東証一部上場
（証券コード：8850）

2021年3月期第2四半期　決算説明資料

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆目次

■ **決算サマリー** **P2**

■ **2021年3月期 第2四半期 決算概要** **P3～8**

■ **スターツグループ事業戦略** **P9～16**

積層型ビジネスモデルの具現化 P10

スターツの成長戦略 P11

都市再開発プロジェクト P12～15

スターツの新しい取り組み P16

■ **2021年3月期 業績見通し** **P17～20**

■ **セグメント別概況** **P21～39**

グループ組織図 P22

海外事業の現状と今後 P23

建設事業 P24～25

賃貸仲介事業 P27

売買仲介事業 P28

ピタットハウス店舗数の推移 P29

不動産管理事業 P30～31

分譲不動産事業 P32

ホテル・レジャー事業 P33

高齢者支援・保育事業 P34

コンサルティング事業 P35

出版事業・物販事業 P36

■ **決算財務データ** **P37～45**

■ **スターツのCSRについて** **P46**

■ **スポーツ・文化　協賛活動** **P47**

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆決算サマリー

2021年3月期 第２四半期 決算サマリー

- ✓ 売上高　９４０億円 ＜予想　９００億円＞　＜前年同期比　２３億円増＞
- ✓ 営業利益　９５億円 ＜予想　７０億円＞　＜前年同期比　４億円減＞
- ✓ 四半期純利益　６６億円 ＜予想　４５億円＞　＜前年同期比　１億円減＞
- ✓ 前年同期比では減益であるものの、業績予想を上回る結果となりました

2021年３月期 トピックス

- ✓ 7月　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】
  「ホテル エミオン 京都」及び商業施設グランドオープン
- ✓ 9月　愛知県江南市　【布袋駅東複合公共施設等整備事業】
  江南市と事業契約を締結
- ✓ 10月　神奈川県横浜市　【関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業】
  事業協力に関する基本協定書を締結

2021年3月期 業績予想 サマリー

- ✓ **通期業績予想を修正（2020年11月10日公表）**
- ✓ 売上高　１,９３０億円 ＜予想　１,９００億円より３０億円増額＞
- ✓ 営業利益　１８５億円 ＜予想　１５５億円より３０億円増額＞
- ✓ 当期純利益　１１５億円 ＜予想　１００億円より１５億円増額＞
- ✓ 年間配当　１株６０円 ＜中間・期末３０円＞

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

2021年3月期 第2四半期 決算概要

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】決算概要（損益）①

（単位：百万円）

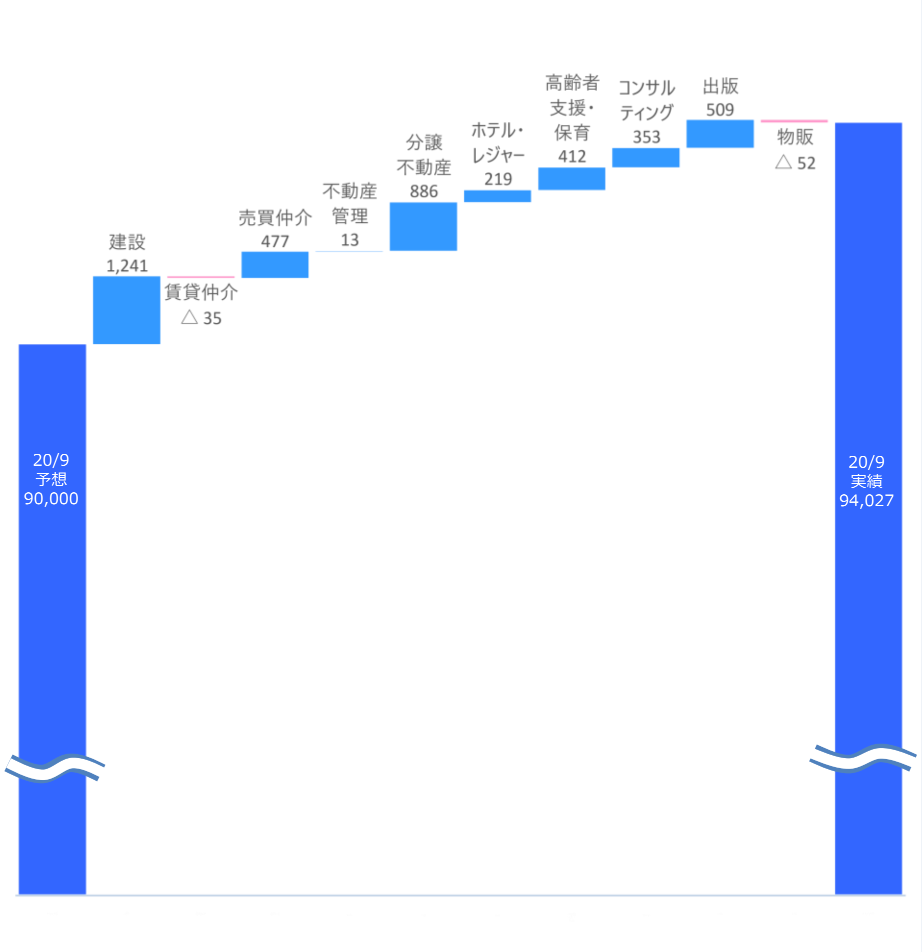
	2021年3月期 第2四半期 予想	2021年3月期 第2四半期 実績	2020年3月期 第2四半期 実績	予想比		前年同期比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	90,000	**94,027**	91,718	+4,027	+4.5%	+2,309	+2.5%
営業利益	7,000	**9,557**	10,046	+2,557	+36.5%	△489	△4.9%
経常利益	7,000	**9,606**	10,014	+2,606	+37.2%	△408	△4.1%
四半期純利益（※）	4,500	**6,628**	6,739	+2,128	+47.3%	△111	△1.6%
ＥＰＳ（円）	85.46	**125.88**	128.10	+40.42	+47.3%	△2.22	△1.6%

（※）親会社株主に帰属する四半期純利益

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

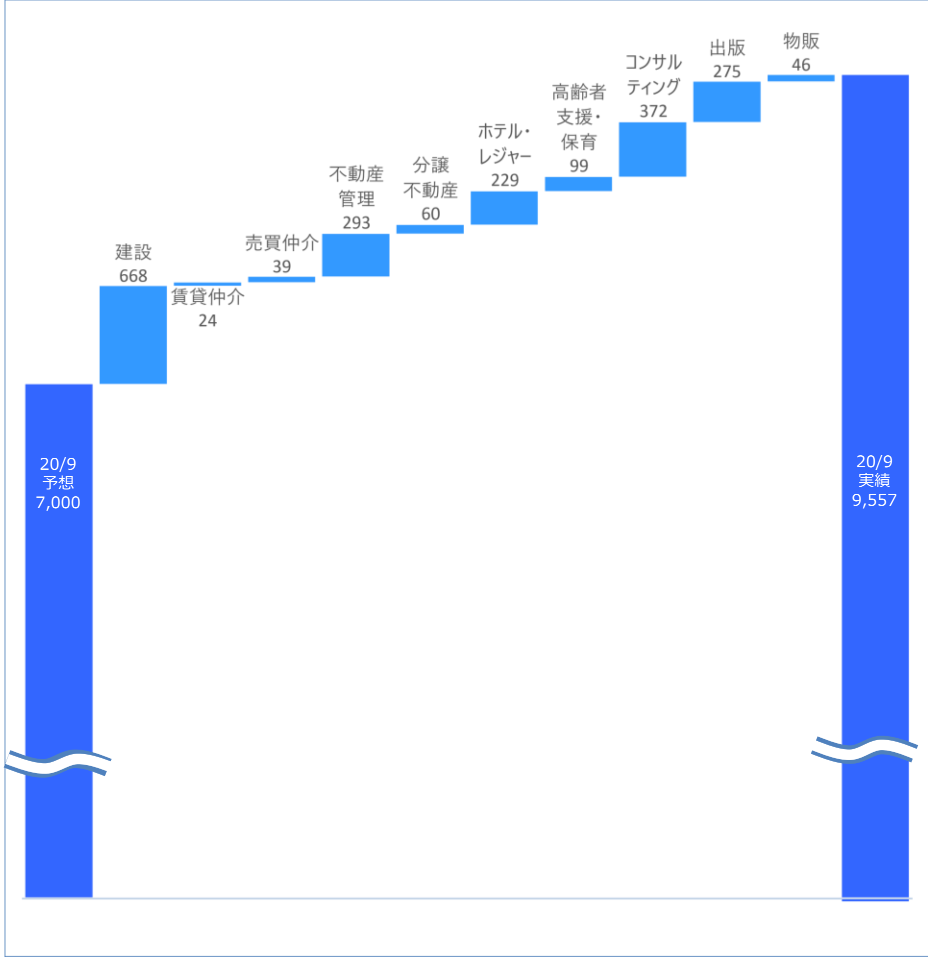
◆【連結】決算概要（損益）②

✓ 予想比　売上高増減



✓ 予想比　営業利益増減

（単位：百万円）

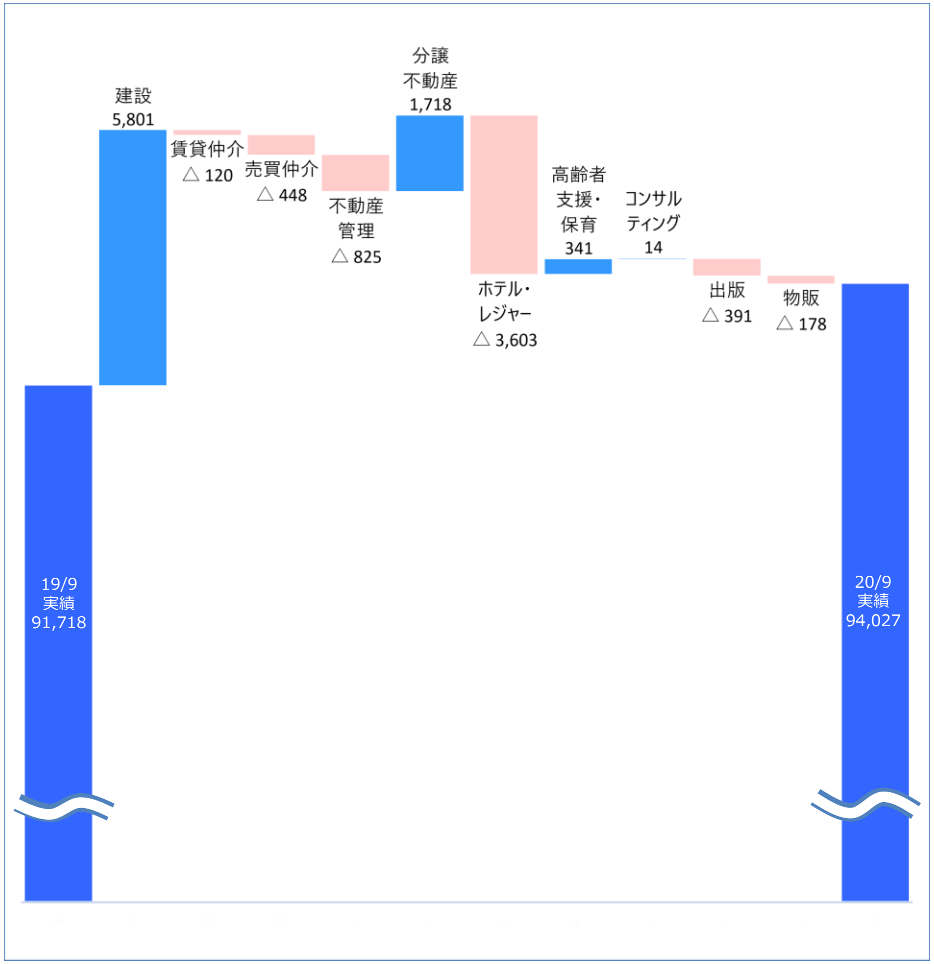


※調整額を除く

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

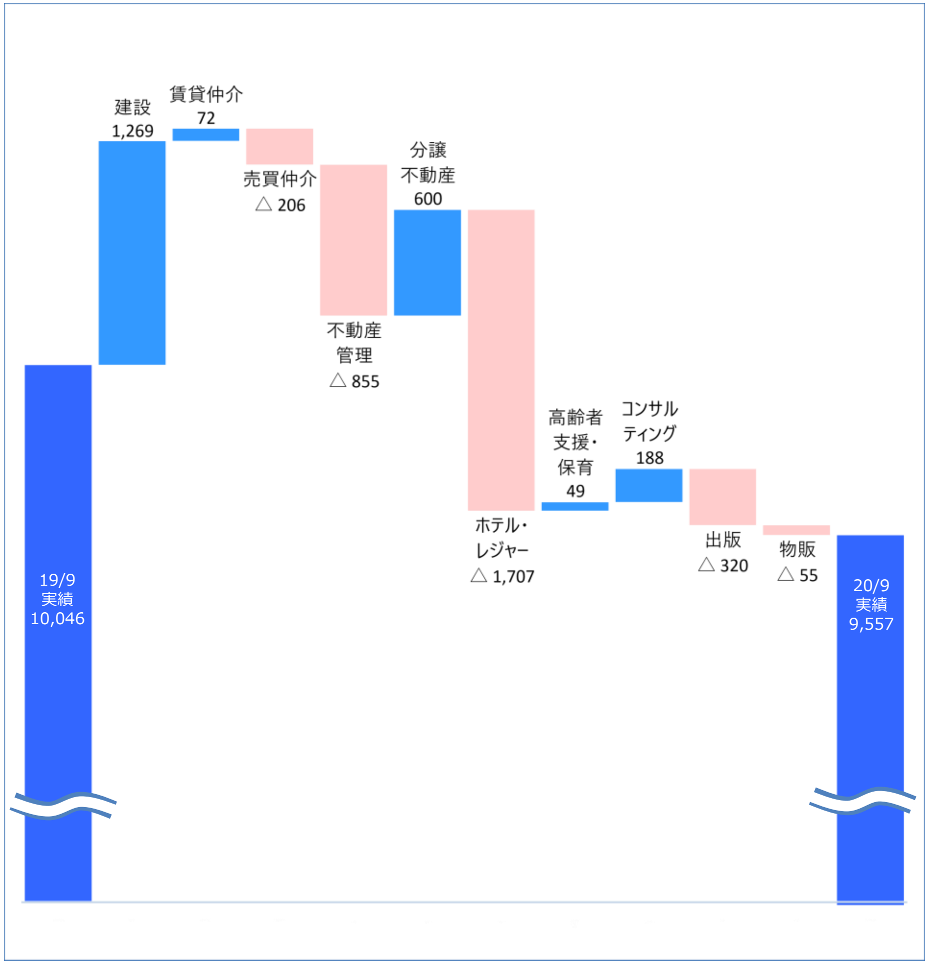
◆【連結】決算概要（損益）③

✓ 前年同期比　売上高増減



✓ 前年同期比　営業利益増減

（単位：百万円）



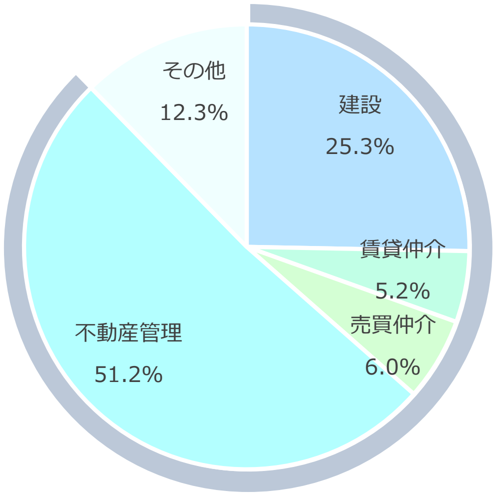
※調整額を除く

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】営業利益構成

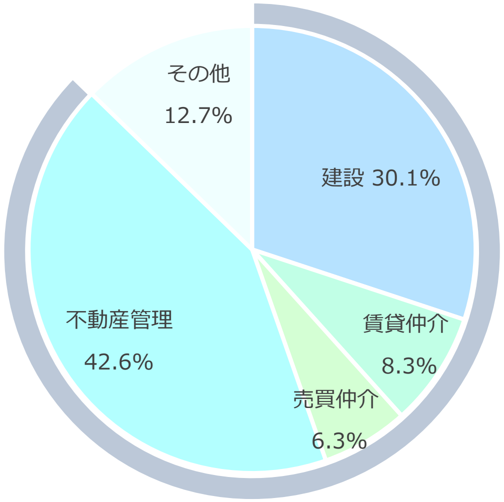
✓新型コロナウイルス感染症拡大の中、ストックビジネスによる収益は安定的に推移

2020年3月期第２四半期



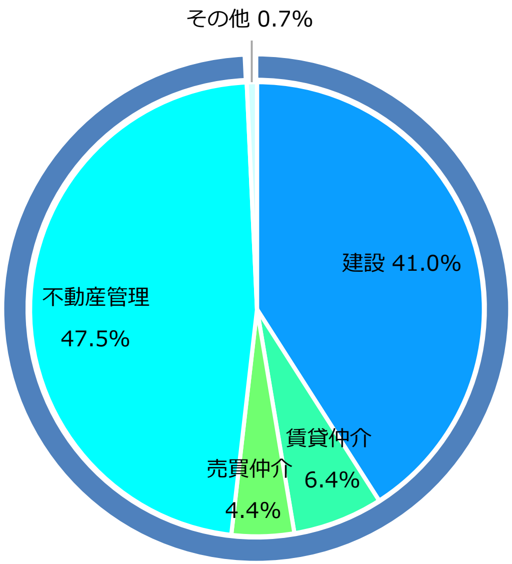
主要4セグメント合計
87.7%（93億円）

2020年3月期



主要4セグメント合計
87.3%（214億円）

2021年3月期第２四半期



主要4セグメント合計
99.3%（96億円）

■セグメント（主な事業内容）

主要4セグメント

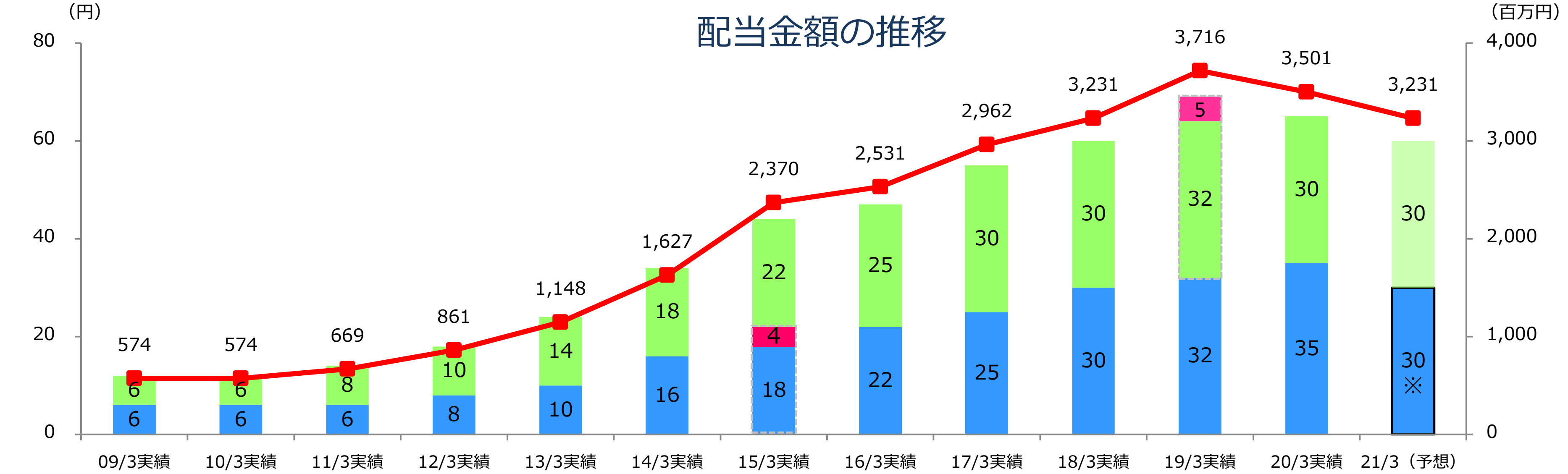
【建設事業】	【賃貸仲介事業】	【売買仲介事業】	【不動産管理事業】
賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	賃貸住宅等の入居募集	不動産売買の仲介斡旋	賃貸住宅の管理 オフィスビル等の施設管理 社宅管理代行

その他のセグメント

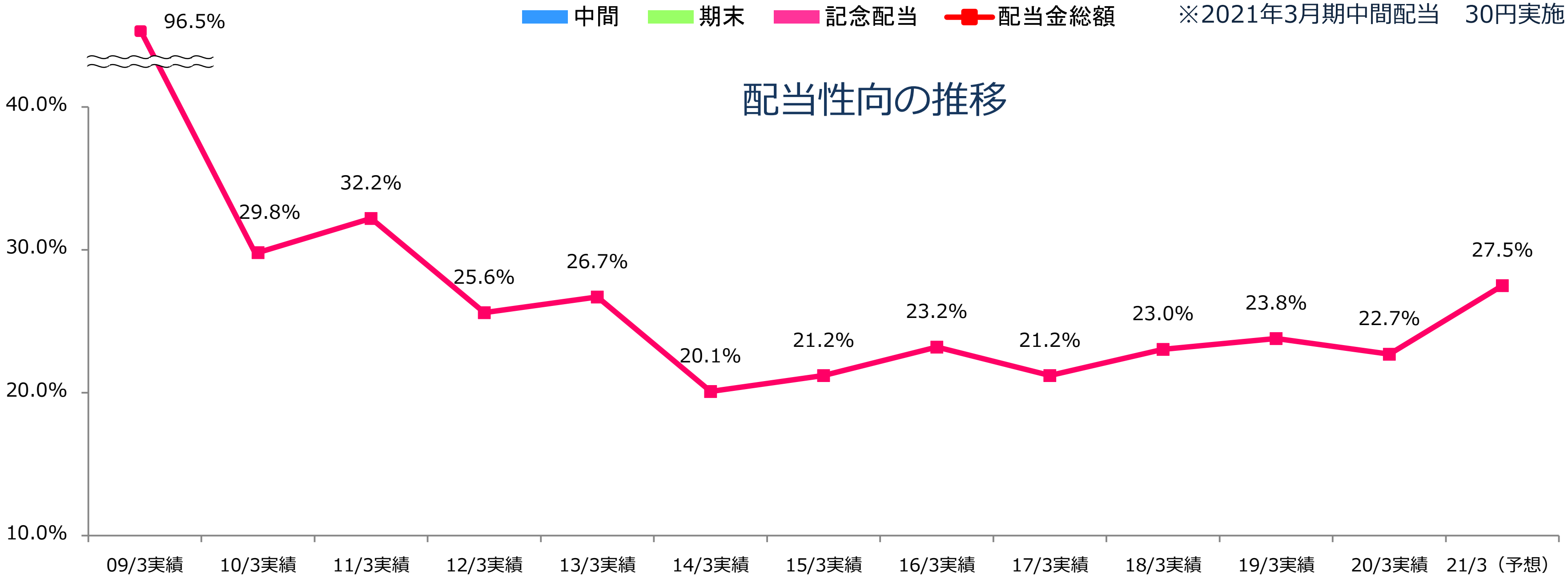
【分譲不動産事業】	【ホテル・レジャー事業】	【高齢者支援・保育事業】	【コンサルティング事業】	【出版事業】	【物販事業】
マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	ホテル・旅館業 ゴルフ場の運営 旅行業	高齢者支援施設 保育園の運営 介護事業	証券・保険業 信託業 ピタットハウス フランチャイズ事業	雑誌・書籍の発行 女性向けウェブサイトの運営	住宅用鍵の販売 コンビニエンスストアの運営

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆配当について



※2021年3月期中間配当　30円実施



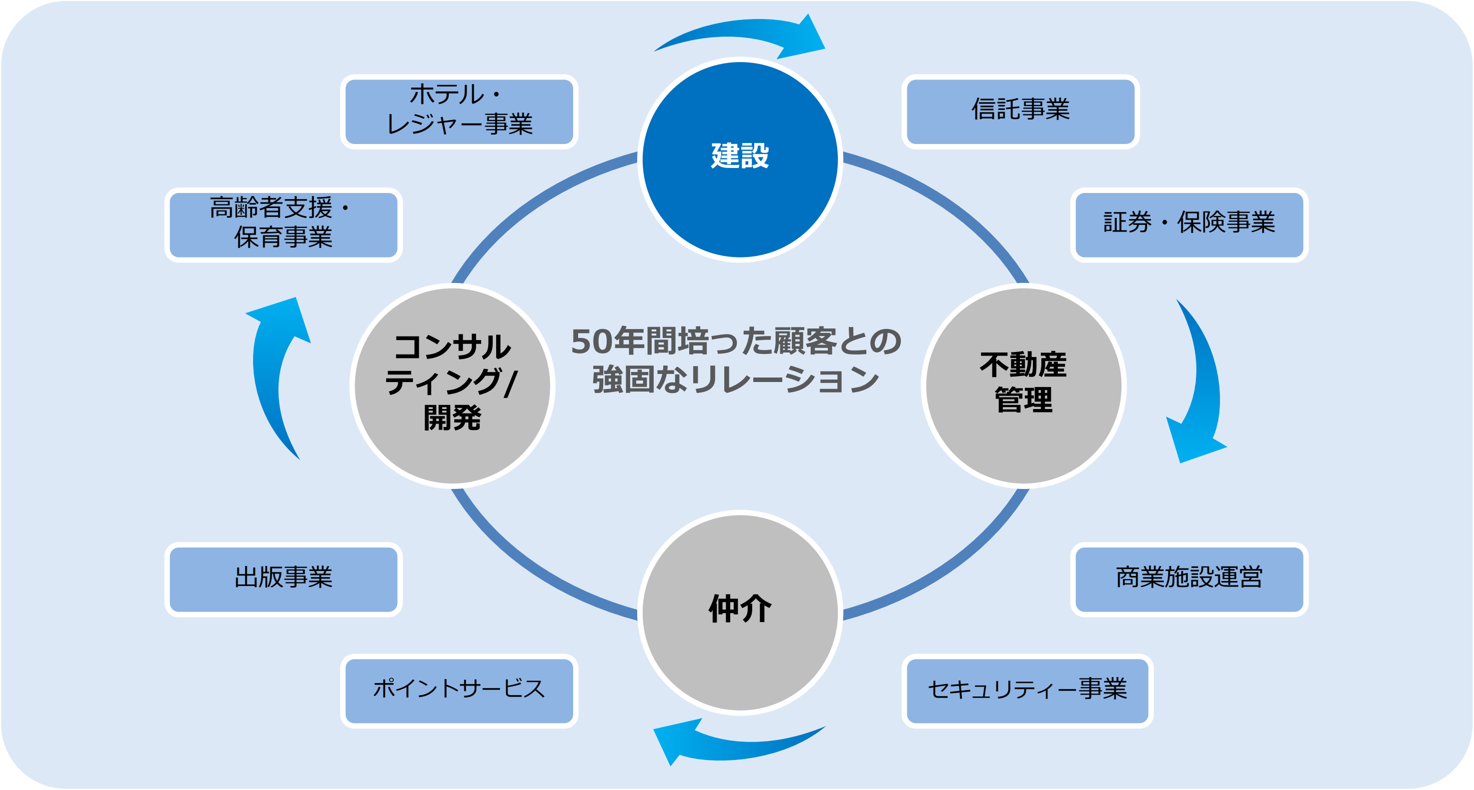
※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

スターツグループ事業戦略

Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆積層型ビジネスモデルの具現化

積層型ビジネスの展開により、顧客とのリレーションの更なる強化、ビジネスモデルの深化を図ります。



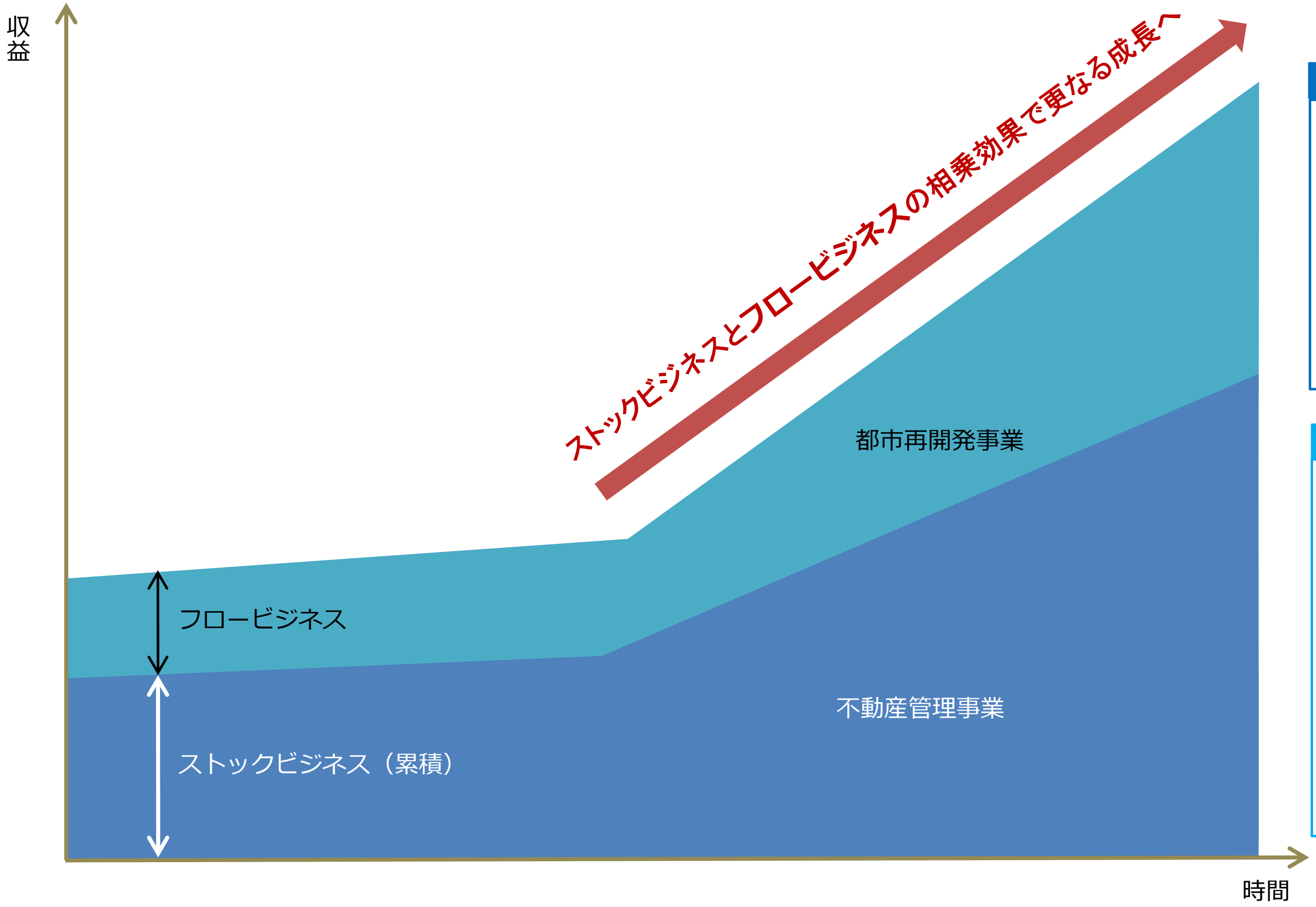
積層型ビジネスモデルの更なる強化を図る

建設事業 免震累計受注棟数 512棟	不動産管理事業 住宅管理戸数 70万戸 駐車場管理台数 15万台	賃貸・売買 仲介事業 ピタットハウス 店舗数 646店舗	出版事業 Ozmall会員数 350万人	ポイントサービス 夢なび会員数 36万人	ホテル・ レジャー事業 施設数 10施設	高齢者支援・ 保育事業 施設数 109事業所

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆スターツの成長戦略

積層型ビジネスモデルによる安定した成長を見込めるストックビジネスに加え、都市再開発事業への取り組みにより、更なる成長を目指します。



フロービジネス

コンサルティング事業を起点とした開発型事業の展開

- 都市再開発事業
- PPP / PFI事業

➢ スターツコーポレーション
➢ スターツアセットマネジメント
➢ スターツ総合研究所

ストックビジネス

受注及び開発による物件増加に伴う安定した収益成長の実現

- 建設事業
- 不動産管理事業
- 仲介事業
- アセットマネジメント事業

➢ スターツCAM
➢ スターツアメニティー
➢ スターツピタットハウス
➢ スターツファシリティーサービス

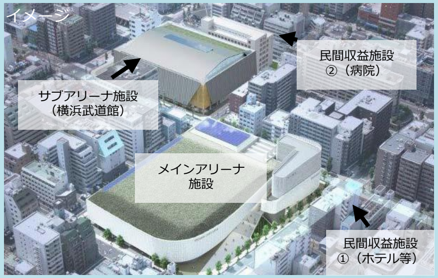
※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆都市再開発プロジェクト①

京都市中央卸売市場第一市場
「賑わいゾーン」活用事業
京都府・京都市
ホテル「ホテル エミオン 京都」
商業施設
2020年7月開業

府中グリーンプラザ敷地活用事業
東京都・府中市
ホテル・店舗・事務所・コワーキングスペース
2021年夏開業予定

札幌北8西1地区再開発事業
北海道・札幌市
ホテル・店舗
2023年6月竣工予定



横浜文化体育館再整備事業
民間収益施設①(ホテル等)
神奈川県・横浜市
ホテル・店舗・駐車場
2024年4月開業予定

2020年度 | 2021年度 | 2022年度以降

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業
青森県・弘前市
公共施設「弘前れんが倉庫美術館」
民間付帯施設(ミュージアムショップ・カフェ・シードル工房)
2020年6月開業

大久保地区公共施設再生事業
千葉県・習志野市
習志野市生涯学習複合施設「プラッツ習志野」
図書館・市民ホール・公民館他・公園・駐車場等
2019年11月2日北館【新館】・南館・駐車場棟開業
2020年7月北館【別棟】開業
2021年11月民間付帯施設開業予定

布袋駅東複合公共施設等整備事業
愛知県・江南市
図書館・食品スーパー等
2023年4月開業予定

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・事務所・住宅等
2029年度竣工予定

※イメージパースは実際と異なる場合がございます。

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

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】

2020年7月23日「ホテル エミオン 京都」開業

2020年6月撮影

展望デッキ「スカイテラス」

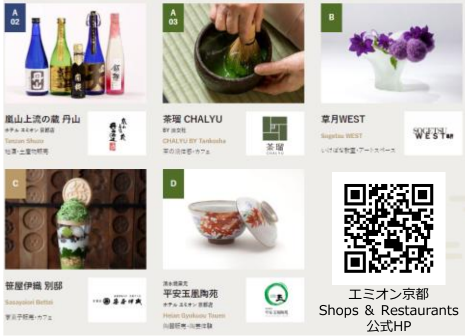
ホテルロビー（3階）

客室「スタンダードフォース」

【事業概要】

■敷地面積：4,000㎡　■階数：地上8階
■ホテル（3～8階）：客室数：206室
■店舗（1～2階）　：店舗数：9店舗（2020年11月時点）
■事業期間：60年（定期借地）

■和モダンで京都の風情を感じられる客室
■京都の「食」と「職」をテーマにしたコンセプト型商業施設
■JR嵯峨野線 「梅小路京都西駅」より連絡通路徒歩2分



商業施設テナント一例

商業施設（1階）

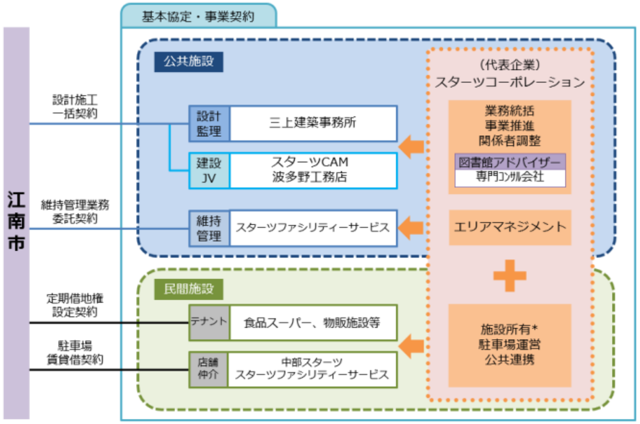
※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

愛知県江南市【布袋駅東複合公共施設等整備事業】

2020年9月 江南市と事業契約を締結（2023年4月 開業予定）

公共施設棟（イメージ）

【事業スキーム】



鳥瞰（イメージ）

民間施設棟・駐車場（イメージ）

事業対象地

【事業概要】

■敷地面積：8,661㎡
■延床面積：公共施設 7,049㎡
　　　　　　民間施設 7,597㎡
■階数：公共施設 地上4階 、民間施設 地上3階
■構造：公共施設 鉄骨造 、民間施設 鉄骨造

■事業期間：30年（定期借地）
■用途：公共施設
　　　　図書館、保健センター、子育て支援
　　　　センター、交流スペースなど
　　　　民間施設
　　　　食品スーパー、物販施設、
　　　　保育所、地域交流施設など

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

神奈川県横浜市【関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業】

2020年10月 事業協力者優先交渉権者に決定

今後のスケジュール（予定）	2020～2022年度 都市計画協議 事業計画案検討等	2023年度 都市計画決定	2024年度 組合設立認可	2025年度 権利変換計画認可 建物解体・着工	2029年度 竣工

【事業概要】

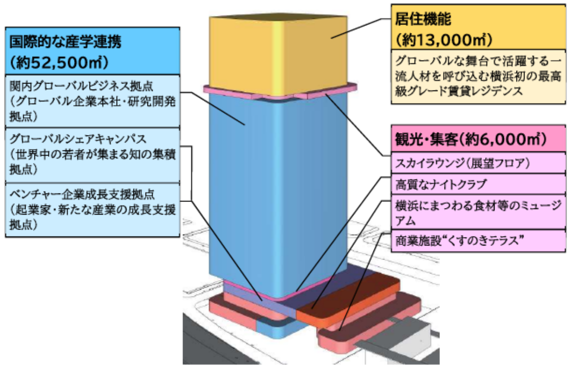
- ■延床面積　：88,500㎡
- ■建築面積　：5,500㎡
- ■敷地面積　：7,700㎡
- ■高さ　：150m

【コンソーシアム参画企業】

- ■三菱地所株式会社
- ■スターツコーポレーション株式会社
- ■株式会社フジタ
- ■株式会社ケン・コーポレーション
- ■東急不動産株式会社

【開発コンセプト】

「横浜の中心 関内活性化の戦略拠点」



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

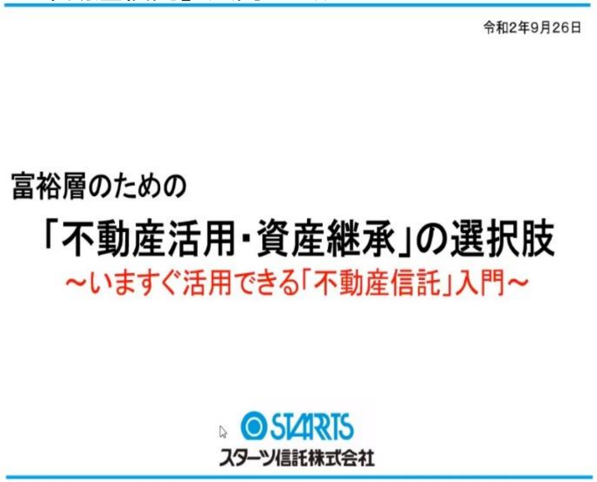
◆スターツの新しい取り組み

■各事業でのオンラインセミナー開催

・スターツ出版×スターツ証券
「私らしいマネープランを考える」セミナー

・スターツコーポレーション 国際事業本部
「世界不動産オンラインセミナー」

・スターツ信託
「不動産信託」入門セミナー



■ピタットハウス店舗『Web接客サービス』導入

・物件のご案内から契約まで
ご来店不要のサービスのご提供

■グループの働き方改革×ITの取り組み

・社内ネットワークのセキュリティー強化
・リモート会議システムの導入・推進
・モバイルの導入促進

環境の整備

・テレワークの実施
・サテライトオフィスの内製化推進
・グループ間人材の流動化（ホテル事業から各事業へ 等）
・全国のFC契約オーナーとのWeb面談

働く場所・時間

人材・オフィスの最適化によるコスト削減につなげる

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

2021年3月期 業績見通し

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆2021年3月期 業績予想について

（単位：百万円）

	2020年3月期 実績	2021年3月期 当初 予想	2021年3月期 新型コロナウイルス 感染症影響額	2021年3月期 予想（※2）
売上高	209,091	209,000	△ 16,000	193,000
営業利益	23,912	24,400	△ 5,900	18,500
経常利益	24,122	24,200	△ 5,700	18,500
当期純利益（※1）	15,059	15,600	△ 4,100	11,500
ＥＰＳ（円）	286.26	296.54	-	218.40

（※1）親会社株主に帰属する当期純利益

（※2）2020年11月10日公表

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆新型コロナウイルス感染症が与える各セグメントへの影響

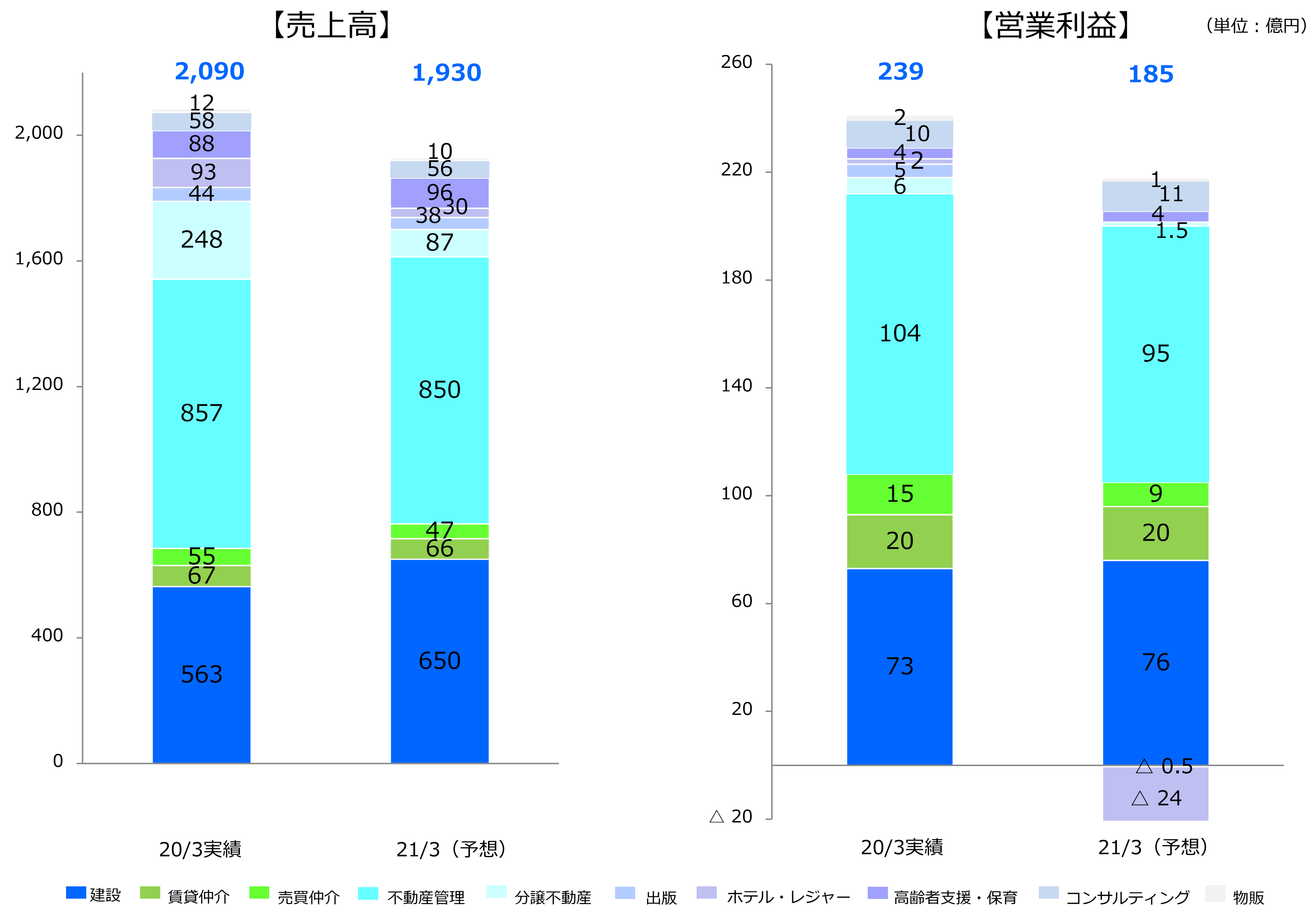
（単位：百万円）

	業績見通しに与える影響	新型コロナウイルス感染症による影響額	
		売上高	営業利益
建設事業	対面営業の制約による集客イベント等の中止・延期による費用の減少	-	+700
賃貸仲介	対面営業の制約・企業の転勤抑制による取扱件数の減少	△ 600	△ 100
売買仲介	住宅購入・不動産投資マインド低下による取扱件数の減少	△ 1,400	△ 850
不動産管理事業	時間貸駐車場の利用減少、メンテナンス工事の取扱件数減少、家賃の滞納率上昇	△ 4,000	△ 1,300
分譲不動産事業	都心近郊の戸建住宅需要増加	+300	+50
出版事業	「オズのプレミアム予約」の利用減少、オズモール会員向けイベントの中止・延期	△ 800	△ 550
ホテル・レジャー事業	東京ディズニーリゾート®の休園、観光需要低下による稼働率・客室単価の低下	△ 8,500	△ 3,200
高齢者支援・保育事業	訪問・通所型事業の利用減少、衛生資材コストの増加	△ 100	△ 150
コンサルティング事業	対面営業の制約による新規契約の減少	△ 700	△ 300
物販事業	対面営業の制約による新規契約の減少	△ 200	△ 200
合計		△ 16,000	△ 5,900

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆ セグメント別　業績計画

（単位：億円）



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

セグメント別 概況

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆グループ組織図

【当社グループ図】

スターツコーポレーション㈱

連結子会社	57社
持分法適用会社	1社
非連結子会社	24社

（事業区分）（主な業務内容）

建設
- 賃貸住宅等の建築
- 注文戸建建築・リフォーム

賃貸仲介
- 不動産賃貸仲介

売買仲介
- 不動産売買仲介

不動産管理
- 住宅管理
- 総合ビル管理
- 不動産賃貸
- 商業施設運営
- 保証業務
- 再開発事業

（グループ会社）
- スターツCAM㈱
- スターツホーム㈱
- （海外）Starts CAM(Cambodia)Corporation
- 九州スターツ㈱
- 関西スターツ㈱
- 中部スターツ㈱
- 仙台スターツ㈱
- 札幌スターツ㈱
- 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㈱
- （海外）Starts International Hawaii Inc.
- （海外）Starts Pacific Inc.
- （海外）Starts New York Realty,LLC.
- （海外）Starts(Cambodia)Corporation
- （海外）Starts Philippines Inc.
- 海外非連結子会社24社
- スターツアメニティー㈱
- エスティーメンテナンス㈱
- スターツファシリティーサービス㈱
- 千代田管財㈱
- （海外）Starts Facility Philippines Inc.
- 両国福祉貢献プロジェクト(同)
- 千鳥福祉貢献プロジェクト(同)
- スターツニューコースト㈱
- 賃住保証サービス㈱
- 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㈱
- 弘前芸術創造㈱
- 弘前賑わい創造㈱
- 東岡崎駅北東街区複合施設㈱

（事業区分）（主な業務内容）

分譲不動産
- マンション・戸建分譲 — スターツデベロップメント㈱

出版
- 出版事業 — スターツ出版㈱

ホテル・レジャー
- ホテル・レジャー業
  - 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㈱
  - スターツ笠間ゴルフ倶楽部㈱
  - スターツゴルフ開発㈱
  - （海外）Starts Guam Golf Resort Inc.
  - （海外）Starts Hotel(Cambodia)Corporation
  - （海外）Starts Estate Management (Cambodia)Corporation
- 旅行業 — ㈱スターツツーリスト

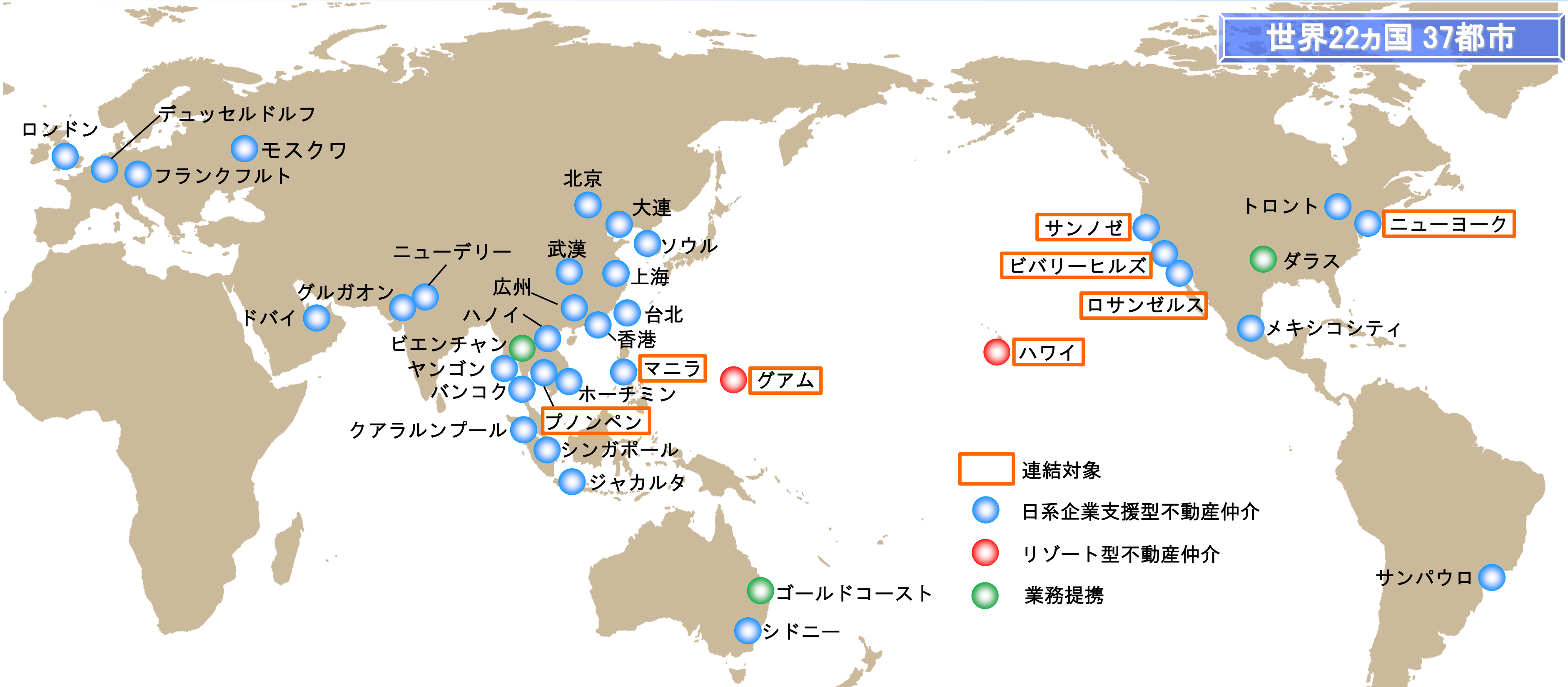
高齢者支援・保育
- 高齢者支援・保育事業 — スターツケアサービス㈱

コンサルティング
- ピタットハウスフランチャイズ事業 — ピタットハウスネットワーク㈱
- 証券業 — スターツ証券㈱
- 信託業 — スターツ信託㈱
- 投資法人資産運用業 — スターツアセットマネジメント㈱
- 保険業 — 住まいぷらす少額短期保険㈱
- コンサルティング業 — ㈱スターツ総合研究所、スターツ福祉貢献インフラファンド
- 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
- 不動産テック事業 — ㈱フィルライフ（持分法適用会社）

物販
- セキュリティー事業 — シャーロック㈱
- 物販事業 — スターツ商事㈱

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆海外事業の現状と今後



■新型コロナウイルス感染症による各拠点の状況

✓各拠点にて様々な政府施策の実施の影響

・「国内外への移動制限」

➡ 一部都市では海外渡航の制限緩和

・「企業の操業停止」「都市封鎖」等

➡ 「営業自粛（テレワーク勤務）」、赴任者一時帰国

■２０２１年３月期第２四半期賃貸及び売買仲介実績

取引企業６９２社　手数料額４１１百万円

【前年同期】取引企業８１１社　手数料額６０７百万円

■トピックス・取り組み

✓オンラインセミナーの開催

・世界5大都市セミナー、ハワイバーチャルツアー

✓Web内覧の実施

■今後の動き【海外ネットワークの再構築】

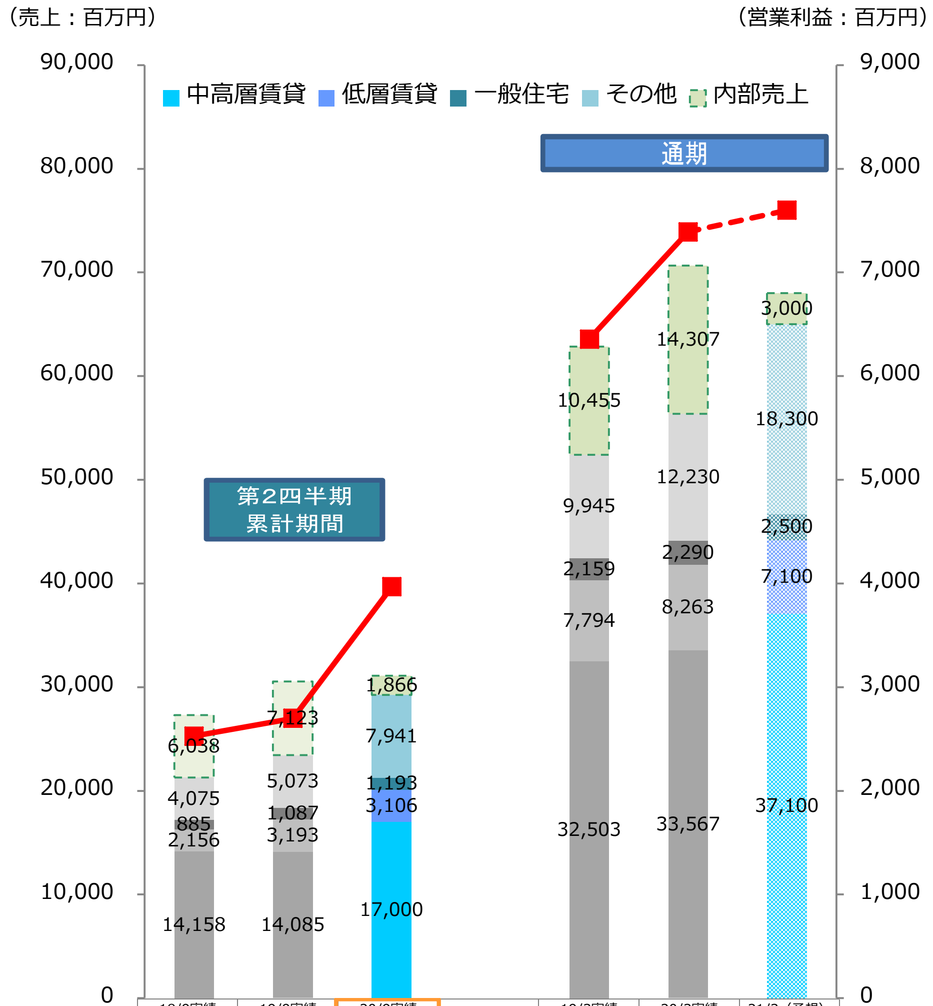
✓現状の経済情勢などを考慮し、拠点拡大・縮小を検討

・新型コロナウイルス感染症拡大等によるカントリーリスク

➡拠点の提携先での運営・休止・撤退検討

・エリア拡大の需要がある拠点　➡支店設立を検討

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved



	18/9実績	19/9実績	20/9実績	19/3実績	20/3実績	21/3（予想）
セグメント売上	**21,274**	**23,440**	**29,241**	**52,403**	**56,352**	**65,000**
内部売上	6,038	7,123	1,866	10,455	14,307	3,000
売上合計	27,313	30,563	31,108	62,859	70,659	68,000
営業利益	**2,527**	**2,699**	**3,968**	**6,357**	**7,391**	**7,600**
営業利益率	9.3%	8.8%	12.8%	10.1%	10.5%	11.2%

※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

20/9 実績

✓中高層賃貸売上（前年同期比+2,914百万円）
➡前期受注済みの工事が工期通り進捗

✓その他売上 （前年同期比+2,868百万円）
➡法人取引拡大により物流倉庫･オフィスビル等の工事増加

✓営業利益 （前年同期比+1,269百万円）
➡PFI・都市再開発事業の引渡しが一巡、集客セミナーの自粛等、営業経費の抑制により営業利益率は上昇

事業の取り組み

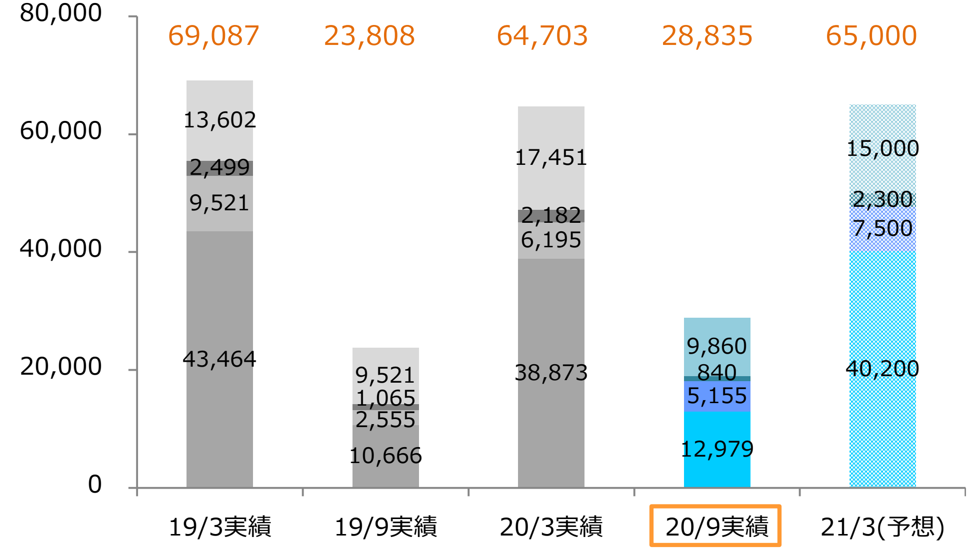
✓新型コロナウイルス感染症予防対策の徹底
➡現場での感染予防に努め工事を継続

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

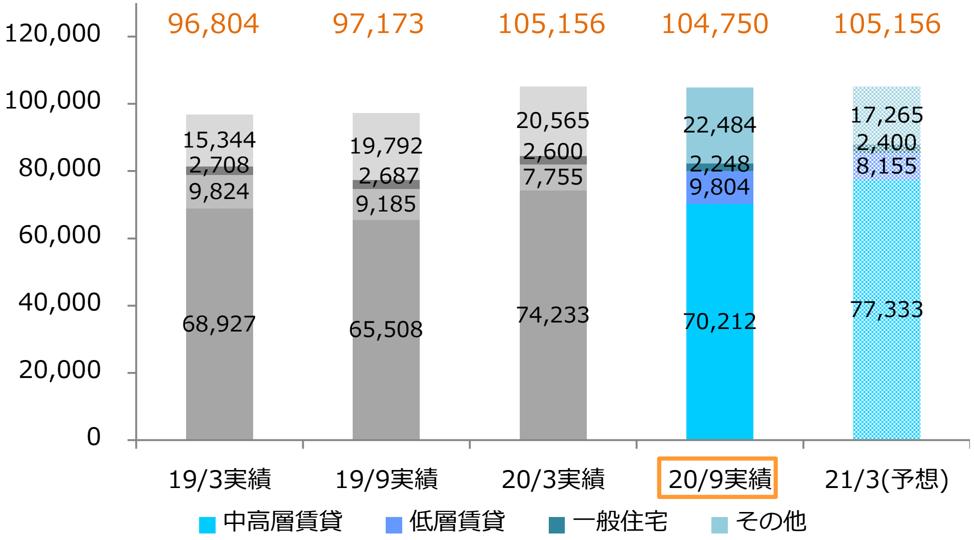
◆セグメント別の概況【建設事業　受注高･受注残高】

◆受注高　２８８億３５百万円

（単位：百万円）



◆受注残高　１,０４７億５０百万円



20/9　実績

✓中高層及び低層賃貸住宅（前年同期比+4,912百万円）

➡新規顧客との面談が難しい中、資産コンサル営業の推進により既存オーナーからの受注が増加

✓PFI・都市再開発事業の受注

北海道札幌市【札幌北８西１地区再開発事業】

愛知県江南市【布袋駅東複合公共施設等整備事業】等

➡企画から建築、施設の管理運営まで包括的な提案により受注が増加

✓受注残高1,047億円のうち

<u>当期売上高　350億円を見込む</u>

事業の取り組み

当期受注高　650億円に向けて

✓引き続き資産コンサル営業に注力

➡地域防災拠点として免震建物の提案

➡資産承継・信託スキームの提案　等

✓法人取引の深耕

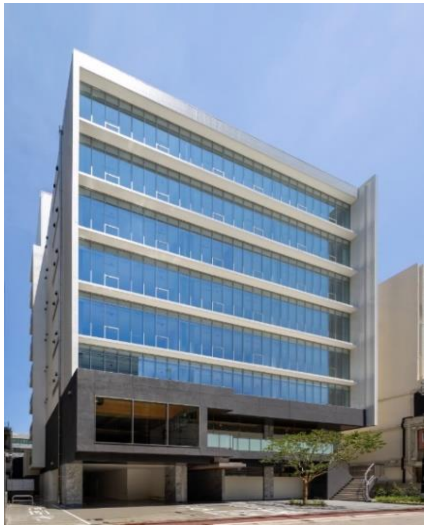
➡免震技術を活用したBCP施策の提案

➡施設管理を効率化するBIM-FMの提案　等

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆建設事業　2021年3月期 竣工物件

【法人オーナー事例】



■8階建【ＲＣ造】 店舗・事務所　延床1,477坪
（福岡県福岡市）　2020年6月竣工

■5階建【免震RC造】共同住宅　1K-87戸（千葉県成田市）2020年7月竣工

■4階建【免震RC造】有料老人ホーム 50床（神奈川県横浜市）2020年9月竣工

【個人オーナー事例】

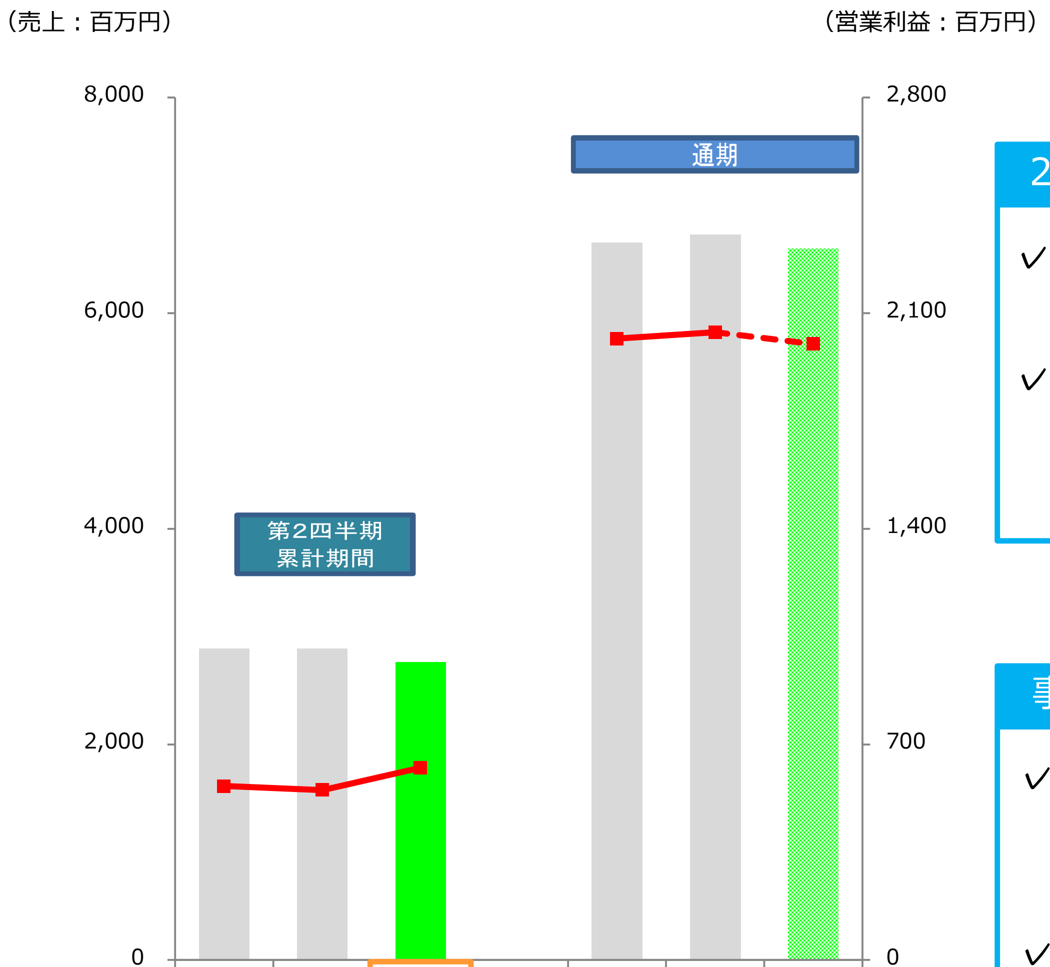
■２階建【２×４造】グループホーム ２ユニット
（神奈川県川崎市）　2020年6月竣工

■3階建【免震２×４造】共同住宅 2LDK-18戸
（神奈川県横浜市）2020年9月竣工

■３階建【２×４造】一般住宅　ガレージ付　（東京都杉並区）
2020年7月竣工

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【賃貸仲介事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 (予想)
売上	2,889	2,885	2,765	6,653	6,730	6,600
営業利益	565	552	624	2,017	2,038	2,000

20/9　実績

✓住み替え需要の減少により新規契約数減少
　一方、住宅の更新手数料は堅調

✓運営経費の見直し
　➡営業時間短縮による経費の減少
　➡広告宣伝費の見直し

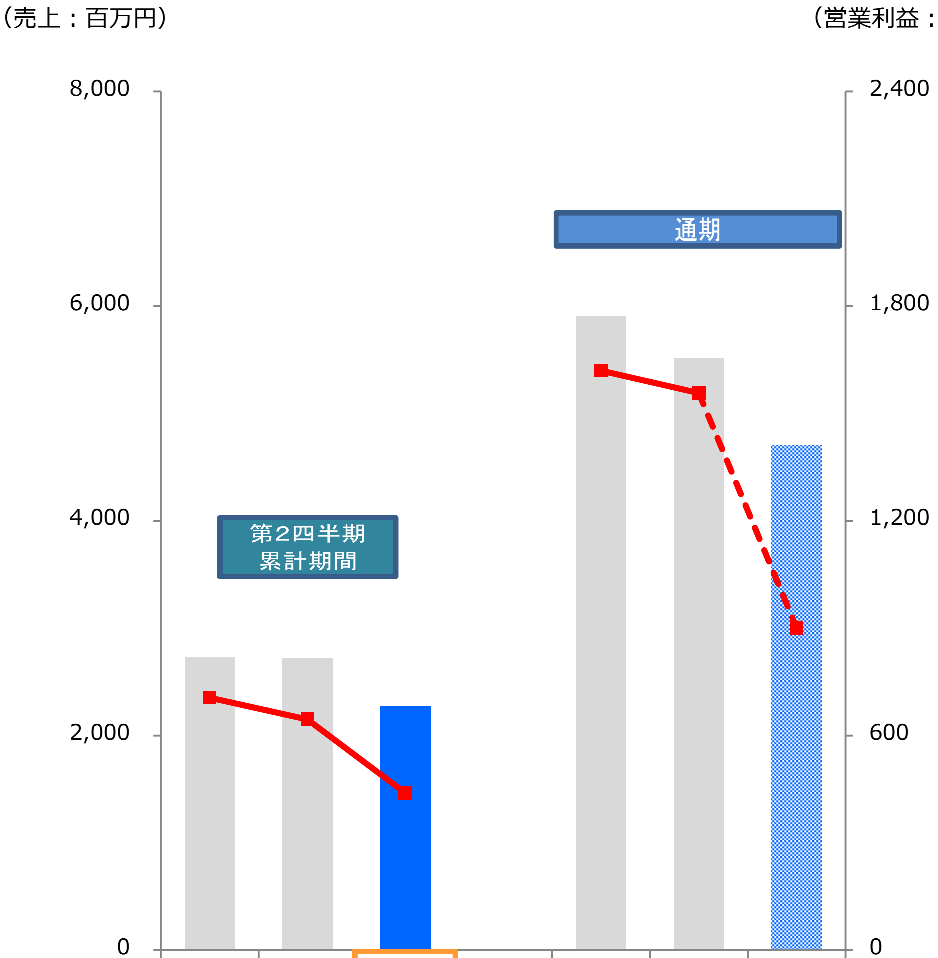
事業の取り組み

✓Web契約推進チーム増設
　➡Web契約を推進するキャンペーンを実施
　➡リモートによる非対面営業の強化

✓新規募集受託案件獲得に向けて
　➡AI査定システムの導入、募集既存
　　オーナーとの連携強化

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【売買仲介事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 （予想）
売上	2,728	2,725	2,277	5,906	5,516	4,700
営業利益	706	645	439	1,620	1,557	900

20/9　実績

✓経済活動の停滞により住宅取得マインドの低下
　➡個人・法人ともに契約取扱件数が減少

✓営業時間の短縮や運営経費の見直しにより
　業績予想に対しては増収増益

事業の取り組み

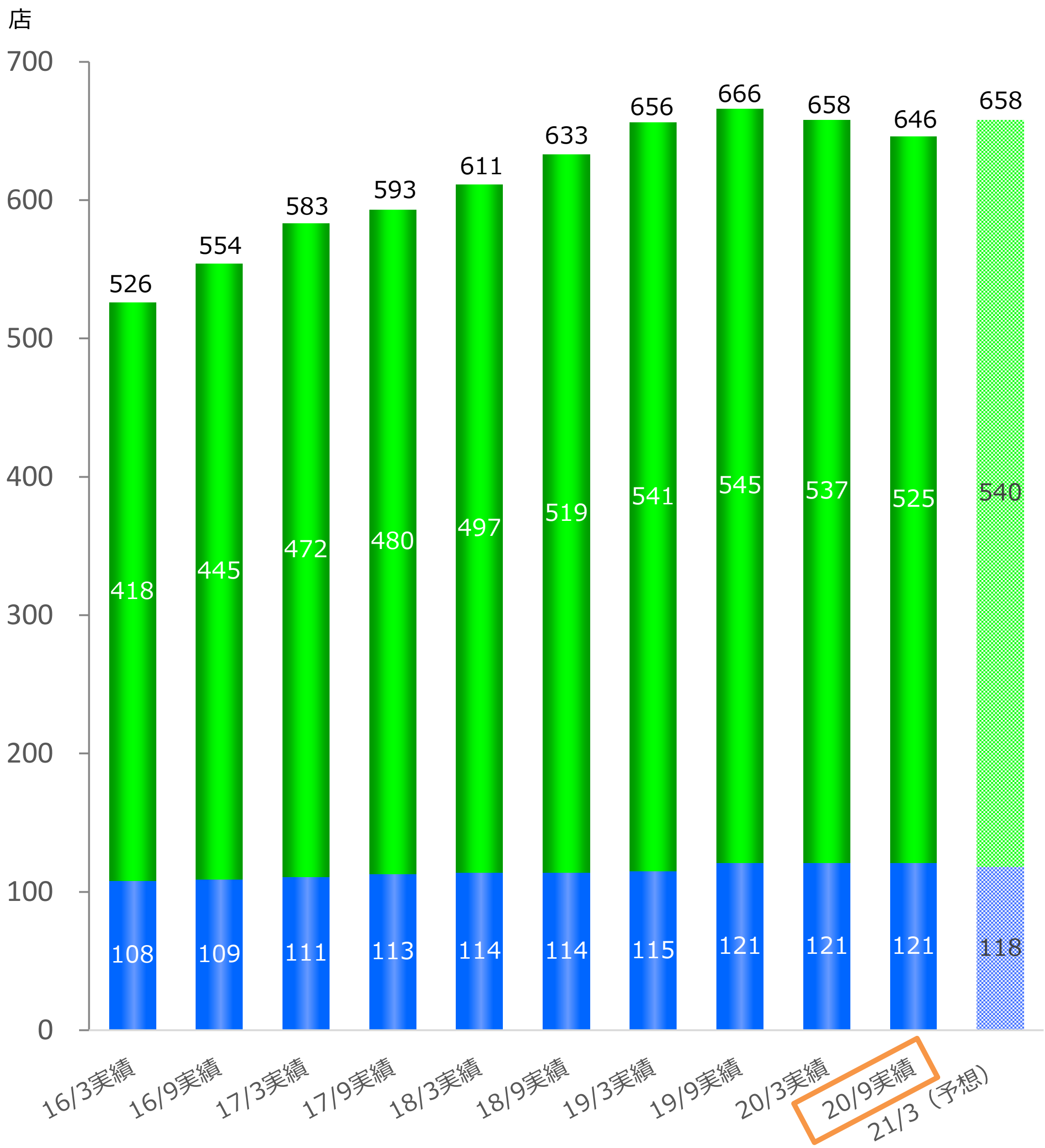
✓賃貸入居者向けWebセミナーを開催
　「はじめてのマイホーム購入について」を開催

✓「Web接客」「Web重説」の活用
　➡リモートによる接客・物件案内を推進

✓OZポイントプレゼントキャンペーンの実施
　➡賃貸入居者のお住み替えサポートに注力

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆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の開催、各種研修の実施など、質の高いサービス･接客･店作りができるように、「人材育成」に力を入れております。

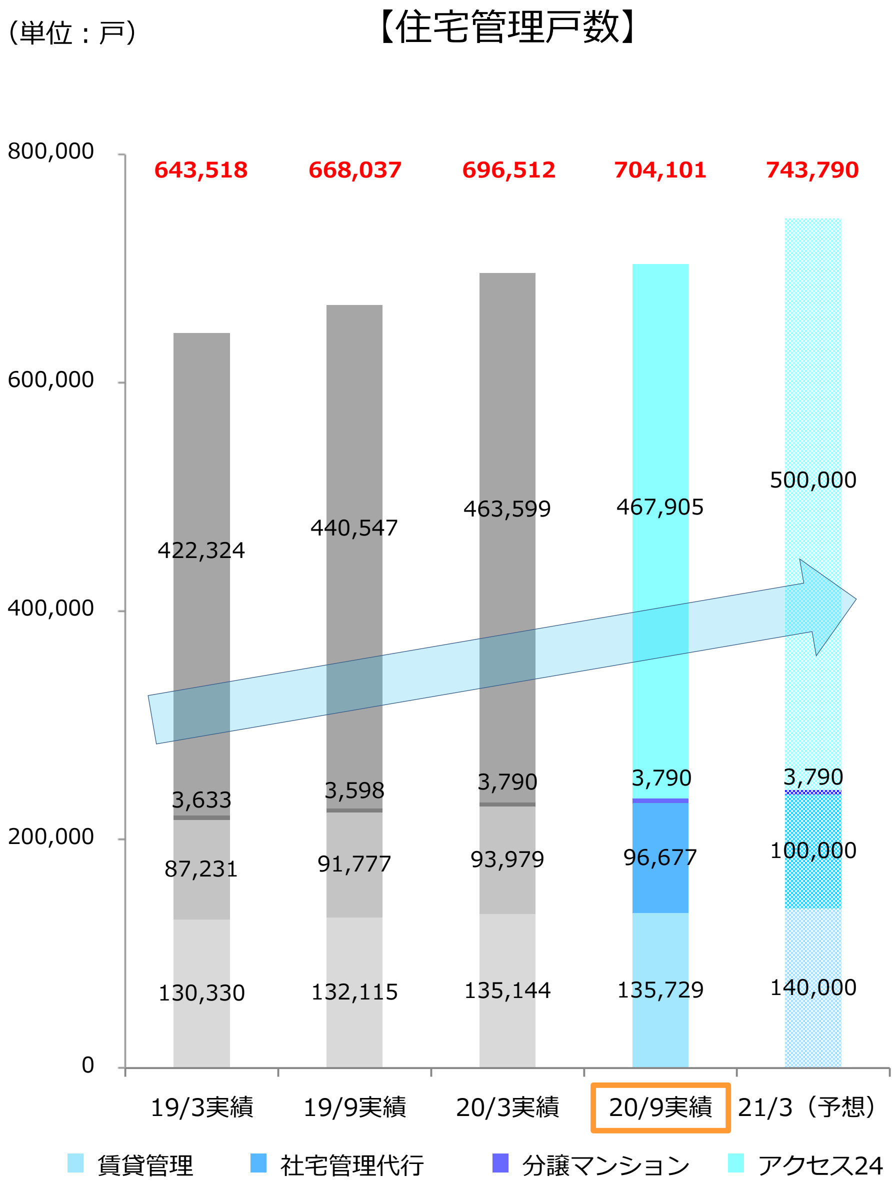
※Web接客が増加している事を背景にWeb接客の審査も入れた接客コンテストを開催予定

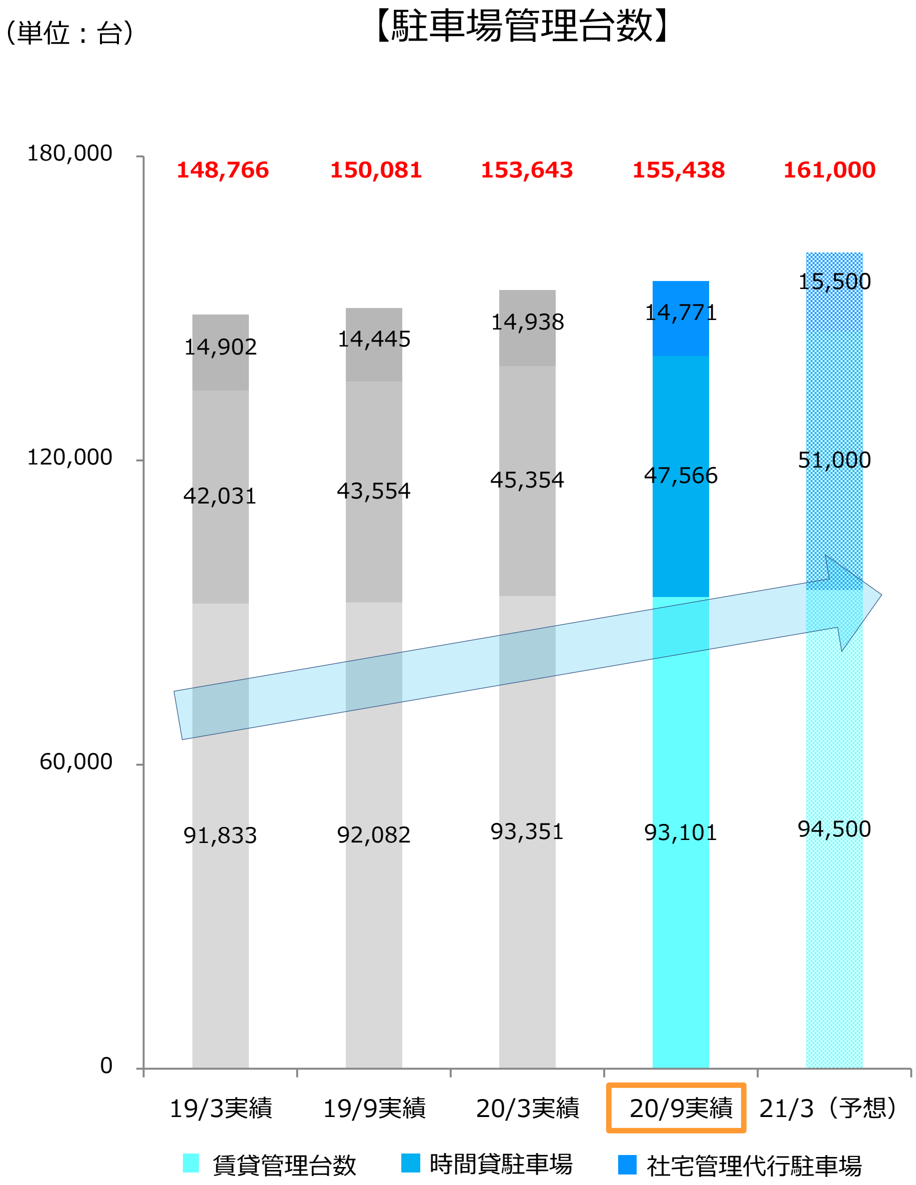
スターツ店
（賃貸・売買仲介事業）

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、スターツグループの総合力を活かしたご提案・サービス強化を図ります。

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

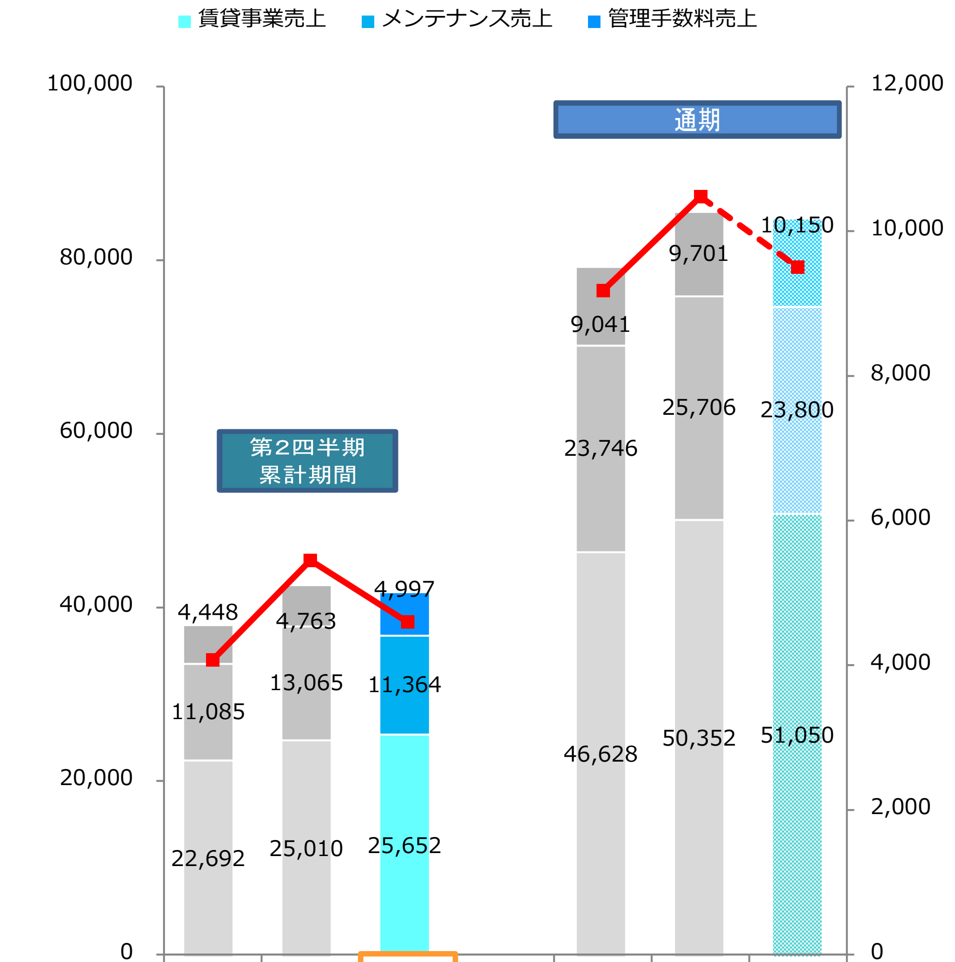
◆セグメント別の概況 【不動産管理事業① 住宅･駐車場管理件数】





 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【不動産管理事業②】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 (予想)
売上	38,225	42,839	42,013	79,416	85,760	85,000
営業利益	4,075	5,449	4,593	9,176	10,478	9,500

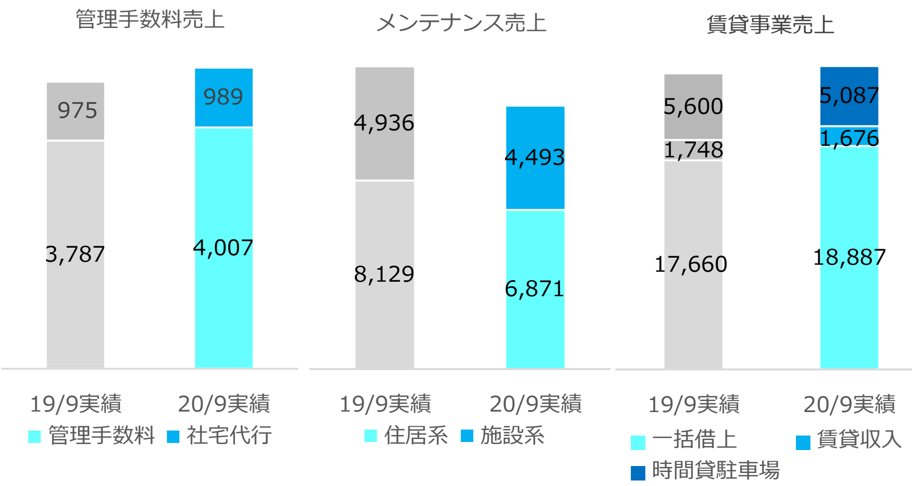
20/9 実績

✓管理手数料売上
➡住宅管理を中心とした手数料収入は堅調
（「2020管理戸数ランキング」3位
※全国賃貸住宅新聞 2020年7月27日発行号）

✓メンテナンス売上
➡営業活動の制約により工事が減少

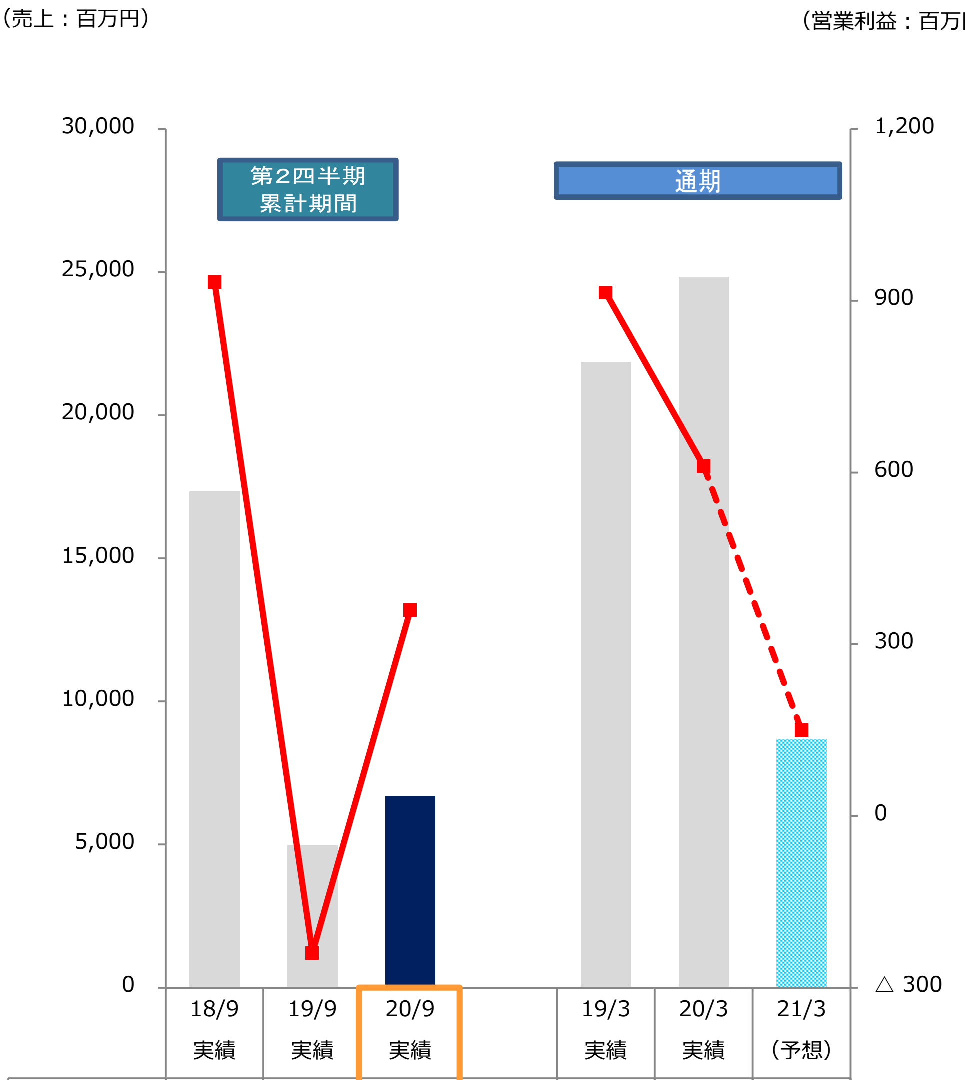
✓賃貸事業売上
➡外出自粛により時間貸駐車場収入が減少

■不動産管理事業 種別売上 （単位：百万円）



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【分譲不動産事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 (予想)
売上	17,336	4,967	6,686	21,866	24,833	8,700
営業利益	933	△ 239	360	914	611	150

20/9　実績

✓分譲住宅実績《2,204百万円・28戸》
➡QUWON GARDEN 新浦安（千葉県浦安市）
分譲戸建　全88戸 順次引渡

テレビCM放映中
右のQRコードよりご覧頂けます。
https://youtu.be/TW-XktRYCCg

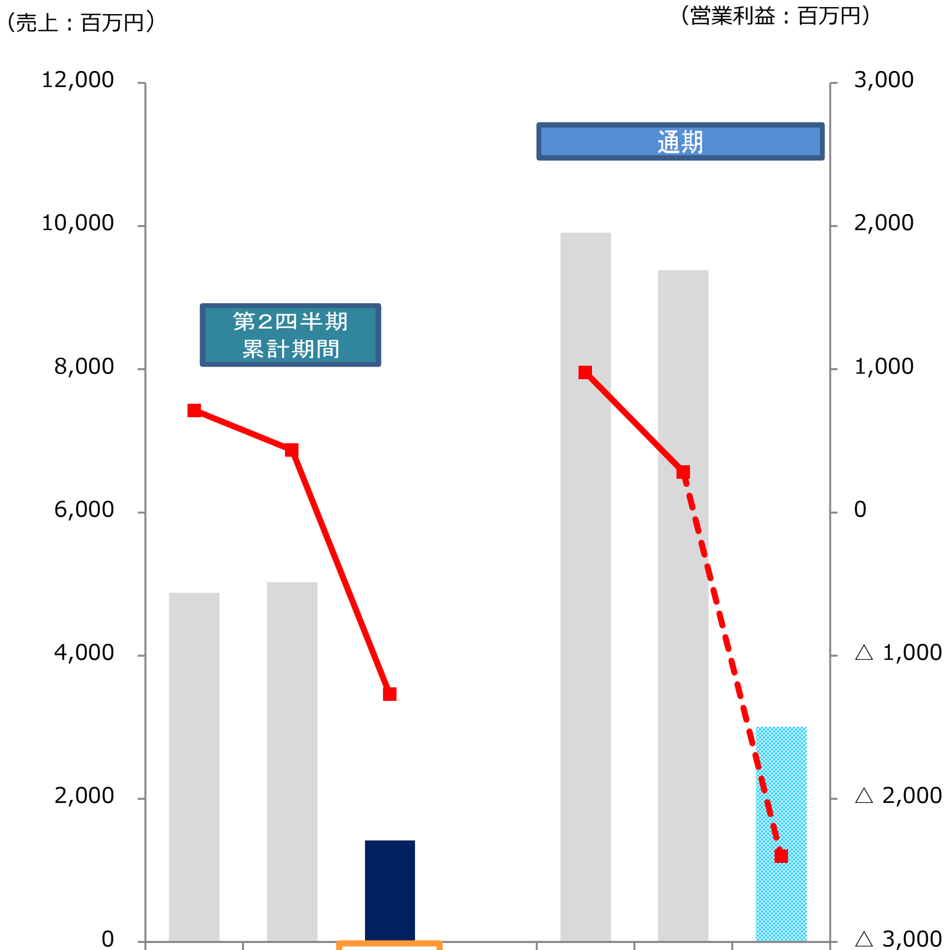
✓ウェアハウジング物件実績《3,093百万円》
➡2020年5月 スターツプロシード投資法人へ
賃貸住宅譲渡３棟

QUWON GARDEN 新浦安

物件内観

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【ホテル･レジャー事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 （予想）
売上	4,876	5,023	1,419	9,908	9,384	3,000
営業利益	713	436	△ 1,271	977	282	△ 2,400

20/9　実績

✓新型コロナウイルス感染症拡大による影響
　➡旅行・出張自粛による稼働率、客室単価の低下

✓業績予想に対しては増収増益

事業の取り組み

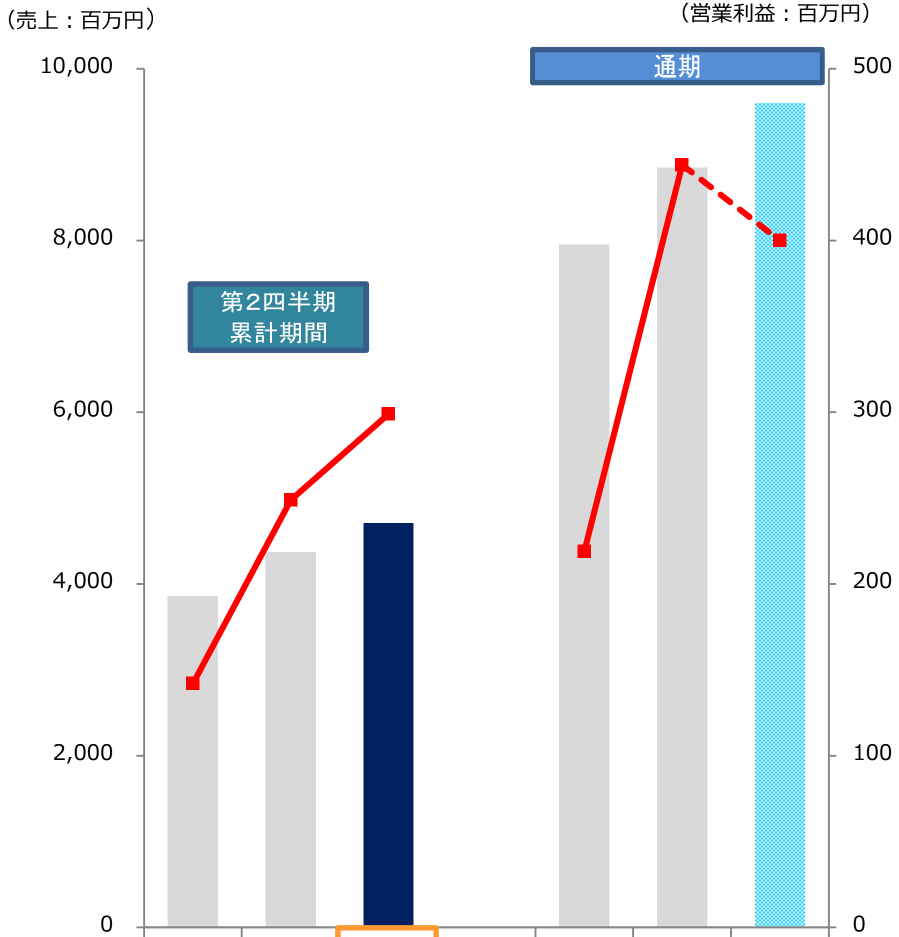
✓新型コロナウイルス感染症予防対策の徹底
　➡お客様ならびに従業員の健康と安全を第一に

✓Go Toトラベルキャンペーンの活用
　➡東京ディズニーリゾート®パスポート付き
　プランなどキャンペーンを利用した商品の拡充

✓2020年7月「ホテル エミオン 京都」開業
　➡屋上テラス及び1･2階に商業施設を備えた
　国内７つ目のホテル

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【高齢者支援･保育事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 （予想）
売上	3,860	4,371	4,712	7,955	8,852	9,600
営業利益	142	249	299	219	444	400

20/9　実績

✓新規開設施設の安定稼働
　　➡開設前の入居募集に注力、早期満床を達成

✓109事業所を運営（2020年9月末時点）
　直近の開設施設
　・2020年　6月　きらら梅小路
　・2020年　7月　きらら生田
　・2020年10月　きらら神戸兵庫町

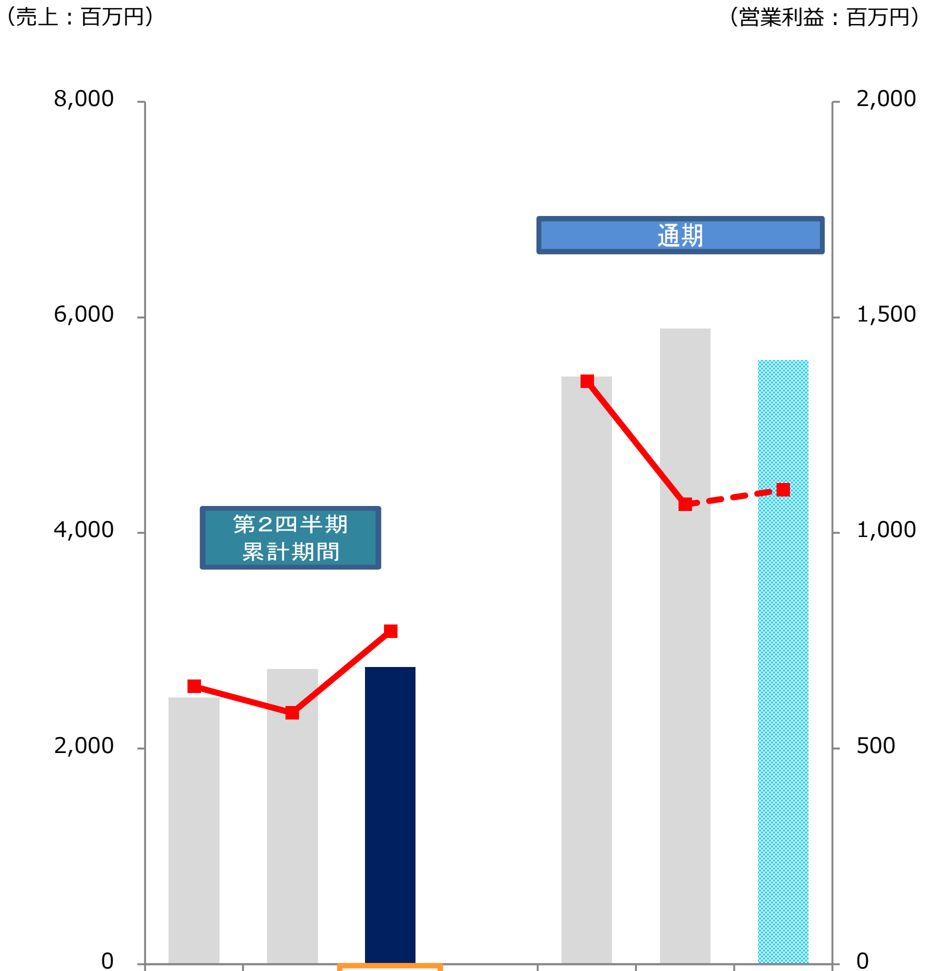
✓前年同期及び業績予想に対して増収増益
　　➡感染予防を徹底しサービスを提供

事業の取り組み

✓グループホーム等5事業所を新規開設予定
　・2021年 ２月　(仮称)グループホームきらら南砂元八幡
　・2021年 ３月　(仮称)グループホームきらら鶴見緑地
　・2021年 ４月　(仮称)浦安きらきら保育園
　・2021年 ６月　(仮称)グループホームきらら川崎新町
　・2022年 ２月　(仮称)有料老人ホームうらら練馬早宮

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【コンサルティング事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 （予想）
売上	2,474	2,738	2,753	5,453	5,896	5,600
営業利益	644	583	772	1,352	1,066	1,100

20/9　実績

✓信託受託資産残高等、収益基盤の拡大

✓web接客の活用による移動時間や出張の減少

✓前年同期及び業績予想に対して増収増益

事業の取り組み

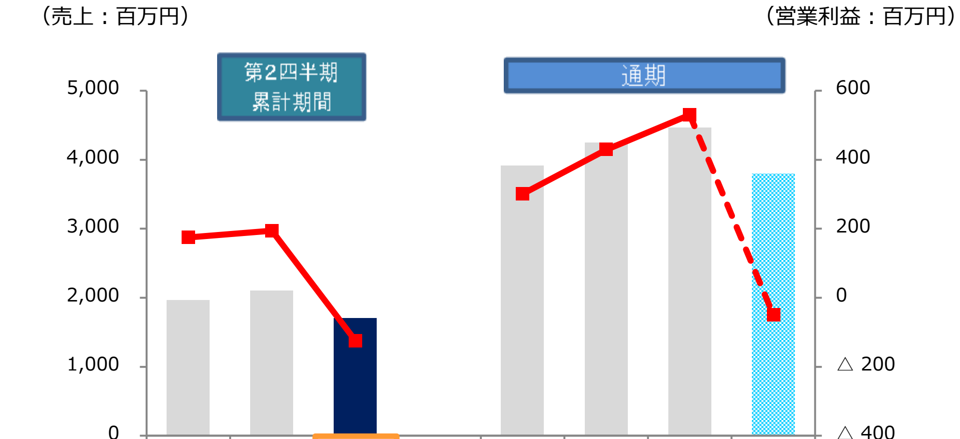
✓ITツールの活用

➡Web接客やWebセミナー等、非対面でも
お客様との面談機会を確保

事業内容	収益基盤	2020年3月期第2四半期	2021年3月期第2四半期	2021年3月期（予想）
ピタットハウスフランチャイズ事業	ピタットハウスフランチャイズ加盟店数	666	647	658
証券業	金融資産運用・証券保険等代理店収入（億円）	6	7	11
投資法人資産運用業	「スターツプロシード投資法人」運用資産残高（億円）	861	866	900
保険業	少額保険取扱件数	20,999	22,182	55,000
信託業	受託累計件数 受託資産残高（億円）	236 876	255 982	264 1,000

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆セグメント別の概況 【出版事業･物販事業】



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績		18/3 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 (予想)
売上	1,960	2,100	1,709		3,915	4,246	4,466	3,800
営業利益	175	194	△ 125		301	429	530	△ 50

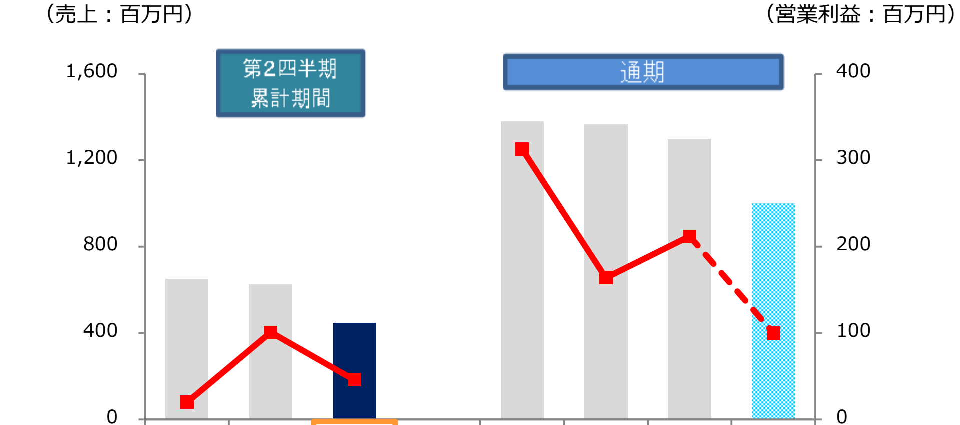
■出版事業

20/9　実績

✓電子書籍・コミック等巣ごもり関連の売上増加
✓外出自粛「オズのプレミアム予約」の売上減少

事業の取り組み

✓Go To Eatキャンペーン　オンライン飲食予約
　委託事業者として認定
　　➡「オズのプレミアム予約」は回復基調へ



	18/9 実績	19/9 実績	20/9 実績		18/3 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 (予想)
売上	651	626	448		1,380	1,366	1,297	1,000
営業利益	20	101	46		313	164	212	100

■物販事業

20/9　実績

✓新規取引先企業への面談減少
　　➡法人・医療機関等へカードキーの提案営業が減少

事業の取り組み

✓セキュリティ＋新型コロナウイルス感染症対策
　　➡非接触型カードキーの開発・販売促進

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

決算財務データ

 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】決算概要　損益計算書

（単位：百万円）

	2021年3月期 第2四半期	2020年3月期 第2四半期	前年同期比	2021年3月期 第2四半期（予想）	対予想達成率
売上高	**94,027**	**91,718**	**2,308**	**90,000**	**104.5%**
営業利益	**9,557**	**10,046**	**△ 488**	**7,000**	**136.5%**
営業外収益	494	467	26	-	-
営業外費用	445	499	△ 53	-	-
経常利益	**9,606**	**10,014**	**△ 407**	**7,000**	**137.2%**
特別利益	1	22	△ 20	-	-
特別損失	55	103	△ 48	-	-
法人税等	2,932	3,144	△ 212	-	-
四半期純利益	6,620	6,787	△ 167	-	-
非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 8	48	△ 56	-	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	**6,628**	**6,739**	**△ 110**	**4,500**	**147.3%**

◆営業外収益

受取利息	7
受取配当金	201
受取賃貸収入	19
負ののれん償却額	3
その他	262
	494

◆営業外費用

支払利息	133
為替差損	252
その他	59
	445

◆特別利益

固定資産売却益	0
投資有価証券売却益	0
	1

◆特別損失

固定資産除却損	54
その他	0
	55

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】決算概要　貸借対照表

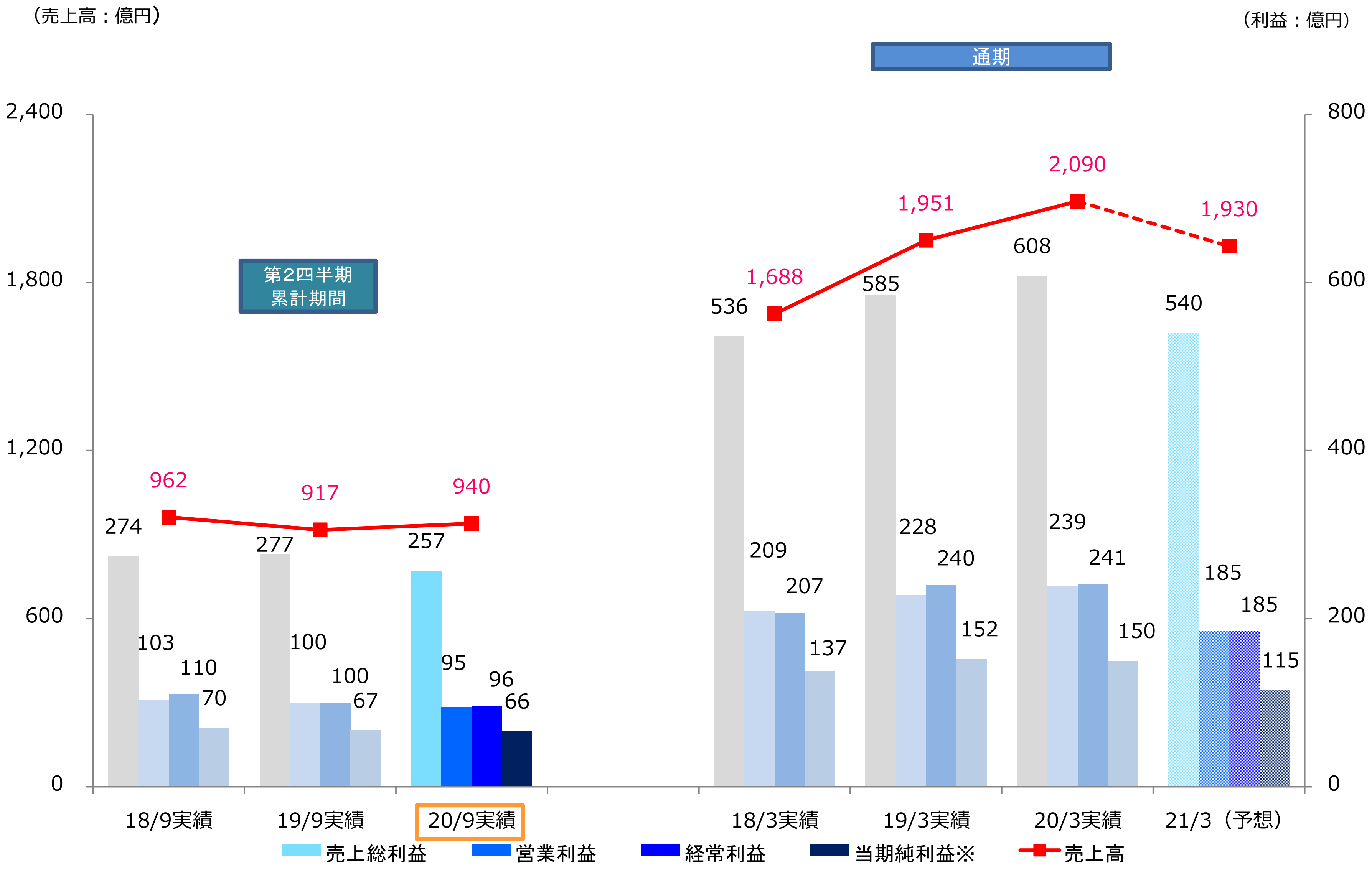
（単位：百万円）

	2021年3月期 第2四半期 （2020年9月末）	2020年3月期 第2四半期 （2019年9月末）	2020年3月期末	2020年3月 期末比
（資産の部）				
現金及び預金	67,355	45,709	60,036	7,318
受取手形及び売掛金	9,620	13,208	12,936	△ 3,315
販売用不動産	16,455	23,888	19,979	△ 3,524
仕掛販売用不動産	7,596	16,235	8,422	△ 826
未成工事支出金	1,662	1,344	1,492	169
その他	8,007	8,274	9,178	△ 1,171
流動資産合計	**110,697**	**108,658**	**112,046**	**△ 1,348**
有形固定資産	114,894	108,196	111,446	3,447
無形固定資産	2,803	3,410	2,893	△ 90
投資その他の資産	22,975	21,883	21,642	1,332
固定資産合計	**140,673**	**133,490**	**135,983**	**4,690**
資産合計	**251,370**	**242,149**	**248,029**	**3,341**

	2021年3月期 第2四半期 （2020年9月末）	2020年3月期 第2四半期 （2019年9月末）	2020年3月期末	2020年3月 期末比
（負債の部）				
買掛金及び工事未払金	12,609	14,043	20,039	△ 7,429
短期借入金	20,574	25,819	21,422	△ 848
その他	37,715	33,203	36,354	1,360
流動負債合計	**70,899**	**73,066**	**77,816**	**△ 6,917**
長期借入金	53,515	55,003	49,932	3,582
その他	14,204	13,126	13,878	326
固定負債合計	**67,719**	**68,129**	**63,810**	**3,909**
負債合計	**138,618**	**141,195**	**141,627**	**△ 3,008**
（純資産の部）				
資本金	11,039	11,039	11,039	-
資本準備金	6,232	6,232	6,232	-
利益剰余金	91,104	79,575	86,054	5,050
その他	4,375	4,106	3,075	1,299
純資産合計	**112,751**	**100,953**	**106,402**	**6,349**
負債純資産合計	**251,370**	**242,149**	**248,029**	**3,341**

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

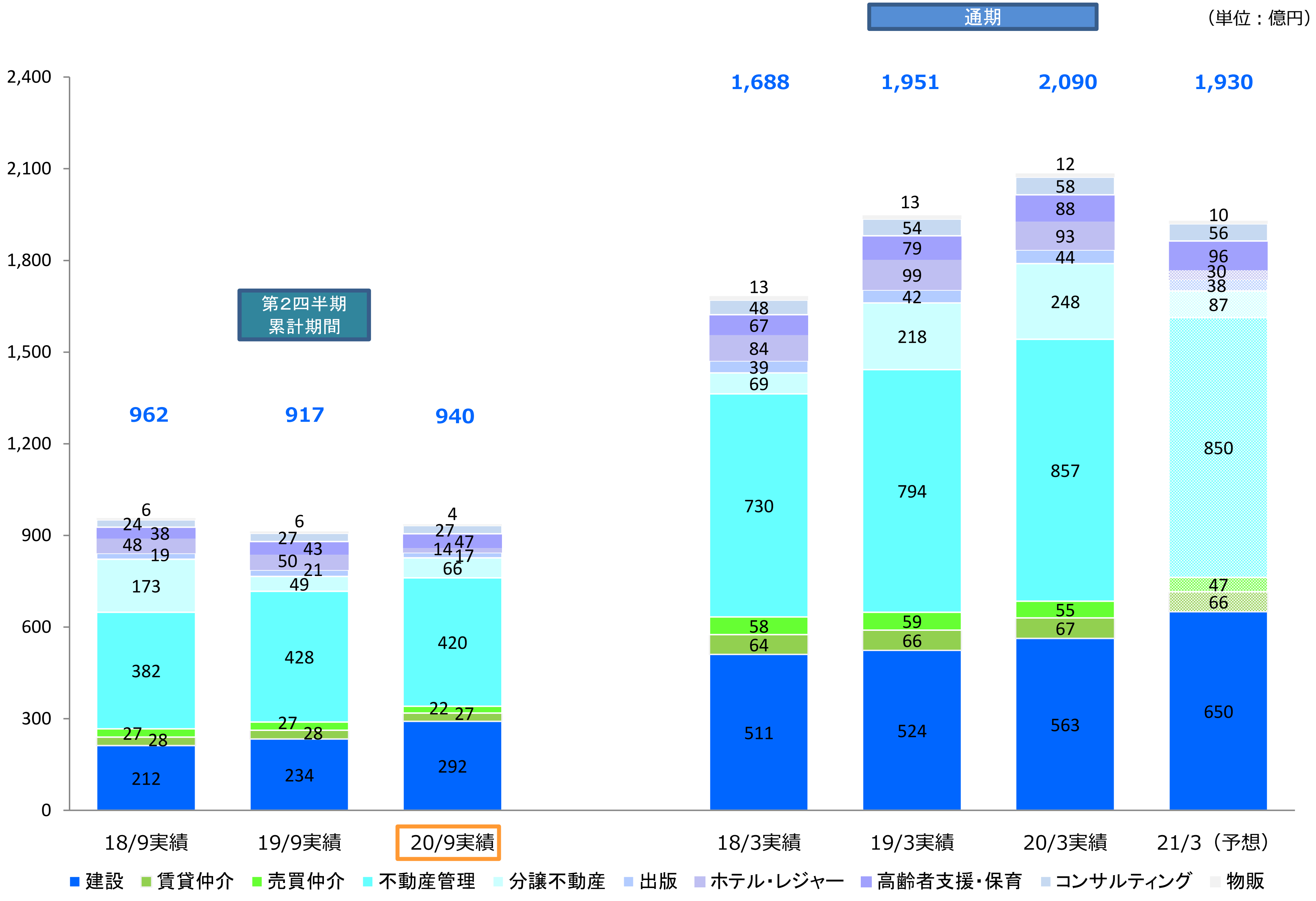
◆【連結】業績推移（全社）



※親会社株主に帰属する当期純利益

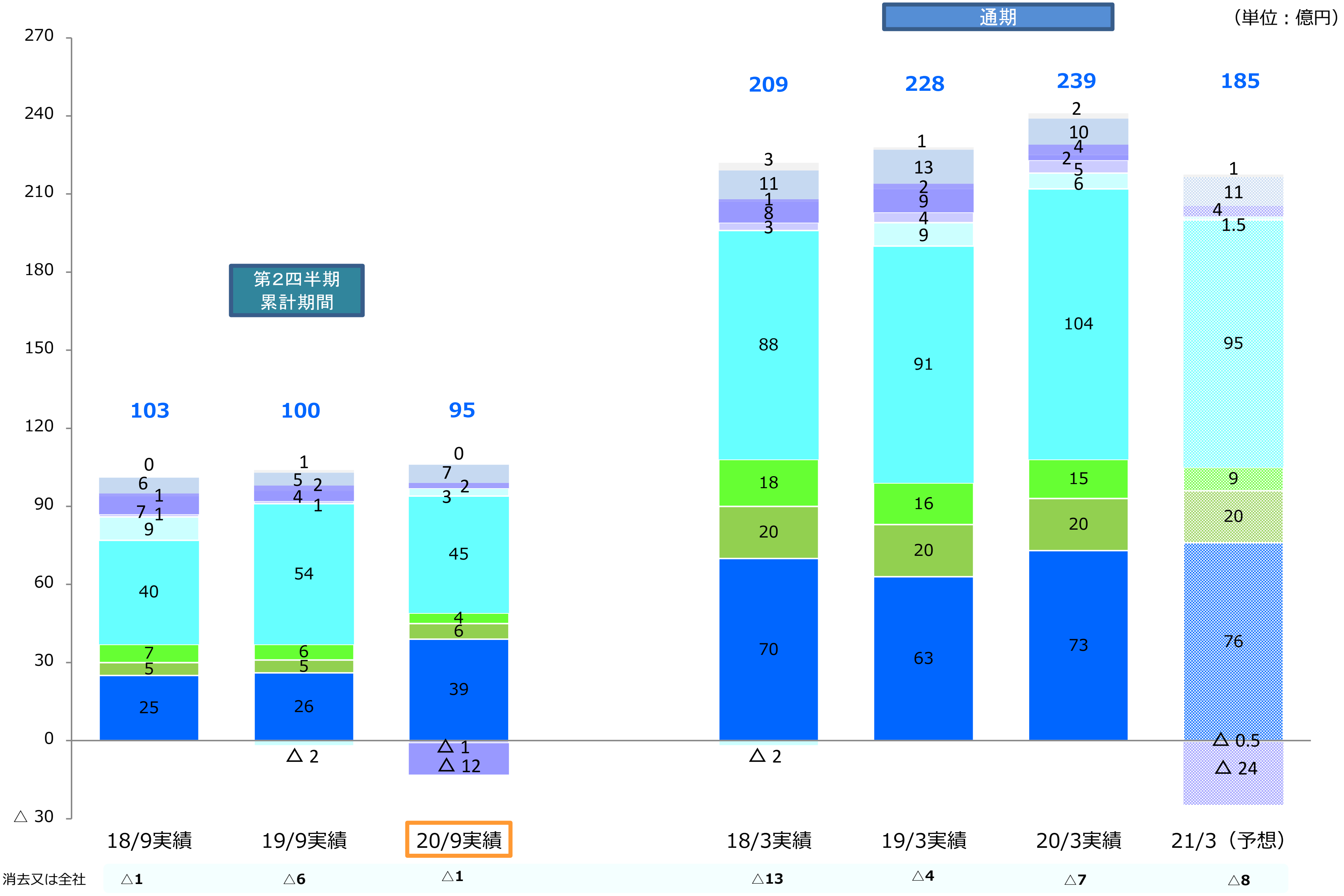
※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】業績推移　セグメント別売上高



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

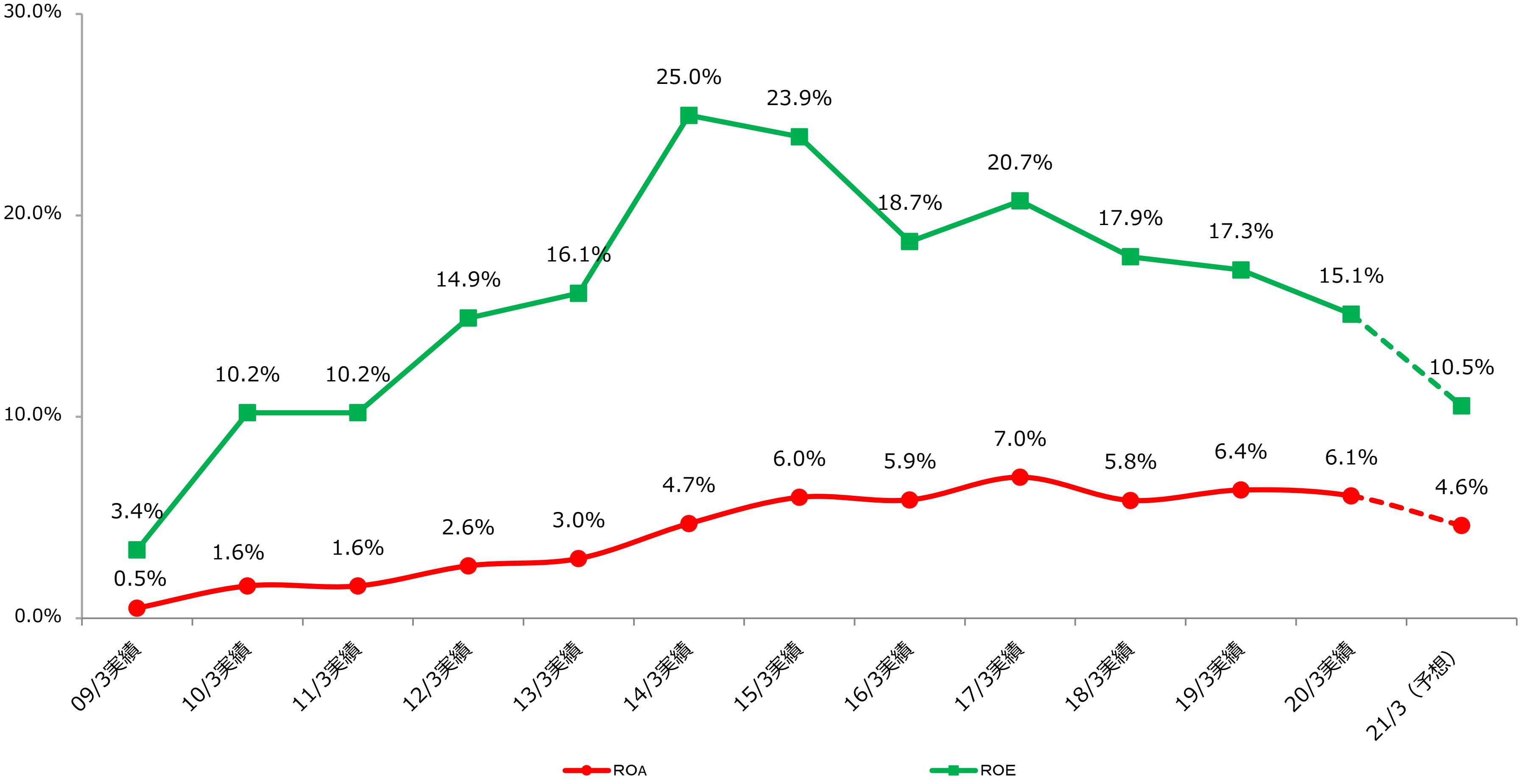
◆【連結】業績推移　セグメント別営業利益



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

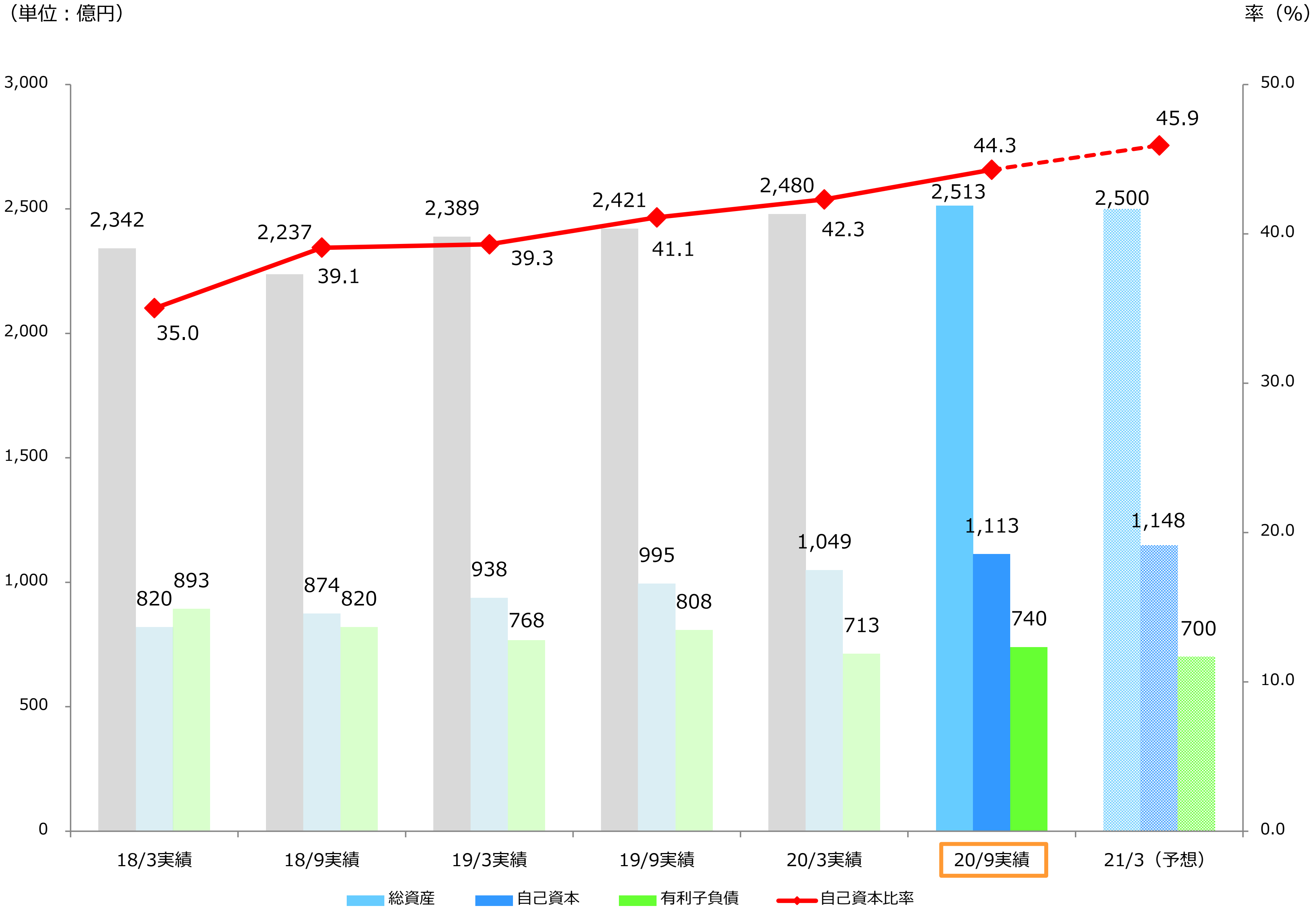
◆ROE・ROAの推移

2015年8月より5年連続JPX日経インデックス400構成銘柄として選定



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移



※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆【連結】決算財務データ

	09/3期	10/3期	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期 第2四半期	21/3期 (計画)
営業利益	74億円	82億円	98億円	109億円	124億円	160億円	164億円	179億円	201億円	209億円	228億円	239億円	95億円	185億円
EBITDA	102億円	112億円	128億円	137億円	154億円	192億円	198億円	214億円	238億円	243億円	270億円	285億円	118億円	233億円
当期純利益	6億円	19億円	21億円	34億円	43億円	81億円	106億円	106億円	136億円	137億円	152億円	150億円	66億円	115億円
発行済み株式数	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	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)	12円	12円	14円	18円	24円	34円	44円	47円	55円	60円	69円	65円	30円	60円
配当性向	96.5%	29.8%	32.2%	25.6%	26.7%	20.1%	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%	-	27.5%
DEレシオ	3.7倍	3.2倍	3.2倍	2.7倍	2.3倍	2.2倍	1.4倍	1.1倍	0.9倍	1.1倍	0.8倍	0.7倍	0.7倍	0.6倍
Net　DEレシオ	2.6倍	2.1倍	2.1倍	1.6倍	1.3倍	1.0倍	0.6倍	0.3倍	0.1倍	0.5倍	0.3倍	0.1倍	0.1倍	△0.02倍
有利子負債/EBITDA	6.4倍	5.6倍	5.4倍	4.8倍	4.3倍	4.1倍	3.7倍	3.1倍	2.6倍	3.7倍	2.8倍	2.5倍	-	3.4倍
自己資本比率	14.0%	16.4%	16.5%	18.2%	20.0%	20.8%	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%	44.3%	45.2%
ROA	0.5%	1.6%	1.6%	2.6%	3.0%	4.7%	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%	-	4.6%
ROE	3.4%	10.2%	10.2%	14.9%	16.1%	25.0%	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.1%	-	10.6%
EPS	12.4円	40.2円	43.5円	70.4円	90.0円	169.3円	207.5円	203.0円	259.4円	260.9円	290.1円	286.2円	-	218.4円
株価（期末日）	167円	350円	319円	430円	930円	1,311円	1,827円	2,504円	2,324円	2,893円	2,363円	2,005円	2,306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 ー 現預金）÷ 自己資本
有利子負債/EBITDA　・・・　有利子負債 ÷ (営業利益 + 減価償却費)
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））
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）

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆スターツのCSRについて

人財育成

✓スターツならではのキャリア支援

スターツグループでは適材適所の考えを重視し、社員の自己成長・自己実現を支援する風土があります。社員が自らのキャリアを主体的に考え、行動できるよう様々な制度を設けています。

■女性のキャリア支援・仕事と子育て両立支援

■入社年次別研修

■グローバル人財の育成・海外トレーニー制度

■様々な人財の活用・海外、インターナショナル店舗の活用

地域コミュニケーション・社会貢献活動

✓スターツの「地域密着」

スターツのサービスの基本精神は国内外問わず「地域密着」です。企業活動の中に人間らしさ、市民としての生活を溶け込ませ、地域・社会への貢献を行っています。

■免震建物と井戸の普及活動

■江戸川区・浦安市との防災協定

■国際人道支援「ジャパンプラットフォーム」サポート

■「スマイルアフリカプロジェクト」サポート法人会員

環境への取り組み

✓スターツが取り組む環境への配慮

スターツでは一つひとつ身近なところから等身大で環境への配慮を実施しています。

■建設現場での廃棄物を合理的に分別する
「ダイレクトリサイクルシステム」

■「シャーロック環境ビジョン」を策定

販売するアナログキーシステムは電気等のエネルギーを使わず、鍵交換時にも廃棄物が少ない素材を使用

コンプライアンス 情報の保護・管理

✓スターツのコンプライアンス

■「スターツグループ行動規範ハンドブック」

■対象者別の研修の実施

✓スターツの情報保護・管理

■情報セキュリティ憲章の制定

■プライバシーマークの取得
（スターツアメニティー、スターツコーポレートサービス　他）

■情報セキュリティＩＳＯ27001の取得
（スターツファシリティーサービス）

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

◆スポーツ･文化　協賛活動

協賛　東京マラソン2021
オフィシャルパートナー（2007年　第１回大会～）

2021年10月17日開催予定

特別協賛　全日本大学女子駅伝
（2005年～）

2020年10月25開催

協賛　高橋尚子杯
ぎふ清流ハーフマラソン
（2011年～）

2021年4月25開催予定

協賛　卓球日本代表チーム
オフィシャルスポンサー
（2007年～）

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

主催　スターツレディースゴルフ
（1999年～）

2020年10月4日開催

協賛

- 2020年8月14日～16日
  NEC軽井沢72ゴルフトーナメント
- 2020年11月6日～8日
  TOTOジャパンクラシック
- 2020年11月12日～15日
  三井住友VISA太平洋マスターズ

■主な所属ゴルフ選手

〈スターツ所属〉

◆ツアー5勝

高山忠洋プロ

◆富士通レディース2016 優勝

松森彩夏プロ

〈スポンサー契約〉

◆CAT Ladies 2019 優勝

淺井咲希プロ

―2020年　主な戦績
- スタンレーレディース
  ゴルフトーナメント
  2位タイ
- 富士通レディース2020
  4位タイ

■スターツ所属　伊藤美誠選手

世界ランキング２位
(2020年４月現在)

―主な戦績
- 2016年　リオ五輪　女子団体：銅メダル
- 2020年　ｶﾀｰﾙｵｰﾌﾟﾝ（ﾌﾟﾗﾁﾅ）　混合ﾀﾞﾌﾞﾙｽ：優勝
  ハンガリーオープン　シングルス：優勝
  全日本卓球選手権大会
  シングルス：３位、女子ダブルス：優勝、
  混合ダブルス：優勝

―2021年　主な大会出場予定
- 世界選手権（団体戦）
- 東京オリンピック（シングルス/団体戦/混合ダブルス）

■スターツ陸上競技部（2000年～）

―主な戦績
- 第40回全日本実業団対抗女子駅伝
  4年連続で本戦出場決定
- 名古屋ウィメンズマラソン2020
  上杉真穂選手
  総合12位・日本人８位
- 世界陸上2019　女子10000m
  ローズメリー・ワンジル・モニカ選手
  （ケニア代表）4位

〈スポンサー契約〉
◆シドニー五輪金メダリスト

高橋尚子さん

2019年3月1日より
スターツ陸上競技部の
アドバイザーに就任、
チームの強化に尽力。

■スターツ所属
齋藤康祐選手
（カヌースラローム）

―主な戦績
第43回 NHK杯
全日本カヌースラローム
競技大会
カヤックシングル2位

協賛　ヨコハマ×芸術
フェスティバル（2012年～）
ヨコハマトリエンナーレ2020
〈会期〉2020年7月17日～10月11日

協賛　バーチャル高校野球

バーチャル高校野球

賛助会員　新日本フィルハーモニー
交響楽団　（2007年～）

特別協賛
- 『第九』特別演奏会
- スターツサマーコンサート

協賛

映画「男はつらいよ」
50周年プロジェクト

新作映画
「男はつらいよ　お帰り 寅さん」

主演：渥美 清
監督：山田洋次

2019年12月27日(金)公開

©松竹株式会社

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

スターツの企業理念

「人が、心が、すべて。」

スターツは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、
地域密着で事業領域を広げてまいりました。

私たちは「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。
そして、これまでに培ってきた信用を礎として地域・社会とともに永続する企業を目指します。

本資料は、当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としたものではありません。
また、本資料の作成にあたっては正確性において慎重を期しておりますが、完全性を保証するものではありません。
本資料中の業績予想ならびに将来予測は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が個別に判断したものであり、
潜在的なリスクや不確実性が含まれております。そのため、事業環境の変化等により、実際の業績が記述されている
将来見通しとは異なる結果となる可能性がある事をご理解下さい。

■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に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）】

JPX
東証一部上場
証券コード：8850

※無断転用は禁止いたします。 Copyright 2020 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved