■ 金融・コンサルティング事業	P34
		■ 出版事業	P35
		■ 物販・文化事業	P36
		決算財務データ	P37~45
		スターツの企業理念	P46

## 2024年3月期 決算サマリー

✓ 売上高	2,334億円	<前期比	4億円減>
✓ 営業利益	304億円	<前期比	24億円増>
✓ 経常利益	333億円	<前期比	33億円増>
✓ 当期純利益	220億円	<前期比	18億円増>
✓ 配当金	年間配当105円	<期末配当	55円 2024年6月実施予定>

## 2024年3月期 トピックス

- ✓ 建設事業 資材価格の高騰及び労務費上昇により営業利益率△1.2%
- ✓ 2023年12月 国内9施設目となるホテル エミオン 札幌がオープン
- ✓ ホテル・レジャー事業 国内ホテル需要の回復により客室単価上昇
- ✓ 当期純利益 4期連続過去最高益を更新

## 2025年3月期 業績予想 サマリー

✓ 売上高	2,280億円	<対前期比	2.3%減>
✓ 営業利益	307億円	<対前期比	0.7%増>
✓ 経常利益	307億円	<対前期比	8.1%減>
✓ 当期純利益	224億円	<対前期比	1.4%増>
✓ 配当金	年間配当110円	<前期配当実績比	5円増>



建設



不動産管理



賃貸・売買仲介



分譲不動産



高齢者支援・保育



金融・コンサルティング



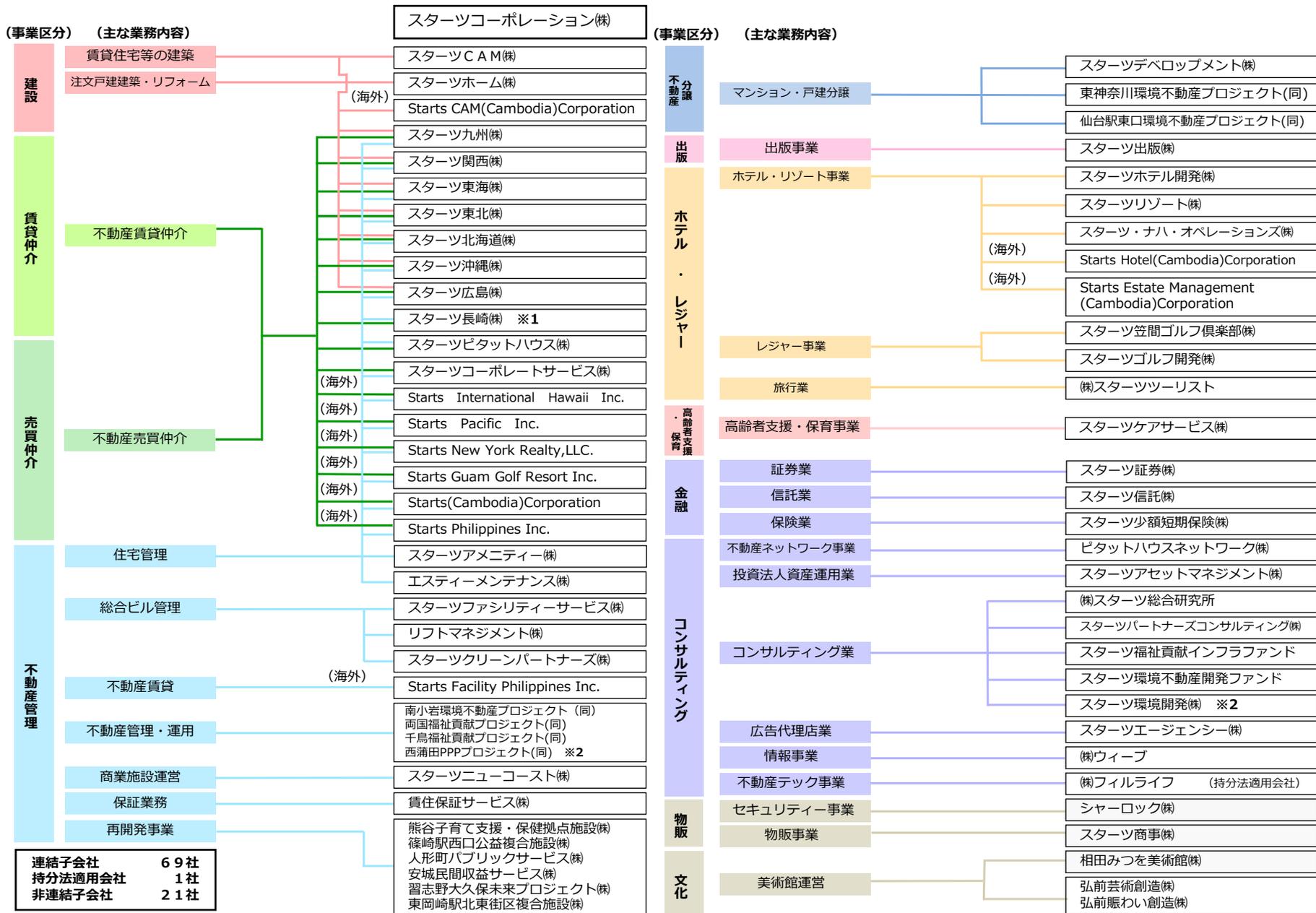
ホテル・レジャー



出版



物販・文化



※1 2024年4月商号変更 ※2 新規連結会社

# 2024年3月期 決算概要

## 2024年3月期 通期業績

(単位：百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前期比		2025年3月期	対前期比	
	実績	実績	金額	増減		計画	金額
売上高	233,871	<b>233,408</b>	△ 463	△0.2%	228,000	△ 5,408	△2.3%
営業利益	28,095	<b>30,498</b>	+2,402	+8.6%	30,700	+201	+0.7%
経常利益	30,002	<b>33,396</b>	+3,393	+11.3%	30,700	△ 2,696	△8.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	20,218	<b>22,095</b>	+1,877	+9.3%	22,400	+304	+1.4%
E P S (円)	407.07	<b>444.84</b>	+37.77	+9.3%	450.97	+6.13	+1.4%

# ◆【連結】決算概要（損益）②

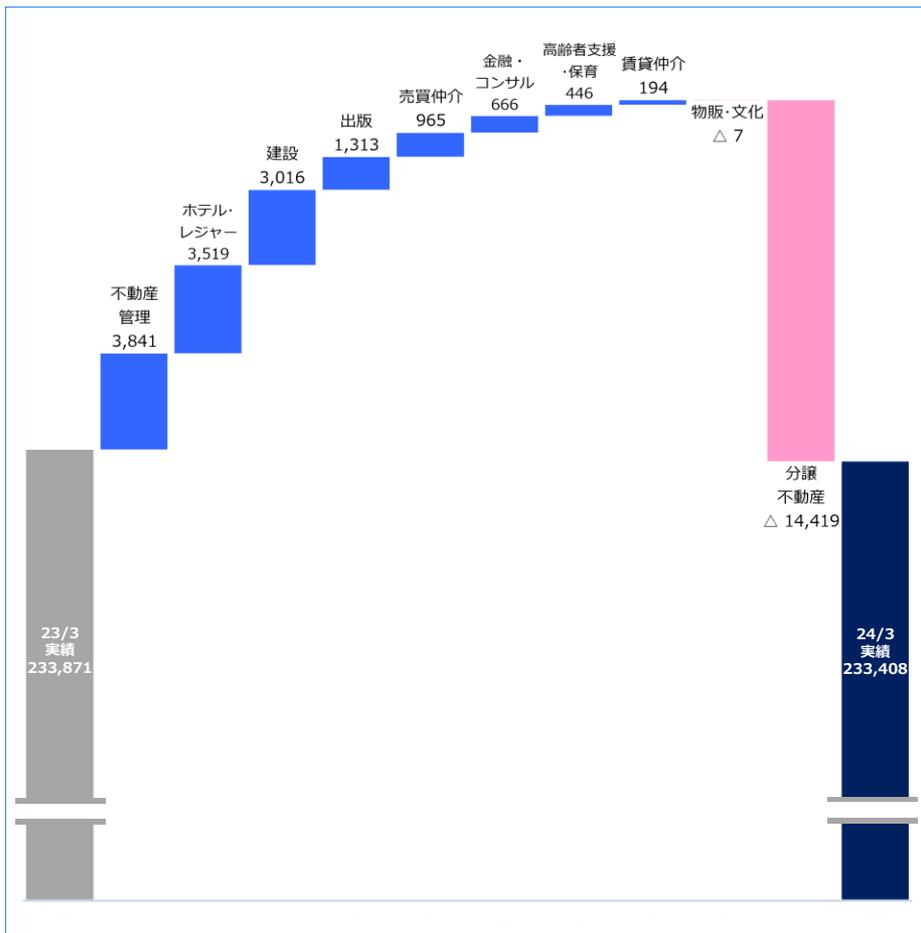
(単位：百万円)

セグメント	売上高		
	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
	実績	実績	計画
建設	74,191	<b>77,208</b>	69,000
賃貸仲介	7,684	<b>7,879</b>	8,500
売買仲介	6,701	<b>7,666</b>	8,100
不動産管理	86,668	<b>90,510</b>	95,000
分譲不動産	23,373	<b>8,954</b>	2,600
ホテル・レジャー	9,076	<b>12,595</b>	15,000
高齢者支援・保育	11,170	<b>11,616</b>	12,000
金融・コンサルティング	7,512	<b>8,179</b>	9,000
出版	6,572	<b>7,885</b>	8,000
物販・文化	919	<b>911</b>	800
消去等	-	-	-
合計	233,871	<b>233,408</b>	228,000

セグメント	営業利益		
	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
	実績	実績	計画
建設	7,449	<b>6,925</b>	5,500
賃貸仲介	2,482	<b>2,495</b>	2,900
売買仲介	1,847	<b>2,830</b>	3,100
不動産管理	11,303	<b>12,553</b>	12,800
分譲不動産	1,615	<b>491</b>	△ 200
ホテル・レジャー	195	<b>1,222</b>	1,800
高齢者支援・保育	587	<b>593</b>	600
金融・コンサルティング	1,242	<b>1,709</b>	2,000
出版	1,534	<b>2,221</b>	2,300
物販・文化	148	<b>175</b>	200
消去等	△ 310	△ <b>721</b>	△ 300
合計	28,095	<b>30,498</b>	30,700

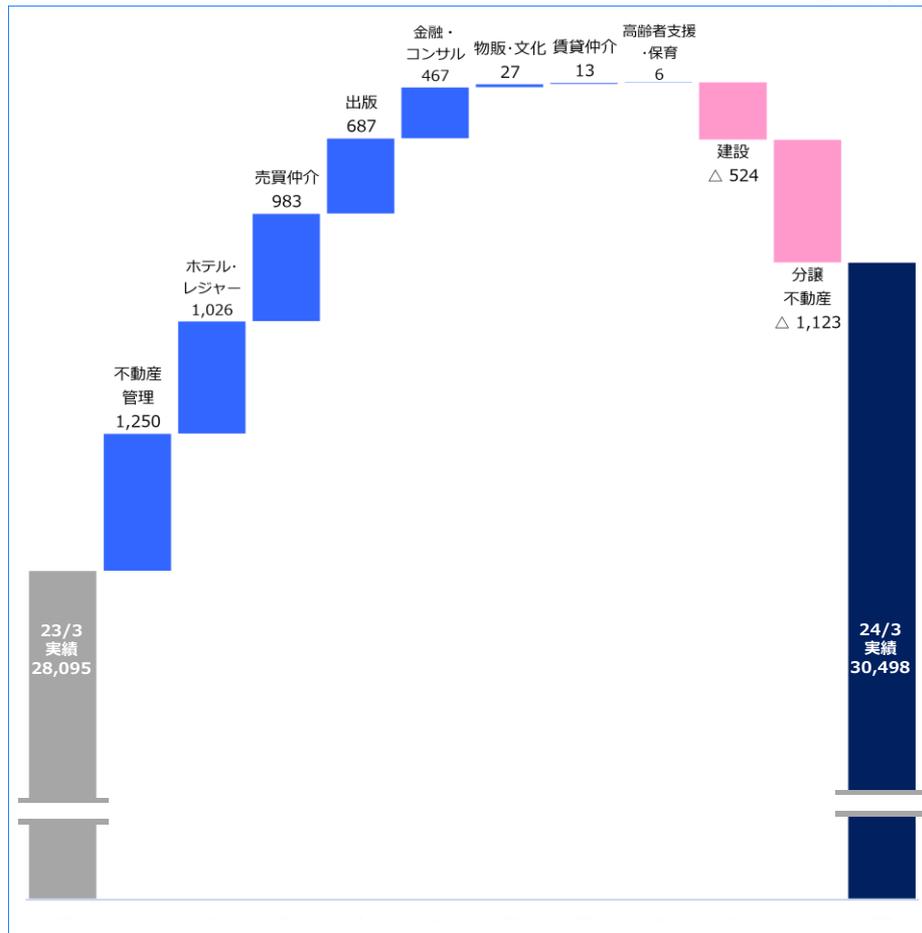
# ◆【連結】決算概要（損益）③

## ✓ 前期比 売上高増減



## ✓ 前期比 営業利益増減

(単位：百万円)



### 【主な変動要因】

- 不動産管理 : 大型長期営繕工事増加によりメンテナンス売上 +1,865  
稼働好調により時間貸駐車場売上 +859
- ホテル・レジャー : 国内ホテル稼働率+11.0% 客室単価+27.1%
- 建設 : 工事の大型化により中高層賃貸住宅売上 +3,420
- 分譲不動産 : 前期αグランド成田八番街完成引渡  $\Delta$ 9,852  
スターツプロシード投資法人へ物件譲渡  $\Delta$ 5,813

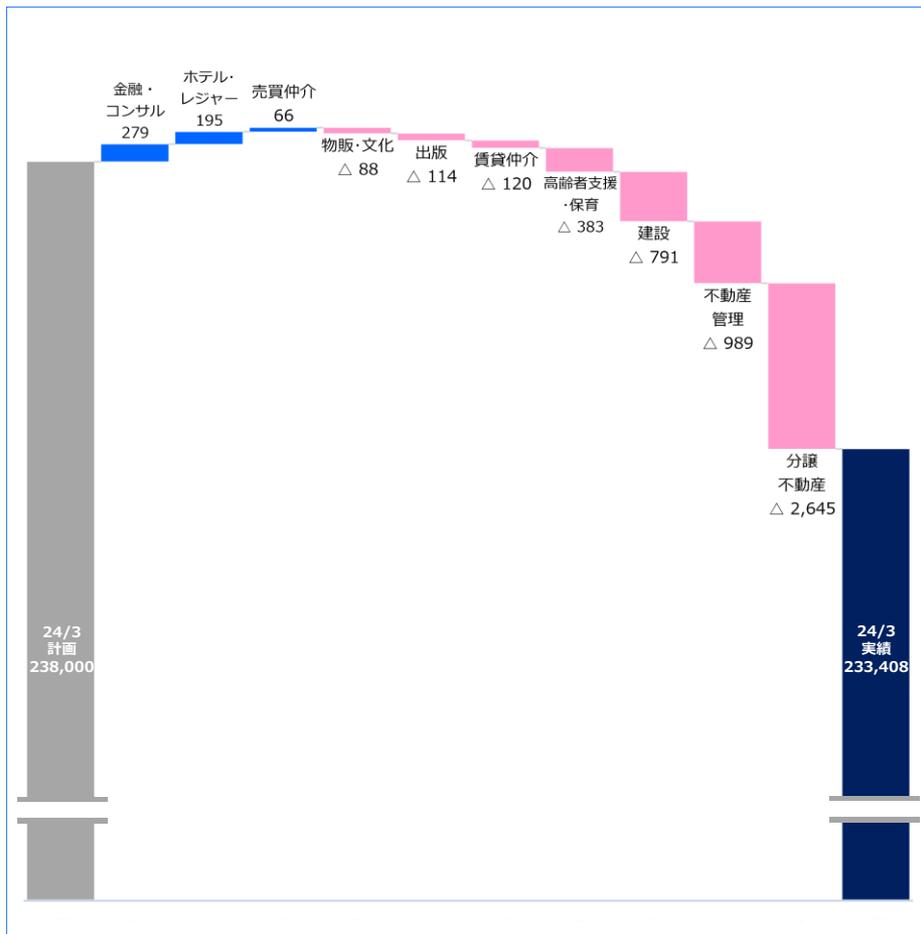
### 【主な変動要因】

注) 調整額を除く

- 売買仲介 : ホテル受益権売買など事業用物件仲介増加
- 出版 : 「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」など  
小説・コミックにおいて各種ヒット作の販売が好調
- 建設 : 資材価格高騰及び労務費上昇により売上利益率 $\Delta$ 1.5%

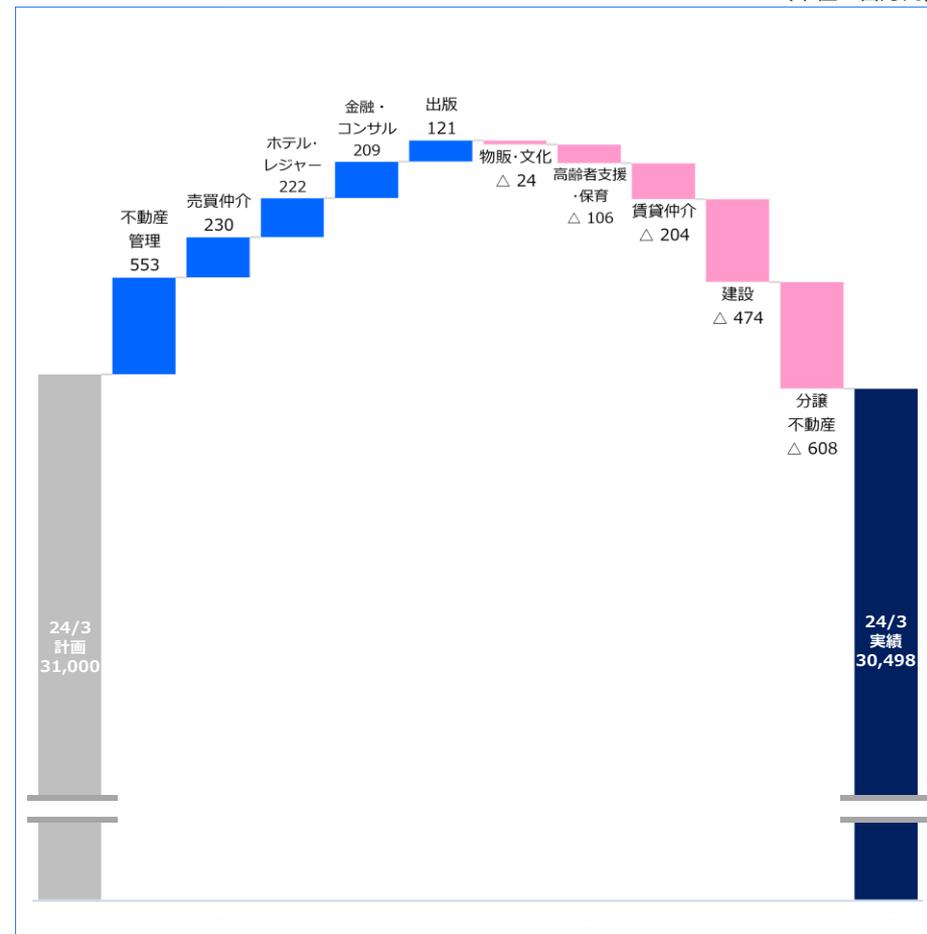
# ◆【連結】決算概要（損益）④

## ✓ 計画比 売上高増減



## ✓ 計画比 営業利益増減

(単位：百万円)



### 【主な変動要因】

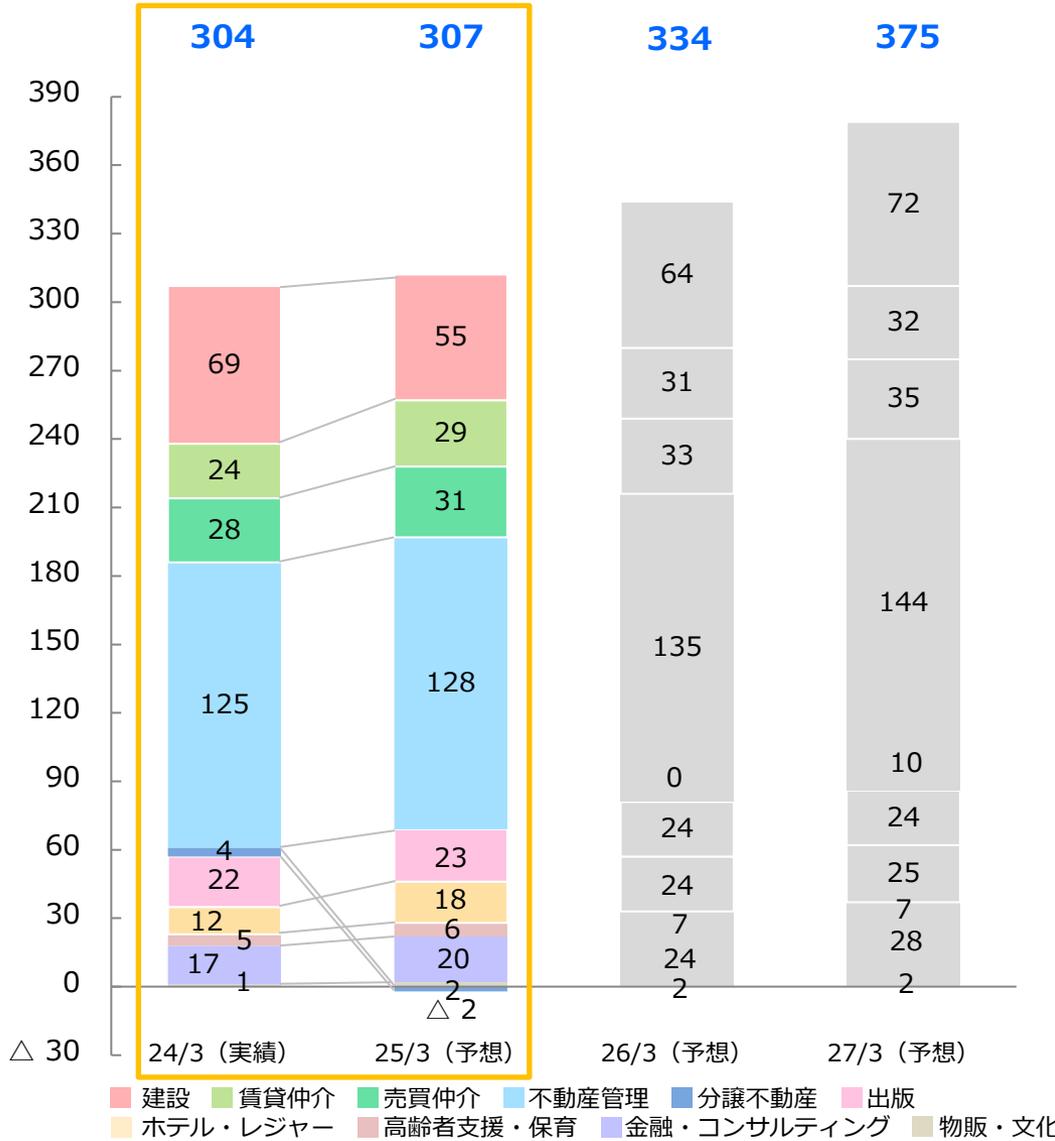
- 建設 : 建築計画の見直しにより着工までのスケジュールが長期化し進行基準売上減少
- 不動産管理 : 工事の大型化による工期長期化 メンテナンス売上 △1,163 稼働好調により 時間貸駐車場売上 +197
- 分譲不動産 : 販売用不動産開発計画変更△2,800

### 【主な変動要因】

- 不動産管理 : 光熱費等の運営費用減少により 時間貸駐車場 +396 物件空室率△0.2%により入退去費用減少 一括借上 +234
- 売買仲介 : マンション買取再販減少により仕入原価減少 +75 CM・新聞広告等の実施時期見直し +55
- 建設 : 資材価格高騰及び労務費上昇により売上利益率△0.7%

注) 調整額を除く

(単位：億円)



【2025年3月期 予想】

☑建設事業

➡2024年3月期通期受注高はレコード  
一方で、上期の受注が低調だったため、  
進行基準売上が鈍化、減収減益の見込み

☑賃貸仲介事業・売買仲介事業・  
不動産管理事業

➡管理物件数の増加等、基盤の拡大  
により増収増益の見込み

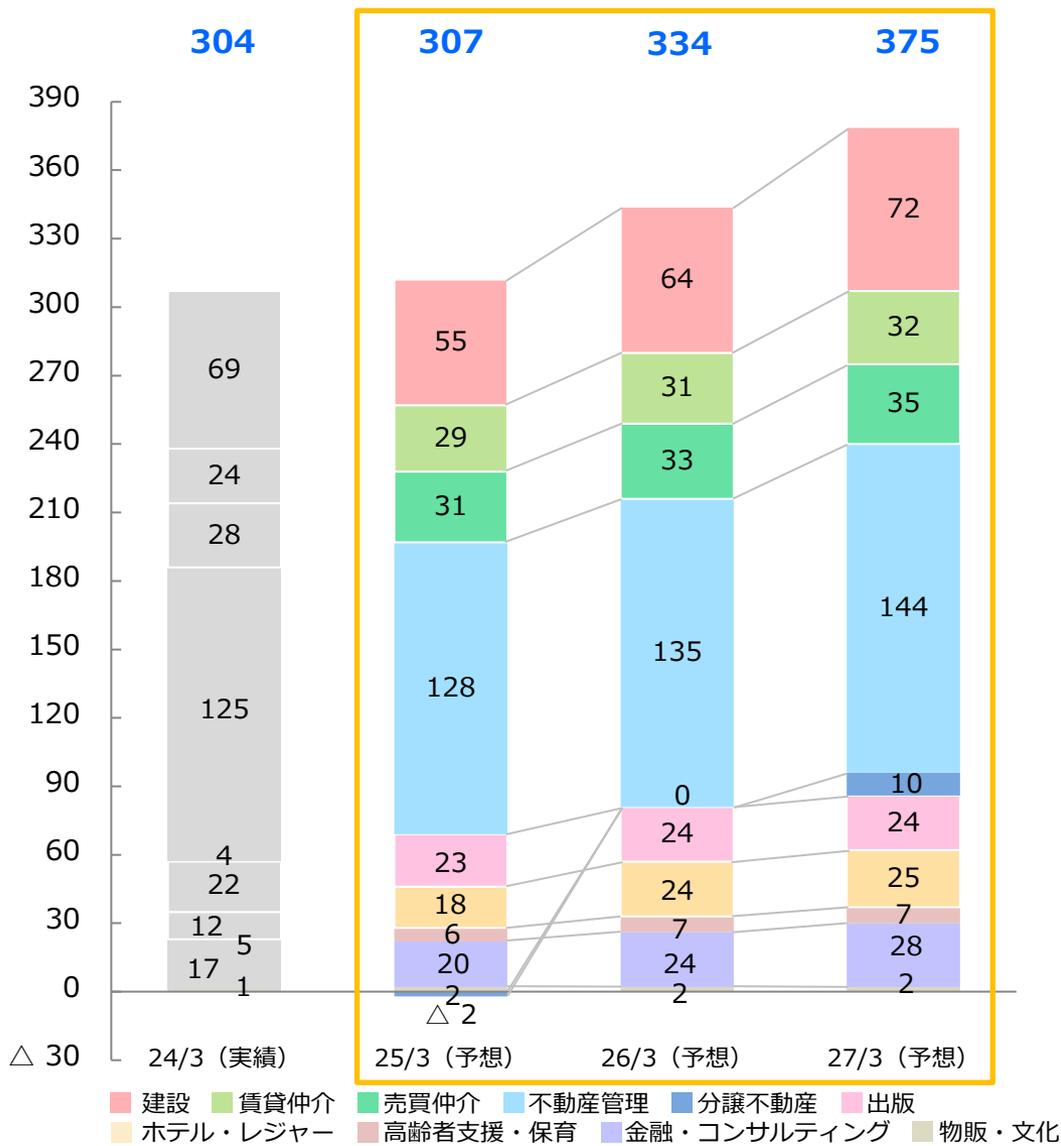
☑ホテル・レジヤ事業

➡2024年3月期から引き続き高稼働・  
高単価を維持、増収増益の見込み

建設 賃貸仲介 売買仲介 不動産管理 分譲不動産 出版  
ホテル・レジヤ 高齢者支援・保育 金融・コンサルティング 物販・文化

※消去除く

(単位：億円)



## 【2026年3月期 ～2027年3月期 予想】

### ☑建設事業

➡2024年3月期に受注した工事が進捗し、増収増益の見込み

※都心部の建替案件増加に伴い、入居者の移転調整・近隣対策業務代行を行う新会社を設立

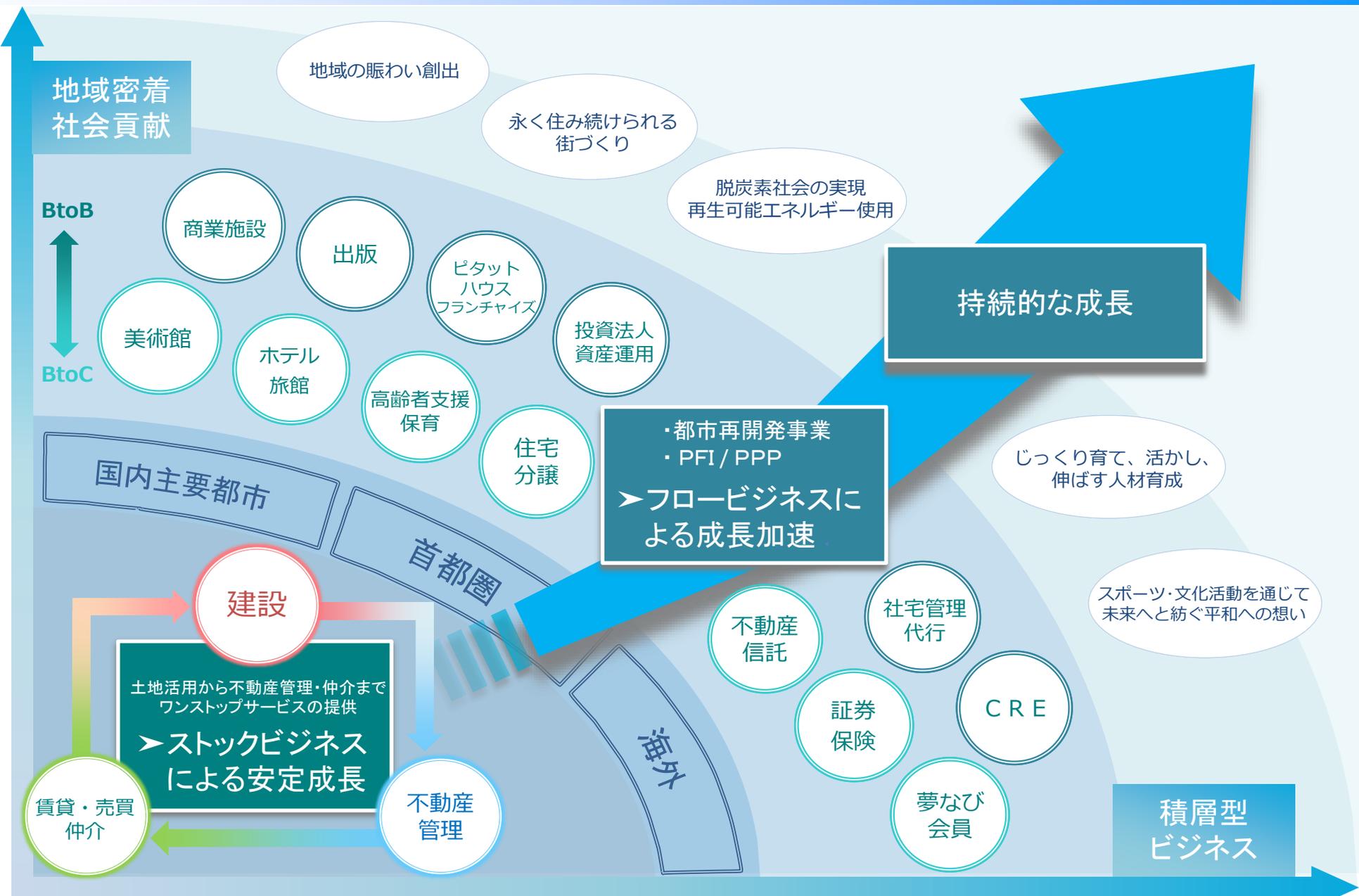
### ☑不動産管理事業・分譲事業・ホテル・レジヤ事業

➡成長投資プロジェクトの各案件が進捗  
不動産運営収入・売却収入が寄与

■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ 出版  
■ ホテル・レジヤ ■ 高齢者支援・保育 ■ 金融・コンサルティング ■ 物販・文化

※消去除く

# スタートアップグループ事業戦略



免震建物累計受注棟数 619棟  
 供給戸数 約17,000戸  
 ※2024年4月時点



## 「安心」を「免震」で支えるスタートの免震技術

スタートは25年間、免震建物の供給を続け、そこに住む約5万人※の生活と資産価値を守り続けています  
 免震建物の普及を通し、地域に根差した災害に強い街づくりに貢献します

※供給物件の総延床面積より1人あたり25㎡として算出

## 住宅から歴史的建造物まで広がる免震技術



オーナールーム併用  
免震賃貸住宅

自宅だからこそ  
安全・安心な免震構造



大型物流倉庫×免震



本社ビル・社員寮  
×免震

免震建物による  
企業のBCP対策



免震レトロフィット  
×BIM

歴史的建造物の免震化  
街の文化・歴史の承継



木造混構造ビルの免震化

免震施工によるコスト増を吸収し  
耐震RC造と同等の建築費を実現※1  
CO2排出量を約30%  
(140t/CO<sub>2</sub> ※2) 削減

※1:2021年着工時点による建築費  
 ※2:炭素貯蔵量を含む

## ■長寿命化工事・・・既存建物の耐震補強＋新たな付加価値を追加



外観



美術館内観

弘前れんが倉庫美術館（青森県弘前市）  
弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

PC鋼棒による耐震補強により約100年前に  
建設された煉瓦造の酒造工場を外観・内観を  
保全しながら美術館に再生

**2023年2月 第32回BELCA賞  
ベストリフォーム部門受賞**

## ■法人一括寮の改修



外観



シェアキッチン



カフェテリア

法人一括寮の退去に伴い、築30年超の物件の  
既存設備をリノベーション

シェアキッチンなど社員のコミュニケーションを  
活性化させる充実した共用部へと改修

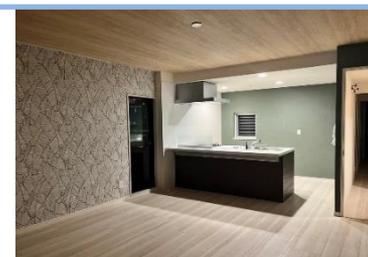
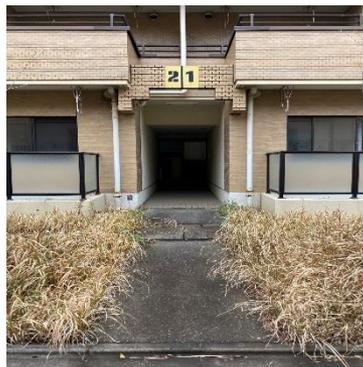
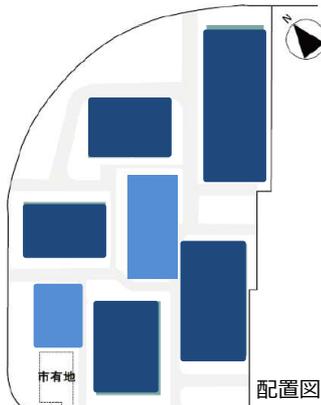
新しく入居した企業様の社員にも評価され、  
元々30%以上だった退寮率が現在は10%以下に

## ■リファイン建築～パティーク新浦安～

元企業社宅7棟を取得、13億円を投資しリニューアル工事実施  
環境負荷の少ない建物を供給するとともに高稼働・高収益を実現  
賃料は同一地域・同一築年数より20%上昇

### 【物件概要】

- ・所在地 : 千葉県浦安市日の出
- ・敷地面積 : 13,675.84㎡
- ・延床面積 : 11,686.62㎡ (7棟合計)
- ・建物構造 : 鉄筋コンクリート造
- ・建物用途 : 共同住宅
- ・入居率 : 93.9% (2024年3月末時点)  
(築15年2棟24戸・築36年5棟107戸)



## ■ 公共施設管理運営・・・施設管理だけでなく地域交流の場を提供 街の賑わいを創出

### ・スタートズおおたかの森ホール（千葉県流山市）



外観



大ホール

スタートズグループが行った流山おおたかの森駅前再開発事業完成後、ネーミングライツパートナーとして契約していた同ホールの管理運営を受託※

大ホール・音楽スタジオ・会議室を備え、コンサートやミュージカル、トークショーといった地域の文化芸術活動に貢献

※スタートズファシリティサービス株式会社が代表企業となる「スタートズ・シアターワークショップ共同事業体」による管理運営

### ・プラッツ習志野（千葉県習志野市）



外観



市民ホール

大久保地区公共施設再生事業として、既存公共施設を多様な施設が集まる生涯学習複合施設として再整備  
図書館・市民ホールなどの管理・運営を行うほか、学生向け賃貸住宅を併設

地域住民と学生の交流の場として地域の賑わいを創出



各種イベントの様子



学生向け賃貸住宅



## ■ 商業施設管理運営・・・開業時のテナントリーシングから施設運営まで自社で一貫して対応

- ・ニューコースト新浦安（千葉県浦安市）



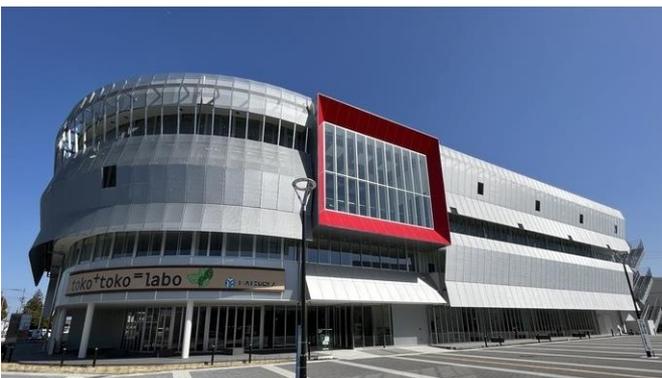
既存商業施設撤退に伴い、スタートグループで土地建物を取得、テナントのリーシングから管理・運営まで自社グループですべて対応

- ・ホテル エミオン 京都（京都府京都市）



京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業  
スタートグループで京都市西部エリアの活性化に貢献する  
ホテルと商業施設を組み合わせた複合施設を管理・運営

- ・ toko+toko=labo  
(江南市布袋駅東複合公共施設 愛知県江南市)



布袋駅東複合公共施設等整備事業として  
スタートグループで建設・管理を行うほか、  
民間施設棟のテナントリーシング・運営を実施

- ・ 知立西新地地区第一種市街地再開発事業  
(愛知県知立市)



イメージパース

再開発事業にスタートグループが構成員として参加、  
開発完了後の商業施設を取得し、テナントリーシング・  
施設管理・運営を実施予定



施工中

南小岩環境不動産プロジェクト  
東京都・江戸川区  
賃貸住宅・テナント37戸  
2025年3月竣工予定



施工中

東神奈川環境不動産プロジェクト  
神奈川県・横浜市  
賃貸住宅121戸  
2026年2月竣工予定



計画中

関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業  
神奈川県・横浜市  
商業施設・オフィス・賃貸住宅（予定）  
2029年度竣工予定



計画中

愛知県知立市知立西新地地区第一種市街地再開発事業 愛知県知立市  
商業施設・賃貸住宅・分譲住宅（予定）  
2030年度竣工予定

2024年度

2025年度

2026年度

2027年度以降



運営中

横浜市文化体育館再整備事業民間収益施設  
ホテルコメント 横浜関内  
神奈川県・横浜市  
客室数116室  
**2024年4月1日開業**



施工中

東京工業大学職員宿舍整備運営事業  
東京都・大田区  
職員宿舍・賃貸住宅125戸  
2025年3月竣工予定



施工中

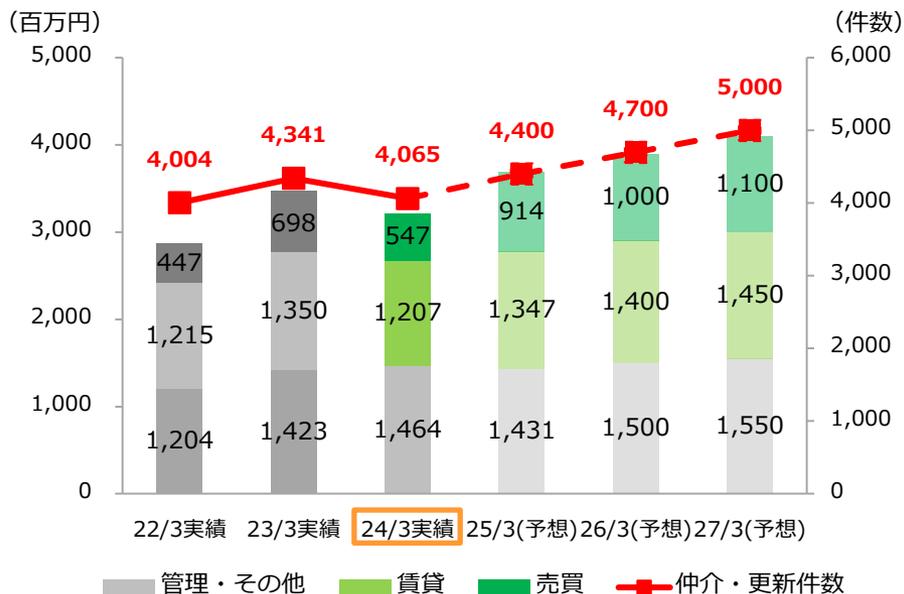
仙台駅東口環境不動産プロジェクト  
宮城県・仙台市  
賃貸住宅175戸  
2026年2月竣工予定



計画中

福岡高等技術専門学校跡地有効活用事業  
福岡県・福岡市  
公民館・公共施設・賃貸住宅（予定）  
2027年2月竣工予定

## ■海外事業売上、仲介・更新件数推移



※2024年3月末時点のレートで各年度円換算しております

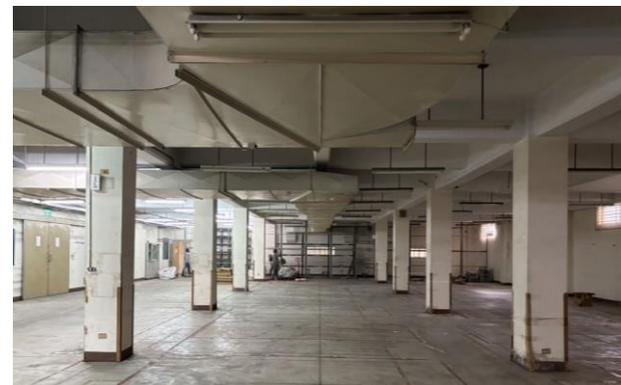
## ■事業活動事例



【ホーチミン/サービスオフィス  
非日系企業も多く入居】



【グアム/SGGRの売却】



【台湾/倉庫 日系企業の所有不動産売却】

## ■賃貸事業動向（前期振返りと今期方針）

（日系駐在員の役割変化）

リモートワーク普及や日系企業の現地化で日系賃貸需要量は減少傾向

- ➔ 日系企業支援事業偏向から外資ローカル企業との事業拡大
- ➔ 日系企業から求められ続ける為に世界各都市の日系企業仲介データの更なる活用

## ■売買事業動向（前期振返りと今期方針）

（円安影響での海外投資需要減少）

日系企業、日本人個人投資家共に投資タイミングを伺う状況が継続

- ➔ 国際事業本部がハブとなり売買情報の集約をし世界都市間での売買取引を活性化
- ➔ 円安好機と捉える日系企業や海外投資家との売買取引拡大

**協賛** 東京マラソン2024  
オフィシャルパートナー(2007年第1回～)



2024年3月3日開催 ©TOKYO MARATHON FOUNDATION

**主催** スターツシニアゴルフトーナメント  
(1989年～98年、2008年～)



第24回大会 2024年6月14日～16日開催

**特別協賛** 全日本大学女子駅伝  
(2005年～)



第41回大会 2023年10月29日

**協賛** 日本卓球協会  
トップパートナー(2007年～)



©JTJA

**製作委員会**

映画『あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。』  
2023年12月8日ロードショー  
スタート出版原作発行作品



©2023「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」製作委員会

**特別協賛**

映画『こんにちは、母さん』  
2023年9月1日ロードショー  
監督：山田洋次  
出演：吉永小百合、大泉 洋



©2023「こんにちは、母さん」製作委員会

**協賛**

25th Anniversary  
MISIA 星空のライブⅫ  
Starry Night Fantasy  
2023年11月11日～2024年3月3日



©Rhythmmedia

**協賛(関東ブロック)**

児童招待公演  
『こころの劇場』(2024年4月～)  
全国約140都市の400公演に、50万人の小学生を無料招待



撮影 阿部章仁

**賛助会員**

新日本フィルハーモニー交響楽団  
(2007年～)

**協賛**

横浜芸術フェスティバル(2012年～)  
横浜トリエンナーレ  
2024年3月15日～6月9日

江戸川区花火大会 2023年8月5日  
(1986年～)  
浦安市花火大会 2023年10月21日  
(2011年～)

DinoScience 恐竜科学博 2023  
@TOKYO MIDTOWN  
2023年7月21日～9月12日

**スタート所属アスリート**

■卓球 伊藤 美誠選手



**一主な戦績**

2016年 リオオリンピック  
2019年 全日本選手権  
2020年 女子ワールドカップ  
2021年 東京2020オリンピック

2021年 世界選手権(個人戦)  
2022年 全日本選手権  
2023年 全日本選手権  
世界選手権(団体戦)



世界ランキング9位  
(2024年5月14日時点)  
©徳田洋平

女子団体 銅  
女子史上初 三冠2連覇  
シングルス 銅  
混合ダブルス 金、  
シングルス 銅、  
女子団体 銀  
女子ダブルス 銀  
シングルス 優勝  
女子ダブルス 5連覇  
女子団体 銀(4大会連続)



PHOTO: Itaru Chiba

■スタート陸上競技部  
(2000年～)



**高橋 尚子さん**

◆シドニー五輪メダリスト

スタート陸上競技部の  
アドバイザーとして  
チームの強化に尽力。  
(2019年～)



■主なプロゴルファー



高山 忠洋プロ 松森 彩夏プロ



**西村 優菜プロ**

◆国内ツアー通算6勝  
◆米女子ツアー2024  
シード権獲得

2023年ルーキー  
與語 優奈プロ  
(2024年2月契約)

■スケートボード(パーク)  
草木 ひなの選手(2024年4月契約)



世界ランク2位(2024年4月時点)

■カヌー 齋藤 康祐選手



日本代表

# セグメント別概況

# ◆セグメント別の概況【建設事業 受注高】

## ◆受注高 824億41百万円

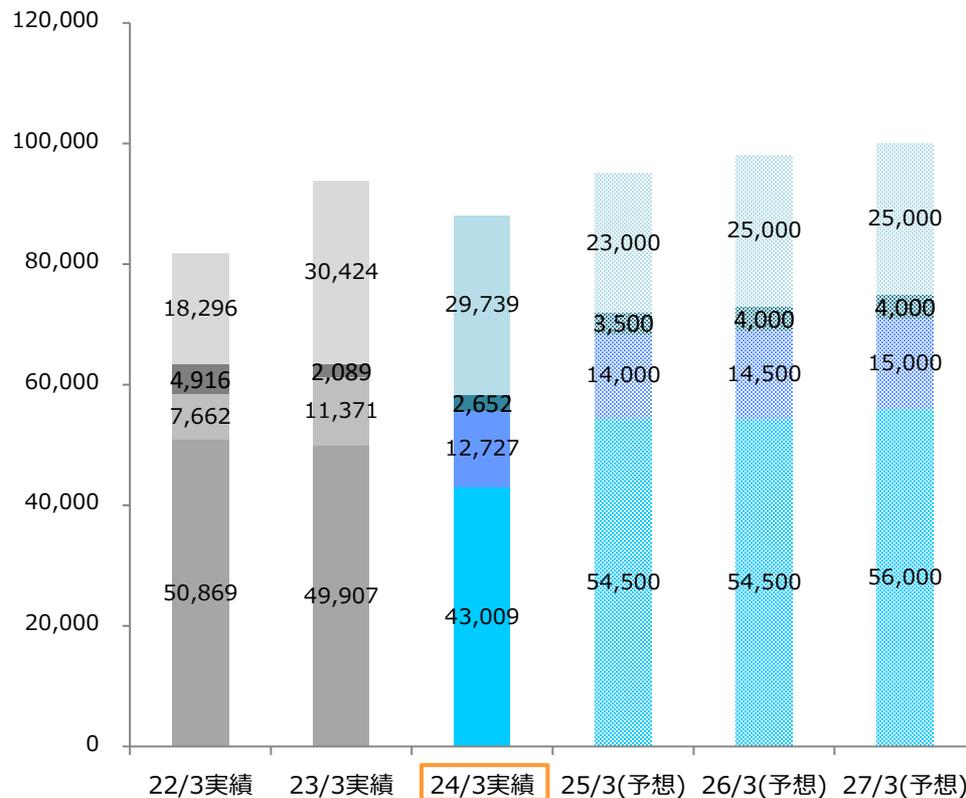
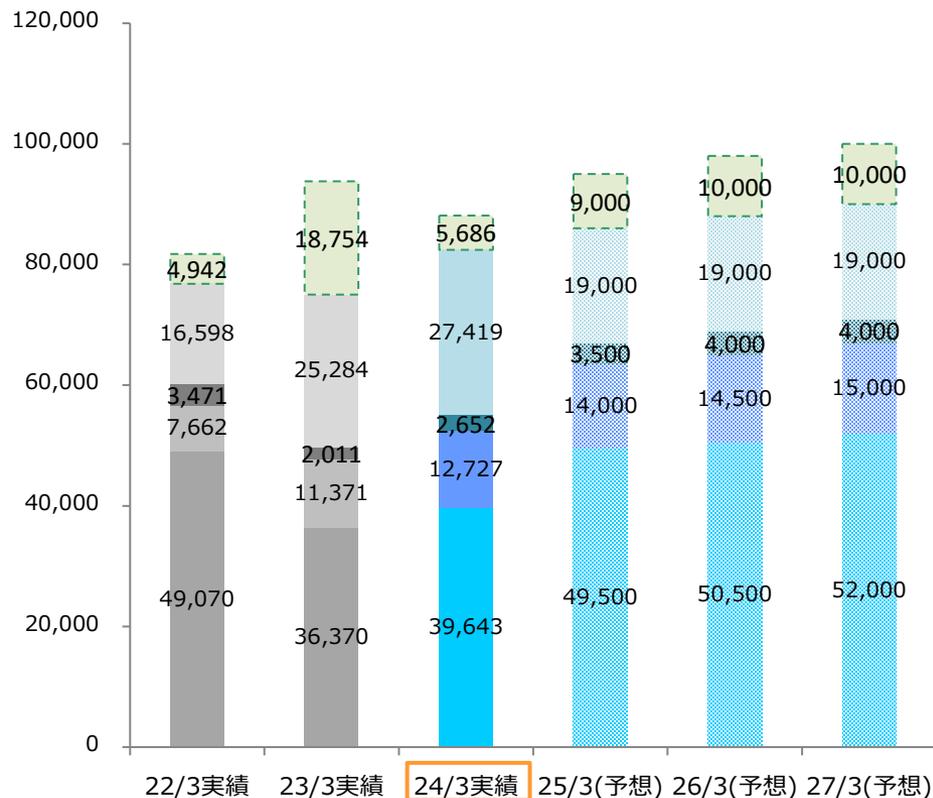
## ◆内部売上を含む受注高 881億28百万円

(単位：百万円)

(単位：百万円)

76,802 75,038 82,441 86,000 88,000 90,000

81,744 93,792 88,128 95,000 98,000 100,000



■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他 ■ 内部売上

■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他 ■ 内部売上

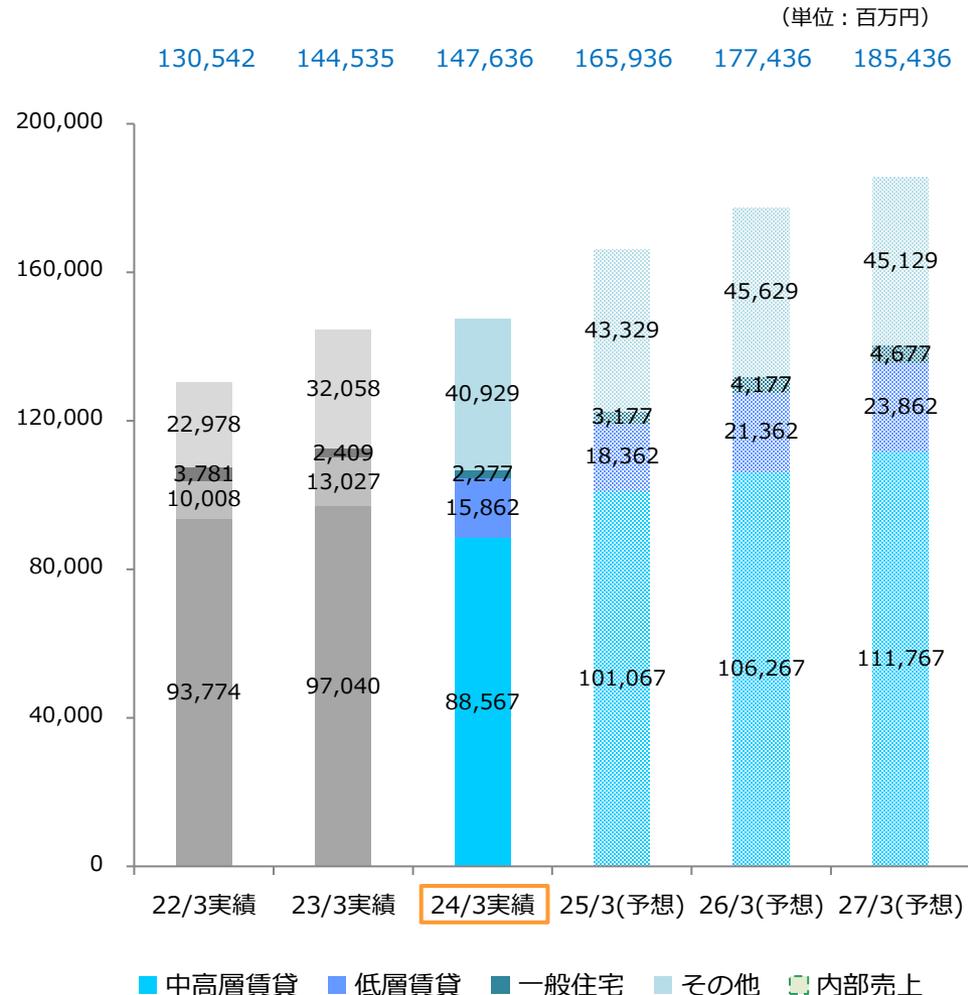
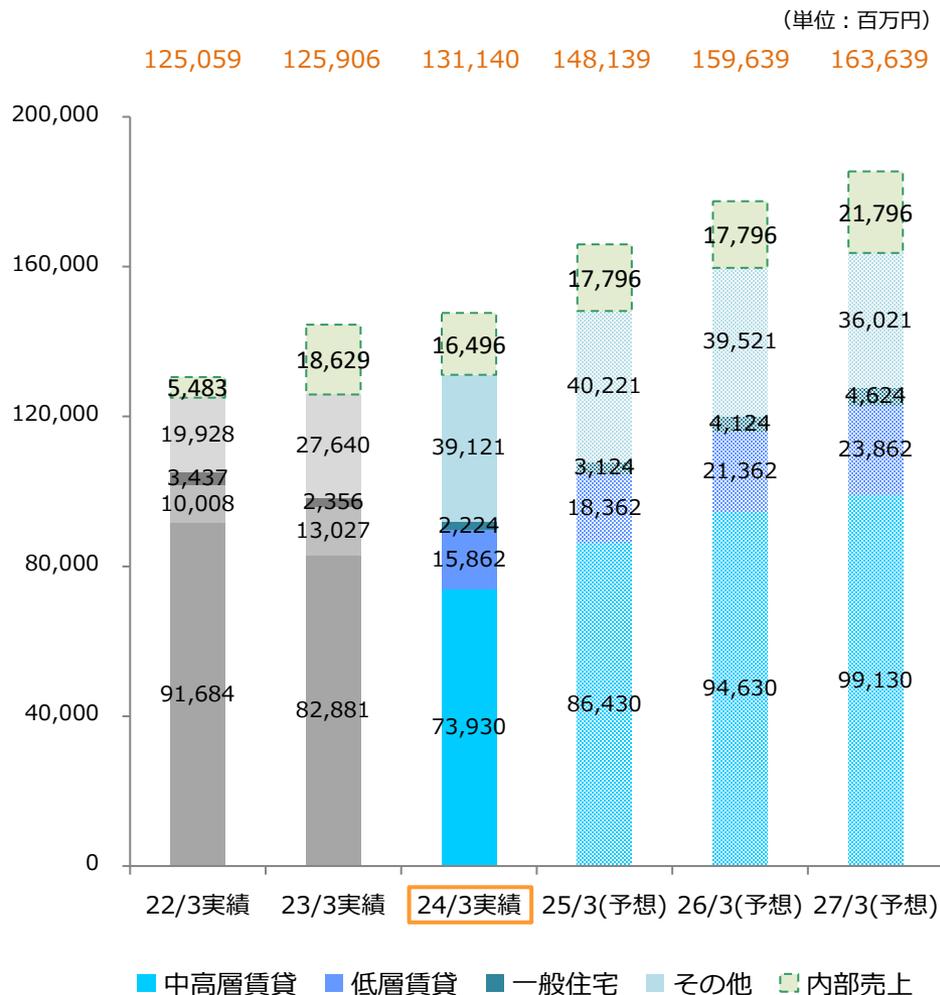
✓ 中高層賃貸受注高 39,643百万円 (前期比+3,272百万円) その他受注高 27,419百万円 (前期比+2,135百万円)  
 →RC造賃貸住宅の受注単価増加の他、三浦市・千代田区からの公共工事受注による

✓ 2024年3月期 上半期受注高32,626百万円 (前期比+1,051百万円) 下半期受注高49,815百万円 (前期比+6,352百万円)

# ◆セグメント別の概況【建設事業 受注残高】

◆受注残高 1,311億40百万円

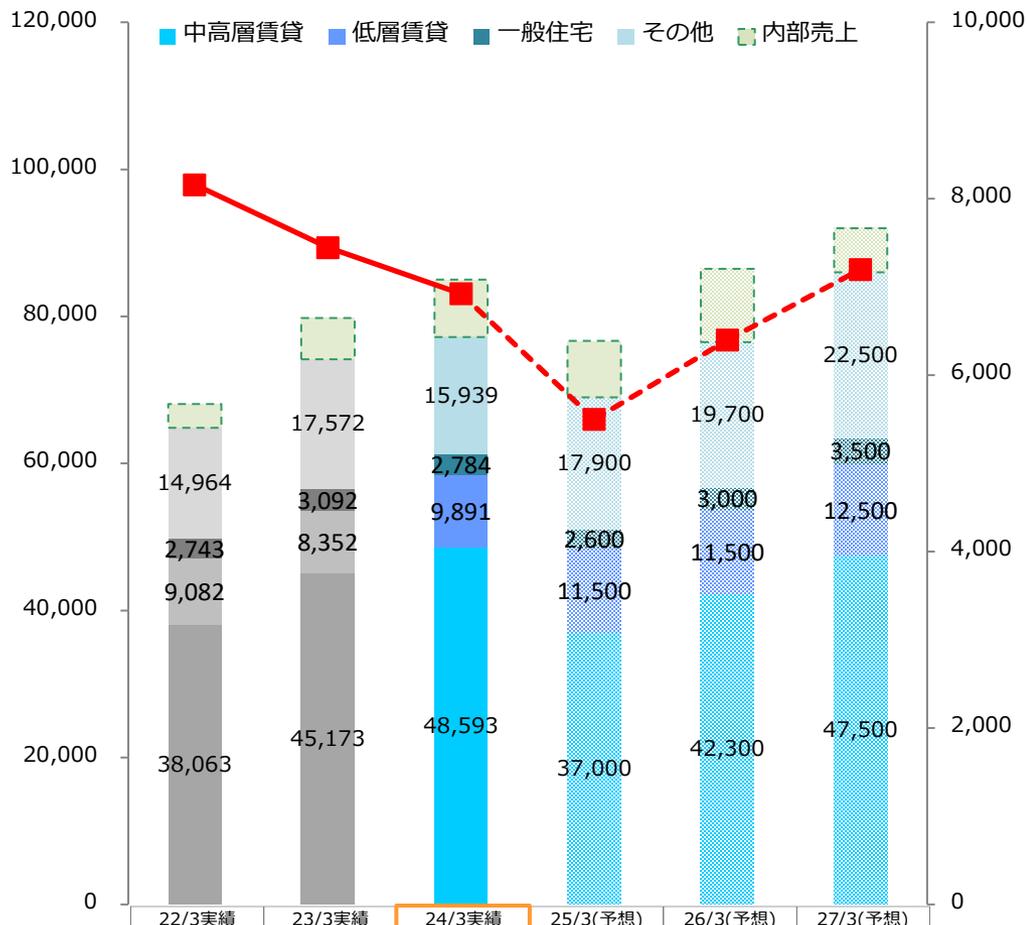
◆内部売上を含む受注残高 1,476億36百万円



# ◆セグメント別の概況【建設事業 売上高・営業利益】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 中高層賃貸売上高 前期比+3,420百万円  
 ➔ 工事の大型化により売上高増加
- ✓ 低層賃貸売上高 前期比+1,538百万円  
 ➔ 完工棟数 前期比+10棟
- ✓ 営業利益率 前期比△1.2%  
 ➔ 資材高騰・労務費上昇の影響  
 ➔ 中高層賃貸の売上高増加

## 事業の取り組み

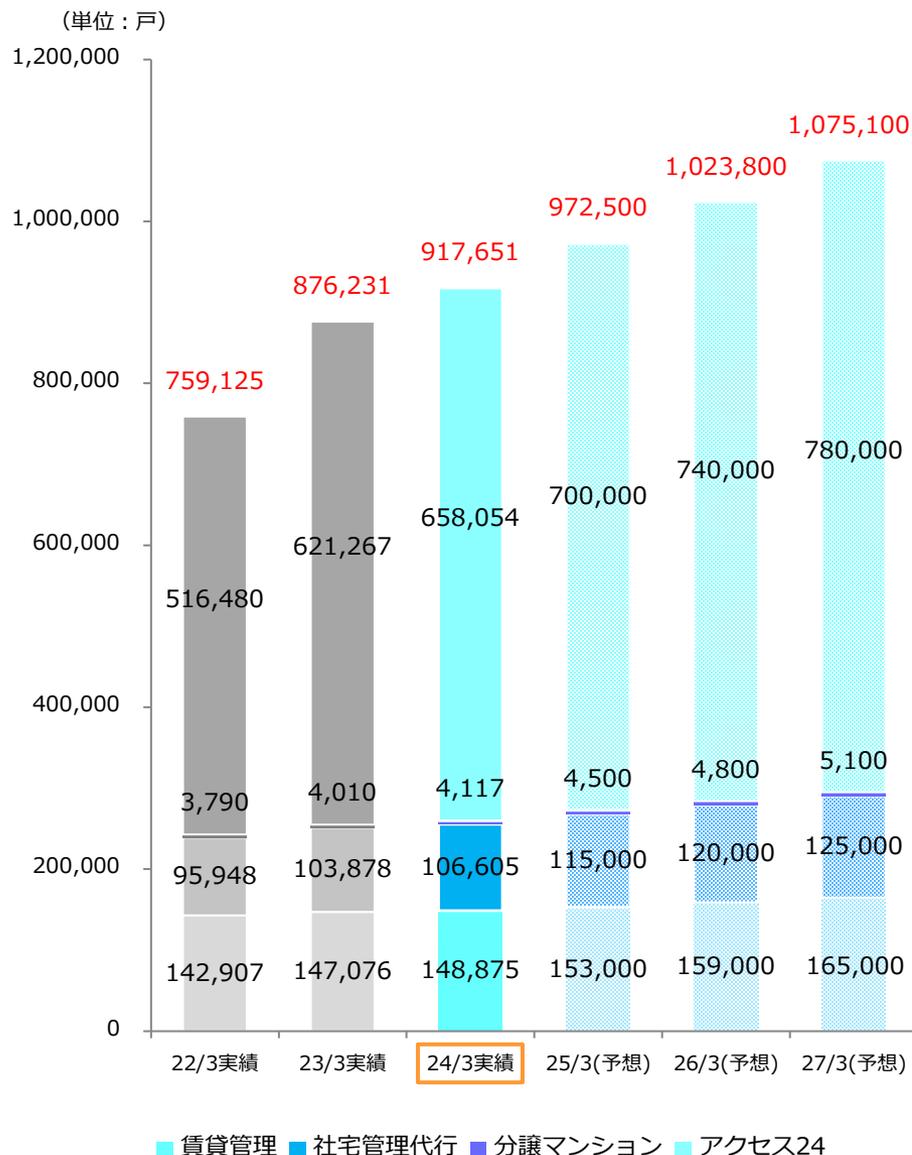
- ✓ 2025年3月期は減収減益の一方、受注済の工事が進捗し、2026年3月期以降は増収増益の見込み
- ✓ 免震建物受注推進  
 ➔ オーナールーム併用・企業BCP対策など  
 ターゲットを明確化 他社との差別化を図る

※内部売上・・・連結グループ内におけるセグメント間の売上

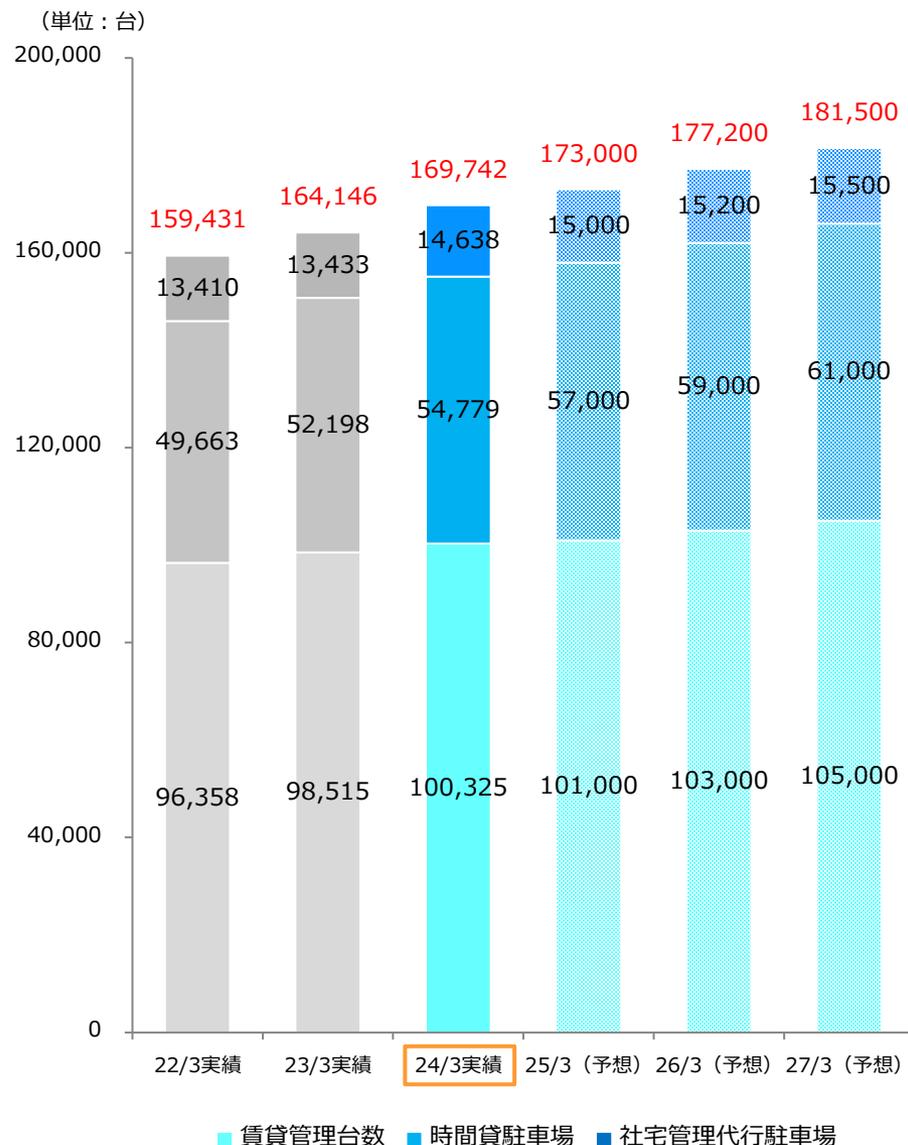
※営業利益率・・・営業利益/売上合計

# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業① 管理戸数・台数推移】

## 【住宅】



## 【駐車場】



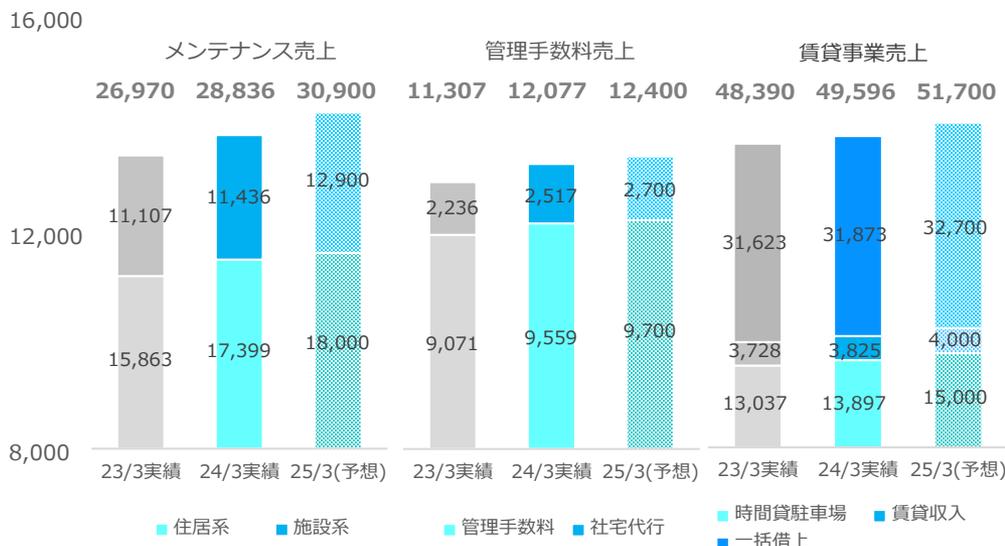
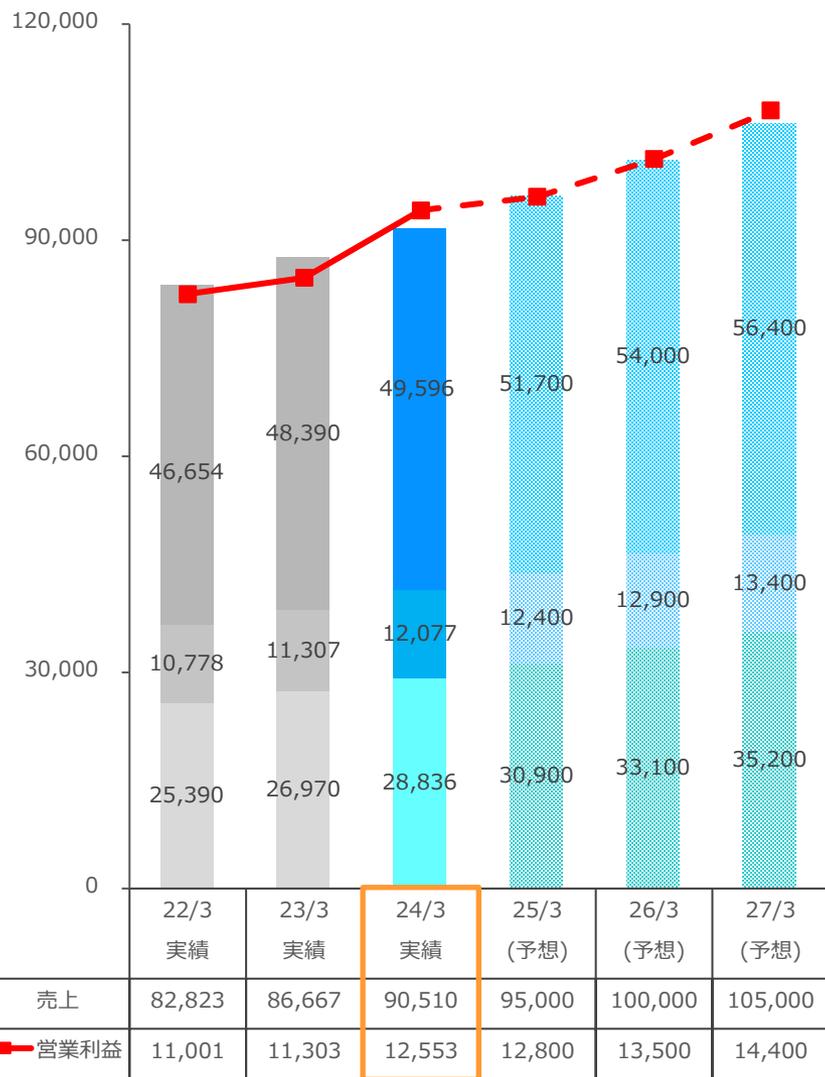
# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業②】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

【不動産管理事業 種別売上】

(単位：百万円)



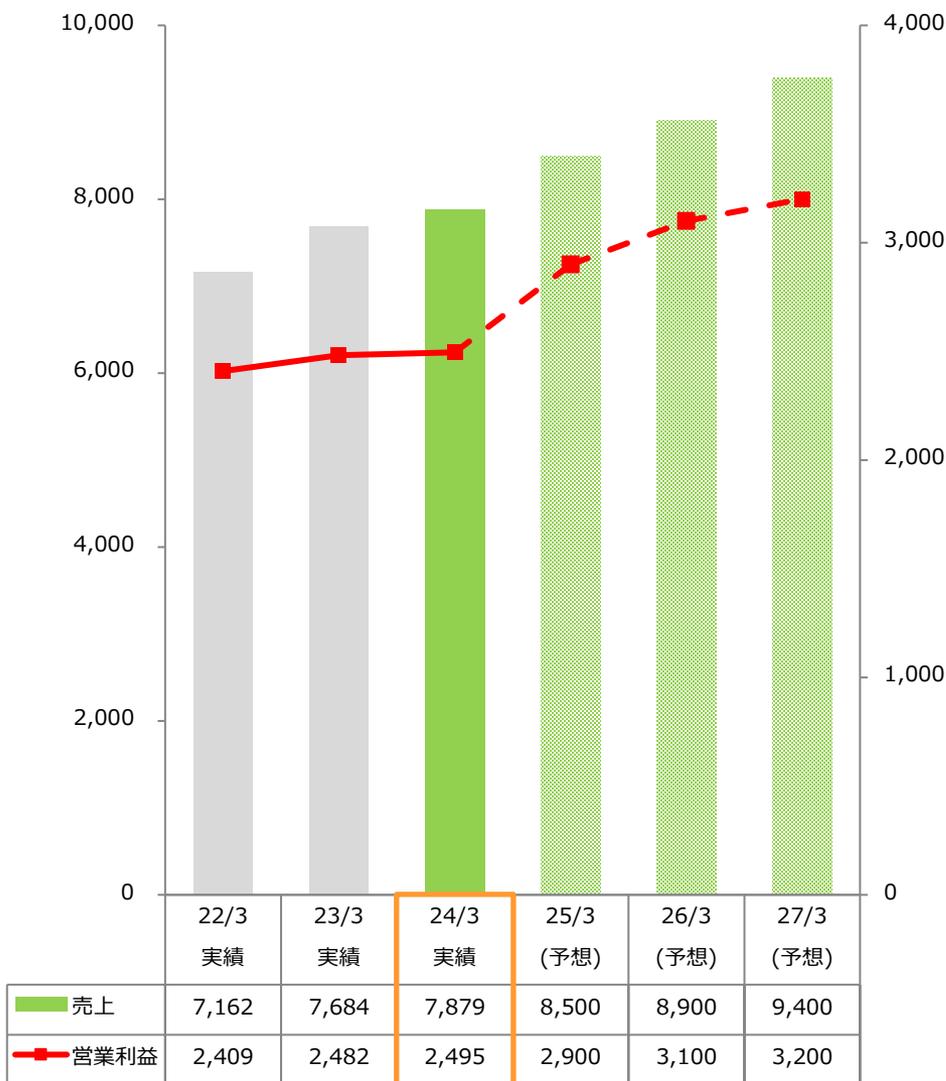
### 事業の取り組み

- ✓ 管理物件数の増加による安定したビジネスモデル  
 ➔ 管理手数料売上・賃貸事業売上の他  
 退去修繕・各種営繕工事も増加
- ✓ 「スタートテクニカル研修センター」開設  
 ➔ 業務の内製化を進めるとともに  
 社員の技術力・管理サービス品質向上
- ✓ 退去修繕・リフォーム業務におけるDX推進  
 ➔ BIMを利用したリフォーム提案の運用を目指し  
 退去確認時に室内採寸データを蓄積

■ メンテナンス売上 ■ 管理手数料売上 ■ 賃貸事業売上

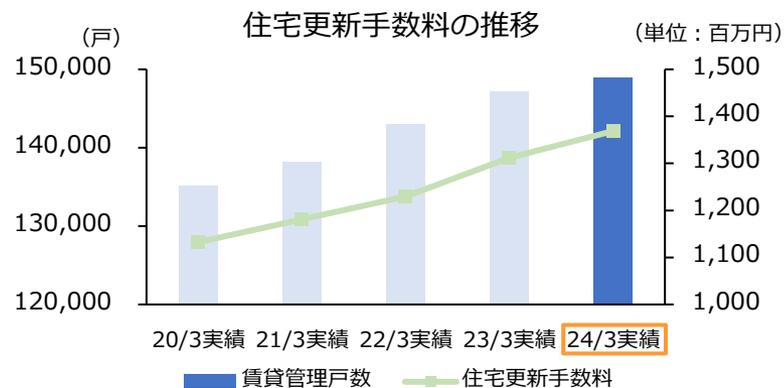
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 法人企業の本社移転案件成約
  - ➡ 窓口対応をスタートに一本化、物件紹介からコスト管理までトータルサポート
- ✓ 継続的に賃貸管理戸数が増加
  - ➡ 住宅更新手数料が堅調に推移



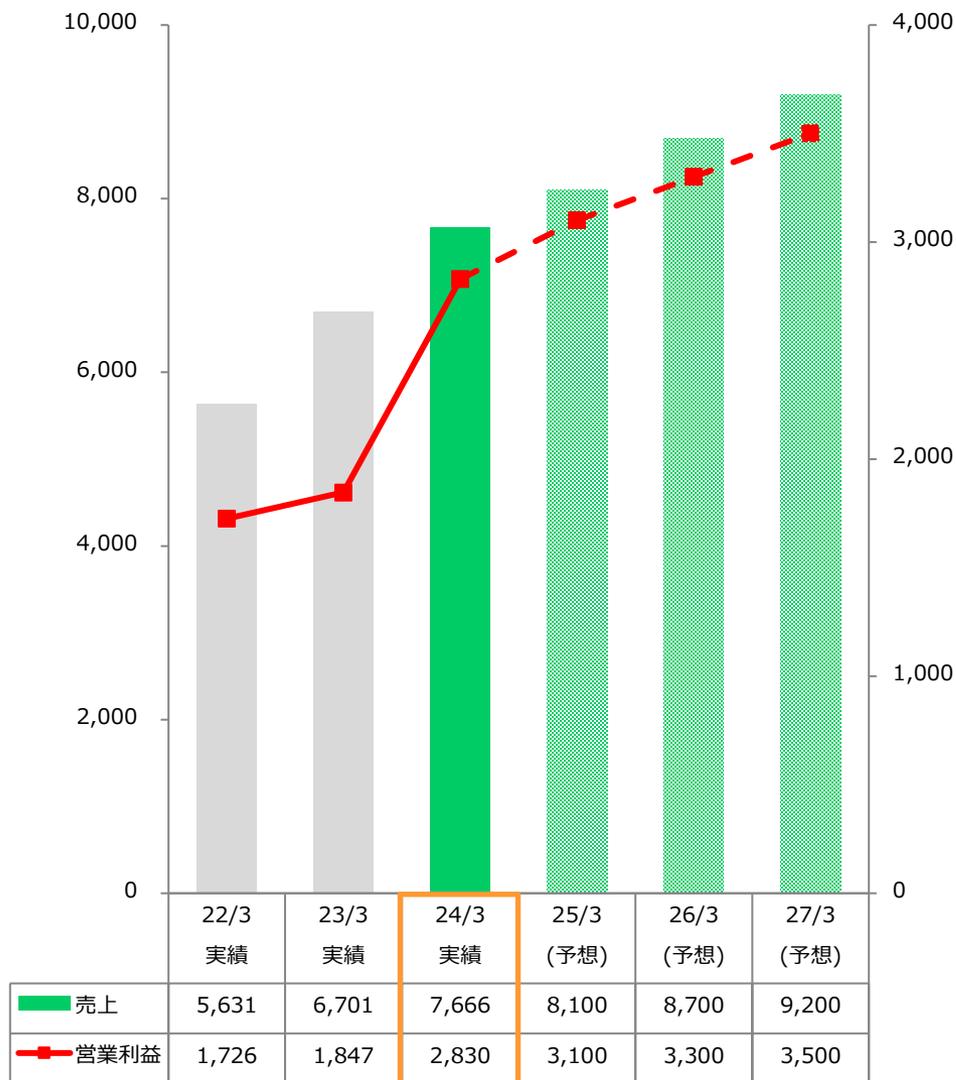
## 事業の取り組み

- ✓ 賃貸業務サポート部門の強化
  - ➡ 契約業務の専門対応部署を増設  
営業活動に注力し、質の高い  
接遇サービスを提供

# ◆セグメント別の概況 【売買仲介事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

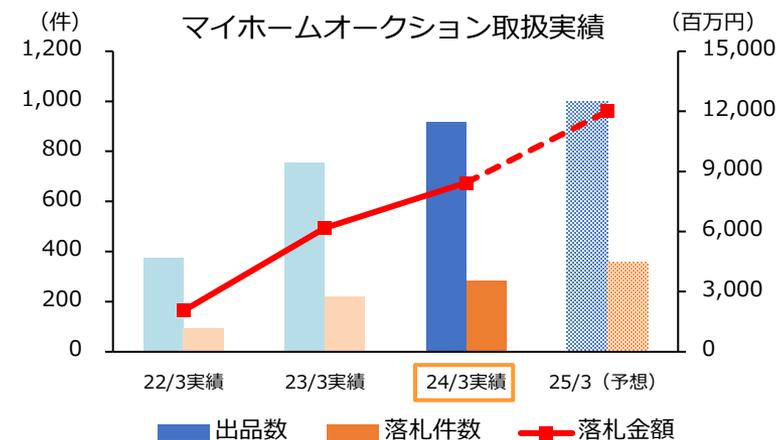


## 24/3 実績

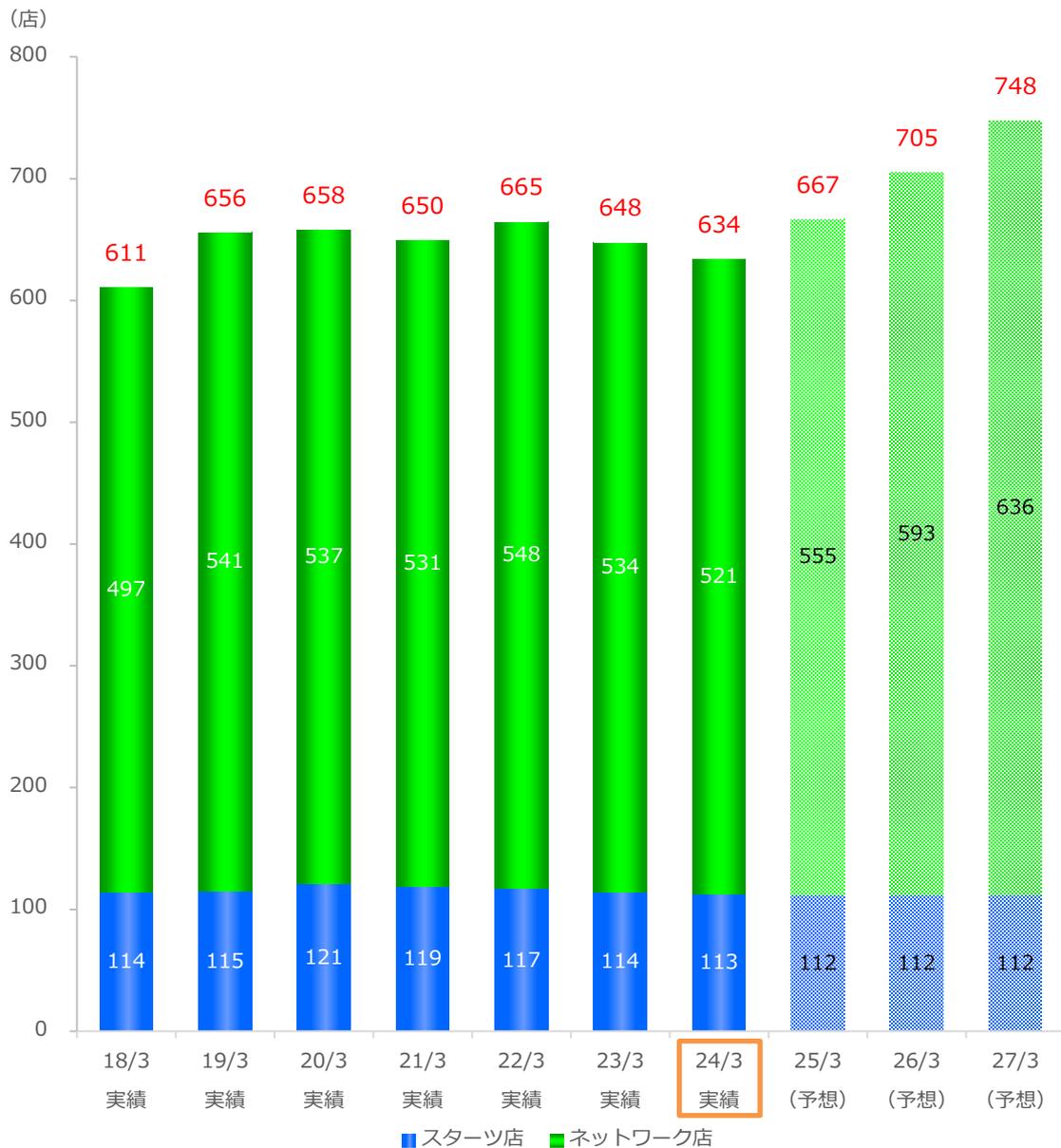
- ✓ 不動産売買取引金額の上昇  
 ➡ 仲介手数料単価 前年比22%増加
- ✓ 主要都市においても国際事業本部と連携し、  
 ホテル信託受益権の売買取引を成約

## 事業の取り組み

- ✓ マイホームオークションの規模拡大  
 ➡ 2025年3月期では全4回開催を予定  
 ➡ 公正・透明性のある不動産取引の推進



# ◆ピタットハウス店舗数の推移



## ネットワーク店 (コンサルティング事業)

ピタットハウスのネットワークを全国で展開するとともに、全国の加盟店を対象とした接客コンテストや、全国一斉マイホームオークションの開催、加盟店向けの人材採用のサポートなど、加盟店の成長とお客様へのサービス向上を目指し、「人材育成」に力を入れております。

## スタートズ店 (賃貸・売買仲介事業)

首都圏及び札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡の大都市圏を中心に、スタートズグループの総合力を活かした提案・サービス強化を全国で展開するとともに、都心部・主要都市エリアでの新規出店及び既存店舗の集約化を進めてまいります。

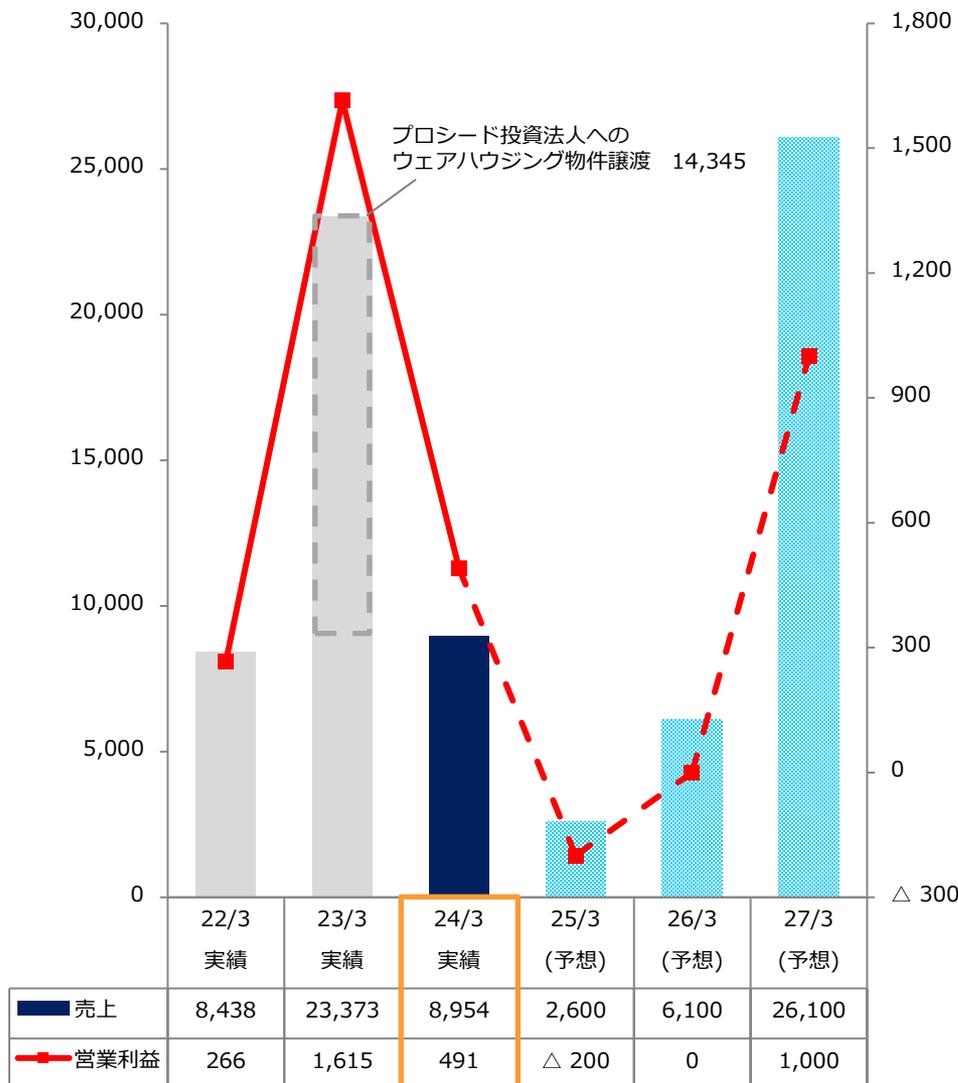
### 【直近の出店状況】

2024年4月 北広島駅前店 (スタートズ北海道)

# ◆セグメント別の概況 【分譲不動産事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 分譲住宅 4,409百万円  
 ➡2024年 3月  
 アルファグランデ日暮里完成引渡
- ✓ 賃貸住宅 4,493百万円  
 ➡スタートプロシード投資法人へ  
 ウェアハウジング物件5棟を譲渡

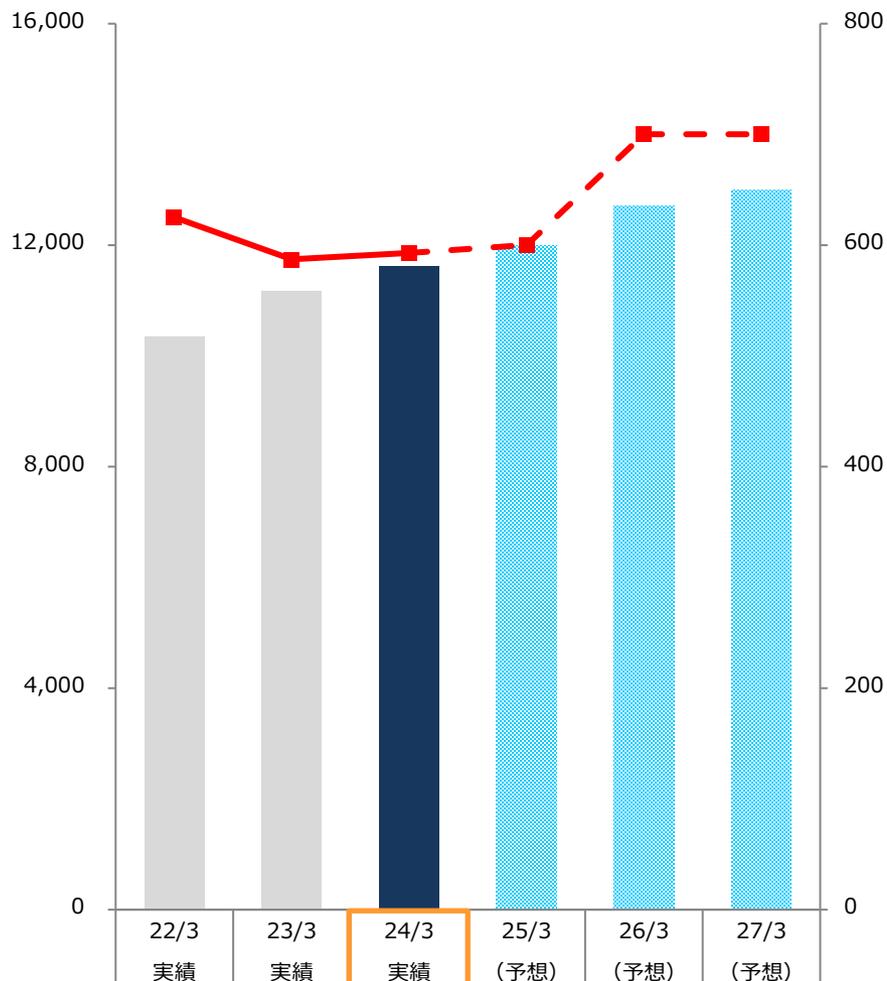
## 事業の取り組み

- ✓ アルファグランデ越谷レイクタウン  
 2025年 3月完成引渡予定
- ✓ 都心部を中心にマンション・戸建用地の  
 仕入を強化
- ✓ 2027年3月期は東神奈川・仙台駅東口環境  
 不動産プロジェクト及び仕入済開発用地の  
 完成販売により増収増益の見込み

# ◆セグメント別の概況 【高齢者支援・保育事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 126事業所を運営（2024年3月末時点）  
2024年3月期では5事業所を開設
- ✓ 海外からの技能実習生・特定技能63名へ

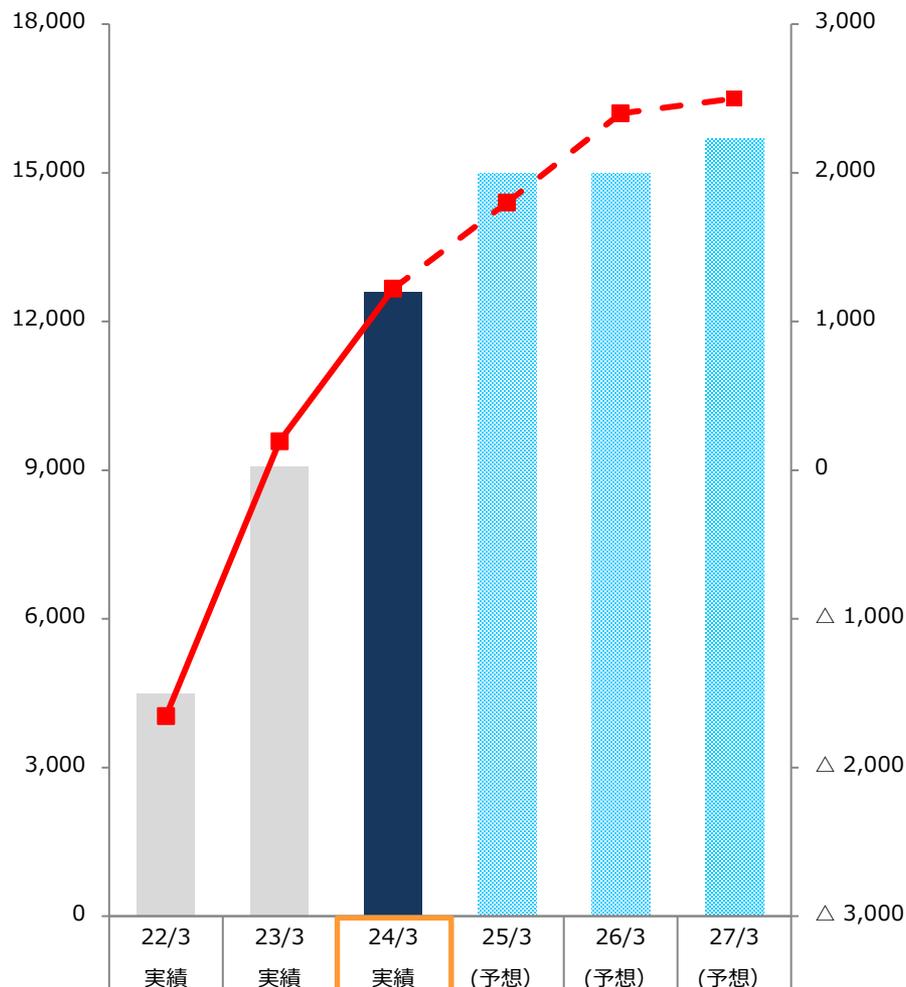
## 事業の取り組み

- ✓ 事業所5か所を新規開設予定
  - ・2024年11月 グループホーム きらら船橋飯山満
  - ・2025年 6月 グループホーム きらら板橋徳丸  
小規模多機能 きらら板橋徳丸
  - ・2025年 7月 グループホーム きらら西荻南  
小規模多機能 きらら西荻南
- ✓ 「海外人財」の採用継続
- ✓ 服薬支援システムの導入開始
  - ➡お客様の安全を確保、投薬業務の効率化による  
介護サービスの品質向上

■ 売上	10,347	11,170	11,616	12,000	12,700	13,000
— 営業利益	625	587	593	600	700	700

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



■ 売上	4,485	9,076	12,595	15,000	15,000	15,700
■ 営業利益	△ 1,654	195	1,222	1,800	2,400	2,500

## 24/3 実績

- ✓ 新型コロナウイルス感染症 5類移行により  
国内レジャー需要が好調に推移  
    ➡客室単価はコロナ禍前よりも上昇
- ✓ ホテル エミオン 東京ベイ  
    JTB「2022年度 総合評価優秀旅館・ホテル賞」  
    (12年連続受賞)  
    楽天トラベル「楽天トラベルアワード2023  
    Hotel & Ryokan of the Year」第5位
- ✓ 2023年12月「ホテル エミオン 札幌」開業

## 事業の取り組み

- ✓ 2024年 4月 新ホテルブランド  
「ホテル コメント 横浜関内」開業



ホテル外観

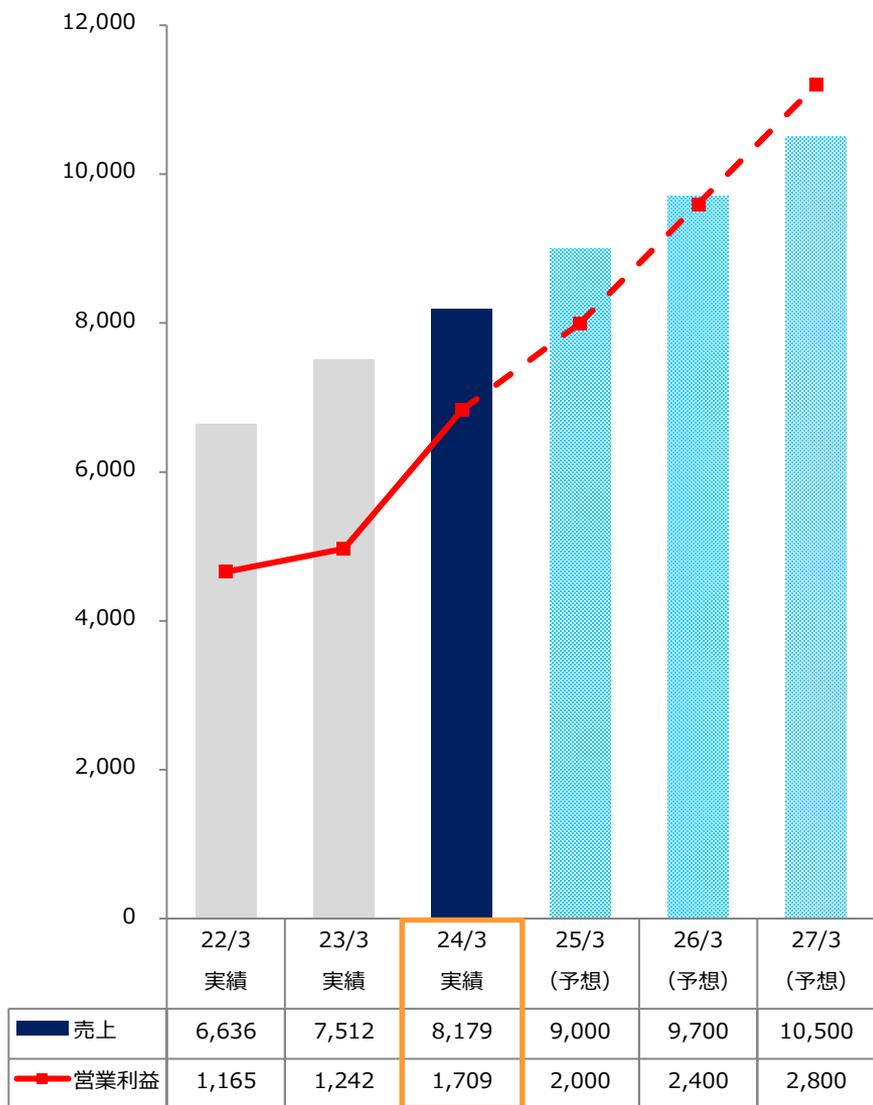


客室

# ◆セグメント別の概況 【金融・コンサルティング事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 住宅ローン取扱手数料増加  
➡不動産価格の上昇・低金利による需要増加
- ✓ 少額短期保険取扱件数増加  
➡管理物件数・賃貸仲介成約件数の増加

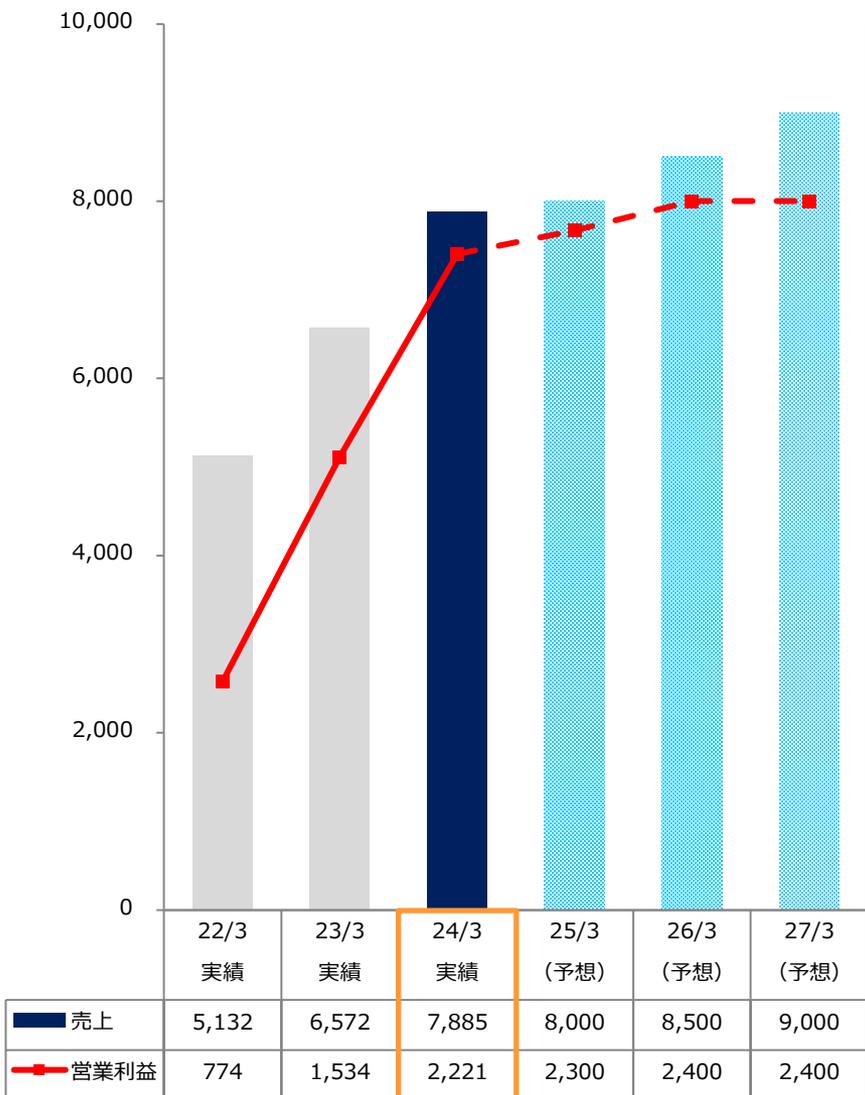
## 事業の取り組み

- ✓ ピタットハウス加盟店向けサービスの拡充  
➡スターツ証券をはじめとしたグループのノウハウを活かし、相続・資産コンサル営業・管理業務効率化サービスを提供

事業内容	収益基盤	2023年 3月期	2024年 3月期	2025年 3月期 (予想)
不動産ネットワーク事業	ピタットハウス フランチャイズ加盟店数	648	634	667
証券業	金融資産運用・証券保険 住宅ローン代理店収入(億円)	18	21	22
投資法人資産運用業	「スタートアッププロシード投資法人」運用資産残高(億円)	978	1,015	974
保険業	少額短期保険取扱件数	75,812	89,516	92,600
信託業	受託累計件数 受託資産残高(億円)	313 1,296	341 1,644	384 1,761

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 電子書籍・コミック等書籍売上の増加  
「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」原作本がミリオンセラーの大ヒット
- ✓ 「OZのプレミアム予約」年間142万組の予約  
コロナ渦前を更新し過去最高の送客数

## 事業の取り組み

- ✓ マーケティングの徹底と読者ターゲットの細分化  
➡ SNSを通じてZ世代に刺さる作品を創造
- ✓ 「東京地域密着企業」としての宣伝・販促支援  
➡ オズマガジンなどのブランドを利用したイベントの企画・運営に注力

■ 「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」シリーズ累計125万部突破

■ 「OZのプレミアム予約」OZmallアワード2024



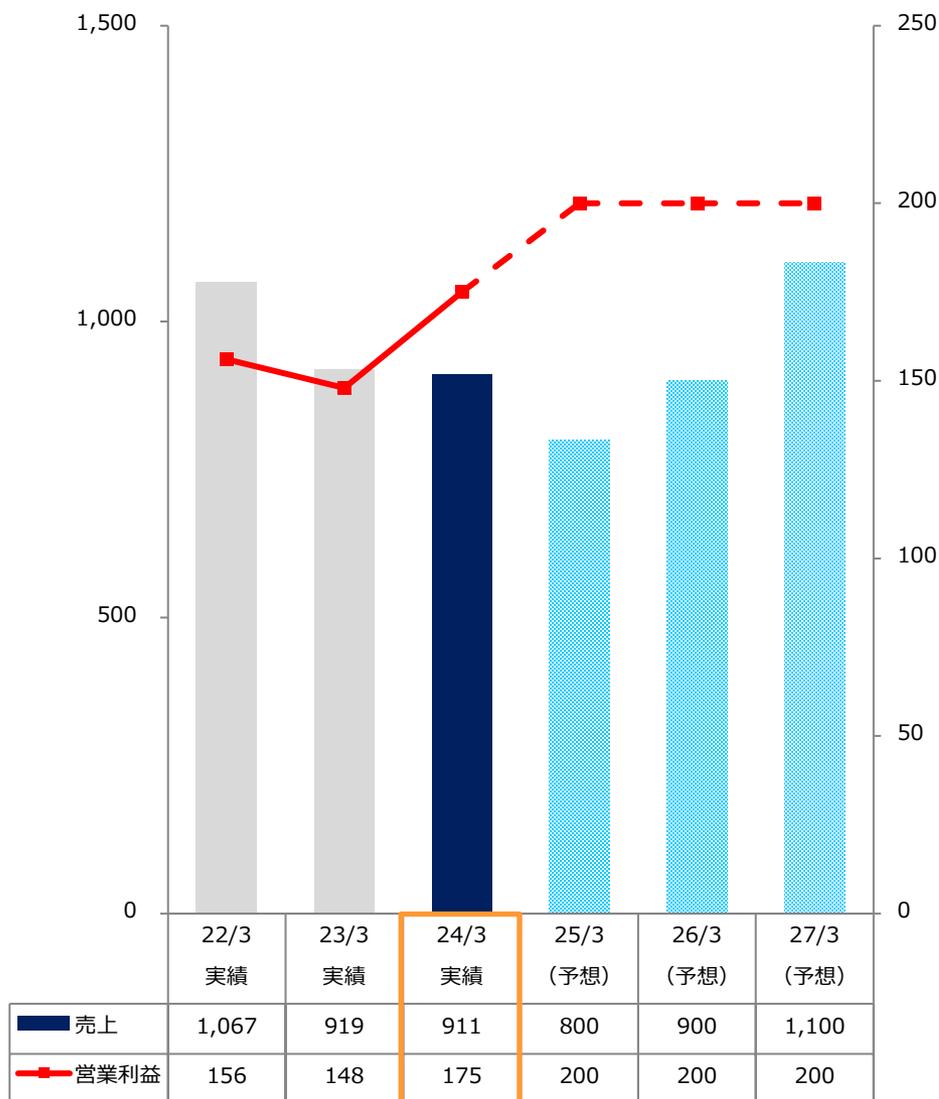
野いちごジュニア文庫

スタート出版文庫

スタ文単行本

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 24/3 実績

- ✓ 相田みつを美術館 2024年1月閉館  
 ➔オリジナルグッズの通販事業は継続  
 2025年3月期は生誕100周年のため  
 地方展などのイベントを開催予定

## 事業の取り組み

- ✓ 弘前れんが倉庫美術館  
 2024年度春夏プログラム  
 蜷川実花展 with EiM：儚くも煌めく境界  
 Where Humanity Meets Nature 開催中

・弘前れんが倉庫美術館



本展会場風景 ©Lucky Star Co.,Ltd



蜷川実花展 with EiM：儚くも煌めく境界  
 Where Humanity Meets Nature  
 (開催期間 2024年4月6日～9月1日)

蜷川実花《花、瞬く光》2022年  
 ©mika ninagawa, Courtesy of Tomio Koyama Gallery

# 決算財務データ

(単位：百万円)

	2024年3月期 実績	2023年3月期 実績	前期比	2024年3月期 (計画)	対計画 達成率
売上高	233,408	233,871	△ 463	238,000	98.1%
売上原価	159,889	165,686	△ 5,797	164,000	97.5%
売上総利益	73,518	68,184	+5,334	74,000	99.3%
販管費及び一般管理費	43,020	40,089	+2,931	43,000	100.0%
営業利益	30,498	28,095	+2,402	31,000	98.4%
営業外収益	3,317	2,271	+1,046	800	414.7%
営業外費用	419	363	+55	500	83.8%
経常利益	33,396	30,002	+3,393	31,300	106.7%
特別利益	68	730	△ 661	-	-
特別損失	184	505	△ 320	300	61.7%
法人税等	11,184	10,009	+1,174	10,000	111.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	22,095	20,218	+1,877	21,000	105.2%

### ◆営業外収益

受取利息	185
受取配当金	494
為替差益	1,741 ※
助成金収入	266
その他	628
	<hr/>
	3,317

### ◆営業外費用

支払利息	233
貸倒引当金繰入額	44
顧客対応費	59
その他	80
	<hr/>
	419

### ◆特別利益

固定資産売却益	20
投資有価証券売却益	31
その他	15
	<hr/>
	68

※為替レート

23/3末 \$=133.53 → 24/3末 \$=151.41 (想定レート 132.00)

### ◆特別損失

固定資産売却損	2
固定資産除却損	154
投資有価証券売却損	11
その他	16
	<hr/>
	184

# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位：百万円)

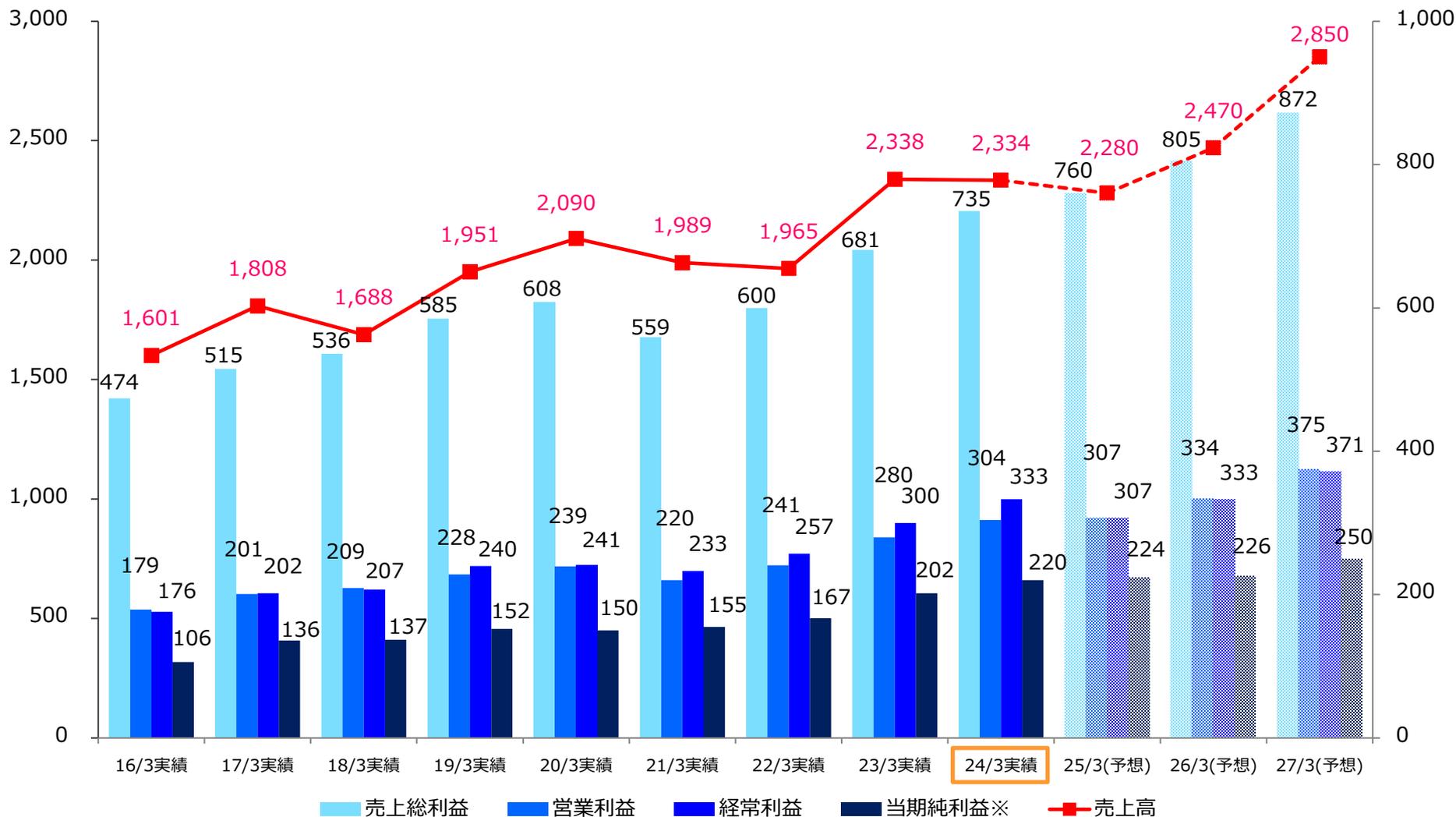
	2024年3月期末	2023年3月期末	前期比
<b>(資産の部)</b>			
現金及び預金	94,037	85,225	+8,811
売掛金及び 契約資産	20,410	16,174	+4,235
販売用不動産	3,563	1,503	+2,060
仕掛販売用不動産	11,967	10,362	+1,605
未成工事支出金	2,022	1,987	+35
その他	15,539	12,309	+3,229
<b>流動資産合計</b>	<b>147,540</b>	<b>127,562</b>	<b>+19,978</b>
有形固定資産	138,172	134,297	+3,875
無形固定資産	5,038	4,171	+866
投資その他の資産	33,356	27,068	+6,288
<b>固定資産合計</b>	<b>176,568</b>	<b>165,537</b>	<b>+11,030</b>
<b>資産合計</b>	<b>324,109</b>	<b>293,100</b>	<b>+31,008</b>

	2024年3月期末	2023年3月期末	前期比
<b>(負債の部)</b>			
買掛金及び 工事未払金	22,198	22,801	△ 603
短期借入金	22,635	23,197	△ 561
その他	48,781	45,820	+2,960
<b>流動負債合計</b>	<b>93,615</b>	<b>91,818</b>	<b>+1,796</b>
長期借入金	50,797	42,452	+8,345
その他	14,377	13,742	+635
<b>固定負債合計</b>	<b>65,175</b>	<b>56,195</b>	<b>+8,980</b>
<b>負債合計</b>	<b>158,790</b>	<b>148,013</b>	<b>+10,776</b>
<b>(純資産の部)</b>			
資本金	11,039	11,039	-
資本準備金	6,545	6,417	+128
利益剰余金	144,836	127,700	+17,135
自己株式	△ 8,173	△ 8,173	△ 0
その他	11,071	8,101	+2,969
<b>純資産合計</b>	<b>165,318</b>	<b>145,086</b>	<b>+20,232</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>324,109</b>	<b>293,100</b>	<b>+31,008</b>

# ◆【連結】業績推移（全社）

（売上高：億円）

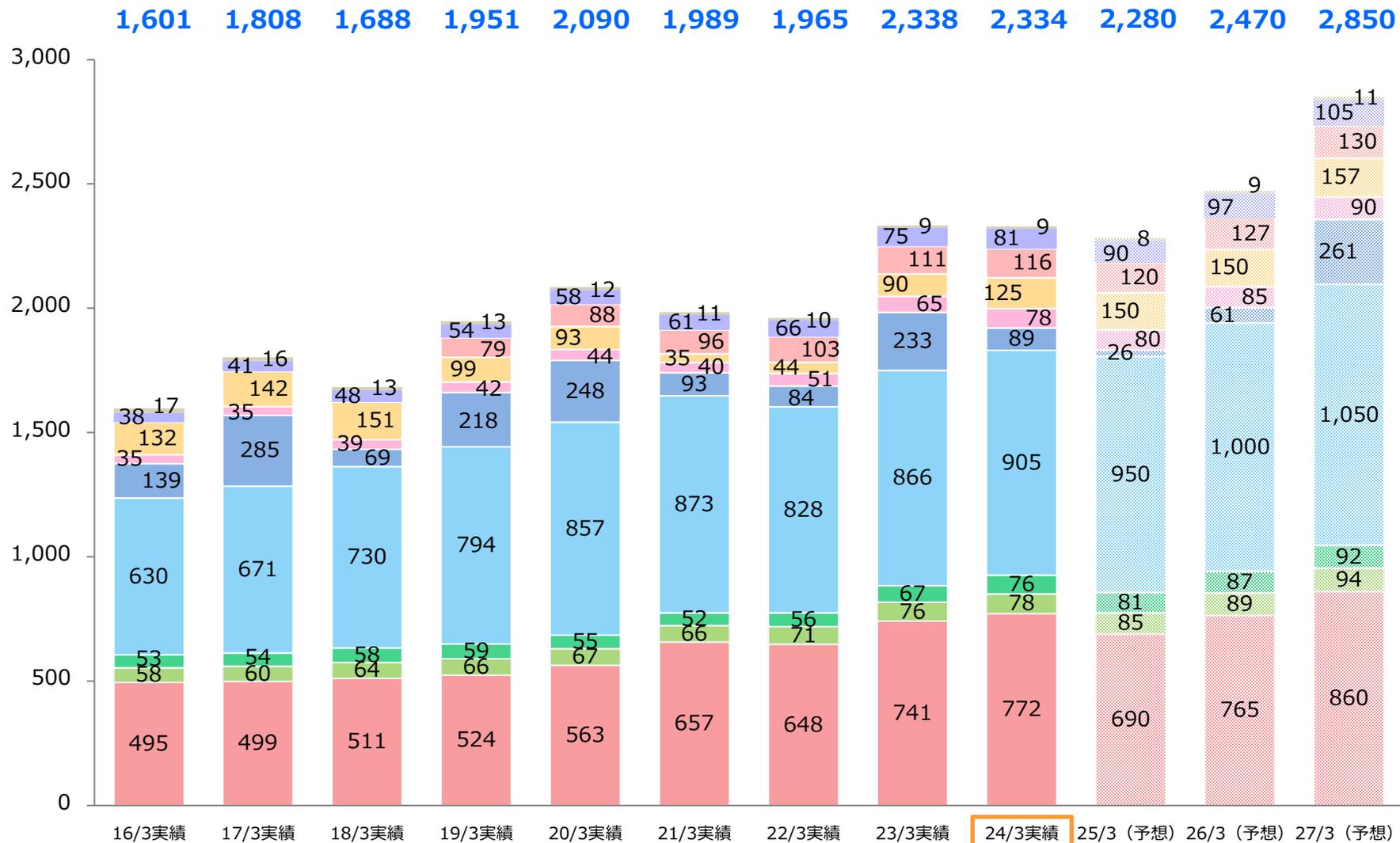
（利益：億円）



※親会社株主に帰属する当期純利益

# ◆【連結】業績推移 セグメント別売上高

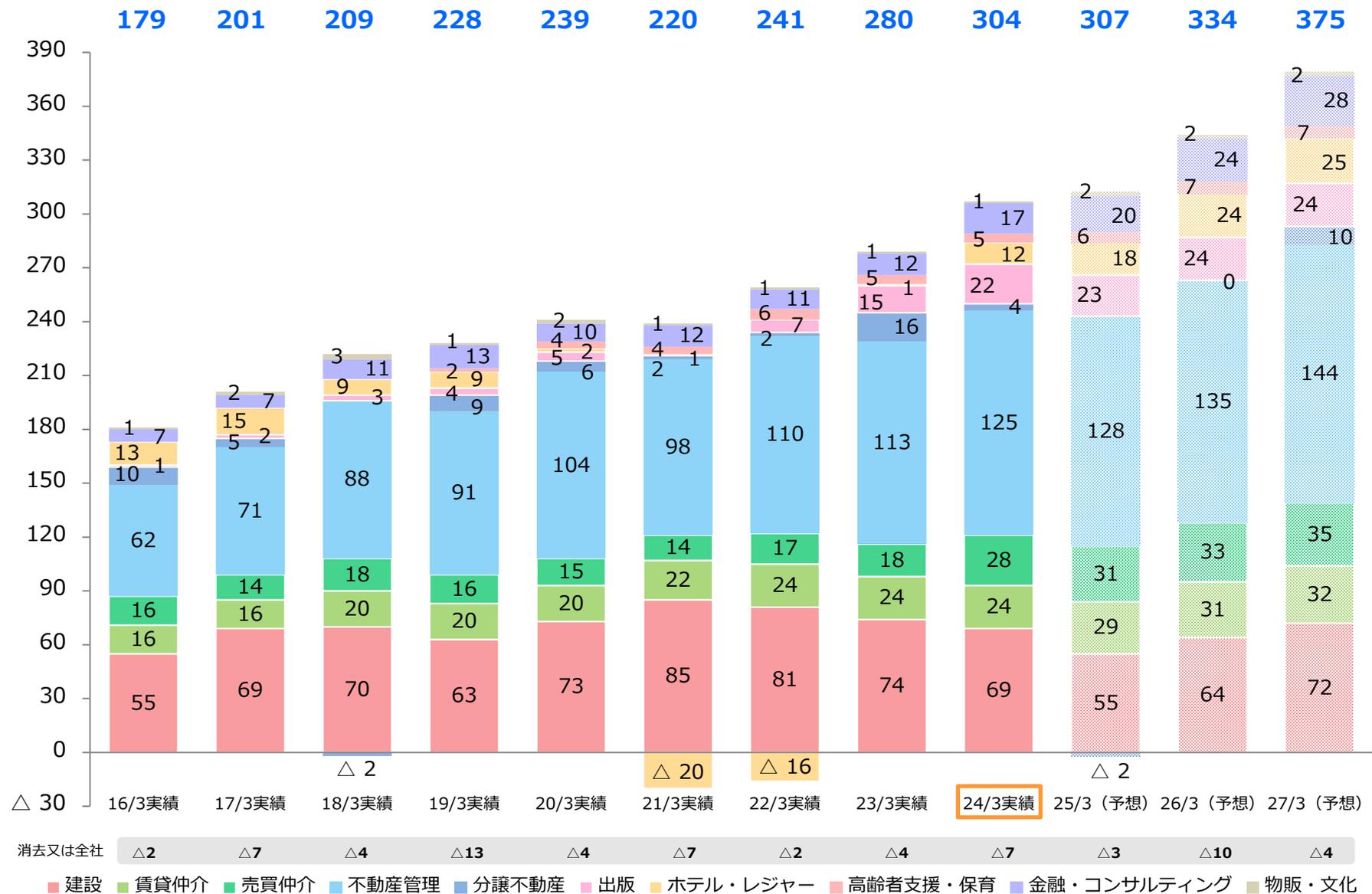
(単位：億円)



■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ 出版 ■ ホテル・レジャー ■ 高齢者支援・保育 ■ 金融・コンサルティング ■ 物販・文化

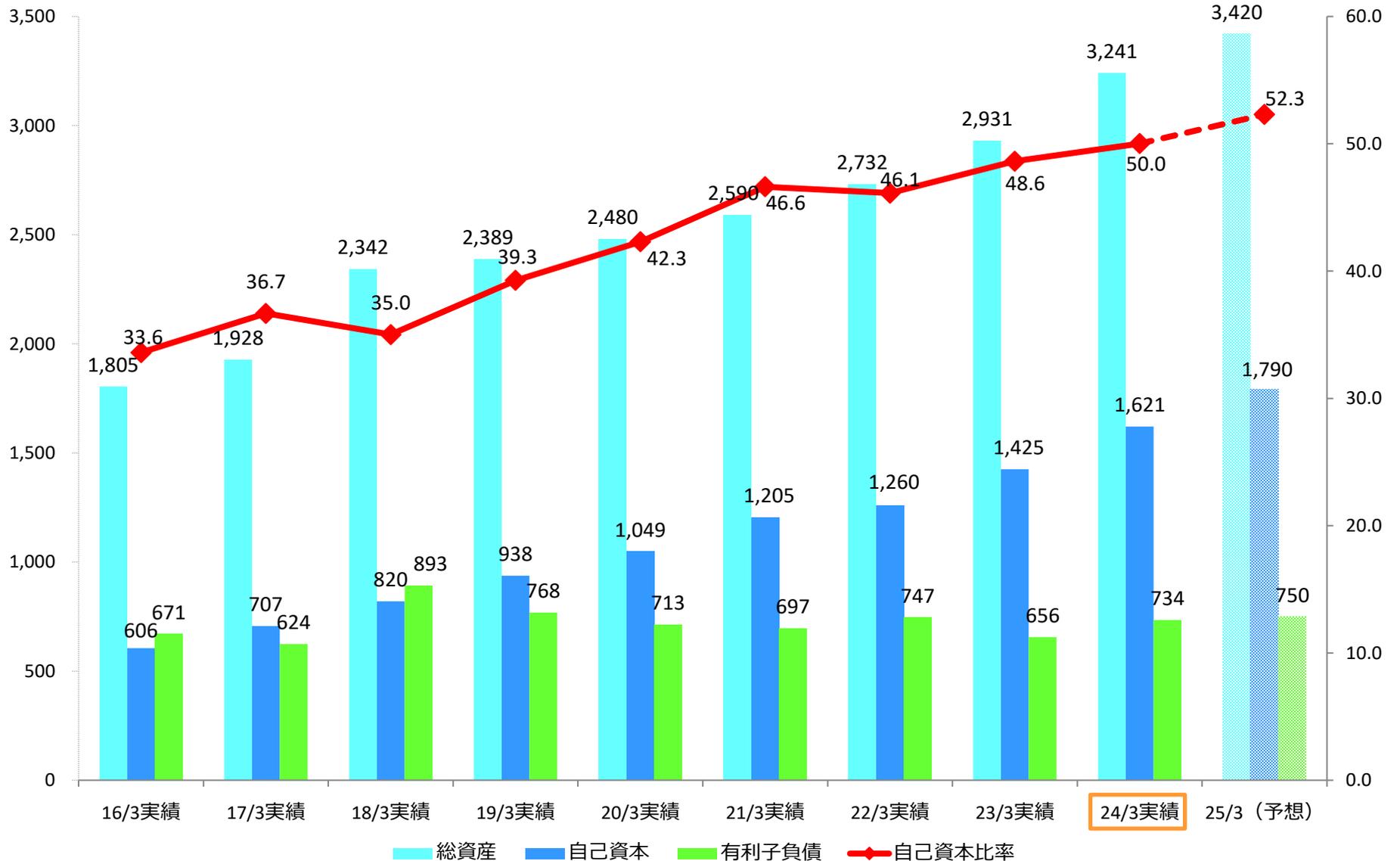
# ◆【連結】業績推移 セグメント別営業利益

(単位：億円)



# ◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

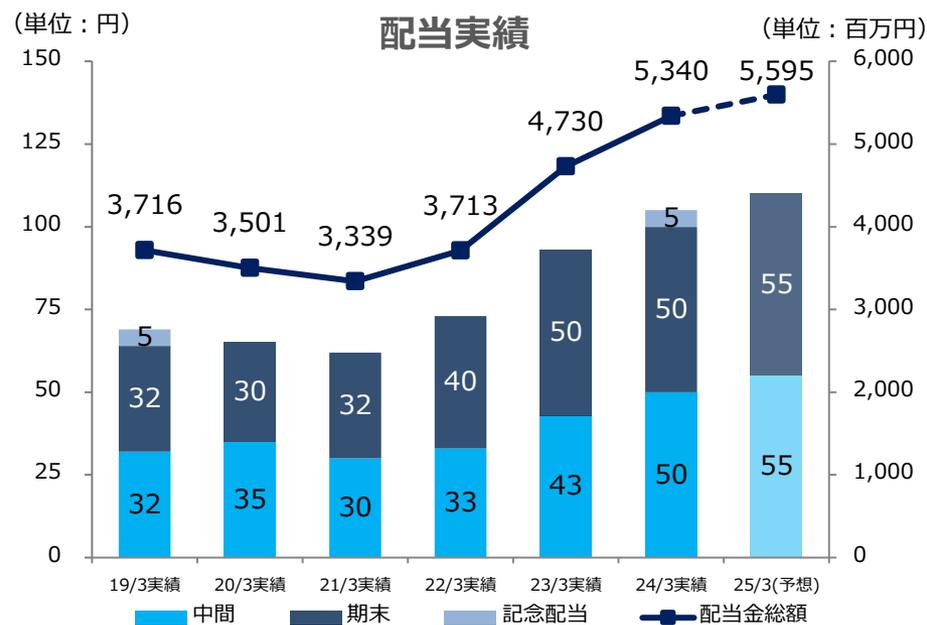
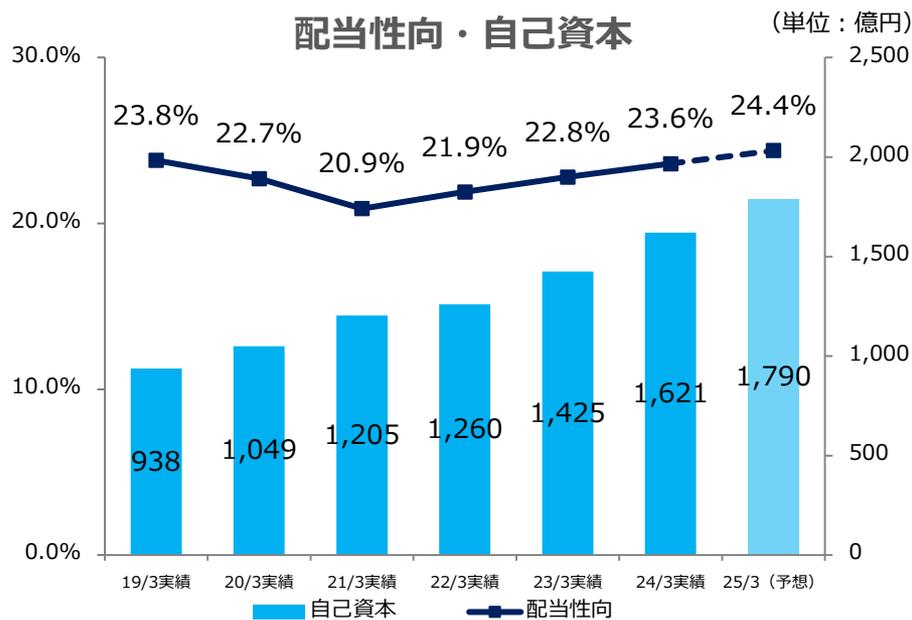
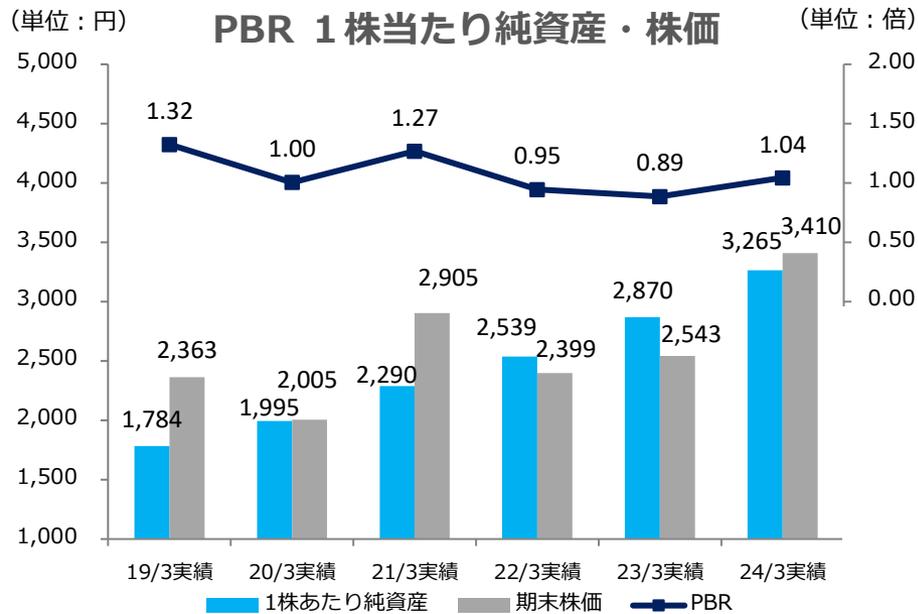
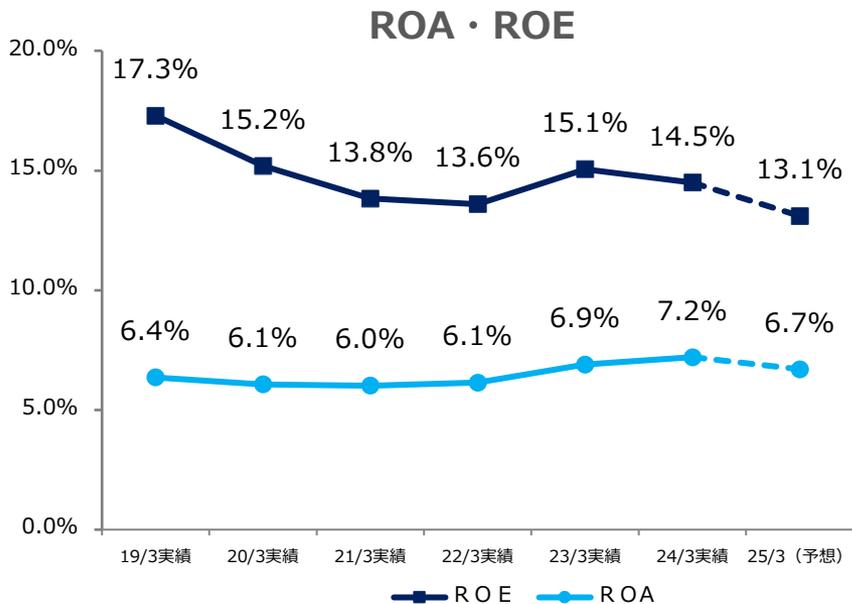
(単位：億円)



# ◆【連結】決算財務データ

	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期 (予想)
営業利益	164億円	179億円	201億円	209億円	228億円	239億円	220億円	241億円	280億円	304億円	307億円
EBITDA	198億円	214億円	238億円	243億円	270億円	285億円	268億円	293億円	335億円	319億円	373億円
当期純利益	106億円	106億円	136億円	137億円	152億円	150億円	155億円	167億円	202億円	220億円	224億円
発行済み株式数	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205
配当金額(1株当たり)	44円	47円	55円	60円	69円	65円	62円	73円	93円	105円	110円
配当性向	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%	20.9%	21.9%	22.8%	23.6%	24.4%
DEレシオ	1.4倍	1.1倍	0.9倍	1.1倍	0.8倍	0.7倍	0.6倍	0.6倍	0.5倍	0.5倍	0.4倍
Net DEレシオ	0.6倍	0.3倍	0.1倍	0.5倍	0.3倍	0.1倍	△0.02倍	0.00倍	△0.14倍	△0.12倍	△0.14倍
有利子負債/EBITDA	3.7倍	3.1倍	2.6倍	3.7倍	2.8倍	2.5倍	2.6倍	2.5倍	2.0倍	2.0倍	2.0倍
自己資本比率	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%	46.6%	46.1%	48.6%	50.0%	52.3%
ROA	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%	6.0%	6.1%	6.9%	7.2%	6.7%
ROE	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.2%	13.8%	13.6%	15.1%	14.5%	13.1%
EPS	207.5円	203.0円	259.4円	260.9円	290.1円	286.2円	296.2円	332.8円	407.1円	442.9円	450.9円
株価(期末日)	1,827円	2,504円	2,324円	2,893円	2,363円	2,005円	2,905円	2,399円	2,543円	3,410円	-

EBITDA	・・・	営業利益 + 減価償却費
Net Debt	・・・	有利子負債 - 現預金 (実質の債務金額)
DEレシオ	・・・	有利子負債 ÷ 自己資本 (負債資本倍率)
Net DEレシオ	・・・	(有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
有利子負債/EBITDA	・・・	有利子負債 が EBITDAの何倍か (有利子負債が営業CFに近いEBITDAの何倍か、何年で返済できるのか)
ROA	・・・	Return on Assets 総資産利益率 (当期純利益 ÷ 総資産)
ROE	・・・	Return on Equity 株主資本利益率 (当期純利益 ÷ {(前期末自己資本+当期末自己資本) ÷ 2})
EPS	・・・	Earnings per Share 1株当たり利益 (当期純利益 ÷ 自己株式を除く発行済株式数)





「人が、心が、すべて。」

私たちは創業以来、「切る・捨てる」という合理主義ではなく、「拾う・救う」という考えのもと、社員一人ひとりの個性・持ち味を活かし、お客様へ真のホスピタリティを提供する事を第一に考え、行動してまいりました。

出会ったお客様と末永くお付き合いできるサービスに真正面から取り組み、『総合生活文化企業』として建設、不動産仲介・管理から金融、出版、ホテル、高齢者支援へ、歩みを止めることなく地域密着で事業領域を広げてまいりました。

培ってきた信用を礎として、これからも地域・社会とともに持続する企業を目指します。

■本資料の一部または全部を弊社の許可なく、転載・複写することのないようお願い申し上げます。

【問い合わせ先】

【スターツコーポレーション株式会社 スターツグループ本部 IR担当】

【電話:03-6202-0111(大代表)】

