

スタートコーポレーション株式会社



2019年5月22日



2019年3月期 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」

| | | | |
|-------------------------|--------|----------------------|--------|
| 決算サマリー | P2 | 2019年3月期 決算概要 | P22～32 |
| スターツグループトピックス | P3～14 | セグメント別概況 | P33～49 |
| 東京都千代田区神田東松下町 民間住宅棟開発事業 | P4 | グループ組織図 | P34 |
| タイムスタウン新浦安プロジェクト | P5 | 建設事業 | P35～38 |
| カンボジア「ホテルエミオンブノンペン」 | P6 | 賃貸仲介事業 | P39 |
| ニューコースト新浦安 運営会社設立 | P7～9 | 売買仲介事業 | P40 |
| 流山おおたかの森駅前市有地活用事業 | P10 | ピタットハウス店舗数の推移 | P41 |
| 海外事業 | P11～12 | 不動産管理事業 | P42～44 |
| 官民連携 福祉貢献プロジェクト | P13 | 分譲不動産事業 | P45 |
| スポーツ・文化 協賛活動 | P14 | ゆとり事業（高齢者支援・保育事業） | P46 |
| スターツグループ事業戦略 | P15～21 | ゆとり事業（ホテル・レジヤ事業） | P47 |
| 積層型ビジネスモデルの具現化 | P16 | コンサルティング事業 | P48 |
| スターツグループの成長戦略 | P17 | 出版事業・物販事業 | P49 |
| 事業機会について（PFI） | P18 | 決算財務データ | P50～53 |
| 都市再開発プロジェクト | P19～21 | | |

2019年3月期 決算サマリー

- ✓ 営業利益 228億円 <前期比 18億円増> 11期連続増益
- ✓ 当期純利益 152億円 <前期比 15億円増> 10期連続増益
- ✓ 創業50周年記念配当 5円実施 <年間配当69円> 9期連続増配

2019年3月期 トピックス

- ✓ 7月 東京都千代田区神田東松下町 民間住宅棟開発事業 完成
- ✓ 9月 分譲マンション新ブランド「QUWON」新浦安 完成
- ✓ 10月 カンボジア・プノンペン 自社施工自社運営 「ホテルエミオンプノンペン」開業
- ✓ 11月 新浦安ショッピングセンター「New Coast SHIN - URAYASU」開業・2月運営会社設立
- ✓ 1月 流山おおたかの森駅前市有地活用事業「ホテルルミエールグランデ流山おおたかの森」開業
- ✓ 1月 スターツロンドン開設（海外36拠点目）

2020年3月期 予算サマリー

- ✓ 営業利益 236億円 <前期比 8億円増> 12期連続増益
- ✓ 当期純利益 154億円 <前期比 2億円増> 11期連続増益

スタートツグループトピックス

東京都千代田区神田東松下町 民間住宅棟開発事業



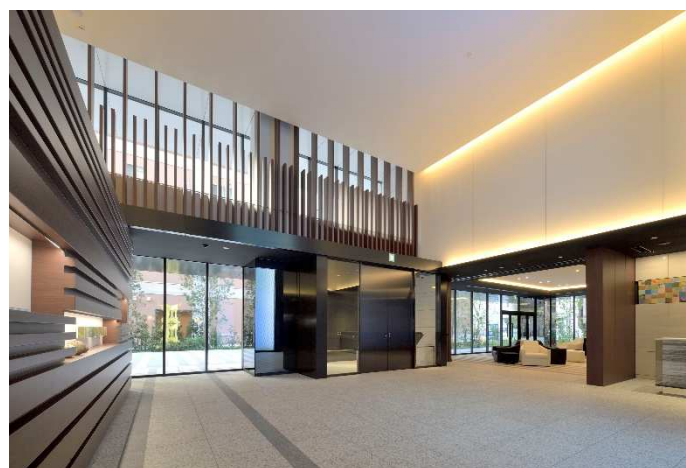
2018年7月完成 分譲マンション引渡し完了 (アルファグランデ千桜タワー)



タワー外観



現地案内図



エントランス

千代田区との一体複合開発事業

【事業概要】

所在地：東京都千代田区神田東松下町

敷地面積：3,432.93㎡

用途：1～2階 テナント・事務所
3～7階 賃貸住宅65戸
8～25階 分譲住宅185戸
(総戸数：250戸)

・分譲マンション

販売戸数185戸 (完売済)

専有面積 56.14㎡～110.51㎡

・25階建て免震タワーマンション

タイムレスタウン新浦安プロジェクト



2018年9月「QUWON 新浦安」完成引渡開始



スターツコミュニ
ティケアセンター
新浦安

QUWON新浦安

QUWON GARDEN新浦安

QUWON新浦安(2018年8月撮影)



スターツコミュニティケアセンター新浦安



QUWON新浦安(エントランス)



QUWON新浦安(中庭)



QUWON GARDEN新浦安



QUWON GARDEN新浦安(完成予定図)

【事業概要】

所在地：千葉県浦安市明海
敷地面積：51,921.72㎡
分譲マンション・分譲戸建・福祉施設の複合開発

- ・ QUWON 新浦安 分譲マンション(免震) 170戸
2018年9月 完成引渡開始
- ・ QUWON GARDEN 新浦安 分譲戸建 90戸
2018年3月 着工開始
2019年4月 販売開始 順次引渡予定
- ・ スターツコミュニティケアセンター新浦安
2018年3月 運営開始

| | | |
|--------|---------|-------|
| 幼老複合施設 | 老人ホーム | 定員90名 |
| | グループホーム | 定員18名 |
| | 保育施設 | 定員69名 |
| | デイサービス | |

カンボジア 「ホテルエミオンペン」

スタート初 海外自社施工・運営のホテルプロジェクト



2018年10月開業



カンボジア観光省認定の4つ星ホテル



【概要】

規模：地上19階
敷地面積：2,347㎡
客室数：240室

施設：朝食レストラン、フィットネスジム、プール、ミニショップ
会議室、カフェラウンジ
キッズルーム、ATM（24時間）

ニューコースト新浦安 運営会社設立



2019年2月 スターツニューコースト(株)設立



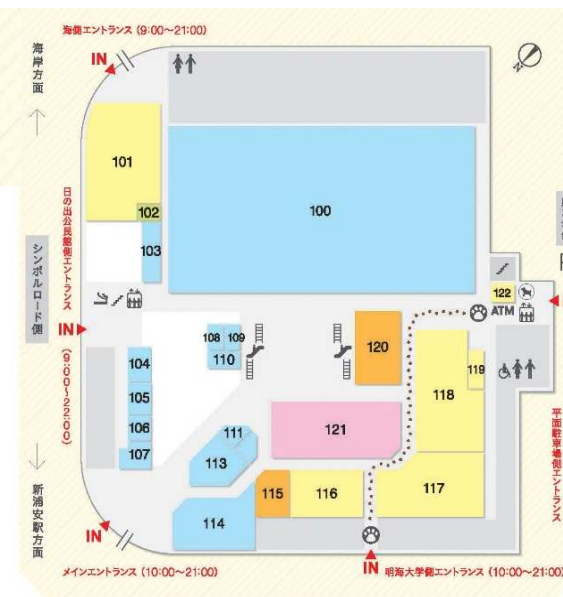
1F

FOOD & LIFE STYLE

| | | |
|-----------------------|---|--|
| 100 スーパーマーケット ヤオコー | 116 花嫁装・着物 BANKAN <small>(バンカン)</small> | 120 レアリス Green Parks topic <small>(グリーパークス トピック)</small> |
| 101 輸入車ディーラー ボルボ・カー浦安 | 116 自転車 サイクルベースあさひ | 121 生活雑貨 生活雑貨 BONMAISON <small>(ボンマゾン)</small> |
| 111 スポーツ用品 レインボーハット | 117 ペット PeTeMo <small>(ペテモ)</small> | 122 銀行ATM セブン銀行 ATM |
| 113 洋服子 シャトレーゼ | 118 ドラッグストア トモズ | |
| 114 養老施設 食の駅 | 119 クリーニング ママシヨップ加納 | |

FOOD HALL フードホール

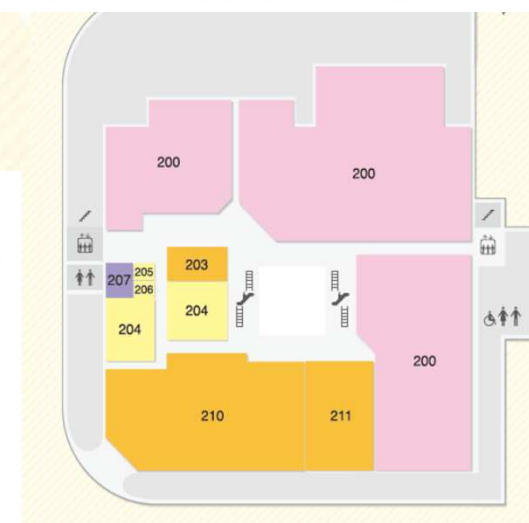
| | | |
|--------------------|---|---|
| 102 カフェ タリーズコーヒー | 106 ファーストフード POPPO <small>(ポッポ)</small> | 108 インド料理 神戸インドカレー |
| 103 ハンバーガー バーガーキング | 106 高級ちゃんぽん リンガーハット | 109 焼肉の鉄板 鳥勝 |
| 104 うどん はなまるうどん | 107 パン・ケーキ店 フラットバックパンケーキ | 110 中華料理(餃子) 独一処餃子 <small>(トウイチショウギョウザ)</small> |



2F

FASHION & LIFE STYLE

| | | |
|---|---|--|
| 200 ホームファッション ニトリ | 205 靴・靴修理 靴修理・合鍵の店プラスワン | 210 ファミリーカジュアル Mac-House SUPER STORE <small>(マックハウス スーパーストア)</small> |
| 203 メガネ Dr.eye's <small>(ドクターアイズ)</small> | 206 洋服のお直し 銀の糸 | 211 シューズ TOKYO SHOES RETAILING CENTER |
| 204 書籍・文具 トシカ・ゲーム ときわ書房 | 207 美容室 Choki Peta <small>(チヨキペタ)</small> | |



NEWCOAST SHIN-URAYASU

3F RESTAURANT・CLINIC・SCHOOL

| | | |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|
| 307 アミューズメント NICOPA&nico ground | 311 家電 ノジマ | 316 リラクゼーション りらくる |
| 308 100円ショップ ダイソー | 312 保険 住まブラほけんの広場 | 319 美容室 ヘア&ネイル MUSE |
| 309 ストレッチ Dr. ストレッチ | 313 旅行 新浦安旅行サロン | |
| 310 パウエティ雑貨 Pretzel (プレッツェル) | 314 写真スタジオ スタジオアリス | |

SCHOOL スクール

| | | |
|--------------------------|------------------------------|---|
| 300 ゴルフスクール ステップゴルフプラス | 317 英会話教室 NOVA | 321 ダンススタジオ YOUTH THEATRE JAPAN (ユースシアタージャパン) |
| 301 フィットネス カーブス | 318 学習塾 栄光ゼミナール | 322 乳幼児教室 くぼたのうけん |
| 315 フィットネス セントラルスポーツジムスタ | 320 英語教室 ベネッセの英語教室 BB studio | 323 高齢者施設紹介 サードライフ |

CLINIC クリニック

| | |
|------------------|------------------|
| 324 託児所 | 326 整骨院 クネア鍼灸整骨院 |
| 325 歯科 新浦安ブライト歯科 | 327 内科 |

RESTAURANT レストラン

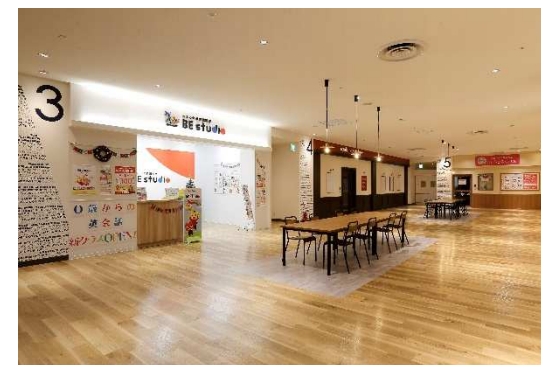
| | | |
|---------------------------|------------------|-----------------|
| 302 ルバヴ・ステーキ Amour (アムール) | 304 和食 旬味 (シヨンミ) | 306 COMING SOON |
| 303 イタリアン ポポラマーマ | 305 COMING SOON | |



【3階クリニックゾーン】



【3階レストランゾーン】



【3階スクールゾーン】

流山おおたかの森駅前市有地活用事業

2019年1月「ホテル ルミエールグランデ流山おおたかの森」開業

2019年4月「スターツおおたかの森ホール」開業

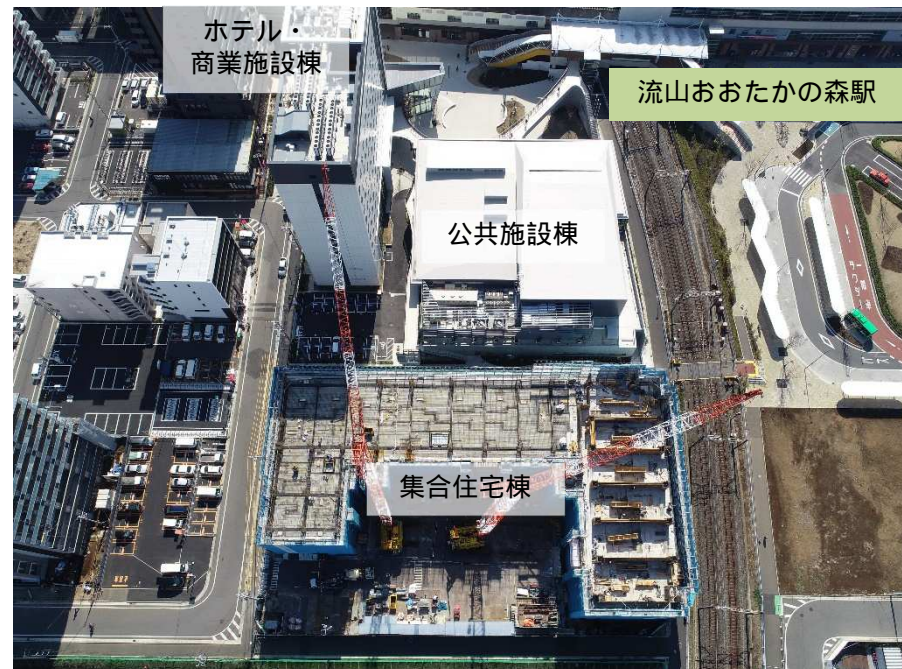
2020年3月「QUWONおおたかの森」引渡予定



完成イメージ



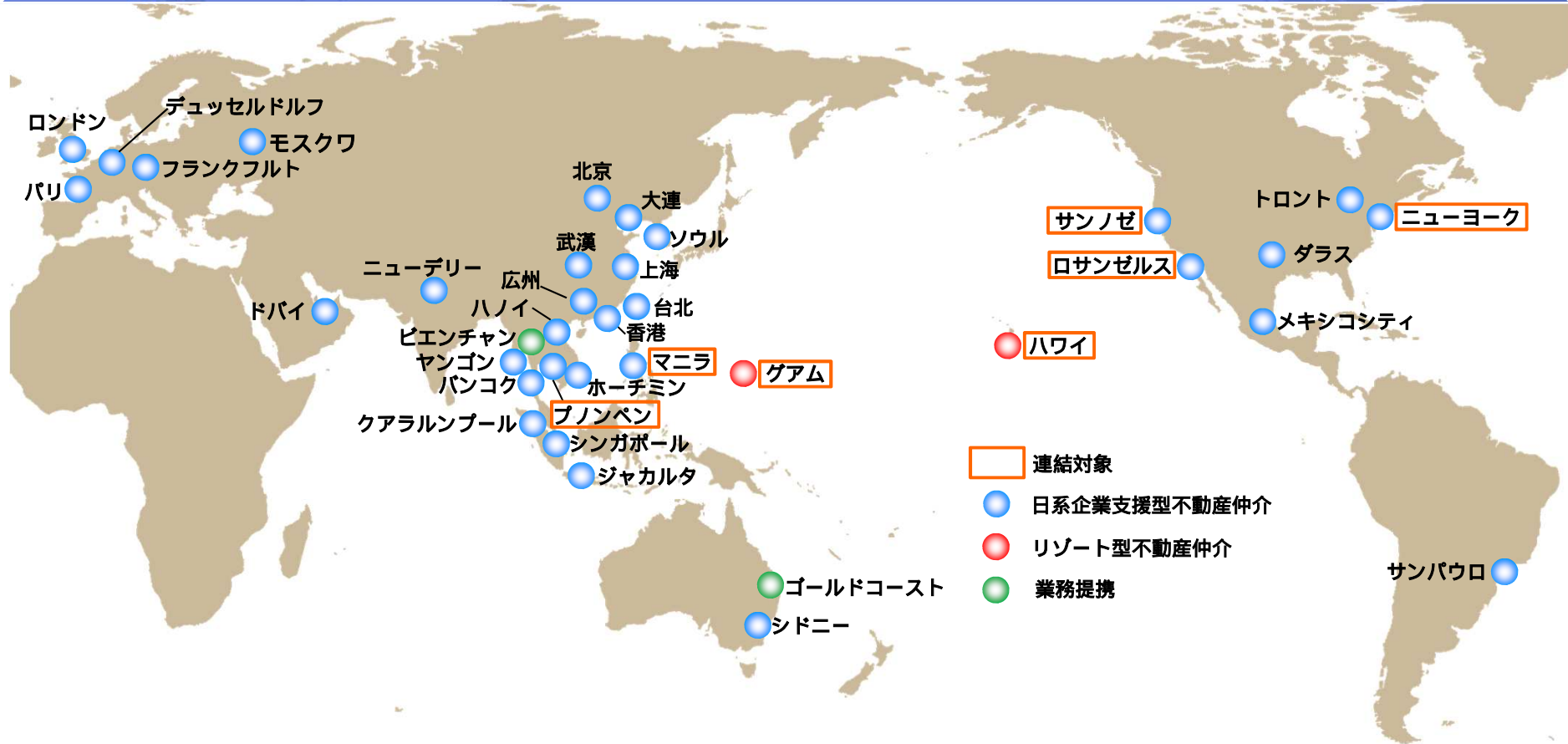
ホテル棟・ホール棟・ペDESTリアンデッキ



現場空撮写真 2019年3月撮影

| 事業概要 | 集合住宅棟 | ホテル・商業施設棟 | 公共施設棟 (多目的ホール・市民窓口) |
|---------|--|--|---|
| 敷地面積(㎡) | 4,200㎡ | 2,000㎡ | 3,945㎡ |
| 建築面積(㎡) | 1,927㎡ | 1,032㎡ | 2,586㎡ |
| 延床面積(㎡) | 19,393㎡ | 8,161㎡ | 3,493㎡ |
| 構造 | RC造 基礎免震 | 鉄骨造 | RC造+鉄骨造 |
| 階数(階) | 地上14階 | 地上11階、PH1階 | 地上2階、PH1階 |
| 最高高さ(m) | 45.1m | 45.1m | 13.3m |
| 規模・特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 分譲 192戸 賃貸 49戸 保育所設置予定 | <ul style="list-style-type: none"> 客室167室 (全室平均20㎡、スイートルーム有) バンケット、レストラン、カフェ予定 | <ul style="list-style-type: none"> 観覧席506席 可動式観覧席 ホワイエと一体化して利用可能 |

スターツ海外ネットワーク 世界23ヵ国 36都市



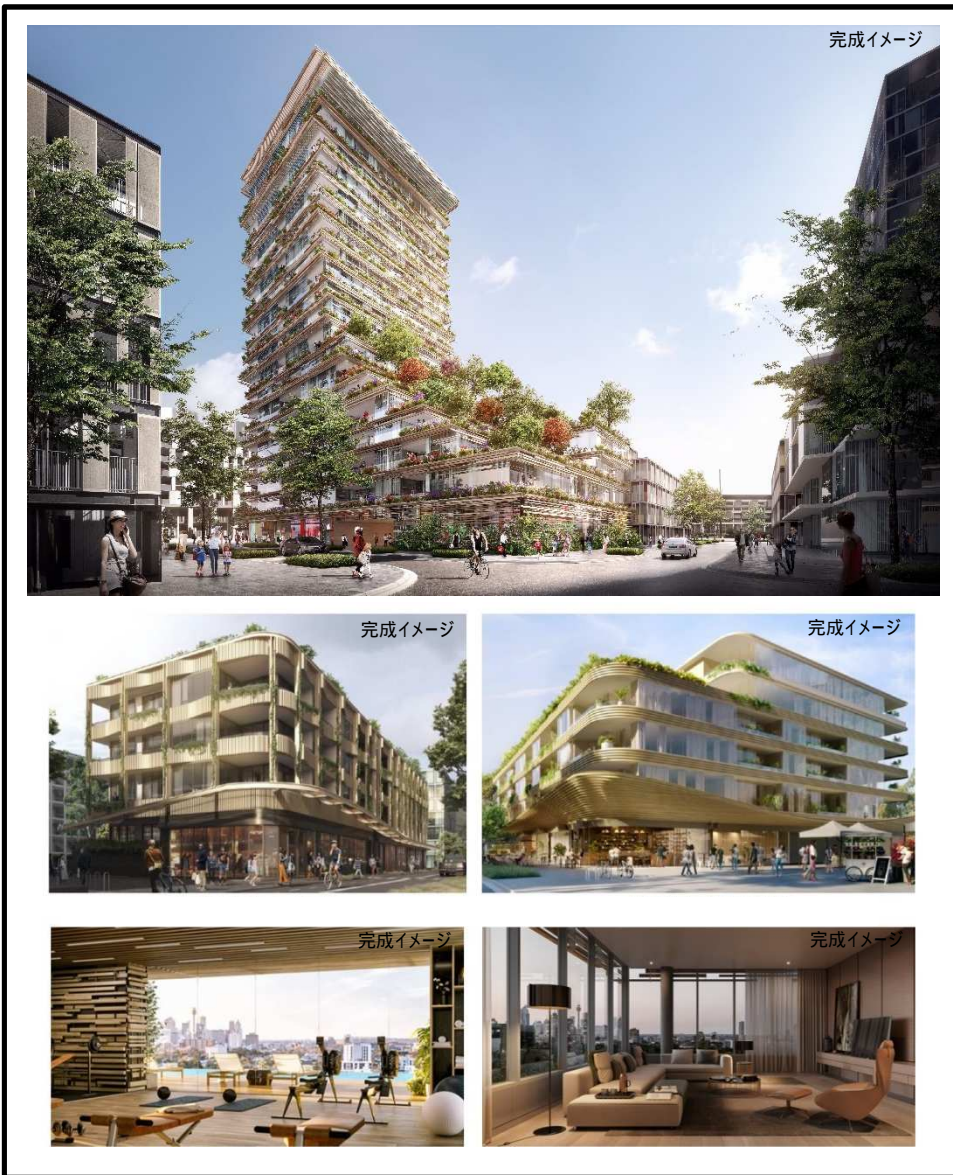
2018年4月～2019年3月 賃貸及び売買仲介実績

取引企業 978社 手数料額 945百万円

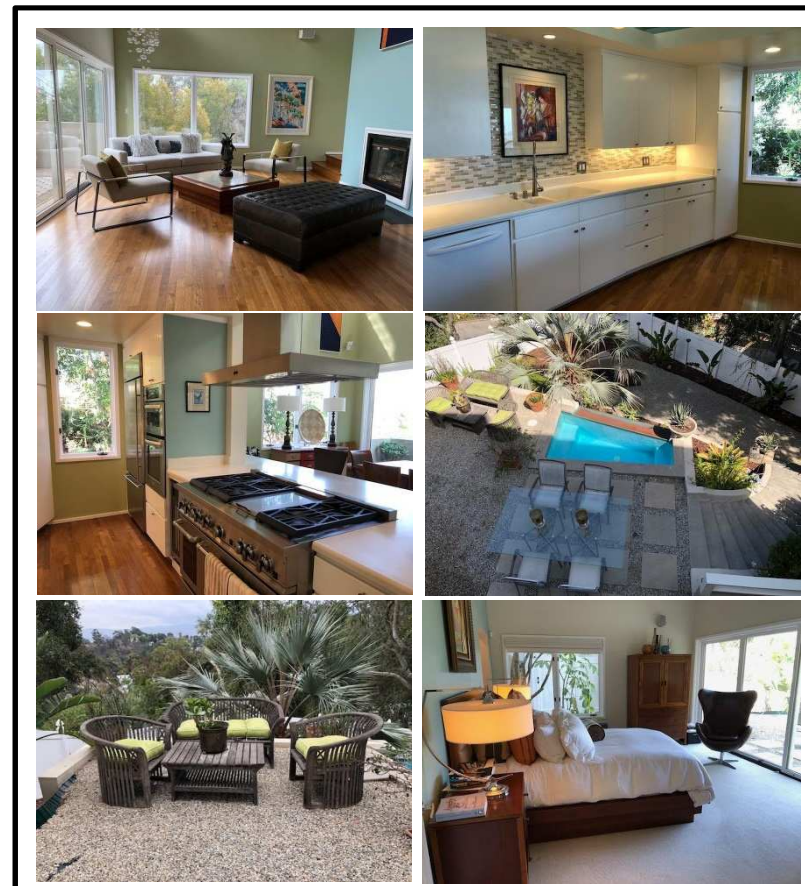
2019年1月 STARTS LONDON LIMITED (スターツロンドン) 設立

海外事業

シドニー分譲マンション「Mastery」 三菱地所レジデンス株式会社とオーストラリアの不動産会社Crown Group Holdingsが共同開発 / 日本人向け販売代理



ロサンゼルス（ビバリーヒルズ）戸建内観 / 売買仲介



ハワイ（ワイキキ）コンドミニアム内観 / 売買仲介



官民連携 福祉貢献インフラファンド

東京都が都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備促進を目的として創設した「官民連携福祉貢献インフラファンド事業」において行う開発プロジェクト

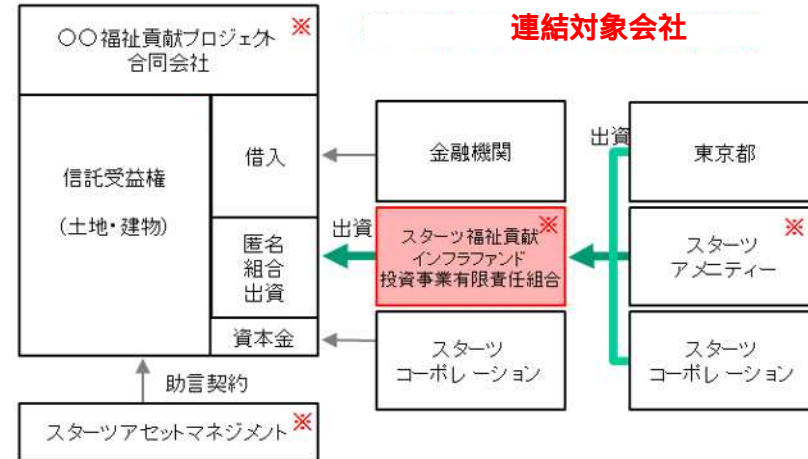
スタートグループだからこそ提供できるサービスを追求し、東京都内においてインフラファンド事業を通じた子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・普及に貢献



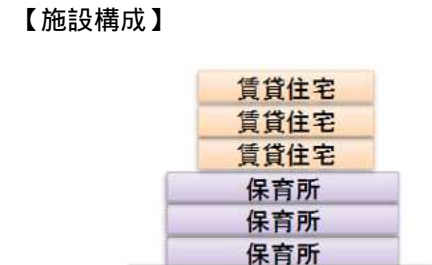
【概要】
 所在地：東京都墨田区
 敷地面積：約440㎡
 建物規模：鉄筋コンクリート造（免震）
 地上10階建
 用途：認可保育所、共同住宅（24戸）
 シェアハウス（8名×2フロアー）
 竣工：2019年1月



【事業ストラクチャー】



【概要】
 所在地：東京都大田区
 敷地面積：約360㎡
 建物規模：鉄筋コンクリート造
 地上6階建
 用途：認可保育所
 共同住宅（11戸）
 竣工：2019年1月



スポーツ・文化 協賛活動



協賛 東京マラソン2019 オフィシャルパートナー
(2007年 第1回大会~)



特別協賛 サンスポ千葉マリンマラソン
(1990年~)



特別協賛 杜の都全日本大学女子駅伝
(2005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~)



主なスタート所属
プロゴルファー



高山忠洋プロ



松森彩夏プロ

協賛 高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン
(2011年~)



シドニー五輪金メダリスト
高橋尚子さん
スポンサー契約締結



スタート陸上競技部の
アドバイザーにも招聘

協賛 全日本卓球チーム
オフィシャルスポンサー (2007年~)



スタートSC所属 **伊藤美誠選手**



©徳田洋平

世界ランキング7位
(2019年5月現在)

- 2019年 主な戦績
- ・世界選手権ベスト大会 女子ダブルス：準優勝
- ・カタルオープン 混合ダブルス：準優勝
- ・ジャバントップ12 シングルス：準優勝
- ・全日本選手権大会 女子史上初の2年連続3冠

スタート陸上競技部 (2000年~)

2018年11月開催された「第38回全日本実業団対抗女子駅伝」に、2年連続出場しました。また、2019年3月開催された「名古屋ウィメンズマラソン2019」に国内外15種の招待選手として上杉真穂選手が出場しました。



協賛

映画「北の桜守」

映画俳優として活躍される吉永小百合さんの120本目の出演映画に協力させていただきました。第42回日本アカデミー賞で最多12部門で優秀賞を獲得しました。

主演 吉永小百合
監督 滝田洋二郎
2018年3月10日(土)全国公開



©2018「北の桜守」製作委員会

協賛

映画「男はつらいよ」
50周年プロジェクト

国民的人気映画シリーズ「男はつらいよ」が、2019年に50周年を迎えるにあたり「50周年プロジェクト」が発足。さらに同プロジェクトでは、シリーズ50目となる最新作の公開も決定しています。

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

賛助会員・特別協賛

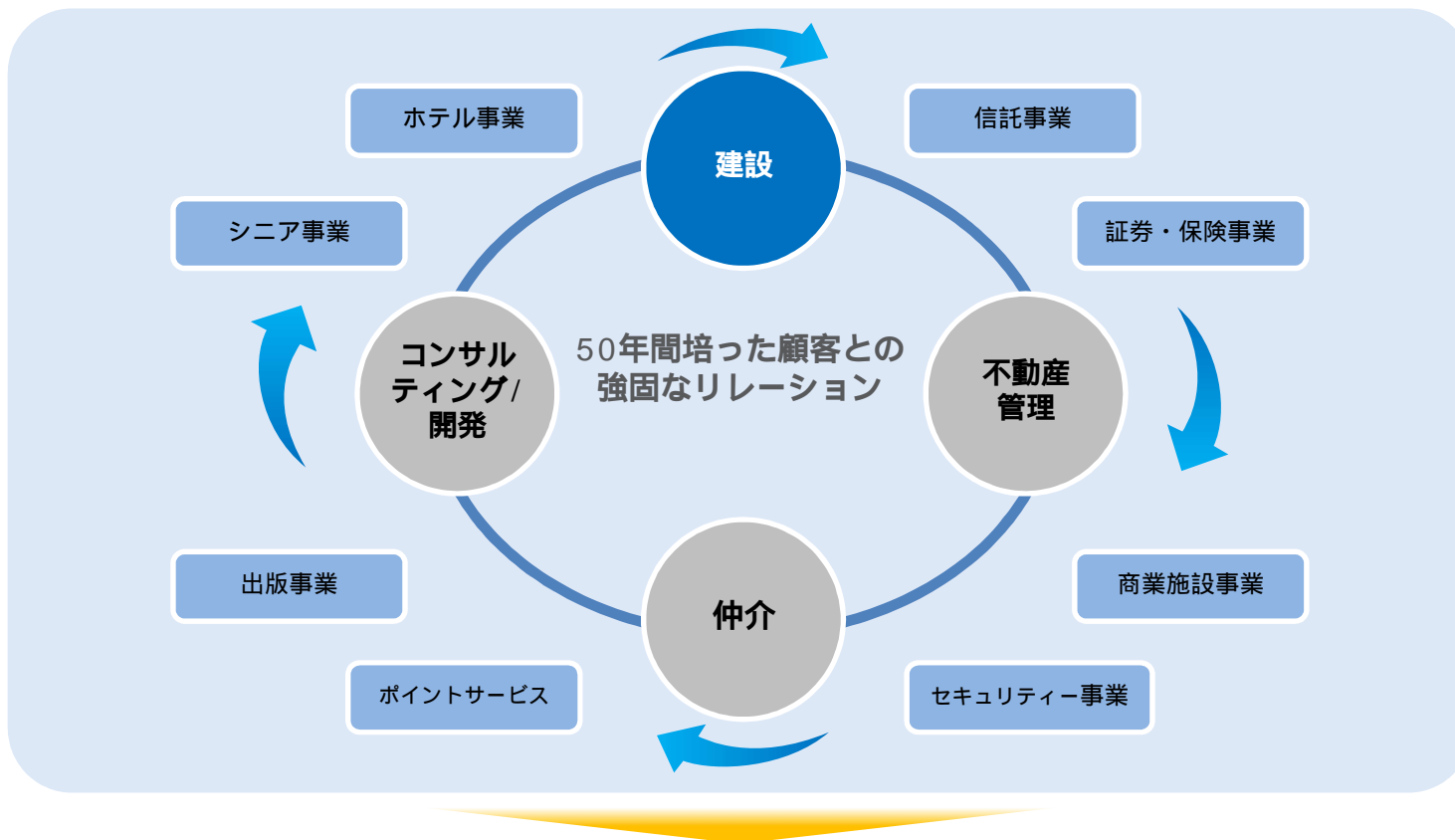
新日本フィルハーモニー交響楽団
(2007年~)



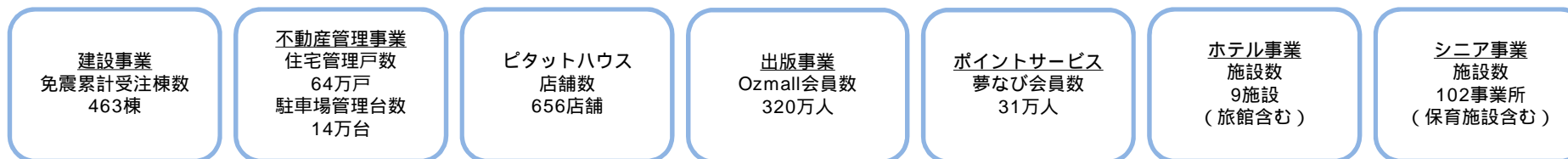
©K.MIURA

スタートグループ事業戦略

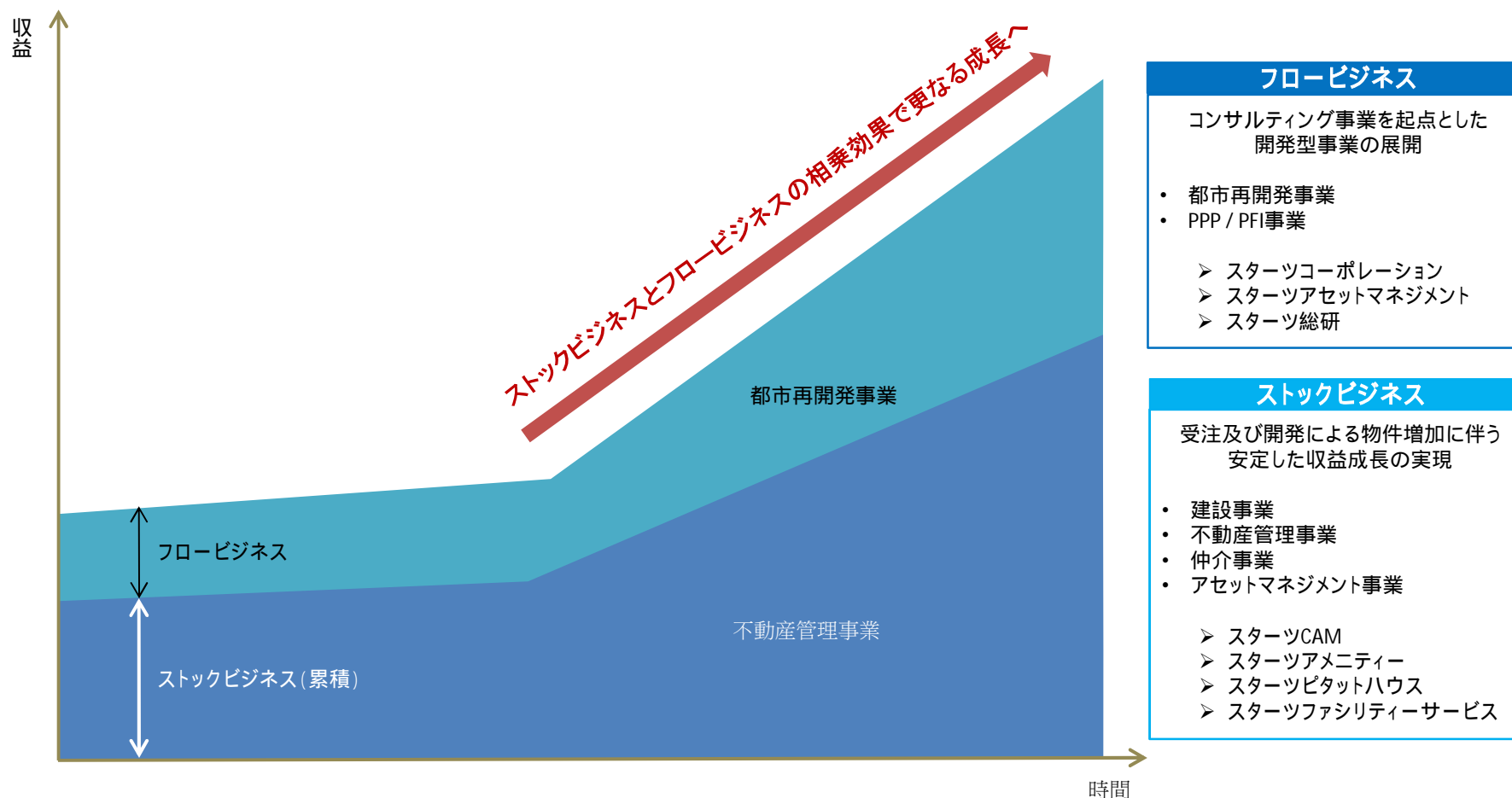
積層型ビジネスの展開により、顧客とのリレーションの更なる強化、ビジネスモデルの深化を図ります。



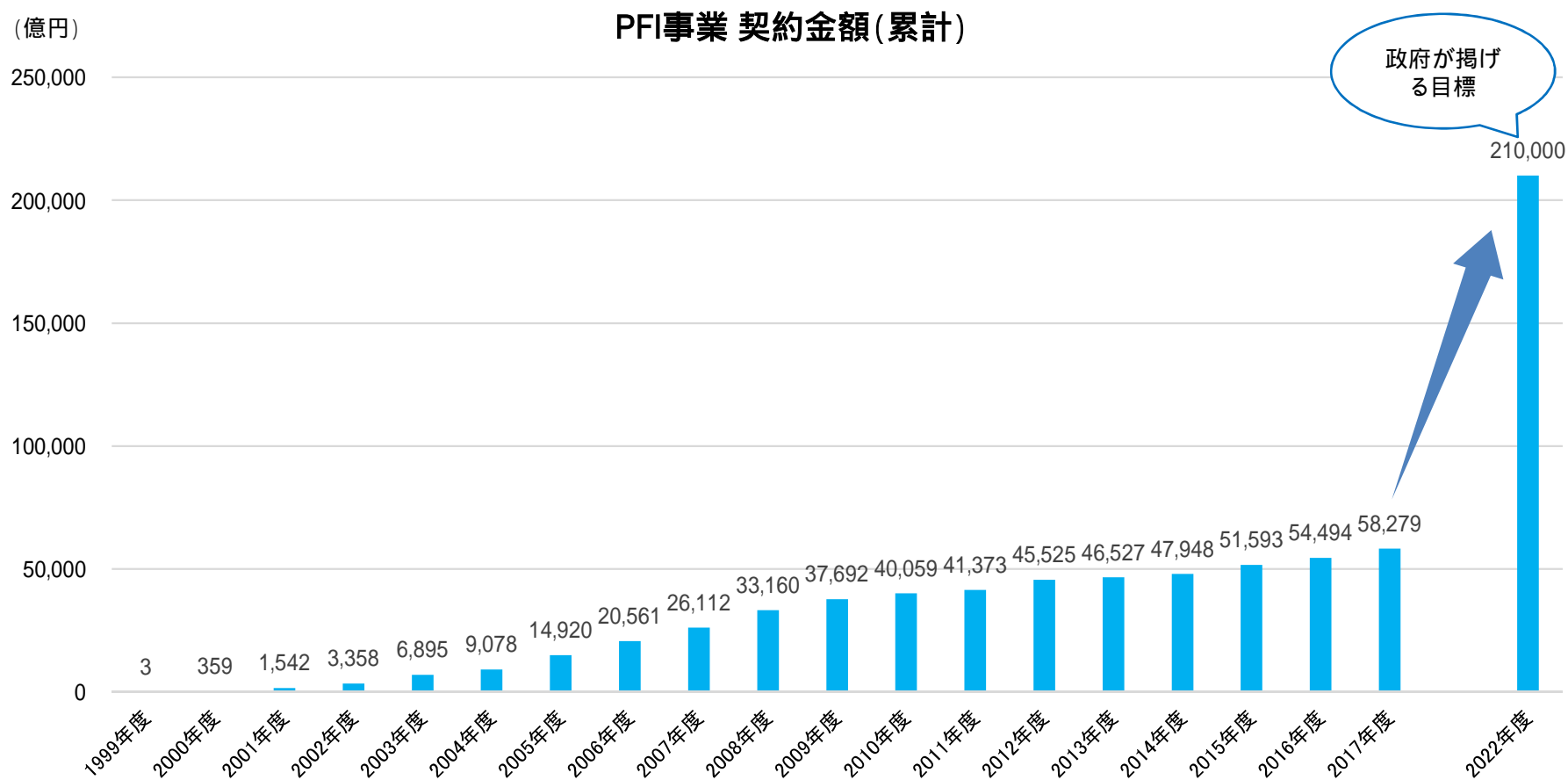
積層型ビジネスモデルの更なる強化を図る



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。



- ✓ PFIの事業規模は、2017年の5兆8,279億円から、2022年には21兆円まで増加が見込まれる



出所：内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）「PFIの現状について」



アルファグランド千桜タワー
千代田区
住宅・店舗・事務所・生活支援施設
2018年7月竣工



流山おおたかの森 市有地開発事業
流山市
公共施設・ホテル・住宅
2019年1月開業(ホテル棟)
2019年4月開業(ホール棟)
2020年3月竣工引渡予定(住宅棟)



**京都市中央卸売市場第一市場
「賑わいゾーン」活用事業**
京都市
ホテル・商業
2020年7月開業予定



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



札幌北8西1地区再開発事業
札幌市
ホテル・店舗
2023年6月竣工予定

直近の大型プロジェクト

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



ホテルエミオン東京ベイ 新館
浦安市
ホテル
2018年1月開業



習志野市 大久保地区公共施設再生事業
習志野市
公共施設(図書館・市民ホール・公民館)・公園・駐車場・民間付帯施設
2019年11月開業予定



弘前市 吉野町緑地周辺整備等PFI事業
弘前市
公共施設(美術館)
民間付帯施設(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)
2020年4月開業予定



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

イメージパースは実際と異なる場合がございます。

京都市中央卸売市場第一市場 「賑わいゾーン」活用事業

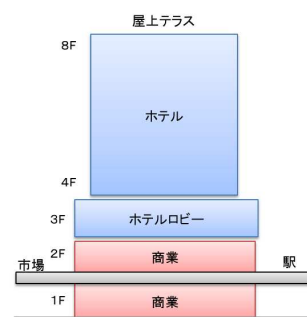
2020年「ホテルエミオン京都」開業予定



完成イメージ

【事業概要】

敷地面積：約4,000㎡
階数：地上8階
客室数：約200室
用途：ホテル（3～8階）
店鋪（1～2階）
事業期間：60年（定期借地）



エリアの象徴となるコミュニティタイプのホテル
京都の「食」と「職」をテーマにしたコンセプト型商業施設
人の流れや景観に考慮した街の基壇を作る建築
JR嵯峨野線「梅小路京都西駅」（2019年3月16日開業）に直結

府中グリーンプラザ敷地活用事業

府中駅前の市有地「府中グリーンプラザ」跡地に
ホテルをメイン用途とする新たなランドマークを提案

2021年夏開業予定

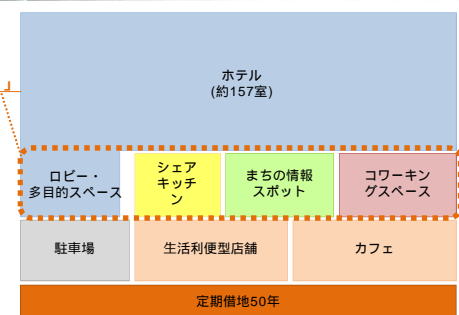


完成イメージ

【事業概要】

敷地面積：1,092.27㎡
階数：地上8階
構造：鉄骨造
用途：ホテル（2階一部、3～8階）
店鋪（1～2階）等

「まちのロビー」



地域の人々・広域の来街者を招き入れる新しいタイプのホテルを導入
ホテルと連携したまちづくり・にぎわい・起業創業に資する機能の導入
地域と共に活性化を目指す企画・運営プログラム
活性化を実現する多彩な応募企業グループと専門家のコラボレーション

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業

2019年11月開業予定

建設・施設維持管理、信託受託者として50年間事業サポート

【事業概要】

敷地面積：6,559.38㎡（一部民有地）
北店舗棟（店舗、原付駐輪場237台） 南店舗棟（店舗）
駐車場棟（駐車場198台、駐輪場1,407台）
ホテル棟（ホテル102室） 公園



千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業

2019年11月開業予定

「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業

【事業概要】

PFI事業面積：45,583.50㎡ 民間付帯事業面積：1,337.01㎡
北館：公民館、音楽室、図書館等 南館：アリーナ、多目的室等
公園：野球場、パークゴルフ場、テニスコート、駐車場、駐輪場等
民間付帯施設：共同住宅+店舗（RC造、地上3階 地下1階）



青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

2020年4月開業予定

近代化産業遺産の赤煉瓦倉庫改修・運営

【事業概要】

構造：煉瓦造（一部鉄骨造）
敷地面積：5,313.07㎡

<店舗/カフェ>

延床面積：499.81㎡
階数：地上2階

<美術館棟/アートセンター>

延床面積：3,082.40㎡
階数：地上2階



2019年3月期 決算概要

【連結】決算概要（損益）



（単位：百万円）

| | 2019年3月期 計画 | 2019年3月期 実績 | 2018年3月期 実績 | 前期比 | | 計画比 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|---------|---------|-------|-------|
| | | | | 金額 | 増減 | 金額 | 増減 |
| 売上高 | 201,000 | 195,177 | 168,870 | +26,307 | +15.60% | 5,822 | 2.9% |
| 営業利益 | 22,500 | 22,821 | 20,949 | +1,871 | +8.90% | 321 | +1.4% |
| 経常利益 | 22,300 | 24,006 | 20,731 | +3,274 | +15.80% | 1,706 | +7.7% |
| 当期純利益 () | 14,300 | 15,264 | 13,727 | +1,537 | +11.20% | 964 | +6.7% |
| E P S (円) | 271.82 | 290.16 | 260.94 | 29.22 | +11.20% | 18.34 | +6.7% |

() 親会社株主に帰属する当期純利益

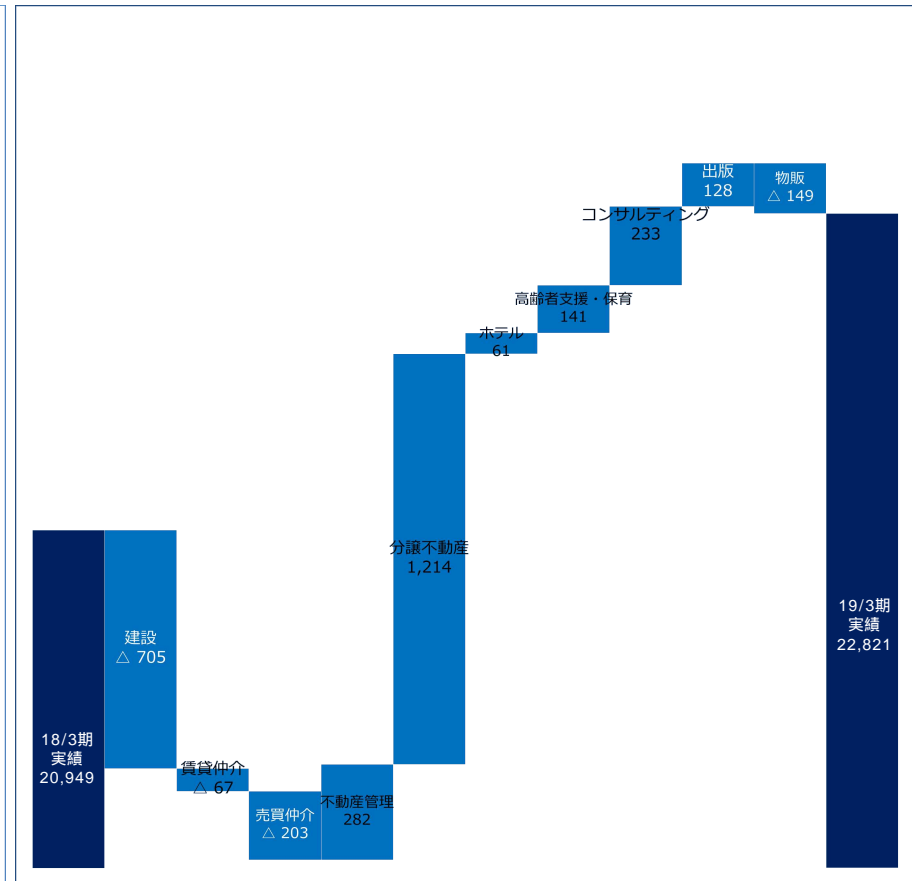
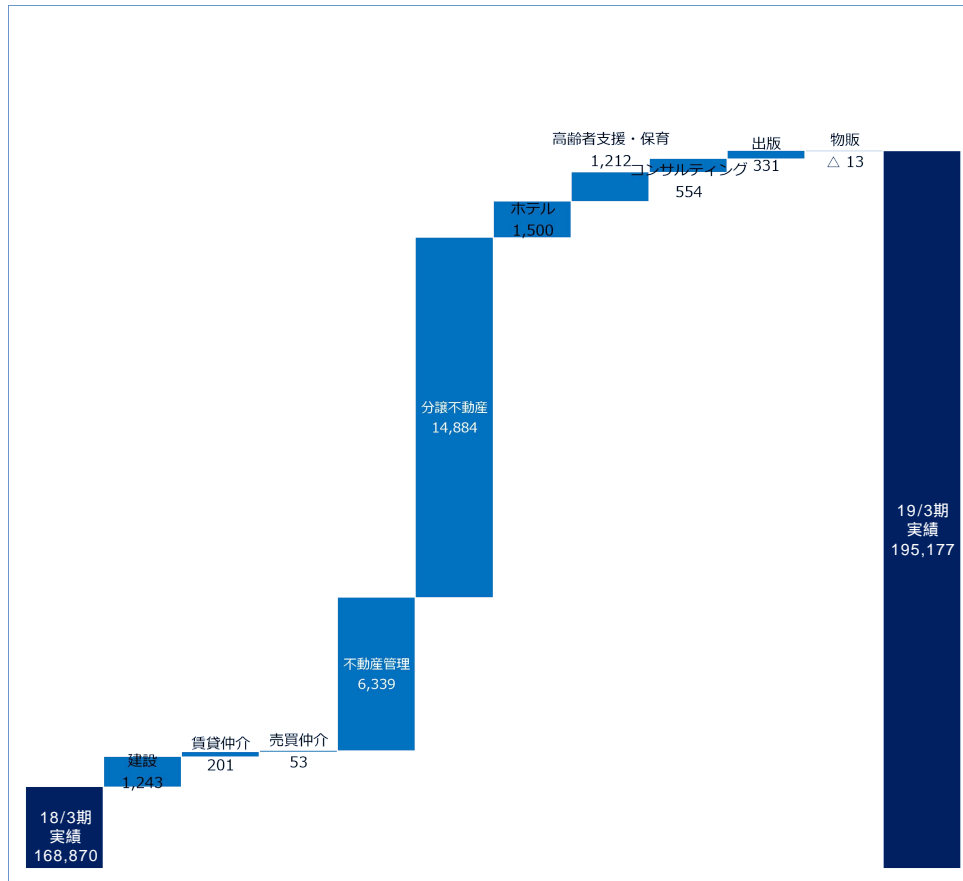
【連結】決算概要（損益）



✓前期比 売上高増減

✓前期比 営業利益増減

(単位：百万円)

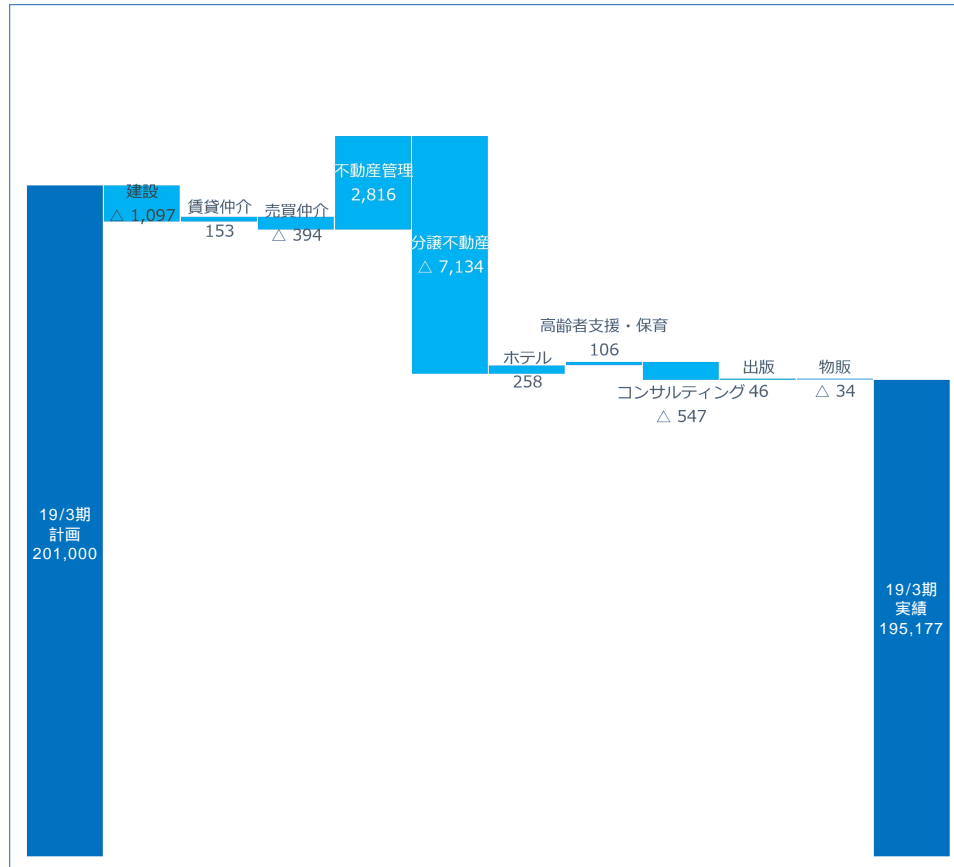


調整額を除く

【連結】決算概要（損益）

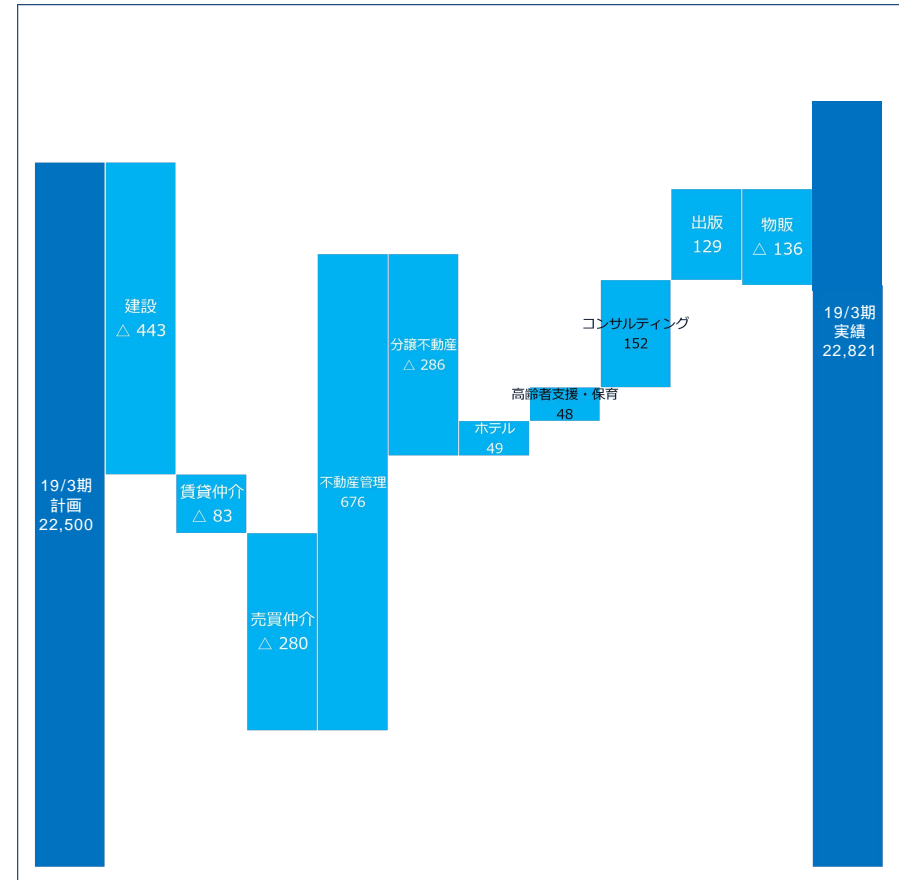


✓ 計画比 売上高増減



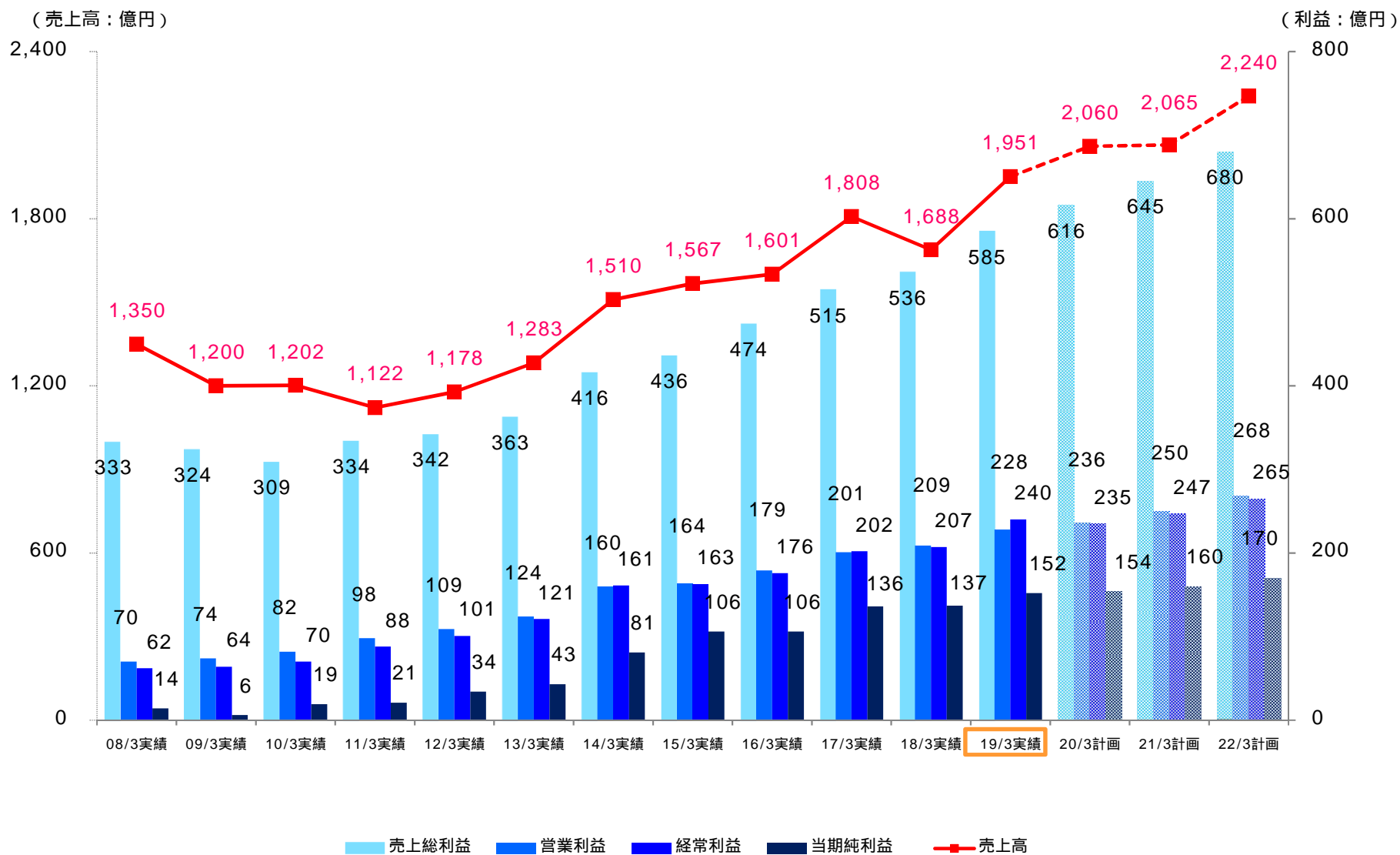
✓ 計画比 営業利益増減

(単位：百万円)



調整額を除く

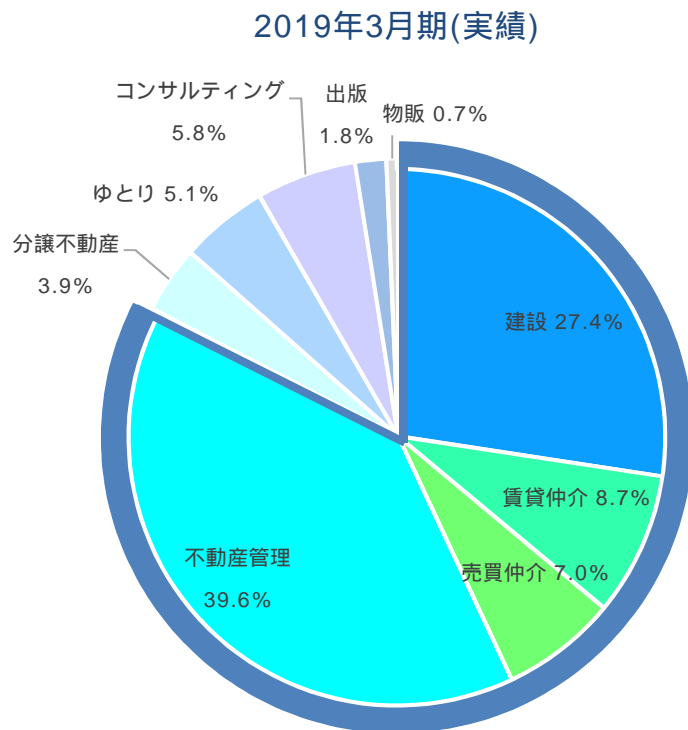
【連結】業績推移（全社）



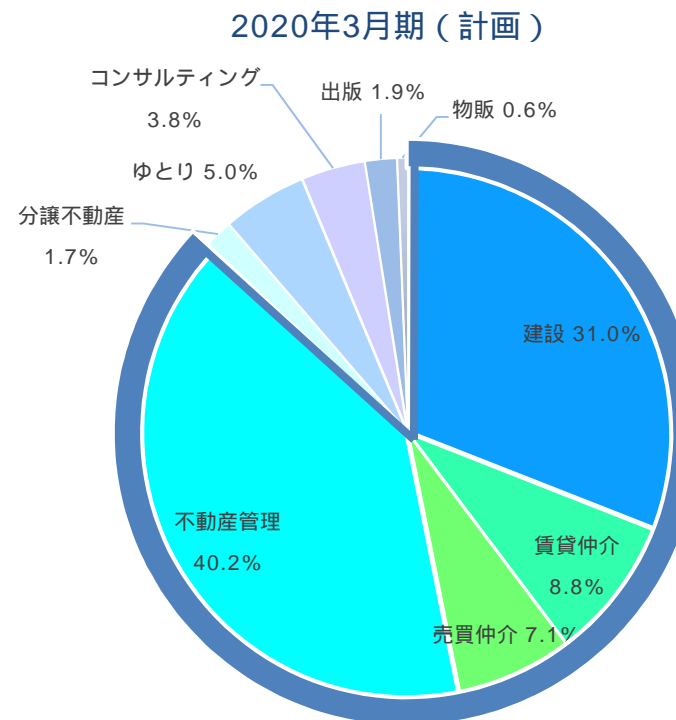
2016年3月期以降 親会社株主に帰属する当期純利益

【連結】営業利益構成

✓ 建設・賃貸・売買・不動産管理事業で営業利益の80%以上を構成



主要4セグメント合計
82.6%



主要4セグメント合計
87.0%

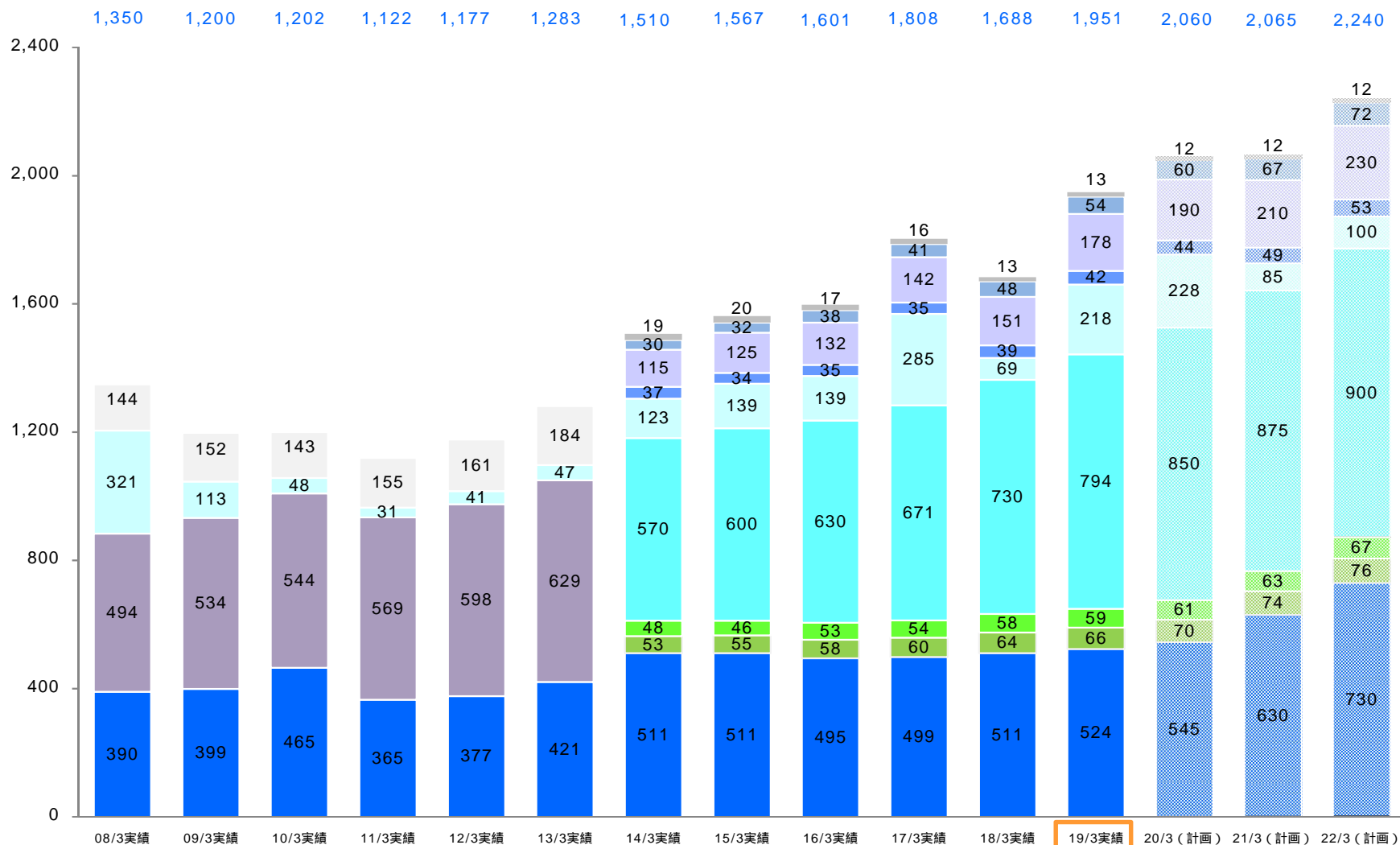
セグメント(主な事業内容)

| | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|---|---|---|--|--|---|
| 【建設事業】 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム | 【賃貸仲介事業】 賃貸住宅等の入居募集 | 【売買仲介事業】 不動産売買の仲介斡旋 | 【不動産管理事業】 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 | 【分譲不動産事業】 マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売 | 【ゆとり事業】 ホテル・旅館業 高齢者支援・保育事業 ゴルフ場の運営 旅行業 | 【コンサルティング事業】 証券・保険業 信託業 ビタットハウス フランチャイズ事業 | 【出版事業】 雑誌・書籍の発行 女性向けウェブサイトの運営 | 【物販事業】 住宅用鍵の販売 コンビニエンスストアの運営 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|---|---|---|--|--|---|

【連結】業績推移 セグメント別売上高



(単位：億円)

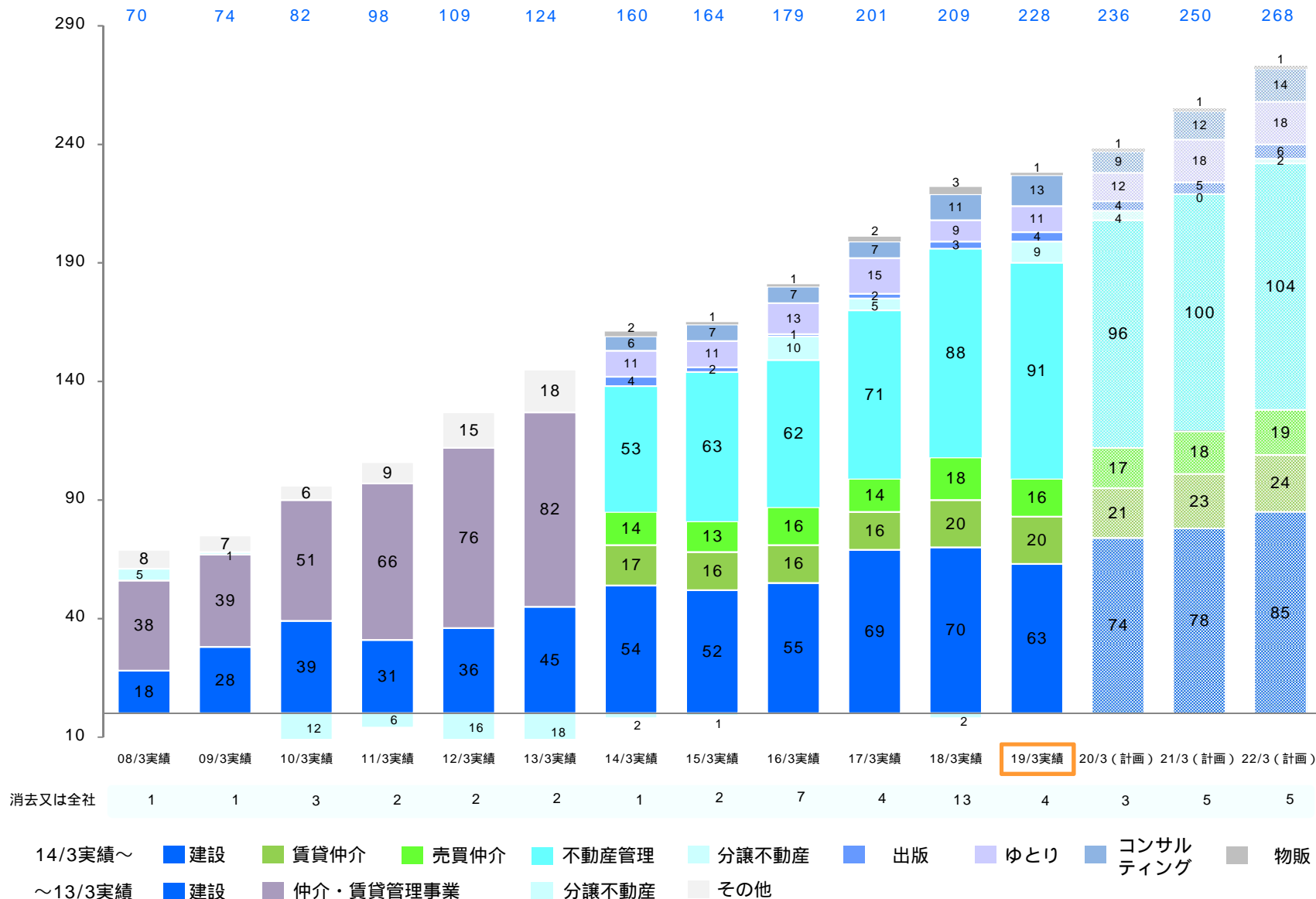


14/3実績～
 ● 建設 ● 賃貸仲介 ● 売買仲介 ● 不動産管理 ● 分譲不動産 ● 出版 ● ゆとり ● コンサルティング ● 物販
 ~13/3実績
 ● 建設 ● 仲介・賃貸管理事業 ● 分譲不動産 ● その他

【連結】業績推移 セグメント別営業利益



(単位：億円)

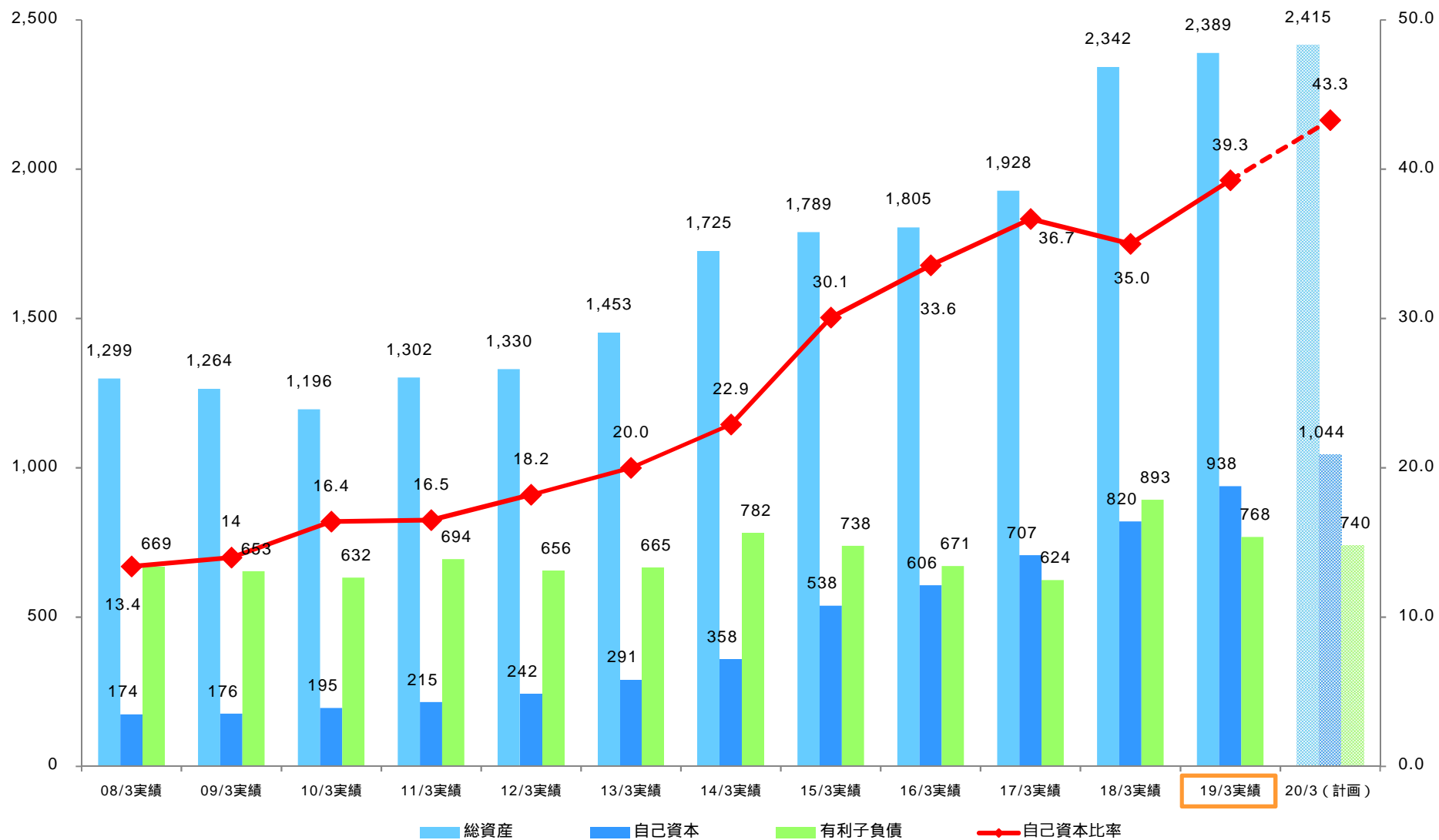


【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

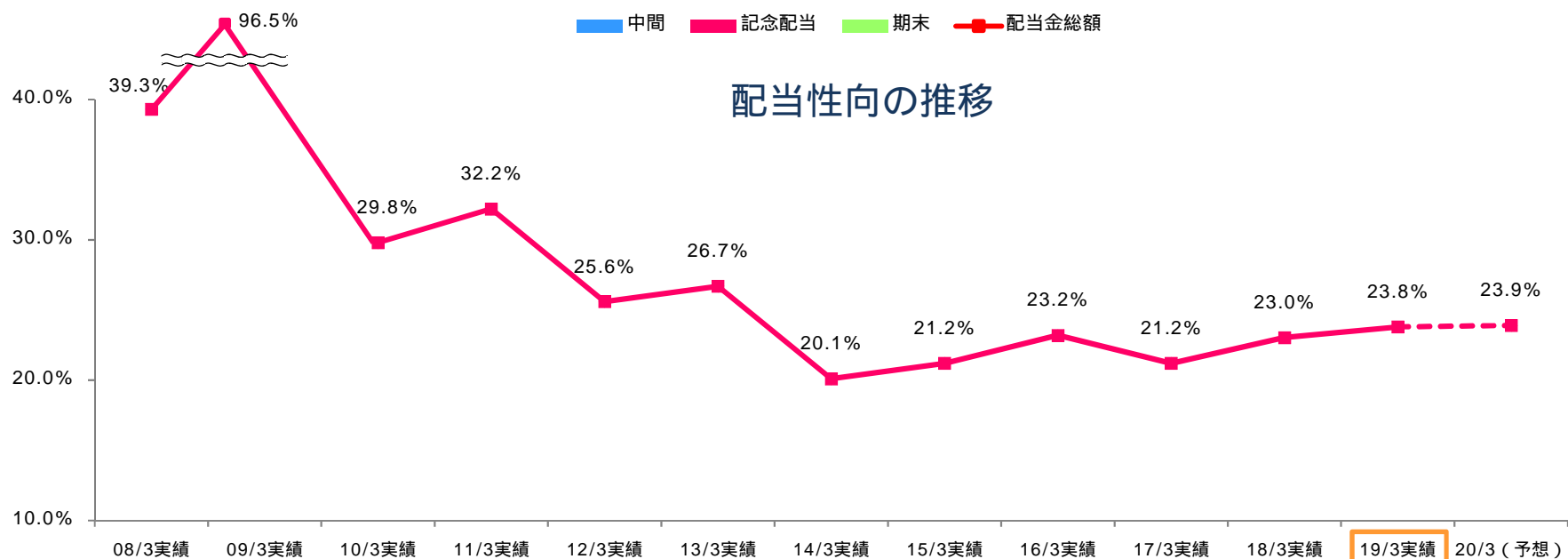
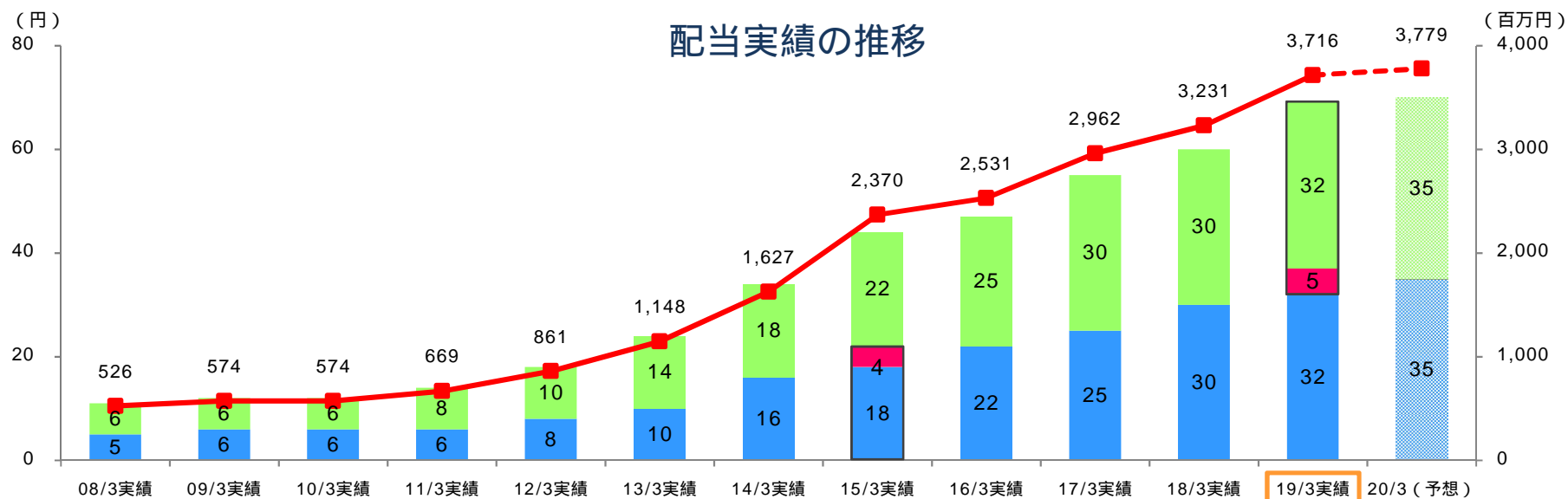


(単位：億円)

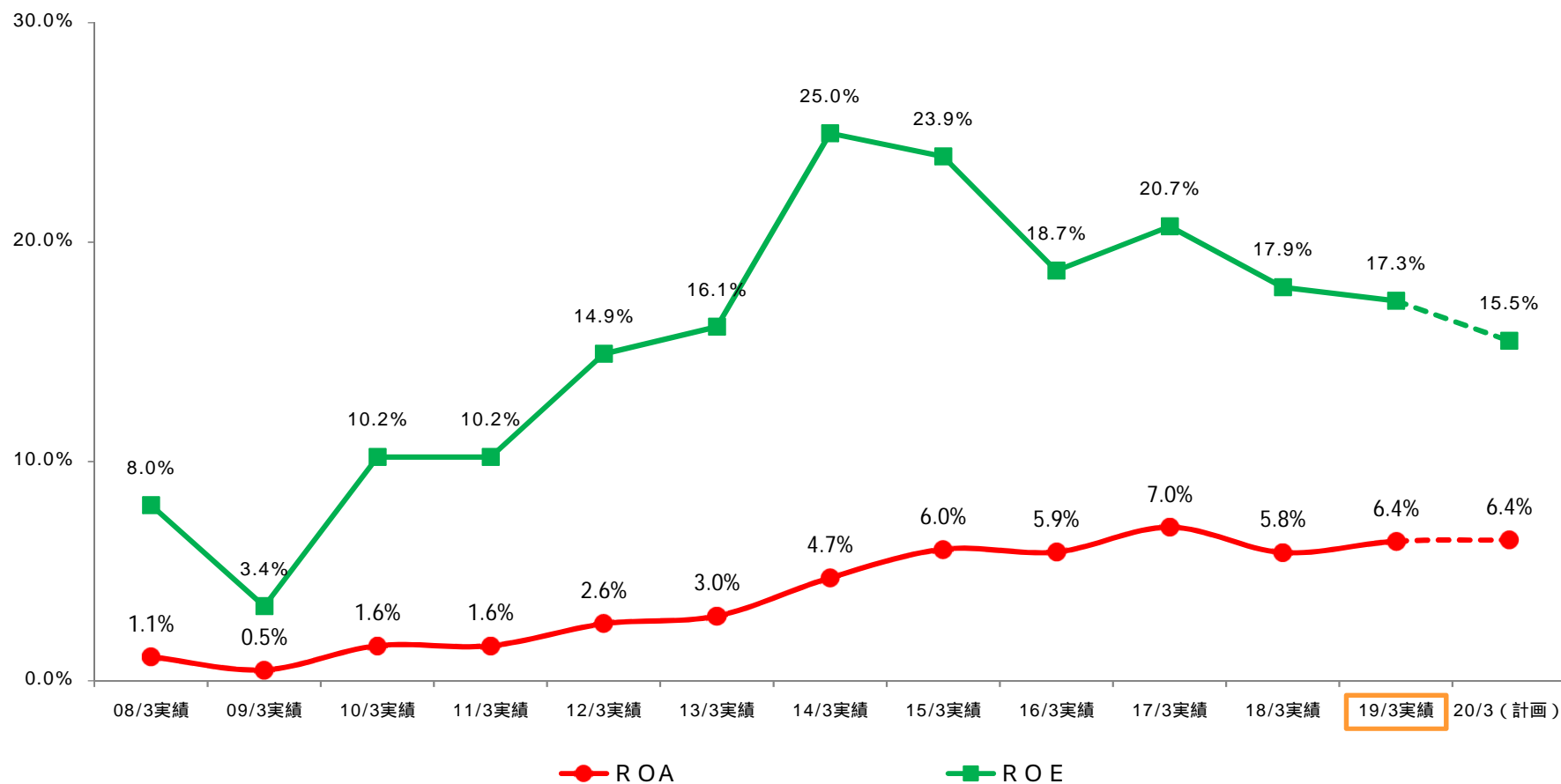
率(%)



配当について



2015年8月より4年連続JPX日経インデックス400構成銘柄として選定



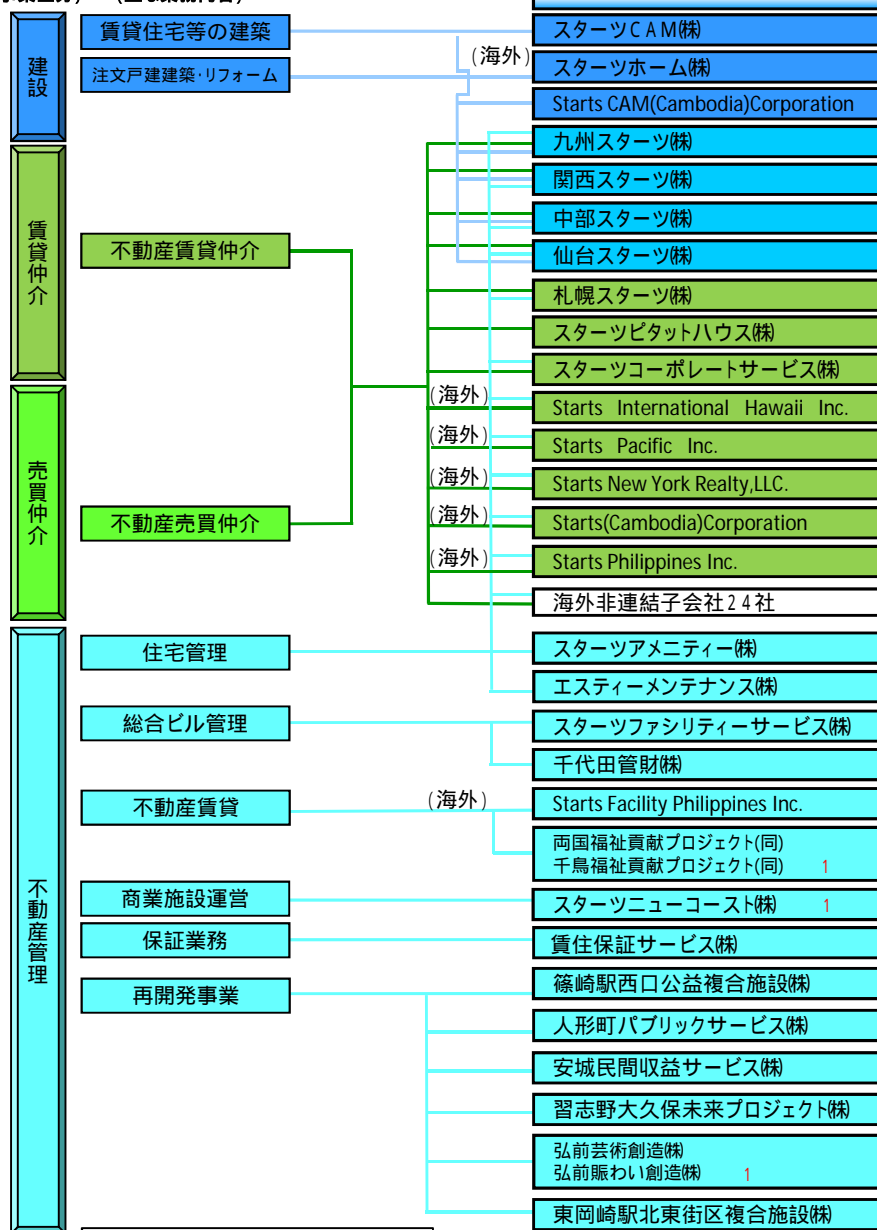
セグメント別概況

グループ組織図



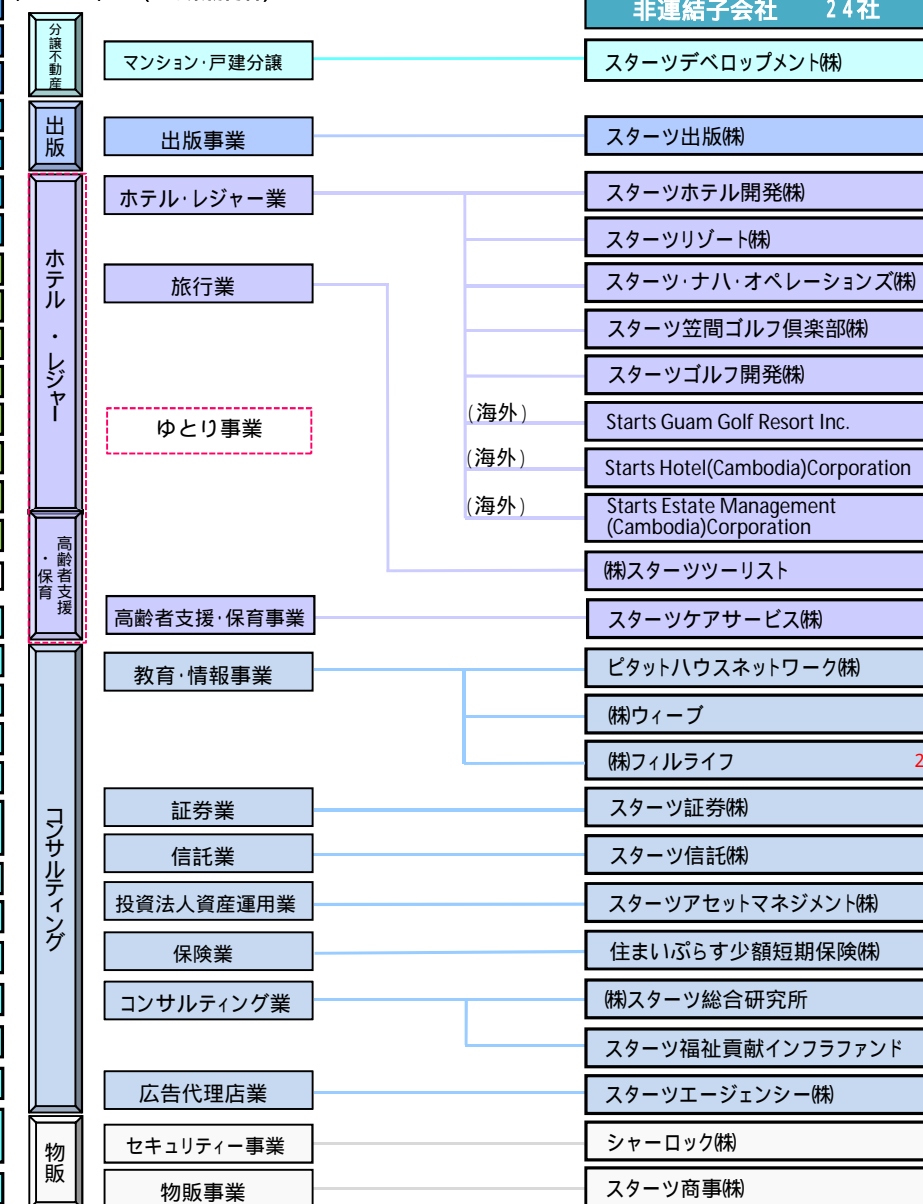
【当社グループ図】

(事業区分) (主な業務内容)



1 新規連結会社 2 持分法適用会社

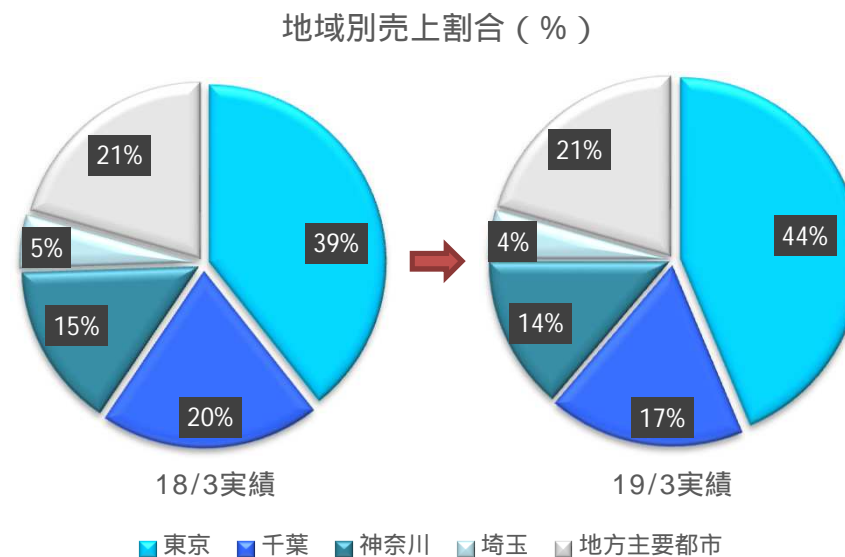
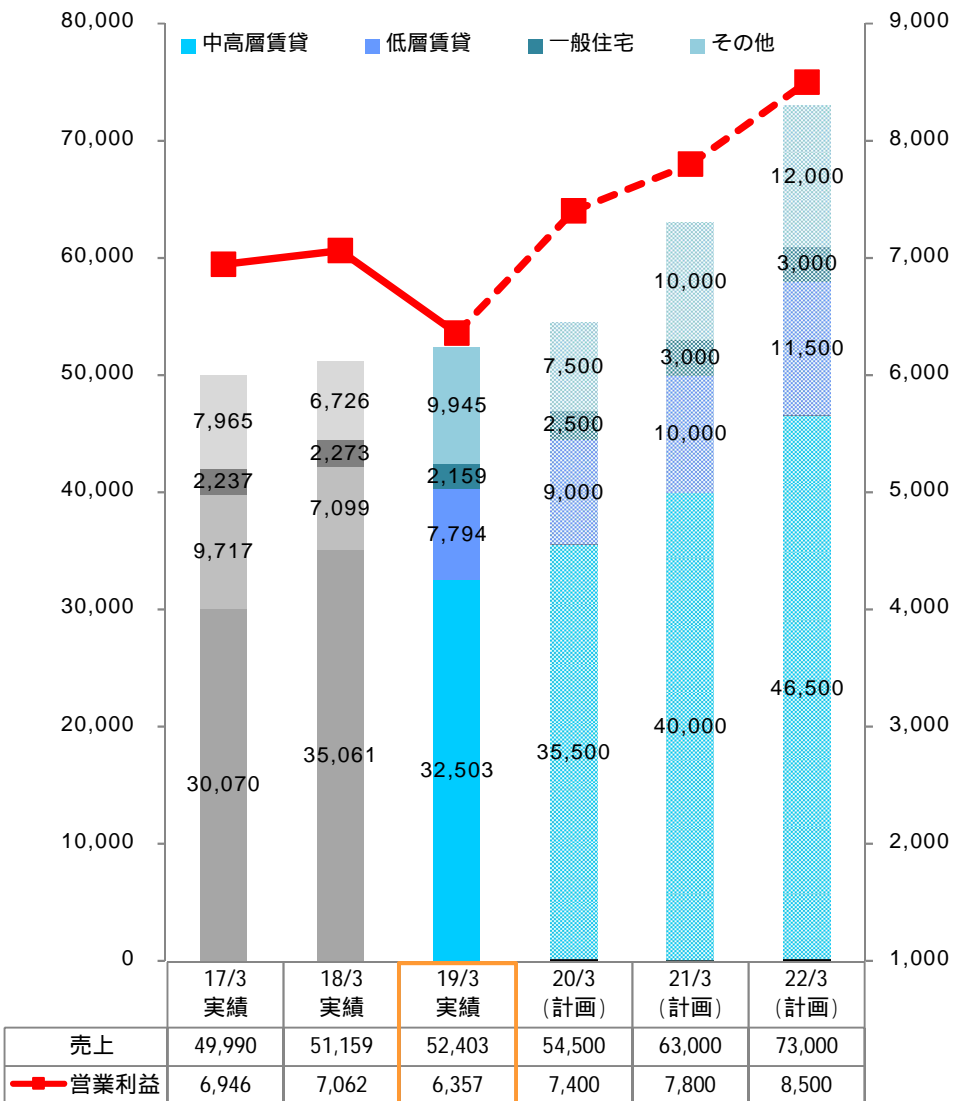
(事業区分) (主な業務内容)



連結子会社 57社
持分法適用会社 1社
非連結子会社 24社

セグメント別の概況【建設事業】

(売上：百万円) (営業利益：百万円)

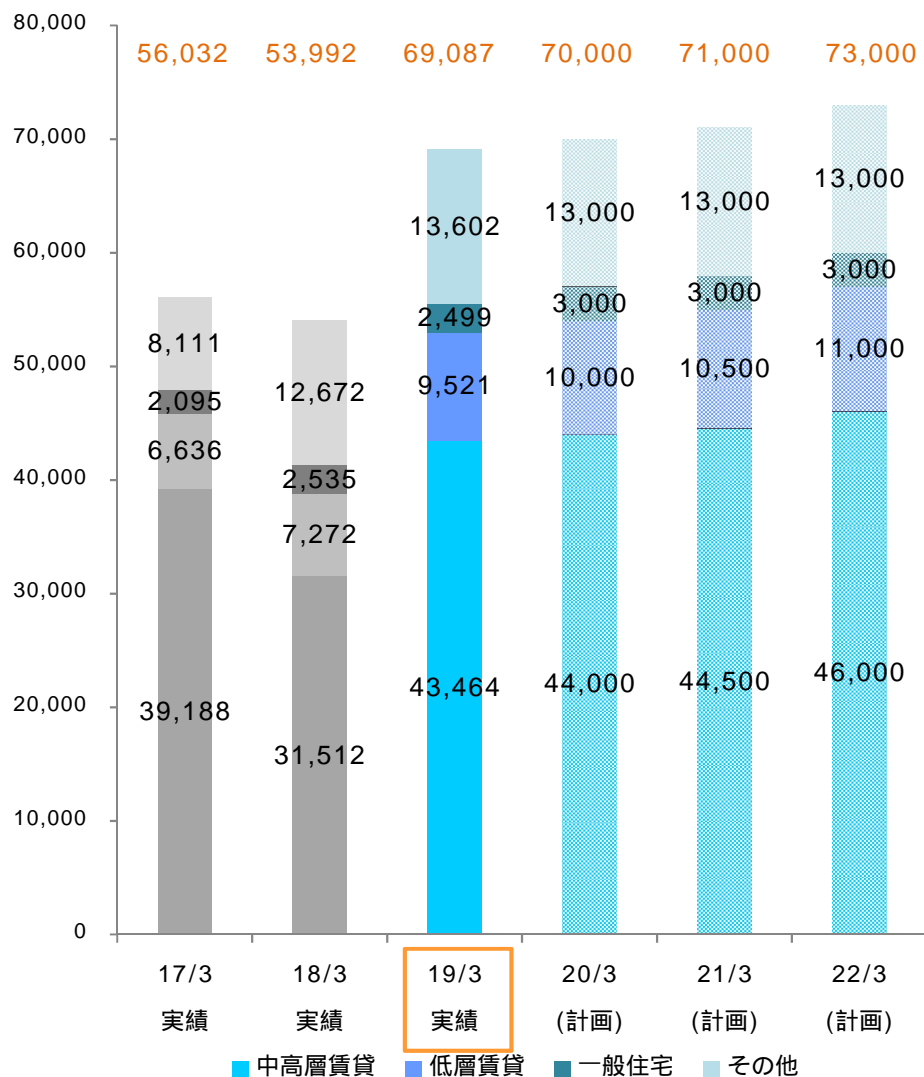


- 19/3期
 - ✓ 営業・施工体制強化による人件費増加
- 20/3期
 - ✓ 賃貸物件施工増加による利益率の改善

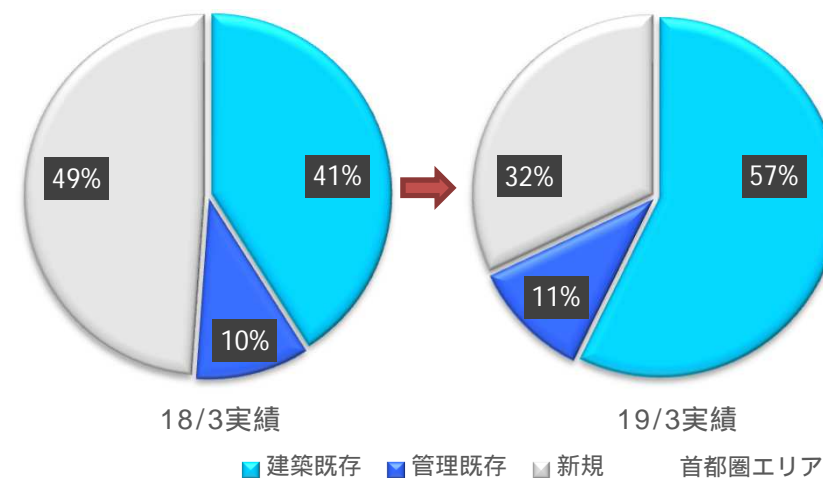
セグメント別の概況【建設事業 受注高】

受注高 690億87百万円

(単位：百万円)



中高層及び低層賃貸受注棟数割合 (%)



- 19/3期
- ✓ 既存顧客への資産コンサルティング強化
 - ✓ 既存顧客受注高
- 18/3期 139棟 228億円 19/3期 186棟 353億円

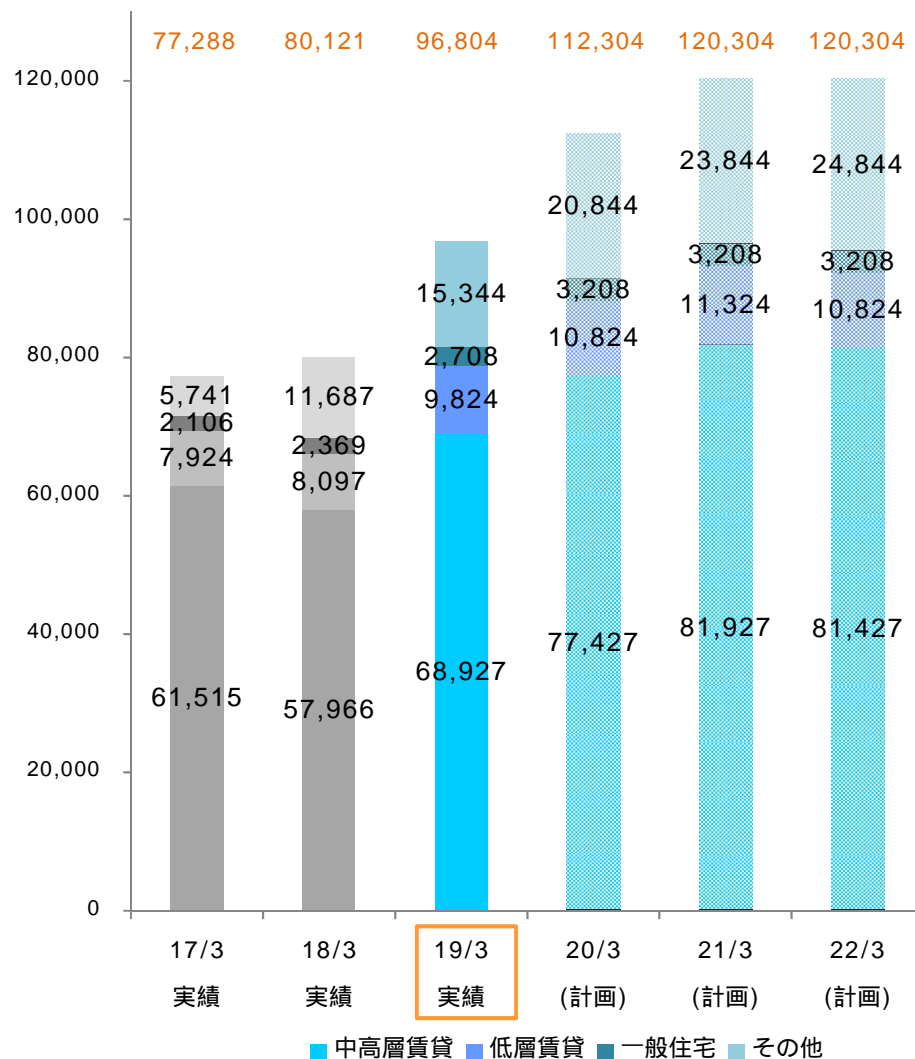
- 20/3期
- ✓ 都内・横浜エリアの大型法人への営業強化
 - ✓ AI自動建築・事業計画システム活用により自社生産性向上への取り組み推進
 - ✓ コンセプト商品強化による差別化

セグメント別の概況【建設事業 受注残高】



受注残高 968億4百万円

(単位：百万円)



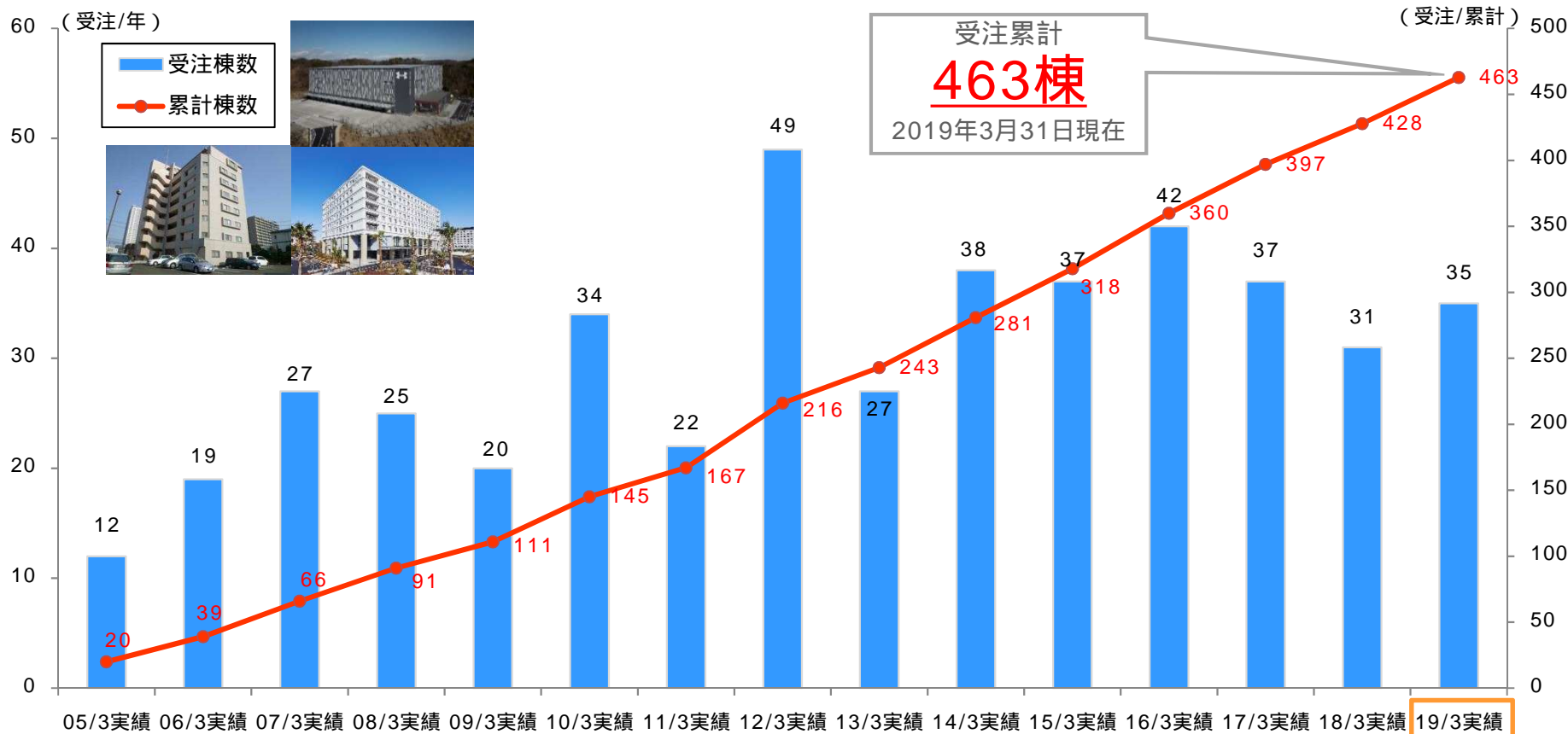
20/3期

- ✓ 19/3期受注残高968億円のうち完工 約406億円予定
- ✓ 20/3期進行基準売上高 約100億円予定

21/3期

- ✓ 19/3期受注残高968億円のうち完工 約263億円予定
- ✓ 21/3期進行基準売上高 約30億円予定

免震建築受注・開発推移

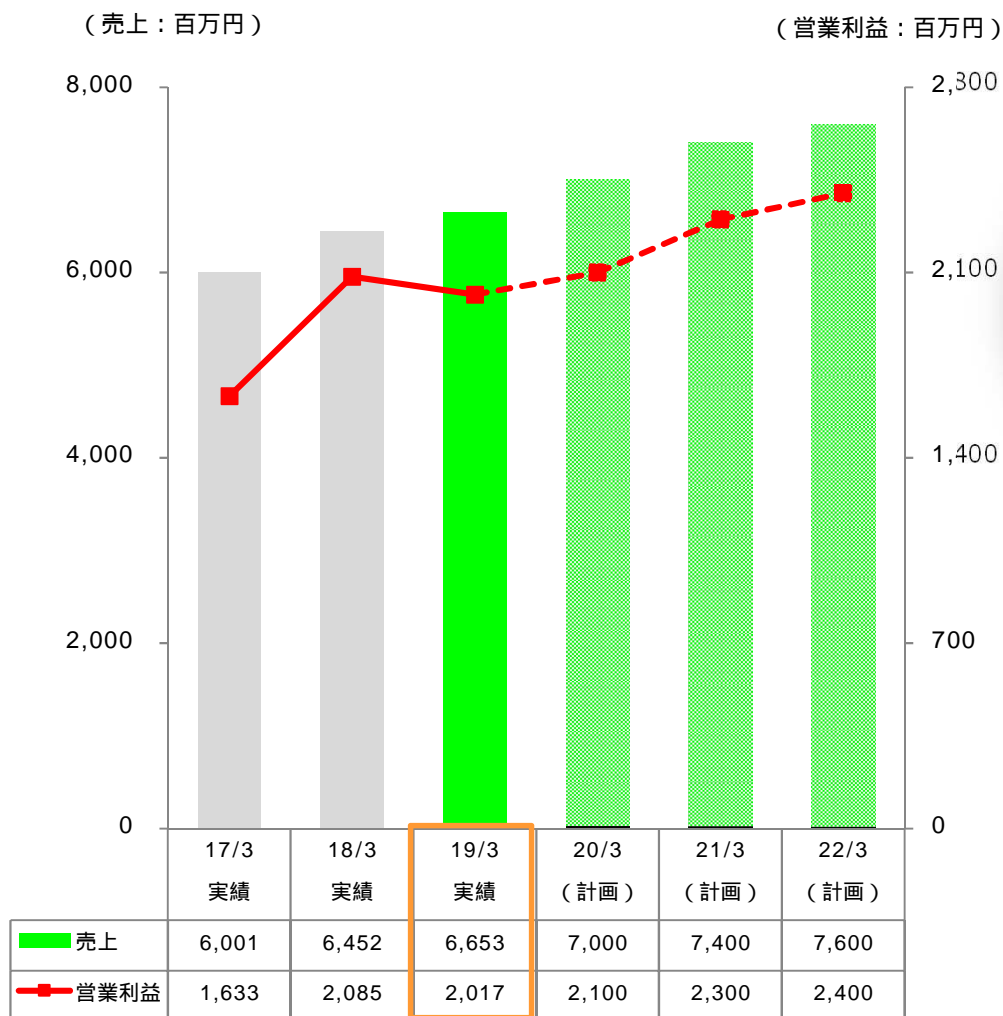


受注累計
463棟
2019年3月31日現在

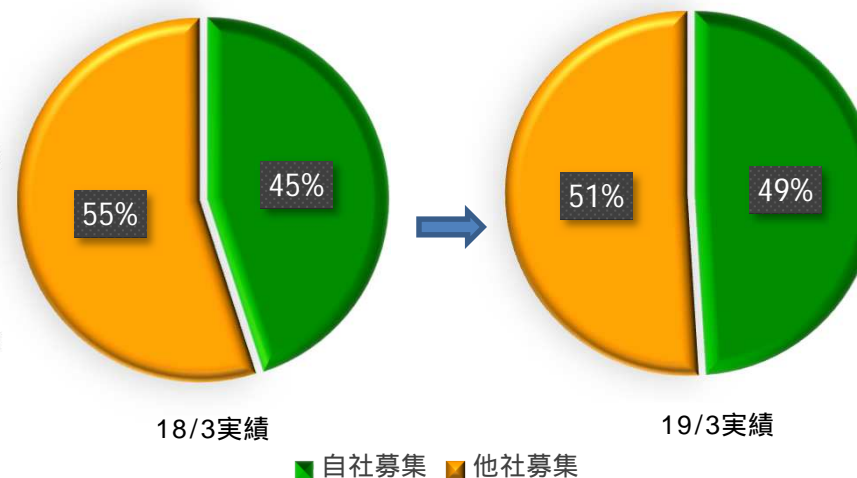
スタート免震の歩み

| 95年 | 99年 | 05年 | 06年 | 07年 | 08年 | 09年 | 10年 | 11年 | 12年 | 13年 | 14年 | 15年 | 16年 | 17年 | 18年 | 19年 |
|---------|-----|-----|--------------------|---------------------------|--|--------------------------------------|---|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
| 阪神淡路大震災 | | | 高床免震マンション 第1号受注 | 「高床免震」特許取得 東京電力と業務提携締結 | 東工大・東大地震研究所 と共同研究スタート 三階建免震賃貸開発 作品賞受賞 | 日本免震構造協会 「吊床免震」特許取得 免震受注100棟達成 | アリアソワンプレミアムを発表 2年連続受賞 住宅金融支援機構「理事長表彰」 | 起震車を上海万博に展出 東日本大震災 | 免震受注200棟達成 「低重心免震」特許取得 | 「モノコック免震」開発 2台目の起震車を導入 | 「屋上制震」特許公開 免震受注300棟達成 | アルファグランデ小岩 スカイファースト完成 「大型免震物流倉庫」完成 | 熊本地震 アルファグランデ千桜タワー 着工 | 「QUWON(クオン) 新浦安」着工 免震受注400棟 10,000戸達成 | ホテルエミオン東京ベイ 「エミオンスクエア」完成 | 「QUWON(クオン) 新浦安」完成 アルファグランデ千桜タワー 完成 |

セグメント別の概況【賃貸仲介事業】



自社募集・他社募集物件申込内訳 (%)



19/3期

- ✓ 成約件数は堅調に推移
(自社募集物件での成約件数4%増)

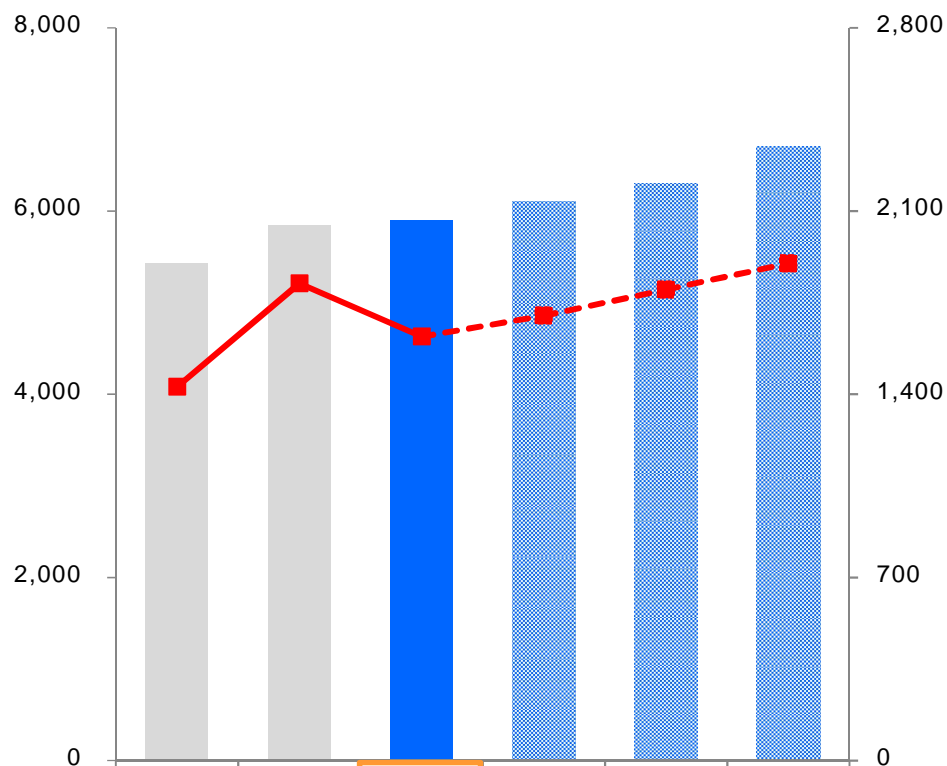
20/3期

- ✓ 新規募集受託契約獲得に注力

セグメント別の概況 【売買仲介事業】

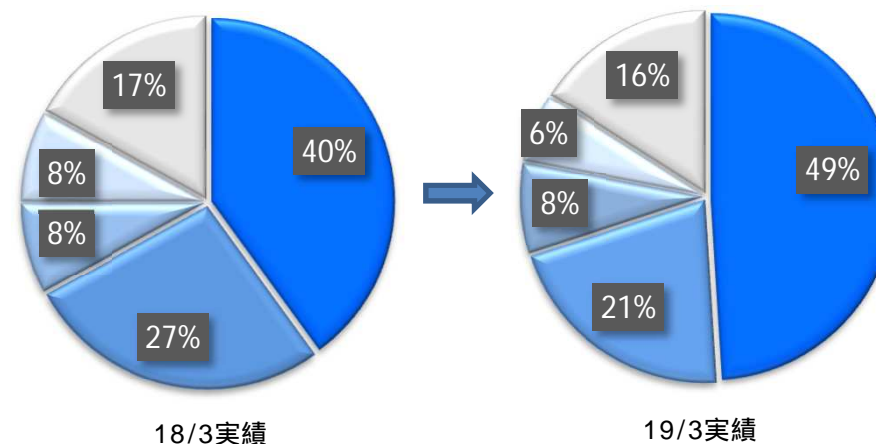
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



| | | | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ■ 売上 | 5,427 | 5,852 | 5,906 | 6,100 | 6,300 | 6,700 |
| ■ 営業利益 | 1,428 | 1,823 | 1,620 | 1,700 | 1,800 | 1,900 |

都道府県別 売上割合の推移 (%)



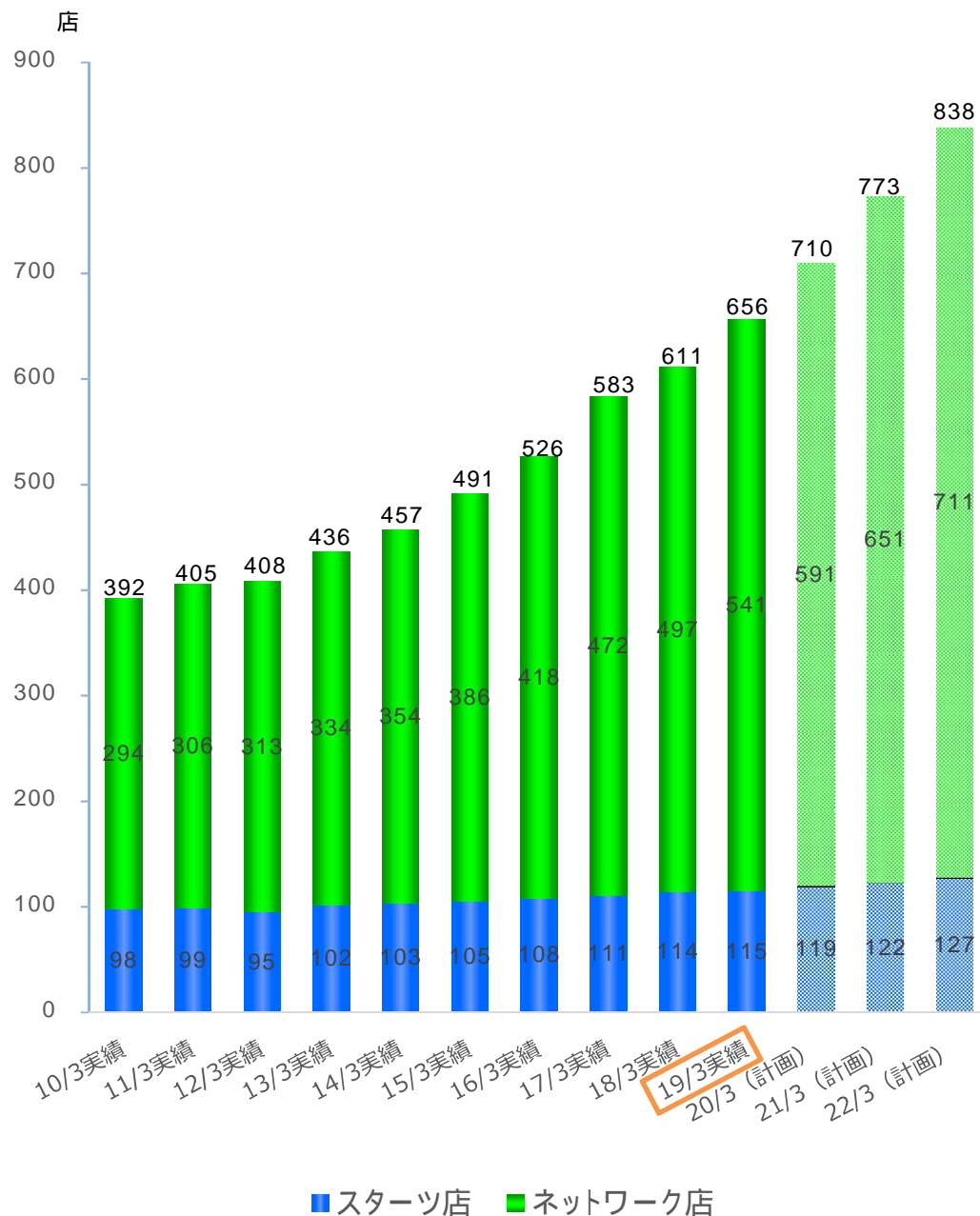
■ 東京 ■ 千葉 ■ 神奈川 ■ 埼玉 ■ その他

19/3期

- ✓ 東京都内の売上割合が増加
都心部での売買仲介を強化

20/3期

- ✓ 売買専門部署の増設 (都内・横浜等に5部署)



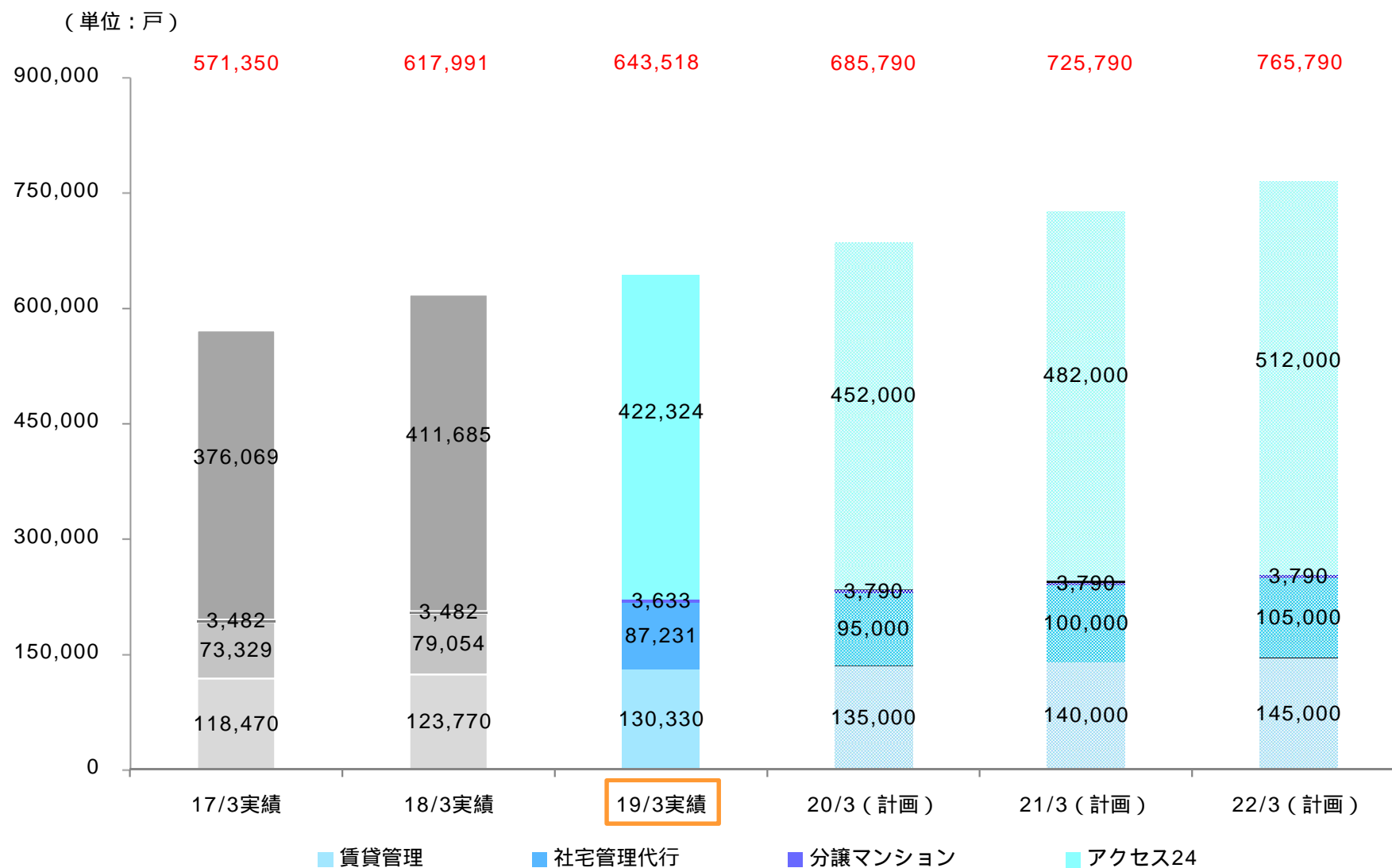
ネットワーク店 (コンサルティング事業)

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、業務相談室の開設など、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。

スタート店 (賃貸・売買仲介事業)

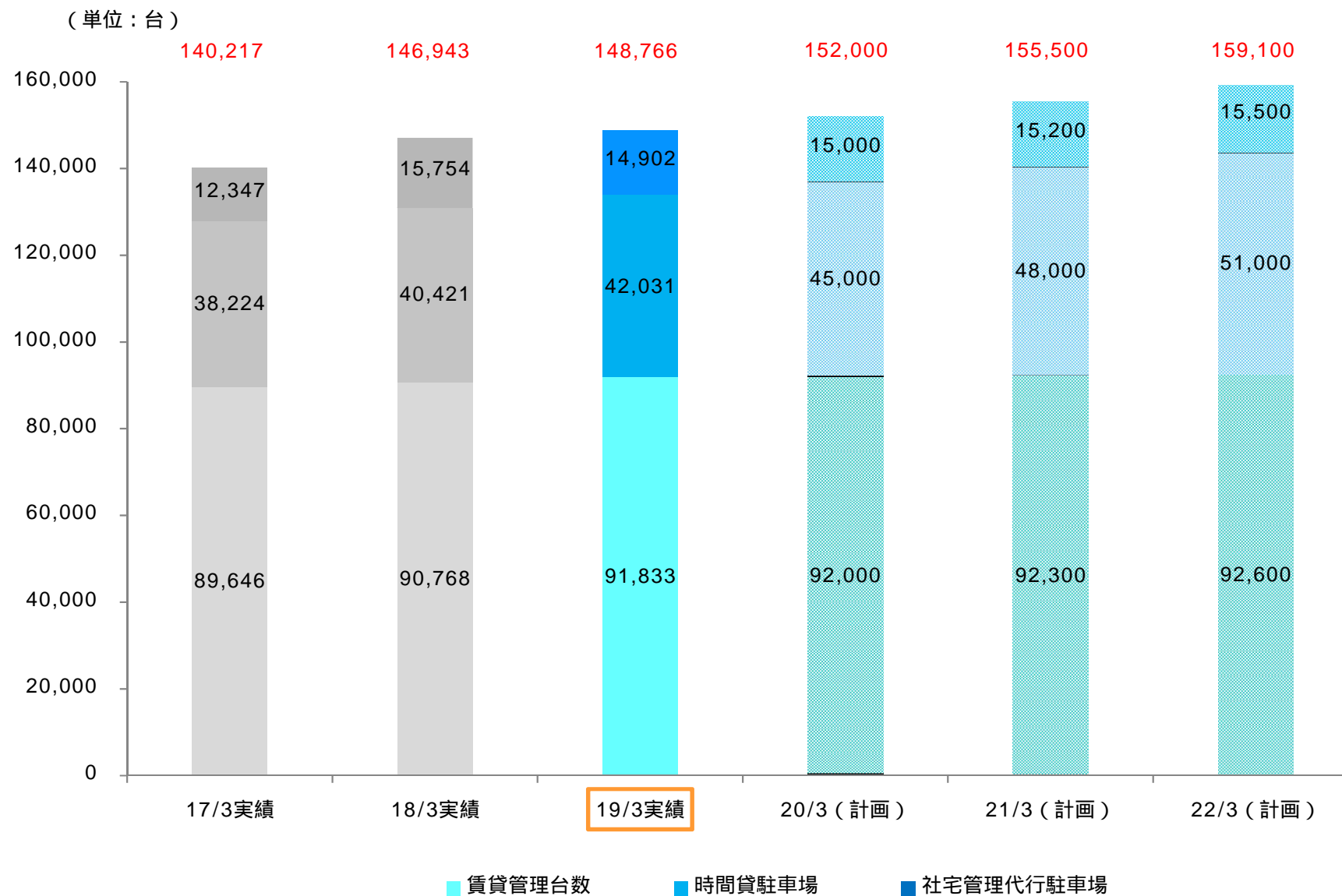
首都圏及び札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡の大都市圏を中心に、スタートグループの総合力を活かしたご提案・サービス強化を図るとともに、都心部（港区・中央区・品川区等）への新規出店も進めてまいります。

2020年3月期 新規出店
 【首都圏】大井町区役所通り店（6月オープン予定）
 2021年3月期 新規出店
 【首都圏】麻布十番店（4月オープン予定）



✓ 一括借上戸数26,000戸

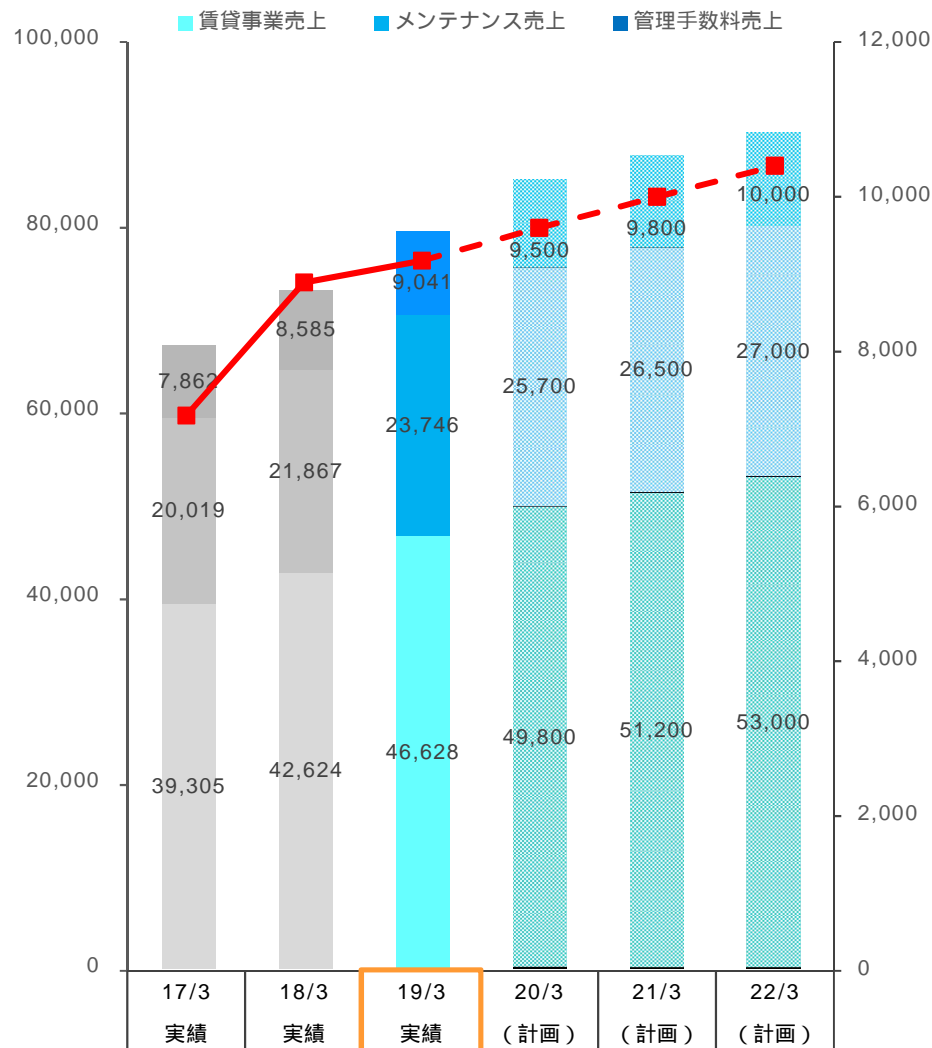
賃貸管理戸数の約20%



セグメント別の概況【不動産管理事業】

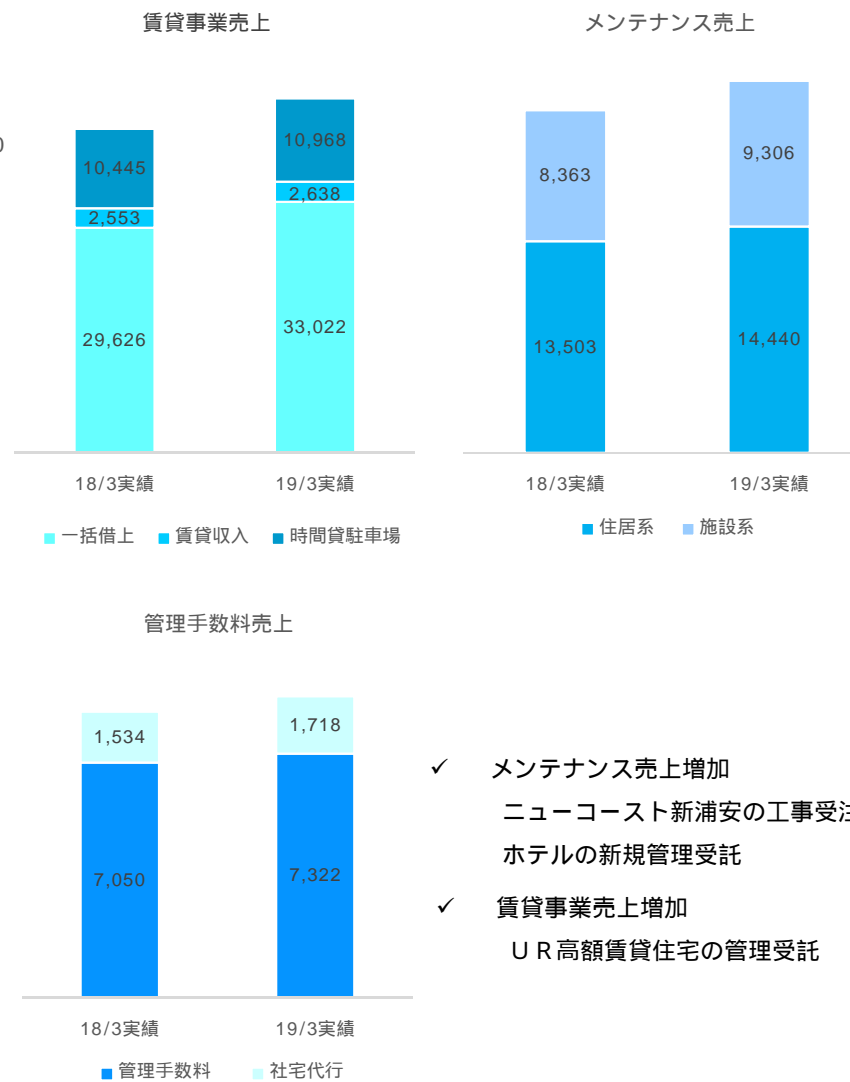
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



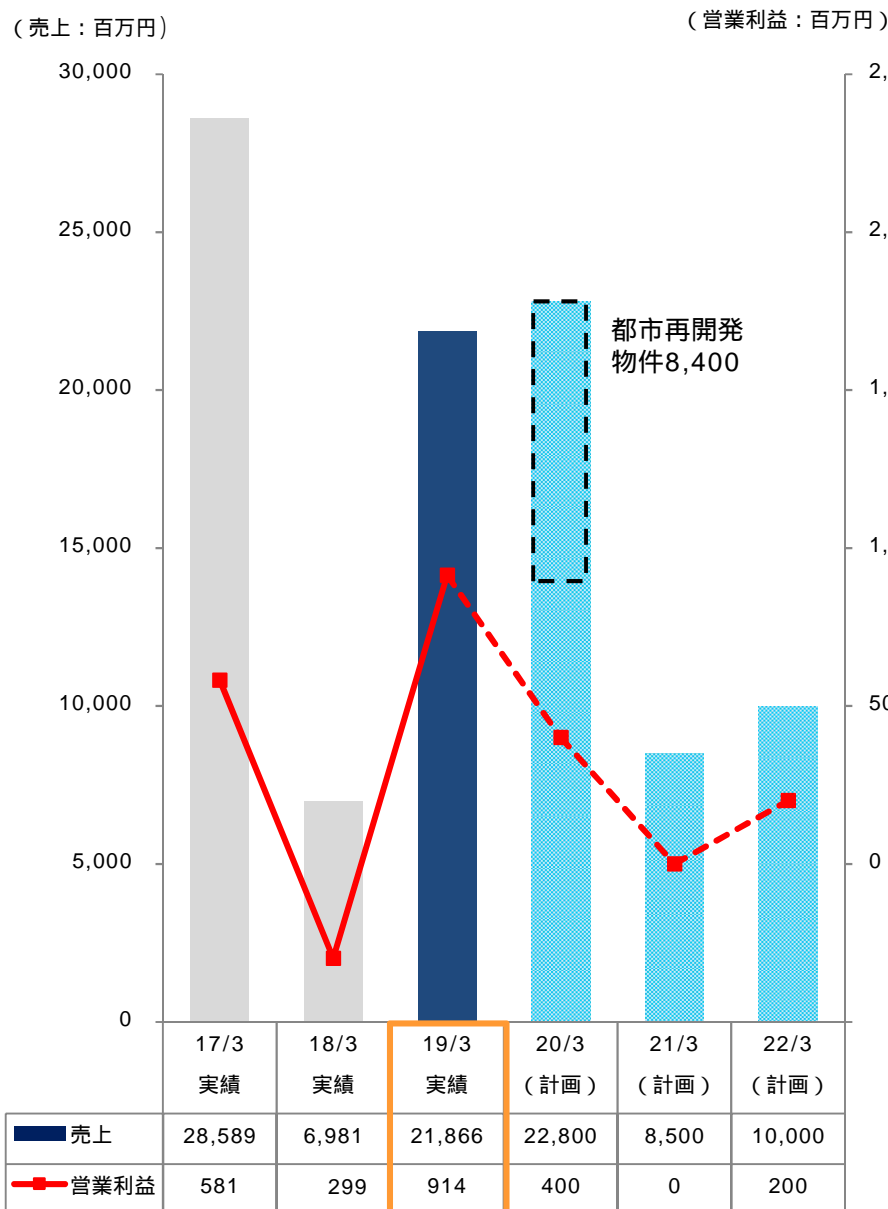
✓不動産管理事業 種別売上

(単位：百万円)



- ✓ メンテナンス売上増加
ニューコースト新浦安の工事受注
ホテルの新規管理受託
- ✓ 賃貸事業売上増加
UR高額賃貸住宅の管理受託

セグメント別の概況【分譲不動産事業】



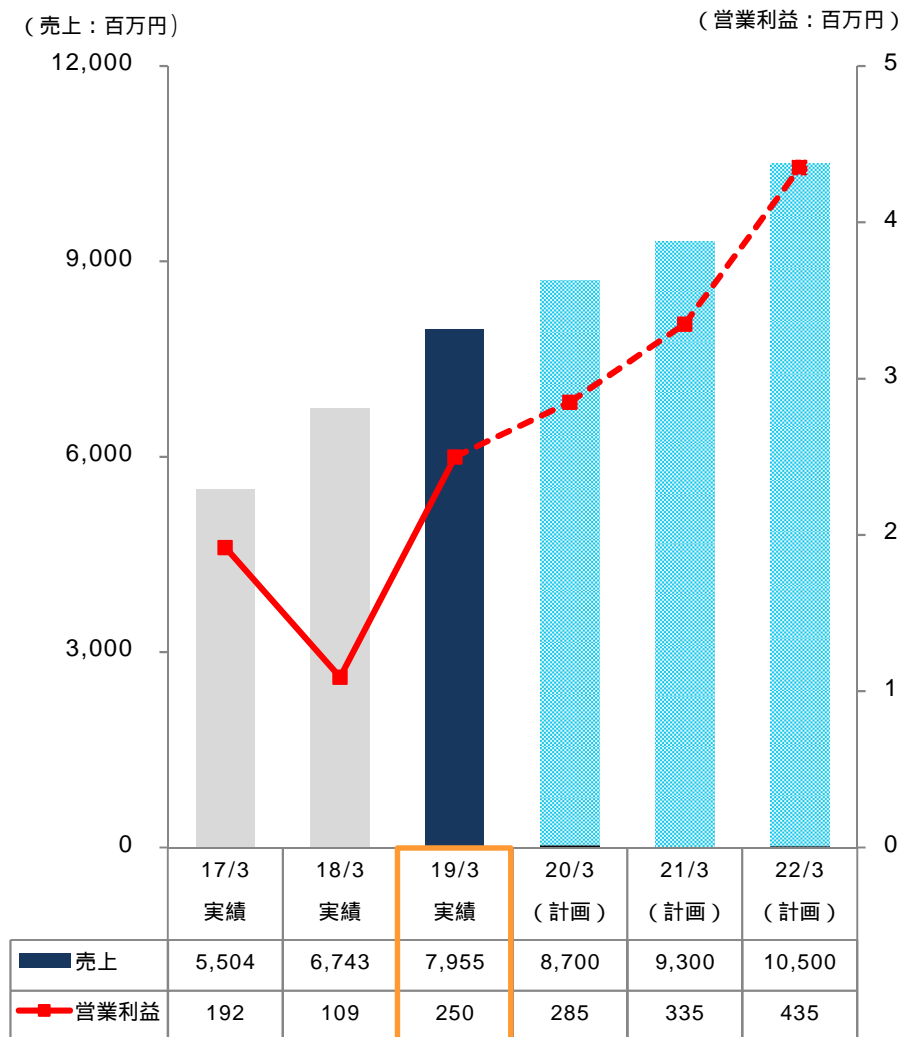
分譲住宅引渡予定

- ✓ QUWON GARDEN 新浦安 (千葉県浦安市)
マンション・戸建・福祉施設の複合開発
分譲戸建 全90戸
2019年4月販売開始 順次引渡予定
- ✓ QUWON 流山おおたかの森 (千葉県流山市)
マンション・ホテル・多目的ホールの複合開発
マンション棟 全241戸(分譲192戸完売・賃貸49戸)
2020年3月一斉引渡予定

都市再開発物件引渡予定

- ✓ 愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業
建設・施設維持管理、信託受託者として50年間事業サポート
店舗棟・駐車場棟・ホテル棟(102室)
2019年7月引渡予定
- ✓ 千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業
「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業
北館(公民館他)・南館(アリーナ他)・公園・民間付帯施設
2019年9月引渡予定
- ✓ 青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業
近代化産業遺産の赤煉瓦倉庫改修・運営
赤煉瓦倉庫3棟(店舗棟・美術館棟)
2020年3月引渡予定

セグメント別の概況【ゆとり事業(高齢者支援・保育事業)】



スタートケアサービス

✓ 19/3期 5事業所開設 100事業所運営
(介護福祉施設92施設・保育所8カ所運営)

- ・認可保育所
「新浦安きらきら保育園」(千葉県浦安市)
- ・グループホーム/小規模多機能
「きらら嵯峨嵐山」(京都市右京区)他

✓ 20/3期 首都圏・中部・近畿エリアにて
6事業所開設

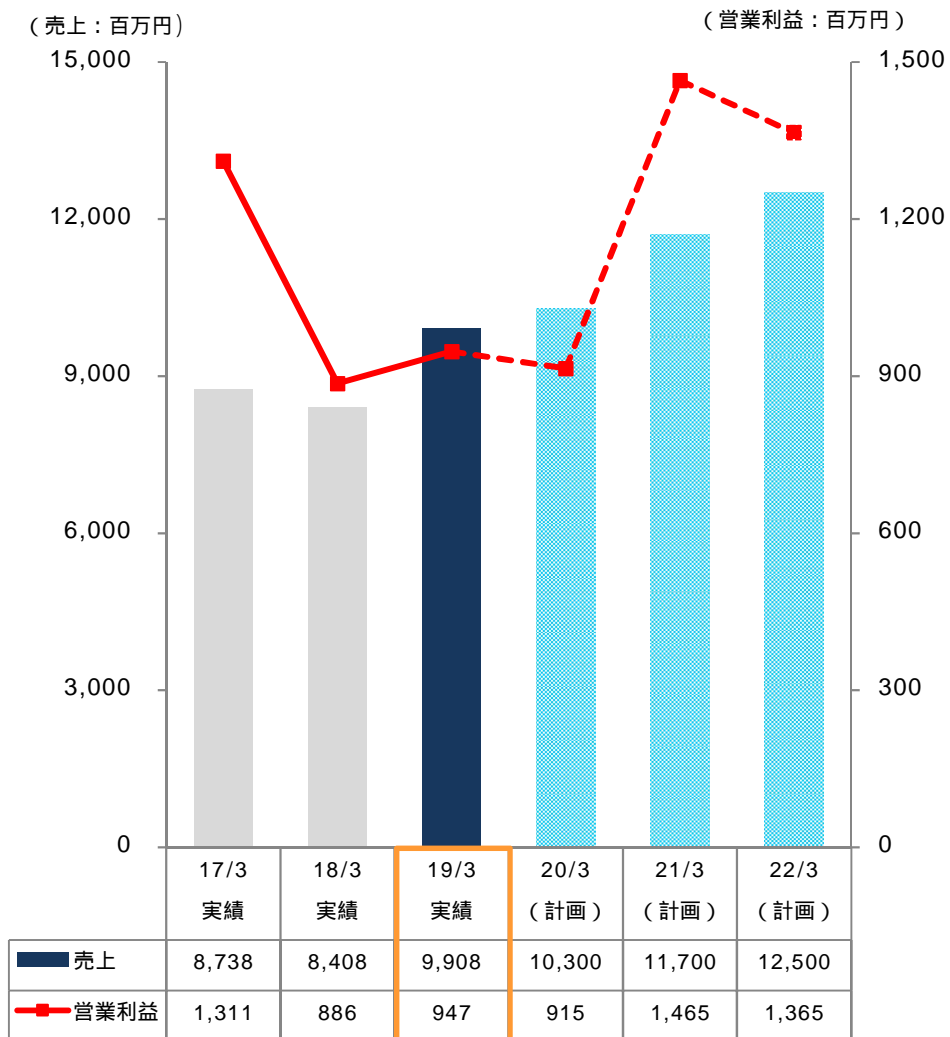
- (2019年4月開設)
- ・企業主導型保育所
「西葛西きらきら保育園ANNEX」(東京都江戸川区)
- ・認可保育所
「葛西きらきら保育園」(東京都江戸川区)

- (開設予定)
- ・グループホーム
「きらら岡崎」(愛知県岡崎市)
「きらら曳舟」(東京都墨田区)他



きらら嵯峨嵐山(京都市右京区)2019年3月開設

セグメント別の概況【ゆとり事業(ホテル・レジャー事業)】



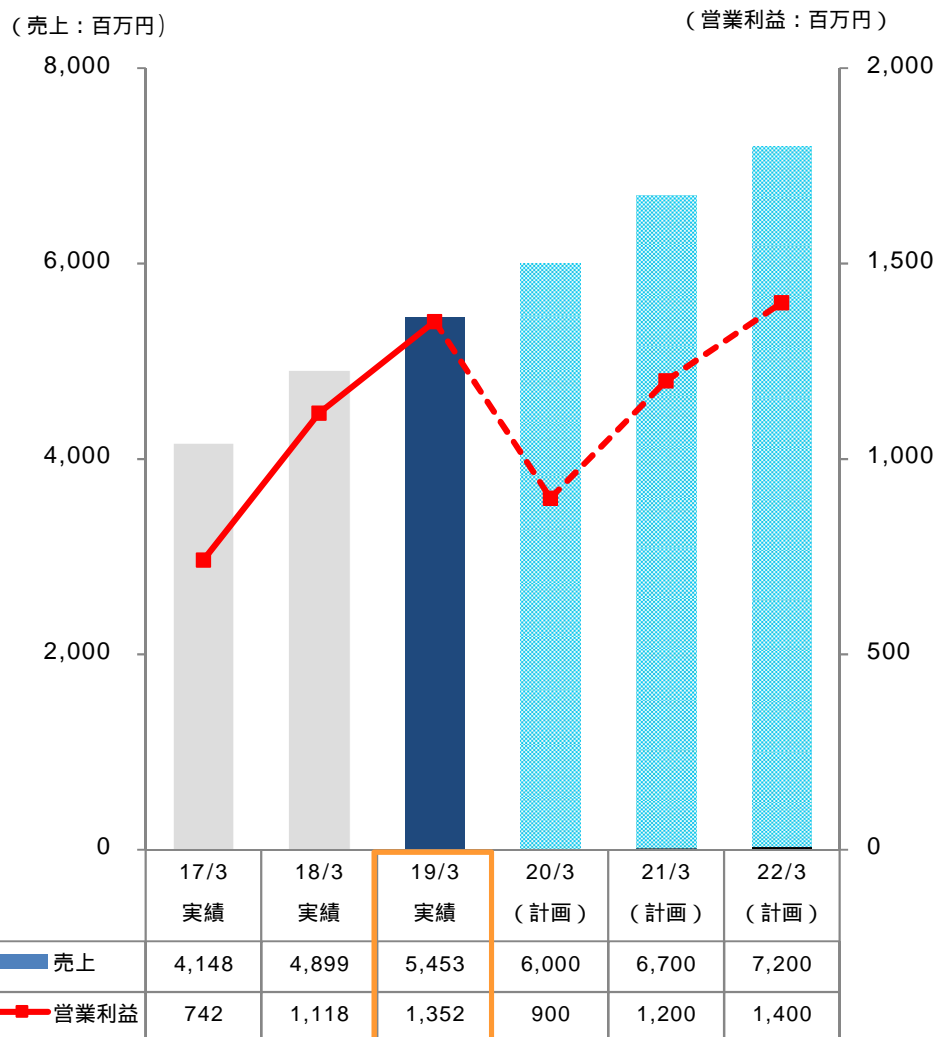
19/3期

- ✓ ホテル エミオン 東京ベイ
エミオンタワー・エミオンスクエア
客室販売単価・稼働率 堅調

20/3期

- ✓ 通年稼働
2019年1月開業
「ホテル ルミエール グランデ
流山おおたかの森」(全167室)
- 2018年10月開業
「ホテル エミオン プノンペン」(全240戸)
- ✓ ディズニーリゾート周年イベント終了
ホテルエミオン東京ベイの客室販売単価減少を見込む

セグメント別の概況【コンサルティング事業】



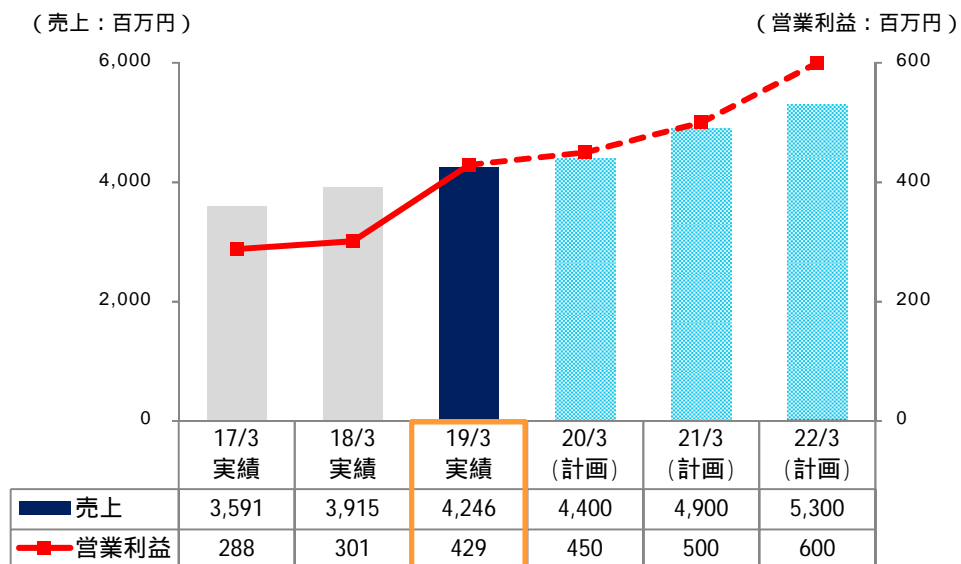
19/3期

- ✓ **ピタットハウスフランチャイズ事業**
加盟店67店舗増加 加盟店手数料+181百万円
- ✓ **証券業**
生命保険商品の一部販売中止
保険取扱手数料 61百万円
- ✓ **保険業 (2016年4月より事業開始)**
少額短期保険契約増加 保険料収入+331百万円
- ✓ **信託業**
受託累計件数 222件 (前期比+29件)
預り資産残高812億円 (前期比+139億円)

20/3期

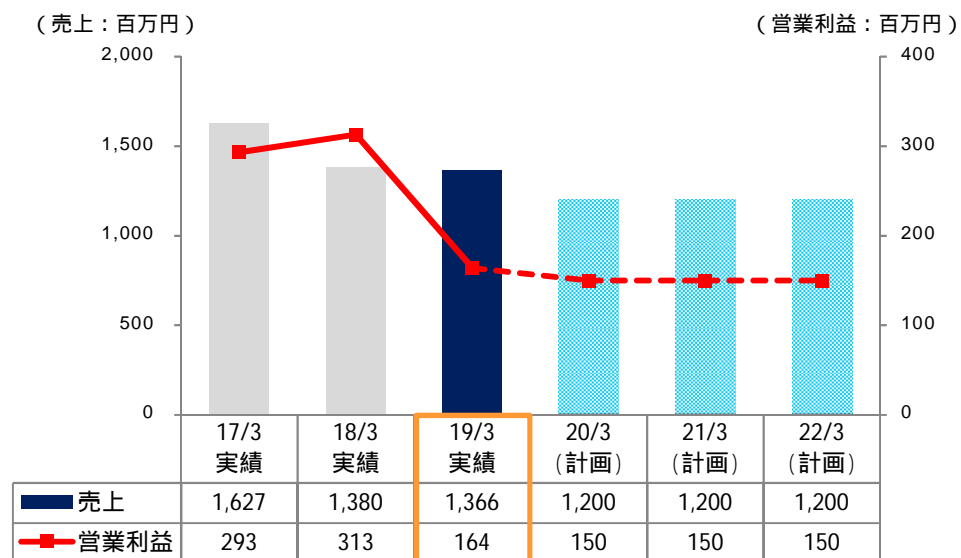
情報システム部門における組織再編の影響もあり減益予算

セグメント別の概況【出版事業・物販事業】



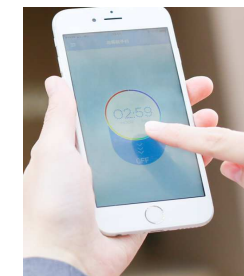
出版事業

- ✓ スターツ出版文庫ほか書籍売上好調
- ✓ 「オズのプレミアム予約」送客手数料が伸長
予約可能な施設が増加



物販事業

- ✓ 「シャーロック」の継続販売
アプリでの鍵の開閉を実現



決算財務データ

(単位:百万円)

| | 2019年3月期 | 2018年3月期 | 前期比 | 2019年3月期 (計画) | 対計画達成率 |
|---------------------|----------|----------|--------|------------------|--------|
| 売上高 | 195,177 | 168,870 | 26,307 | 201,000 | 97.1% |
| 営業利益 | 22,821 | 20,949 | 1,871 | 22,500 | 101.4% |
| 営業外損益 | 1,185 | 218 | 1,402 | - | - |
| 営業外収益 | 1,798 | 721 | 1,076 | - | - |
| 営業外費用 | 613 | 939 | 325 | - | - |
| 経常利益 | 24,006 | 20,731 | 3,274 | 22,300 | 107.7% |
| 特別損益 | 297 | 227 | 70 | - | - |
| 特別利益 | 12 | 70 | 58 | - | - |
| 特別損失 | 309 | 297 | 12 | - | - |
| 法人税等 | 8,688 | 7,089 | 1,598 | - | - |
| 当期純利益 | 15,346 | 13,785 | 1,560 | - | - |
| 非支配株主に帰属する 当期純利益 | 81 | 58 | 22 | - | - |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 15,264 | 13,727 | 1,537 | 14,300 | 106.7% |

| 営業外収益 | | 営業外費用 | | 特別利益 | | 特別損失 | |
|----------|-------|-------|-----|-----------|----|---------|-----|
| 受取利息 | 43 | 支払利息 | 332 | 固定資産売却益 | 9 | 固定資産売却損 | 0 |
| 受取配当金 | 355 | その他 | 281 | 投資有価証券売却益 | 1 | 固定資産除却損 | 187 |
| 受取賃貸料 | 51 | | 613 | その他 | 2 | 減損損失 | 0 |
| 為替差益 | 405 | | | | 12 | その他 | 121 |
| 負ののれん償却額 | 7 | | | | | | 309 |
| その他 | 935 | | | | | | |
| | 1,798 | | | | | | |

【連結】決算財務 貸借対照表



(単位：百万円)

| | 2019年3月期 | 2018年3月期 | 前期比 |
|---------------|----------------|----------------|---------------|
| (資産の部) | | | |
| 現金及び預金 | 46,877 | 44,507 | 2,369 |
| 受取手形及び売掛金 | 11,998 | 10,382 | 1,615 |
| 販売用不動産 | 22,561 | 13,938 | 8,623 |
| 仕掛販売用不動産 | 16,311 | 31,467 | 15,156 |
| 未成工事支出金 | 1,417 | 1,375 | 42 |
| その他 | 8,259 | 12,253 | 3,993 |
| 流動資産合計 | 107,426 | 113,924 | 6,498 |
| 有形固定資産 | 107,031 | 99,468 | 7,562 |
| 無形固定資産 | 3,222 | 3,497 | 274 |
| 投資その他資産 | 21,220 | 17,361 | 3,858 |
| 固定資産合計 | 131,474 | 120,328 | 11,146 |
| 資産合計 | 238,900 | 234,252 | 4,647 |

| | 2019年3月期 | 2018年3月期 | 前期比 |
|----------------|----------------|----------------|---------------|
| (負債の部) | | | |
| 買掛金及び 工事未払金 | 19,090 | 14,960 | 4,130 |
| 短期借入金 | 23,131 | 37,458 | 14,327 |
| その他 | 34,522 | 36,126 | 1,604 |
| 流動負債合計 | 76,744 | 88,544 | 11,800 |
| 長期借入金 | 53,746 | 51,892 | 1,854 |
| その他 | 13,553 | 10,853 | 2,700 |
| 固定負債合計 | 67,300 | 62,745 | 4,554 |
| 負債合計 | 144,044 | 151,290 | 7,246 |
| (純資産の部) | | | |
| 資本金 | 11,039 | 11,039 | - |
| 資本準備金 | 6,221 | 6,221 | - |
| 利益剰余金 | 74,782 | 62,779 | 12,003 |
| その他 | 2,812 | 2,921 | 109 |
| 純資産合計 | 94,856 | 82,962 | 11,894 |
| 負債純資産合計 | 238,900 | 234,252 | 4,647 |

【連結】決算財務 指標データ



| | 07/3期 | 08/3期 | 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 (計画) |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| 営業利益 | 83億円 | 70億円 | 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 | 236億円 |
| EBITDA | 100億円 | 96億円 | 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 | 277億円 |
| 当期純利益 | 27億円 | 14億円 | 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 | 154億円 |
| 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 | 47,986,866 | 47,986,866 | 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) | 11円 | 12円 | 12円 | 12円 | 14円 | 18円 | 24円 | 34円 | 44円 | 47円 | 55円 | 60円 | 69円 | 70円 |
| 配当性向 | 19.4% | 39.3% | 96.5% | 29.8% | 32.2% | 25.6% | 26.7% | 20.1% | 21.2% | 23.2% | 21.2% | 23.0% | 23.8% | 23.9% |
| DEレシオ | 3.2倍 | 3.8倍 | 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 |
| Net DEレシオ | 1.4倍 | 2.6倍 | 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 | 0.2倍 |
| 有利子負債/EBITDA | 5.7倍 | 7.0倍 | 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 | 2.7倍 |
| 自己資本比率 | 15.0% | 13.4% | 14.0% | 16.4% | 16.5% | 18.2% | 20.0% | 20.8% | 30.1% | 33.6% | 36.7% | 35.0% | 39.3% | 43.6% |
| ROA | 2.3% | 1.1% | 0.5% | 1.6% | 1.6% | 2.6% | 3.0% | 4.7% | 6.0% | 5.9% | 7.0% | 5.8% | 6.4% | 6.4% |
| ROE | 16.2% | 8.0% | 3.4% | 10.2% | 10.2% | 14.9% | 16.1% | 25.0% | 23.9% | 18.7% | 20.7% | 17.9% | 17.3% | 15.5% |
| EPS | 56.7円 | 30.5円 | 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 | 292.7円 |
| 株価(期末日) | 748円 | 320円 | 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 | - |

- 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 . . . 有利子負債が自己資本の何倍か
- Net DEレシオ . . . Net Debt (実質の債務金額) が自己資本の何倍か
- 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 総資本利益率 (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)

スタートズの企業理念

「人が、心が、すべて。」

スタートズ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・社会とともに持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お願い申し上げます。

【問い合わせ先】
【スタートズコーポレーション株式会社 スタートズグループ本部 IR担当】
【電話:03-6202-0111(大代表)】

