

スターツコーポレーション株式会社

2023年3月期 決算説明資料

総合生活文化企業



「フイービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



決算サマリー

P2

事業概要・グループ組織図

P3~5

2023年3月期 決算概要

P6~10

- 決算概要
- 営業利益構成

P7~9

P10

スターツグループ事業戦略

P11~20

- 企業理念
- 成長モデル
- 2023年度以降の投資予定
- 海外事業について
- スポーツ・文化 協賛活動

P12

P13~16

P17

P18~19

P20

その他 セグメント別概況

P21~36

- 建設事業
- 不動産管理事業
- 賃貸・売買仲介事業
- ピタットハウス店舗数の推移
- 分譲不動産事業
- 高齢者支援・保育事業
- ホテル・レジャー事業
- コンサルティング事業
- 出版事業
- 物販・文化事業

P22~24

P25~26

P27~28

P29

P30

P31

P32~33

P34

P35

P36

決算財務データ

P37~45

2023年3月期 決算サマリー

✓ 売上高	2,338億円	<前期比 372億円増>
✓ 営業利益	280億円	<前期比 39億円増>
✓ 経常利益	300億円	<前期比 42億円増>
✓ 当期純利益	202億円	<前期比 34億円増>
✓ 配当金	年間配当93円	<期末配当 50円 2023年6月実施予定>

2023年3月期 トピックス

- ✓ 2022年11月 事業エリアの拡大 スターツ沖縄開設
- ✓ 2023年2月 ピタットハウス マイホームオークション全国同時開催
- ✓ 当期純利益 3期連続過去最高益を更新

2024年3月期 業績予想 サマリー

✓ 売上高	2,380億円	<対前期比 1.8%増>
✓ 営業利益	310億円	<対前期比 10.3%増>
✓ 経常利益	313億円	<対前期比 4.3%増>
✓ 当期純利益	210億円	<対前期比 3.9%増>
✓ 配当金	年間配当105円	<前期配当実績比 12円増>





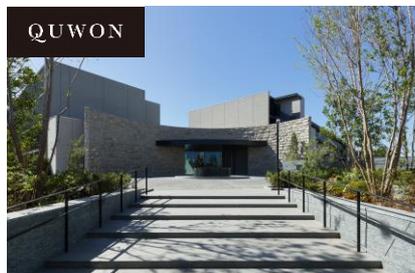
建設



不動産管理



賃貸・売買仲介



分譲不動産



高齢者支援・保育



コンサルティング



ホテル・レジャー



出版

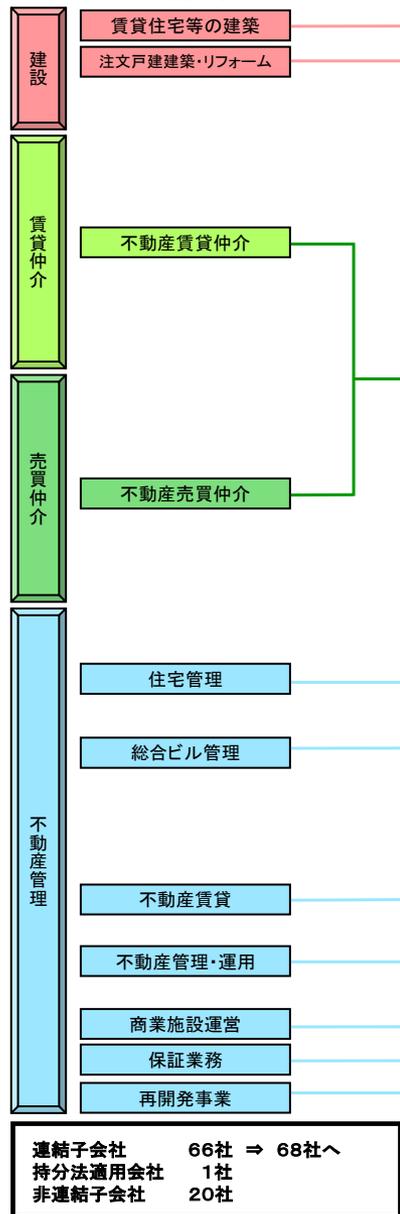


物販・文化

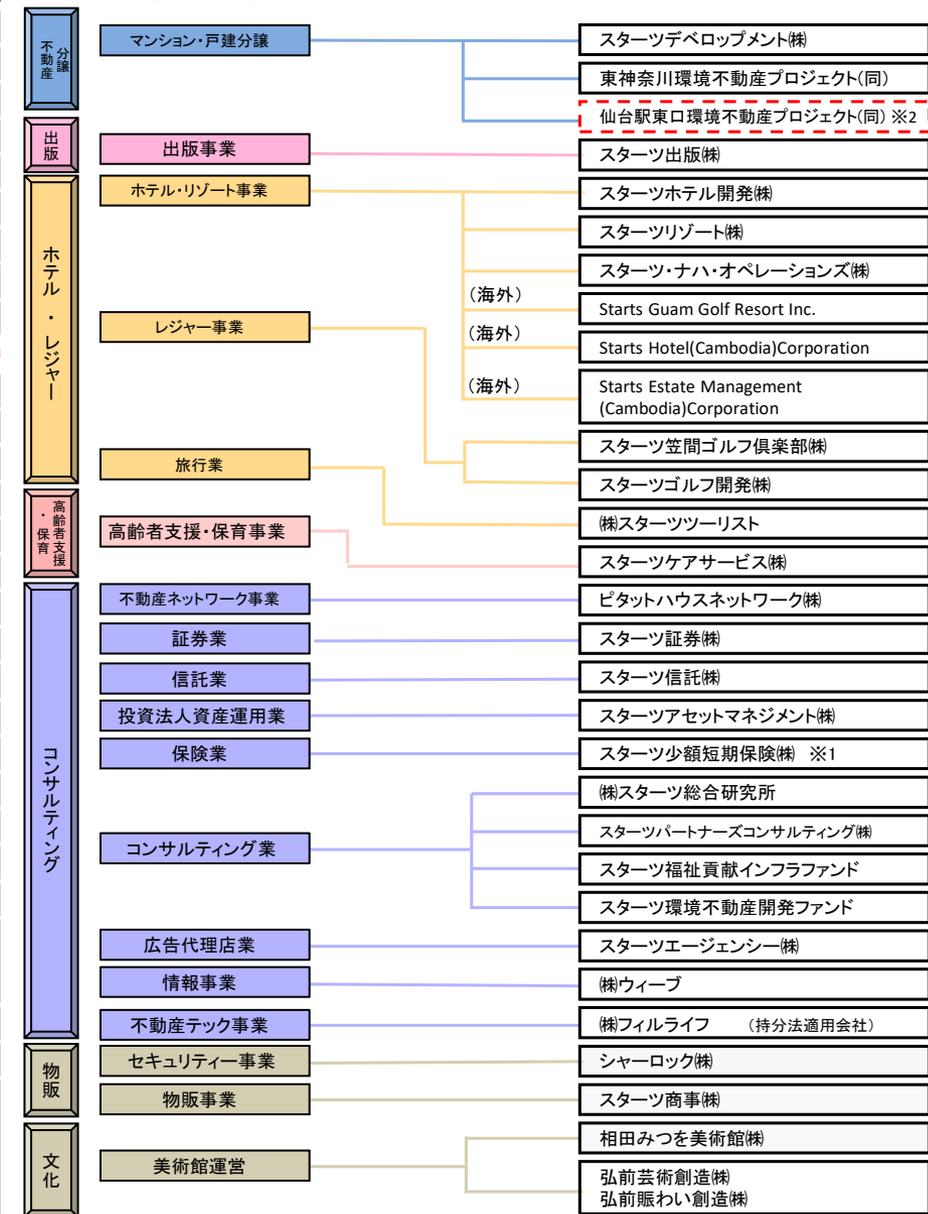
◆グループ組織図

【当社グループ】

(事業区分) (主な業務内容)



(事業区分) (主な業務内容)



※1 2023年4月商号変更 ※2 2023年5月新設会社

2023年3月期 決算概要

2023年3月期 通期業績

(単位：百万円)

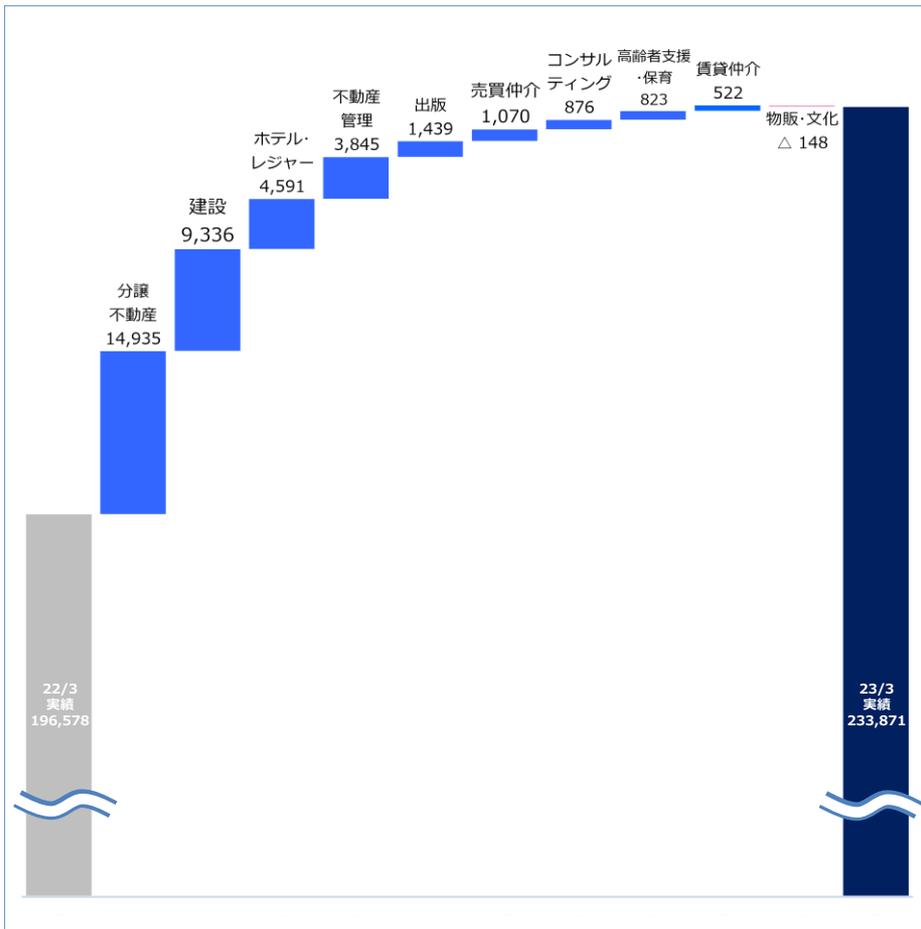
	2022年3月期	2023年3月期	前期比		2024年3月期	対前期比	
	実績	実績	金額	増減	計画	金額	増減
売上高	196,578	233,871	+37,292	+19.0%	238,000	+4,128	+1.8%
営業利益	24,182	28,095	+3,912	+16.2%	31,000	+2,904	+10.3%
経常利益	25,789	30,002	+4,213	+16.3%	31,300	+1,297	+4.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	16,772	20,218	+3,446	+20.5%	21,000	+781	+3.9%
E P S (円)	332.83	407.07	+74.24	+22.3%	422.81	+15.74	+3.9%

◆【連結】決算概要（損益）②

(単位：百万円)

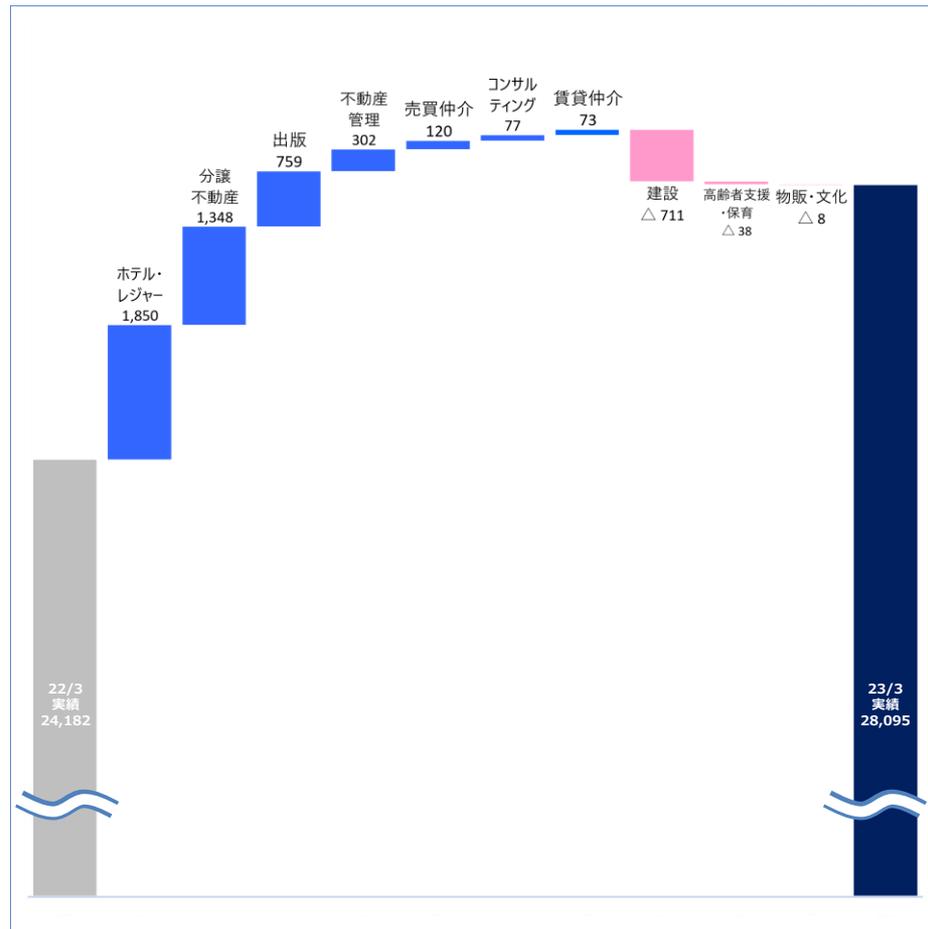
セグメント	売上高			営業利益		
	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
	実績	実績	計画	実績	実績	計画
建設	64,854	74,191	80,000	8,160	7,449	8,400
賃貸仲介	7,162	7,684	8,000	2,409	2,482	2,700
売買仲介	5,631	6,701	7,400	1,726	1,847	2,400
不動産管理	82,823	86,668	91,500	11,001	11,303	12,000
分譲不動産	8,438	23,373	11,600	266	1,615	1,100
ホテル・レジャー	4,485	9,076	11,600	△ 1,654	195	600
高齢者支援・保育	10,347	11,170	12,000	625	587	700
コンサルティング	6,636	7,512	7,900	1,165	1,242	1,500
出版	5,132	6,572	7,000	774	1,534	1,700
物販・文化	1,067	919	1,000	156	148	200
消去等	-	-	-	△ 450	△ 310	△ 300
合計	196,578	233,871	238,000	24,182	28,095	31,000

✓ 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】

- 分譲不動産 : スタートプロシード投資法人へ物件譲渡+12,776
αグランド成田八番街引渡により+6,885
- 建設 : 中高層賃貸売上+7,109
- ホテル・レジヤール : 行動制限緩和・全国旅行支援等により稼働回復
- 不動産管理 : メンテナンス工事売上+1,580
時間貸駐車場売上+1,154

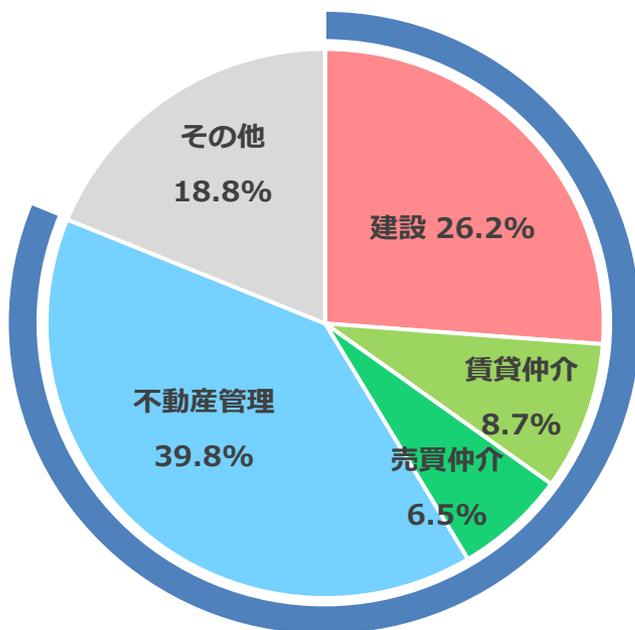
【主な変動要因】

注) 調整額を除く

- ホテル・レジヤール : 稼働率 エミオン東京ベイ 34.8%→67.7%
流山 76.5%→90.4% 柏屋 33.6%→41.7%
- 出版 : 書籍・コミック重版、電子書籍販売が好調
利益率4.4ポイント上昇
- 建設 : 資材高騰及び中高層賃貸住宅売上増加により
建設工事利益率2.6ポイント減少

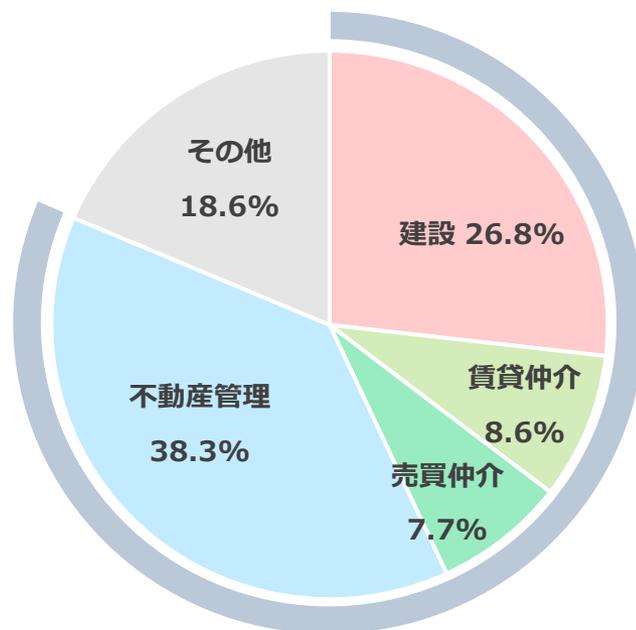
✓ 建設、賃貸・売買仲介、不動産管理事業によるストックビジネスの収益は安定的

2023年3月期（実績）



主要4セグメント合計
81.2%

2024年3月期（予想）



主要4セグメント合計
81.4%

スタートツグループ事業戦略



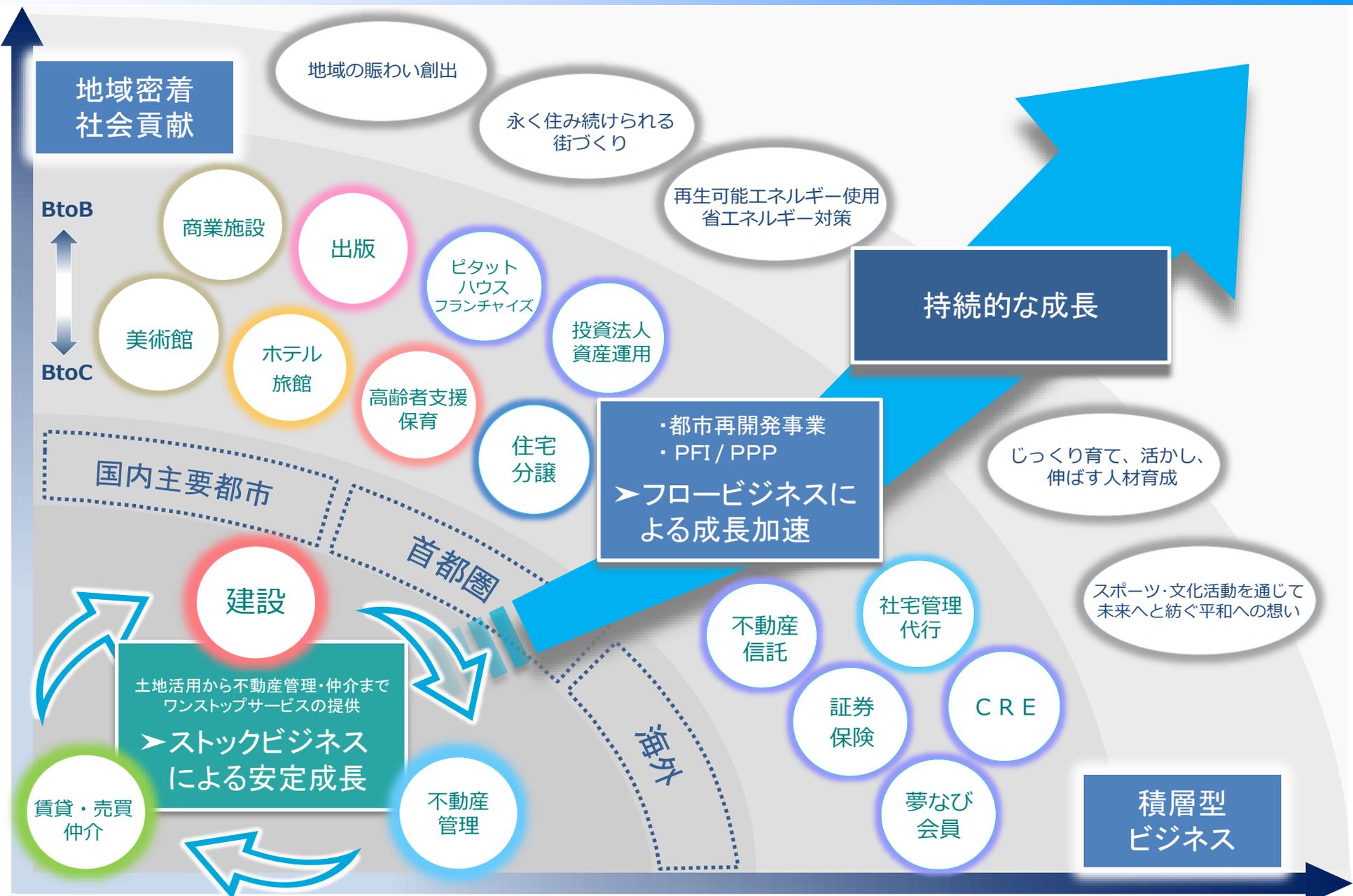
「人が、心が、すべて。」

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。

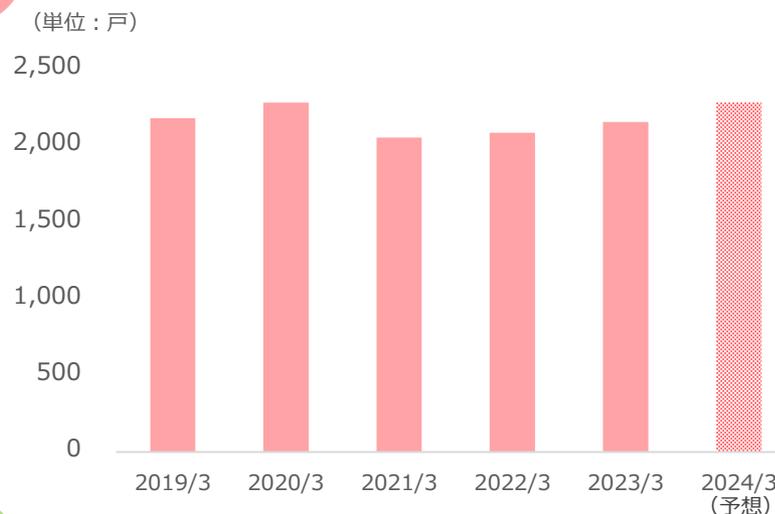
培ってきた信用を礎として、これからも地域・社会とともに持続する企業を目指します。

◆スタートの成長モデル



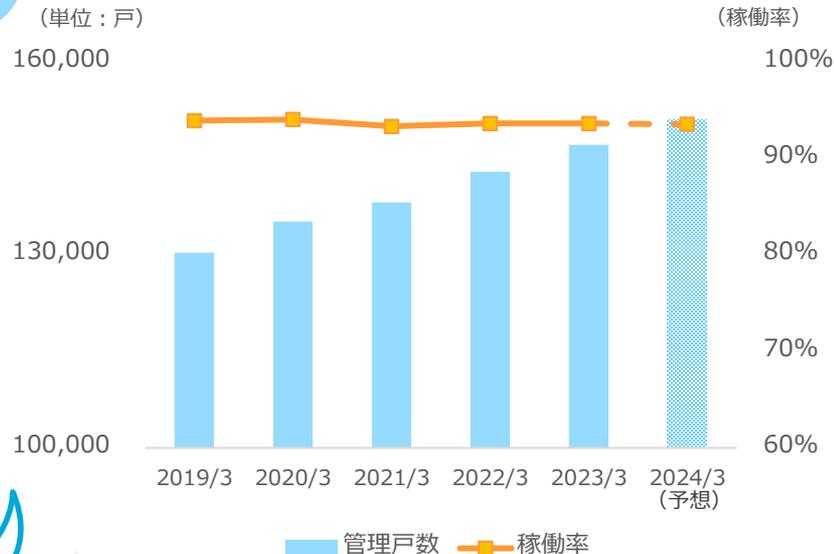
建設

賃貸住宅供給戸数



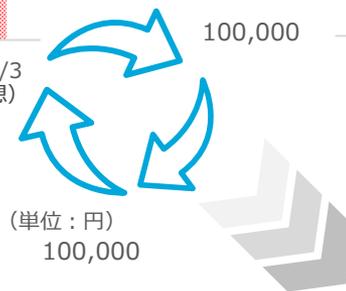
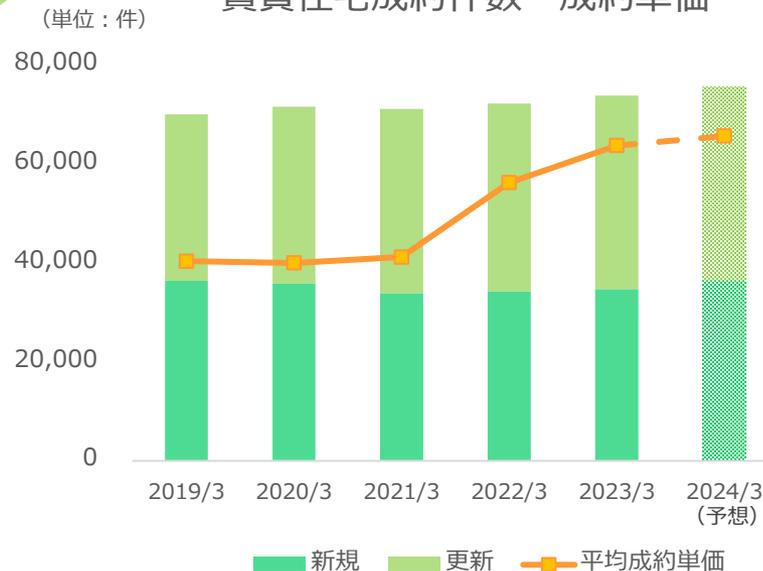
不動産管理

賃貸住宅管理戸数・稼働率



賃貸仲介

賃貸住宅成約件数・成約単価



安定した賃貸管理物件の供給

	2023年3月期 実績	2024年3月期 (予想)
賃貸住宅完工高	535億円	635億円
賃貸住宅管理手数料	51億円	53億円
賃貸住宅仲介手数料	70億円	72億円

管理手数料・仲介手数料の増加

◆スタートの成長投資戦略 事業エリアの拡がり

2022年11月スタート沖縄開設、2023年5月スタート広島開設
首都圏エリアと同様に「地域密着営業」によるストックビジネスを展開



■免震レトロフィット・・・歴史的建造物の外観・内装をそのままに免震化

岡崎信用金庫様資料館

2023年3月 日本免震構造協会協会賞
「業績賞」受賞



- ・特許工法「ジャッキアップレス免震レトロフィット」
通常のジャッキアップ工法よりコストを約40%削減
- ・BIMを活用し、建築当時の図面無しでの免震設計に対応

池上 本妙院本堂



- ・国土交通省2009年住宅・建築物耐震改修モデル事業
築83年当時に免震レトロフィット工事を実施
2011年の東日本大震災時も建物内の備品は倒れず

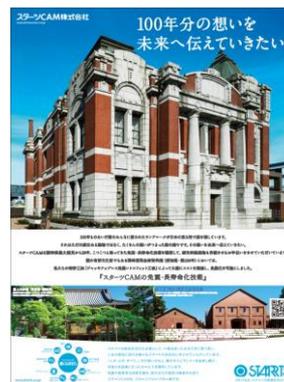
■長寿命化工事・・・既存建物の耐震補強＋新たな付加価値を追加

弘前れんが倉庫美術館

2023年2月 BELCA賞
ベストリフォーム部門受賞



- ・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外観・内観を保全しながら
レンガ造の倉庫を美術館に再生



2023年3月27日
日本経済新聞 朝刊掲載広告

日本全国の歴史的・文化的価値の
高い建造物に独自の長寿命化技術
を駆使して再整備
街の文化・歴史の継承をサポート



2022年9月27日
日本経済新聞
朝刊掲載広告

■ 成長に資するプロジェクトに対し5年間で1,000億円投資

企業不動産バリュー アップスキーム

企業の低利用不動産を取得し、賃貸住宅を建設、
賃貸募集・不動産管理まで一貫して対応

リファイン長寿命化

築年数の経過した建物を取得、躯体の健康状況を見極め
省エネルギーや環境負荷の少ない建物へ改修

都市再開発

取引先企業と連携し再開発組合を組成し事業者として事業
参画、または再開発予定地を取得し地権者として事業参画

公有地の活用

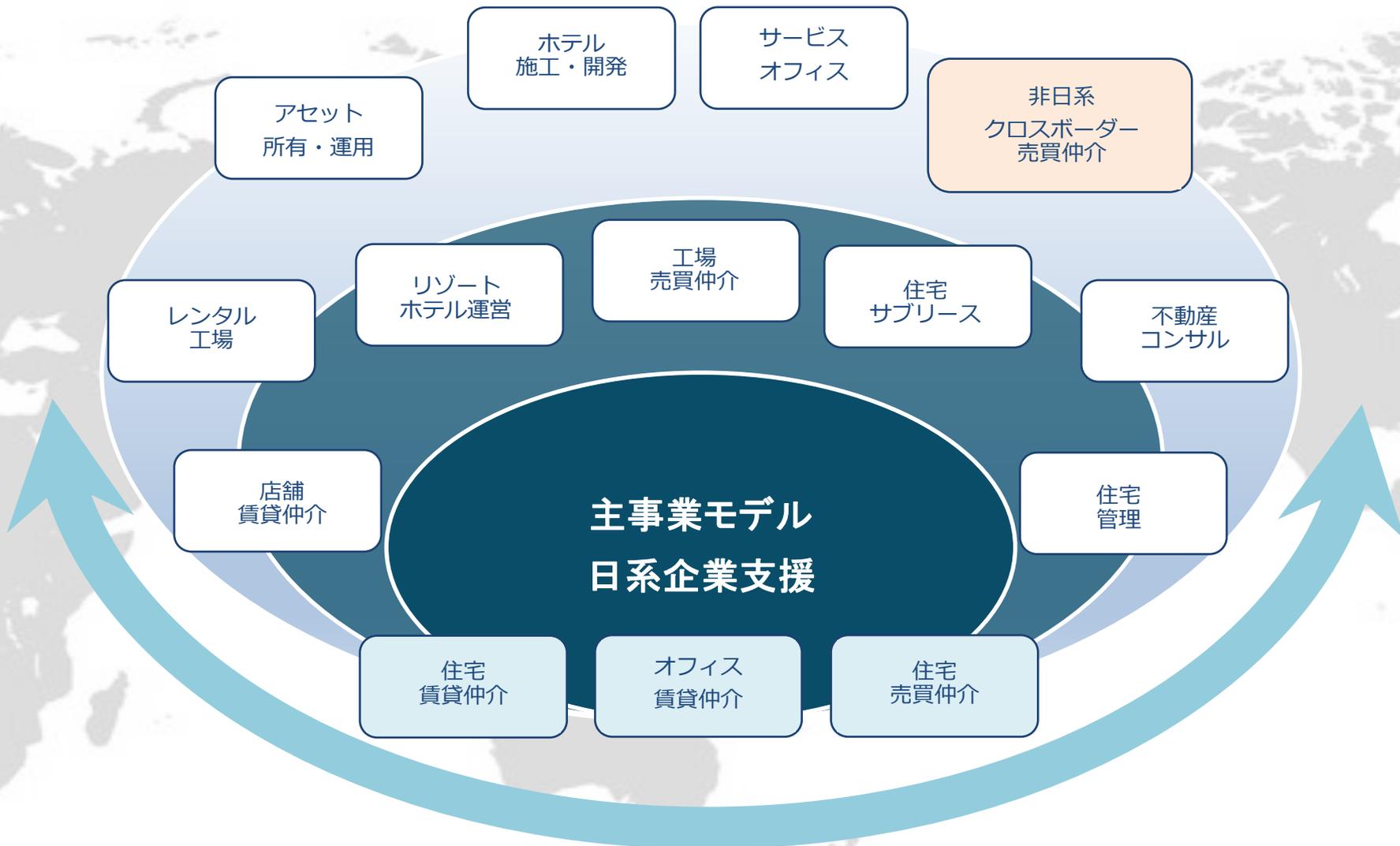
人口減少、地域の賑わい創出など、地域の抱える課題に対し、
企画・施工・管理・運営までグループで対応可能

投資予定プロジェクト



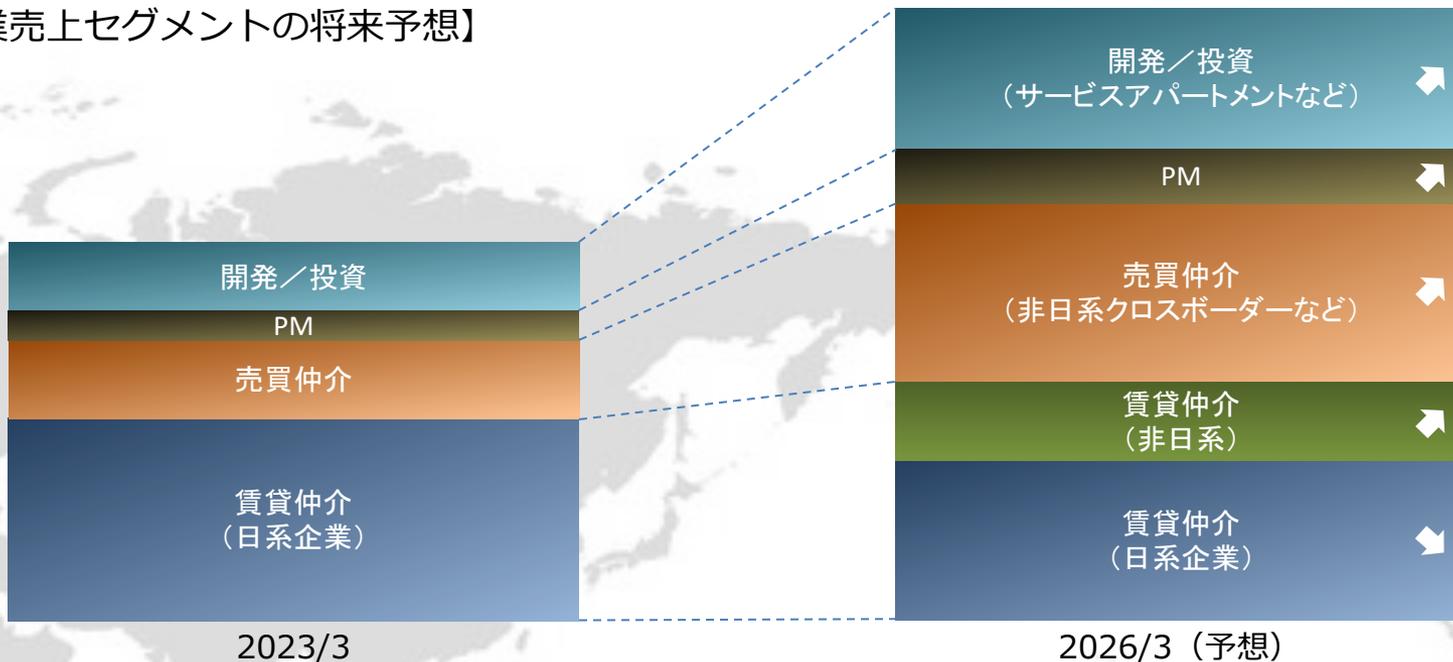
■ ROA6%、自己資本比率40%以上など財務指標を維持しながら
計画的に手元資金を活用する

【海外事業モデルの展開】



主事業モデルを基軸に事業拡大継続

【海外事業売上セグメントの将来予想】



□賃貸仲介事業

⇒日系企業の海外進出慣れによる賃貸仲介市場縮小見込
非日系向け賃貸仲介市場の開拓

□売買仲介事業

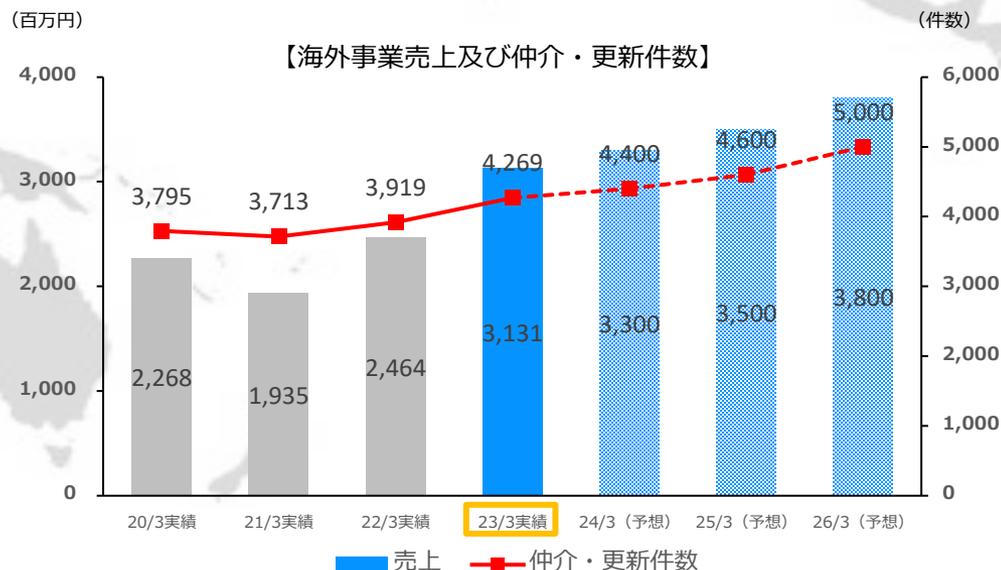
⇒非日系対象のクロスボーダー取引に注力

□開発/投資

⇒サービスアパートメントを中心に投資拡大

□拠点展開

⇒市場予測に合わせ、海外現地法人のスクラップ&ビルド
支店設立・FC展開も視野に



協賛 東京マラソン2023
オフィシャルパートナー(2007年 第1回大会～)



2023年3月5日開催

特別協賛 全日本大学女子駅伝
(2005年～)



2022年10月30日開催

協賛 高橋尚子杯
ぎふ清流ハーフマラソン
(2011年～)



2023年4月23日開催

協賛 日本卓球協会
トップパートナー
(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～)



2022年6月17日～19日開催

主催 スターツレディースゴルフ
(1999年～)

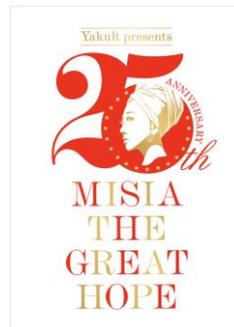


2022年10月10日開催

協賛
• 2022年8月11日～14日
NEC軽井沢72ゴルフトーナメント
• 2022年11月3日～6日
TOTOジャパンクラシック
• 2022年11月10日～13日
三井住友VISA太平洋マスターズ

協賛 バーチャル高校野球
バーチャル高校野球

協賛
「25th Anniversary
MISIA THE GREAT HOPE」
2022年10月21日～2023年4月2日



協賛
横浜芸術アクション事業
(2012年～)
横浜音祭り2022
2022年9月17日～11月6日

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 スターツハートフルコンサート(12月)

■卓球 伊藤 美誠選手



世界ランキング7位
(2023年5月現在)



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

2022年 世界選手権(団体戦)
2023年 全日本選手権

女子団体 銅メダル
女子史上初 三冠2連覇
シングルス 銅メダル
混合ダブルス 金メダル、
シングルス 銅メダル、
女子団体 銀メダル
女子ダブルス 準優勝
シングルス 優勝
女子ダブルス 優勝
女子団体 銀メダル
女子ダブルス 5連覇

■カヌー
齋藤 康祐選手

(カヌースラローム)



一主な戦績
・カヌースラローム
ジャパンカップ キョク
ヨーシリース第2戦 カ
ヤックシングル優勝
・第4.5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
・とちぎ国体2022 カ
ヌースラロームカヤック
シングル15ボール2位/2
5ボール2位

■スタート陸上競技部(2000年～)



一主な戦績
・第4.2回全日本実業対抗女子駅伝
6年連続本戦出場16位
・第4.2回大阪国際女子マラソン
上杉真穂選手4位(日本人2位)
上杉 真穂選手
第4.1回大阪国際女子
マラソンにて自己ベスト
をマークし2位入賞。
パリ五輪代表選考会
(MGC) 出場権獲得。
※MGCIは2023年10
月1日開催予定。



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～)

■主な所属ゴルフ選手<スタート所属>

高山 忠洋プロ 松森 彩夏プロ 西村 優菜プロ 浅井 咲希プロ



◆ツアー通算5勝



◆富士通レディース2016
優勝



◆2022年優勝2回
・ニチレイレディース
・ニッポンハムレディー
スクラシック



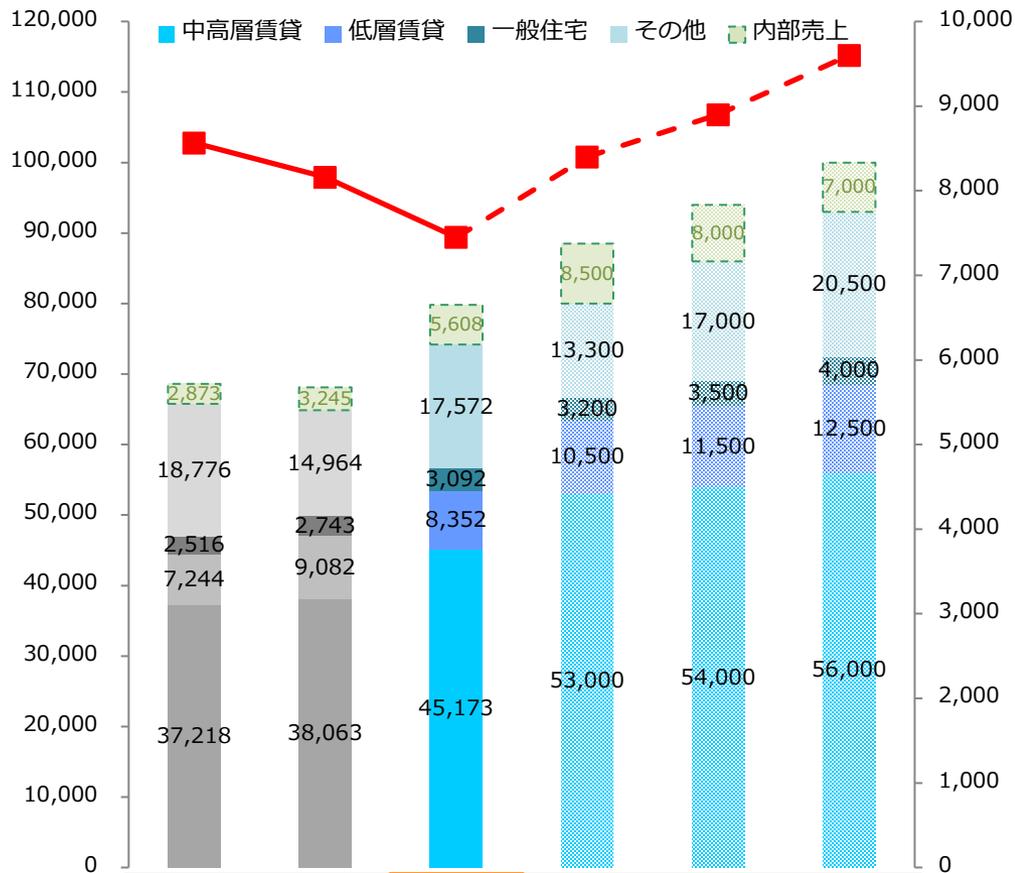
◆CAT Ladies 2019 優勝
ー2021年 主な戦績
・ミヤギテレビ杯ダン
ロップ女子オープンゴル
フトーナメント2位

セグメント別概況

◆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)



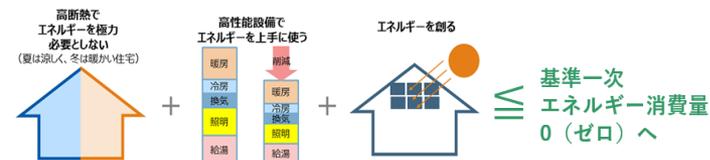
23/3 実績

- ✓ 中高層賃貸売上高 前期比+7,109百万円
 - ➡大型総合現場の順調な工事進捗による
- ✓ 営業利益率 前期比△2.6%
 - ➡資材高騰等の影響
 - ➡中高層賃貸・再開発事業の売上高増加

事業の取り組み

- ✓ 環境社会に順応できる建設会社へ
 - ➡ZEH※デベロッパー登録 (2023年5月2日)
 - ZEB※プランナー登録申請中 (2023年5月時点)
- ✓ 建設現場での使用電力を再生可能エネルギー100%に変更
 - ➡スターツCAM株式会社では2021年9月より開始 全国374件の建設現場等で導入 (2023年3月時点)

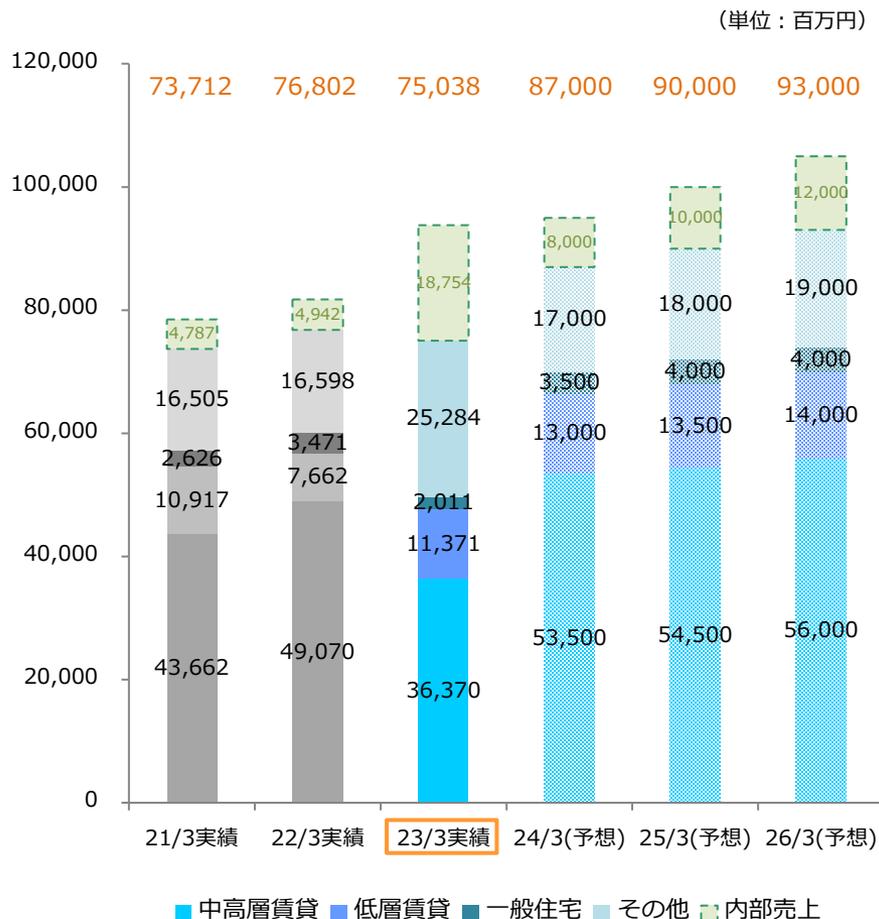
※Net Zero Energy House/Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビルディング)の略。
建物の断熱性・省エネ性能を上げて消費エネルギーを減らし、太陽光発電などでエネルギーを創ることによって年間の消費エネルギーの量を実質的にプラスマイナスゼロ(もしくはゼロに近づける)にすることを指します。



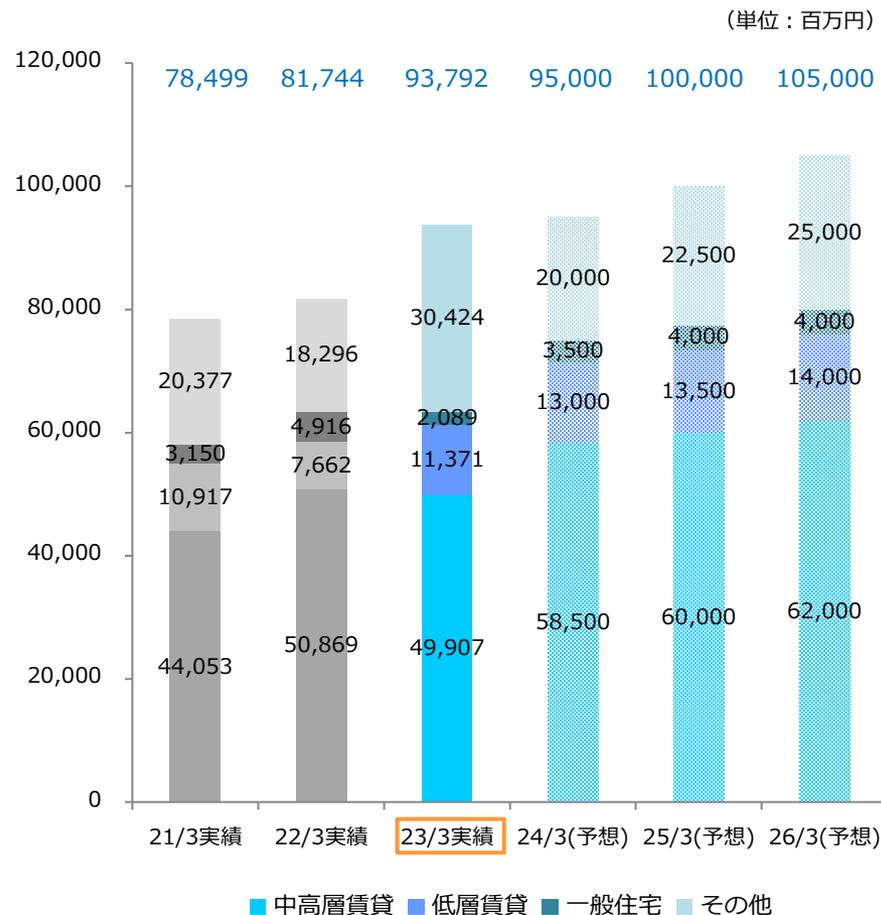
※内部売上・・・連結グループ内におけるセグメント間の売上
※営業利益率・・・営業利益/売上合計

◆セグメント別の概況【建設事業 受注高】

◆受注高 750億38百万円



◆内部売上を含む受注高 937億92百万円

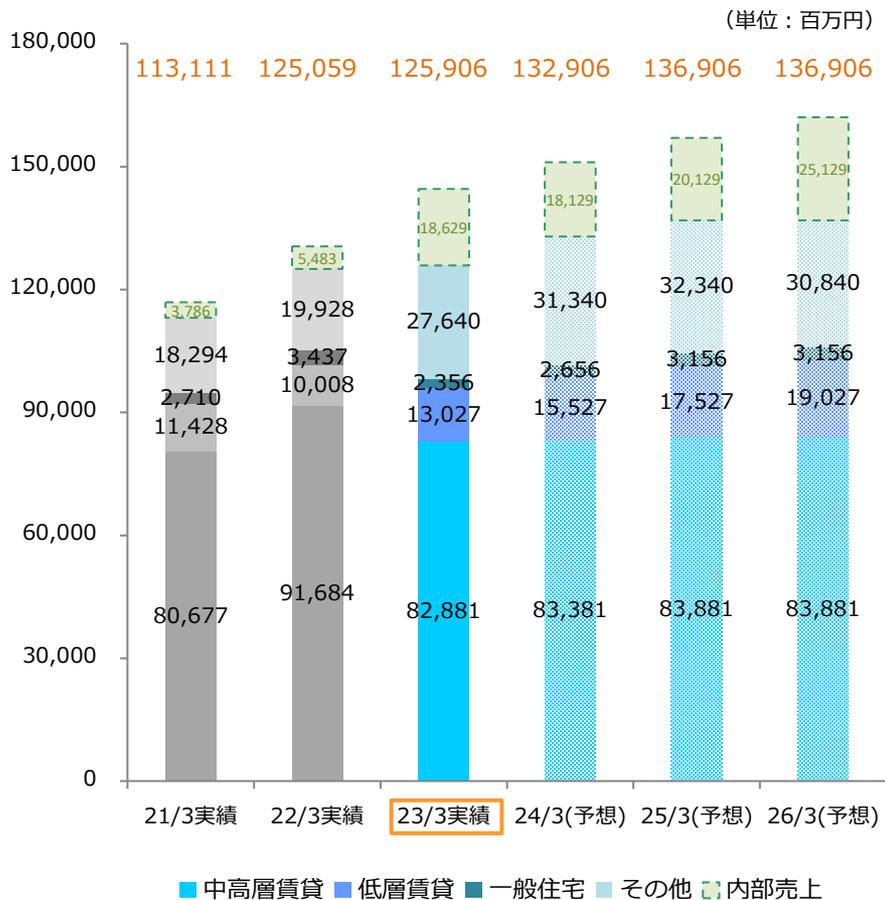


企業不動産や公有地の活用事業など成長に資するプロジェクトの増加により内部売上が増加

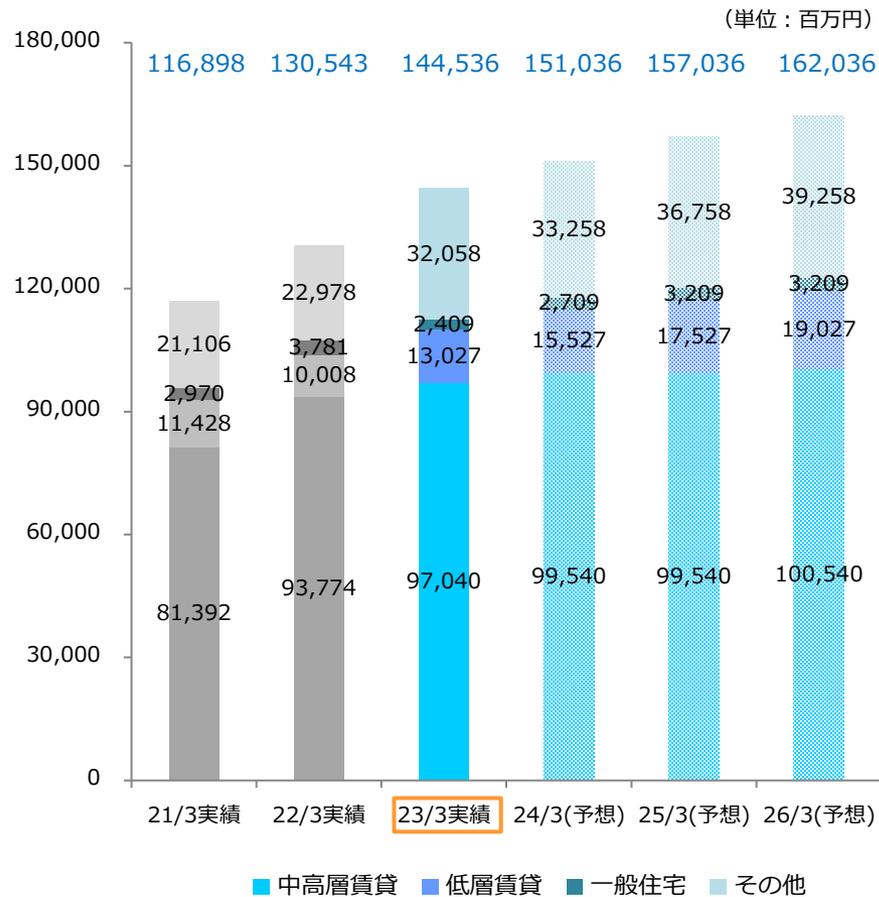
江戸川区小学校改修工事や熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業の受注等により
 その他受注高 25,284百万円 前期比 +8,686百万円 (内部売上を含む受注高では前期比+12,128百万円)
 中高層賃貸受注高 36,370百万円 前期比△12,699百万円 (内部売上を含む受注高では前期比 △962百万円)

◆セグメント別の概況【建設事業 受注残高】

◆受注残高 1,259億6百万円



◆内部売上を含む受注残高 1,445億36百万円

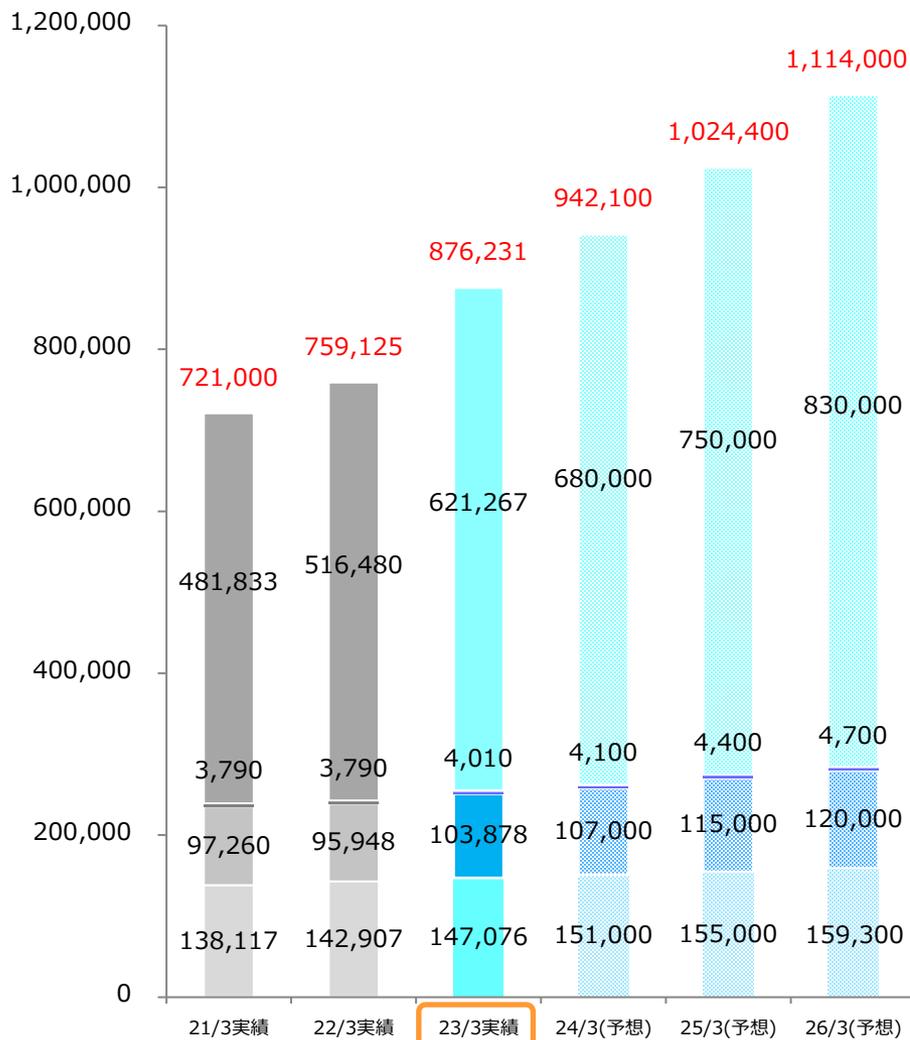


受注残高1,259億円のうち24年3月期売上高 約760億円を見込む

◆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】

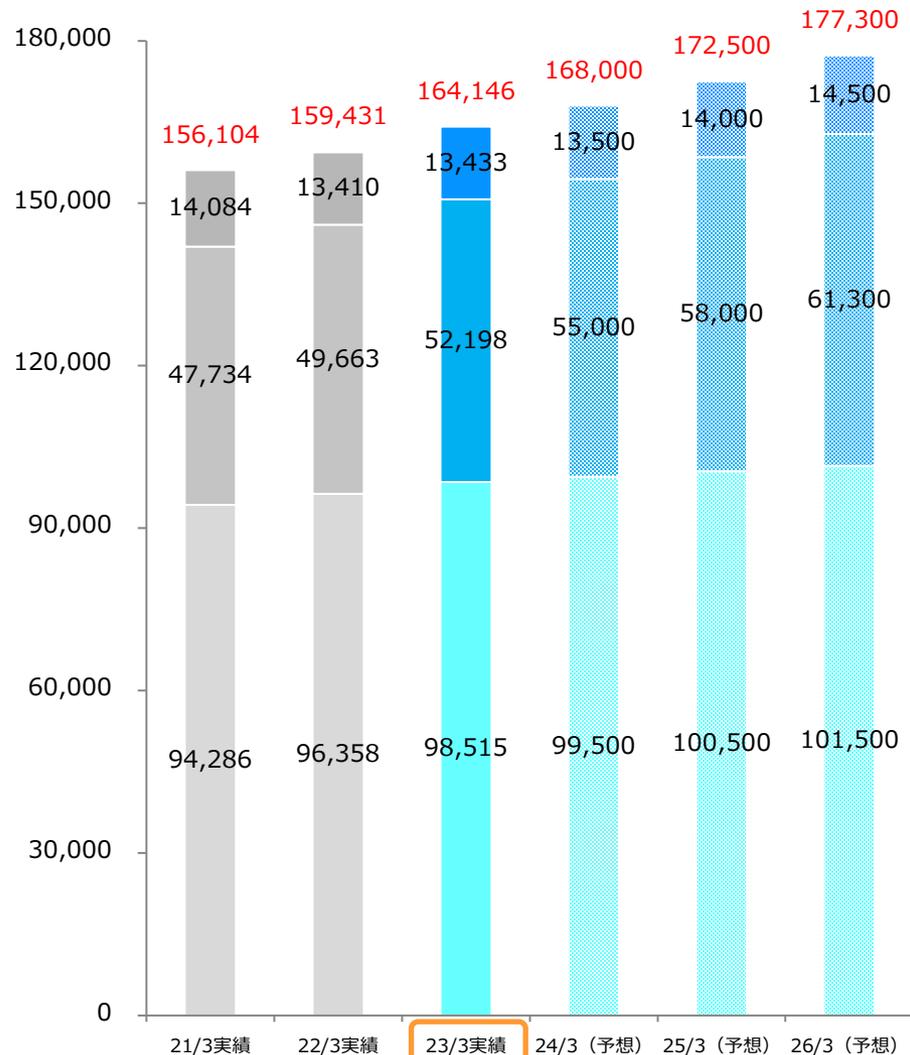
(単位：戸)



■ 賃貸管理 ■ 社宅管理代行 ■ 分譲マンション ■ アクセス24

【駐車場】

(単位：台)



■ 賃貸管理台数 ■ 時間貸駐車場 ■ 社宅管理代行駐車場

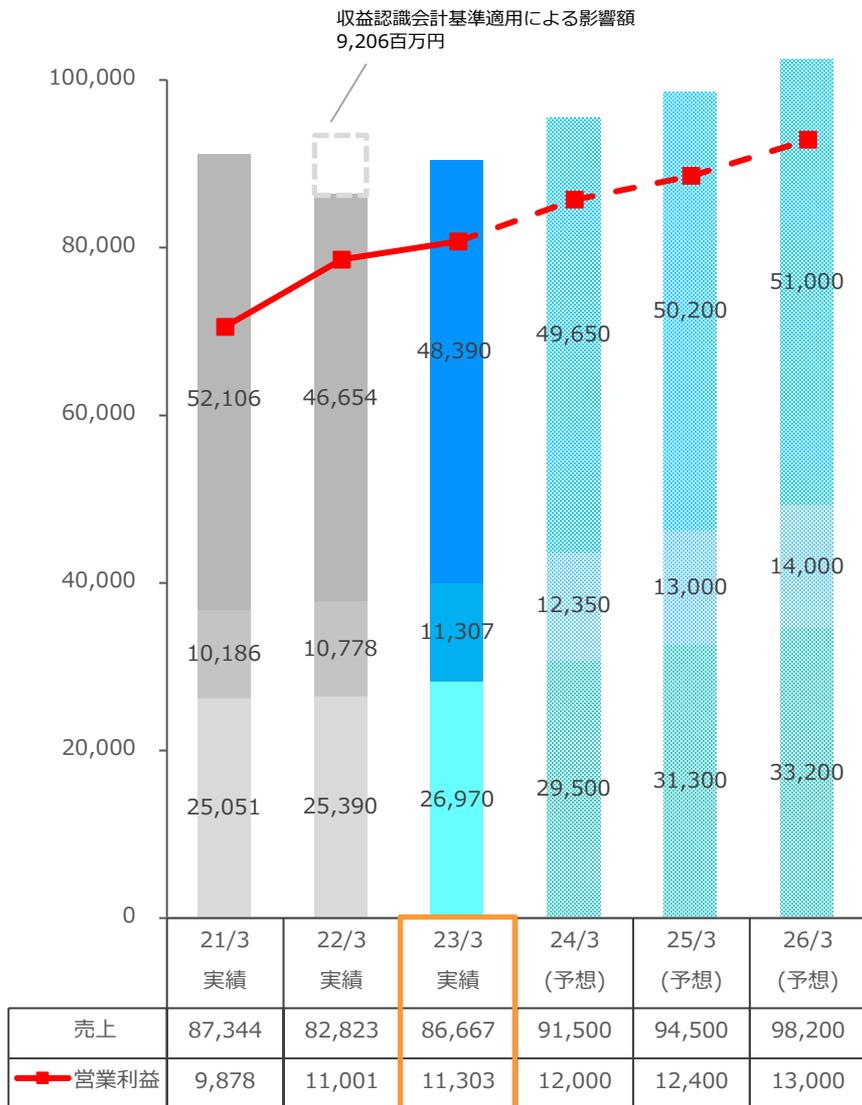
◆セグメント別の概況 【不動産管理事業②】

(売上：百万円)

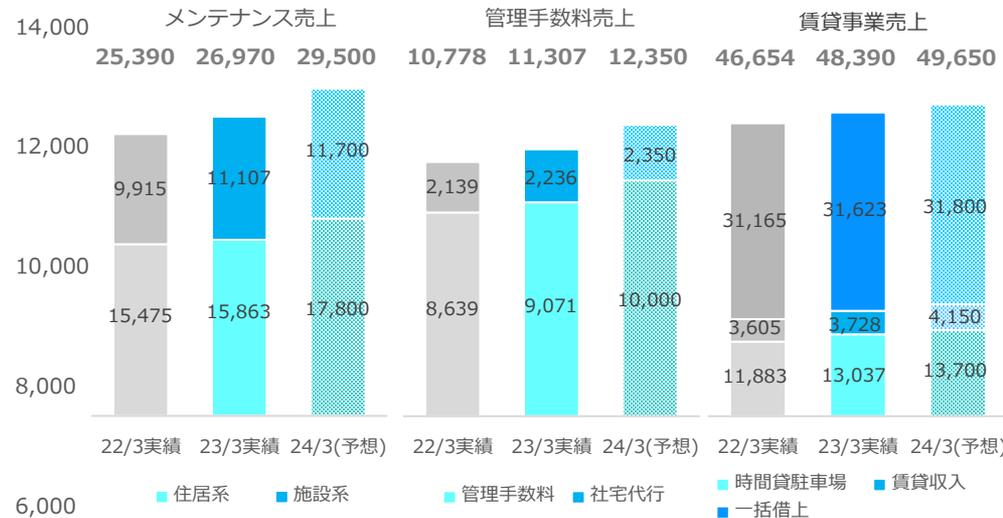
(営業利益：百万円)

【不動産管理事業 種別売上】

(単位：百万円)



■ メンテナンス売上 ■ 管理手数料売上 ■ 賃貸事業売上



事業の取り組み

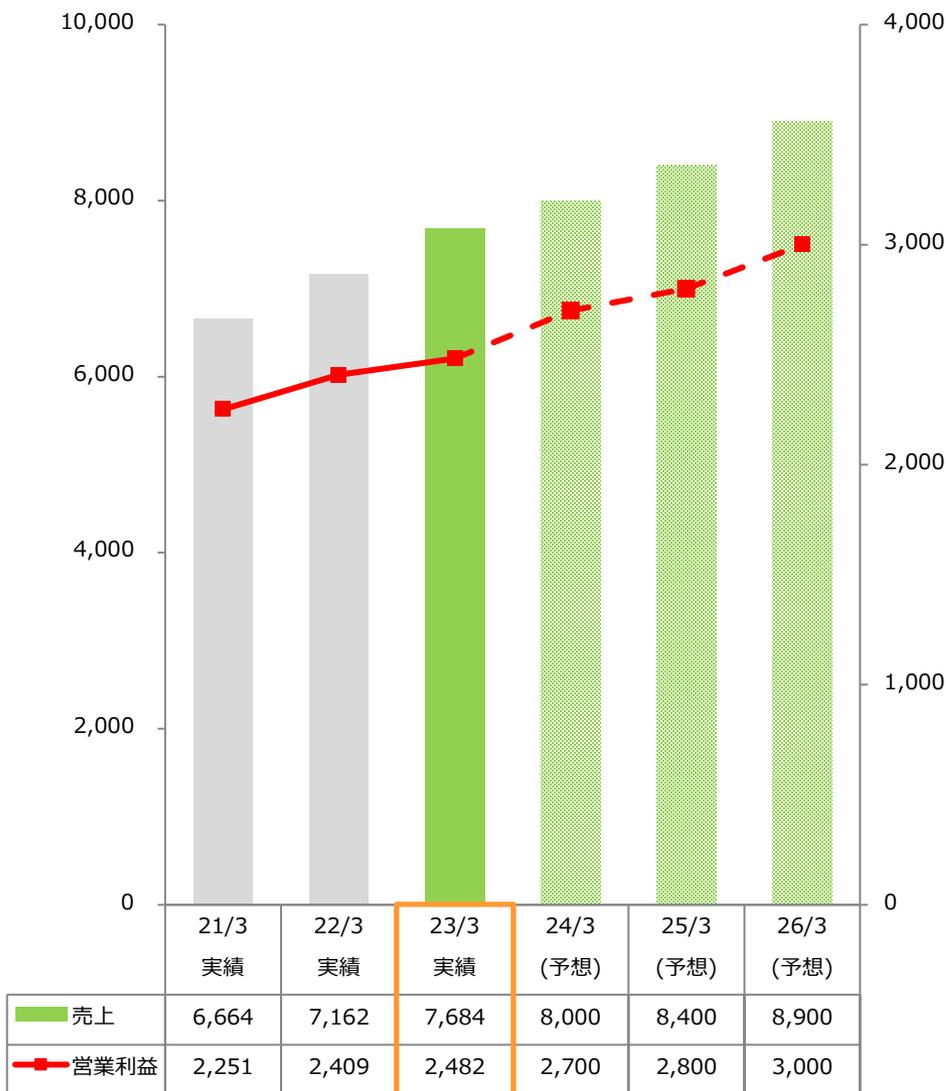
- ✓ 時間貸駐車場「ナビパーク」
スマホ精算アプリリリース
➡キャッシュレス精算ニーズ対応
- ✓ 技術研修センター拡充
➡専門性の高い人材育成によるサービス品質向上
- ✓ 退去修繕時の壁紙クロスペイント※導入
➡施工日程の短縮による募集の早期化

※壁紙を張り替えず専用塗料を使い壁紙を塗装
新しい壁紙が不要になるため環境にも優しい施工方法

◆セグメント別の概況 【賃貸仲介事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/3 実績

- ✓ 新規募集受託物件の増加
➡ 仲介手数料・更新手数料が堅調に推移
- ✓ 都心エリアにおける成約件数増加
➡ 平均賃料単価上昇による手数料の増加

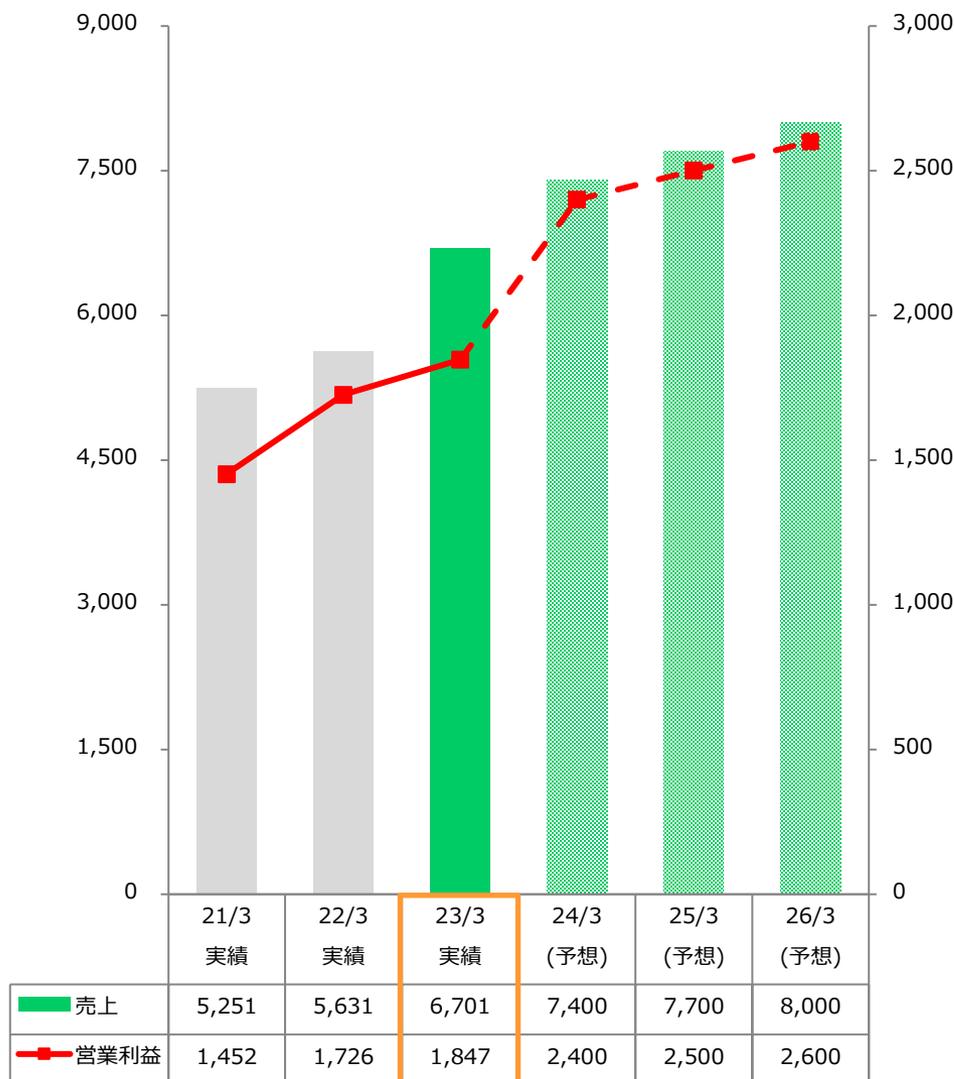
平均賃料単価推移 (単位：円)

事業の取り組み

- ✓ ピタットハウス提携法人の獲得を促進
➡ 法人推進チームの新設
ピタットハウス店舗網を活用し提携法人の社員寮・社宅契約をお手伝い
継続的な取引により売買案件も創出

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

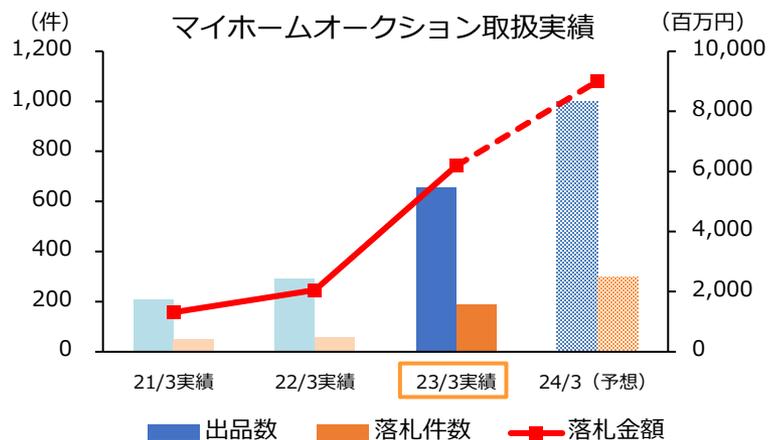


23/3 実績

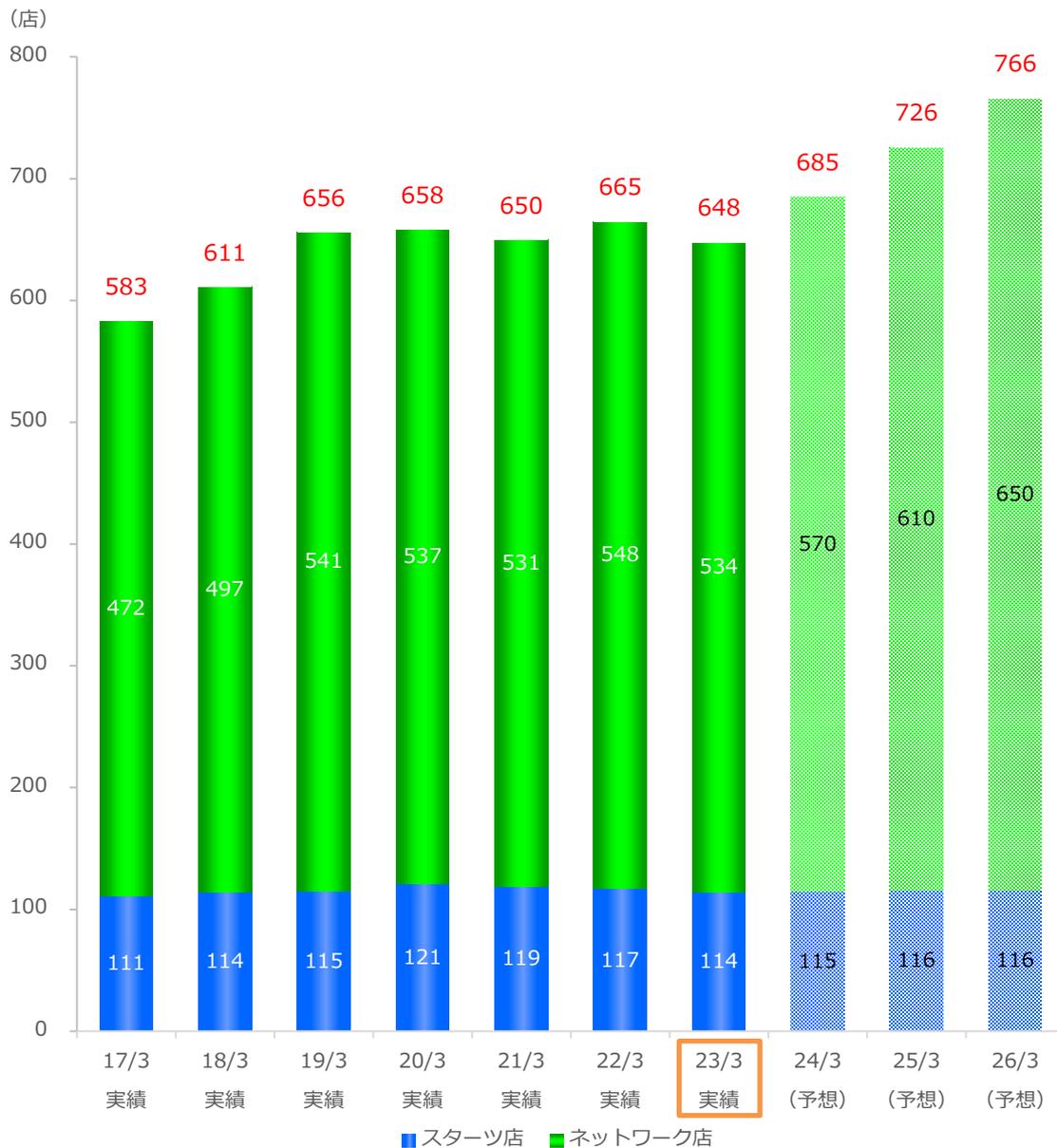
- ✓ 不動産売買取引金額の上昇
 ➡ 仲介手数料単価 前期比108%
- ✓ 事業承継のサポートによるM&A
 ➡ 2022年4月 よしひろ企画グループイン

事業の取り組み

- ✓ マイホームオークションの規模拡大
 ➡ 2024年3月期では全4回開催を計画
 ➡ 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、加盟店向けの業務システムの開発など、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、都心部への新規出店及び既存エリアにおいては、店舗の集約化を進めてまいります。

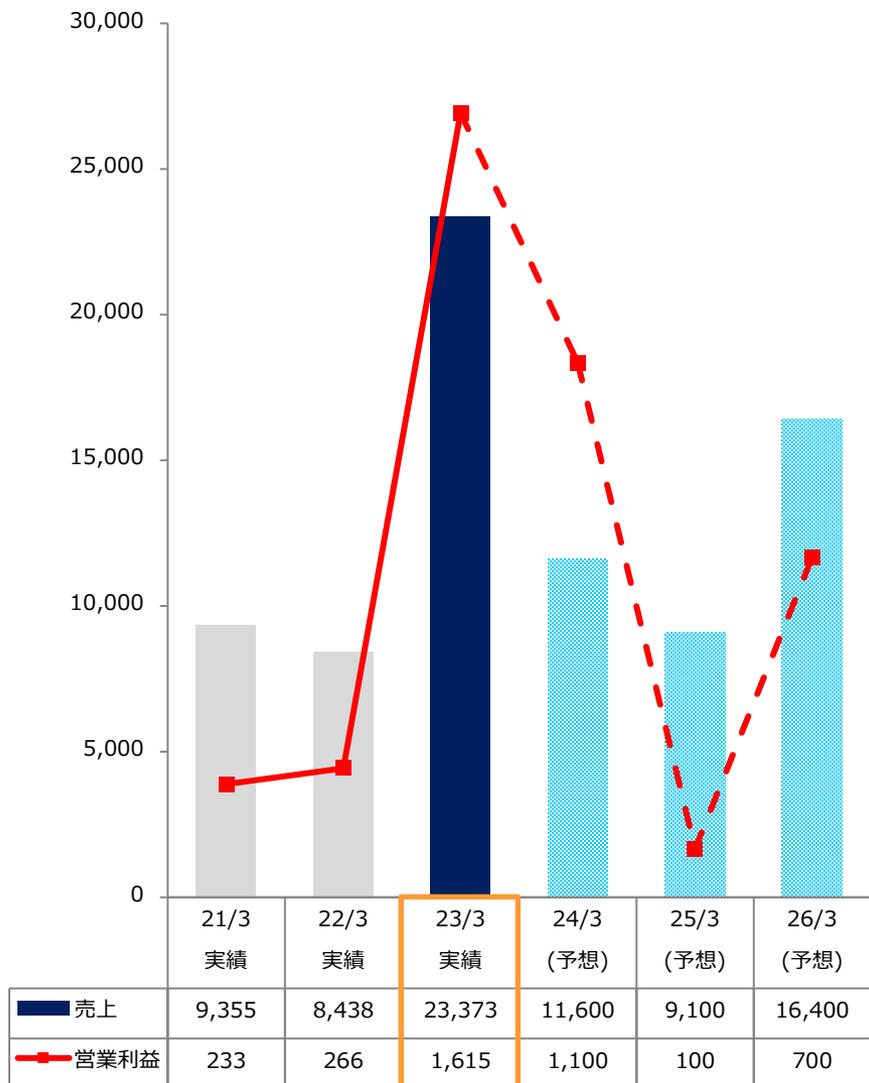
【直近の出店状況】

2023年4月 駒込店 (スタートズピタットハウス)

◆セグメント別の概況 【分譲不動産事業①】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/3 実績

- ✓ 分譲住宅 8,985百万円
 ➡2023年 2月
 アルファグランデ成田八番街完成引渡
- ✓ 賃貸住宅 14,345百万円
 ➡スターツプロシード投資法人へ
 ウェアハウジング物件6棟を譲渡

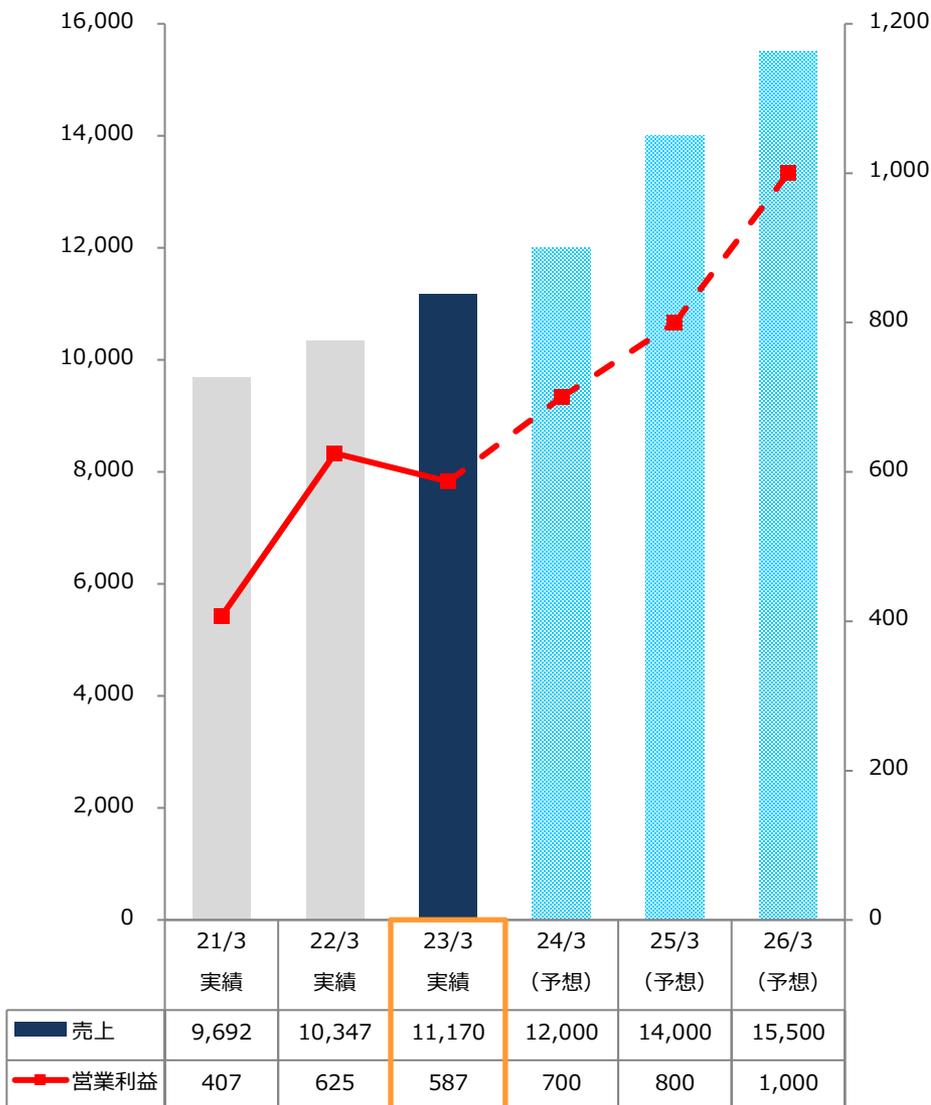
事業の取り組み

- ✓ アルファグランデ日暮里
 2024年 3月完成引渡予定
 ➡全44戸完売 契約残高2,376百万円
- ✓ 新築分譲マンション・分譲戸建 販売開始予定
 ➡アルファグランデ越谷レイクタウン
 (RC造14階建て 全39戸) 2023年10月～
 ➡クオンガーデン文京千石
 (木造3階建て 全2棟) 2023年11月～

◆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)



23/3 実績

✓ 121事業所を運営（2023年3月末時点）

今期 5事業所を開設

- ・2022年 4月 篠崎きらきら保育園
- ・2022年 5月 グループホーム きらら千歳船橋
- ・2022年11月 グループホーム きらら亀戸
- ・2023年 3月 グループホーム きらら池上
- ・2023年 3月 グループホーム きらら北越谷

✓ 各事業所の稼働は順調に推移するも、物価・光熱費価格上昇の影響を受け増収・減益

✓ 海外からの技能実習生 30名、特定技能 8名採用
 ➡ 「海外人財」は46名体制へ

事業の取り組み

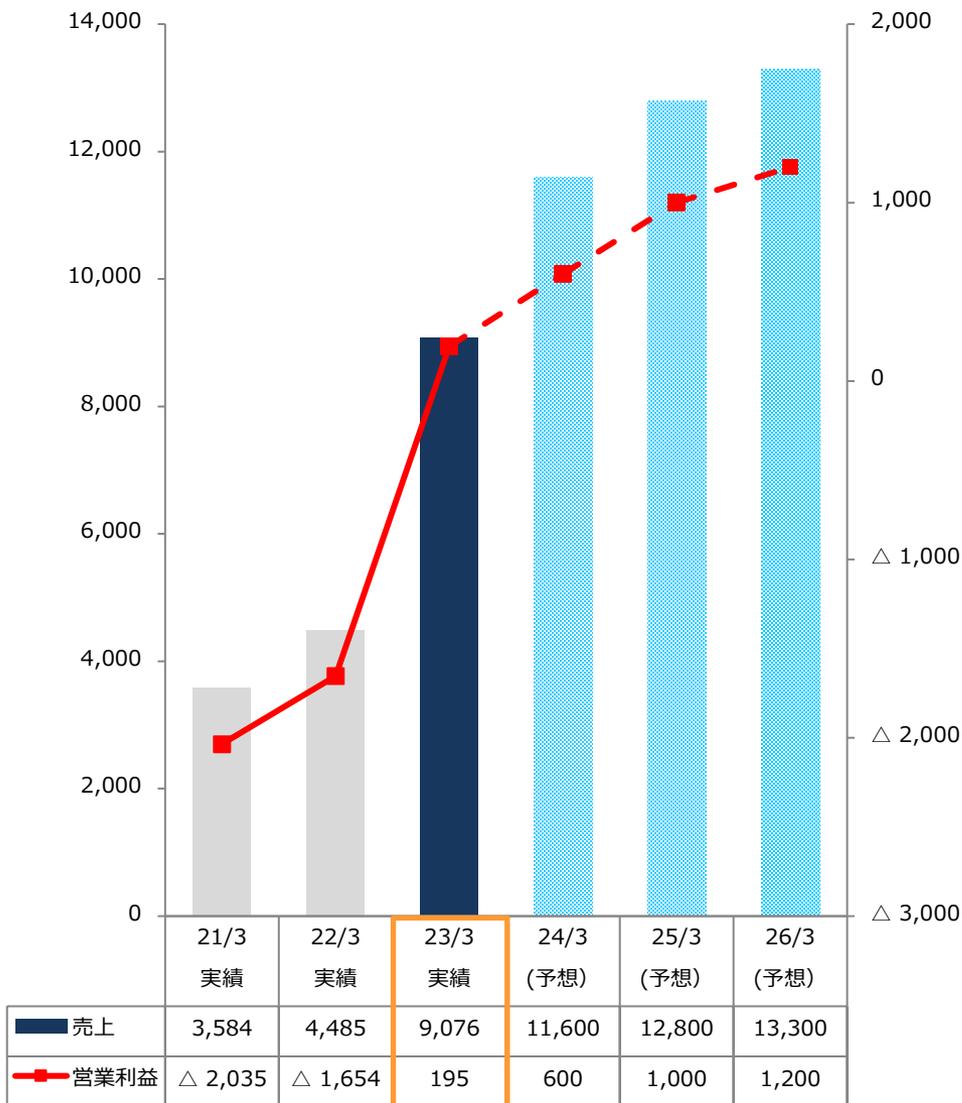
✓ 事業所4か所を新規開設予定

- ・2023年10月 グループホーム きらら府中中河原
- ・2023年12月 グループホーム きらら高砂
- ・2024年 3月 グループホーム きらら要町
 小規模多機能 きらら要町

✓ 「海外人財」の採用継続

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/3 実績

- ✓ 経済活動再開による宿泊需要回復
 ➡売上高・営業利益は前期に比べ大幅に改善
- ✓ ホテル エミオン プノンペン
 カンボジア入国規制早期緩和により
 稼働率 前期52.0%→今期75.9%

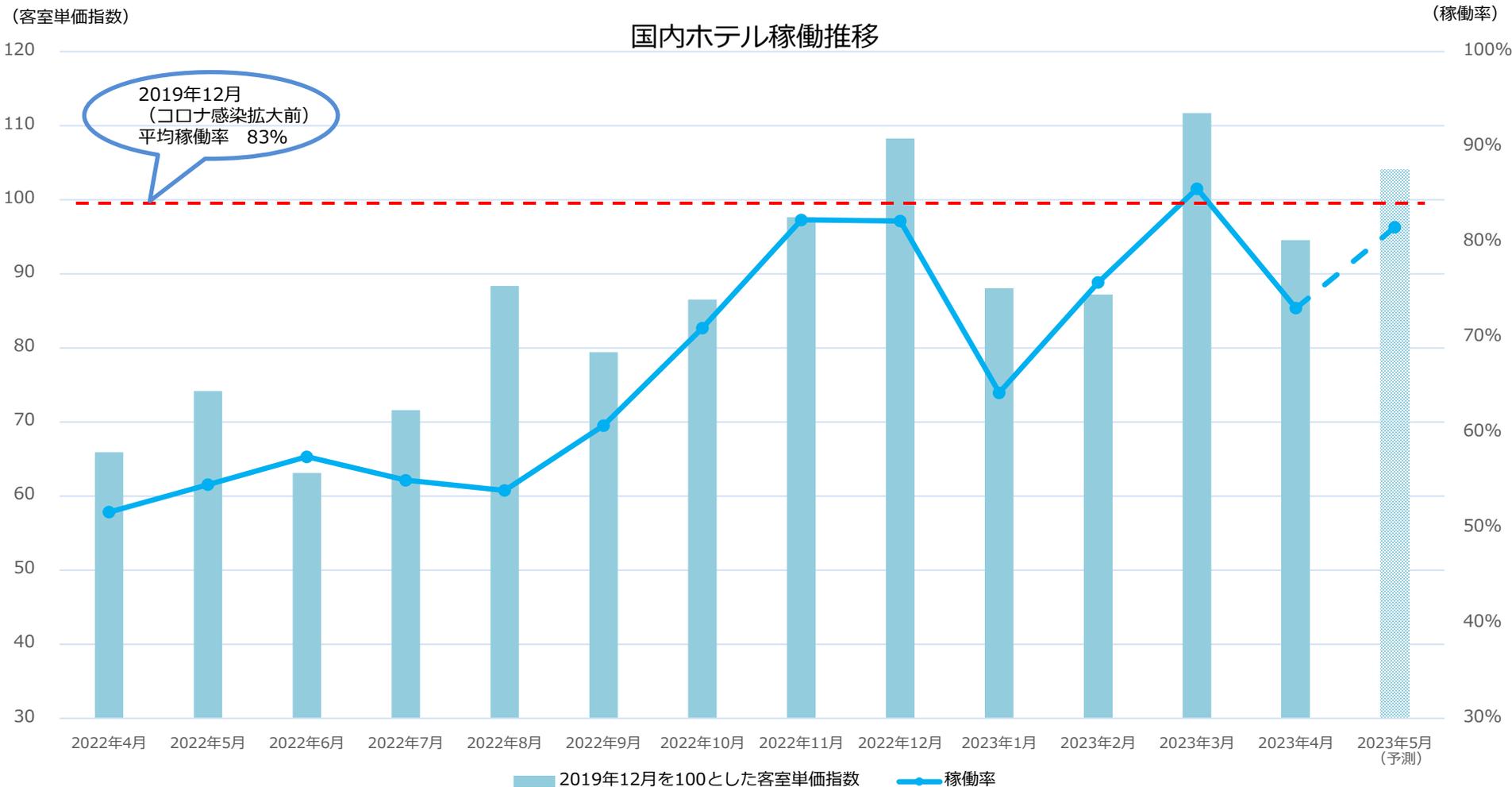
事業の取り組み

- ✓ 2023年12月「ホテル エミオン 札幌」オープン
 ※さっぽろ駅地下通路直結



外観(左)
 1Fラウンジ(右上)、客室(右下)

◆セグメント別の概況【ホテル・レジャー事業②】



✓行動制限の緩和や全国旅行支援等の政策により、稼働率・客室単価は安定的に推移

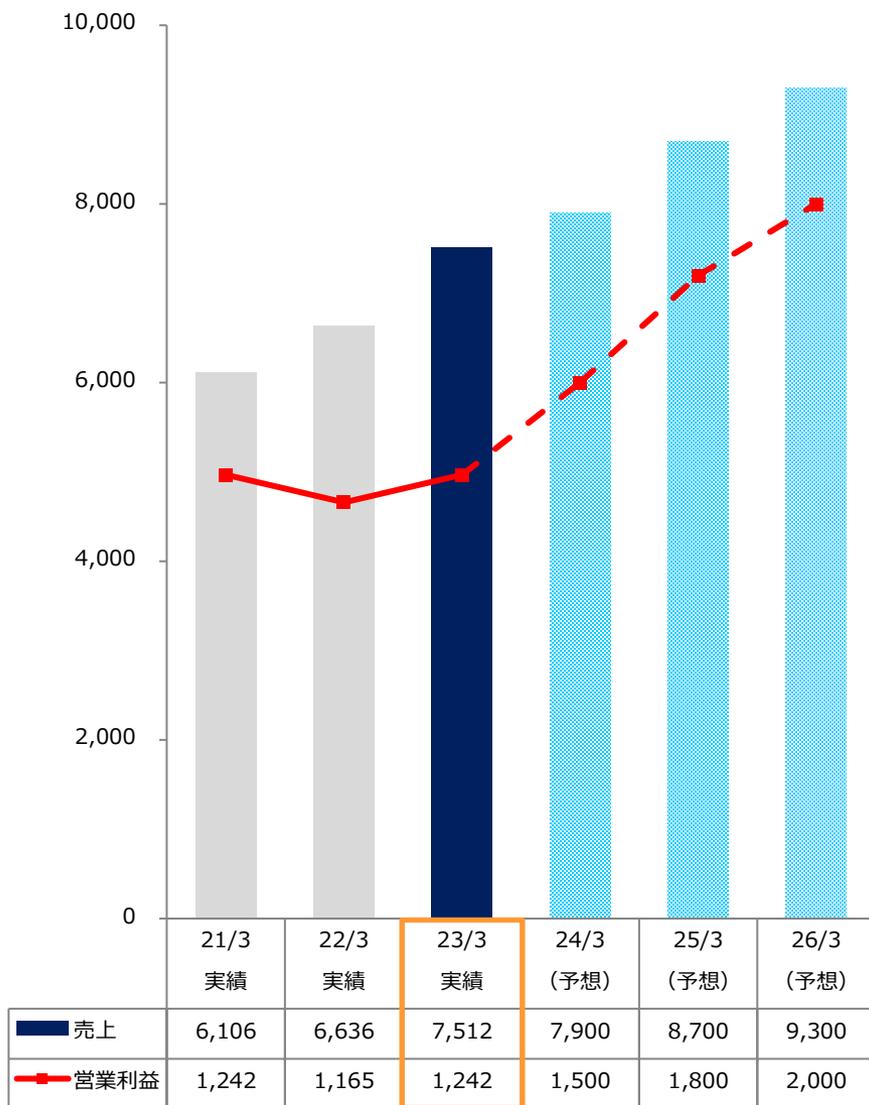
■対象ホテル (8施設 合計1,657室)

- ・ホテル エミオン 東京ベイ タワー館・スクエア館 (千葉県浦安市) 【380室・204室】
- ・ホテル エミオン 京都 (京都府京都市) 【206室】
- ・ホテル ケヤキゲート 東京府中 (東京都府中市) 【156室】
- ・沖縄ナハナ・ホテル&スパ (沖縄県沖縄市) 【200室】
- ・ホテル ルミエール 葛西 (東京都江戸川区) 【152室】
- ・ホテル ルミエール 西葛西 (東京都江戸川区) 【192室】
- ・ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森 (千葉県流山市) 【167室】

◆セグメント別の概況【コンサルティング事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/3 実績

- ✓ 火災保険契約期間改定前の需要増に伴う損害保険代理店手数料増加
- ✓ スタートアッププロシード投資法人の資産入替えによる運用報酬増加

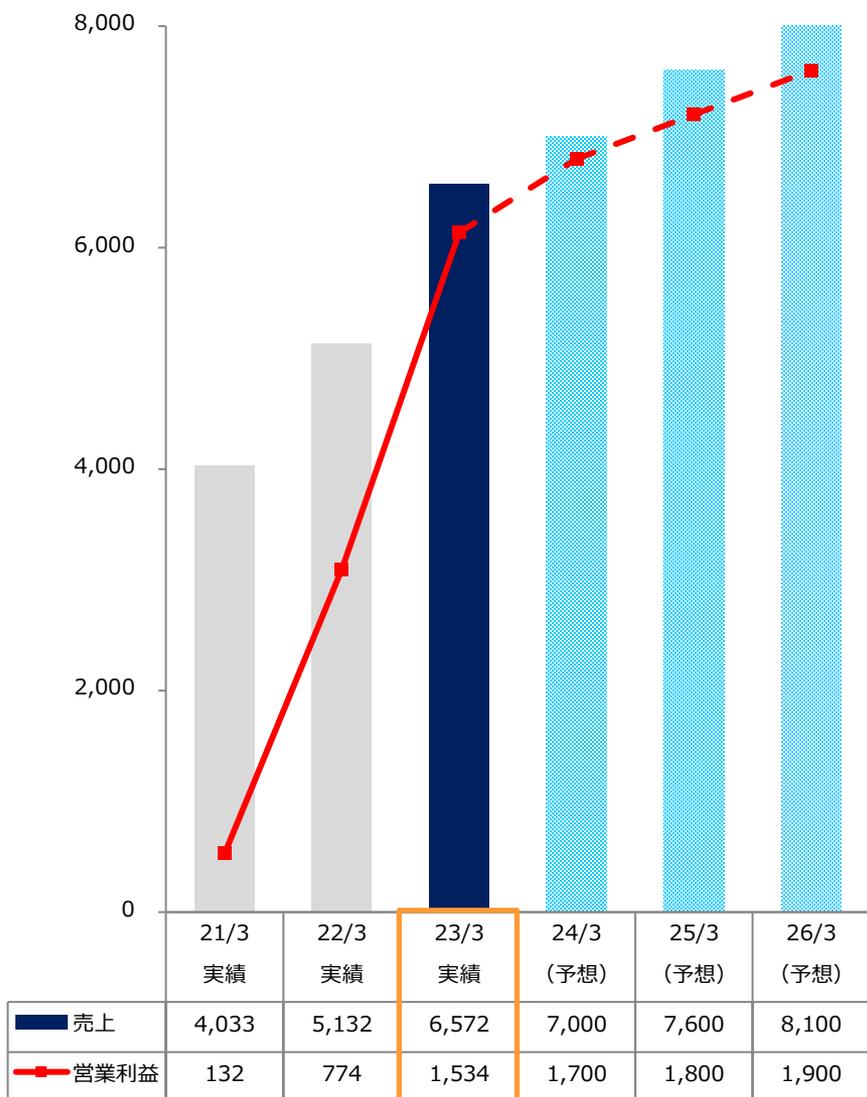
事業の取り組み

- ✓ 富裕層向けの資産コンサル部門を新設
 - ➡金融資産・不動産の総合的なサポートを強化
- ✓ ピタットハウス新規加盟希望者向けセミナー
 - ➡エリア別に対面による開催を積極的に実施

事業内容	収益基盤	2022年 3月期	2023年 3月期	2024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	665	648	685
証券業	金融資産運用・証券保険等 代理店収入 (億円)	17	18	17
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)	855	978	963
保険業	少額保険取扱件数	68,381	75,812	85,200
信託業	受託累計件数 受託資産残高 (億円)	286 1,110	313 1,296	351 1,454

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/3 実績

- ✓ 電子書籍・コミック等書籍売上の増加
『鬼の花嫁』シリーズが累計56万部超のヒット
男性向けレーベル「グラスト」も販売好調
- ✓ 「オズのプレミアム予約」シリーズ
➡少人数での利用を中心に利用者数が復調

事業の取り組み

- ✓ コミック及び小説作品における
男性マーケットでのポジションの確立
- ✓ 「オズのプレミアム予約」ユーザー満足度の向上
➡SNS等デジタルマーケティングを強化
掲載店舗の拡充・新プランの開発

スターツ出版発の話題作

■ 男性向けコミック



■ 映画化決定

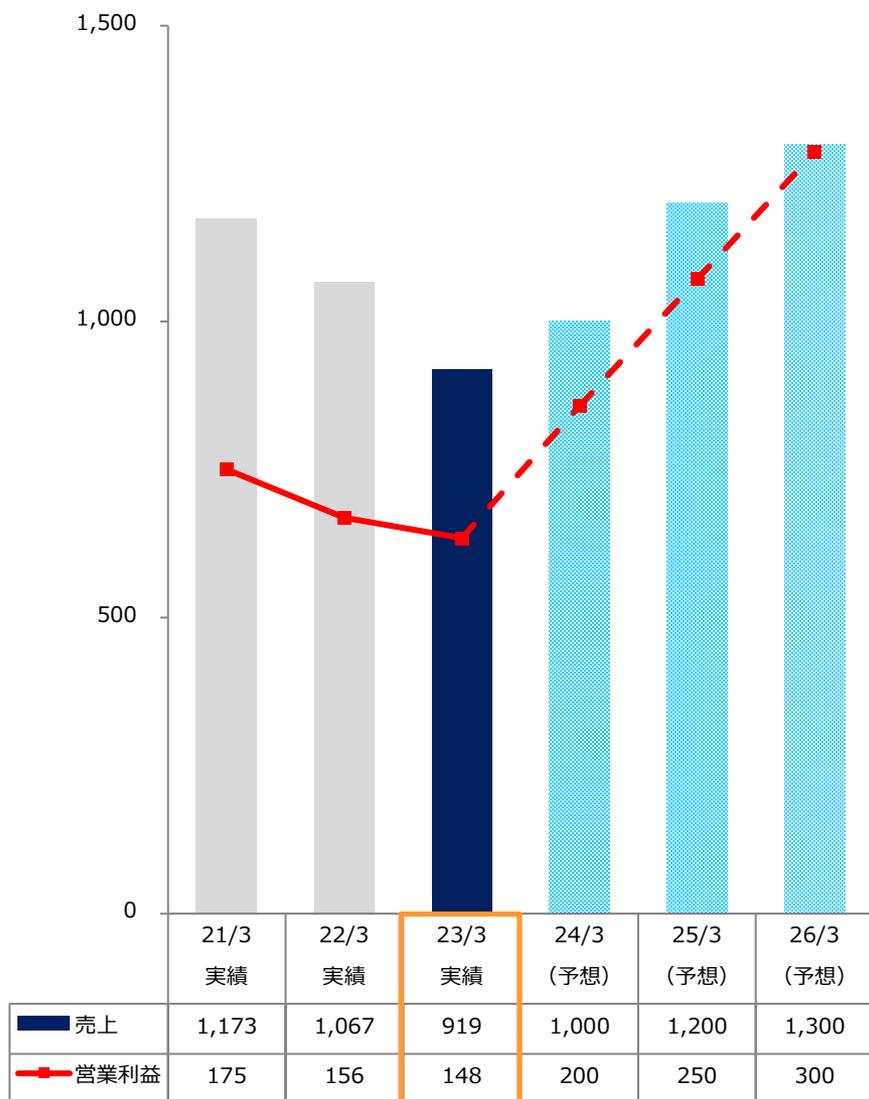


■ 1987年6月創刊
女性向け情報誌



(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/3 実績

- ✓ コンビニエンスストアの運営終了により
売上高前期比△190百万円

事業の取り組み

- ✓ 相田みつを美術館
第80回企画展「人生の的」開催中
- ✓ 弘前れんが倉庫美術館
煉瓦倉庫の空間を活かした企画展を開催

・相田みつを美術館



人生の的
(開催期間 2023年2月3日～5月28日)

・弘前れんが倉庫美術館



大巻伸嗣《Liminal Air Space-Time: 事象の地平線》
2023年 本展展示風景
撮影：木奥恵三

大巻伸嗣—地平線のゆくえ
(開催期間 2023年4月15日～10月9日)

決算財務データ

(単位：百万円)

	2023年3月期	2022年3月期	前期比	2023年3月期 (予想)	達成率
売上高	233,871	196,578	37,292	232,000	100.8%
営業利益	28,095	24,182	3,912	27,000	104.1%
営業外収益	2,271	2,077	193	-	-
営業外費用	363	471	△ 107	-	-
経常利益	30,002	25,789	4,213	29,000	103.5%
特別利益	730	411	318	-	-
特別損失	505	589	△ 83	-	-
法人税等	9,698	8,686	1,011	-	-
当期純利益	20,529	16,924	3,605	-	-
非支配株主に帰属する 当期純利益	311	152	159	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	20,218	16,772	3,446	19,300	104.8%

◆営業外収益

受取利息	53
受取配当金	456
為替差益	1,057
助成金収入	246
その他	457
	<u>2,271</u>

◆営業外費用

支払利息	254
貸倒引当金繰入額	8
その他	101
	<u>363</u>

◆特別利益

固定資産売却益	540
投資有価証券売却益	170
その他	18
	<u>730</u>

◆特別損失

固定資産売却損	9
固定資産除却損	177
減損損失	224
その他	93
	<u>505</u>

◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位：百万円)

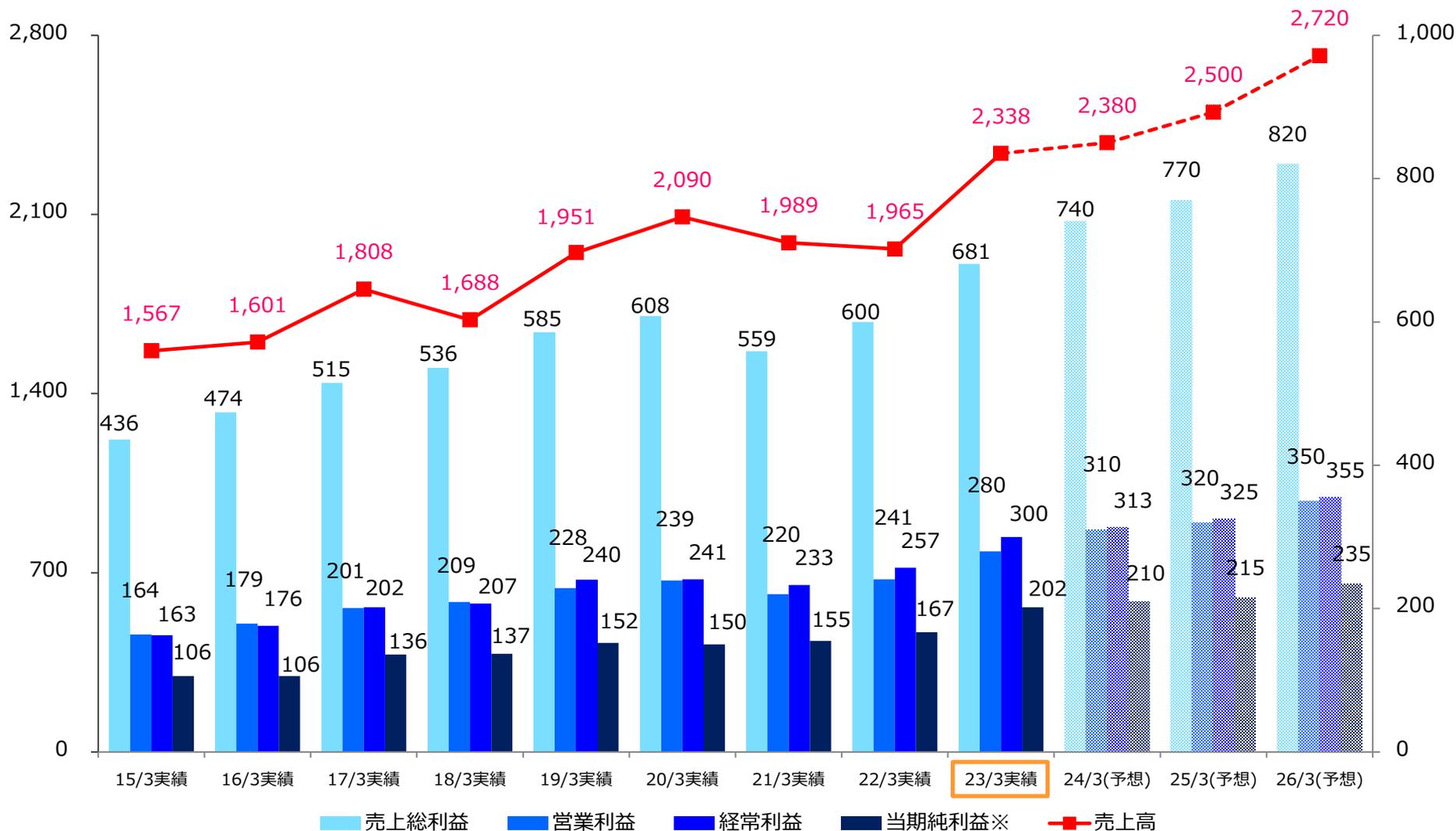
	2023年3月期末	2022年3月期末	前期比
(資産の部)			
現金及び預金	85,225	74,385	10,839
受取手形、売掛金及び契約資産	16,174	13,253	2,920
販売用不動産	1,503	10,925	△ 9,421
仕掛販売用不動産	10,362	7,731	2,630
未成工事支出金	1,987	1,835	151
その他	12,309	9,029	3,280
流動資産合計	127,562	117,161	10,401
有形固定資産	134,297	128,091	6,206
無形固定資産	4,171	3,114	1,057
投資その他の資産	27,068	24,919	2,148
固定資産合計	165,537	156,126	9,411
資産合計	293,100	273,287	19,813

	2023年3月期末	2022年3月期末	前期比
(負債の部)			
買掛金及び工事未払金	22,801	16,676	6,125
短期借入金	23,197	24,819	△ 1,621
その他	45,820	40,303	5,516
流動負債合計	91,818	81,798	10,020
長期借入金	42,452	49,964	△ 7,512
その他	13,742	13,847	△ 104
固定負債合計	56,195	63,811	△ 7,616
負債合計	148,013	145,610	2,403
(純資産の部)			
資本金	11,039	11,039	-
資本準備金	6,417	6,246	171
利益剰余金	127,700	111,600	16,100
自己株式	△ 8,173	△ 8,173	0
その他	8,101	6,963	1,138
純資産合計	145,086	127,676	17,409
負債純資産合計	293,100	273,287	19,813

◆【連結】業績推移（全社）

（売上高：億円）

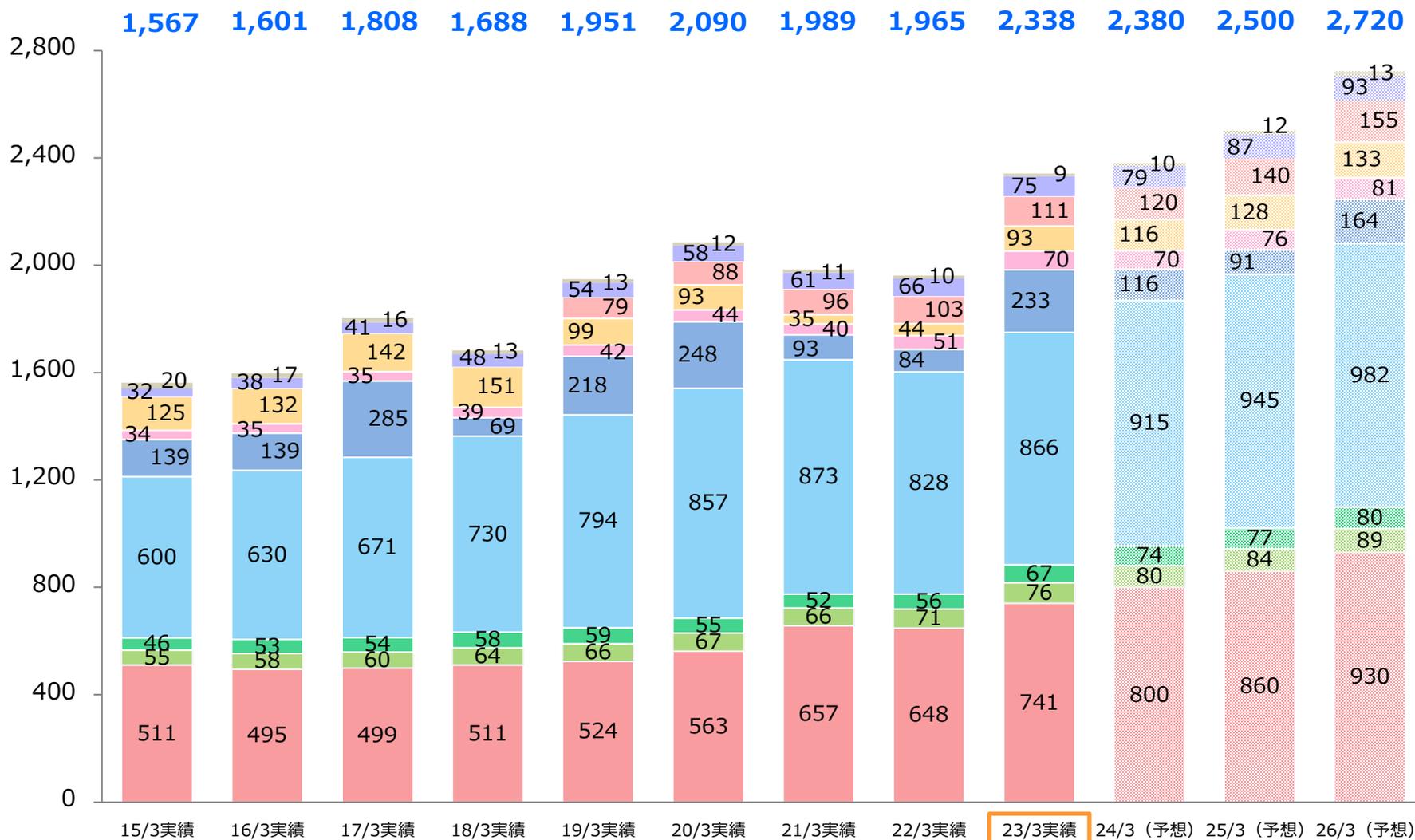
（利益：億円）



※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

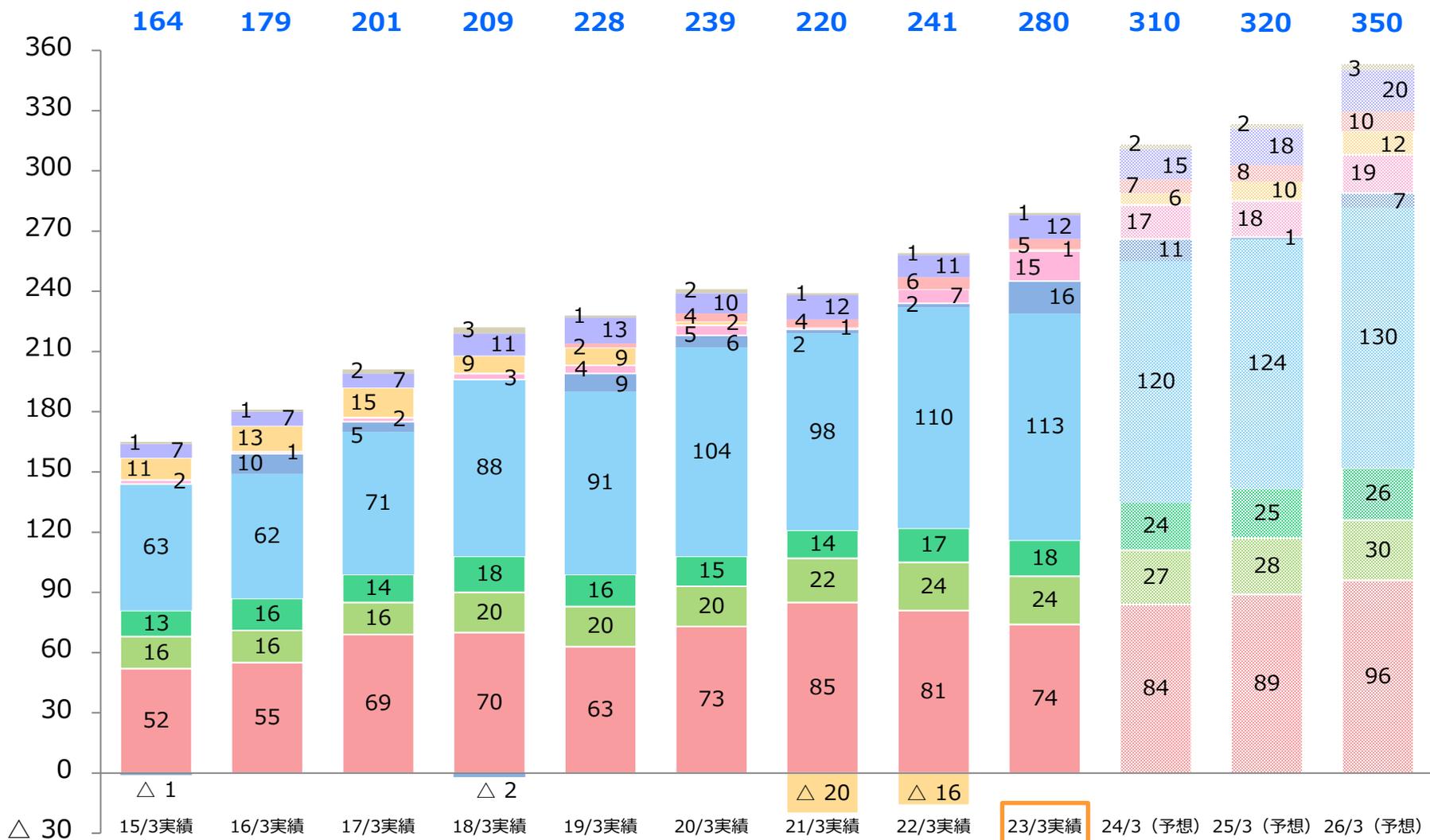
(単位：億円)



■ 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 ■ 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)



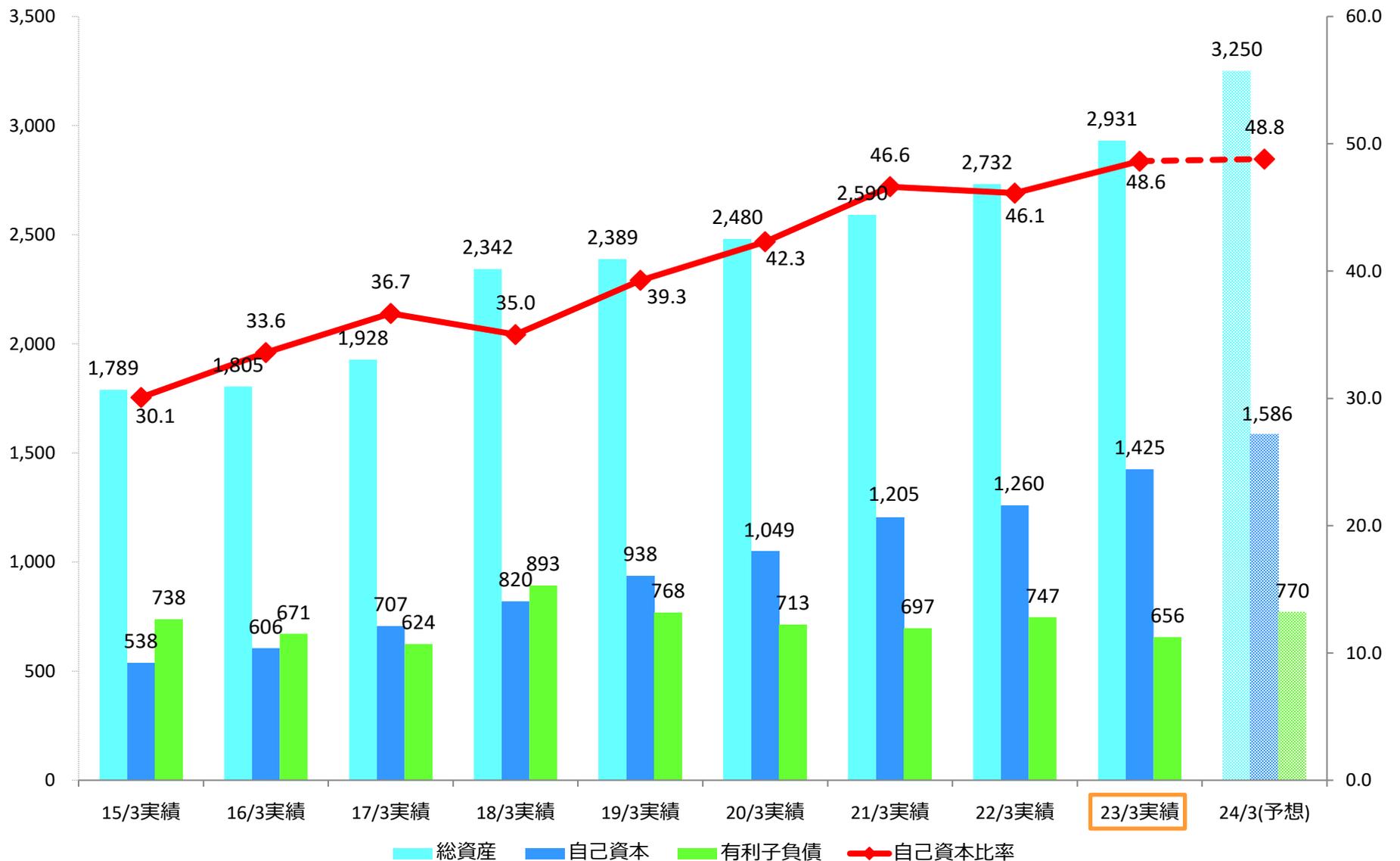
消去又は全社

△2 △7 △4 △13 △4 △7 △2 △4 △3 △3 △3 △3

■ 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 ■ コンサルティング ■ 物販・文化

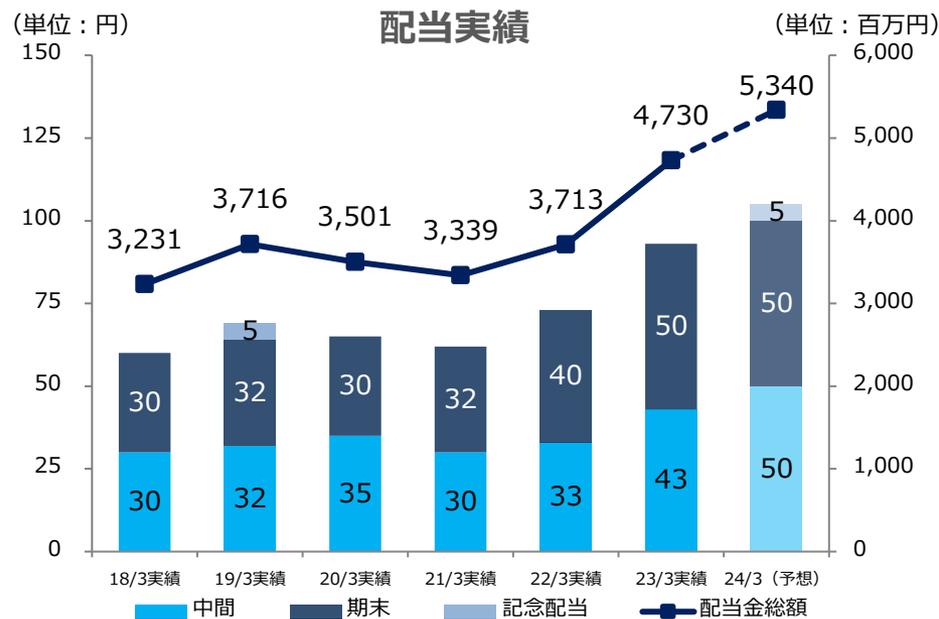
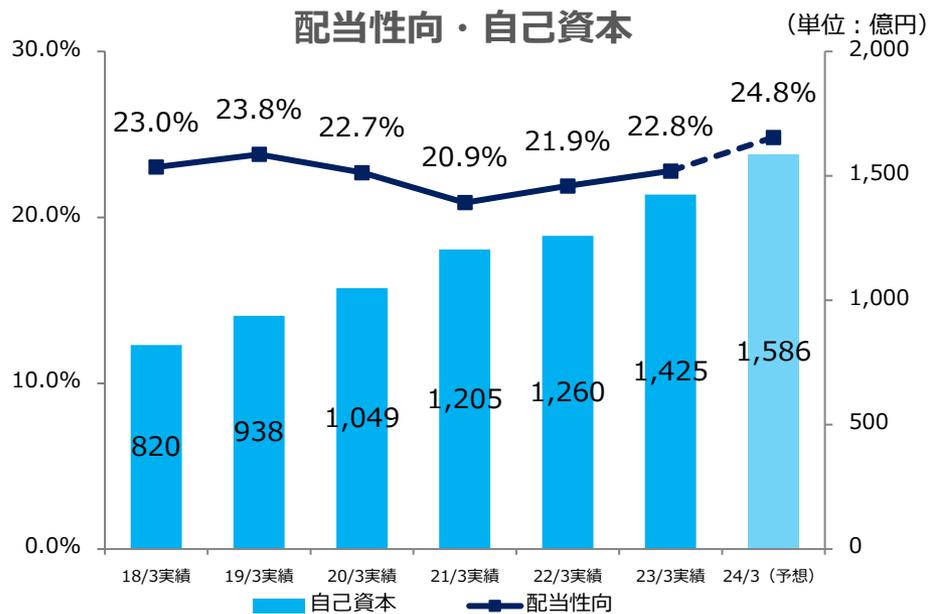
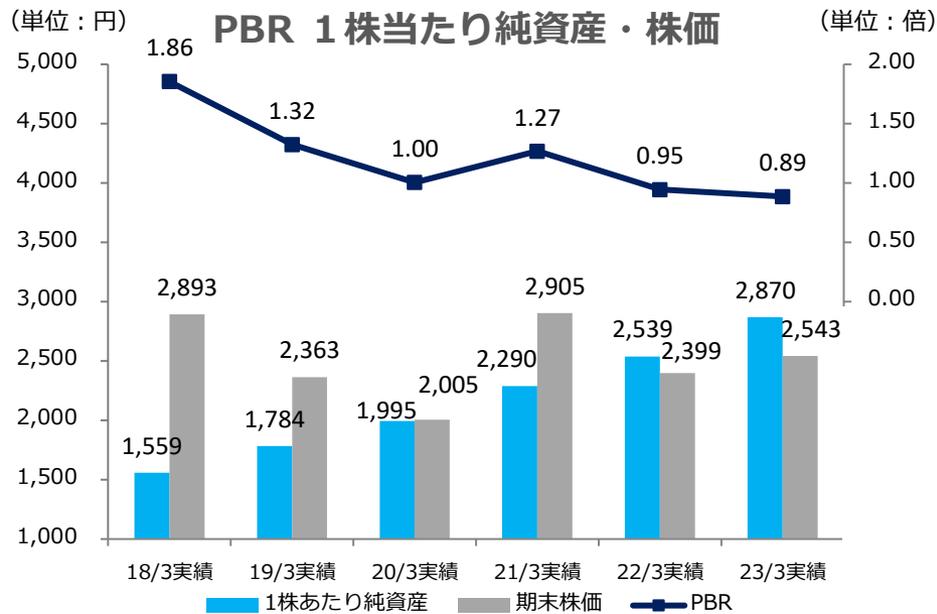
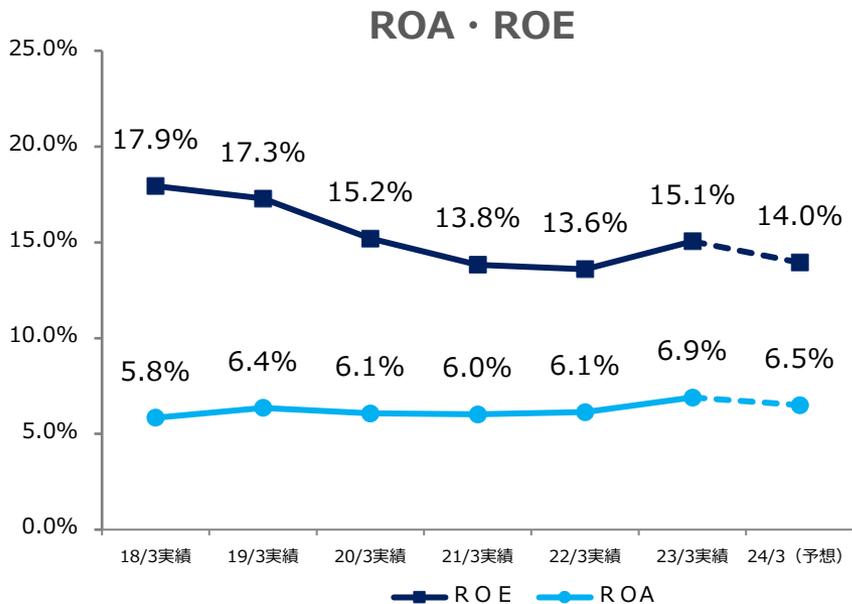
◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

(単位：億円)



	14/3期	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 (予想)
営業利益	160億円	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	310億円
EBITDA	192億円	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	368億円
当期純利益	81億円	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	210億円
発行済み株式数	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	53,998,205	53,998,205
配当金額(1株当たり)	34円	44円	47円	55円	60円	69円	65円	62円	73円	93円	105円
配当性向	20.1%	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%	20.9%	21.9%	22.8%	24.8%
DEレシオ	2.2倍	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
Net DEレシオ	1.0倍	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	△0.13倍
有利子負債/EBITDA	4.1倍	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	2.1倍
自己資本比率	20.8%	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%	46.6%	46.1%	48.6%	48.8%
ROA	4.7%	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%	6.0%	6.1%	6.9%	6.5%
ROE	25.0%	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.2%	13.8%	13.6%	15.1%	14.0%
EPS	169.3円	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	422.8円
株価(期末日)	1,311円	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	-

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)



■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)】

