

2024年3月期 第2四半期 決算説明資料
スターツコーポレーション株式会社

「フィ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

2024年3月期 第2四半期 決算概要

P6～11

- 決算概要
- 営業利益構成

P7～10

P11

スターツグループ事業戦略

P12～25

- 企業理念
- 成長モデル
- 成長投資プロジェクト
- 環境に対する取り組み
- 海外事業について
- スポーツ・文化 協賛活動

P13

P14～16

P17～18

P19～21

P22

P23

その他 セグメント別概況

P24～40

- 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

P25～28

P29～30

P31～32

P33

P34～35

P36

P37～38

P39

P40

P41

決算財務データ

P42～50

2024年3月期 第2四半期 決算サマリー

- ✓ 売上高 1,049億円 <前年同期比 63億円増・計画比 20億円減>
- ✓ 営業利益 126億円 <前年同期比 7億円増・計画比 3億円減>
- ✓ 経常利益 145億円 <前年同期比 3億円増・計画比 14億円増>
- ✓ 四半期純利益 95億円 <前年同期比 0.6億円減・計画比 7億円増>
- ✓ 建設事業の利益率減少により第2四半期計画に対し売上高、営業利益は未達

2024年3月期 第2四半期 トピックス

- ✓ 2023年7月 スターツ初 市庁舎整備事業「三浦市市民交流拠点整備事業」優先交渉権獲得
- ✓ 2023年9月 ピタットハウス 新CM放映開始 イメージキャラクターに米倉れいあさん
- ✓ 2023年12月 スターツ出版文庫原作「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」映画公開

2024年3月期 業績予想 サマリー

- ✓ 売上高 2,380億円 <前期比 1.8%増>
- ✓ 営業利益 310億円 <前期比 10.3%増>
- ✓ 経常利益 313億円 <前期比 4.3%増>
- ✓ 当期純利益 210億円 <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>





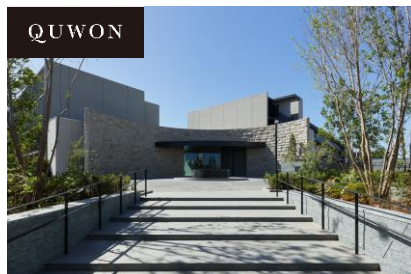
建設



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



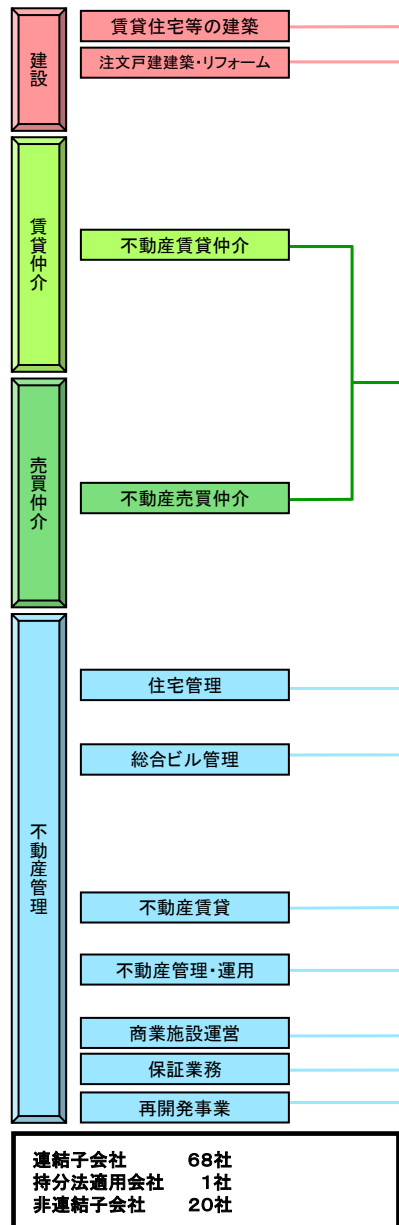
出版



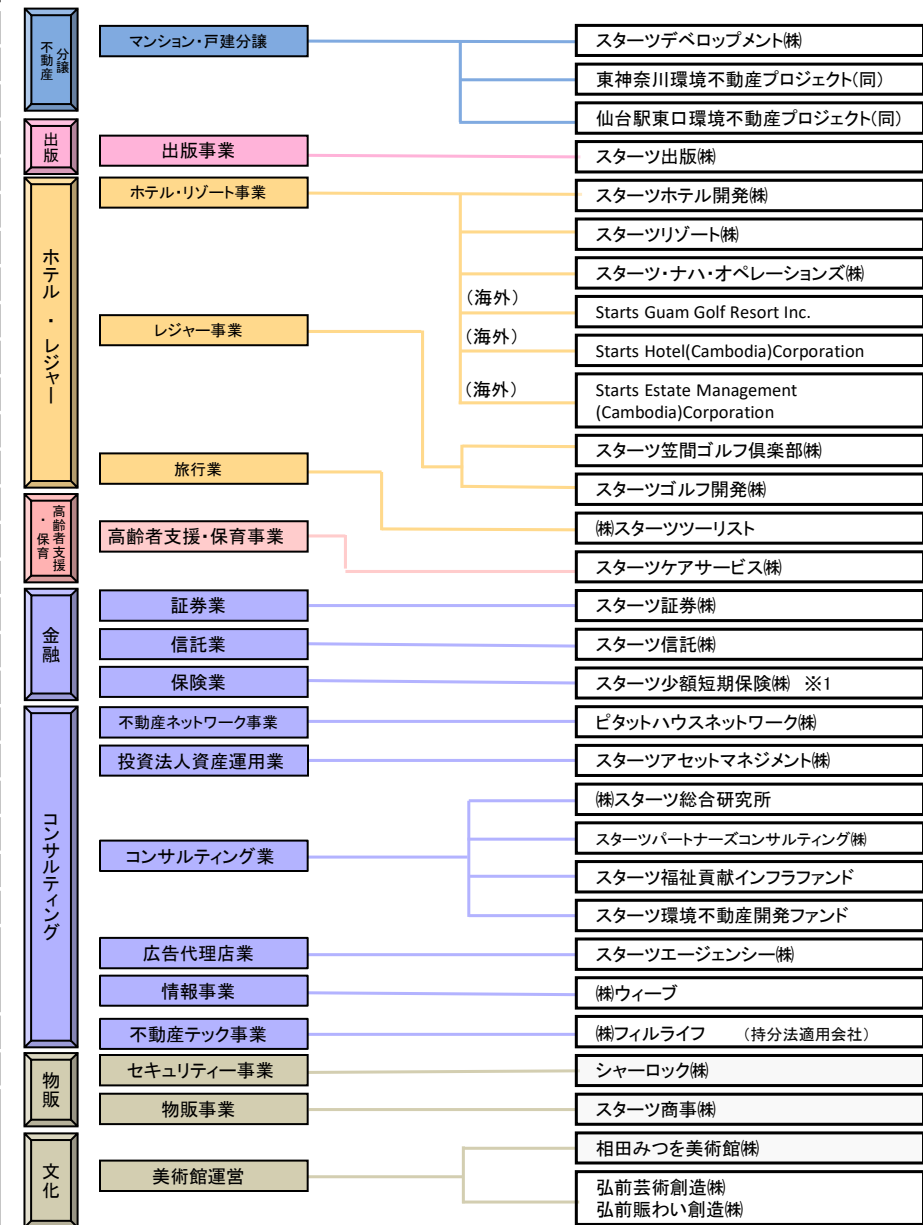
物販・文化

【当社グループ図】

(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

2024年3月期 第2四半期 決算概要

2024年3月期 第2四半期業績

(単位：百万円)

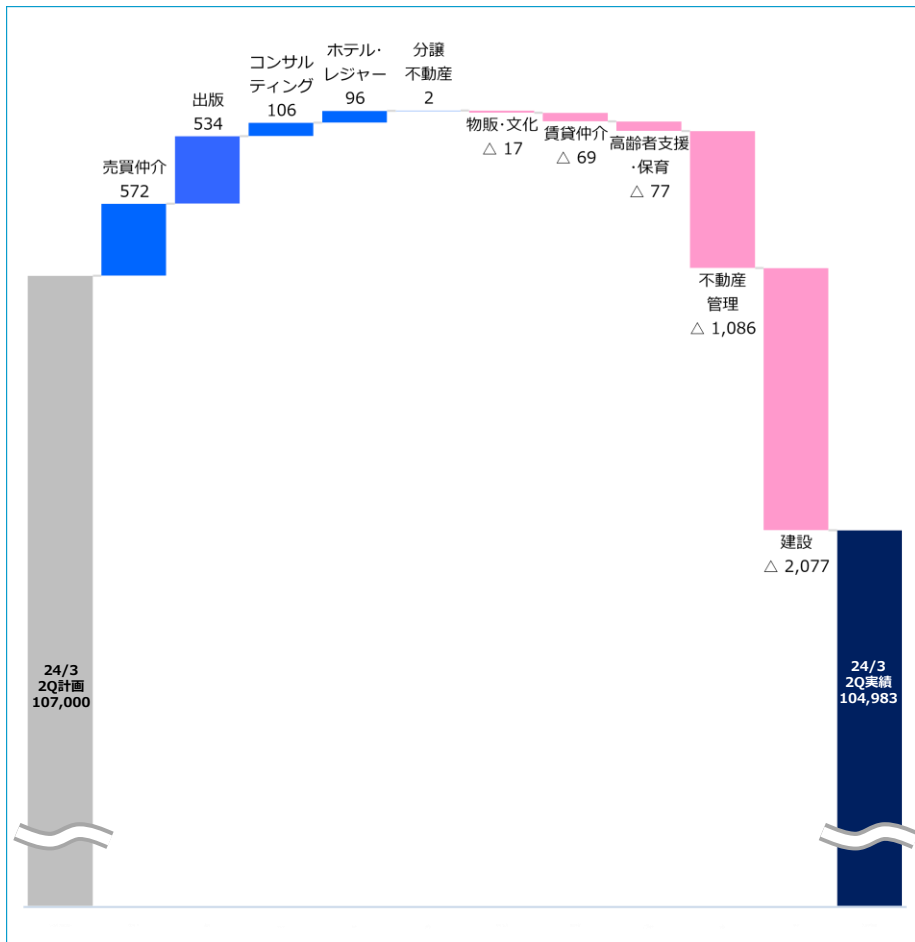
	2023年3月期 第2四半期	2024年3月期 第2四半期	前期比		2024年3月期 第2四半期	計画比	
	実績	実績	金額	増減	計画	金額	増減
売上高	98,598	104,983	+6,385	+6.5%	107,000	△ 2,017	△ 1.9%
営業利益	11,864	12,662	+798	+6.7%	13,000	△ 338	△ 2.6%
経常利益	14,241	14,583	+342	+2.4%	13,100	+1,483	+11.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	9,586	9,517	△ 68	△ 0.7%	8,800	+717	+8.2%
E P S (円)	193.03	191.62	△ 1.41	△ 0.7%	177.18	+14.44	+8.2%

◆【連結】決算概要（損益）②

(単位：百万円)

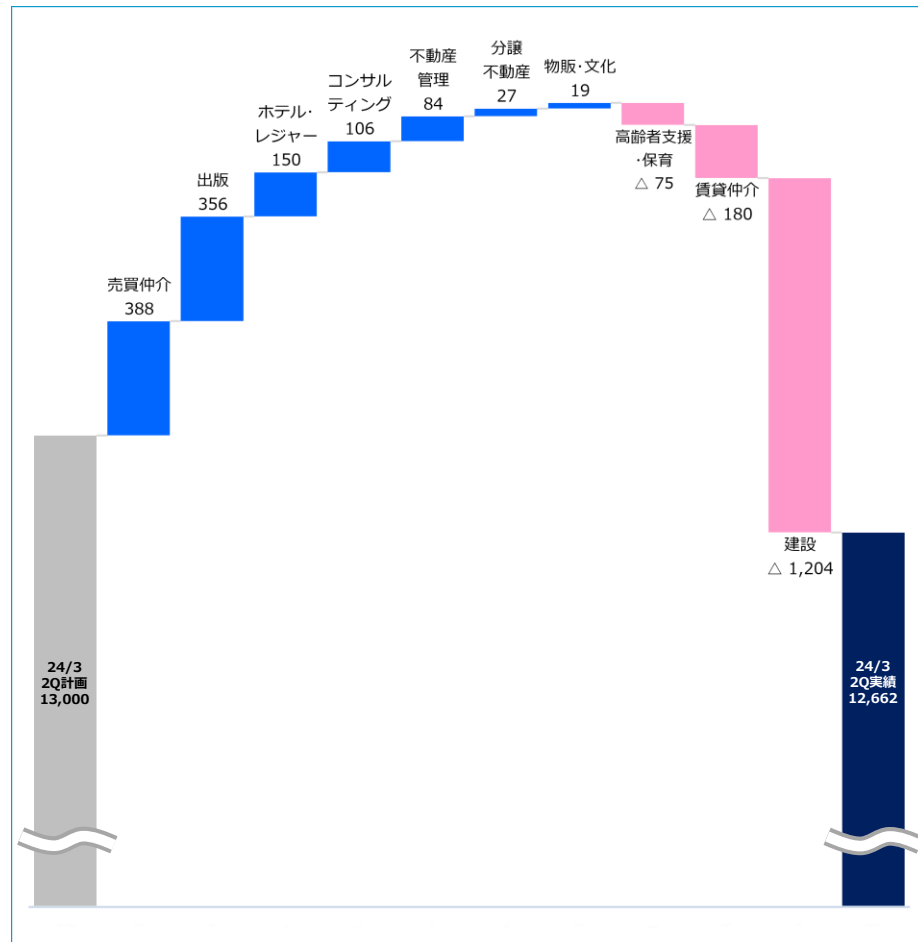
セグメント	売上高			営業利益		
	2023年3月期 第2四半期	2024年3月期 第2四半期	2024年3月期 第2四半期	2023年3月期 第2四半期	2024年3月期 第2四半期	2024年3月期 第2四半期
	実績	実績	計画	実績	実績	計画
建設	32,579	32,922	35,000	3,435	2,045	3,250
賃貸仲介	3,364	3,330	3,400	870	669	850
売買仲介	3,442	4,022	3,450	926	1,688	1,300
不動産管理	41,977	43,913	45,000	5,577	6,184	6,100
分譲不動産	1,482	1,502	1,500	△ 175	△ 72	△ 100
ホテル・レジャー	3,614	5,696	5,600	△ 216	470	320
高齢者支援・保育	5,504	5,722	5,800	341	264	340
コンサルティング	3,395	3,706	3,600	711	626	520
出版	2,865	3,784	3,250	581	1,056	700
物販・文化	371	382	400	24	49	30
消去等	-	-	-	△ 212	△ 319	△ 310
合計	98,598	104,983	107,000	11,864	12,662	13,000

✓ 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】

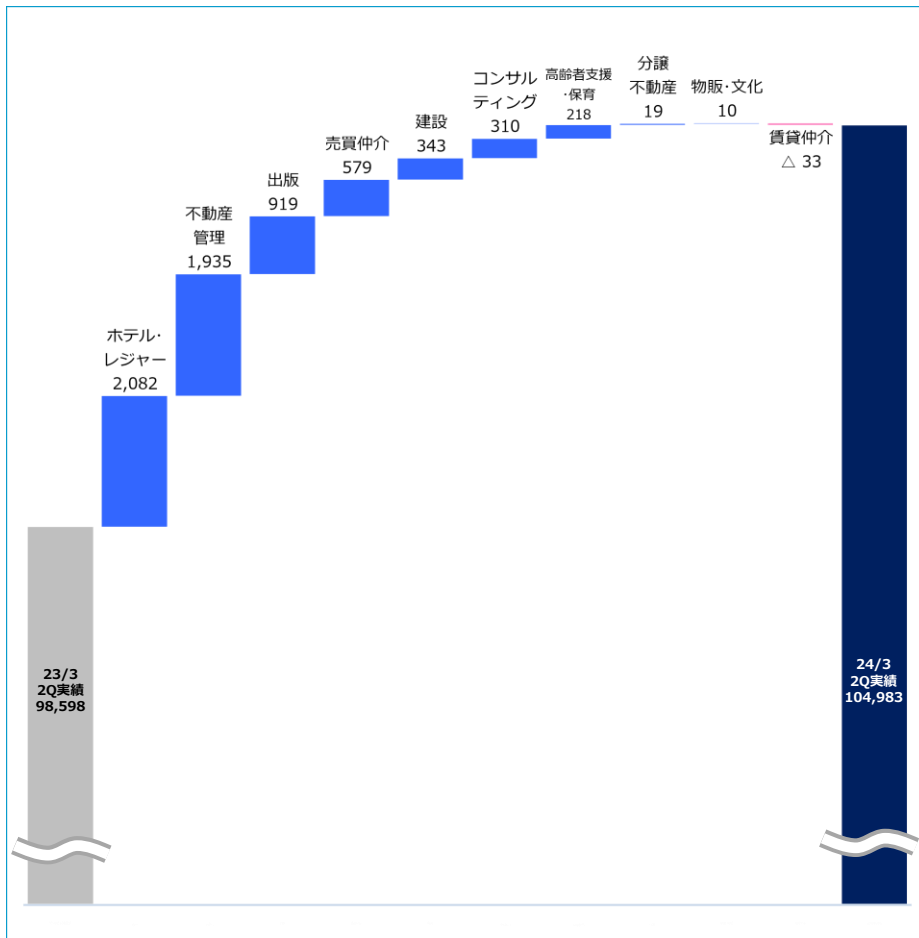
- 売買仲介 : 事業用物件売買+358、主要都市・海外不動産売買+167
- 不動産管理 : メンテナンス工事の大型化等による工期長期化△1,405
時間貸駐車場売上+163、賃貸収入+80、管理手数料売上+69
- 建設 : 大型工事における進捗率見直しにより△1,918

【主な変動要因】

- 出版 : 書籍コンテンツ事業売上に伴う利益増加
- 不動産管理 : メンテナンス工事△472、時間貸駐車場+248、一括借上+143、管理手数料+90
- 建設 : 資材高騰・労務費上昇の為、売上総利益率 2.8ポイント減少

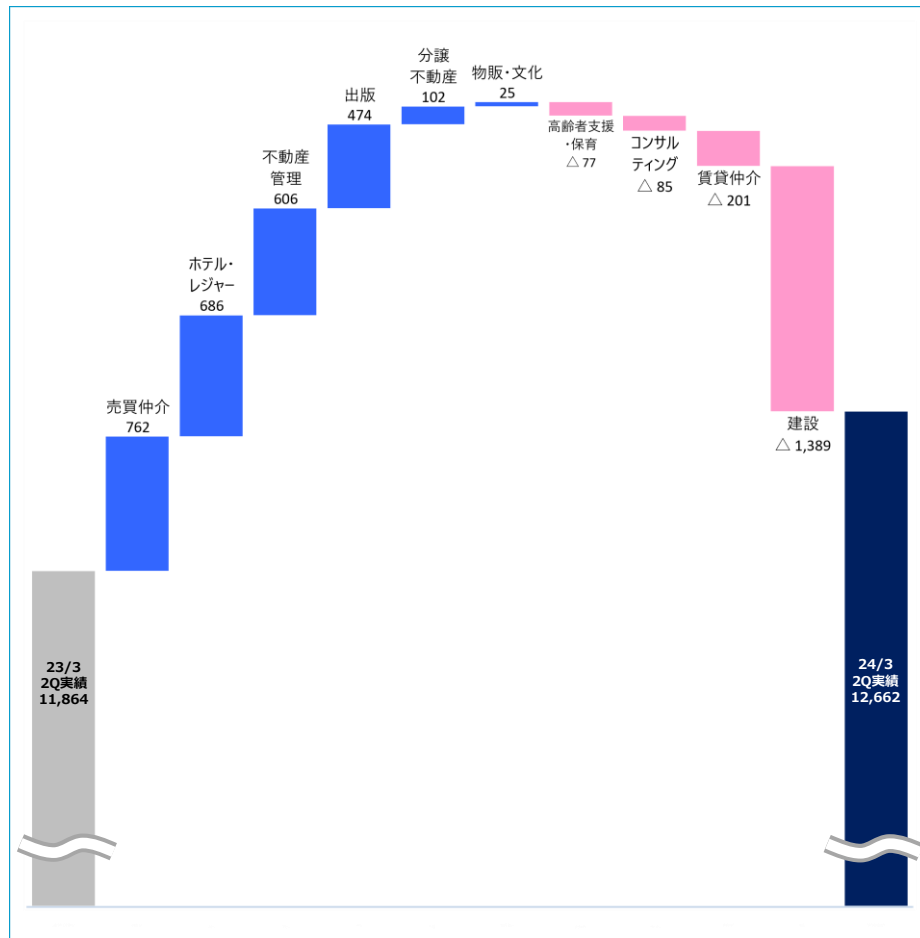
注) 調整額を除く

✓ 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】

- ホテル・レジャー：稼働率・単価上昇、ホテルエミオン東京ベイ+1,152、ホテルエミオン京都+246、ナハナホテル+119 他
- 不動産管理：メンテナンス売上+956、時間貸駐車場売上+538、管理手数料売上+374
- 出版：書籍事業売上+714、オズプレミアム予約売上+202

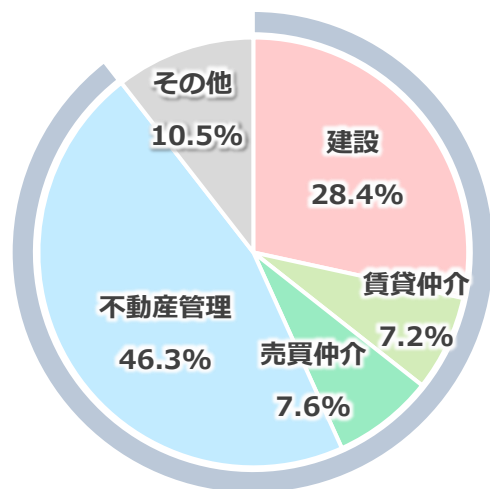
【主な変動要因】

- 売買仲介：事業用物件売買仲介+756
- 賃貸仲介：前期企業本社移転案件△50、ベースアップ等人件費増加+78、新CM広告宣伝費+16
- 建設：資材高騰・労務費上昇の為、売上総利益率 4.1ポイント減少

注) 調整額を除く

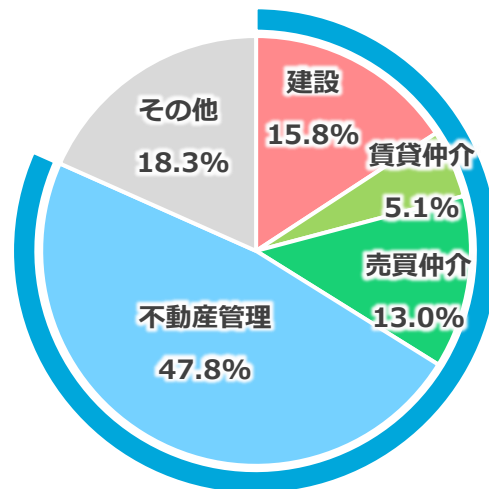
✓ 建設、賃貸・売買仲介、不動産管理事業によるストックビジネスの収益は安定的

2023年3月期 第2四半期 (実績)



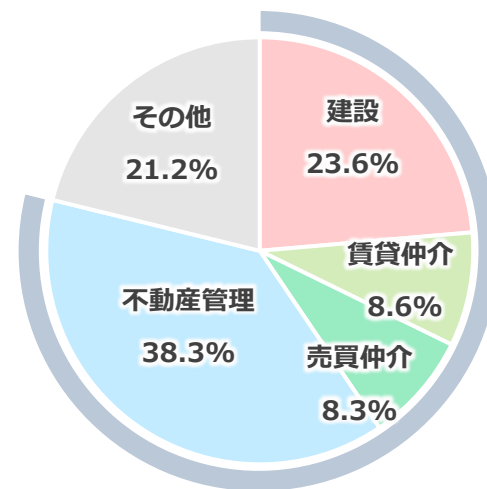
主要4セグメント合計
89.5%

2024年3月期 第2四半期 (実績)



主要4セグメント合計
81.7%

2024年3月期 (予想)



主要4セグメント合計
78.8%

スタートツグループ事業戦略

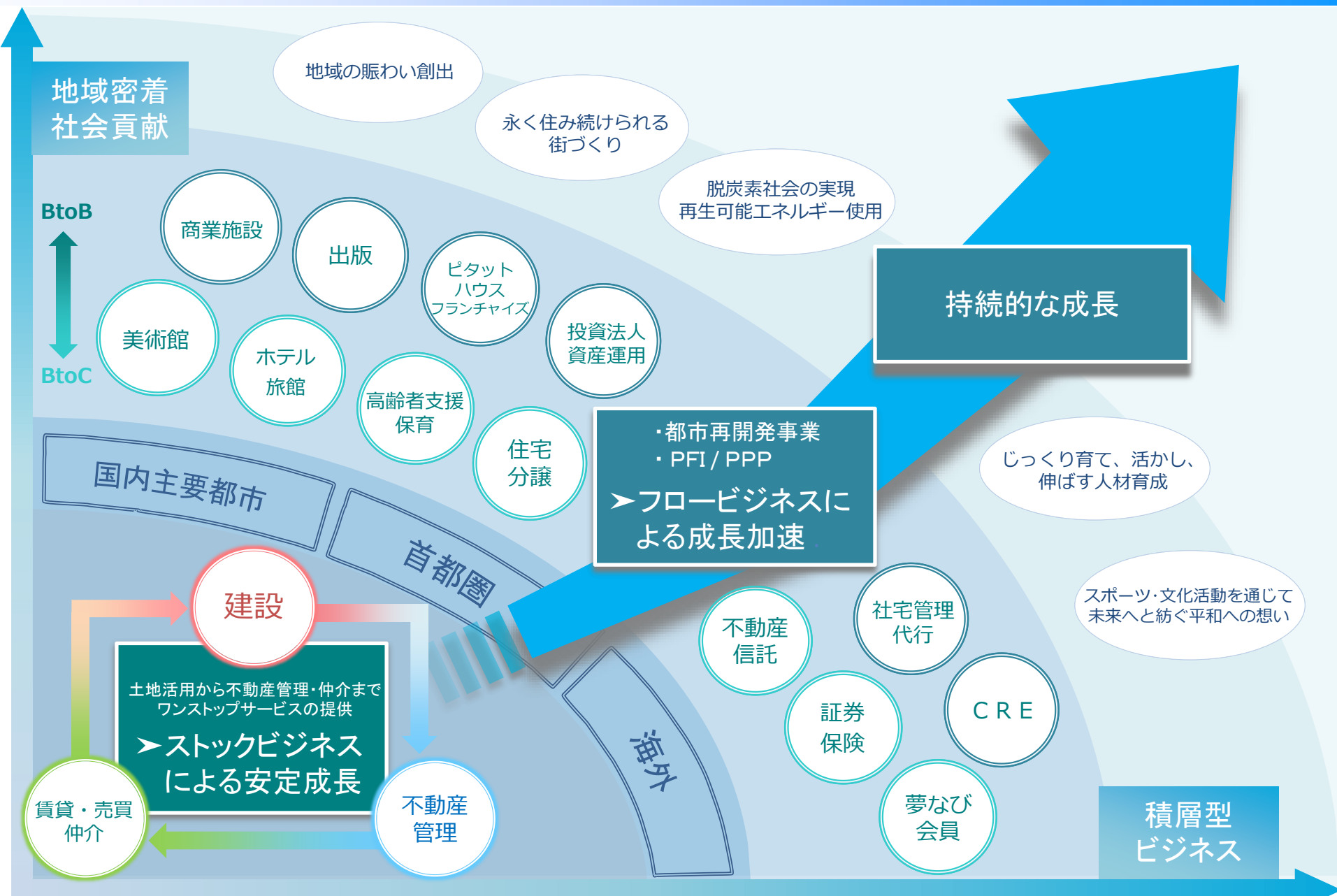


「人が、心が、すべて。」

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。



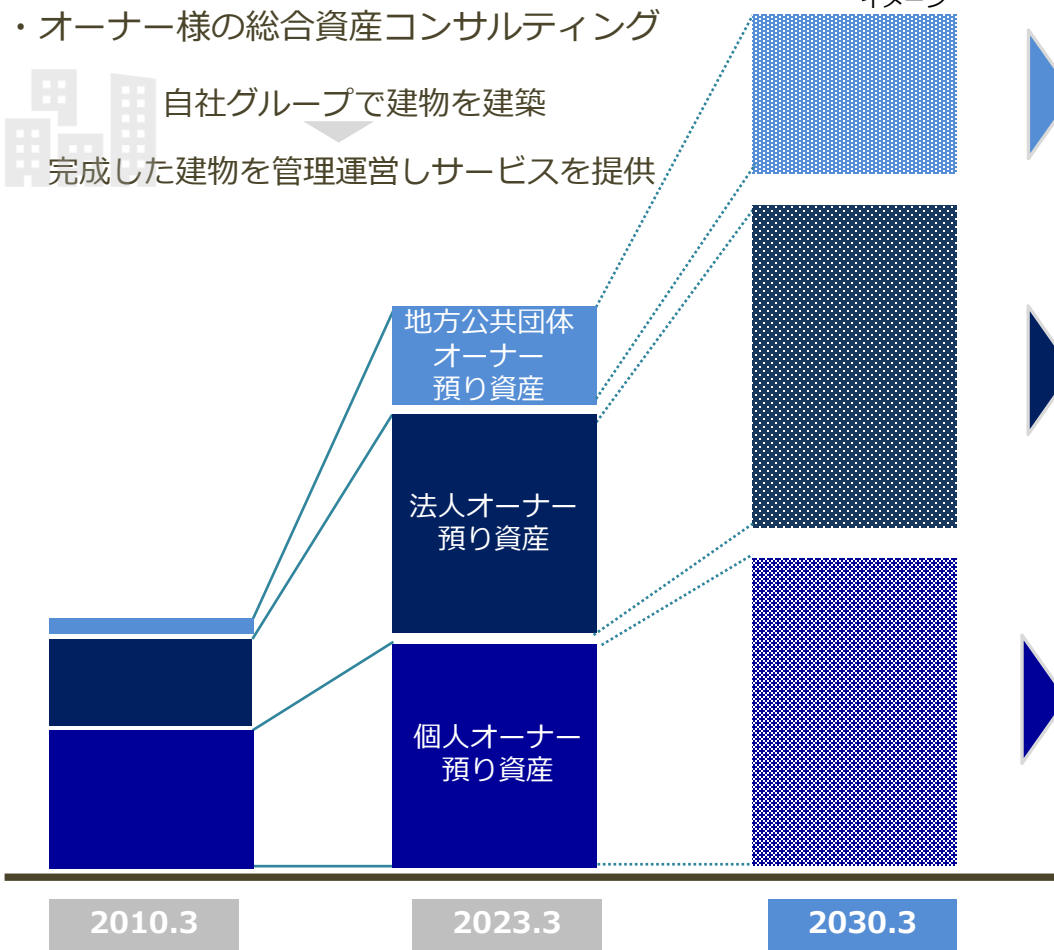
スタートの基本モデル

・オーナー様の総合資産コンサルティング

自社グループで建物を建築

完成した建物を管理運営しサービスを提供

イメージ



地方公共団体へスタートができること

- ・ 公共施設の維持管理
- ・ 環境配慮型不動産の提供
- ・ 地域の活性、賑わいの創出

法人オーナーへスタートができること

- ・ 保有不動産のバリューアップ
- ・ 免震技術を活用したBCP対策
- ・ 不動産のよろず相談窓口

個人オーナーへスタートができること

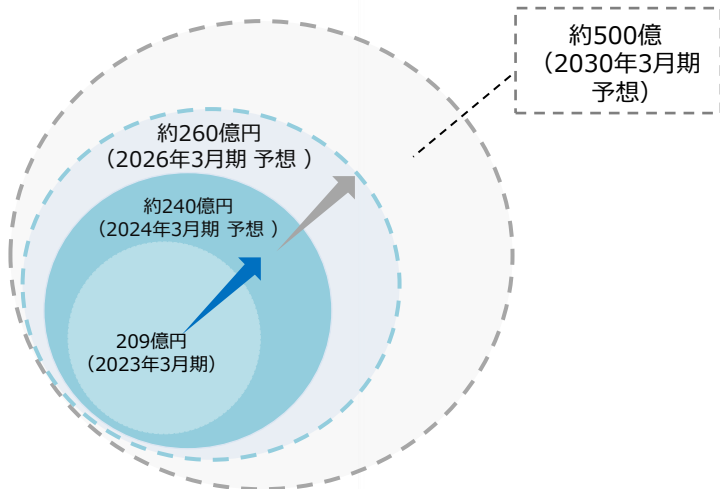
- ・ 賃貸住宅建設による資産形成
- ・ 不動産信託を活用した相続サポート
- ・ 賃貸募集・管理の一貫体制

不動産をはじめとするオーナー様の保有資産を活かし・育て・次世代につなげる

◆スタートの成長投資戦略 事業エリアの拡がり

ストック&フロービジネスによる成長モデルを主要都市でも展開

主要都市における売上推移

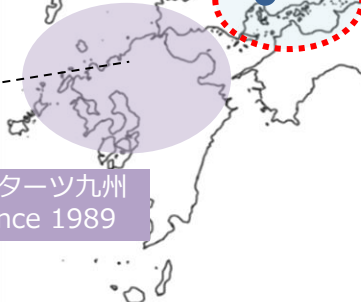


スタート沖縄
Since 2022



【福岡高等技術専門学校跡地有効活用事業】
2027年2月完成予定

スタート九州
Since 1989



スタート広島
2023年5月設立

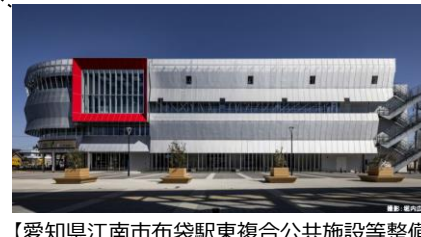
スタート関西
Since 1988

スタート東海
Since 2000



【ホテル エミオン京都】

首都圏エリア
Since 1969 (創業)



【愛知県江南市布袋駅東複合公共施設等整備事業】
2023年4月開業

スタート東北
Since 1989



【三浦市市民交流拠点整備事業】



【弘前れんが倉庫美術館】

スタート北海道
Since 1988



【ホテル エミオン 札幌】
2023年12月開業予定



準備中

札幌北8西1地区再開発事業
ホテルエミオン 札幌
北海道・札幌市
客室数295室
2023年12月20日開業予定



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

2023年度

2024年度

2025年度

2026年度以降



施工中

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日開業予定



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

※イメージパースは実際と異なる場合がございます。

■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

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

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

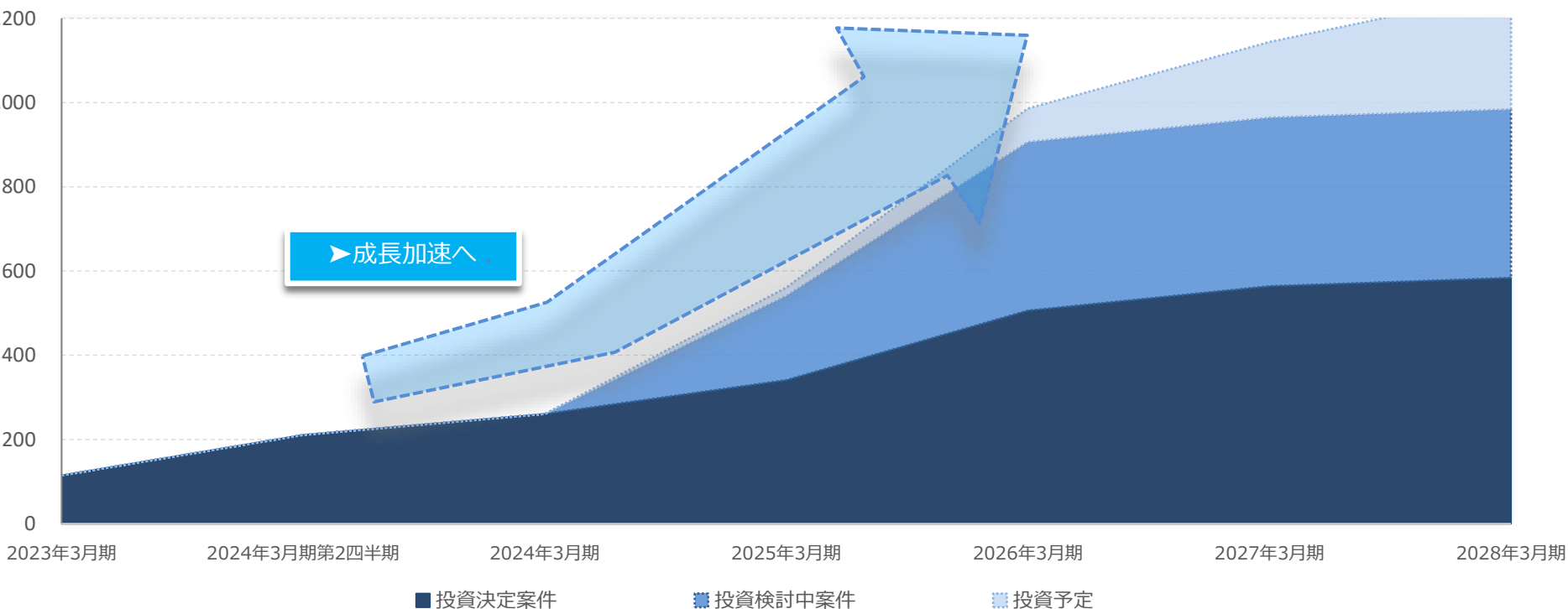
公有地の活用

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

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

(億円)

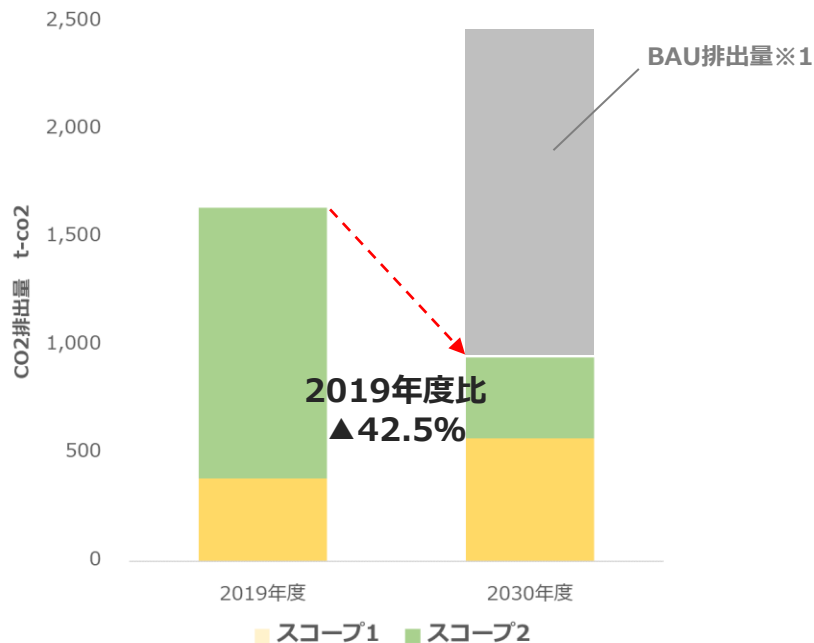


■プロジェクトの進捗により今期上半期では100億円の投資を実行

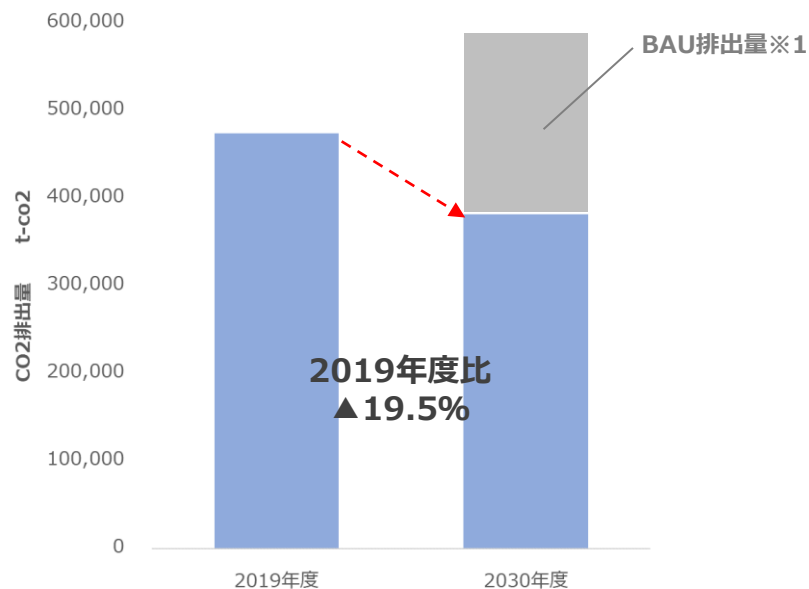
国の掲げる「2030年の温室効果ガス46%削減目標」「2050年のカーボンニュートラル実現」に向け、建築物の脱炭素・省エネ化への取り組みを実施

■ サプライチェーン排出量について2030年までの削減目標・ロードマップの策定 (スターツCAM)

スコープ1+2 CO2排出削減目標



スコープ3 CO2排出削減目標



Scope1+2 目標に向けた取り組み

- ・現場用電力に再生可能エネルギーを採用 (2021年～)
- ・事務所等の電力を再生可能エネルギーへ促進
- ・営業車両のハイブリッド化の促進

Scope3 目標に向けた取り組み

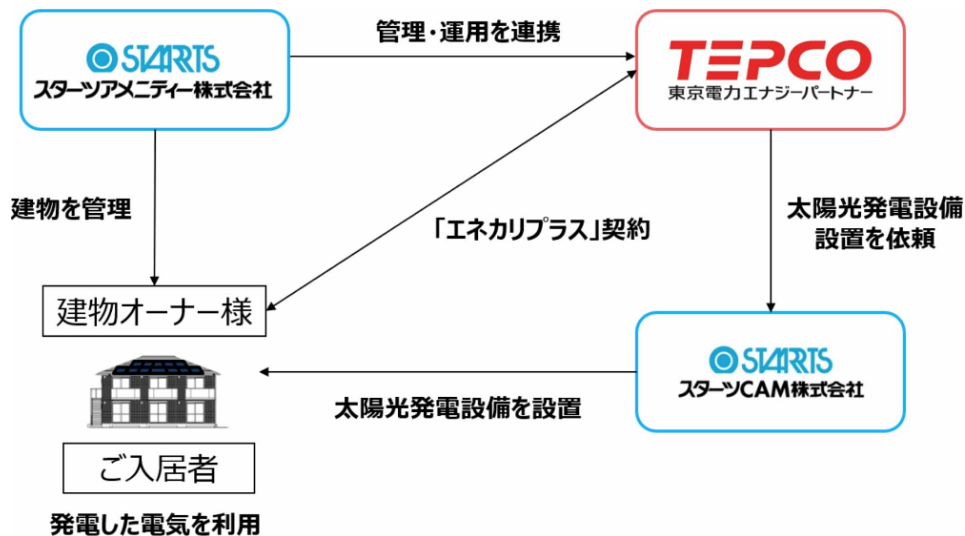
- ・集合住宅のZEH化 (2027年までに全棟目標)
- ・非住宅建物のZEB化 (2030年までに全棟目標)
- ・太陽光発電設備設置の積極的な促進
- ・現場でのゴミの分別・リサイクル化の促進

※1 「Business as Usual」の略
今後追加的な対策を見込まないまま推移した場合のCO2排出量

■木造賃貸集合住宅に、太陽光発電設備を標準導入（スタートSCAM・スタートアメニティー）

スタートグループで施工・管理を行う首都圏の木造賃貸集合住宅について、東京電力エナジーパートナーが提供するPPAサービス※1「エネカリプラス※2」を活用した太陽光発電設備を標準導入
 建物オーナー様は初期費用無しで太陽光発電設備を設置可能、設置後の維持管理も対応不要

・「太陽光発電設備設置サービス」スキーム



・導入イメージ



※1 「Power Purchase Agreement（電力販売契約）」の略
 顧客がPPA事業者に敷地や屋根などのスペースを提供し、PPA事業者が発電設備の設置と運用・保守を行う。

※2 初期費用無料で太陽光発電設備等を設置、毎月定額で利用できる東電EPの定額機器利用サービス
 余剰電力は東電EPへ譲渡。

■ ZEHデベロッパー・ZEBプランナー 2023年5月・2023年6月登録完了（スターツCAM）

・建築中ZEB取得予定物件



ZEB Ready 取得予定

【物件概要】

- ・竣工年月：2024年1月（予定）
- ・所在地：東京都世田谷区
- ・構造・階数：鉄筋コンクリート造/耐震
地上6階 地下1階建て
- ・敷地面積：464.48㎡
- ・延床面積：2,374.80㎡
- ・用途：店舗 2区画、事務所 5区画
集会所 1区画、倉庫 2区画



ZEB Ready 取得予定

（事務所エリアのみ）

【物件概要】

- ・竣工年月：2024年1月（予定）
- ・所在地：千葉県千葉市中央区
- ・構造・階数：鉄筋コンクリート造/柱頭免震
地上12階建て
- ・敷地面積：1,211.27㎡
- ・延床面積：6,036.59㎡
- ・用途：事務所 2区画（1,811.81㎡）
賃貸住宅 123戸

■ 「ZEH-M Oriented」※1 + 太陽光発電標準装備 ハイグレード木造賃貸マンション販売開始 （スターツCAM）

・イメージ



※1 「ZEH-M Oriented」とは・・・

強化外皮基準（断熱性能）を満たし、省エネによる一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減とする基準

■ 2021年9月より建設現場で再生可能エネルギー 100%の電力を使用（スターツCAM）

この現場は
100%再生可能エネルギーを
使用しています。

スターツCAM株式会社では、
CO2排出削減を目的に、
建設現場で使用する電力に再生可能エネルギー100%の電源を使用。
従来排出していたCO2を実質ゼロへ。
脱炭素社会へ向けた、環境・地域貢献の取り組みのひとつです。

13 100%再生可能エネルギー

◀各現場の仮囲いに本イラストを掲示



◆海外事業について



【北京／大型オフィス賃貸仲介成約】



【ジャカルタ／工場用地売買仲介成約】



【ホーチミン／サービスオフィス「COCORO」OPEN予定】



【ハワイ／現地大手デベロッパー協業でのコンドミニアム販売活動開始】

□仲介・更新契約件数

・期初年間目標4,300件に対し1973件（通期達成率45.8%）

□日系企業所有海外不動産の売買案件増加

・日系企業が持つ工場用地、区分オフィス／住宅などを現地企業へ売却

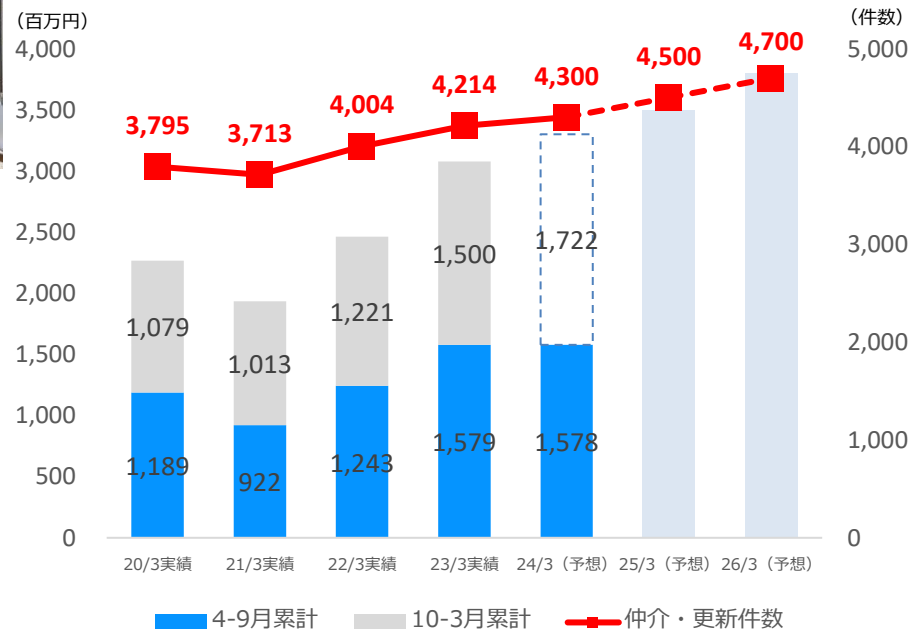
□開発／投資

・ホーチミンでサービスオフィス「COCORO」OPEN予定（24年2月）

□拠点展開

・市場予測に合わせ新規拠点開設および閉鎖の検討

【海外事業売上及び仲介・更新契約件数】



協賛 東京マラソン2024
オフィシャルパートナー(2007年 第1回大会～)



2024年3月3日開催

特別協賛 全日本大学女子駅伝
(2005年～)



2023年10月29日開催

協賛 高橋尚子杯
ぎふ清流ハーフマラソン
(2011年 第1回大会～)



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～)



2023年6月16日～18日開催

主催 スターツレディースゴルフ
(1999年～)



2023年10月9日開催

協賛
• 2023年8月11日～13日
NEC軽井沢72ゴルフトーナメント

• 2023年11月2日～5日
TOTOジャパンクラシック

• 2023年11月9日～12日
三井住友VISA太平洋マスターズ

CM・広告協賛 (2020年～)

バーチャル高校野球
バーチャル高校野球

協賛
25th Anniversary
MISIA 星空のライブⅫ
Starry Night Fantasy
2023年11月11日～2024年2月25日



協賛
横浜芸術アクション事業
(2012年～)
横浜トリエンナーレ
2024年3月15日～6月9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6位
(2023年9月末時点)



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、
ダブルス 銅メダル、
女子団体 銀メダル
女子ダブルス 銀メダル
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
• 2023年 カヌースラローム ジュニア&U-23アジア選手権大会 (タイ) カヤックシングル 優勝
• 2022年 第45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

■スターツ陸上競技部 (2000年～)



一主な戦績
• 全日本実業団対抗女子駅伝 6年連続本戦出場 第42回大会 16位
• 第42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41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。



高橋 尚子さん
◆シドニー五輪メダリスト



スターツ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<スターツ所属>

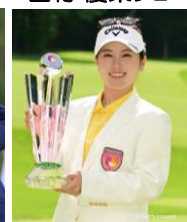
高山 忠洋プロ 松森 彩夏プロ 西村 優菜プロ 浅井 咲希プロ



◆ツアー通算5勝



◆富士通レディース2016優勝



◆ツアー通算6勝

2023年米女子ツアー出場権獲得。ウォルマートNWアーカンソー選手権3位



◆CAT Ladies 2019 優勝

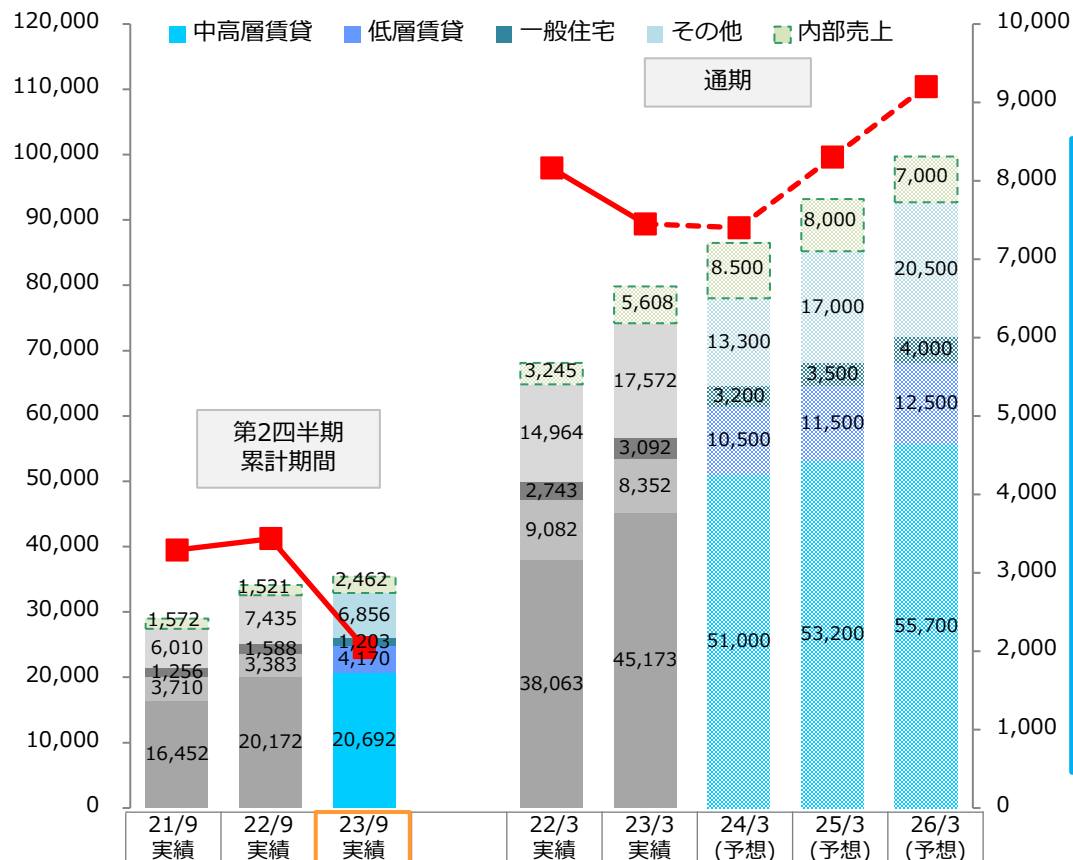
2021年ミヤギテレビ杯ダンロップ女子オープンゴルフトーナメント2位

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)



23/9 実績

- ✓ 中高層賃貸売上高 前年同期比+520百万円
➡工事の大型化により売上増加
- ✓ 低層賃貸売上高 前年同期比+786百万円
➡完工棟数 前年同期比 +25棟
- ✓ 営業利益率 前年同期比△4.3%
➡通期予想を修正
売上高 78,000百万円
営業利益 7,400百万円

事業の取り組み

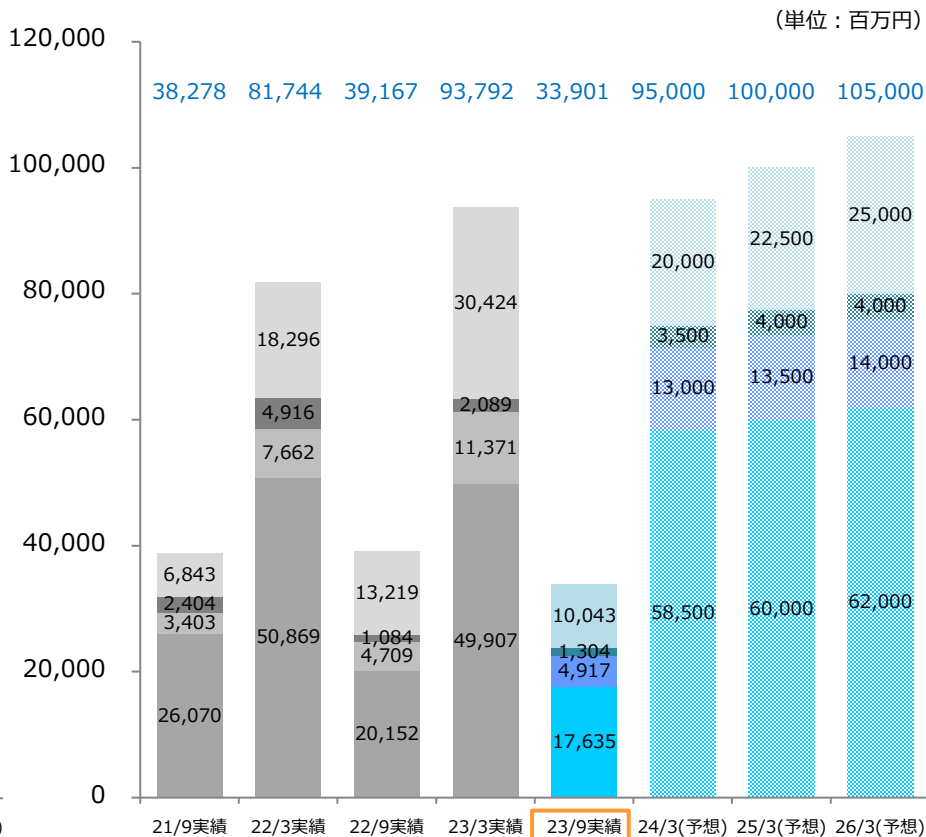
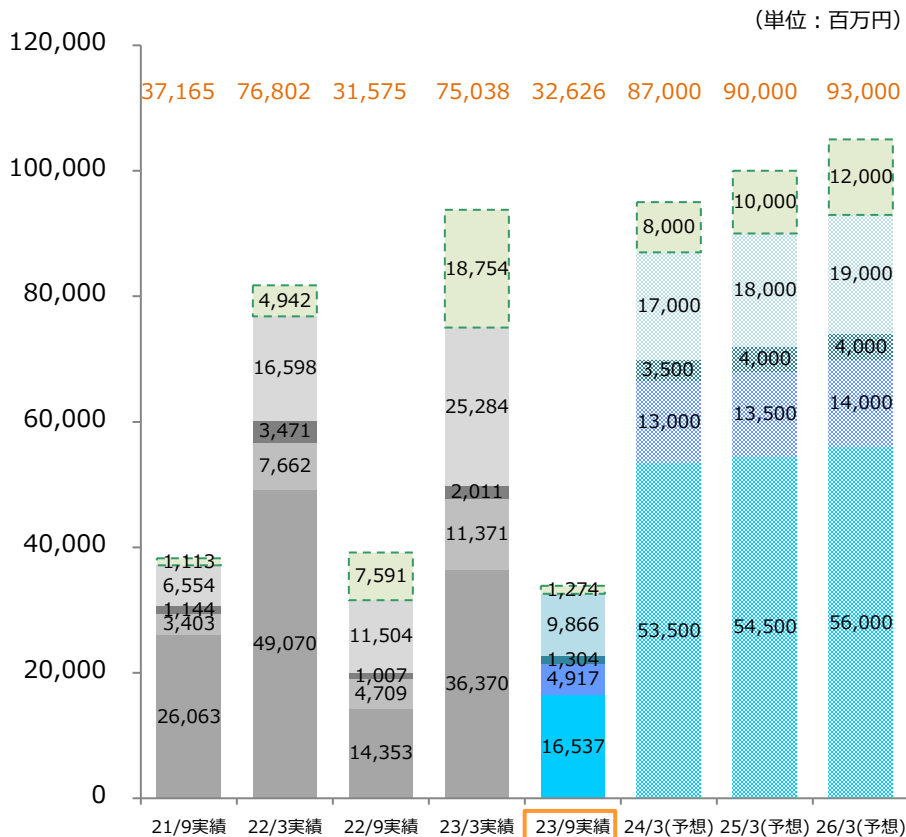
- ✓ 建築物のZEH・ZEB化を推進

※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 326億26百万円

◆内部売上を含む総受注高 339億1百万円



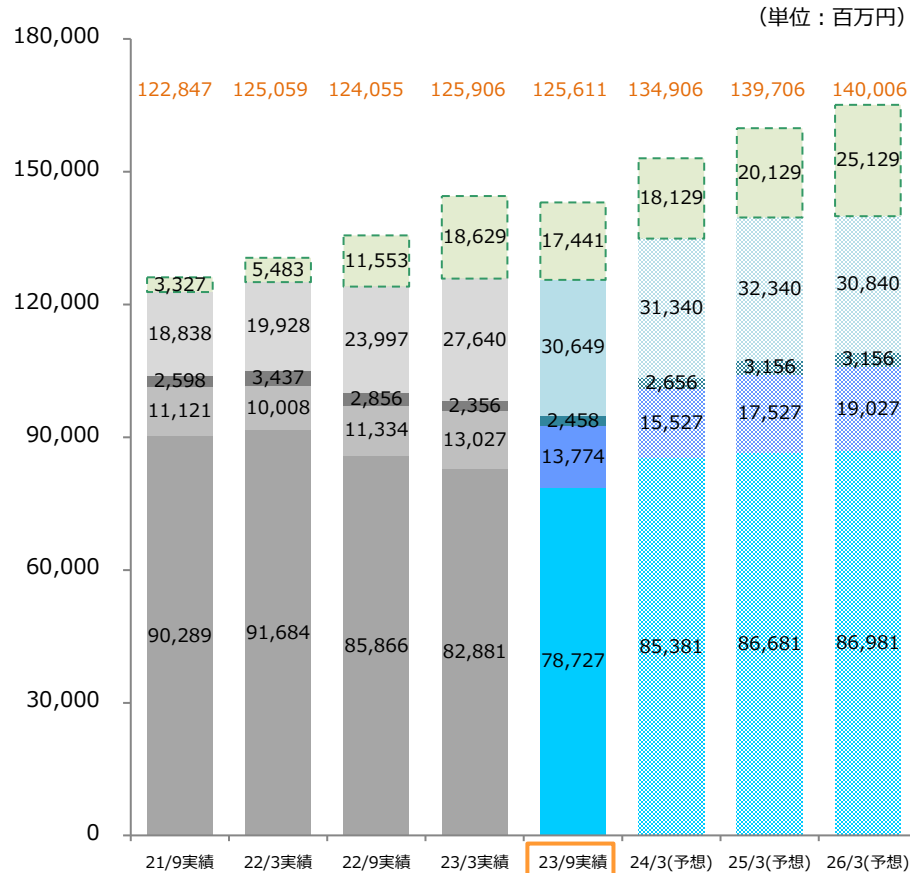
■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他 ■ 内部売上

■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他

✓ 中高層賃貸受注高 16,537百万円 前年同期比 +2,184百万円

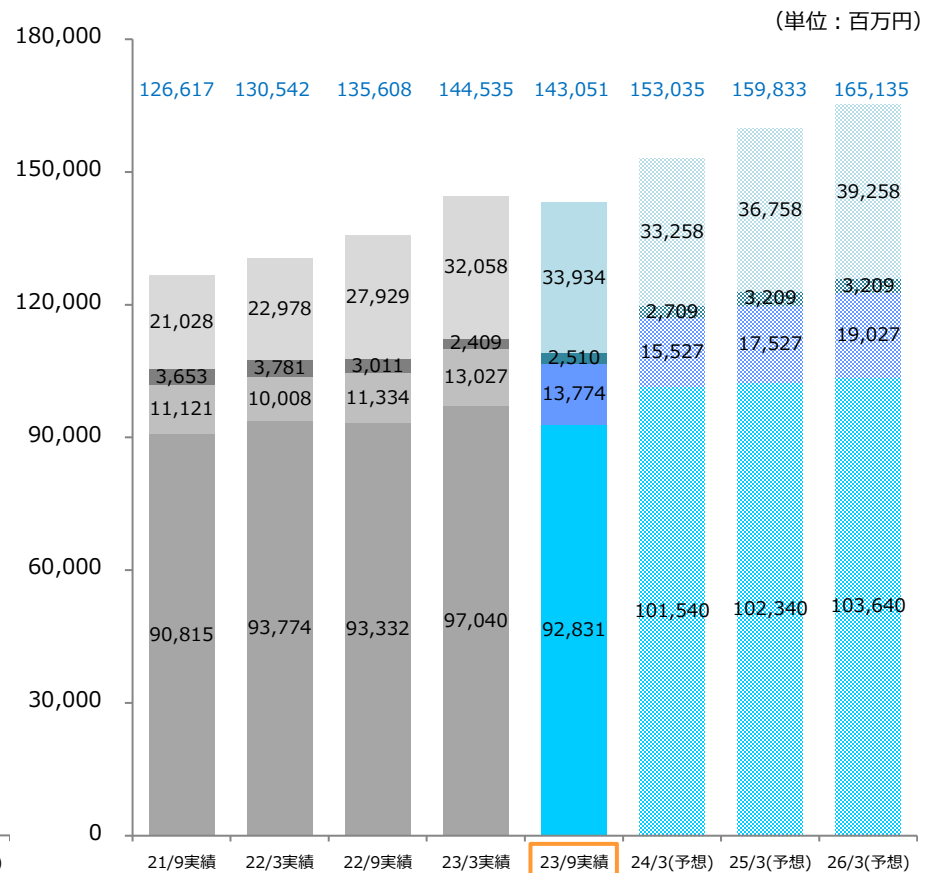
◆セグメント別の概況 【建設事業 受注残高】

◆受注残高 1,256億11百万円



■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他 ■ 内部売上

◆内部売上を含む総受注残高 1,430億51百万円



■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他

三浦市市民交流拠点整備事業（新市庁舎整備） 2023年7月 三浦市と基本協定を締結

県立三崎高等学校跡地において、市庁舎、図書館、保健センターなどの公共的機能と民間収益施設からなる市民交流拠点を整備



全景パース



現地写真

【計画地概要】

- ・所在地：神奈川県三浦市
- ・敷地面積：約27,500㎡
- ・延床面積：約10,300㎡

【公共施設棟】

- ・施工：スターツCAM
- ・市役所
- ・総合福祉センター
- ・保健福祉事務所

【民間施設棟】

- ・図書館
- ・商業施設
- ・市民交流施設等



計画地造成イメージ



市庁舎内観パース

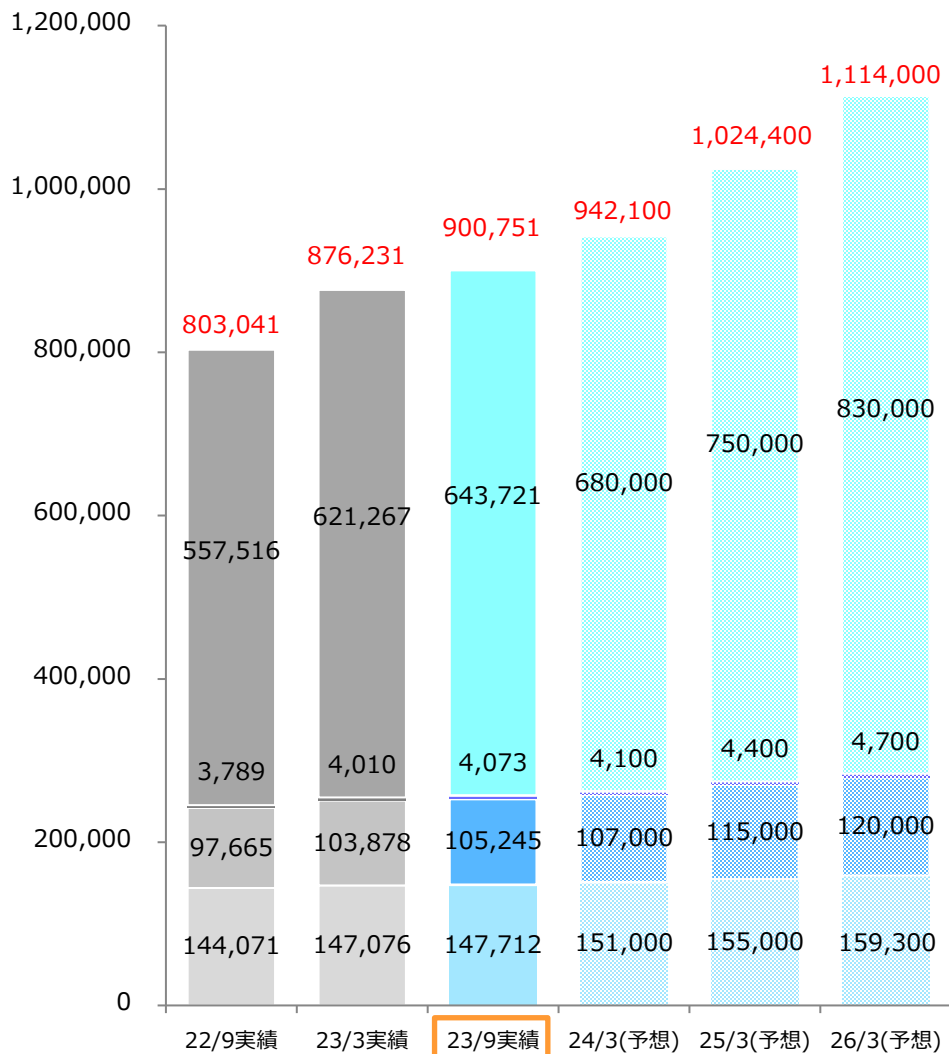


民間施設棟A・B

◆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】

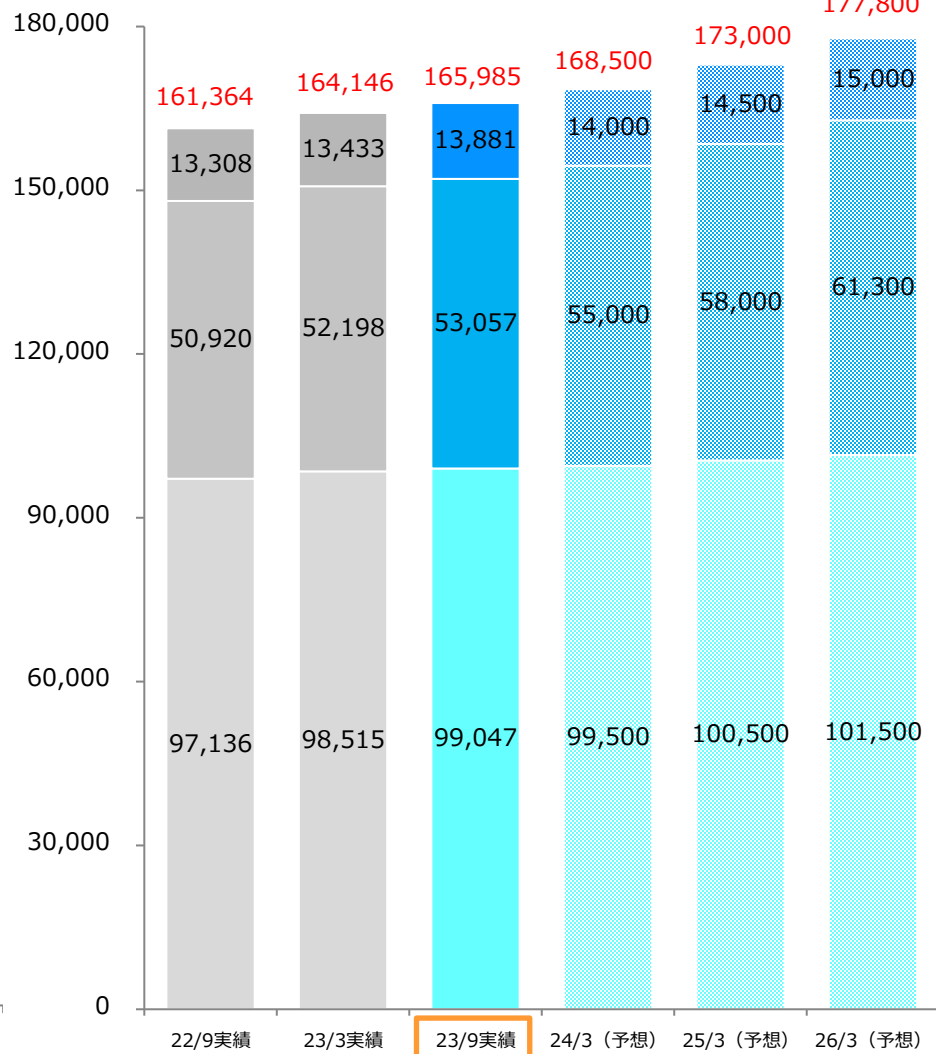
(単位：戸)



■ 賃貸管理 ■ 社宅管理代行 ■ 分譲マンション ■ アクセス24

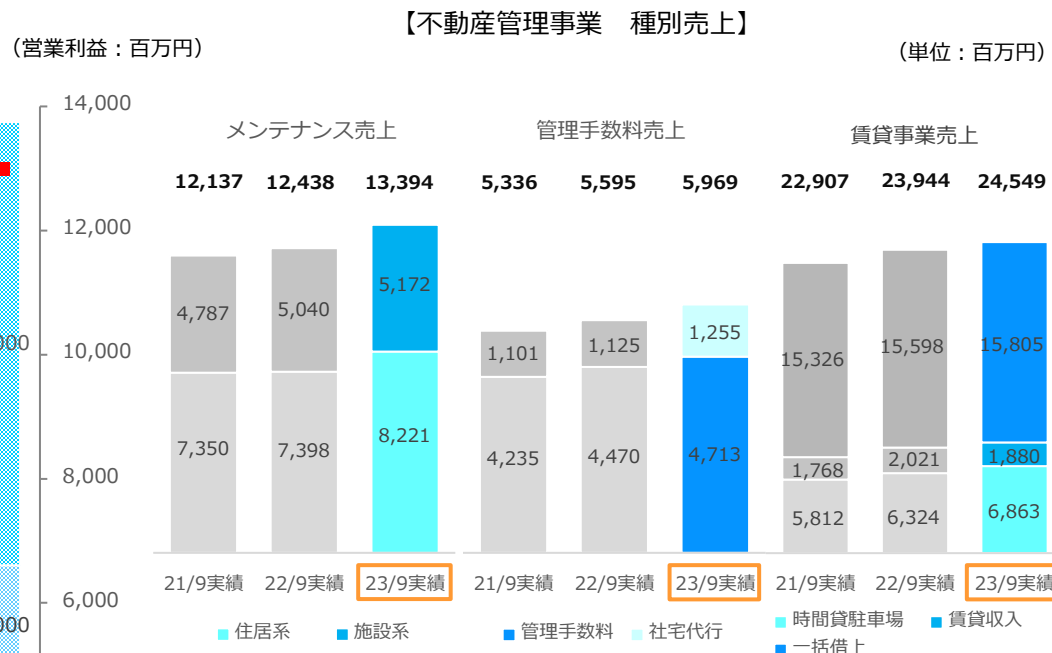
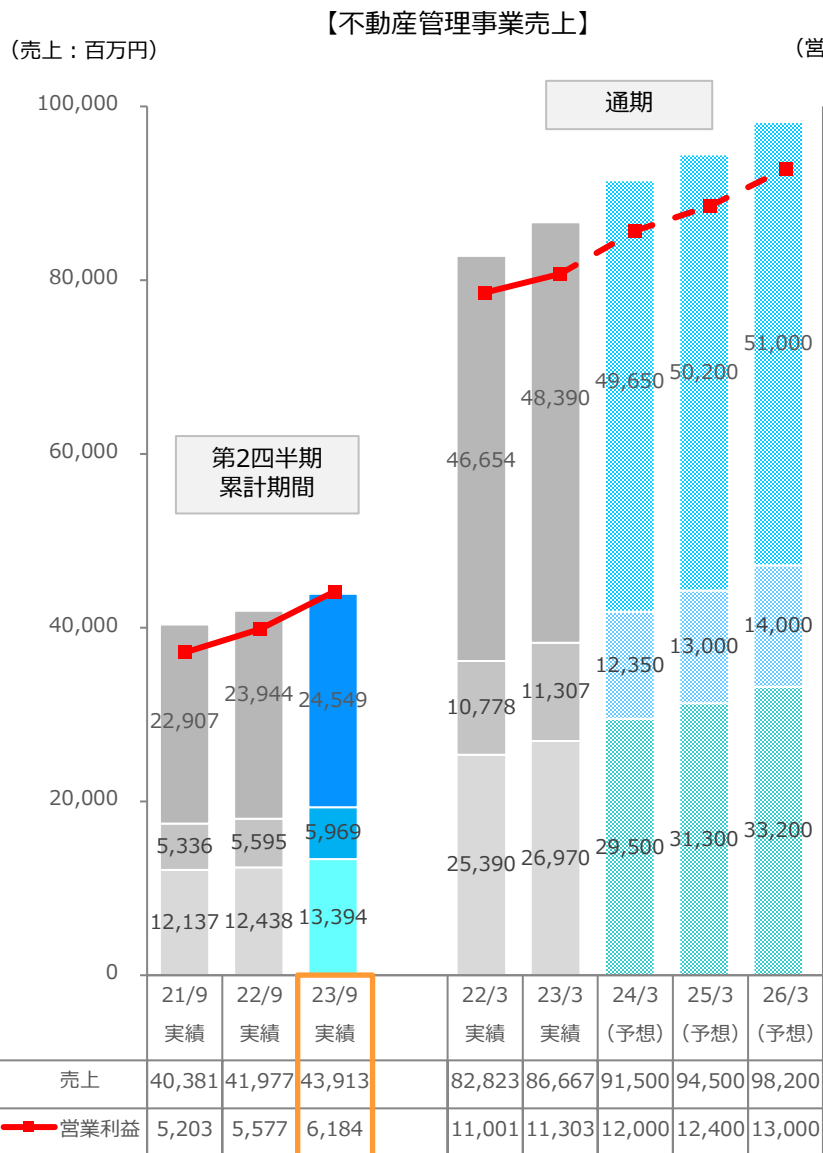
【駐車場】

(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】



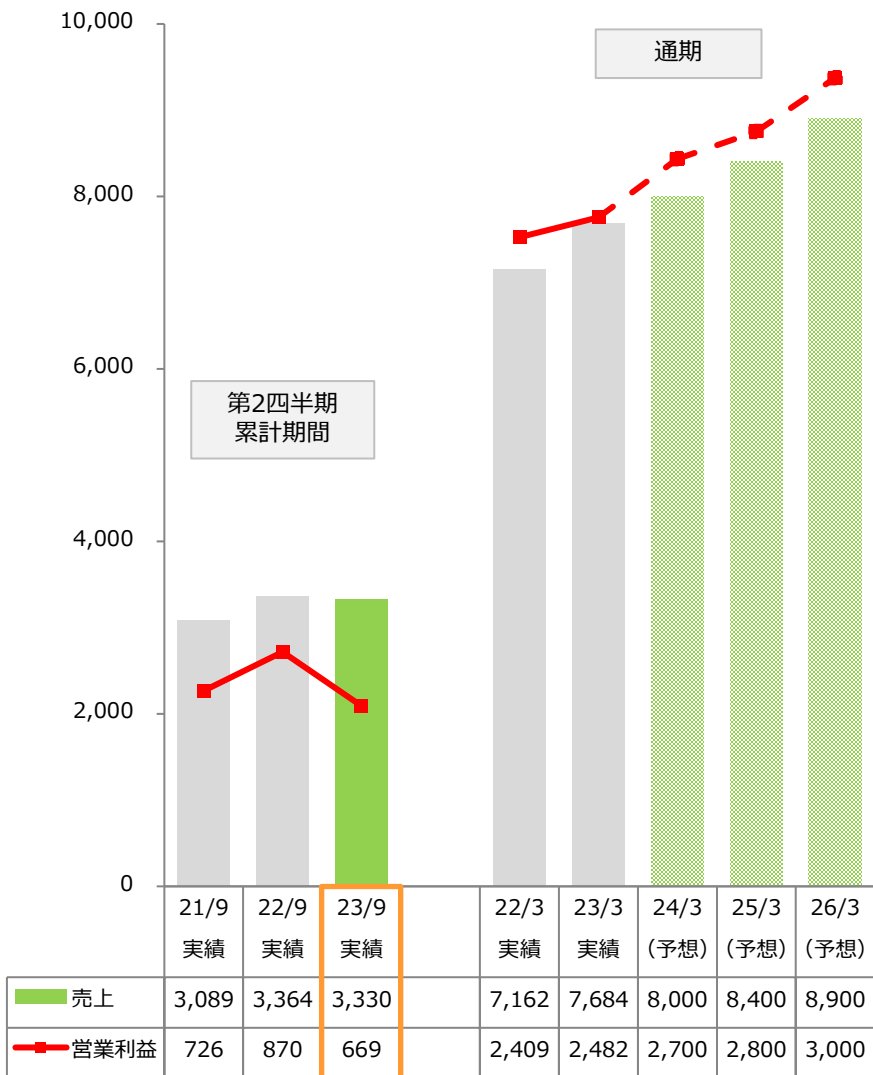
事業の取り組み

- ✓ 時間貸駐車場「ナビパーク」スマホアプリ決済開始
➡対応可能な駐車場を順次拡大中
- ✓ 「スタートズテクニカル研修センター」オープン
➡各種設備内容に応じた交換・修理の実践的研修を実施、提供するサービス品質向上へ

■ メンテナンス売上 ■ 管理手数料売上 ■ 賃貸事業売上

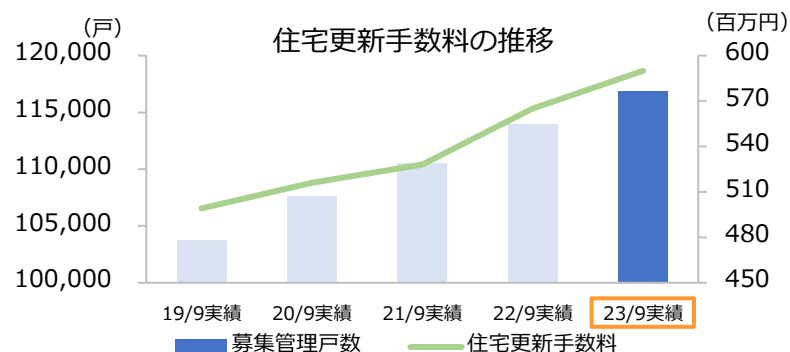
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/9 実績

- ✓ 前期企業本社移転案件△50百万円
- ✓ 賃貸管理戸数増加、更新手数料が堅調に推移
- ✓ ベースアップ等による人件費増加



事業の取り組み

- ✓ 鈴木亮平さんに続き、新たに女優の米倉れいあさんを新イメージキャラクターに起用
2023年9月1日より新CMを公開、認知度向上を図る

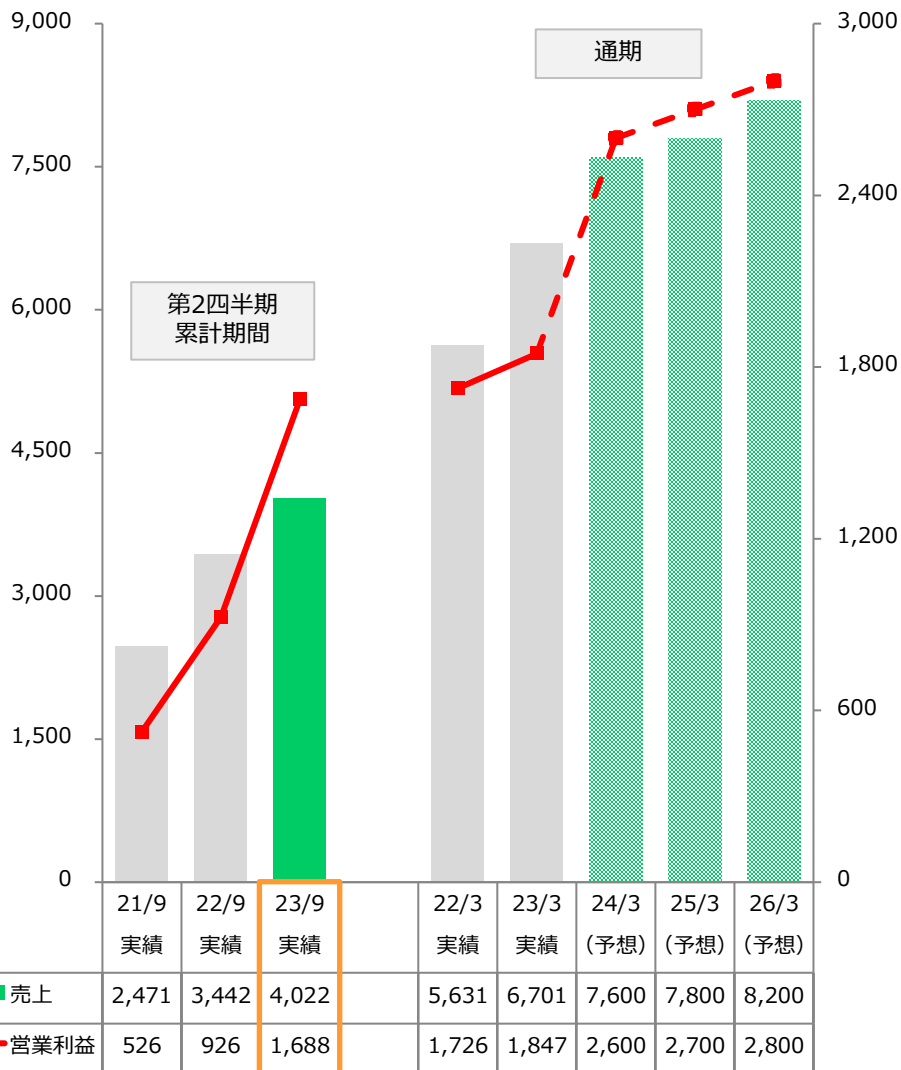


新CM：ビタットハウス「米倉れいあ 入社篇」

◆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)

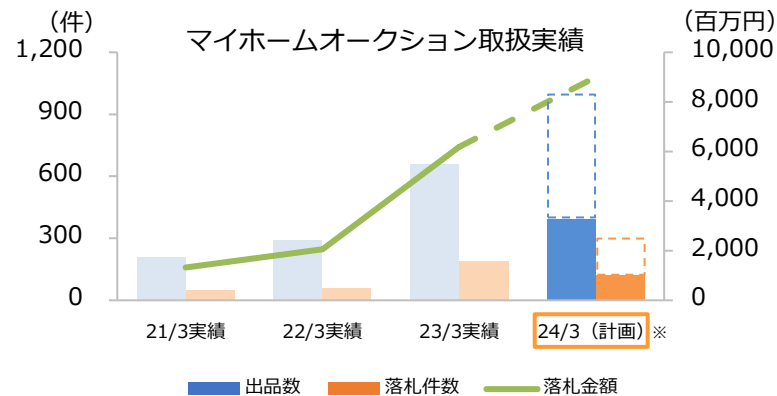


23/9 実績

- ✓ 売買取引金額 1 億円以上の物件取扱増加
 → 仲介手数料単価 前年同期比139%
- ✓ 主要都市においてもグループ内で連携した顧客紹介、信託受益権売買の対応

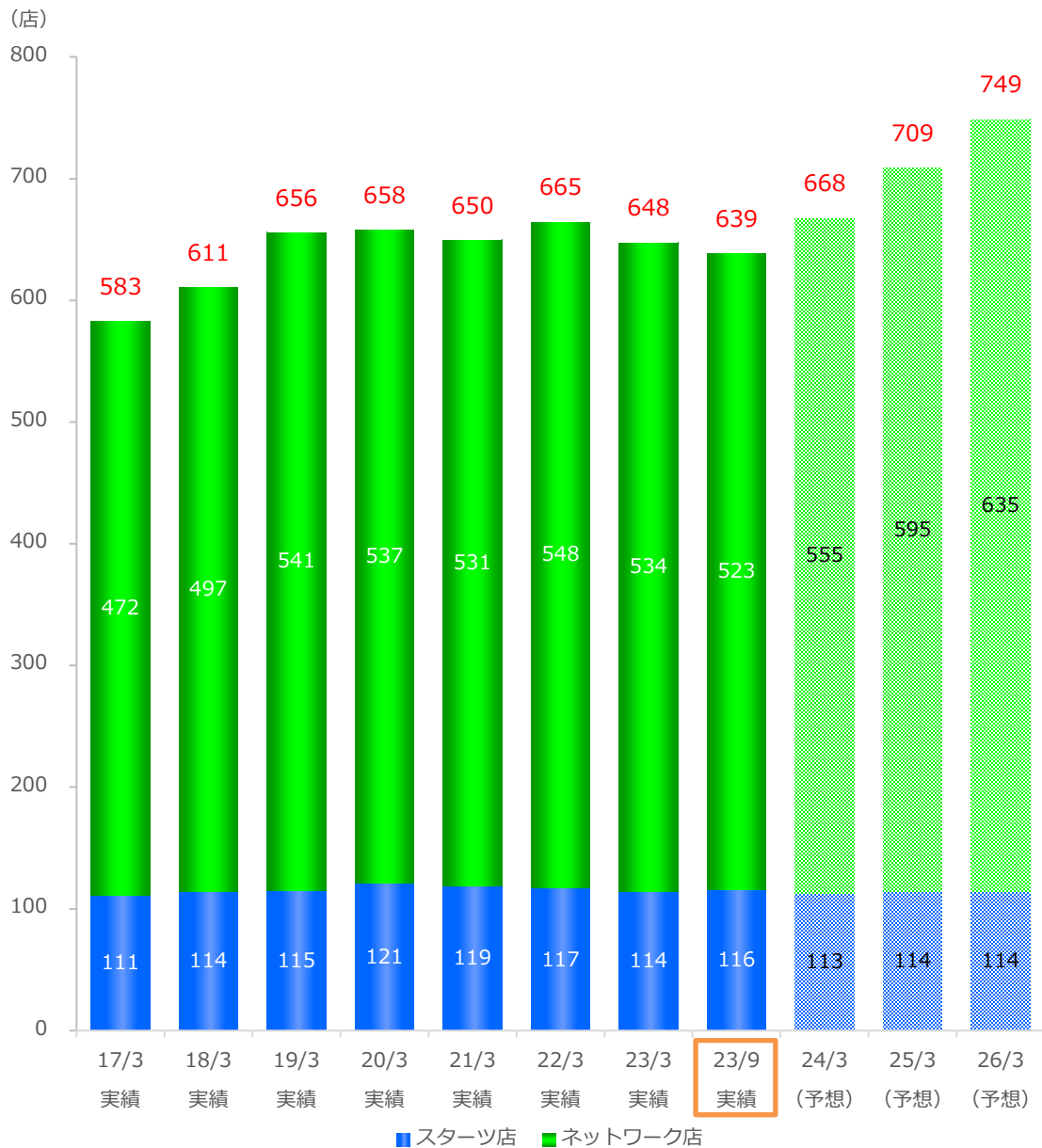
事業の取り組み

- ✓ マイホームオークションの定期開催
 → 年4回開催、今期11月・2月開催予定
 → 公正・透明・安心な不動産取引の推進



※24/3(計画)においては23/9までの進捗を表示

◆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やポータルサイトのリニューアルなど、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。

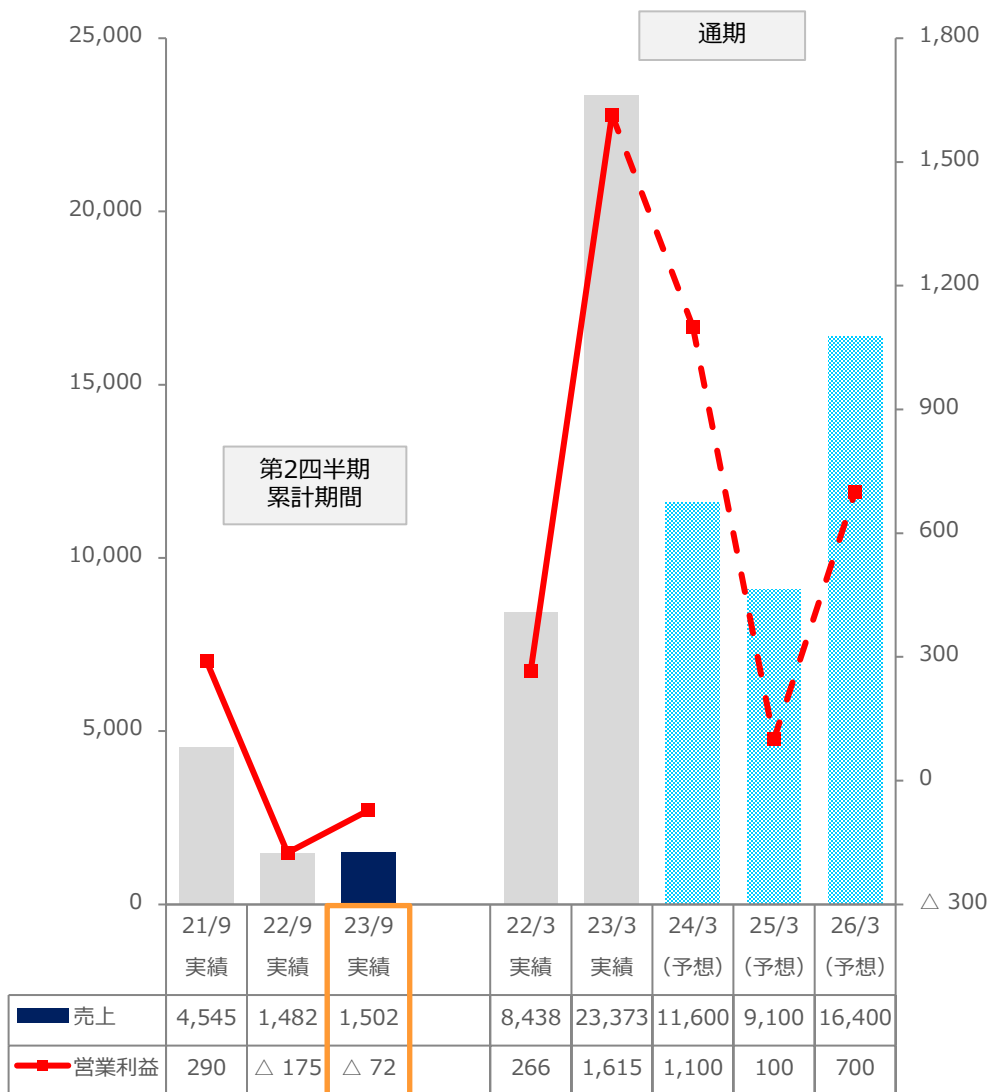
【直近の出店状況】

- 2023年4月 駒込店 (スタートズピタットハウス)
- 2023年7月 錦糸町北口店 (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)



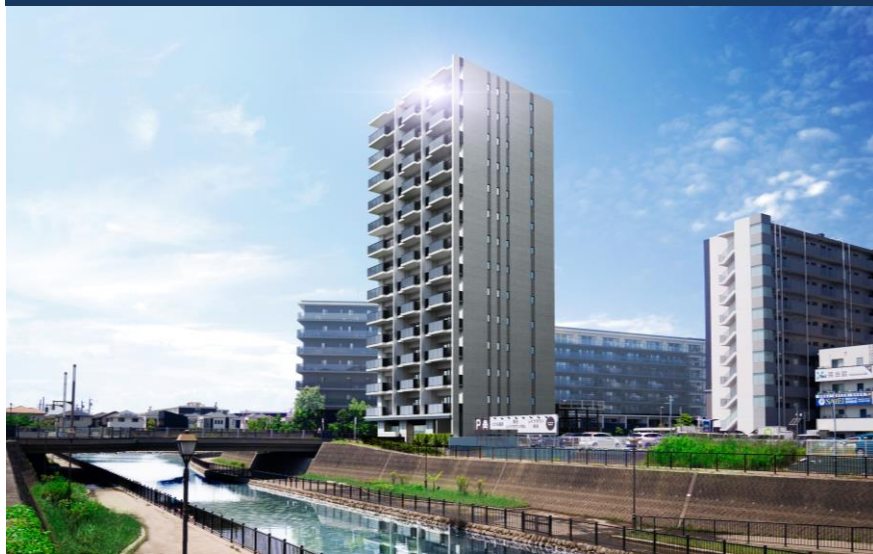
23/9 実績

- ✓ 分譲住宅 1,000百万円
 - ➡アルファグランデ成田八番街をはじめ
販売物件の進捗は概ね予定通り
- ✓ ウェアハウジング物件 498百万円
 - ➡スタートプロシード投資法人へ
賃貸住宅1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
 - ➡アルファグランデ越谷レイクタウン
(RC造14階建 全39戸) 2023年12月～
 - ➡クオンガーデン文京千石
(木造3階建 全2棟) 2023年12月～
- ✓ 文京区・世田谷区で戸建用地仕入
1,800百万円

アルファグランデ越谷レイクタウン



外観完成予想パース

駅徒歩3分 3方角地 全戸南向き分譲マンション



室内イメージ



現地案内図

【物件概要】

所在地
埼玉県越谷市レイクタウン八丁目
総戸数,間取り
39戸 2LDK+S~3LDK
構造
鉄筋コンクリート造 14階建

【今後のスケジュール】

販売開始
2023年12月(予定)
建物完成
2025年1月(予定)
入居(引渡)
2025年3月(予定)



物件ホームページ

クオンガーデン文京千石



外観完成予想パース

都心ながら閑静で利便性の高い文京区にて3路線利用可の分譲戸建



室内イメージ



現地案内図

【物件概要】

所在地
東京都文京区千石三丁目
総区画数
2区画
A棟:3LDK B棟:4LDK
構造
木造3階建

【今後のスケジュール】

販売開始
2023年12月(予定)
建物完成
2023年11月(予定)
入居(引渡)
2024年2月(予定)

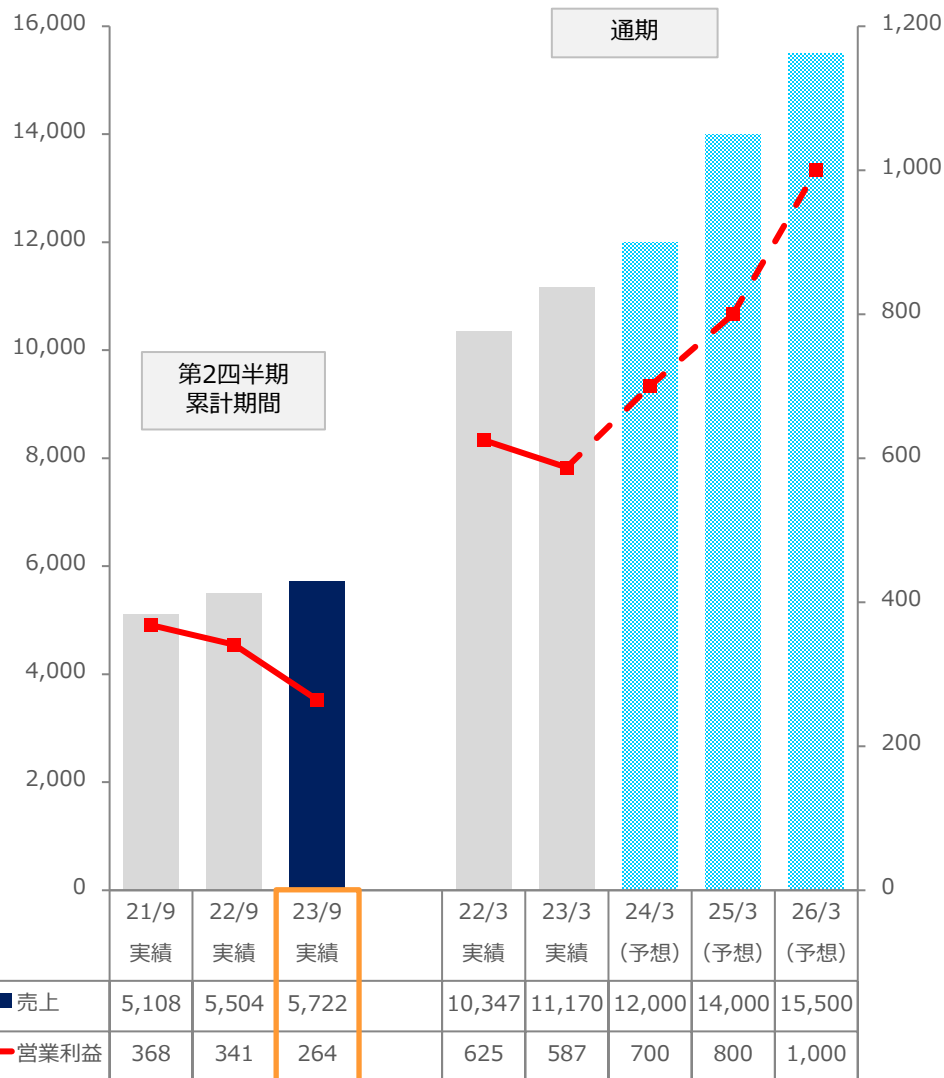


物件ホームページ

◆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)



23/9 実績

- ✓ 122事業所を運営（2023年9月末時点）
直近の開設事業所
 - ・ 2023年9月 ケアステーション きらら高砂 訪問介護
- ✓ 前期開設の事業所を含め稼働は堅調に推移するも、
人員の増加やベースアップの実施により人件費が増加
- ✓ 海外からの特定技能・技能実習生 14名採用
➡「海外人財」は57名体制へ

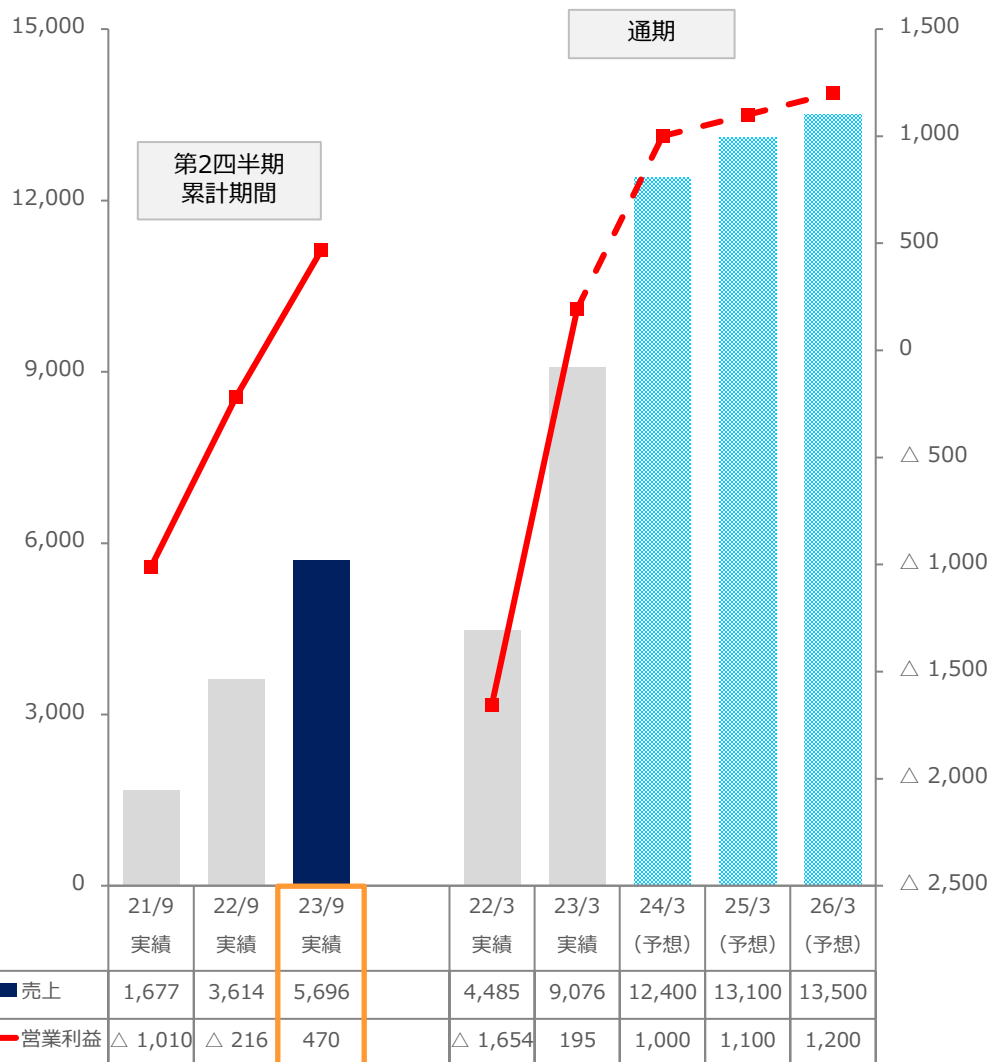
事業の取り組み

- ✓ 事業所7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
 - ・ 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
- ✓ 人員体制の強化
➡「海外人財」の採用継続 期末65名体制へ

◆セグメント別の概況【ホテル・レジヤ事業①】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/9 実績

- ✓ 宿泊需要回復による稼働率・客室単価上昇
- ✓ 東京ディズニーリゾート40周年イベント効果もあり、ホテル エミオン 東京ベイ タワー館・スクエア館ともに好調に推移

事業の取り組み

新たに2施設の開業を準備中

- ✓ 2023年12月 「ホテル エミオン 札幌」
- ✓ 2024年 4月 新ブランドホテル 「ホテル コメント 横浜関内」
- ✓ スターツ出版主催「OZの女子旅EXPO2023」(2023年10月7日～9日)に出展、上記2施設をPR



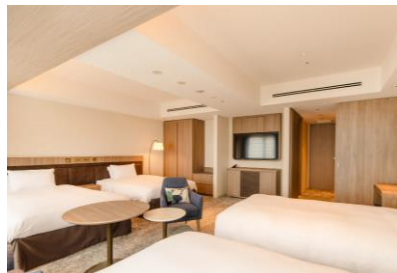
「ホテルエミオン札幌」 2023年12月20日開業予定

「ホテル エミオン シリーズ」国内3ホテル目、北海道初進出
JR札幌駅・地下鉄東豊線さっぽろ駅 徒歩約5分、地下通路直結



提供：大成建設株式会社一級建築士事務所

ホテル外観/イメージ



ホテル客室/イメージ



2F朝食会場/イメージ



2Fバー/イメージ



14Fラウンジ/イメージ



現地案内図

【ホテル概要】

- ・所在地：北海道札幌市
- ・敷地面積：約1,967.25㎡
- ・延床面積：約14,473㎡
- ・施設：大浴場・バー・多目的ルーム等
- ・規模：地上14階
- ・客室数：295室
- ・客室仕様：全10タイプ



ホテルエミオン札幌公式HP

「ホテルコメント横浜関内」 2024年4月1日開業予定

新ブランドホテル「ホテル コメント 横浜関内」※1
同時期に開業予定「横浜BUNTAI」（メインアリーナ）と直結
JR関内駅 徒歩約5分、横浜スタジアム・中華街へのアクセス良好



ホテル外観/イメージ

【ホテル概要】

- ・所在地：神奈川県横浜市
- ・規模：地上7階
- ・客室数：116室
- ・客室仕様：全11タイプ
- ・施設：大浴場・レストラン



提供：株式会社トサケン
ホテル客室/イメージ



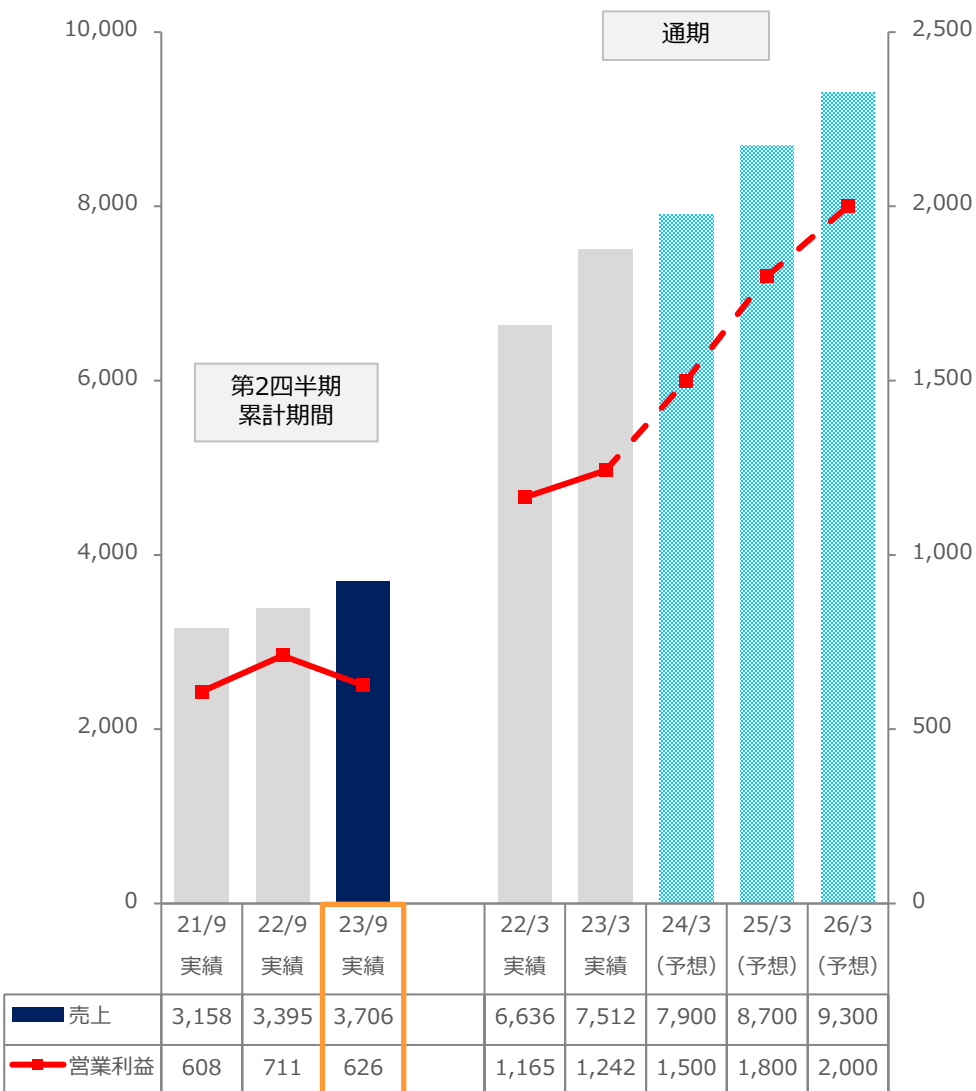
現地案内図

※1：ホテル名の「comento」は、co（共に）come（進む）ent（エンターテインメント/ご縁）to（あなたへ）を組み合わせた造語

◆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)



23/9 実績

- ✓ 少額短期保険保有契約数増加に伴う保険料収入の増加
- ✓ 昨年10月の火災保険期間改定による駆け込み需要の反動により損害保険代理店手数料減少

事業の取り組み

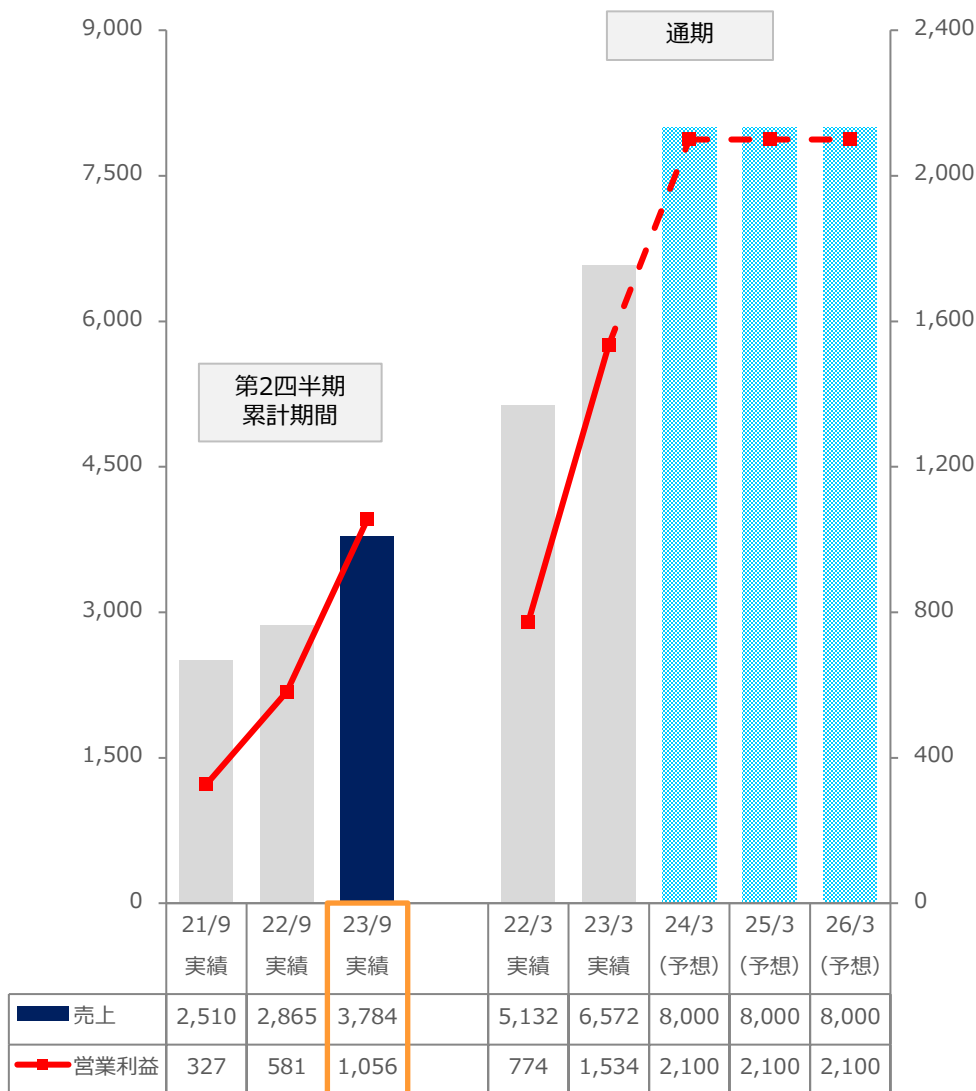
- ✓ スターツマネープラザオープン (ニューコースト新浦安3階)
 - ➡ 従来の保険・住宅ローン相談に加え資産形成や相続など様々なお悩みに対応
- ✓ ピタットハウス ホームページリニューアル
 - ➡ 人材採用ページも強化し加盟店の人材不足フォロー

事業内容	収益基盤	2023年 3月期 第2四半期	2024年 3月期 第2四半期	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	656	639	668
証券業	金融資産運用・証券保険等 代理店収入 (億円)	10	9	17
投資法人資産 運用業	「スタートプロシード投資 法人」運用資産残高 (億円)	858	976	980
保険業	少額保険取扱件数	34,562	41,341	85,200
信託業	受託累計件数 受託資産残高 (億円)	295 1,212	328 1,371	351 1,454

◆セグメント別の概況 【出版事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



23/9 実績

- ✓ 電子書籍・コミック等書籍売上の増加
映画化決定により小説売上も好調
- ✓ 「オズのプレミアム予約」利用者数の増加
➡ 少人数プランの充実により利用促進

事業の取り組み

- ✓ オズブランド×都心商業施設コラボイベント開催
➡ 東京都心エリアでの街の賑わいを創出
- ✓ 読者の年齢層に合わせた新レーベルの創刊
- ✓ SNSによる若者向けの単行本販売促進

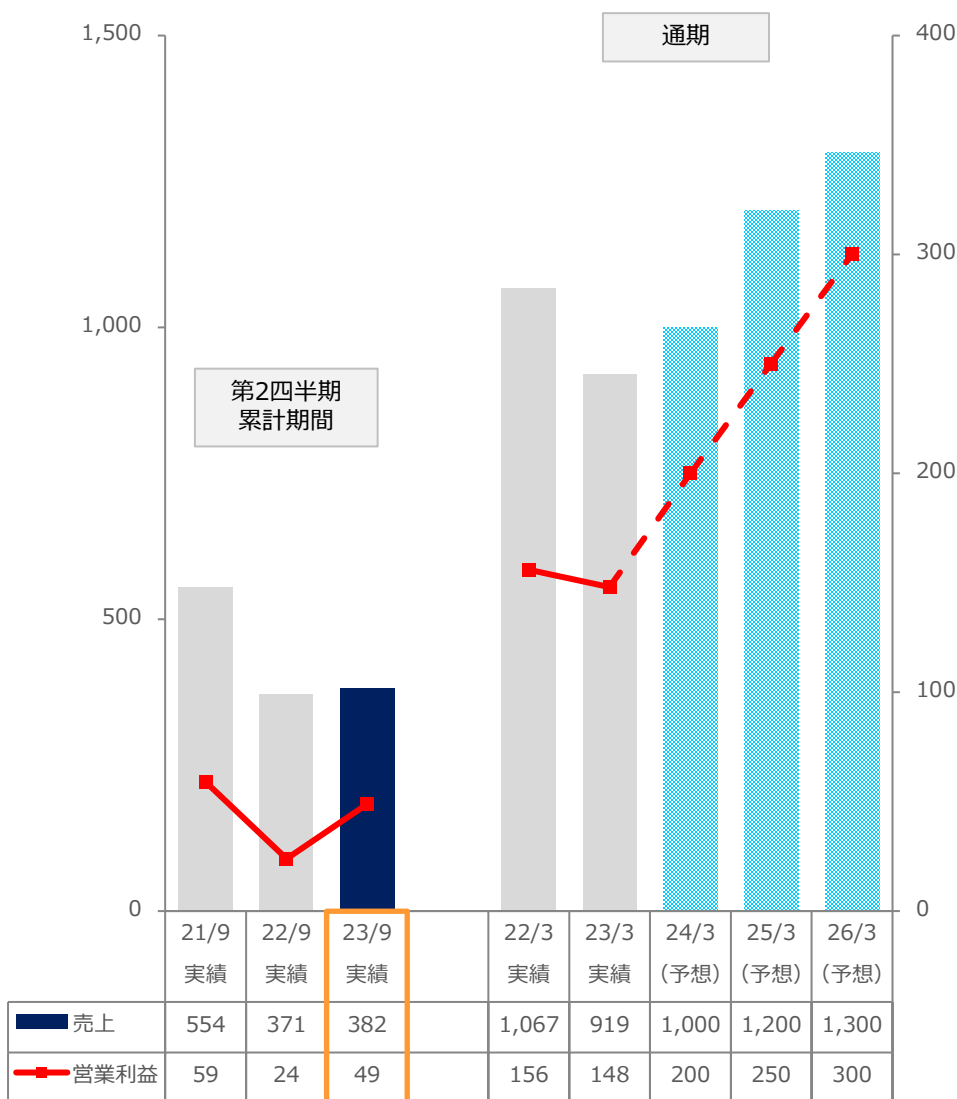
■ 映画『あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。』 12/8 (金) 公開
■ 単行本『すべての恋が終わるとしても』



◆セグメント別の概況 【物販・文化事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



事業の取り組み

- ✓ 相田みつを美術館
第82回企画展「生きること 書くこと」開催中
- ✓ 弘前れんが倉庫美術館
2023年度秋冬プログラム
松山智一展 雪月花のとき 開催中

相田みつを美術館
生きること 書くこと
(開催期間 2023年9月29日
～2024年1月28日)

弘前れんが倉庫美術館
松山智一展 雪月花のとき
(開催期間 2023年10月27日～2024年3月17日)



松山智一《People With People》
2021年 株式会社セーニャ蔵

決算財務データ

◆【連結】決算概要 損益計算書

(単位：百万円)

	2024年3月期 第2四半期 (実績)	2023年3月期 第2四半期 (実績)	前期比	2024年3月期 第2四半期 (計画)	対計画 達成率
売上高	104,983	98,598	+6,385	107,000	98.1%
売上原価	71,813	68,296	+3,517	73,700	97.4%
売上総利益	33,170	30,302	+2,868	33,300	99.6%
販管費及び一般管理費	20,507	18,438	+2,069	20,300	101.0%
営業利益	12,662	11,864	+798	13,000	97.4%
営業外収益	2,109	2,620	△ 511	400	527.3% ※
営業外費用	188	243	△ 55	300	62.7%
経常利益	14,583	14,241	+342	13,100	111.3%
特別利益	0	272	△ 272	-	-
特別損失	64	126	△ 62	70	91.4%
法人税等	5,002	4,801	+201	4,230	118.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	9,517	9,586	△ 68	8,800	108.1%

◆営業外収益

受取利息	72
受取配当金	266
為替差益	1,549 ※
助成金収入	112
その他	108
	<hr/>
	2,109

◆営業外費用

支払利息	113
貸倒引当金繰入額	8
その他	66
	<hr/>
	188

◆特別損失

固定資産売却損	2
固定資産除却損	55
投資有価証券売却損	4
その他	2

※為替レート

23/3末 \$ =133.53 → 23/9末 \$ =149.58 (想定レート132.00)

◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位：百万円)

	2024年3月期 第2四半期 (2023年9月)	2023年3月期末	前期比
(資産の部)			
現金及び預金	75,341	85,225	△ 9,884
受取手形、売掛金 及び契約資産	17,828	16,174	1,653
販売用不動産	1,036	1,503	△ 466
仕掛販売用不動産	12,394	10,362	2,032
未成工事支出金	2,420	1,987	433
その他	10,961	12,309	△ 1,348
流動資産合計	119,983	127,562	△ 7,579
有形固定資産	138,279	134,297	3,981
無形固定資産	4,797	4,171	625
投資その他の資産	29,692	27,068	2,624
固定資産合計	172,769	165,537	7,231
資産合計	292,752	293,100	△ 347

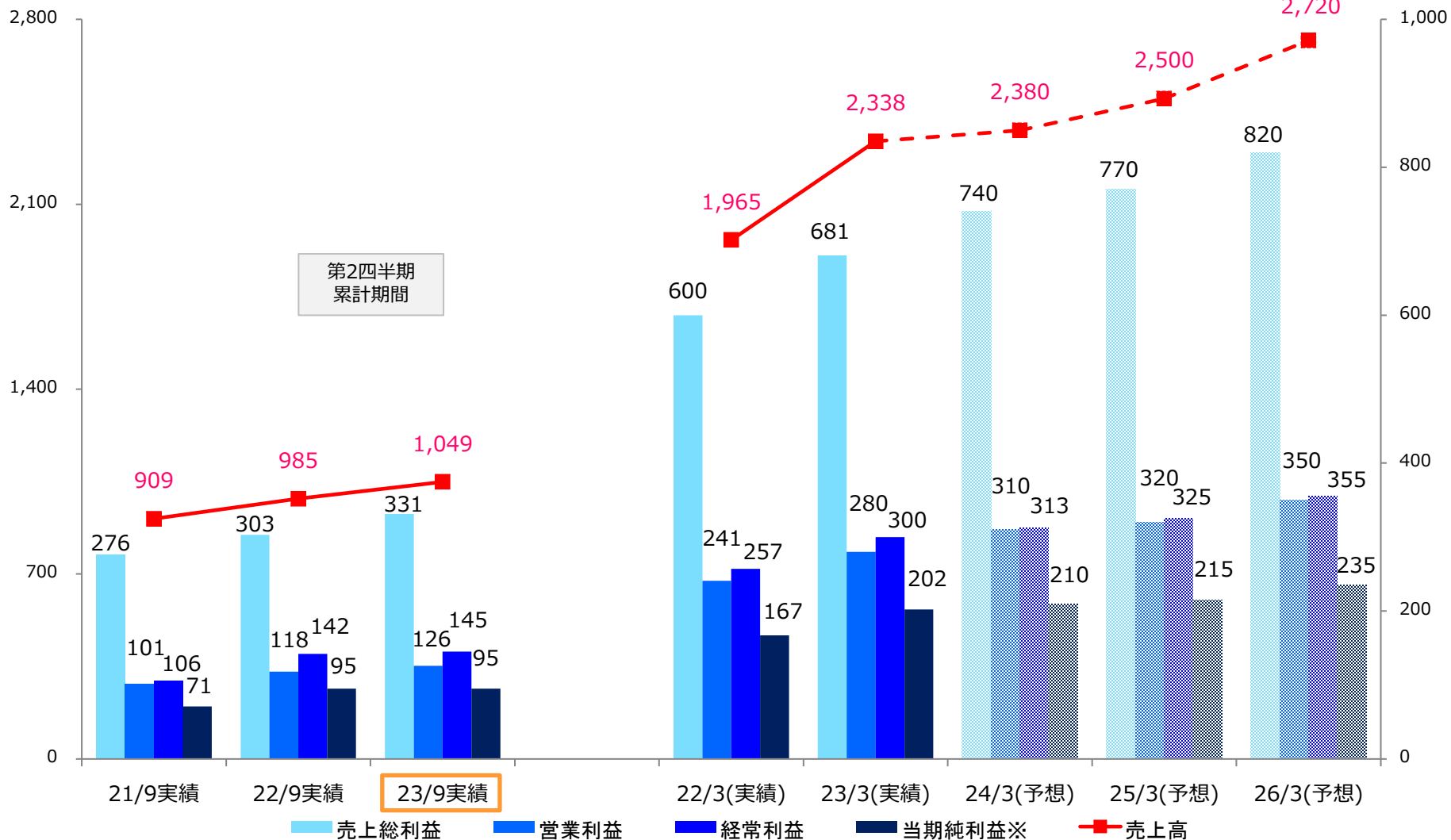
	2024年3月期 第2四半期 (2023年9月)	2023年3月期末	前期比
(負債の部)			
買掛金及び 工事未払金	16,317	22,801	△ 6,483
短期借入金	25,431	23,197	2,234
その他	42,803	45,820	△ 3,016
流動負債合計	84,553	91,818	△ 7,265
長期借入金	41,802	42,452	△ 650
その他	13,861	13,742	119
固定負債合計	55,663	56,195	△ 531
負債合計	140,217	148,013	△ 7,796
(純資産の部)			
資本金	11,039	11,039	-
資本準備金	6,475	6,417	57
利益剰余金	134,738	127,700	7,037
自己株式	△ 8,173	△ 8,173	△ 0
その他	8,456	8,101	354
純資産合計	152,535	145,086	7,449
負債純資産合計	292,752	293,100	△ 347

◆【連結】業績推移（全社）

(売上高：億円)

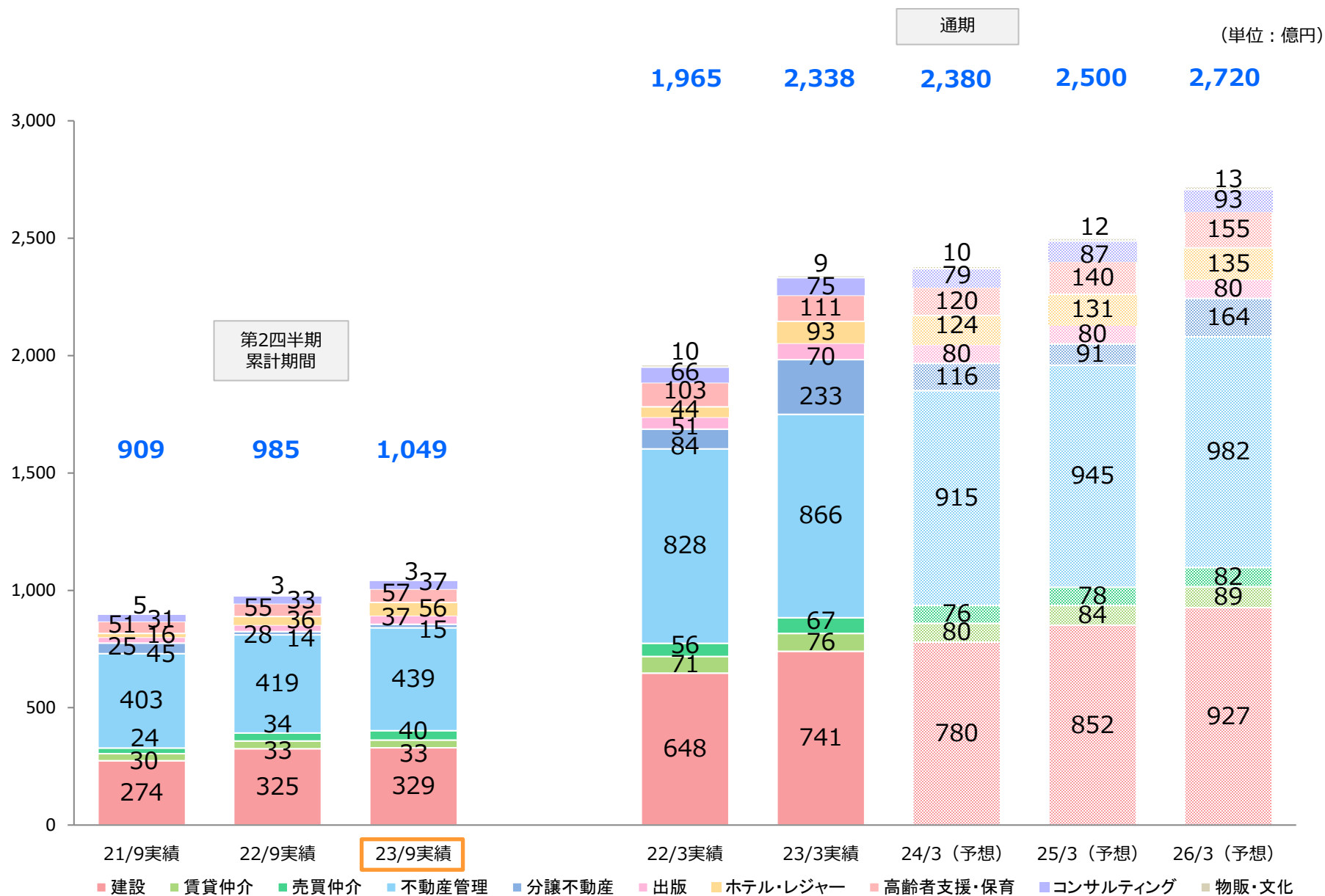
通期

(利益：億円)

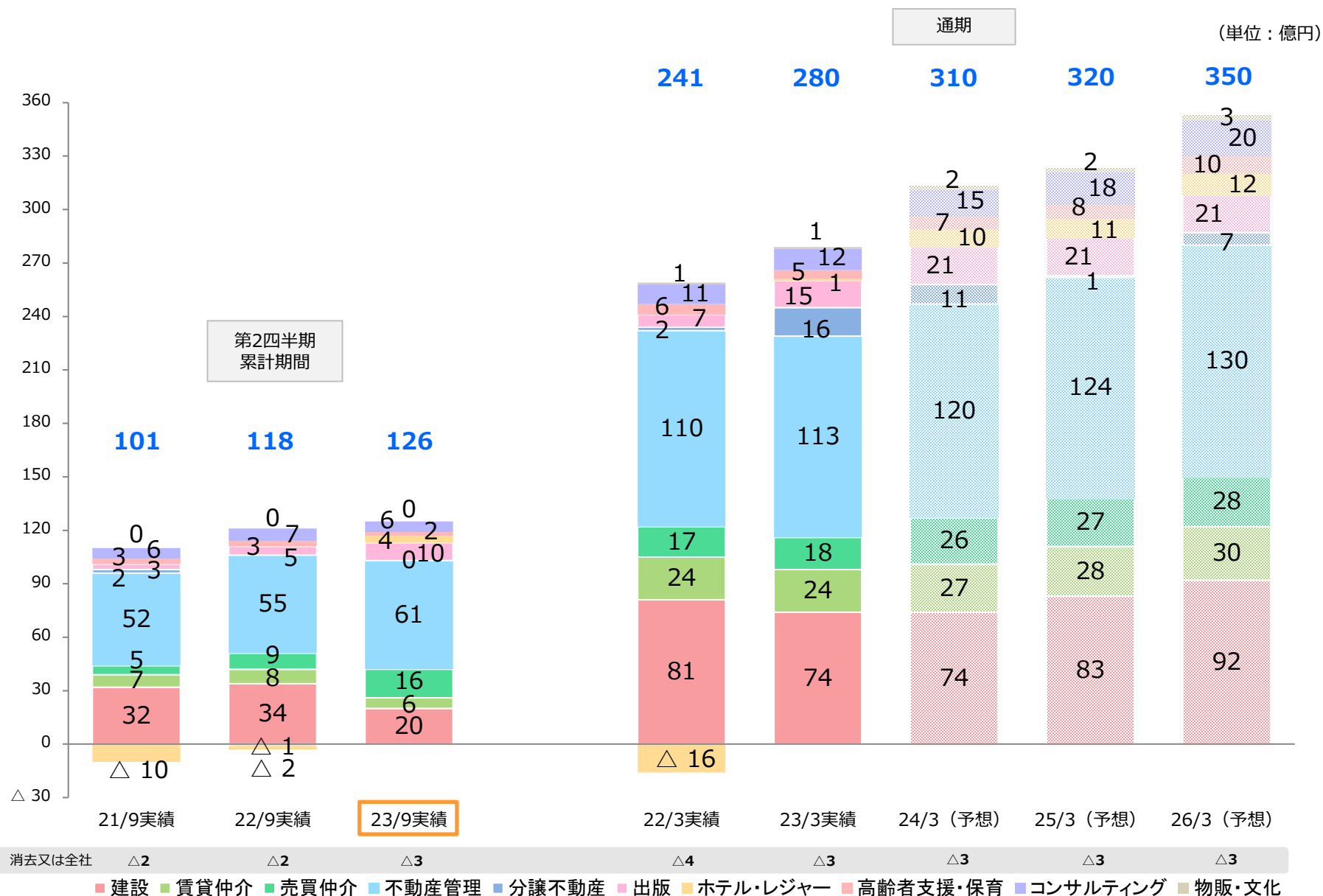


※親会社株主に帰属する当期純利益

◆【連結】業績推移 セグメント別売上高



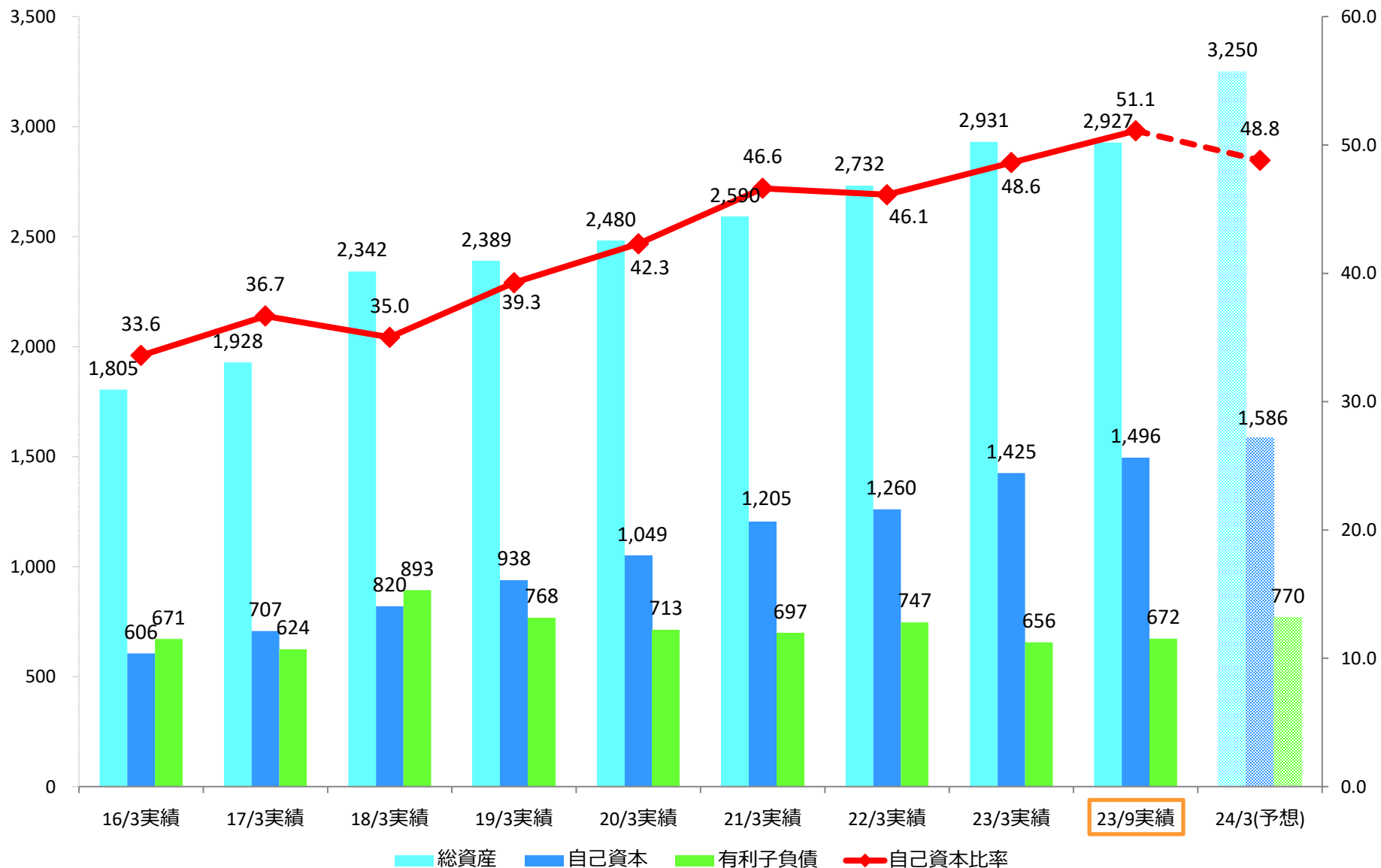
◆【連結】業績推移 セグメント別営業利益



◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

(単位：億円)

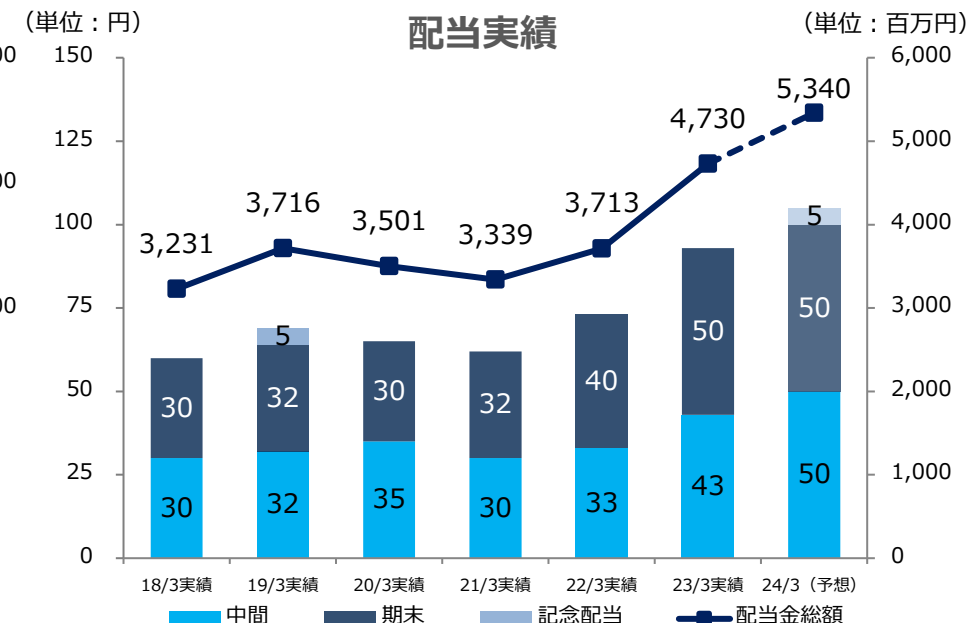
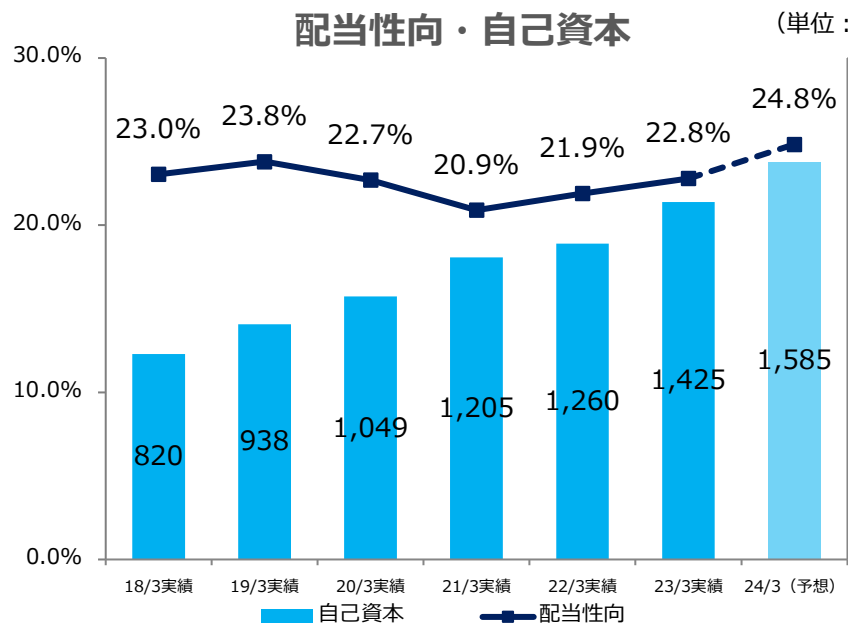
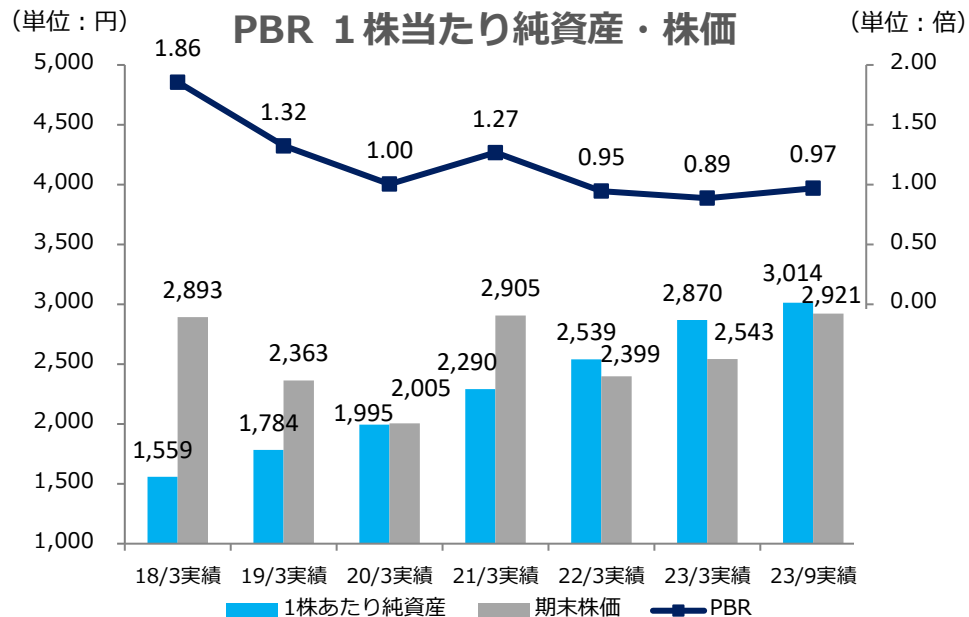
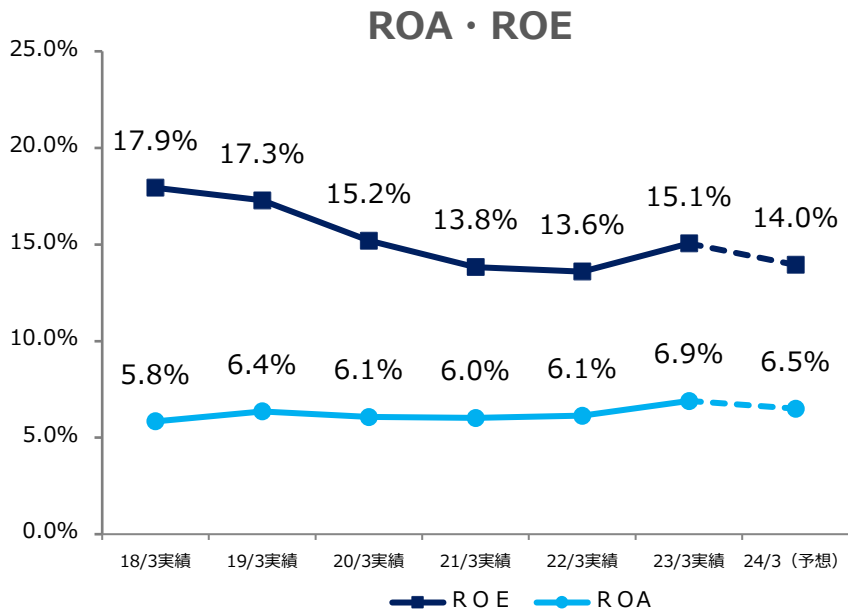
率 (%)



◆【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 第2四半期	24/3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	126億円	310億円
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	154億円	368億円
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	95億円	210億円
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	50円	105円
配当性向	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%	20.9%	21.9%	22.8%	-	24.8%
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	0.4倍	0.5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	△0.05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	-	2.1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%	51.1%	48.8%
ROA	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%	6.0%	6.1%	6.9%	-	6.5%
ROE	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.2%	13.8%	13.6%	15.1%	-	14.0%
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	-	422.8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	2,921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)



A large, empty rectangular area defined by a dashed blue border, occupying most of the page. This is a placeholder for a memo or notes.

■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)】

