



東証一部上場  
(証券コード: 8850)

## 2020年3月期 第2四半期 決算説明資料

2019年11月27日



「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	■ セグメント別概況	P30~47
■ スターツグループトピックス	P3~10	グループ組織図	P31
海外事業	P4~6	建設事業	P32~35
分譲不動産事業 QUWON GARDEN 新浦安	P7	賃貸仲介事業	P36
建設事業 受注トピックス・施工物件	P8~9	売買仲介事業	P37
スポーツ・文化 協賛活動	P10	ピタットハウス店舗数の推移	P38
■ スターツグループ事業戦略	P11~18	不動産管理事業	P39~41
積層型ビジネスモデルの具現化	P12	分譲不動産事業	P42~43
スターツグループの成長戦略	P13	高齢者支援・保育事業	P44
都市再開発プロジェクト	P14~18	ホテル・レジャー事業	P45
■ 2020年3月期 第2四半期 決算概要	P19~29	コンサルティング事業	P46
		出版事業・物販事業	P47
		■ 決算財務データ	P48~51

## 2020年3月期 第2四半期 決算サマリー

- ✓ 営業利益 100億円 <計画 98億円>
- ✓ 当期純利益 67億円 <計画 65億円>
- ✓ 2020年3月期第2四半期時点 通期業績計画に対し着実に進捗

## 2020年3月期 トピックス

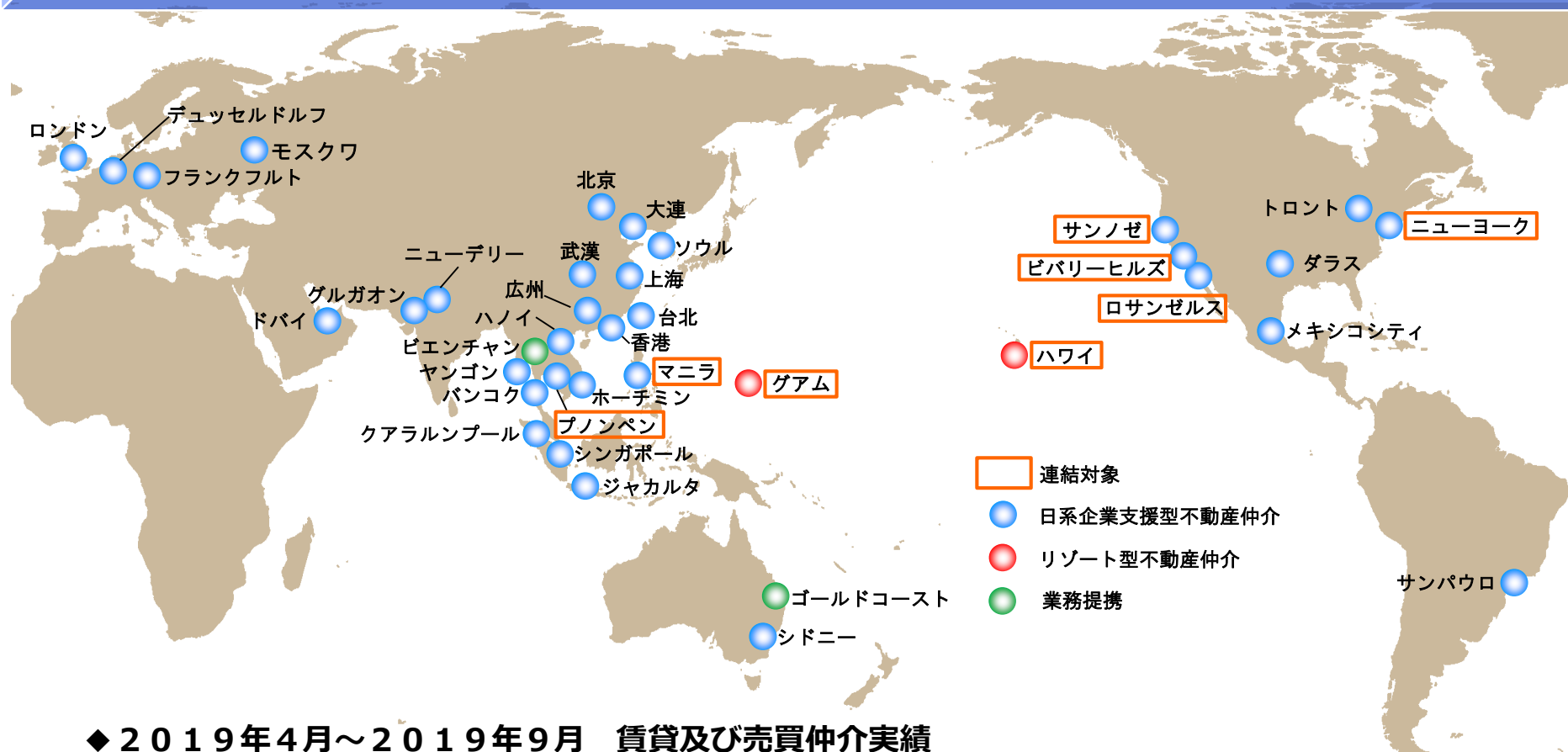
- ✓ 5月 スターツインディア グルガオン支店 営業開始
- ✓ 9月 スターツパシフィック ビバリーヒルズ支店 営業開始
- ✓ 11月 千葉県習志野市【大久保地区公共施設再生事業】  
習志野市生涯学習複合施設 「プラッツ習志野」 開業
- ✓ 11月 愛知県岡崎市【東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業】  
複合施設 「OTO RIVERSIDE TERRACE」 開業

## 2020年3月期 計画サマリー

- ✓ 営業利益 236億円<前期比 8億円増> 12期連続増益予定
- ✓ 当期純利益 154億円<前期比 2億円増> 11期連続増益予定
- ✓ 年間配当金 1株70円<中間・期末35円> 10期連続増配予定

# スターツグループトピックス

スタート海外ネットワーク 世界22カ国 37都市



- 連結対象
- 日系企業支援型不動産仲介
- リゾート型不動産仲介
- 業務提携

◆ 2019年4月～2019年9月 賃貸及び売買仲介実績

取引企業 631社 手数料額 492百万円

◆ 2019年5月 STARTS INDIA PRIVATE LIMITED GURUGRAM (グルガオン支店) 設立

◆ 2019年9月 Starts Pacific Inc. - Beverly Hills Office (ビバリーヒルズ支店) 設立



メルボルン分譲マンション「Melbourne Quarter」  
 ⇒三菱地所株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、オーストラリアの不動産会社Lendleaseが共同開発

## 日本人向け販売受託



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

## 日本人向け販売受託





ロンドン①⇒2019年2月賃貸仲介を中心に営業開始。売買仲介も本格稼働開始。  
三井不動産株式会社の大規模再開発事業「テレビジョンセンター再開発計画」

## 売買仲介開始



完成イメージ



完成イメージ



完成イメージ



完成イメージ

ロンドン②⇒リヴァプールの学生寮（2020年夏完成予定）

## 売買仲介成約済



完成イメージ



完成イメージ

ハワイ ワイキキ 大規模複合開発「Ward Village」⇒米国大手デベロッパーハワードヒューズ社単独施工。  
今後10～15年かけて、総数約15棟の高級コンドミニアム建設予定。

## 販売受託



完成イメージ



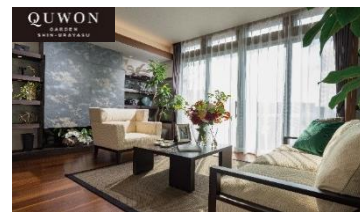
完成イメージ



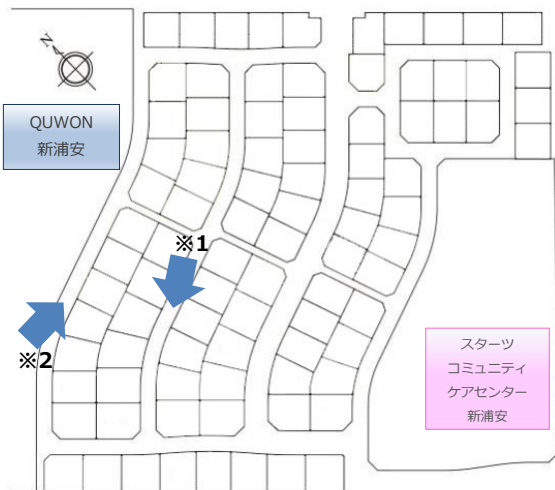
完成イメージ



# ◆分譲不動産事業 QUWON GARDEN 新浦安



## ◆QUWON GARDEN 新浦安 区画图



※1からの街並み



※2からの街並み

### 【事業概要】

所在地：千葉県浦安市明海  
JR京葉線 新浦安駅 徒歩17分

分譲戸数：90戸

平均土地面積：188.22㎡

平均建物面積：134.21㎡

2019年4月 販売開始 順次引渡  
(2019年9月時点 14戸契約済)

近代建築の三大巨匠の一人として数えられる著名な建築家  
フランク・ロイド・ライトの思想を継承したオーガニック  
ハウスとスターツとの提携による全90区画の美しき本格邸宅



高床免震  
Produced by ④S&BIC

高床免震  
Produced by ④S&BIC



■9階建【RC造】共同住宅 3LDK-50戸 ■12階建【RC造】共同住宅 1LDK-48戸、2LDK-50戸、3LDK-51戸 2021年8月竣工予定 2024年3月竣工予定

■4階建【PCaPC造※1】事務所・倉庫 敷地：7,439坪 延床：4,783坪 (神奈川県藤沢市) 2021年3月竣工予定

**PCaPC造※1**  
あらかじめ工場で作成された高耐震・高耐久コンクリートを使用した構造物。高荷重・大スパン構造が可能。

高床免震  
Produced by ④S&BIC

高床免震  
Produced by ④S&BIC



■7階建【RC造】店舗 延床：248坪 (東京都渋谷区) 2020年8月竣工予定

■9階建【RC造】オフィス・共同住宅 1K-6戸、2LDK-11戸 (東京都練馬区) 2021年3月竣工予定

■9階建【RC造】店舗・オフィス (東京都渋谷区) 2022年4月竣工予定

■9階建【RC造】共同住宅 1LDK-28戸、1LDK+S-63戸 (東京都墨田区) 2023年10月竣工予定

※竣工予想図の為、実際の建物とは異なる場合があります。





■地下1階地上11階建【鉄骨造】 ホテル 客室144室  
(大阪府大阪市) 2019年11月竣工



■9階建【鉄骨造】 店舗・保育所・ホテル 客室102室  
(愛知県岡崎市) 2019年7月竣工



■3階建【RC造】共同住宅 1LDK-2戸、2LDK-9戸、オナール△1戸  
(神奈川県横浜市) 2019年8月竣工



高床免震  
Produced by 株式会社

■9階建【RC造】共同住宅 1LDK-8戸、2LDK-16戸  
(千葉県流山市) 2019年9月竣工



高床免震  
Produced by 株式会社

■7階建【RC造】共同住宅 1LDK-10戸、2LDK-5戸  
(東京都墨田区) 2019年8月竣工



■10階建【RC造】共同住宅 1K-40戸、1DK-39戸  
(神奈川県川崎市) 2019年8月竣工



■3階建【2×4造】共同住宅 1DK-1戸、1LDK-2戸  
オナール△1戸 (東京都世田谷区) 2019年7月竣工



**協賛** 東京マラソン2020 オフィシャルパートナー  
(2007年 第1回大会～)



©東京マラソン財団

**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** 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

世界ランキング7位 (2019年11月現在)



©徳田洋平

—2019年 主な戦績

- ・オーストラリアオープン (プラチナ) シングルス: 優勝
- ・チームワールドカップTOKYO 女子団体: 銀メダル
- ・ドイツオープン (プラチナ) シングルス: 準優勝
- ・フィリピンオープン 混合ダブルス: 優勝
- ・世界選手権アジアベスト大会 女子ダブルス: 銀メダル
- ・全日本選手権大会 女子史上初の2年連続3冠

**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 ■スタート陸上競技部  
高橋尚子さん  
スポンサー契約締結  
(2000年～)



スタート陸上競技部の  
アドバイザーにも招聘

—2019年 主な戦績

- ・名古屋ウィメンズマラソン2019 上杉真穂選手 16位
- ・世界陸上2019 10,000m ローズメリー選手 (ケニア代表) 4位
- ・第39回全日本実業団対抗女子駅伝 3年連続出場
- ・日本陸上競技選手権 3,000m障害 佐藤奈々選手 4位



**特別協賛** 杜の都全日本大学女子駅伝  
(2005年～)



**協賛** ヨコハマ×芸術フェスティバル  
(2012年～)



©oono ryusuke

**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



**賛助会員**

新日本フィルハーモニー交響楽団  
(2007年～)

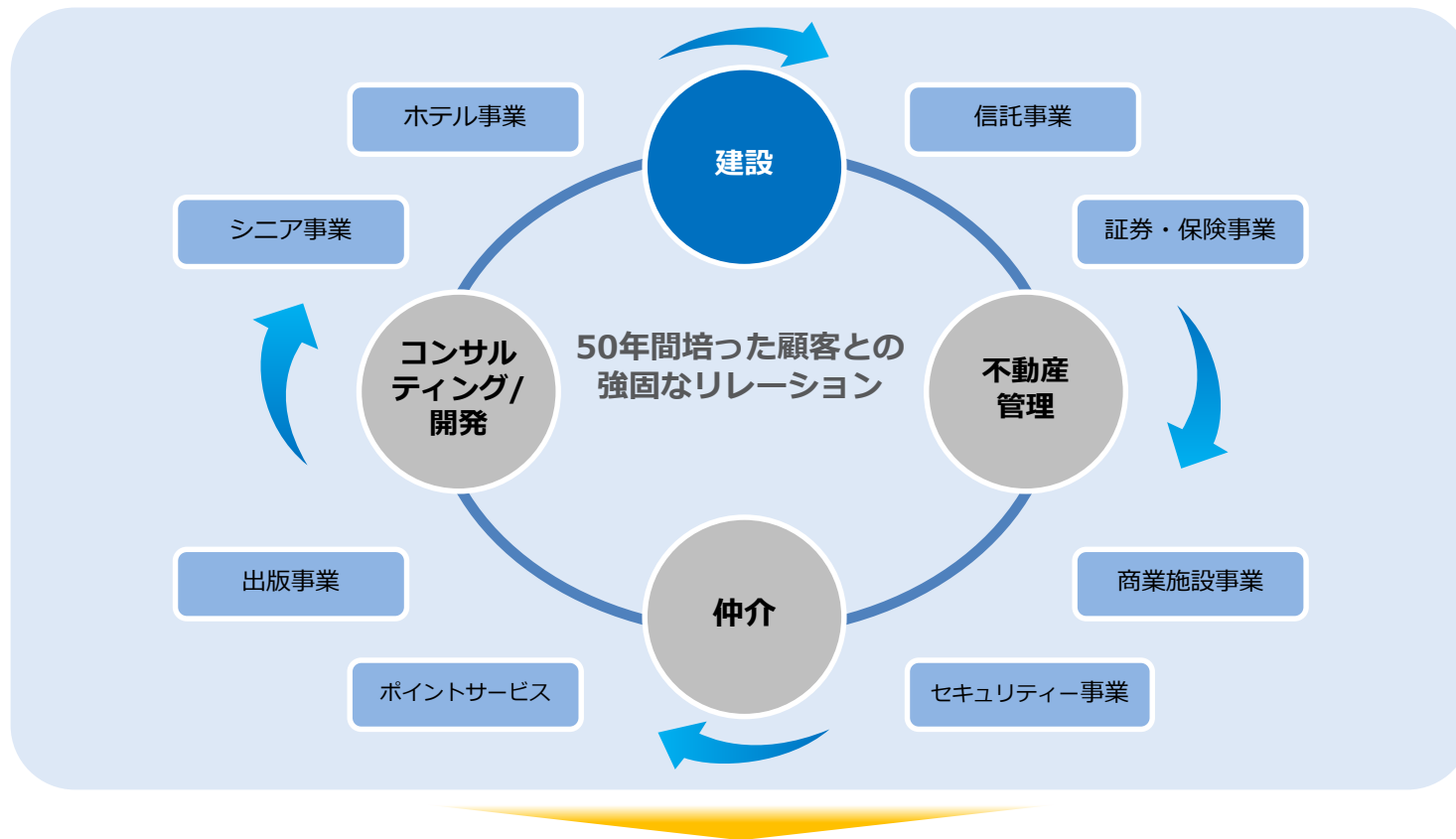


©K.MIURA



# スターツグループ事業戦略

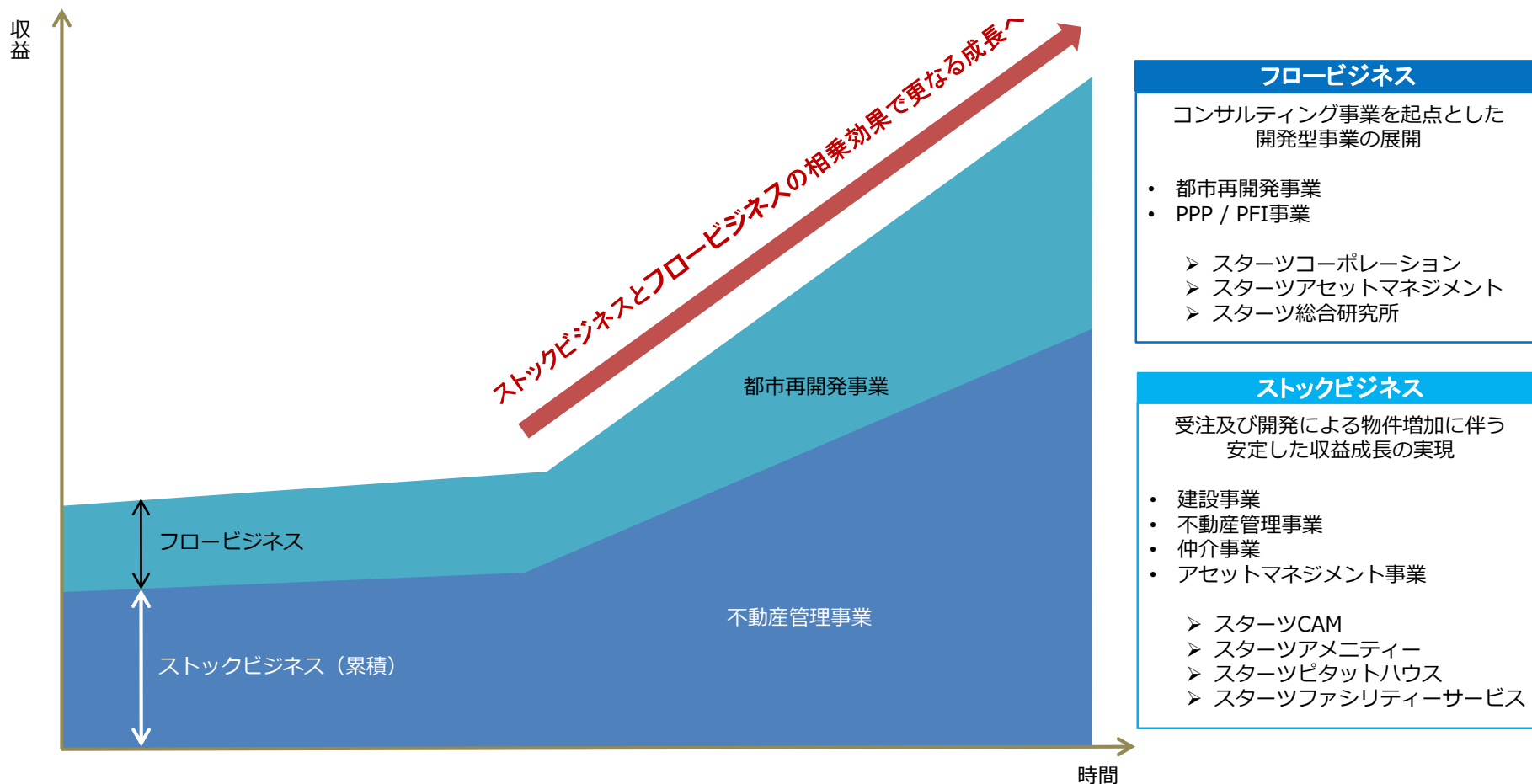
積層型ビジネスの展開により、顧客とのリレーションの更なる強化、ビジネスモデルの深化を図ります。



## 積層型ビジネスモデルの更なる強化を図る

建設事業 免震累計受注棟数 479棟	不動産管理事業 住宅管理戸数 66万戸 駐車場管理台数 15万台	賃貸・売買仲介 ピタットハウス 店舗数 666店舗	出版事業 Ozmall会員数 330万人	ポイントサービス 夢なび会員数 33万人	ホテル事業 施設数 9施設 (旅館含む)	シニア事業 施設数 100事業所 (保育施設含む)
--------------------------	--	------------------------------------	----------------------------	----------------------------	-------------------------------	------------------------------------

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。







**アルファグランド千桜タワー**  
東京都・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**  
千葉県・流山市  
公共施設・ホテル・住宅  
2019年4月開業(ホテル棟)  
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**  
京都府・京都市  
ホテル・商業  
2020年6月27日開業予定



**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

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



**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日開業



**東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業**  
愛知県・岡崎市  
複合施設「OTO RIVERSIDE TERRACE」  
北店舗棟・ホテル棟・南店舗棟・駐車場棟  
2019年11月2日開業



**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(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

※イメージパースは実際と異なる場合がございます。

## 愛知県岡崎市【東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業】

名鉄名古屋本線「東岡崎駅」直結の複合施設。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

2019年11月2日

「OTO RIVERSIDE TERRACE」開業



ホテル棟

駐車場棟

北棟



施設近影



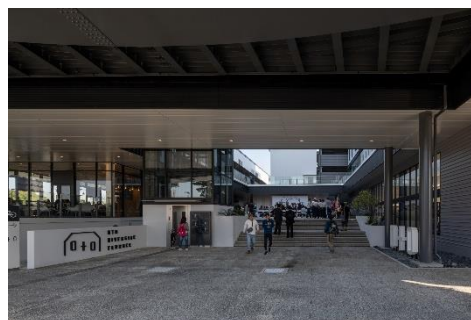
北棟3F コワーキングスペース



駅直結のペDESTリアンデッキ



オープニング式典（回廊テラス）



広場入口



北棟通路



### 【事業概要】

- 敷地面積：6,333.19㎡（一部民有地）
- 北棟（店舗、原付駐輪場237台）
- 南棟（店舗・保育所）
- 駐車場棟（駐車場198台、駐輪場1,400台）
- ホテル棟（ホテル102室）「グランドイン東岡崎」
- 公園

### 【店舗概要】

- ピタットハウス東岡崎店、飲食店、コンビニエンスストア、会員制 coworking space「OTO CLUB(オト クラブ)」、カルチャースポット等



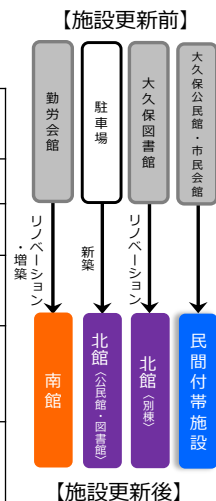
## 千葉県習志野市【大久保地区公共施設再生事業】

2019年11月2日 習志野市生涯学習複合施設  
「プラッツ習志野」開業

### 【事業概要】

- 事業用地：45,583㎡ ■民間付帯事業用地：1,337㎡
- 都市公園：公示面積45,460㎡

北館 [公民館・図書館棟] [別棟] (工事中) 2020年7月開業予定	中央公民館 (集会室、音楽室、研修室、和室、 工房、会議室、調理室)
	中央図書館 (蔵書数：35万冊)
南館	ホール (多目的利用)
公園	・アリーナ ・多目的室、調理室、子供スペース、ラウンジ
民間付帯施設 (工事中) 2021年夏開業予定	・立体駐車場 (153台)、駐輪場 ・野球場、パークゴルフ場、テニスコート、 多目的広場
	コミュニティハウス (賃貸住宅) + カフェ (RC造、地上3階)



イメージ



外観 (北館)



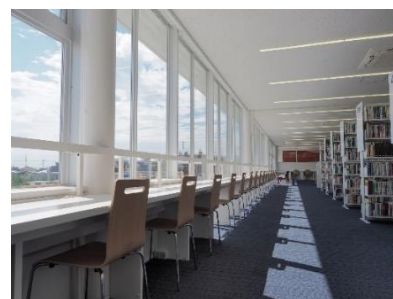
外観 (南館)



多目的ホール (北館)



オープニング式典 (北館)



図書館 (北館)

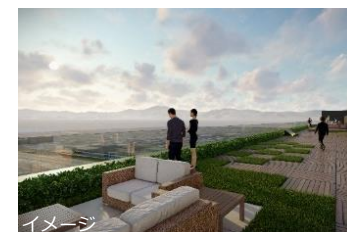


子供スペース (南館)



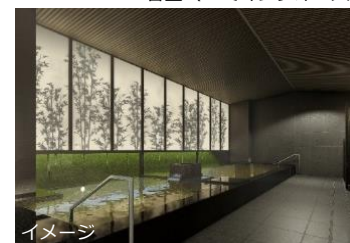
## 京都府京都市【京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業】

2020年6月27日「ホテル エミオン 京都」開業予定～2020年2月1日より予約受付開始～



### 【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：15店舗程度
- 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





## 青森県弘前市【弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業】

「弘前れんが倉庫美術館」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

2018年5月着工済



完成イメージ

©Atelier Tsuyoshi Tane Architects



完成イメージ

©Atelier Tsuyoshi Tane Architects



2019年9月撮影

### 【事業概要】

- 構造：煉瓦造（一部鉄骨造）
- 敷地面積：4,526.24㎡  
+（緑地部分）6,226㎡
- <店舗/カフェ>
- 延床面積：498.52㎡
- 階数：地上2階
- <美術館棟/アートセンター>
- 延床面積：3,079.53㎡
- 階数：地上2階



2019年9月撮影

## 東京都府中市【府中グリーンプラザ敷地活用事業】

2021年夏開業予定

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

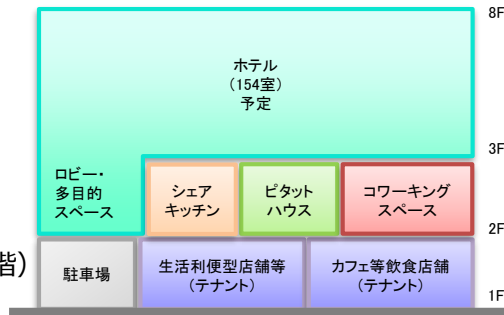
2018年4月解体着工済



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
- 事業期間：50年（定期借地）
- 用途：店舗（1～2階）等  
ホテル（2階、3～8階）



- 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・起業創業に役立つ機能の導入
- 地域と共に活性化を目指す企画・運営プログラム
- 企業のコラボレーションにより活性化を実現

# 2020年3月期 第2四半期 決算概要



# ◆【連結】決算概要（損益）①

(単位：百万円)

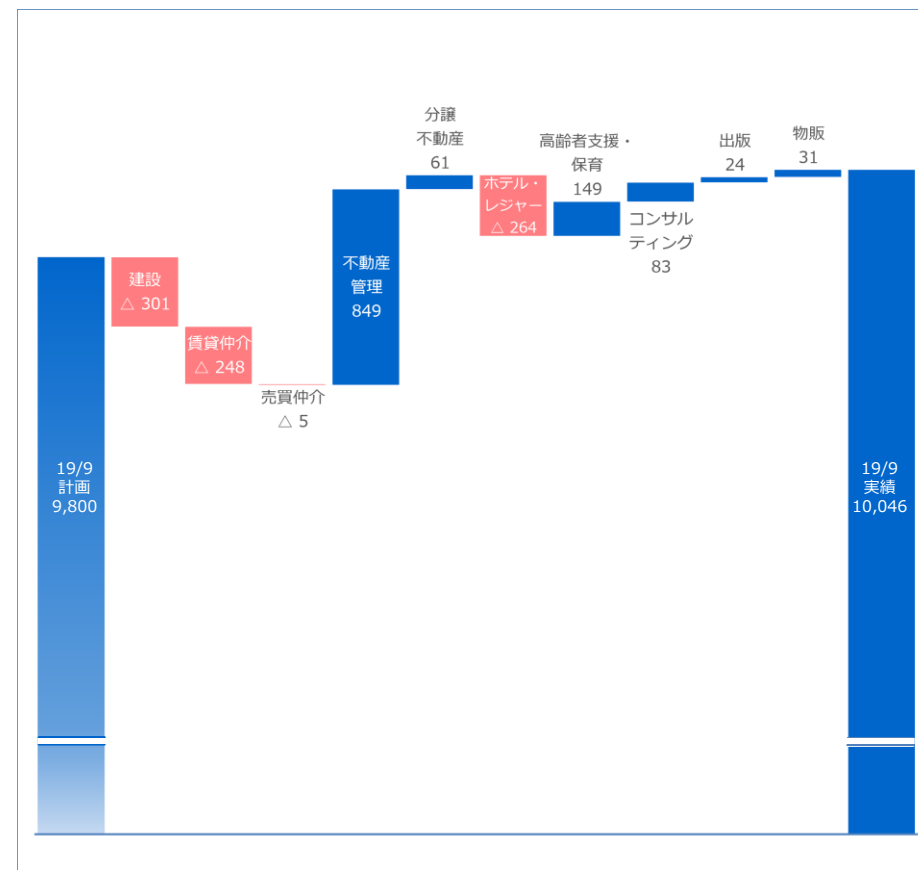
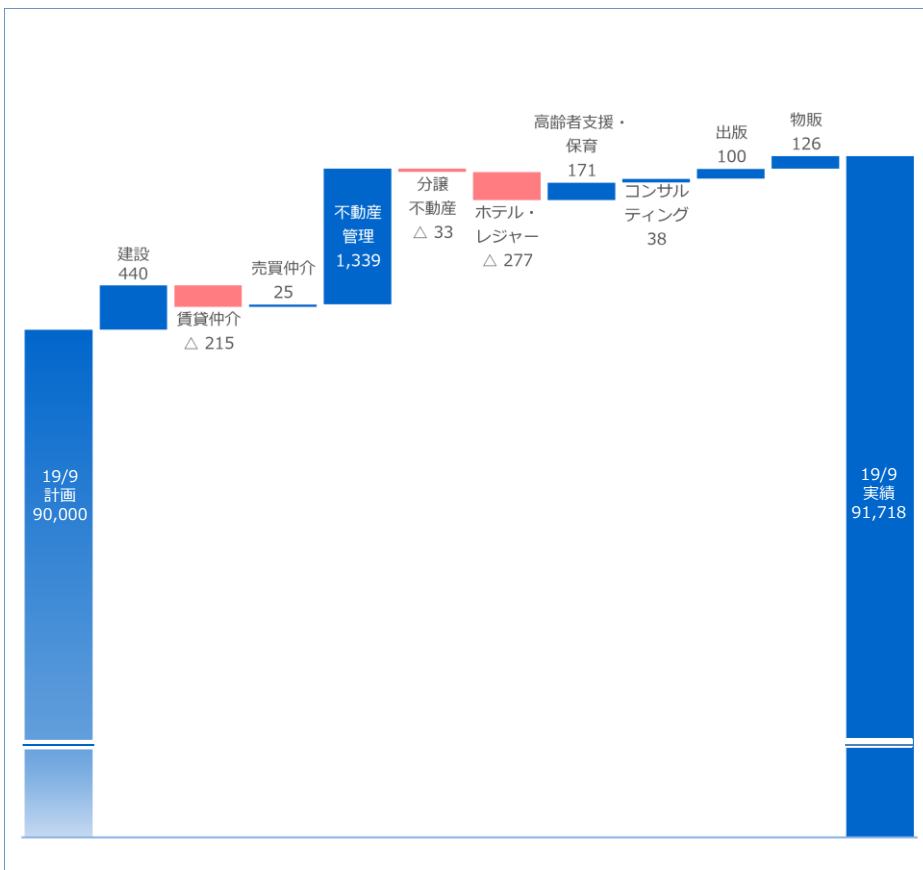
	2020年3月期 第2四半期 計画	2020年3月期 第2四半期 実績	2019年3月期 第2四半期 実績	計画比		前期比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	90,000	<b>91,718</b>	96,277	+1,718	+1.9%	△4,558	△4.7%
営業利益	9,800	<b>10,046</b>	10,342	+246	+2.5%	△296	△2.9%
経常利益	9,600	<b>10,014</b>	11,025	+414	+4.3%	△1,010	△9.2%
四半期純利益 (※)	6,500	<b>6,739</b>	7,060	+239	+3.6%	△321	△4.6%
E P S (円)	123.56	<b>128.10</b>	134.21	+4.54	+3.6%	△6.11	△4.6%

(※)親会社株主に帰属する四半期純利益

✓ 計画比 売上高増減

✓ 計画比 営業利益増減

(単位：百万円)



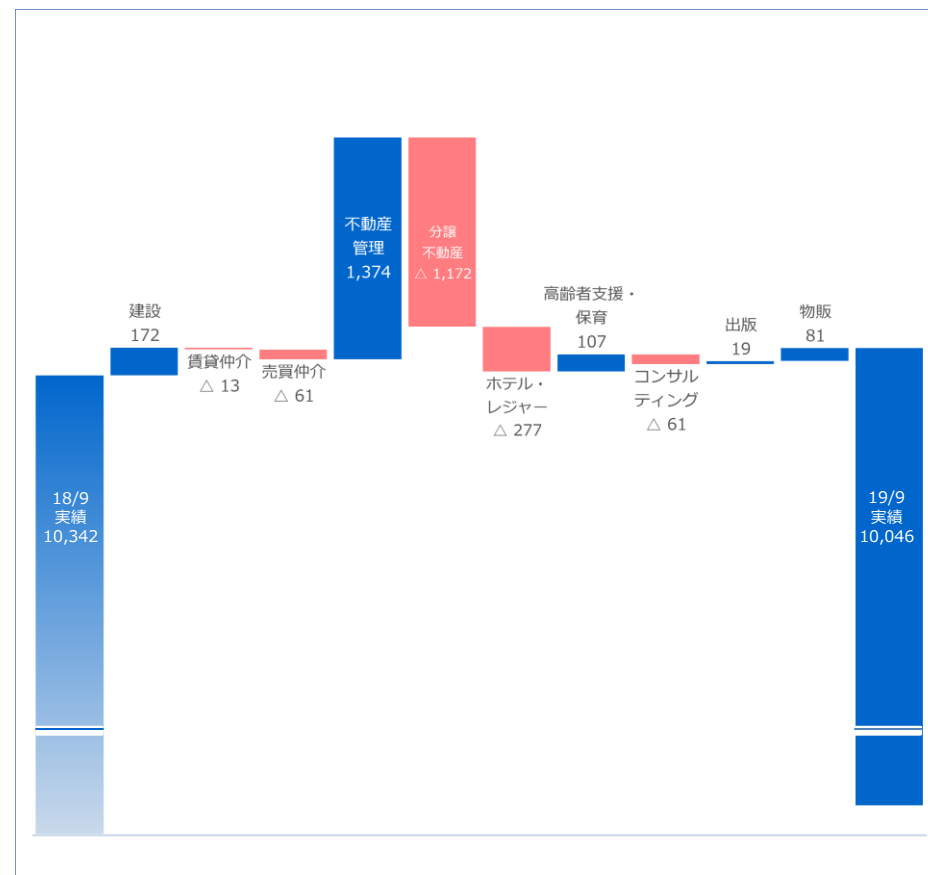
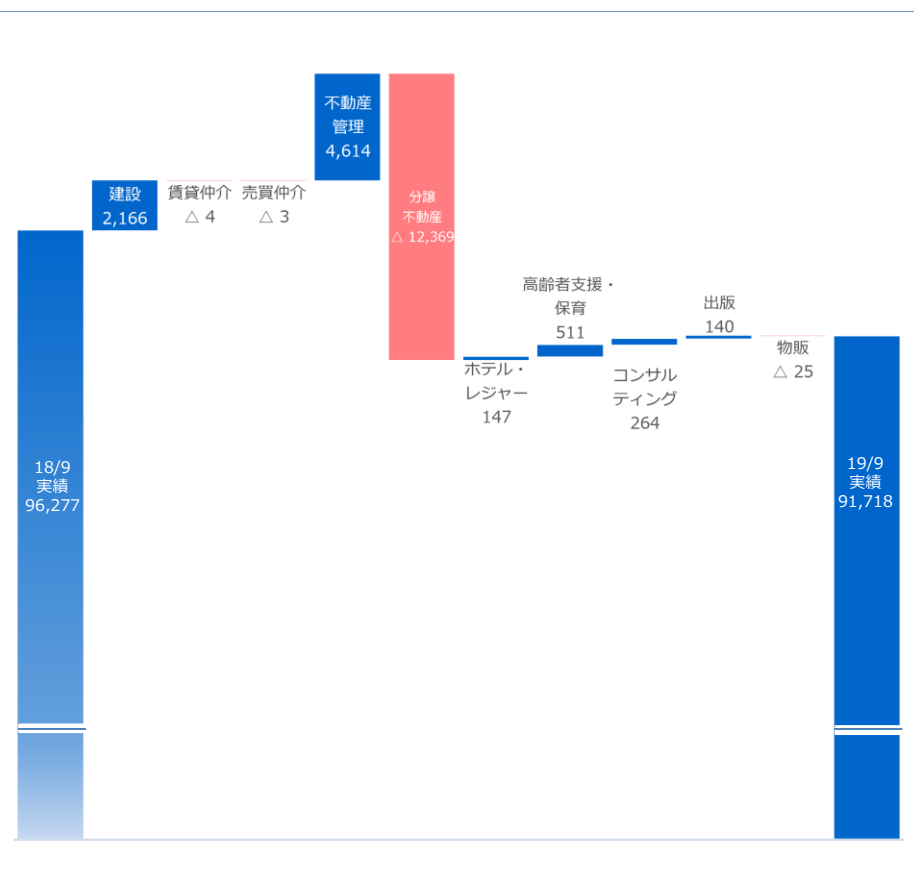
※調整額を除く



✓ 前年同期比 売上高増減

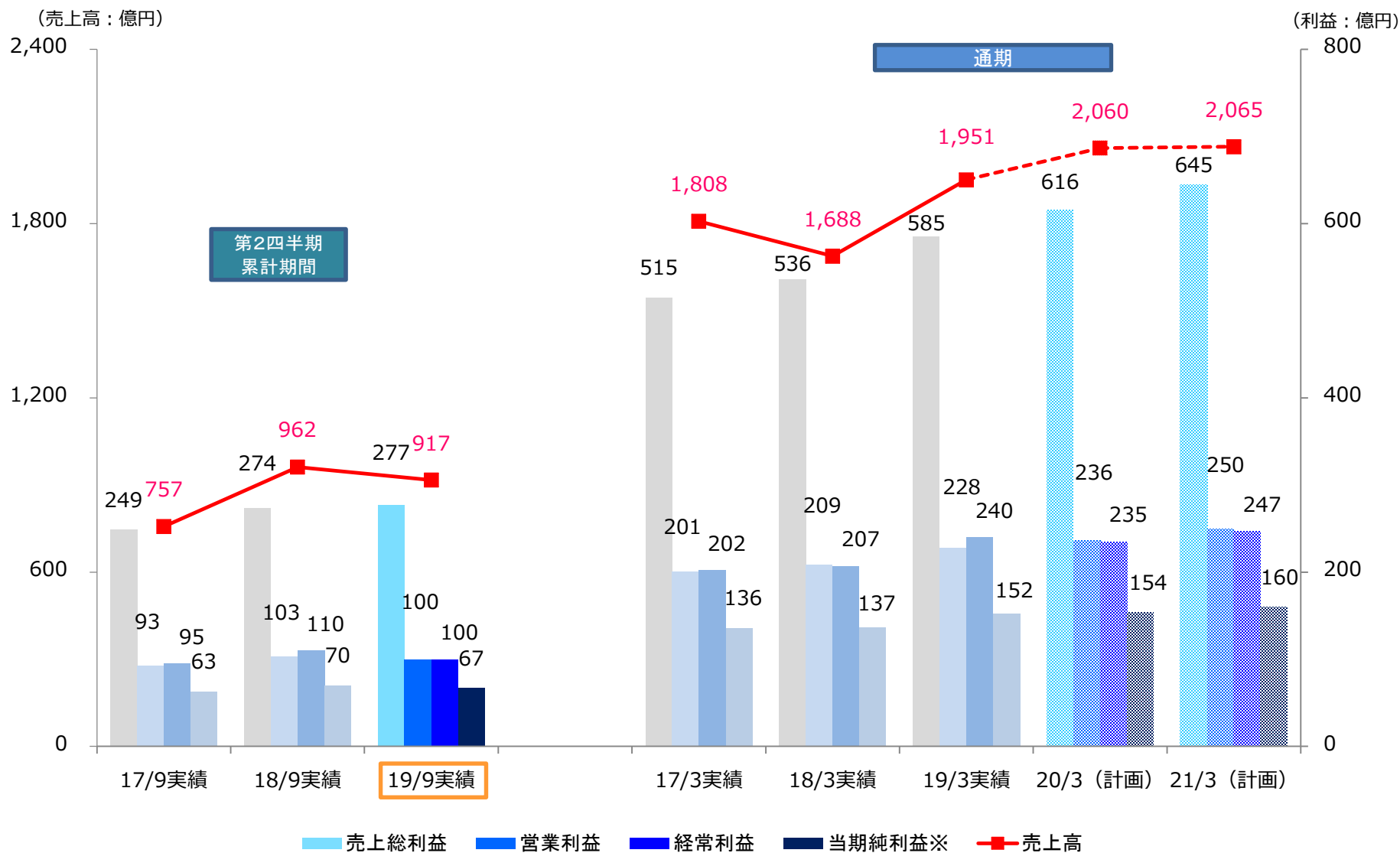
✓ 前年同期比 営業利益増減

(単位：百万円)



※調整額を除く

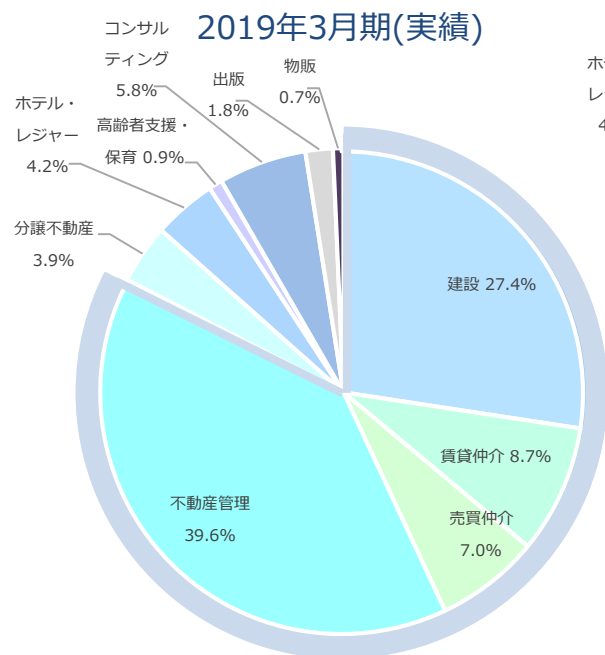
# ◆【連結】業績推移（全社）



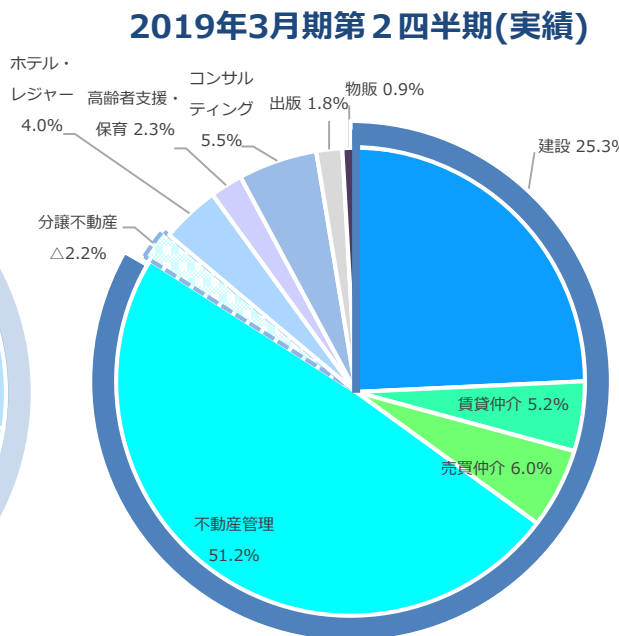
※親会社株主に帰属する当期純利益



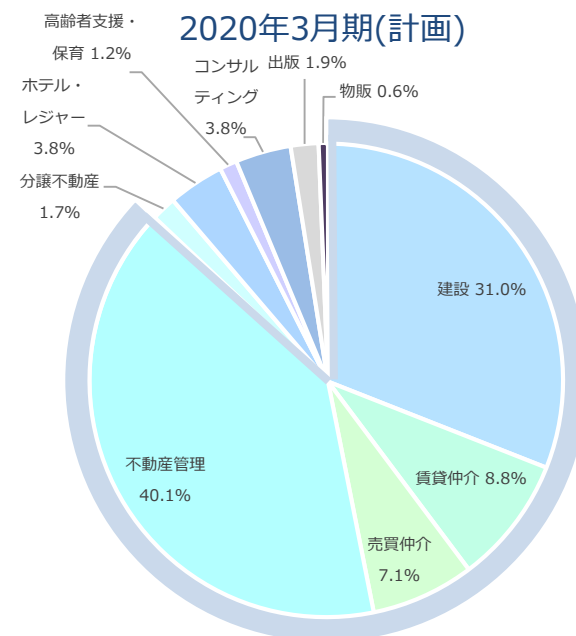
✓ 建設・賃貸・売買・不動産管理事業で営業利益の80%以上を構成



主要4セグメント合計  
82.7%



主要4セグメント合計  
87.7%

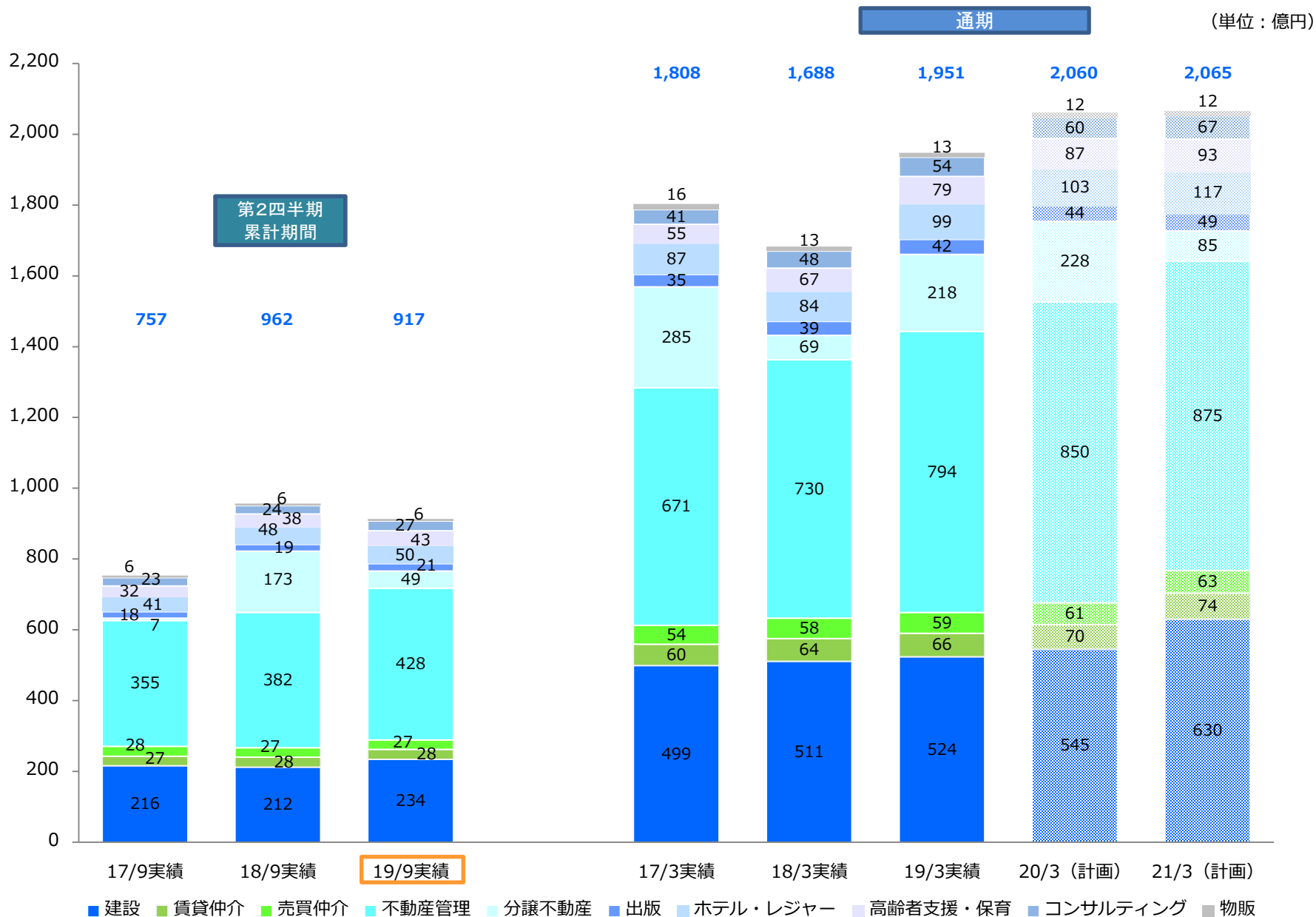


主要4セグメント合計  
87.0%

## ■セグメント（主な事業内容）

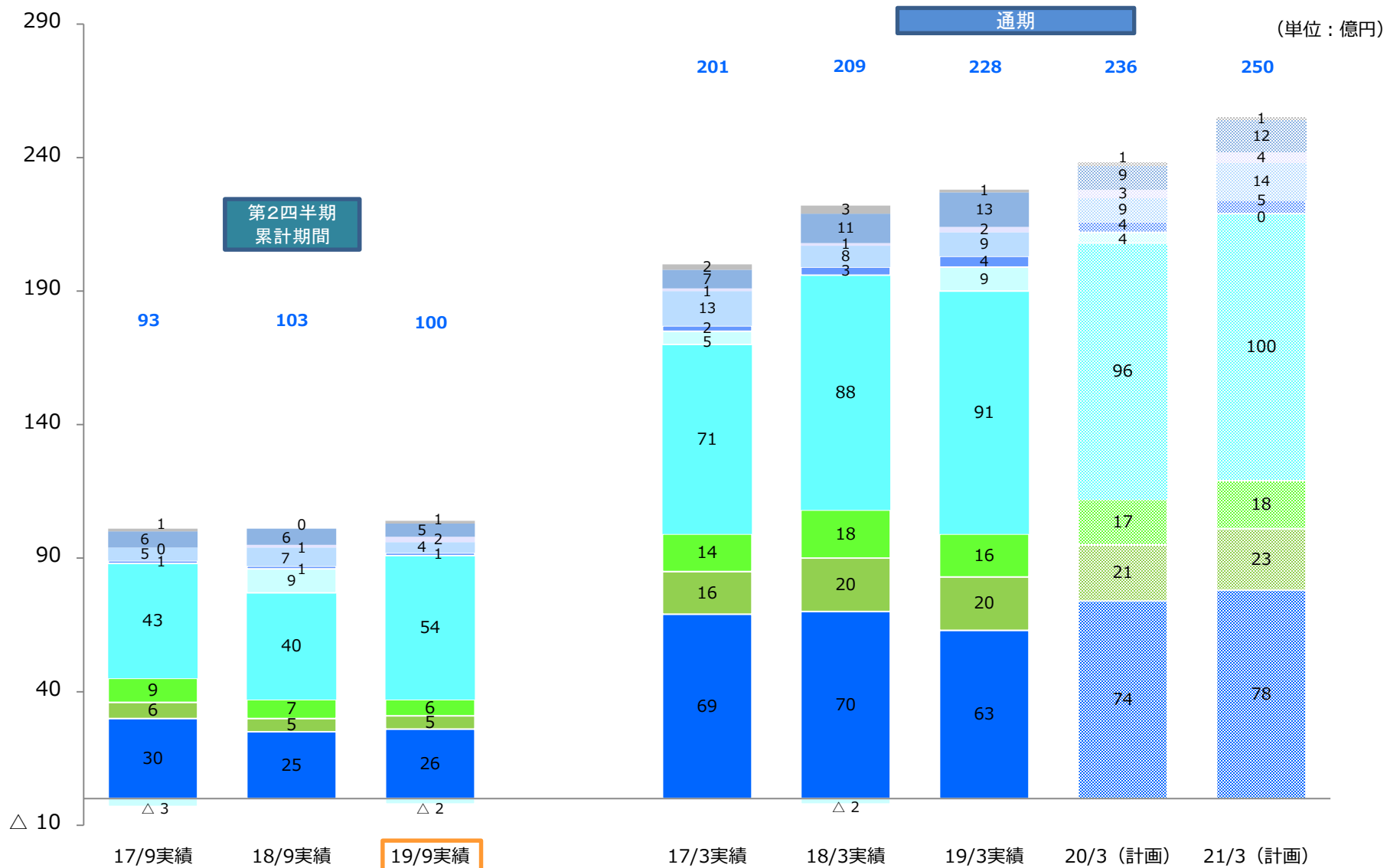
<b>【建設事業】</b> 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	<b>【賃貸仲介事業】</b> 賃貸住宅等の 入居募集	<b>【売買仲介事業】</b> 不動産売買 の仲介斡旋	<b>【不動産管理事業】</b> 賃貸住宅の管理 オフィスビル等の 施設管理 社宅管理代行	<b>【分譲不動産事業】</b> マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	<b>【ホテル・レジャー事業】</b> ホテル・旅館業 ゴルフ場の運営 旅行業	<b>【高齢者支援・保育事業】</b> 高齢者支援施設 保育園の運営 介護事業	<b>【コンサルティング事業】</b> 証券・保険業 信託業 ピタットハウス フランチャイズ事業	<b>【出版事業】</b> 雑誌・書籍 の発行 女性向け ウェブサイトの運営	<b>【物販事業】</b> 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





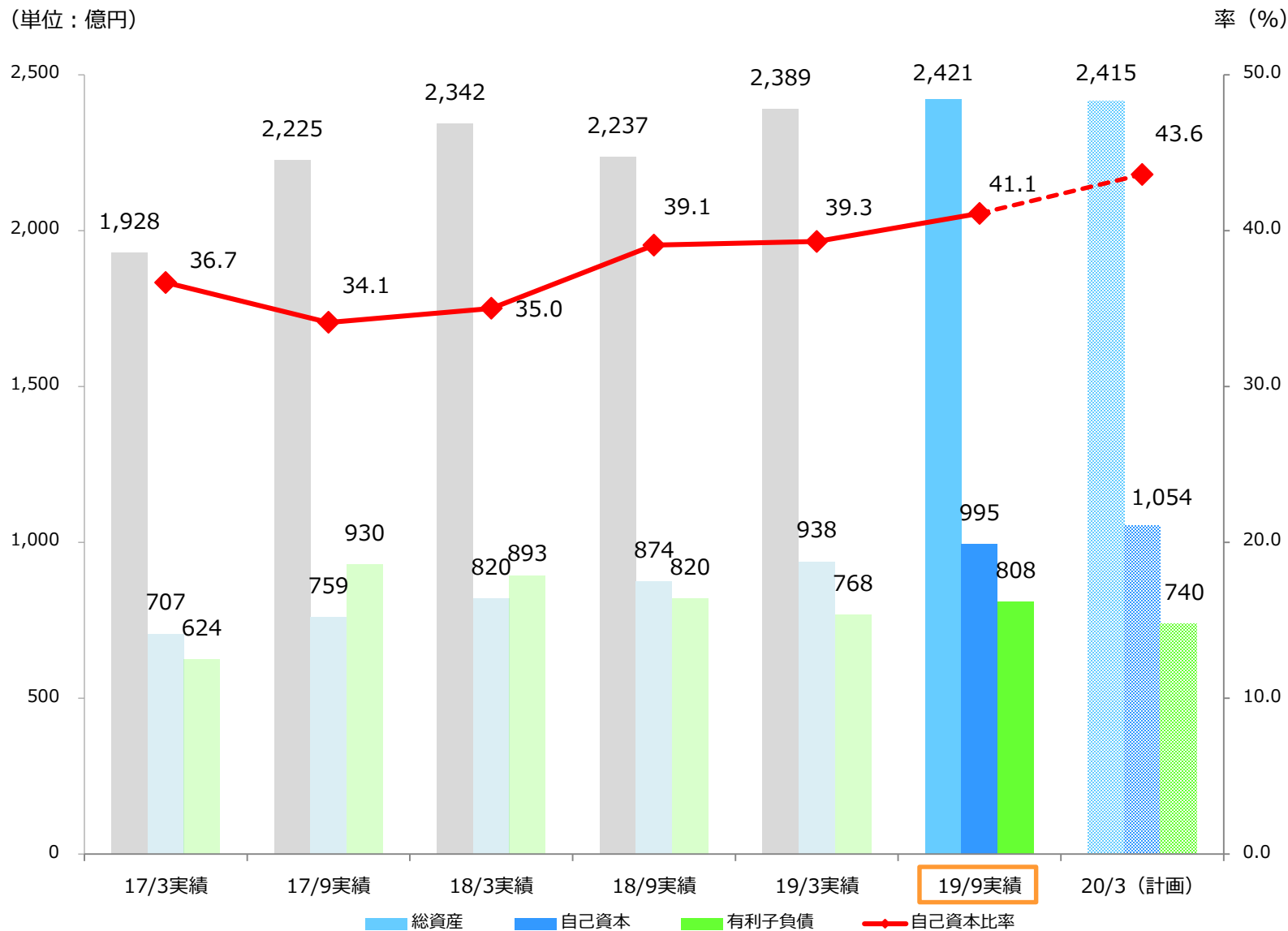
# ◆【連結】業績推移 セグメント別営業利益



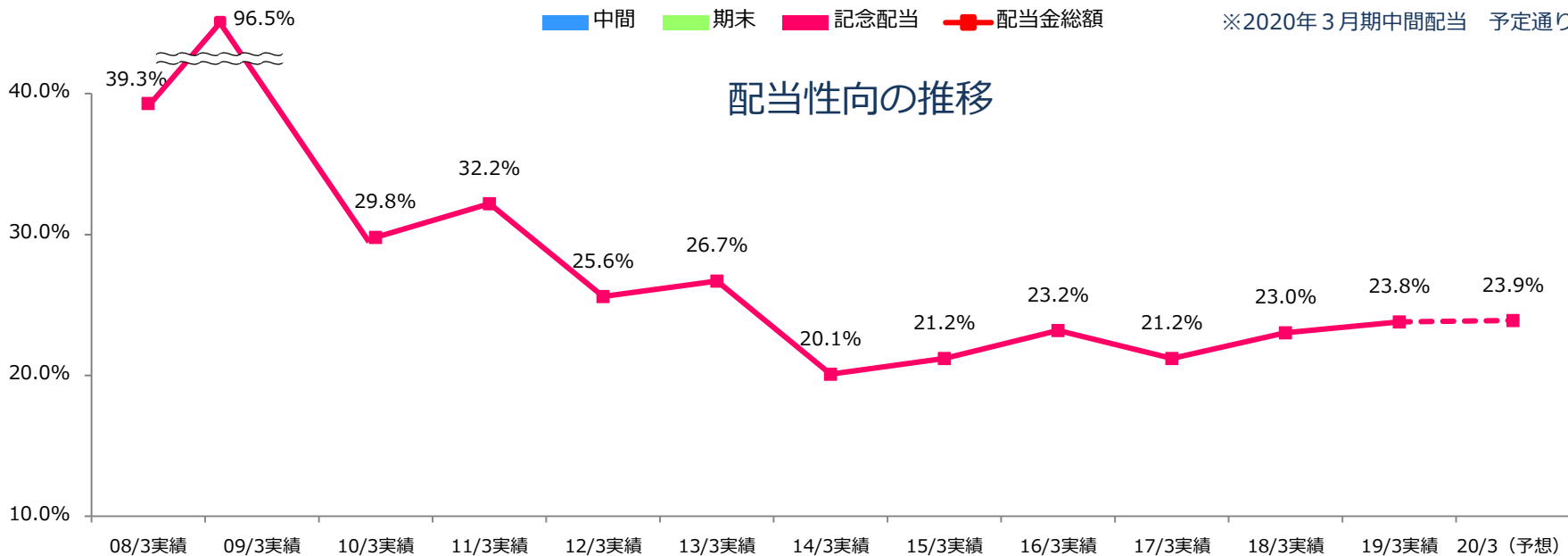
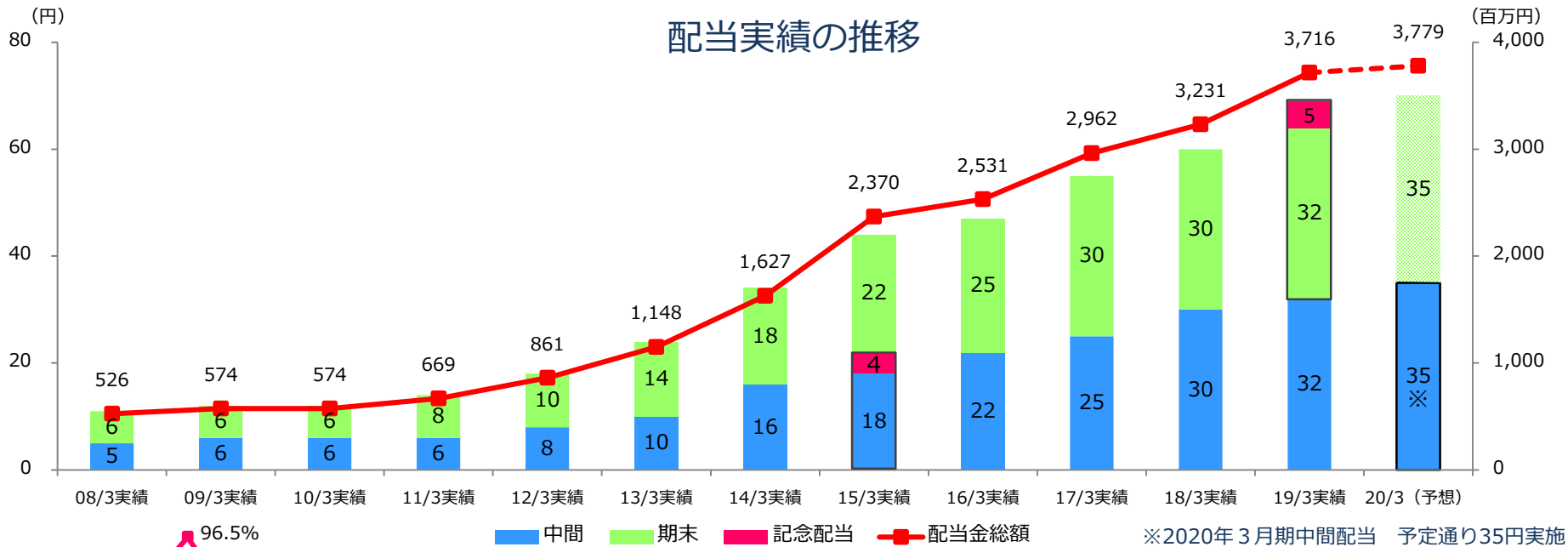
消去又は全社 △7 △1 △6 △4 △13 △4 △3 △5

■ 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

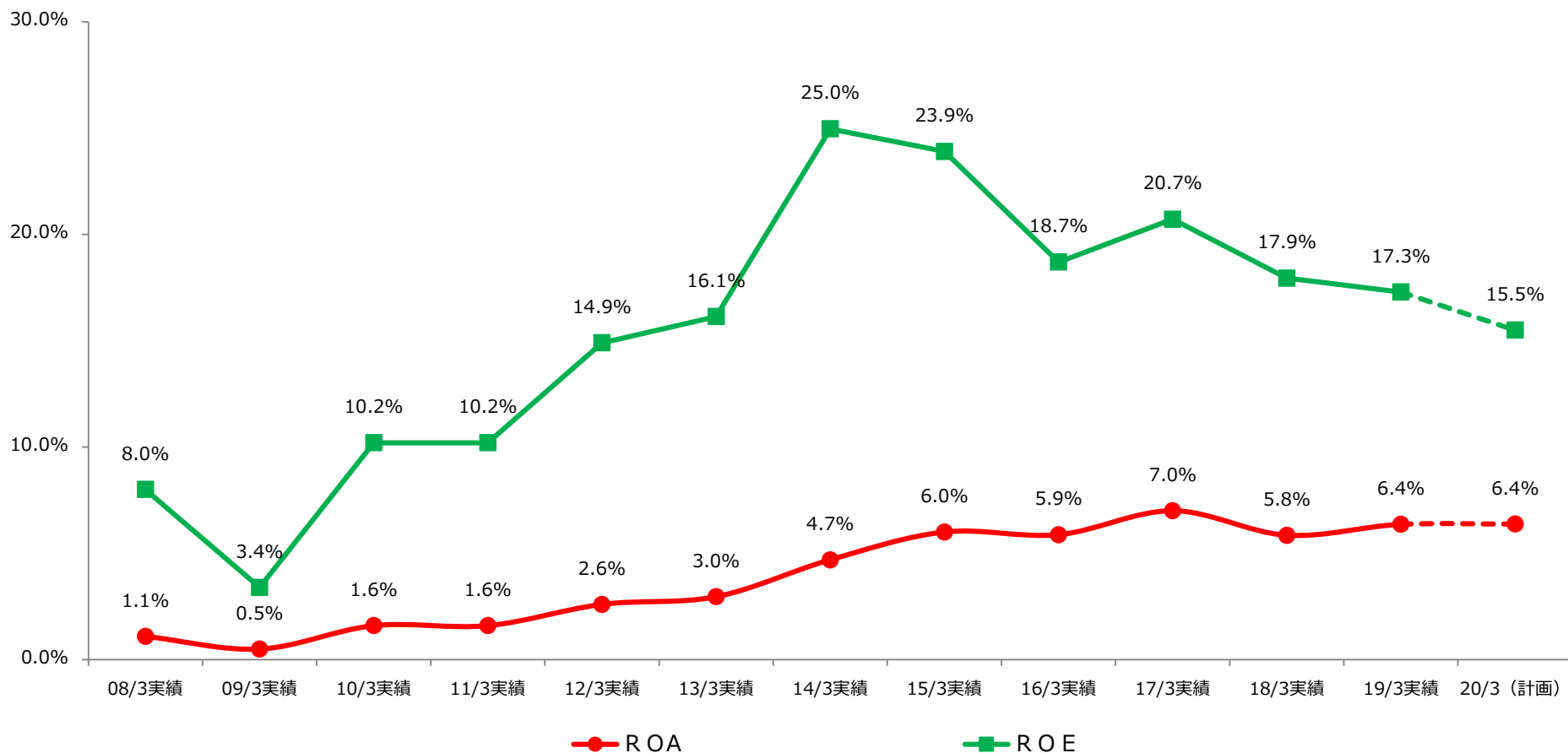
# ◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移







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



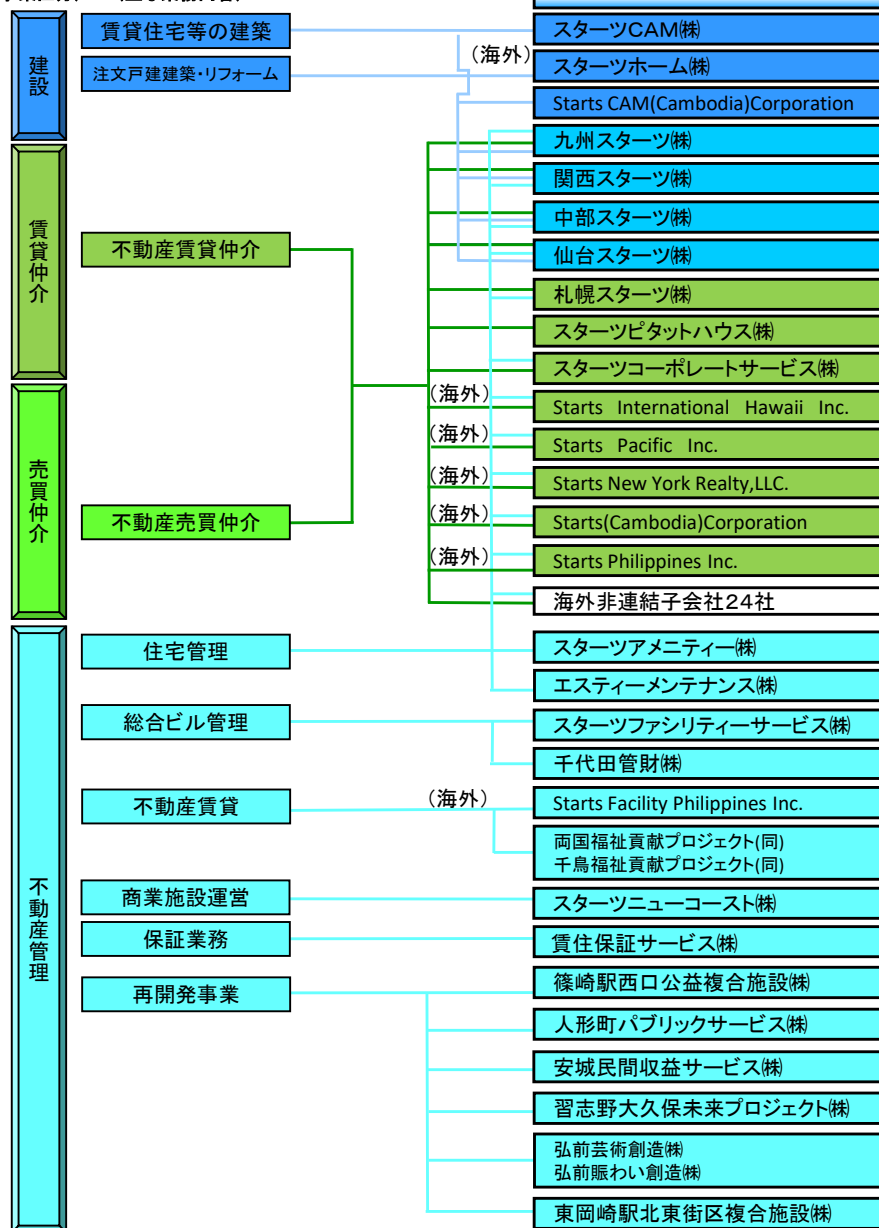
# セグメント別概況



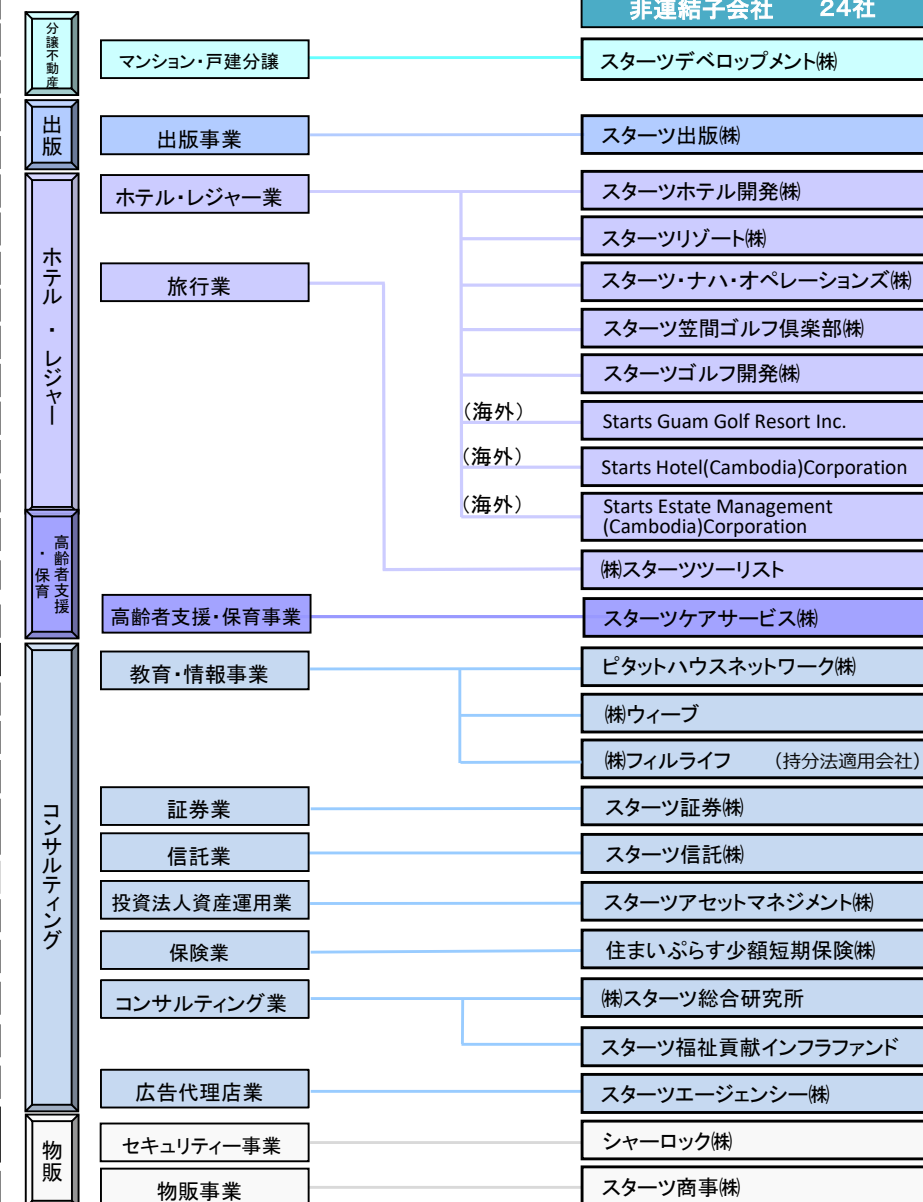
# ◆グループ組織図

## 【当社グループ図】

(事業区分) (主な業務内容)



(事業区分) (主な業務内容)

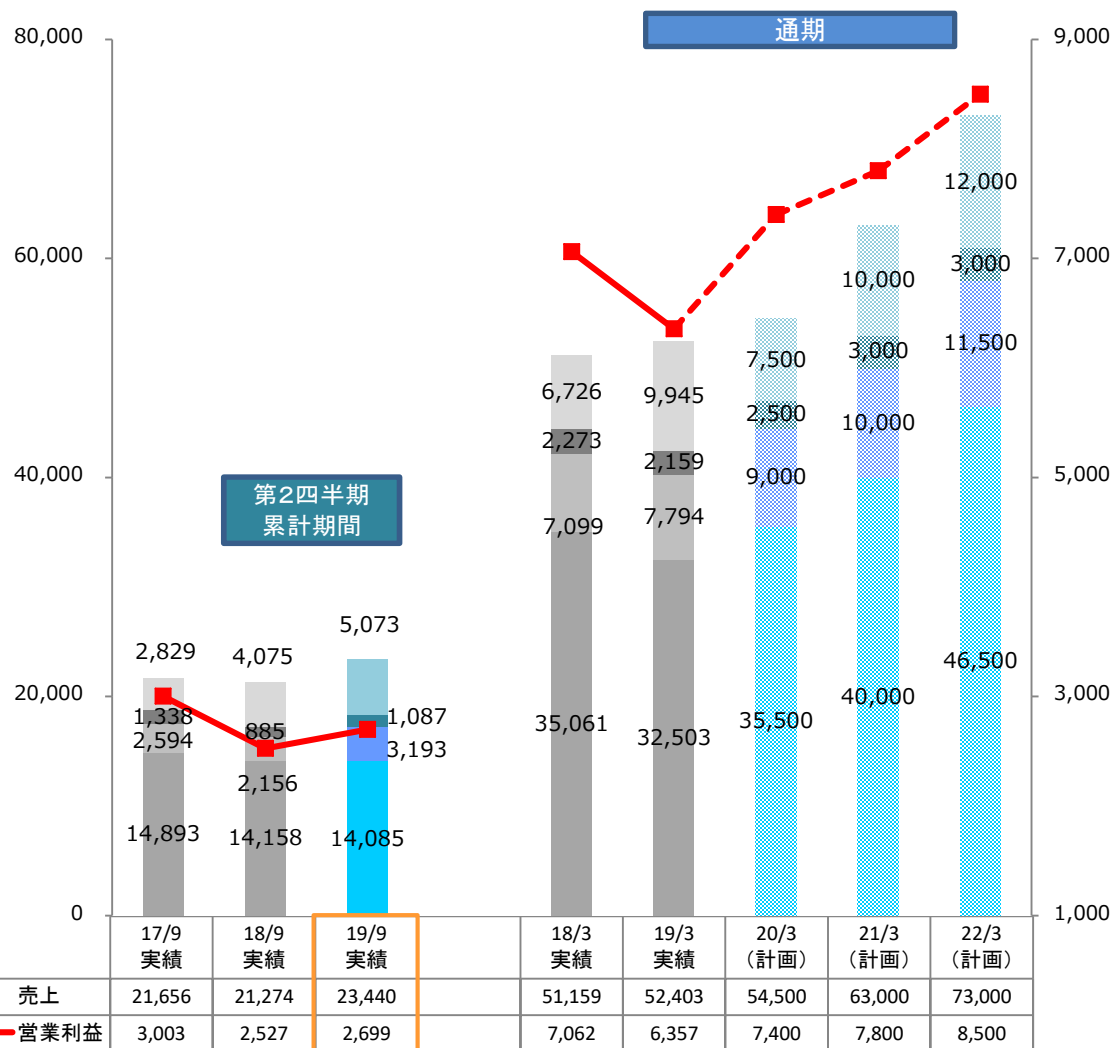


# ◆セグメント別の概況【建設事業 売上・営業利益】

◆売上 234億40百万円・営業利益 26億99百万円

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



✓ 19/9 計画比

- ・売上 +440百万円
  - 建築工期管理徹底による進行基準売上の増加
  - 建築工期の短い低層賃貸受注による増加
- ・営業利益 △301百万円
  - 施工コスト増加による

✓ 20/3期 (計画)

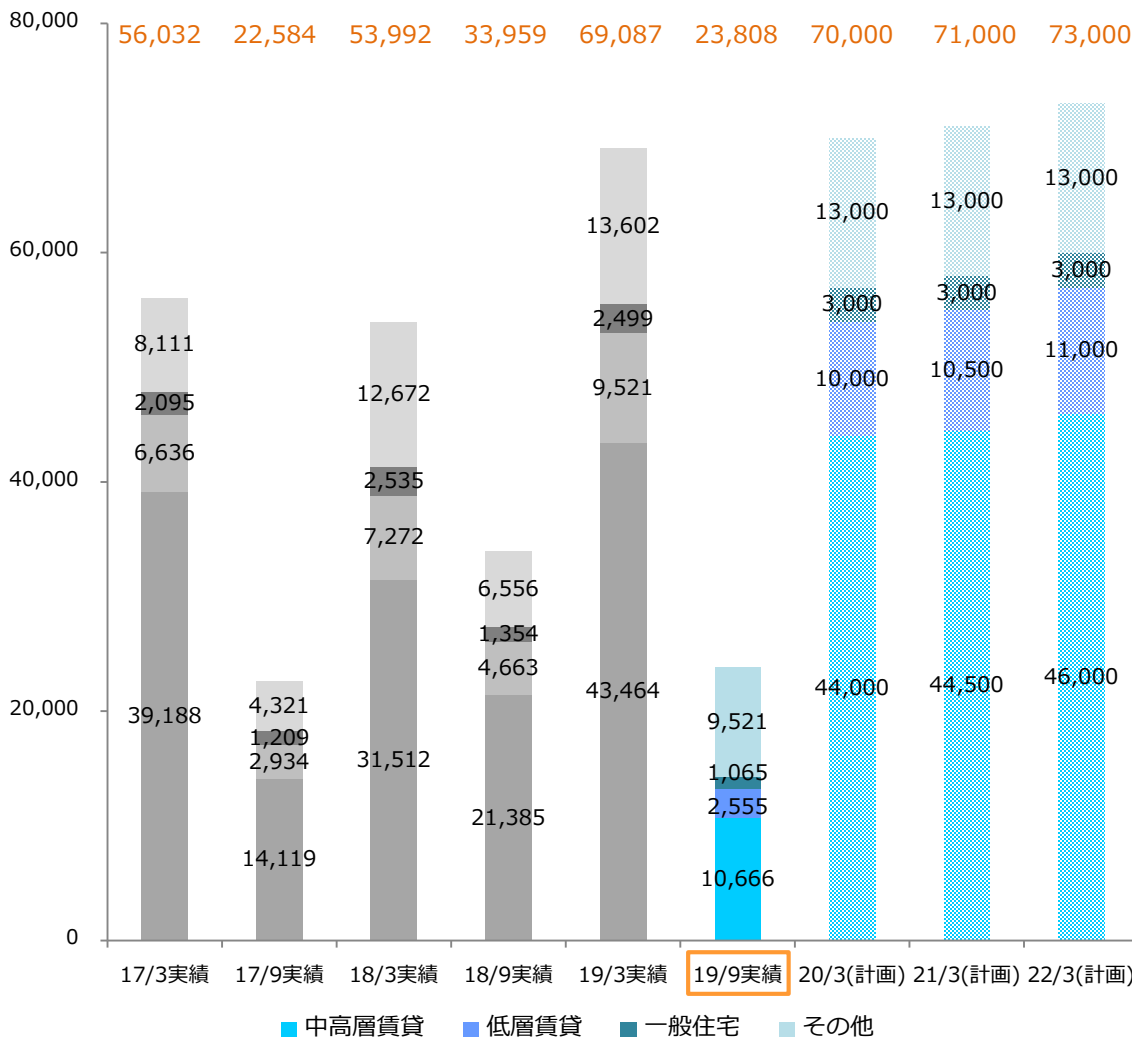
- ・建築工期及びコストの継続的な管理により  
下期では 約310億円の売上計上を見込む

■ 中高層賃貸 ■ 低層賃貸 ■ 一般住宅 ■ その他

# ◆セグメント別の概況【建設事業 受注高】

◆受注高 238億8百万円

(単位：百万円)



- ✓ 19/9
  - ・消費増税に伴う駆け込み需要の反動
    - 個人からの建築受注が一服
  - ・法人企業ニーズに応じた様々な建築受注が増加
    - 社屋建替・ホテル・オフィス・社員寮など希望に沿った提案が可能

- ✓ 20/3期 (計画)
  - ・法人企業向けCREコンサルティング営業の強化
    - BCP対策としての免震・賃貸併用・事業承継支援
  - ・木造商品の拡充 (SE工法・2×4免震)
    - 低コスト・工期短縮により他社との差別化

※1 BCP …事業継続計画

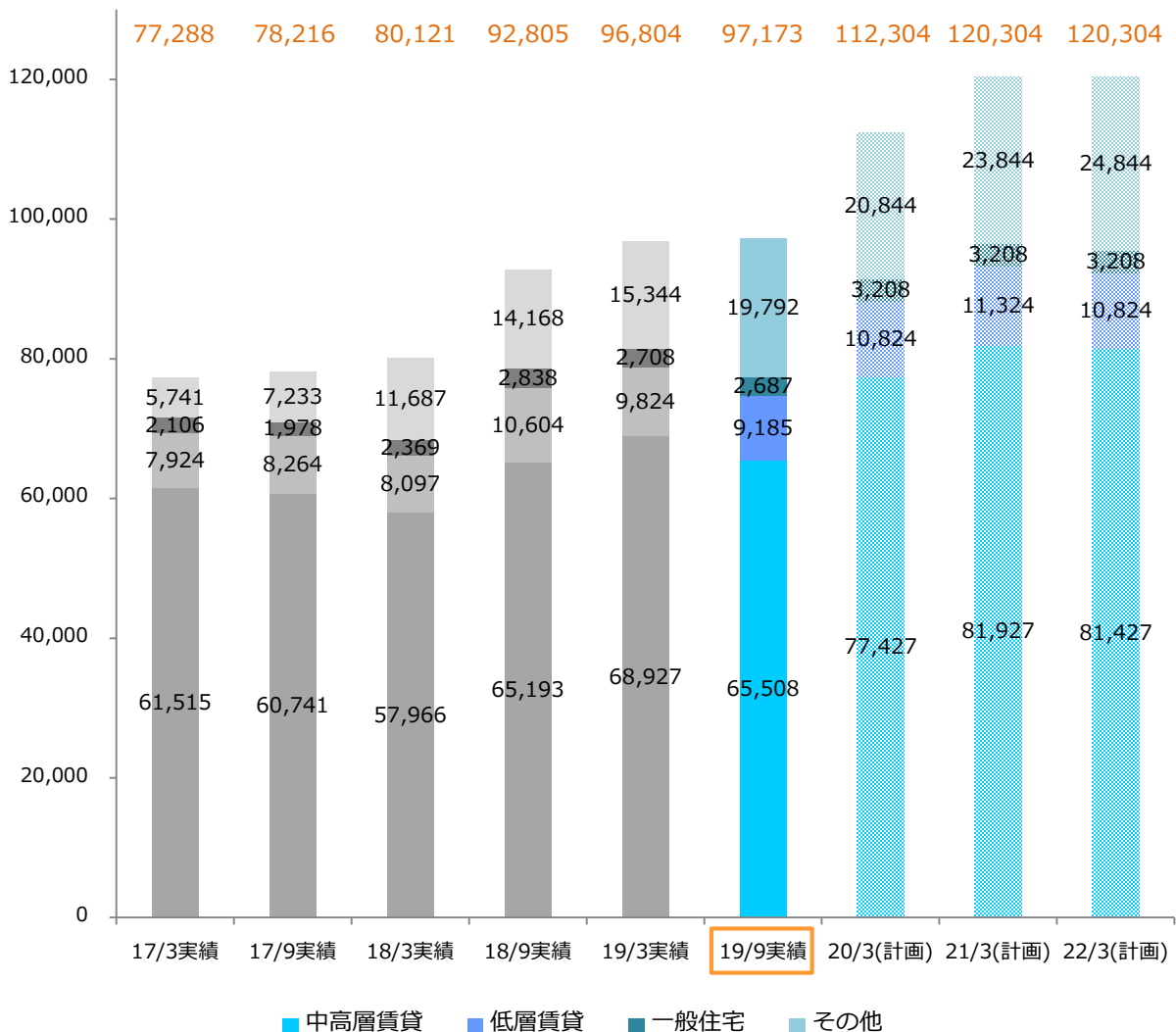
※2 SE工法…木質ラーメン構造。最大スパン9mと自由度が高くRCと鉄骨の要素を併せ持ち、鉄骨よりも低価格で建築可能



# ◆セグメント別の概況【建設事業 受注残高】

◆受注残高 971億73百万円

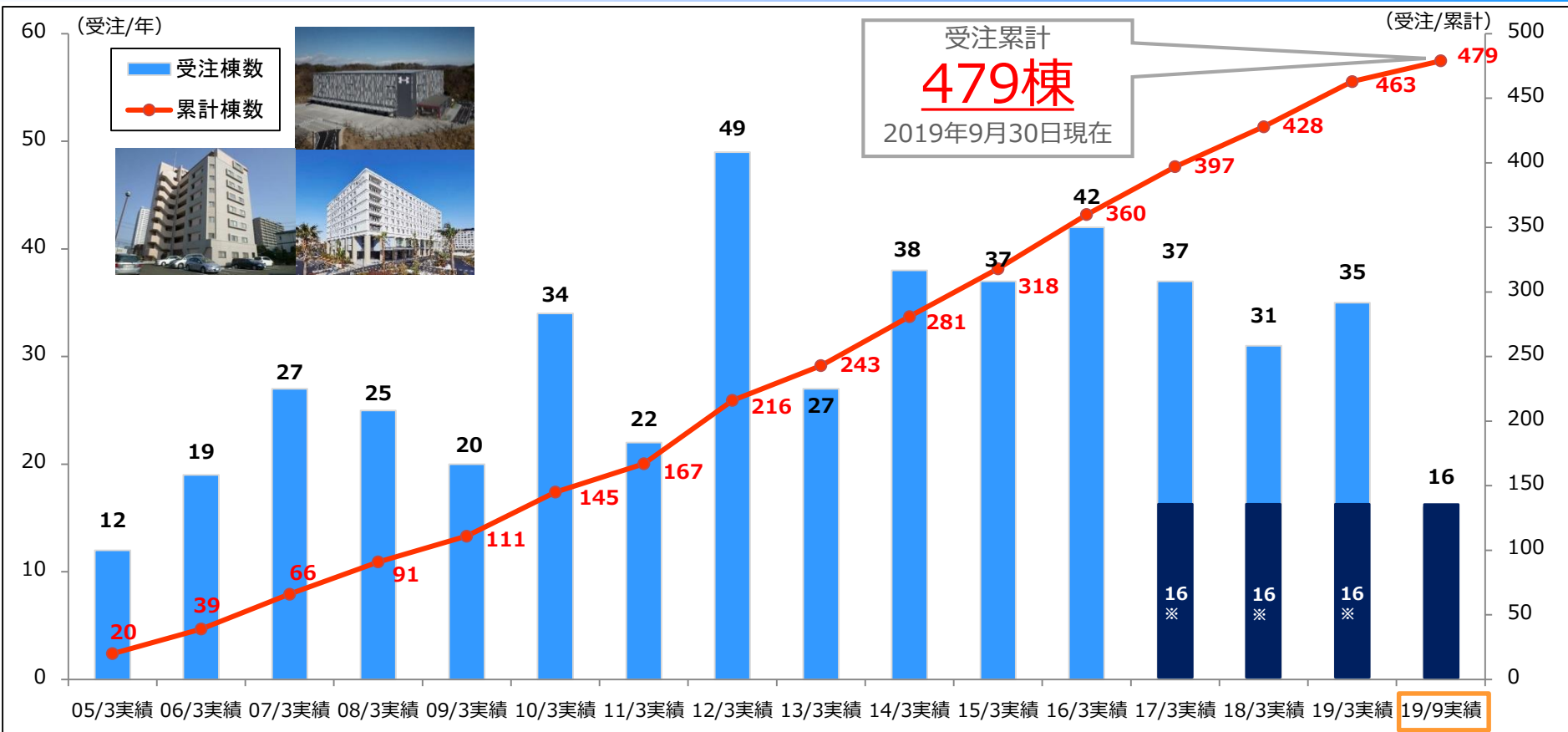
(単位：百万円)



✓ 19/9 受注残高 971億円のうち  
 ・ 20/3期 売上計上予定 約310億円  
 ・ 21/3期 売上計上予定 約490億円

✓ 20/3期(計画) 受注残高 1,123億円  
 ➤ 法人企業からの大型建築受注により受注残高増加

# ◆免震建築受注・開発推移



受注累計  
**479棟**  
2019年9月30日現在

## ◆スタート免震の歩み

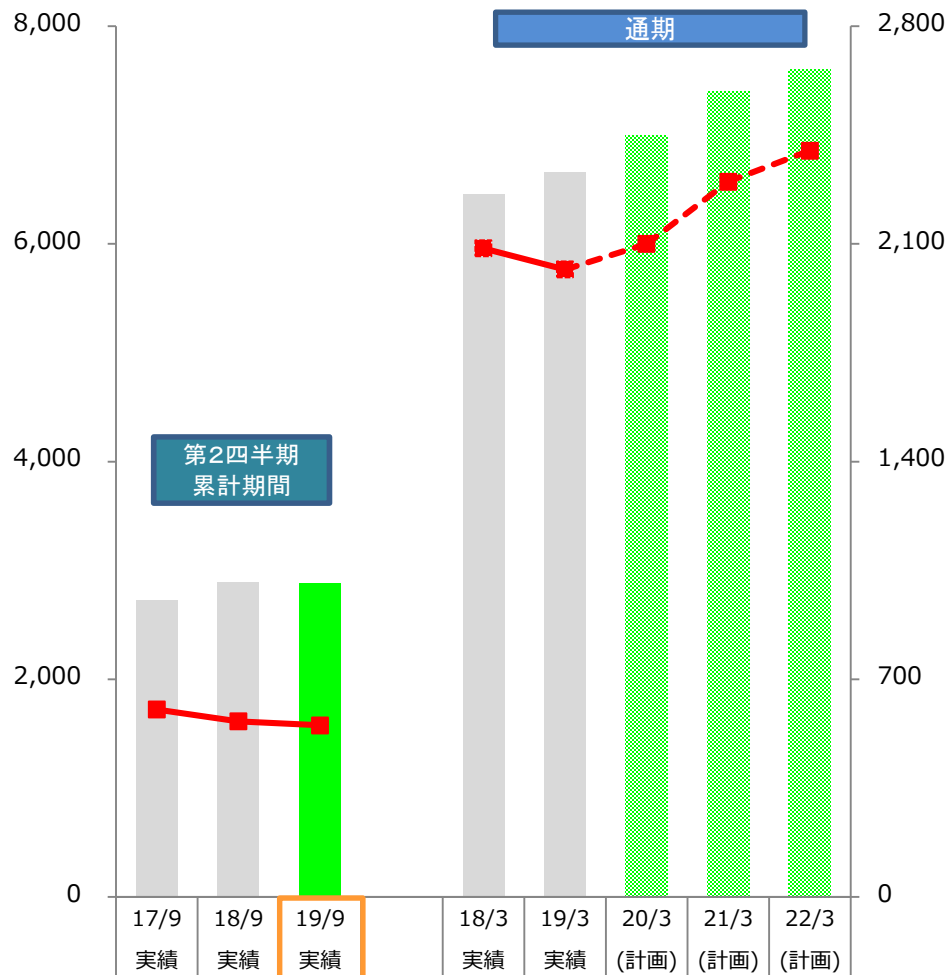
※ 第2四半期実績

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
<ul style="list-style-type: none"> <li>阪神淡路大震災</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高床免震マンション 第1号受注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「高床免震」特許取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>免震+井戸+オール電化 東京電力と業務提携締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東工大・東大地震研究所と共同研究スタート</li> <li>三階建免震賃貸開発</li> <li>日本免震構造協会 作品賞受賞</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間初の起震車 「地震免震体験車」導入</li> <li>ホテルエミオン東京ベイ 日本免震構造協会 作品賞受賞</li> <li>「吊床免震」特許取得</li> <li>ハイ免震エステクリソース社がグループ入り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>免震賃貸戸建販売開始</li> <li>免震受注100棟達成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅金融支援機構「理事長表彰」2年連続受賞</li> <li>アリアソワンプレミアムを発表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>起震車を上海万博に出展</li> <li>東日本大震災</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>免震受注200棟達成</li> <li>「低重心免震」特許取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2台目の起震車を導入</li> <li>「モノコック免震」開発</li> <li>免震受注300棟達成</li> <li>「屋上制震」特許公開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>アルファグランデ小岩 スカイファースト完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大型免震物流倉庫」完成</li> <li>熊本地震</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>免震受注400棟 戸達成 10,000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルエミオン東京ベイ 「エミオンスクエア」完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>アルファグランデ千桜タワー完成</li> <li>「QWON(クオン 新浦安)」完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「QWON(クオン 新浦安)」完成</li> </ul>

# ◆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)



✓ 募集管理受託戸数増加 前年同期比+2.8%

➢ 契約更新手数料が増加

✓ ワンストップサービスを活かした地域密着営業

➢ 新規提携法人数増加

20/3期（計画）

✓ 新規募集受託営業を強化

✓ オフィス・寮社宅等の法人営業に注力

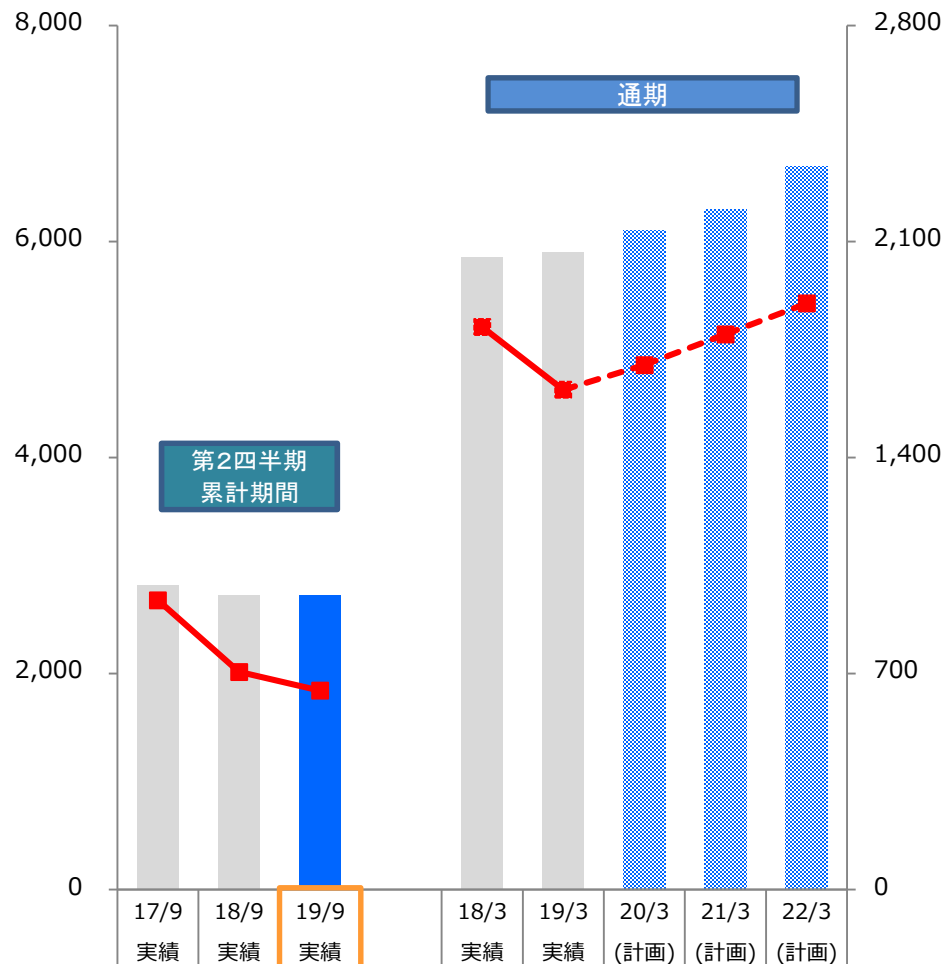




# ◆セグメント別の概況 【売買仲介事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

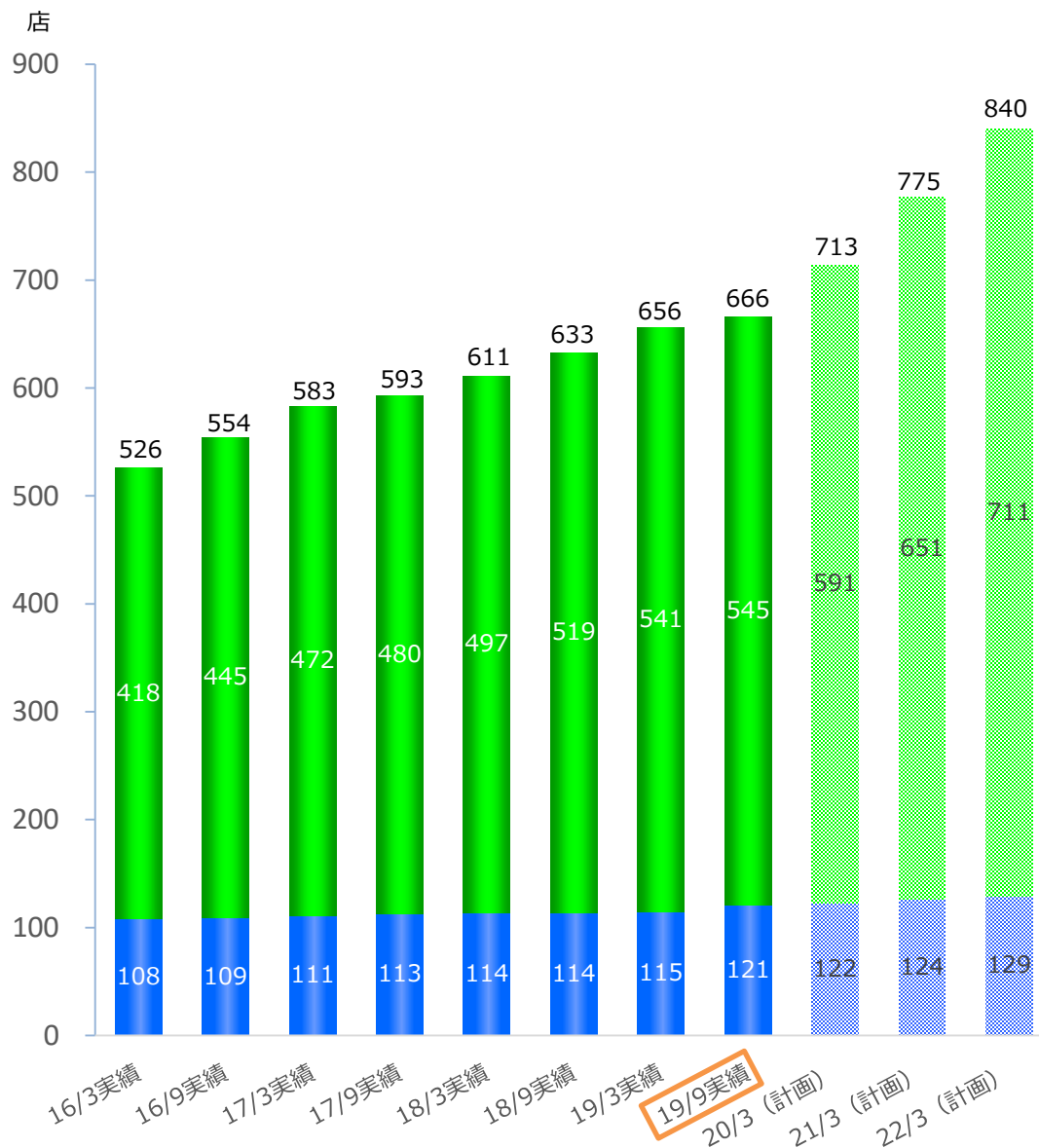


- ✓ 売買専門部署の増設（都内・横浜等に5部署）  
 > 売買スペシャリスト育成に注力
- ✓ 個人・法人共に取扱件数増加（前期比+11.4%）
- ✓ 売買金額1億円超の事業用物件の取引減少
- ✓ マイホームオークションの積極活用  
 （公正、透明、安心な不動産取引を推進）



マイホームオークション会場

# ◆ピタットハウス店舗数の推移



■ スターツ店 ■ ネットワーク店

## ネットワーク店 (コンサルティング事業)

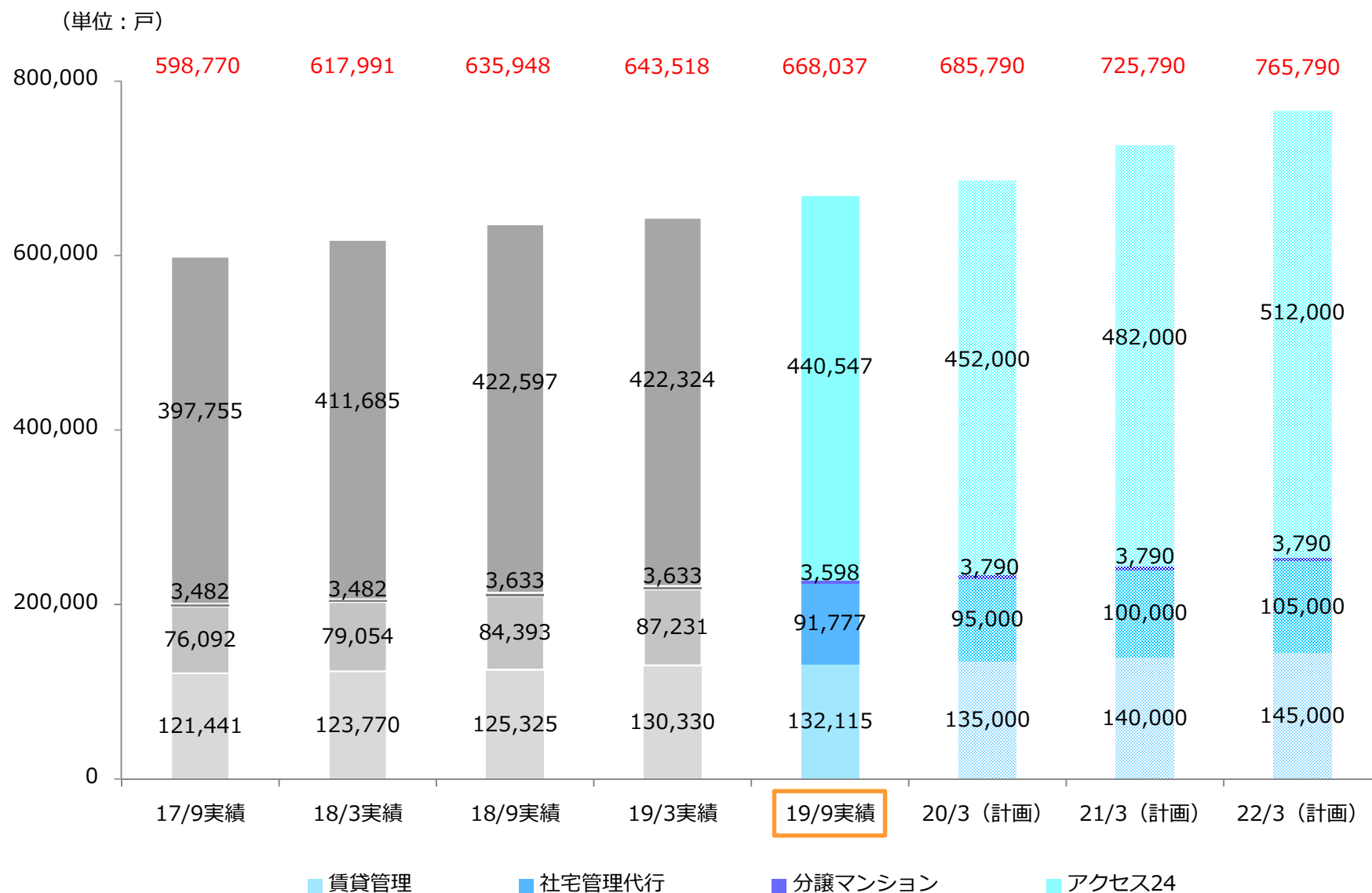
ピタットハウスのネットワークを全国で展開するとともに、全国の加盟店を対象とした接客コンテストの開催、グループ海外拠点と協力した海外視察、各種研修の実施など、質の高いサービス・接客・店作りができるように、「人材育成」に力を入れております。

## 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・サービス強化を図るとともに、都心部への新規出店も進めてまいります。

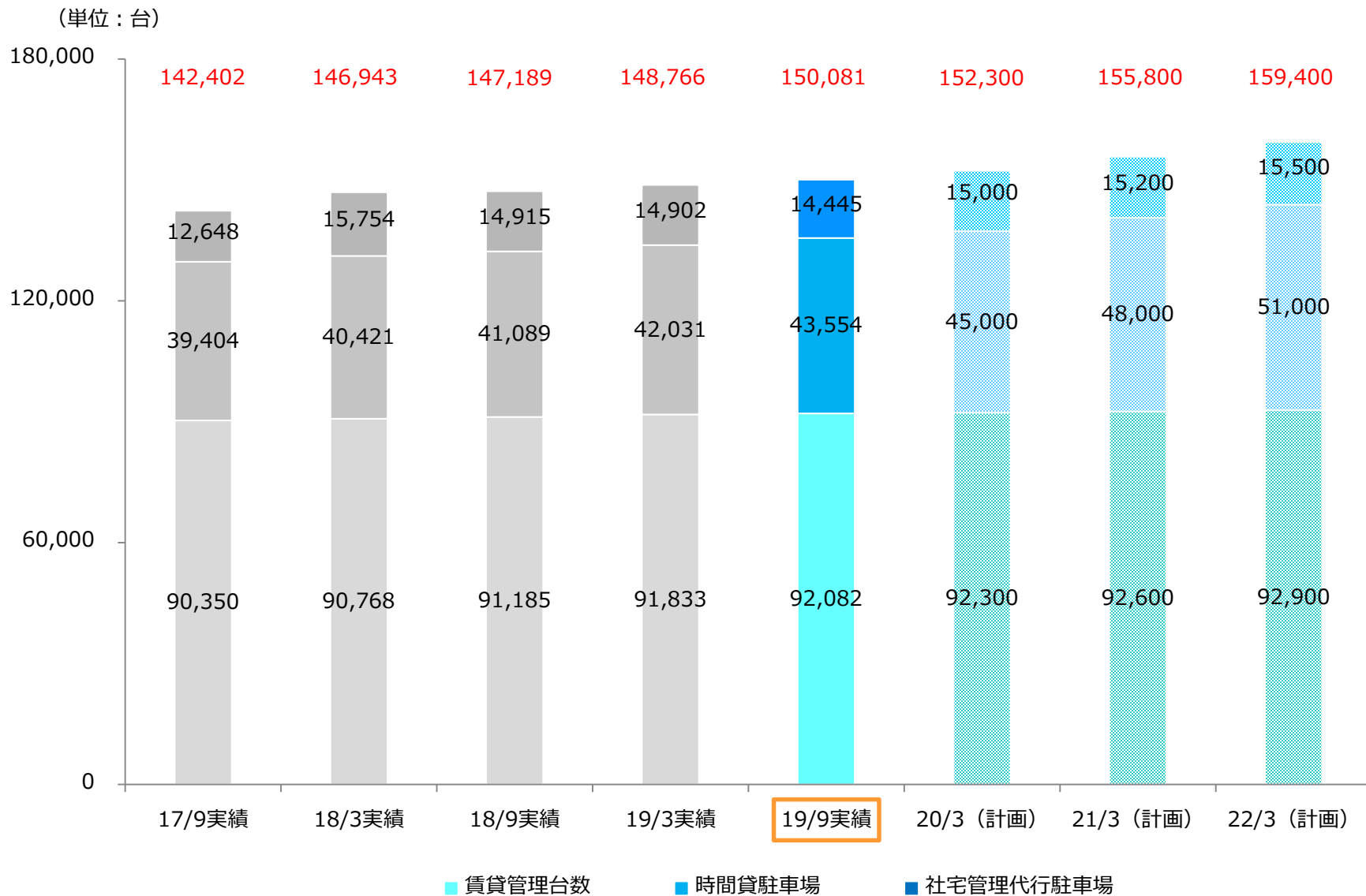
- ◆ 2020年3月期 新規出店  
【首都圏】大井町区役所通り店（6月オープン）  
【主要都市】東岡崎店  
（愛知県岡崎市・11月オープン）
- ◆ 2021年3月期 新規出店  
【首都圏】麻布十番店（4月オープン予定）

# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業① 住宅管理戸数推移】





# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業② 駐車場管理台数推移】



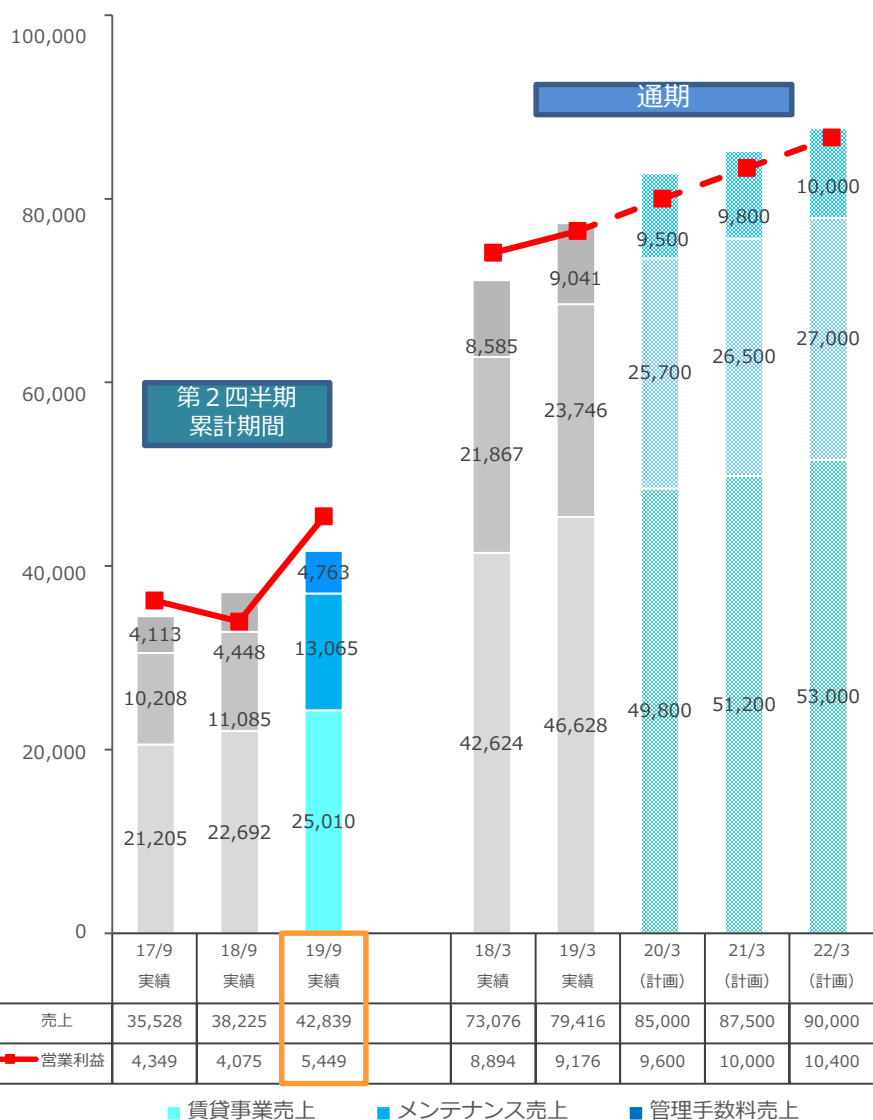
# ◆セグメント別の概況【不動産管理事業③】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

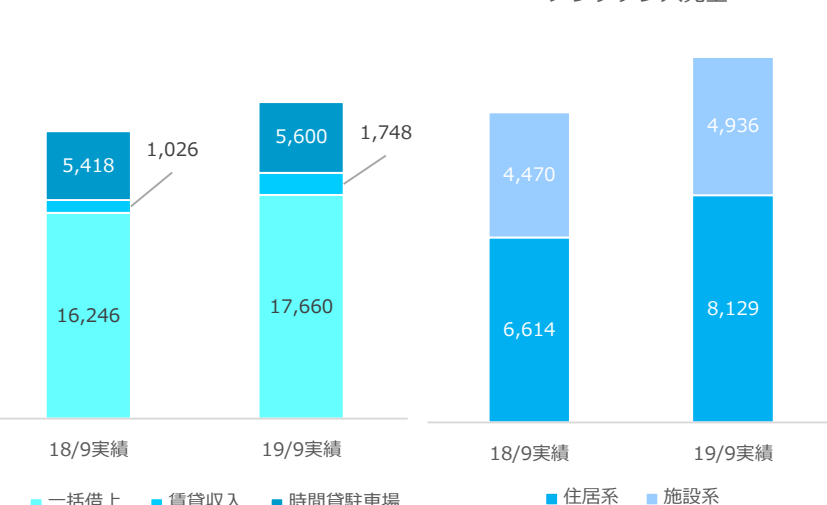
## ✓不動産管理事業 種別売上

(単位：百万円)

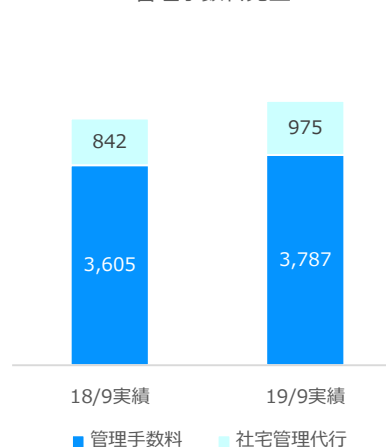


### 賃貸事業売上

### メンテナンス売上



### 管理手数料売上

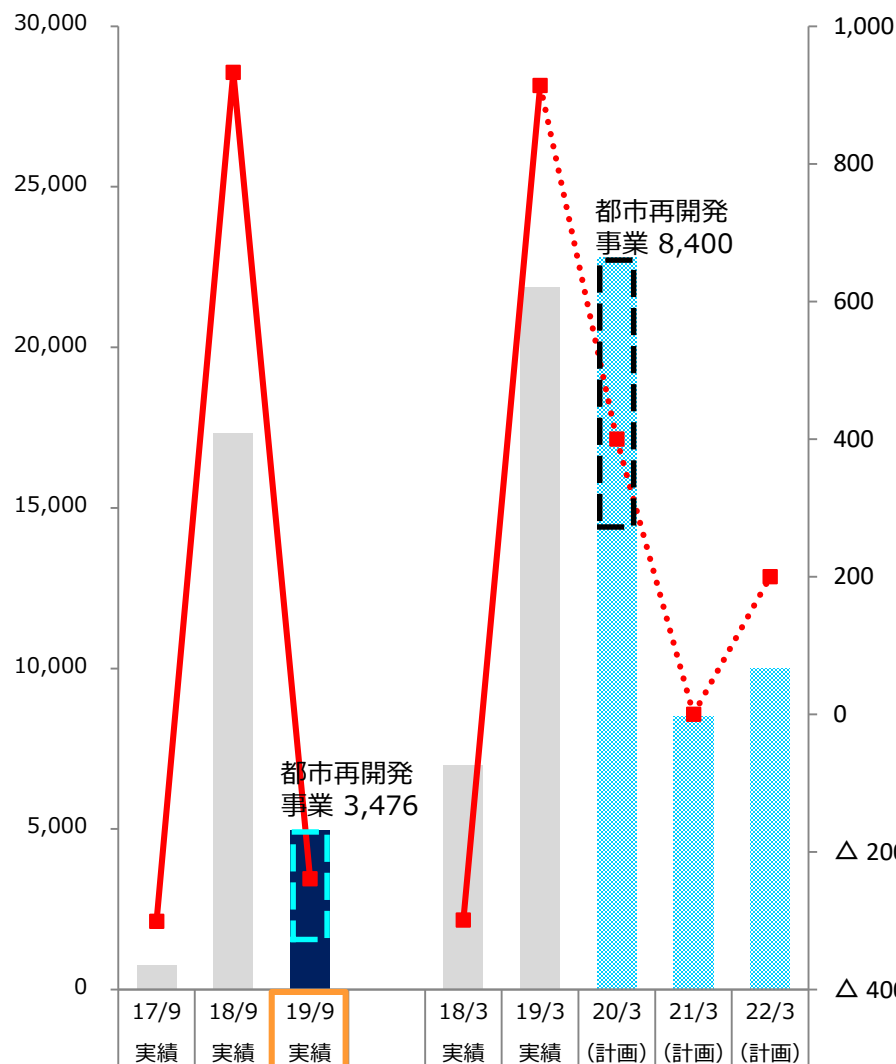


- ✓ 賃貸事業売上  
企業における社宅管理集約化の高まり  
⇒社宅転貸による一括借上収入増加
- ✓ メンテナンス売上  
⇒管理物件における  
長期・企画営繕工事の受注増加

# ◆セグメント別の概況【分譲不動産事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## ●第2四半期売上計上

QUWON GARDEN 新浦安 (千葉県浦安市)

分譲戸建 全90戸  
2019年4月 販売開始 順次引渡

QUWON GARDEN 八千代緑が丘 (千葉県八千代市)

分譲戸建 全48戸 順次引渡

QUWON 新浦安 (千葉県浦安市)

分譲マンション 全170戸 順次引渡

### ◆都市再開発事業

大久保地区公共施設再生事業 (千葉県習志野市)

2019年9月引渡 2019年11月開業

## ●売上計上予定

QUWON 流山おおたかの森 (千葉県流山市)

マンション棟 全241戸  
2020年3月 引渡予定

### ◆都市再開発事業

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業 (愛知県岡崎市)

2019年7月引渡 (第3四半期売上計上予定)

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 (青森県弘前市)

2020年3月引渡予定

## プロシード金山3



### <物件概要> 2019年10月引渡

- ✓所在地：愛知県名古屋市中区正木二丁目
- ✓構造・規模：鉄筋コンクリート造  
地上13階建
- ✓敷地面積：465.41㎡
- ✓延床面積：2,008.86㎡
- ✓竣工年月：2018年8月
- ✓賃貸戸数：住居60戸

## プロシード舞浜



### <物件概要>

- ✓所在地：千葉県浦安市富士見四丁目
- ✓構造・規模：鉄筋コンクリート造  
地上5階建
- ✓敷地面積：922.85㎡
- ✓延床面積：1,808.84㎡
- ✓竣工年月：2020年3月（予定）
- ✓賃貸戸数：住居66戸

## プロシード門前仲町



### <物件概要>

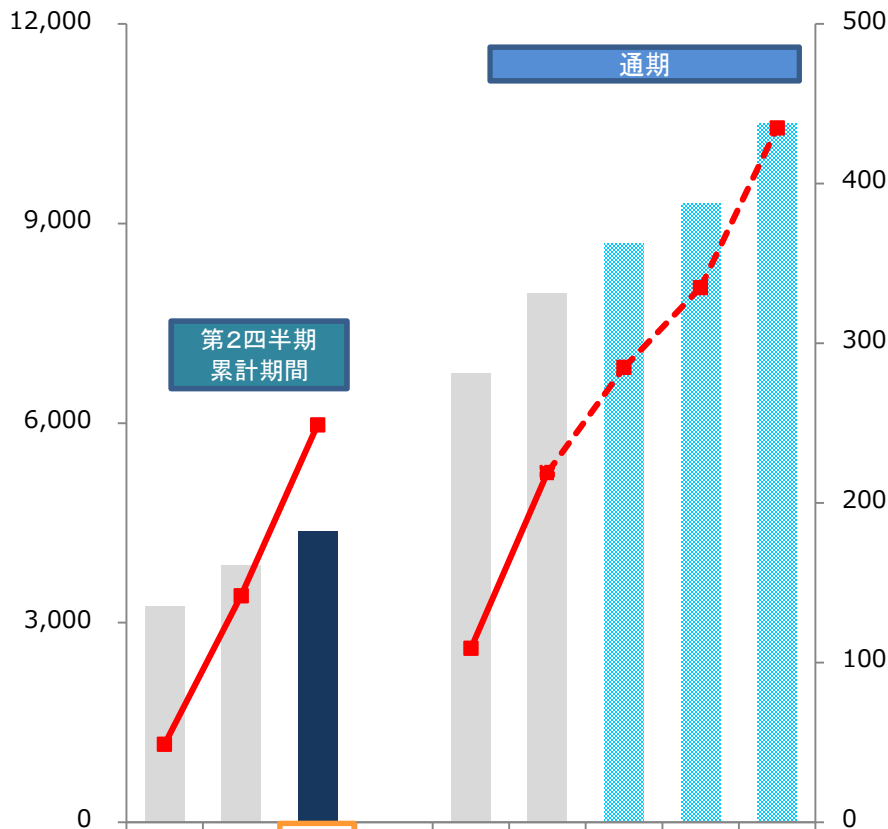
- ✓所在地：東京都江東区福住一丁目
- ✓構造・規模：鉄筋コンクリート造  
地上7階建
- ✓敷地面積：665.38㎡
- ✓延床面積：1,935.98㎡
- ✓竣工年月：2020年1月（予定）
- ✓賃貸戸数：住居48戸



# ◆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)



	17/9 実績	18/9 実績	19/9 実績	18/3 実績	19/3 実績	20/3 (計画)	21/3 (計画)	22/3 (計画)
■ 売上	3,244	3,860	4,371	6,743	7,955	8,700	9,300	10,500
—■ 営業利益	49	142	249	109	219	285	335	435

✓ 19/9 3事業所開設 100事業所運営  
(介護福祉施設90施設・保育所10カ所運営)

- ・認可保育所  
「葛西きらきら保育園」(東京都江戸川区)
- ・グループホーム  
「きらら岡崎」(愛知県岡崎市) 他

✓ 20/3期(計画) 首都圏・近畿エリアにて5事業所開設予定

- ・グループホーム  
「きらら調布」(東京都調布市)  
「きらら曳舟」(東京都墨田区)
- ・ケアステーション  
「きらら阿佐ヶ谷」(東京都杉並区) 他

✓ 社員の定着率を高め人財の安定化に注力

- ・研修制度の充実

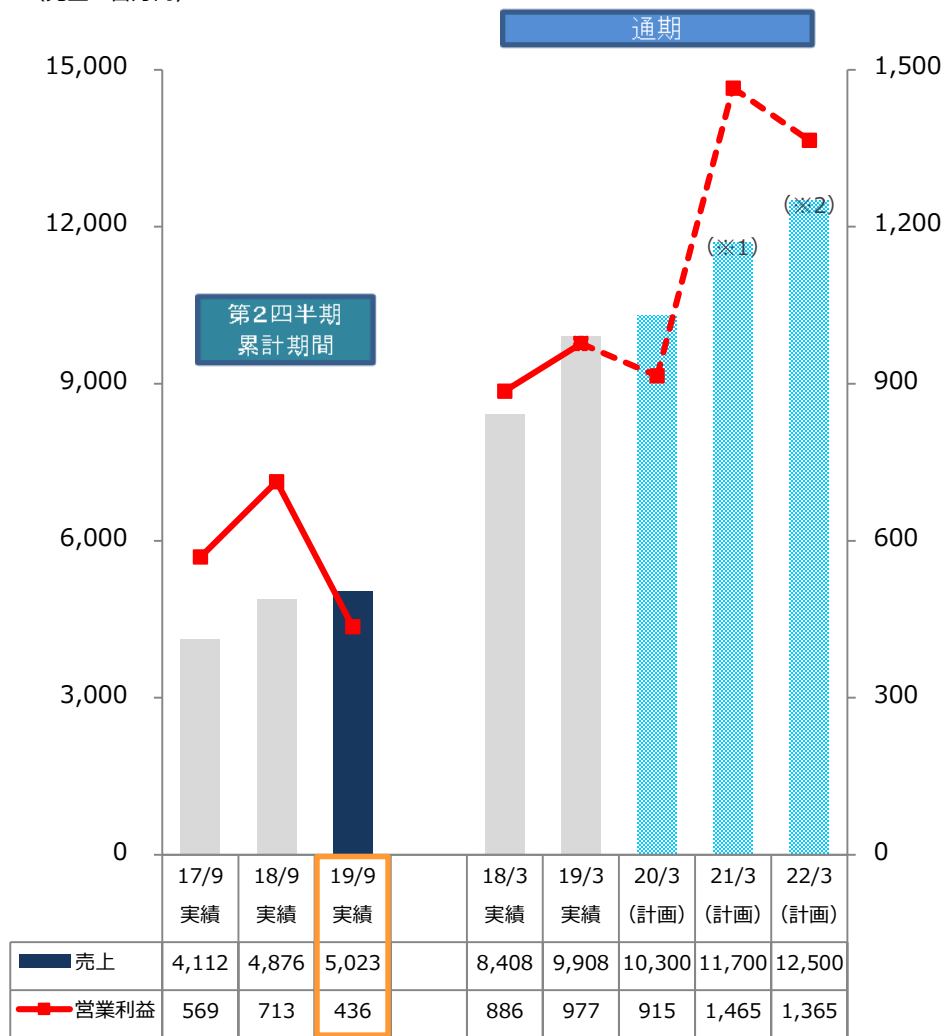


年次や役職別による多様な研修

# ◆セグメント別の概況 【ホテル・レジャー事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



(※1) 開業予定「ホテル エミオン 京都」(全206室)  
 (※2) 開業予定「府中グリーンプラザ敷地活用事業」(全154室予定)

✓ 東京ディズニーリゾート近隣のホテル供給量増加

➤稼働率低下



ホテル エミオン 東京ベイ  
エミオンタワー (全380室)



ホテル エミオン 東京ベイ  
エミオンスクエア (全204室)



ホテル ルミエール葛西  
(全154室)



ホテル ルミエール葛西  
(全192室)



沖縄ナハナ・ホテル&スパ  
(全200室)



ホテル ルミエール グランデ  
流山おおたかの森 (全167室)



日光温泉郷・川治温泉  
湯けむりの里 柏屋 (全53室)



信州戸倉上山田温泉  
ホテル清風園 (全63室)



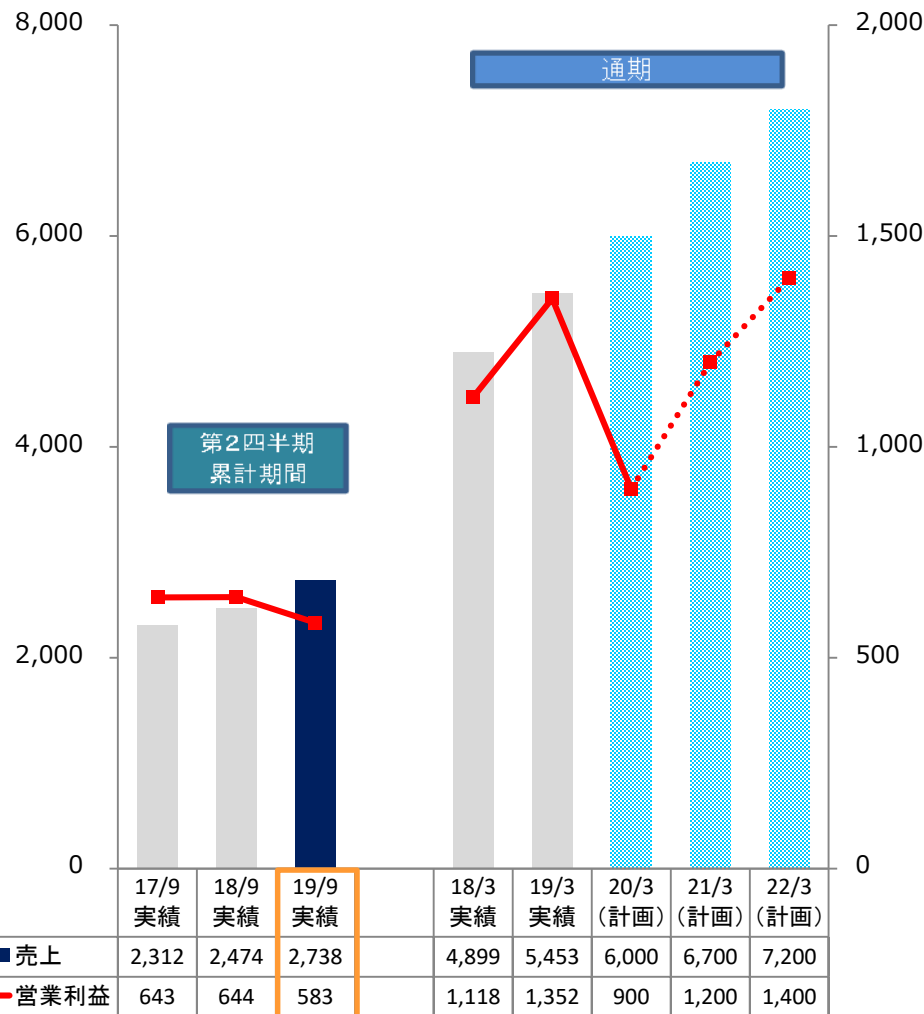
ホテル エミオン  
ボンボン (全240室)

運営中のホテル・旅館【総客室数 全1,653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)



## ● 証券業

- ✓ 生命保険商品の一部販売中止
- 保険取扱手数料収入減少

## ● ピタットハウスフランチャイズ事業

- ✓ フランチャイズ加盟店数増加
- 前年同期比 +26店舗

## ● 保険業

- ✓ 少額短期保険契約数の増加
- 保険料収入増加

## ● 信託業

- ✓ 受託件数増加
- 受託累計件数 236件      受託資産残高 876億円
- 前年同期比 +28件      前年同期比 +135億円

## 20/3期（計画）

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】

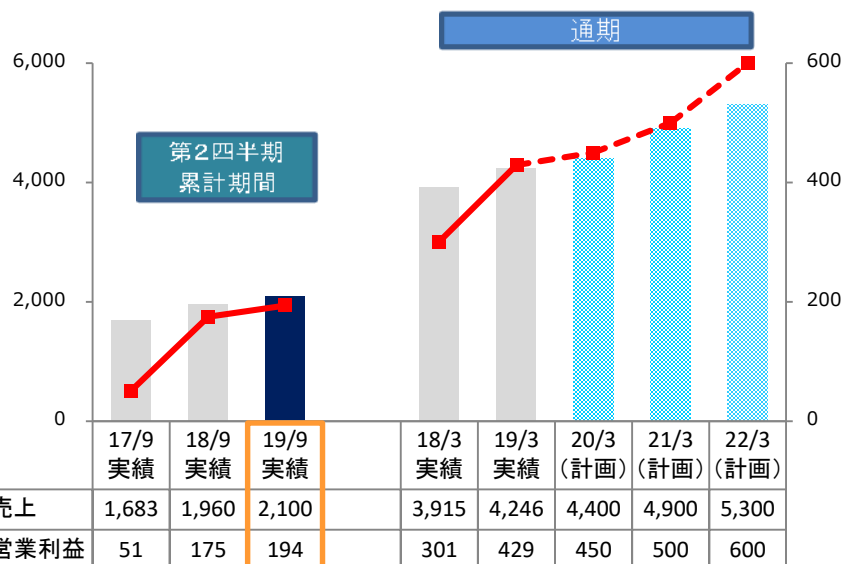
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

## ●出版事業

✓電子書籍、電子コミックの販売が好調

✓「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



(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

## ●物販事業

✓グループ法人取引の深耕により社員寮での  
「シャーロック」導入実績が増加

### ■導入事例：金融機関様社員寮

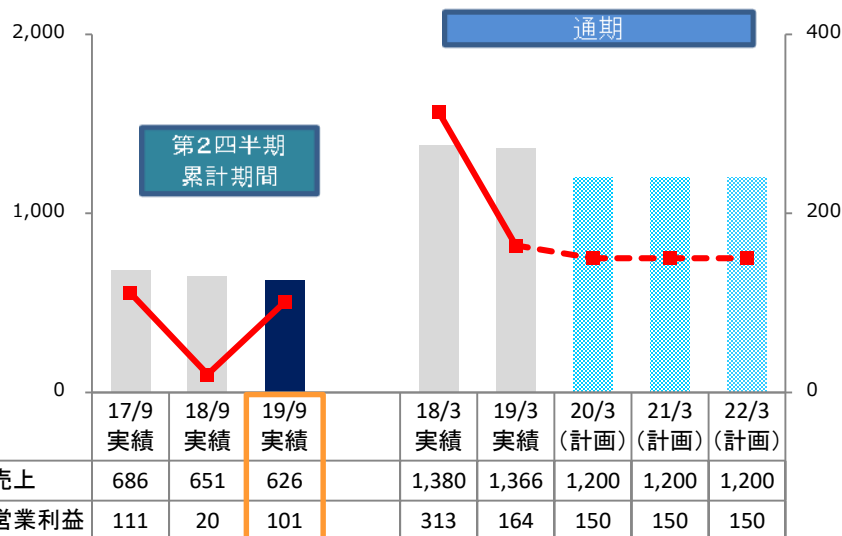
- 目的：セキュリティの向上  
共用部IC仕様による運動性向上
- 導入：新築4棟
- 運動：オートロック+セーブスイッチ  
+玄関錠+メールボックス等
- 採用：IC・アナログカードキー方式  
シャーロックⅢマスター  
シャーロックセーブスイッチ  
シャーロックメールボックス



メールボックス

玄関扉

セーブスイッチ





# 決算財務データ

# ◆【連結】決算概要 損益計算書

(単位:百万円)

	2020年3月期 第2四半期	2019年3月期 第2四半期	前年同期比	2020年3月期 第2四半期 (計画)	対計画達成率
<b>売上高</b>	<b>91,718</b>	<b>96,277</b>	△ 4,558	<b>90,000</b>	<b>101.9%</b>
<b>営業利益</b>	<b>10,046</b>	<b>10,342</b>	△ 296	<b>9,800</b>	<b>102.5%</b>
営業外収益	467	936	△ 468	-	-
営業外費用	499	254	245	-	-
<b>経常利益</b>	<b>10,014</b>	<b>11,025</b>	△ 1,010	<b>9,600</b>	<b>104.3%</b>
特別利益	22	9	12	-	-
特別損失	103	106	△ 2	-	-
法人税等	3,144	3,823	△ 678	-	-
四半期純利益	6,787	7,105	△ 317	-	-
非支配株主に帰属する 四半期純利益	48	44	4	-	-
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>6,739</b>	<b>7,060</b>	△ 321	<b>6,500</b>	<b>103.6%</b>

◆営業外収益

受取利息	21
受取配当金	190
受取賃貸料	24
為替差益	-
負ののれん償却額	3
その他	228
	467

◆営業外費用

支払利息	152
為替差損	285
その他	61
	499

◆特別利益

固定資産売却益	21
投資有価証券売却益	0
その他	-
	22

◆特別損失

固定資産売却損	-
固定資産除却損	100
その他	3
	103

# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

	2020年3月期 第2四半期 (2019年9月末)	2019年3月期 第2四半期 (2018年9月末)	2019年3月期末	2019年3月 期末比
<b>(資産の部)</b>				
現金及び預金	45,709	43,522	46,877	△ 1,168
受取手形及び売掛金	13,208	8,868	11,998	1,209
販売用不動産	23,888	21,945	22,561	1,326
仕掛販売用不動産	16,235	15,529	16,311	△ 76
未成工事支出金	1,344	2,216	1,417	△ 73
その他	8,274	6,088	8,259	14
<b>流動資産合計</b>	<b>108,658</b>	<b>98,169</b>	<b>107,426</b>	<b>1,232</b>
有形固定資産	108,196	101,660	107,031	1,165
無形固定資産	3,410	3,280	3,222	187
投資その他資産	21,883	20,668	21,220	663
<b>固定資産合計</b>	<b>133,490</b>	<b>125,609</b>	<b>131,474</b>	<b>2,015</b>
<b>資産合計</b>	<b>242,149</b>	<b>223,779</b>	<b>238,900</b>	<b>3,248</b>

	2020年3月期 第2四半期 (2019年9月末)	2019年3月期 第2四半期 (2018年9月末)	2019年3月期末	2019年3月 期末比
<b>(負債の部)</b>				
買掛金及び 工事未払金	14,043	11,468	19,090	△ 5,046
短期借入金	25,819	23,976	23,131	2,687
その他	33,203	30,615	34,522	△ 1,318
<b>流動負債合計</b>	<b>73,066</b>	<b>66,060</b>	<b>76,744</b>	<b>△ 3,677</b>
長期借入金	55,003	58,103	53,746	1,256
その他	13,126	11,145	13,553	△ 427
<b>固定負債合計</b>	<b>68,129</b>	<b>69,249</b>	<b>67,300</b>	<b>829</b>
<b>負債合計</b>	<b>141,195</b>	<b>135,309</b>	<b>144,044</b>	<b>△ 2,848</b>
<b>(純資産の部)</b>				
資本金	11,039	11,039	11,039	-
資本準備金	6,232	6,221	6,221	10
利益剰余金	79,575	68,262	74,782	4,792
その他	4,106	2,946	2,812	1,293
<b>純資産合計</b>	<b>100,953</b>	<b>88,469</b>	<b>94,856</b>	<b>6,097</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>242,149</b>	<b>223,779</b>	<b>238,900</b>	<b>3,248</b>

# ◆【連結】決算財務データ

	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 第2四半期	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	100億円	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	123億円	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	67億円	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	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	35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	0.8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	0.4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%	41.1%	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	2,638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 ÷ (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)



## 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)】



東証一部上場

証券コード:8850