



東証一部上場
(証券コード: 8850)

2020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	■ セグメント別概況	P23~39
		グループ組織図	P24
■ 2020年3月期 決算概要	P3~8	海外事業の現状と今後	P25
		建設事業	P26~28
■ スターツグループ事業戦略	P9~17	建設事業 竣工物件	P29
積層型ビジネスモデルの具現化	P10	賃貸仲介事業	P30
スタートの成長戦略	P11	売買仲介事業	P31
都市再開発プロジェクト	P12~15	ピタットハウス店舗数の推移	P32
スタートの強み	P16	不動産管理事業	P33~34
スタートの新しい取り組み	P17	分譲不動産事業	P35
		高齢者支援・保育事業	P36
■ 2021年3月期 業績見通し	P18~22	ホテル・レジャー事業	P37
新型コロナウイルス感染症が与える影響	P18~22	コンサルティング事業	P38
		出版事業・物販事業	P39
		■ 決算財務データ	P40~48

2020年3月期 決算サマリー

- ✓ 売上高 2,090億円 <前期比 139億円増> 過去最高売上達成
- ✓ 営業利益 239億円 <前期比 10億円増> 12期連続増益
- ✓ 当期純利益 150億円 <前期比 2億円減>
- ✓ 配当金 年間配当65円 <期末配当金 30円 2020年6月実施>

2020年3月期 トピックス

- ✓ 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
- ✓ 3月 QUWON流山おおたかの森 完成引渡 【流山おおたかの森駅前市有地活用事業】
2020年5月 公益社団法人日本不動産学会 国土交通大臣賞受賞

2021年3月期 業績予想 サマリー

- ✓ **新型コロナウイルス感染症による影響**
ホテル事業など一部を除き、全体としては第2四半期以降緩やかに回復していく見通し
- ✓ 売上高 1,900億円
- ✓ 営業利益 155億円
- ✓ 当期純利益 100億円

2020年3月期 決算概要

2020年3月期通期業績

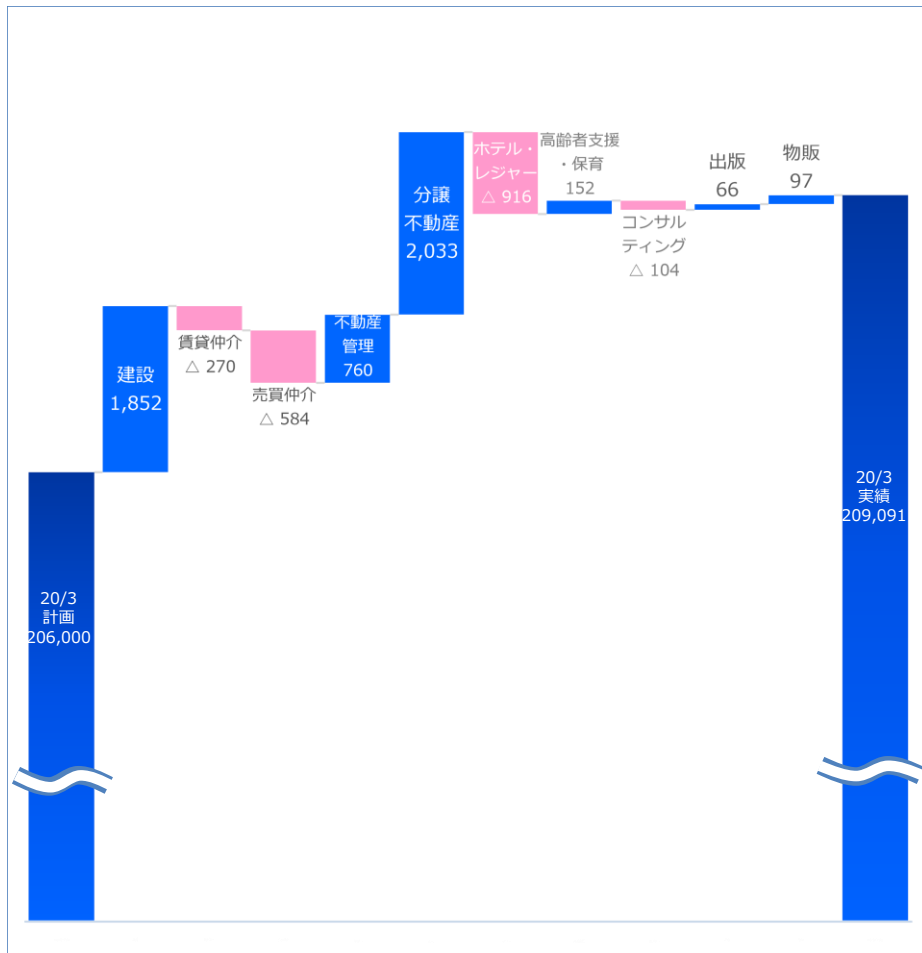
(単位：百万円)

	2020年3月期 計画	2020年3月期 実績	2019年3月期 実績	計画比		前期比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	206,000	209,091	195,177	+3,091	+1.5%	+13,913	+7.1%
営業利益	23,600	23,912	22,821	+312	+1.3%	+1,091	+4.8%
経常利益	23,500	24,122	24,006	+622	+2.6%	+116	+0.5%
当期純利益 (※)	15,400	15,059	15,264	△340	△2.3%	△205	△1.3%
E P S (円)	292.73	286.26	290.16	△6.47	△2.3%	△3.90	△1.3%

(※)親会社株主に帰属する当期純利益

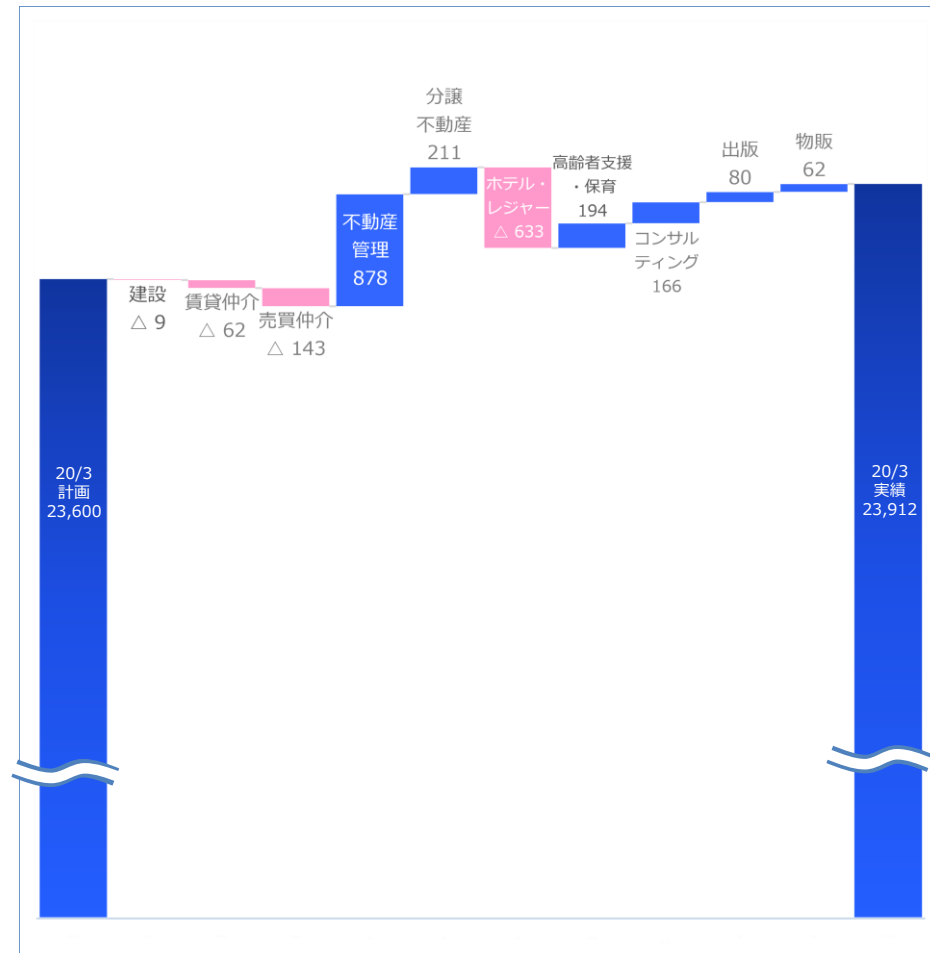
◆【連結】決算概要（損益）②

✓ 計画比 売上高増減



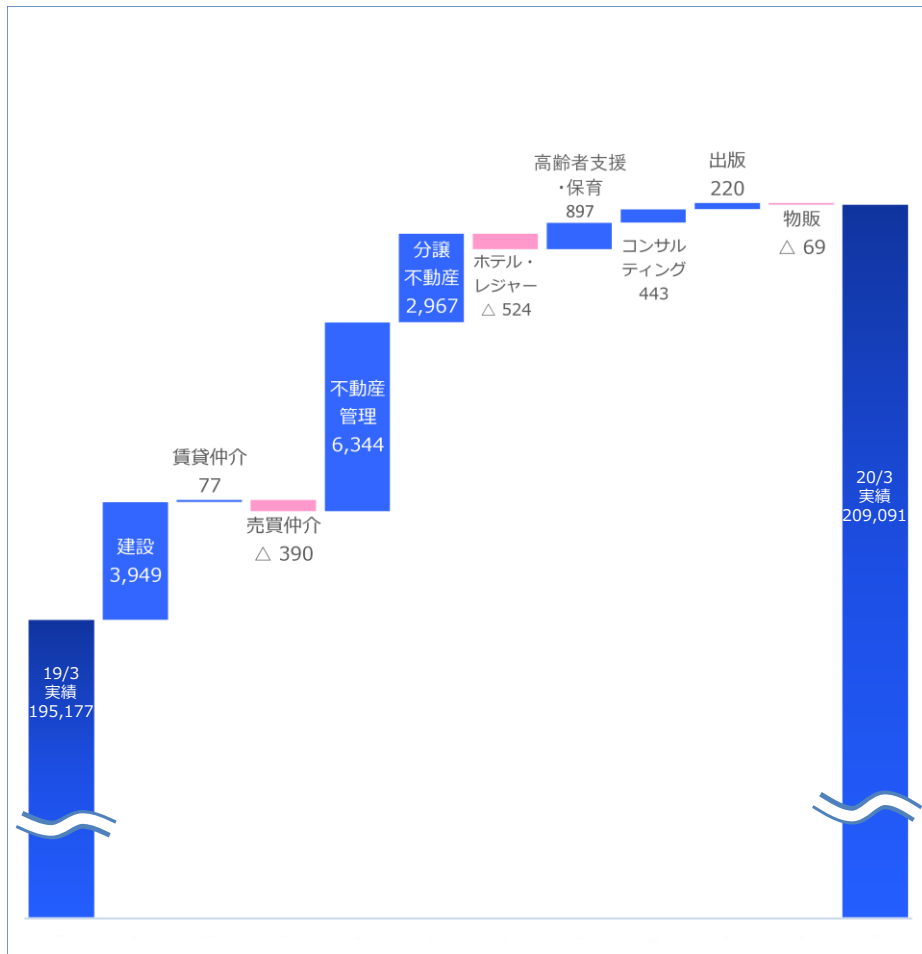
✓ 計画比 営業利益増減

(単位：百万円)



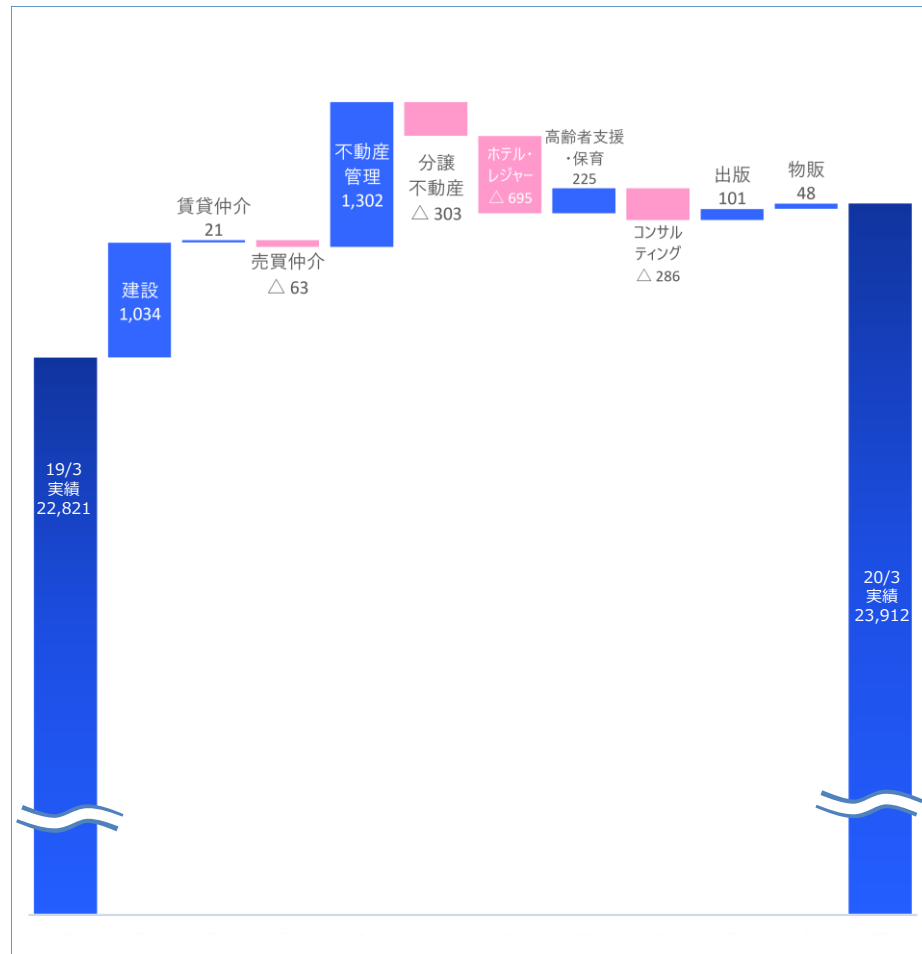
※調整額を除く

✓ 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)

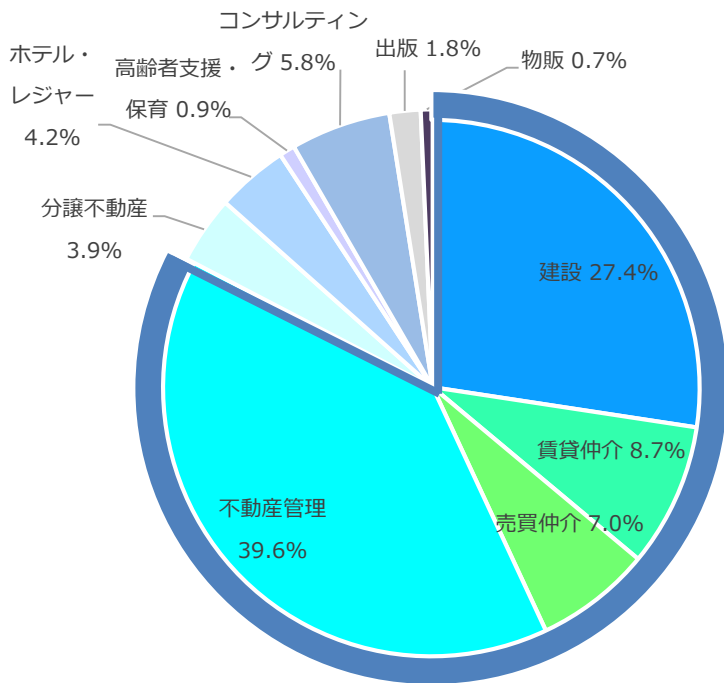


※調整額を除く

◆【連結】営業利益構成

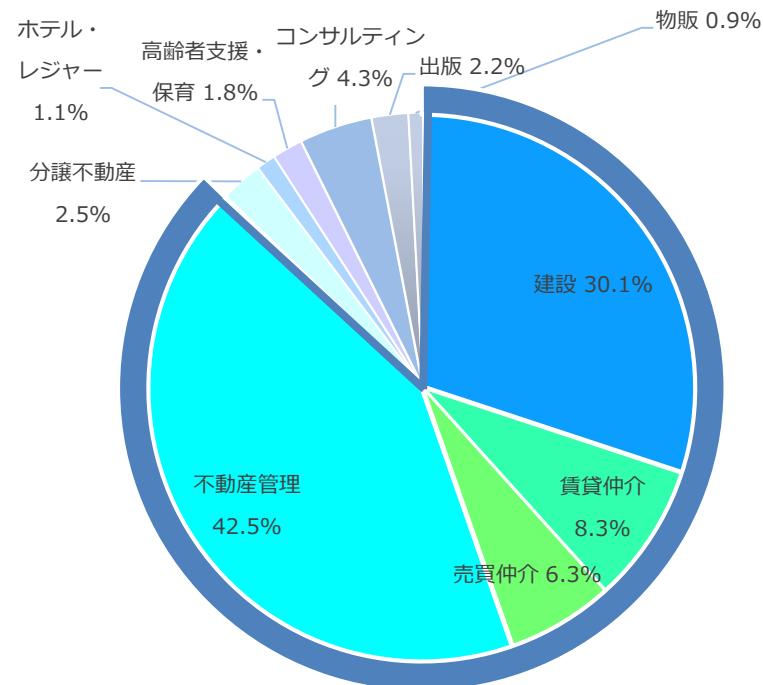
✓ 建設・賃貸・売買・不動産管理事業で営業利益の80%以上を構成

2019年3月期(実績)



主要4セグメント合計
82.6%

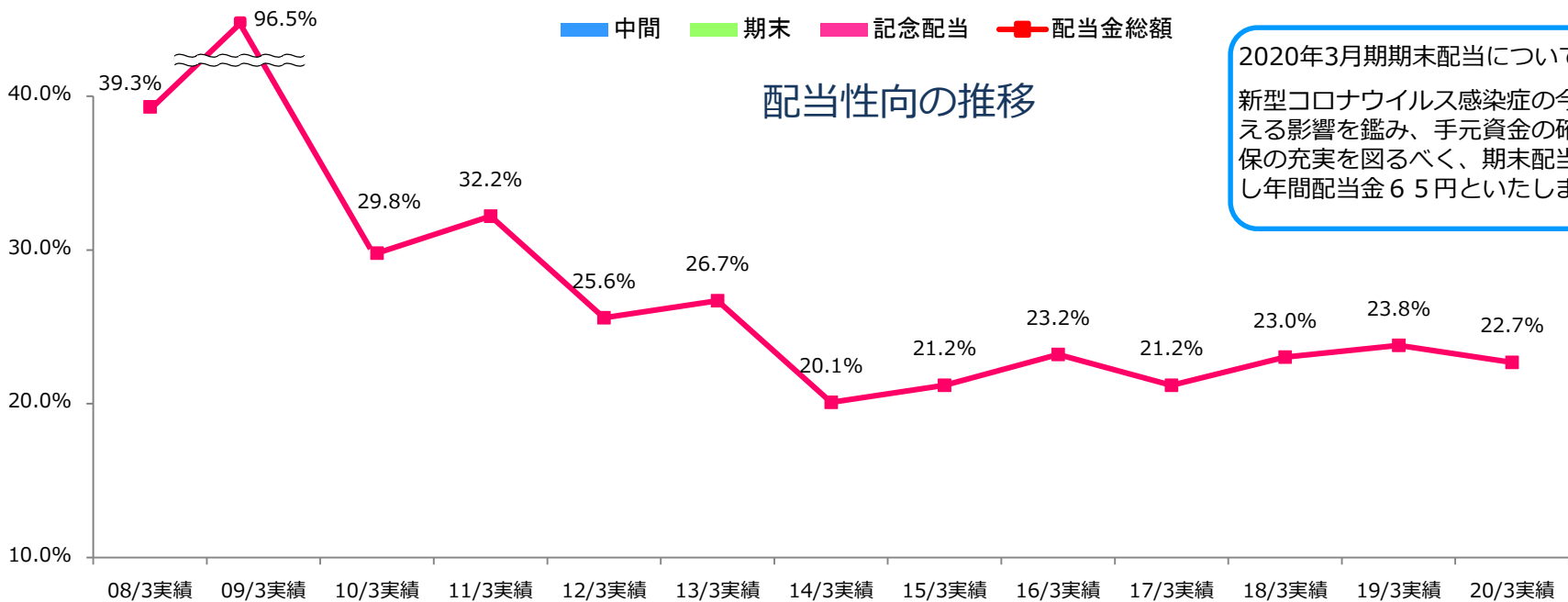
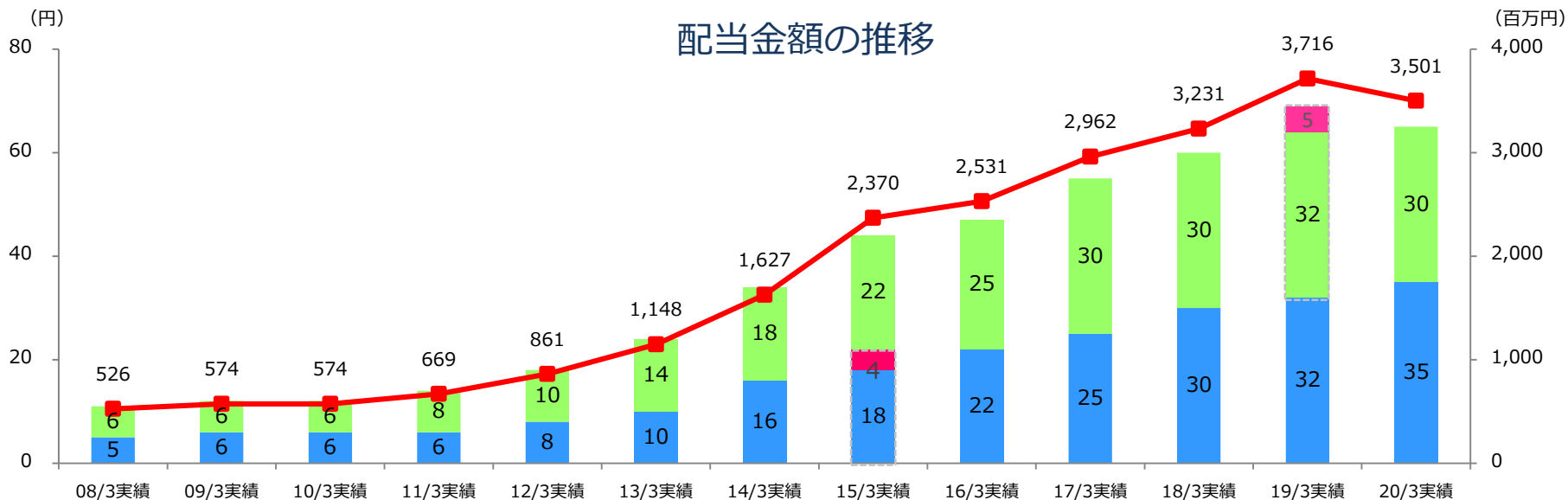
2020年3月期(実績)



主要4セグメント合計
87.2%

■セグメント（主な事業内容）

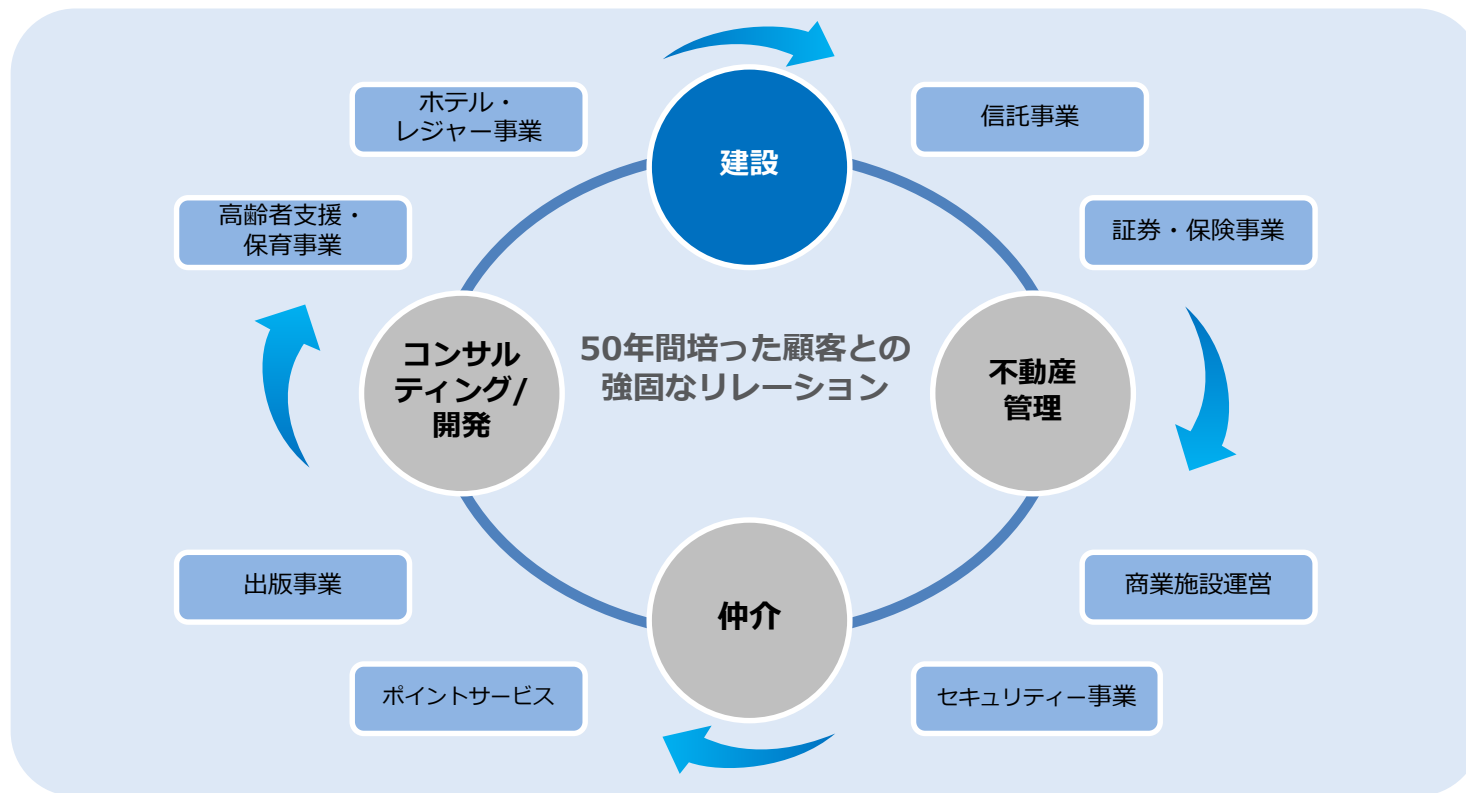
【建設事業】 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	【賃貸仲介事業】 賃貸住宅等の 入居募集	【売買仲介事業】 不動産売買 の仲介斡旋	【不動産管理事業】 賃貸住宅の管理 オフィスビル等の 施設管理 社宅管理代行	【分譲不動産事業】 マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	【ホテル・レジャー事業】 ホテル・旅館業 ゴルフ場の運営 旅行業	【高齢者支援・保育事業】 高齢者支援施設 保育園の運営 介護事業	【コンサルティング事業】 証券・保険業 信託業 ピタットハウス フランチャイズ事業	【出版事業】 雑誌・書籍 の発行 女性向け ウェブサイトの運営	【物販事業】 住宅用鍵の販売 コンビニエ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



2020年3月期期末配当について
 新型コロナウイルス感染症の今後の事業に与える影響を鑑み、手元資金の確保及び内部留保の充実を図るべく、期末配当金を30円とし年間配当金65円といたします。

スターツグループ事業戦略

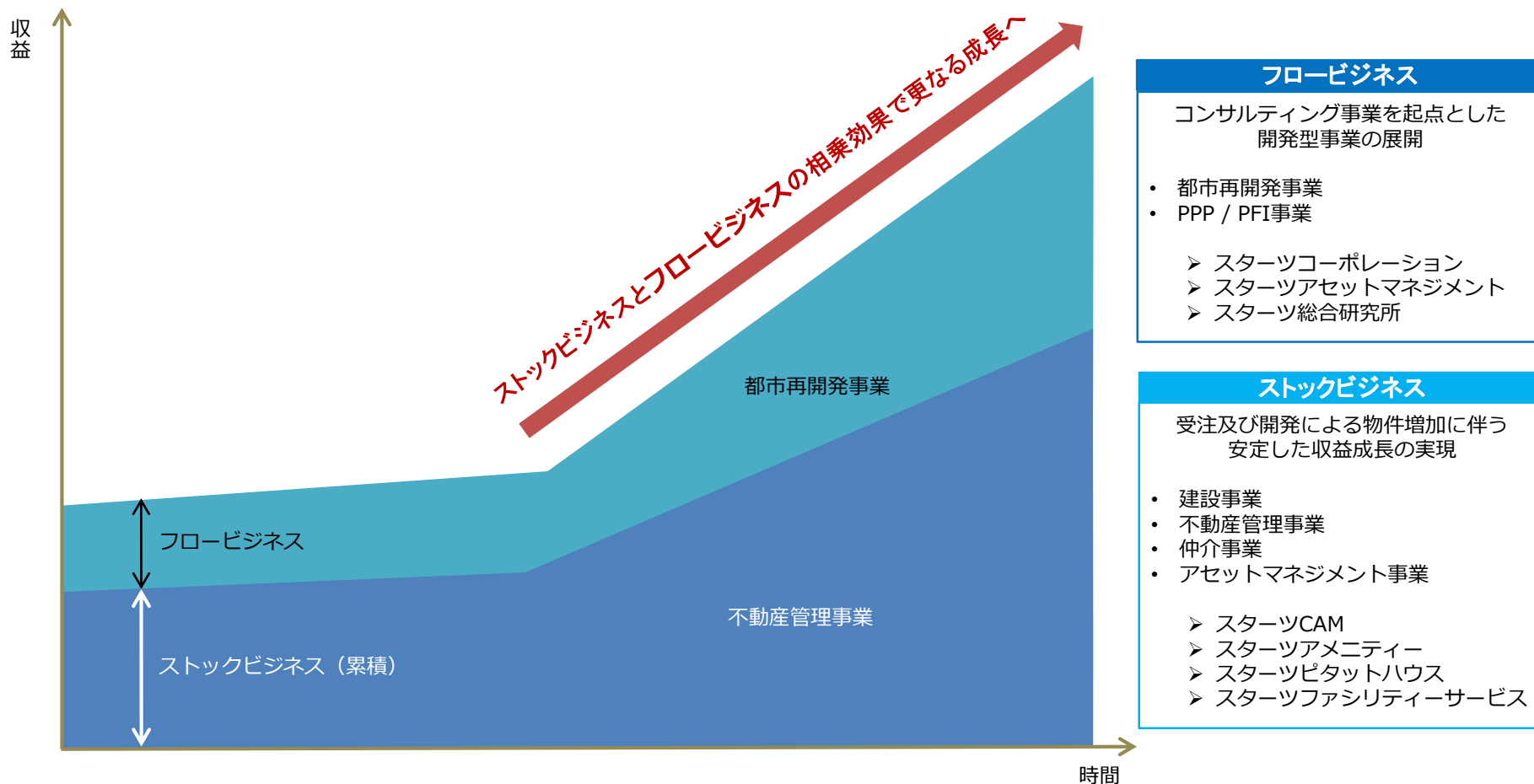
積層型ビジネスの展開により、顧客とのリレーションの更なる強化、ビジネスモデルの深化を図ります。



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 504棟	不動産管理事業 住宅管理戸数 69万戸 駐車場管理台数 15万台	賃貸・売買 仲介事業 ピタットハウス 店舗数 658店舗	出版事業 Ozmall会員数 340万人	ポイントサービス 夢なび会員数 35万人	ホテル・ レジャー事業 施設数 9施設	高齢者支援・ 保育事業 施設数 105事業所
--------------------------	--	--	----------------------------	----------------------------	------------------------------	---------------------------------

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。





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月竣工引渡済(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・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
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

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



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6月開業予定



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



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。

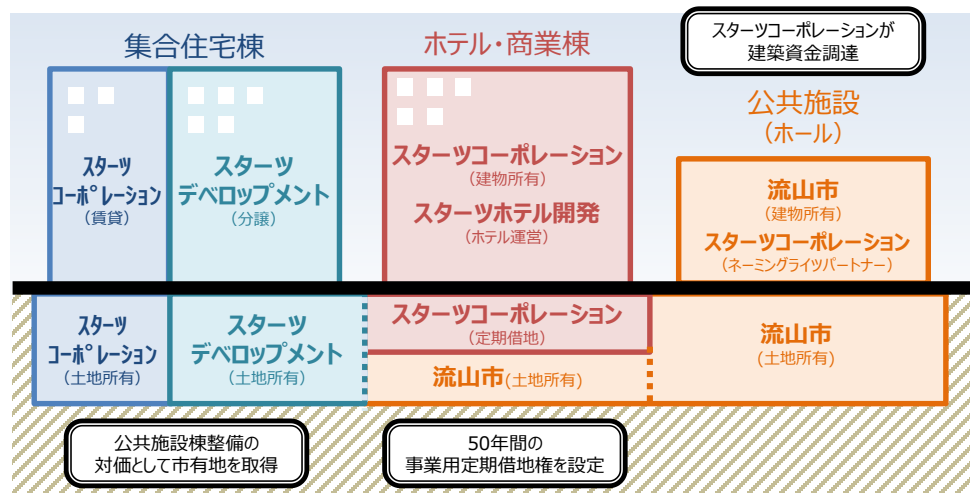
流山おおたかの森駅前市有地有効活用事業

2020年5月公益社団法人日本不動産学会 2019年度 業績賞「国土交通大臣賞」受賞

【授賞理由】

- ①等価交換及び定期借地権の組み合わせ方式による官民連携
- ②異種複合用途における3事業一体型のまちづくり
- ③象徴的なデザインが誘発する周辺開発とタウンマネジメント

【事業概要】



	集合住宅棟	ホテル・商業棟	公共施設
名称	クオン流山おおたかの森(分譲) プロシード流山おおたかの森(賃貸)	ホテルミエールグランデ 流山おおたかの森	スタートおおたかの森ホール
開業引渡	2020年3月 完成・引渡	2019年1月 開業	2019年4月 開業
延床面積	19,393㎡	8,161㎡	3,493㎡
構造・階数	RC造(基礎免震) 地上14階/地下1階	S造 地上11階/PH1階	RC造(一部S造) 地上2階
規模・特徴	分譲部: 192戸 賃貸部: 49戸 テナント: 保育所	客室: 167室 バンケット: 200名 大浴場・フィットネスルーム カフェ・レストラン併設	観覧席: 506席 可動式客席による多目的利用 市民窓口・観光案内所 ネーミングライツ取得



2020年4月撮影



ペDESTリアンデッキ



公共施設 (ホール内部)



(左) 集合住宅棟 (右) ホテル・商業棟

京都府京都市【京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業】

2020年7月「ホテル エミオン 京都」開業予定



2020年5月21日撮影



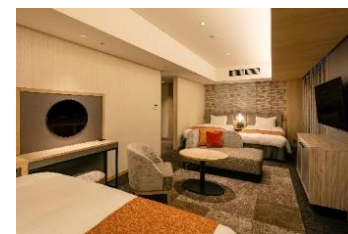
展望デッキからの眺望イメージ（五山送り火）

【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



客室（スタンダードフォース）



客室（エミオンフォース）



展望デッキ



朝食レストラン



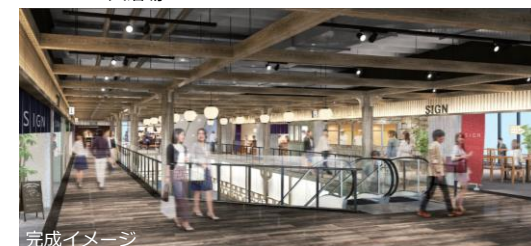
大浴場



3階 メインロビー



完成イメージ 商業施設（1階）



完成イメージ 商業施設（2階）

◆都市再開発プロジェクト③

青森県弘前市【弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業】

東京都府中市【府中グリーンプラザ敷地活用事業】

「弘前れんが倉庫美術館」2020年6月プレオープン[※]予定

2021年夏開業予定

近代化産業遺産の赤煉瓦倉庫改修・運営

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

2020年3月引渡済

2020年4月着工済



外観 (左/店舗・カフェ 右/美術館棟)



完成イメージ



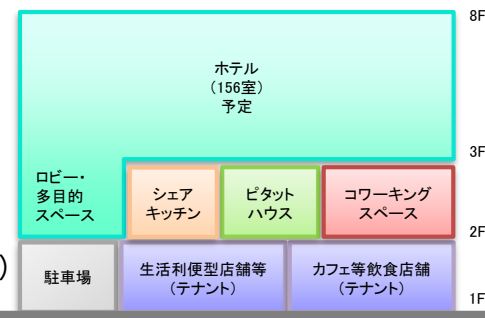
美術館棟 1F展示室



美術館棟 2F展示室

【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）



【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㎡

＜美術館棟/アートセンター＞

- 延床面積：3,079.53㎡
- 階数：地上2階

＜店舗/カフェ＞

- 延床面積：498.52㎡
- 階数：地上2階

- 地域の人々・広域の来街者を招きい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

※ 弘前市民限定予約制にてオープン予定

◆スタートの強み

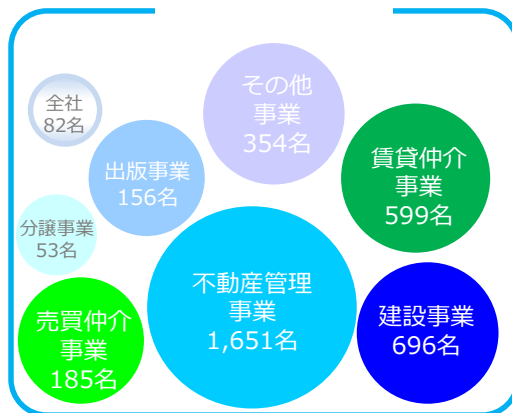
2008年3月

リーマンショック

社員数： 3,776名

売上高：1,350億円

営業利益： 70億円



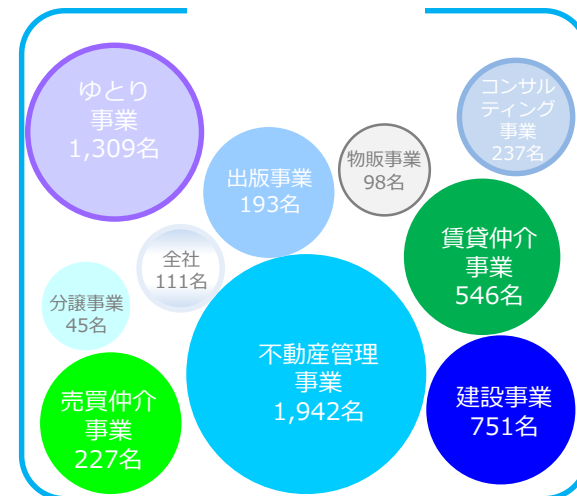
2014年3月

東証一部指定替え前

社員数： 5,459名

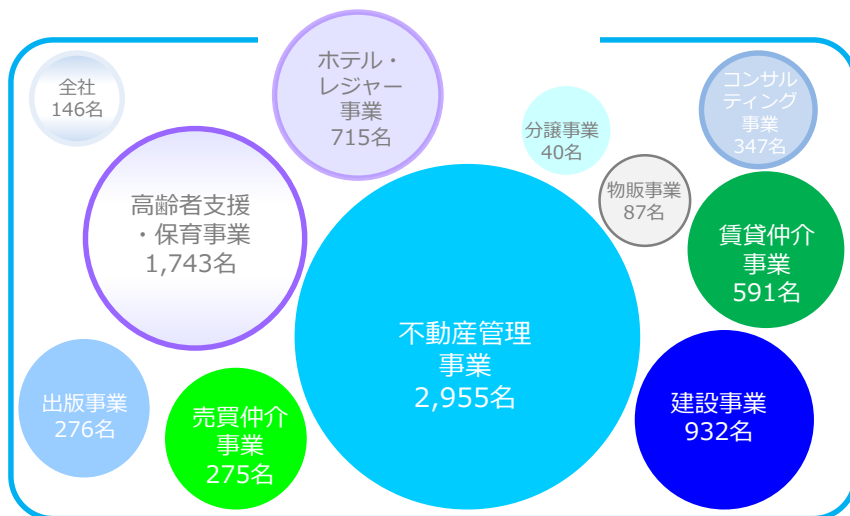
売上高：1,510億円

営業利益：160億円

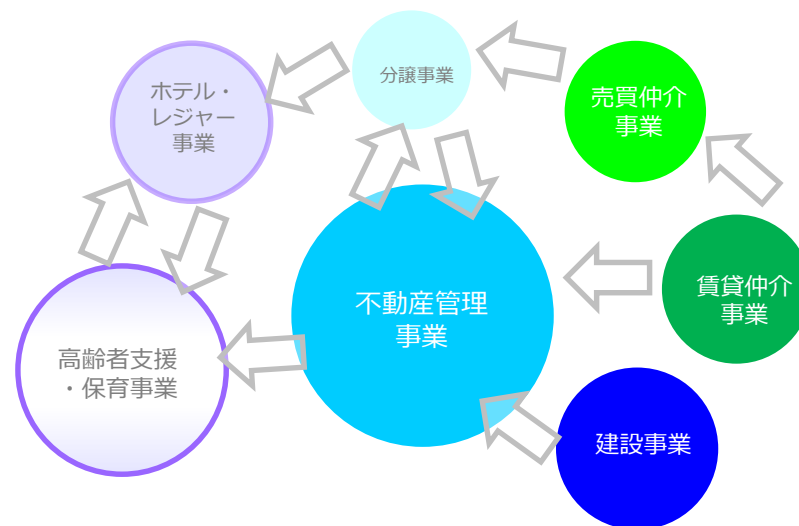


2020年3月

社員数：8,107名 売上高：2,090億円 営業利益：239億円



経済環境に対応した流動的な人員配置が可能



◆スタートの新しい取り組み

■スタートの賃貸住宅『CONNECT（コネクト）』導入

・住まいに関する日常のちょっとした便利・安全・安心を

スマートフォンで提供

～鍵の開け閉め、家電のオンオフ、警報の確認、メッセージなど～



左のQRコードから紹介動画をご覧ください

CONNECTのある一日

STARTS CONNECTは、鍵の開け閉めや、家電のオンオフ、室内異常の通知など日常のちょっとした便利をスマートフォン一つでお手伝いするサービスです。

自動施錠
扉が閉まると、自動で鍵が閉まります。

スマート電子鍵 SMART KEY
鍵の操作をスマートに
CONNECTアプリのSmart Keyは自動施錠や鍵状態LED表示、タッチ施錠と様々な機能で操作を補助します。

解錠
スマートフォンパスコード、ICカードから鍵を解錠することができます。自分に合った方法で、鍵を開くことができます。

鍵の状態確認
アプリから鍵の状態を確認できます。鍵が開いているときはタップ一つで施錠できます。

アプリでの施錠・解錠・状態確認 REMOTE KEY
心の不安を取り除く
CONNECTアプリより、鍵状態確認、遠隔施錠、シェアキー配布ができます。外出先からでも確認操作ができるので、鍵の心配は軽減されます。

シェアキー
アプリから1日限定で鍵を配布することができます。

機器の操作 CONTROLLER つながる安心
CONNECTアプリから、家電の操作が可能です。部屋の明かり、エアコン、お風呂のお湯張りなども簡単に操作できます。
※物件により未対応の機能があります。

セキュリティ SECURITY 備える安全
室内のセンサーや異常な温度を感知すると、お使いのスマートフォンにご連絡いたします。

アラート
設定した温度や湿度を超えた場合などスマートフォンに通知が入ります。

モード
ご自宅から半径約200m圏内に入ると、設定した家電が自動で操作されます。
※電圧状況により運用機能が異なる場合がございます。

コントローラー
アプリから家電を操作できます。
※AIスピーカー連動可能です。
※物件により未対応の機能があります。

■ピタットハウス店舗『Web接客サービス』導入

・物件のご案内から契約まで

ご来店不要のサービスのご提供

① Web接客

② Web案内

③ IT重視

④ 郵送契約

■グループの働き方改革×ITの取り組み

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

環境の整備

- ・グループ各社のオフィスをサテライトオフィス化
- ・設計業務のテレワーク化
- ・リモートでお客様へ「重要事項説明」
- ・全国のFC契約オーナー様とのWeb面談

働く場所・時間

人材・オフィスの最適化によるコスト削減につなげる

2021年3月期 業績見通し

・ 2021年3月期業績見通し算出の前提について

2021年3月期の業績予想につきましては、未知のウイルスの感染拡大の収束を医療の専門家でも明確な見通しが示せない中、通期を通してどの程度経済活動が制約されるのか予想することが困難な状況にあります。そのため、確度の高い予想値の算出が非常に難しい状況ではありますが、以下の通り一定の仮定を置き、現時点で可能な範囲で算出しております。

✓ 経済環境の前提条件

- ・ 第1四半期 政府、自治体からの要請等により、様々な制約のもとでの経済活動
- ・ 第2四半期以降 様々な制約は緩和、経済活動は年度末に向けて緩やかに回復していく

✓ 個別事業における前提条件

- ・ ホテル・レジャー事業 第3四半期以降緩やかに回復していく
- ・ 出版事業「オズのプレミアム予約」 利用者数回復には時間を要する

- ◆ 今後の新型コロナウイルス感染症の収束時期等により実際の業績等は変動する可能性があり、今後修正の必要が生じた場合には速やかに公表いたします

2021年3月期通期業績計画について

(単位：百万円)

	2020年3月期 実績	2021年3月期 当初 計画	2021年3月期 新型コロナ 感染症影響額	2021年3月期 計画
売上高	209,091	209,000	△ 19,000	190,000
営業利益	23,912	24,400	△ 8,900	15,500
経常利益	24,122	24,200	△ 8,900	15,300
当期純利益 (※)	15,059	15,600	△ 5,600	10,000
E P S (円)	286.26	296.54	-	190.09

(※)親会社株主に帰属する当期純利益

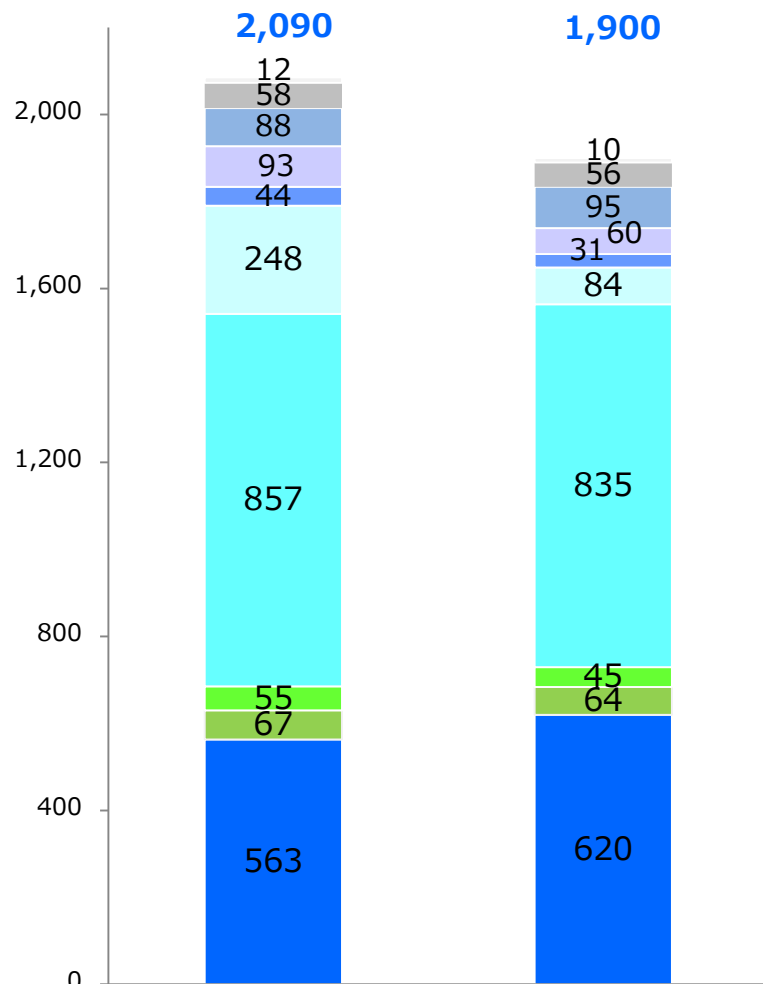
各セグメントへの影響

(単位：百万円)

	業績見通しに与える影響	新型コロナウイルス感染症による影響額	
		売上高	営業利益
建設事業	対面営業の制約による新規受注の減少、建築着工時期の延期、工期の遅延	△ 3,000	△ 300
賃貸仲介	対面営業の制約・企業の人事異動制限による取扱件数の減少	△ 800	△ 500
売買仲介	住宅購入・不動産投資マインドの低下による取扱件数の減少	△ 1,600	△ 1,300
不動産管理事業	時間貸駐車場の利用減少、メンテナンス工事取扱減少及び工期の遅延、家賃の滞納率上昇	△ 5,500	△ 1,900
分譲不動産事業	影響は限定的	-	-
出版事業	「オズのプレミアム予約」施設の営業制限、オズモール会員向けイベントの減少	△ 1,500	△ 1,000
ホテル・レジャー事業	ディズニーリゾートの休園、移動の制約による稼働率・客室単価の減少	△ 5,500	△ 2,800
高齢者支援・保育事業	訪問・通所型事業の利用減少、衛生資材コストの増加	△ 200	△ 200
コンサルティング事業	対面営業の制約による新規契約の減少	△ 700	△ 700
物販事業	対面営業の制約による新規契約の減少	△ 200	△ 200
消去または全社		-	-
合計		△ 19,000	△ 8,900

◆新型コロナウイルス感染症が与える影響【セグメント別見通し】

【売上高】

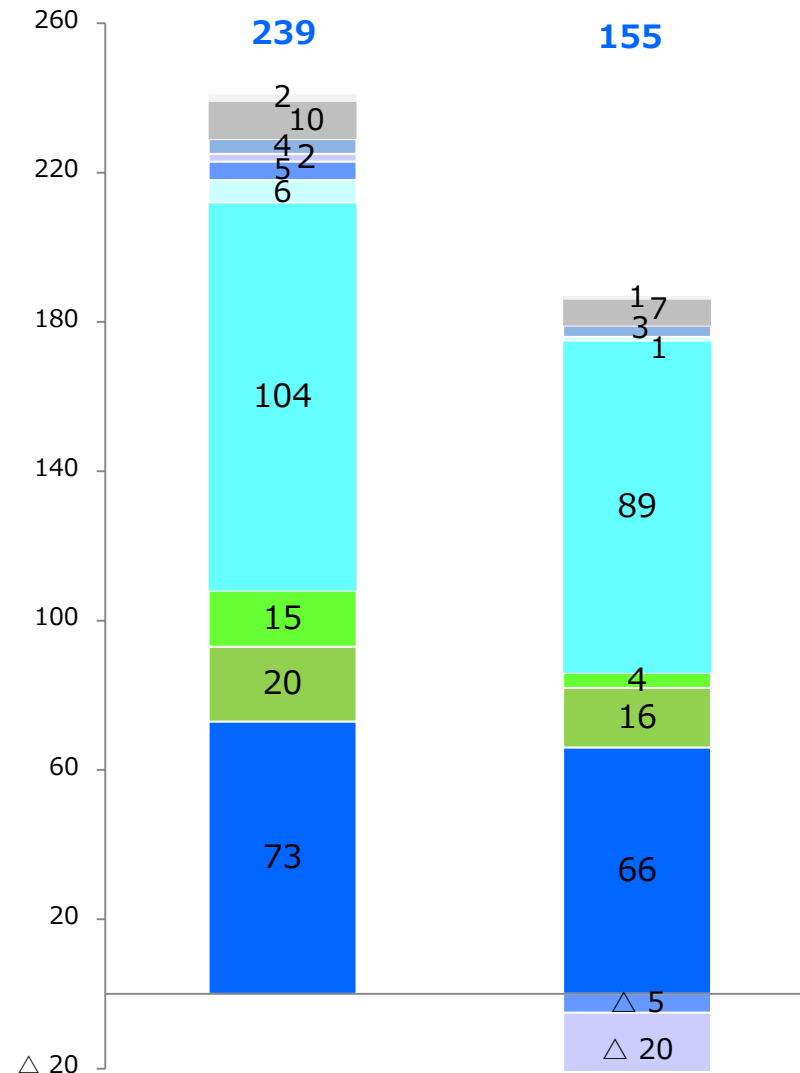


20/3実績

21/3(予想)

【営業利益】

(単位：億円)



20/3実績

21/3(予想)

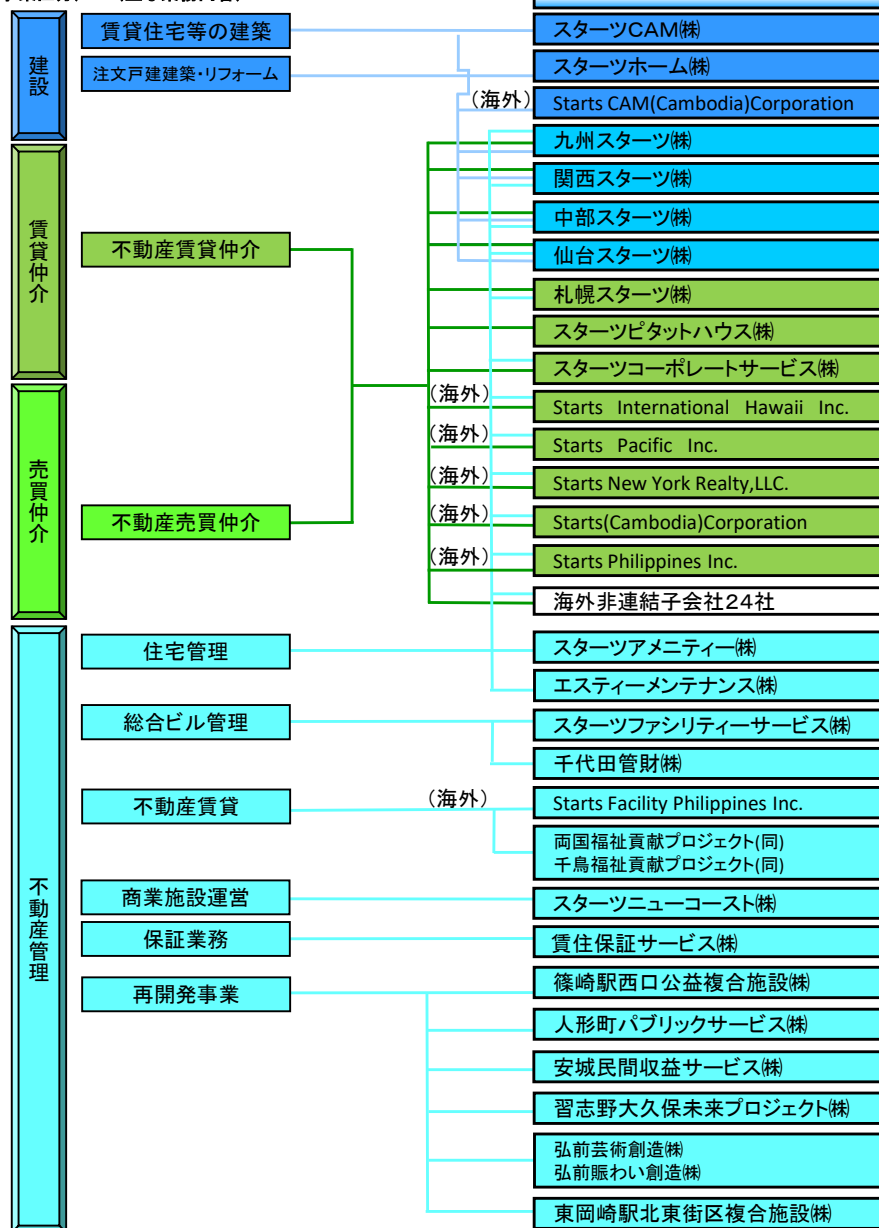
■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ 出版 ■ ホテル・レジジャー ■ 高齢者支援・保育 ■ コンサルティング ■ 物販

セグメント別 概況

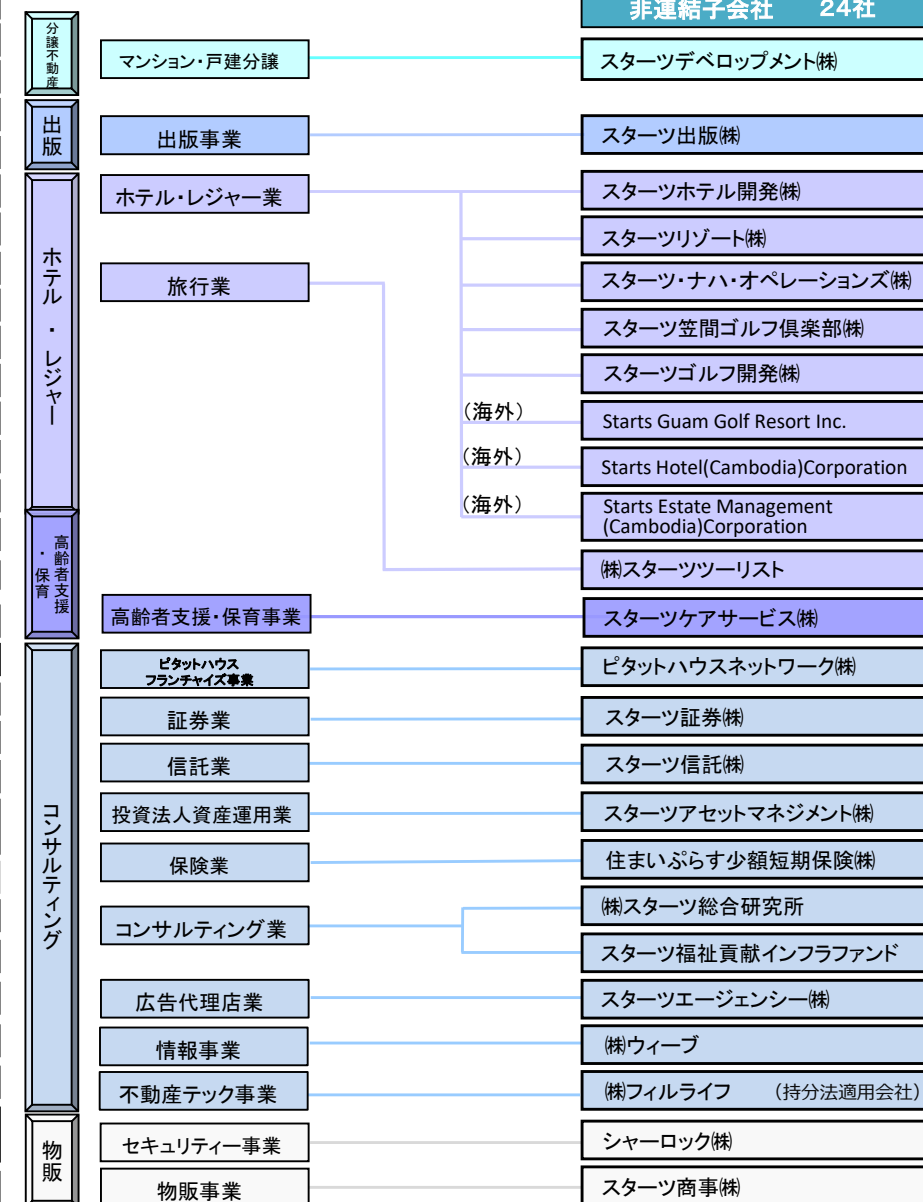
◆グループ組織図

【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)



連結子会社 57社
持分法適用会社 1社
非連結子会社 24社



■新型コロナウイルス感染症による各拠点の影響

- ✓各拠点にて様々な政府施策の実施
 - ・「国内外への移動制限」
 - ・「企業の操業停止」
 - ・「都市封鎖」等
- ✓政府施策実施の影響により取引法人や弊社拠点も「操業停止」
「営業自粛（テレワーク勤務）」など、業務に大幅な支障

■2020年3月期トピック

- ✓支店の開設【2カ所】
 - ・インド/ニューデリー：グルガオン支店 2019年5月
 - ・米国/ロサンゼルス：ビバリーヒルズ支店 2019年9月
- ✓パリ現地法人の休眠

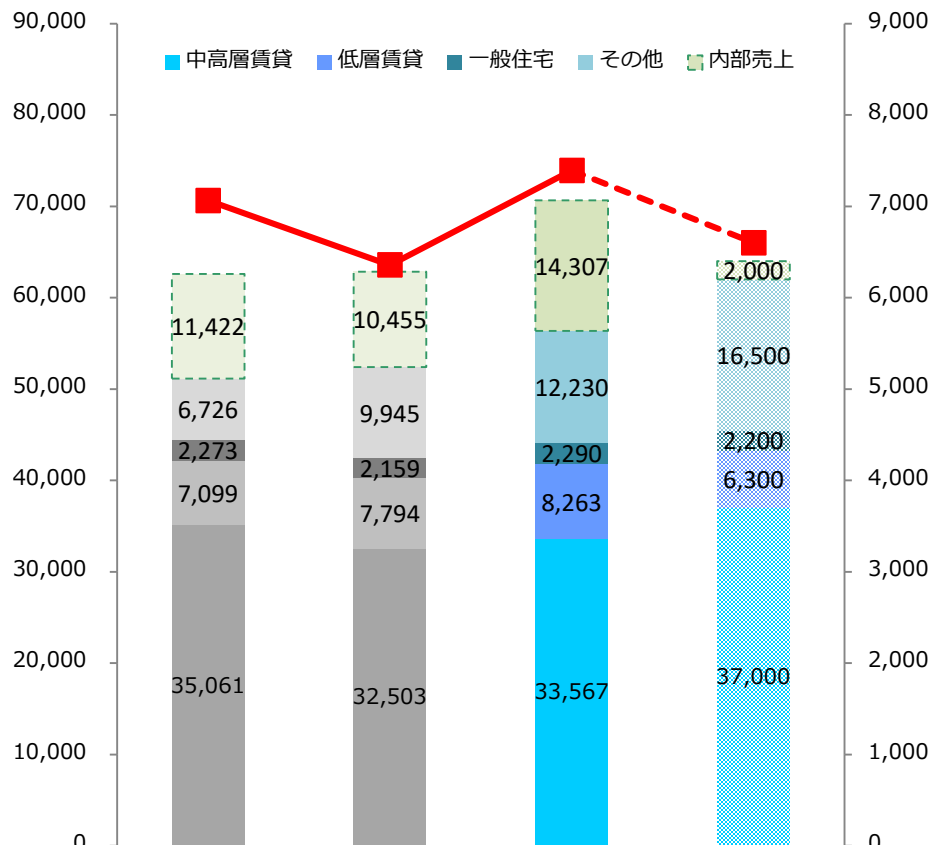
■今後の動き【ネットワークの再構築】

- ✓現状の経済情勢なども考慮したうえで最適化を検討
 - ・好調エリアでの面展開 → 支店展開によるエリアの拡充
 - ・新型コロナウイルス感染症の影響等のカントリーリスク
→ 拠点の撤退・休止

◆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)



20/3期 実績

- ✓ その他売上 前期比+2,285百万円
ホテル・商業ビル・社員寮などの増加
- ✓ 内部売上の増加
 ➡都市再開発プロジェクトにおける工事売上増加～
 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業
 流山おおたかの森駅前市有地有効活用事業
 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業
 大久保地区公共施設再生事業

21/3期 予想

- ✓ 建築工期及びコストの継続的な管理により利益率の向上を図る

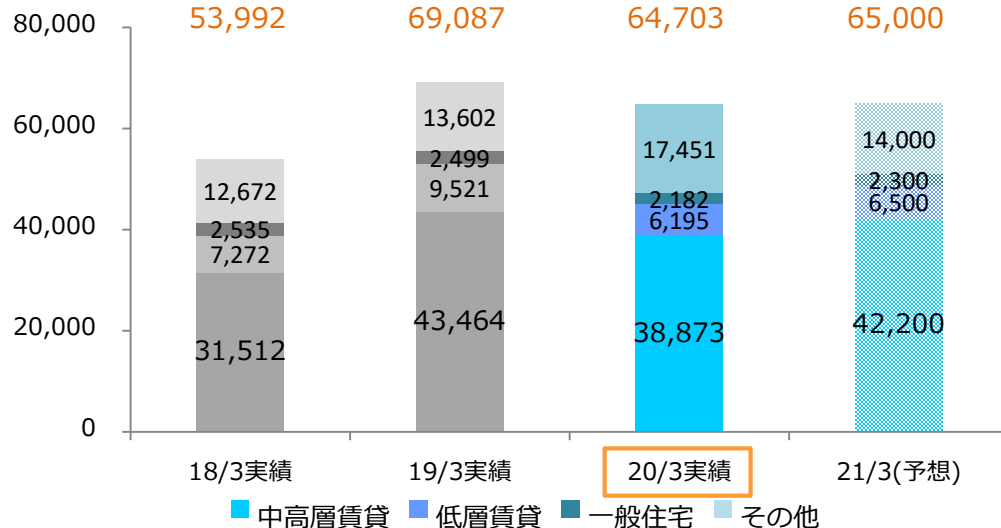
	18/3実績	19/3実績	20/3実績	21/3 (予想)
セグメント売上	51,159	52,403	56,352	62,000
内部売上	11,422	10,455	14,307	2,000
売上合計	62,582	62,859	70,659	64,000
営業利益	7,062	6,357	7,391	6,600
営業利益率	11.3%	10.1%	10.5%	10.3%

※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・受注残高】

◆受注高 647億3百万円

(単位：百万円)

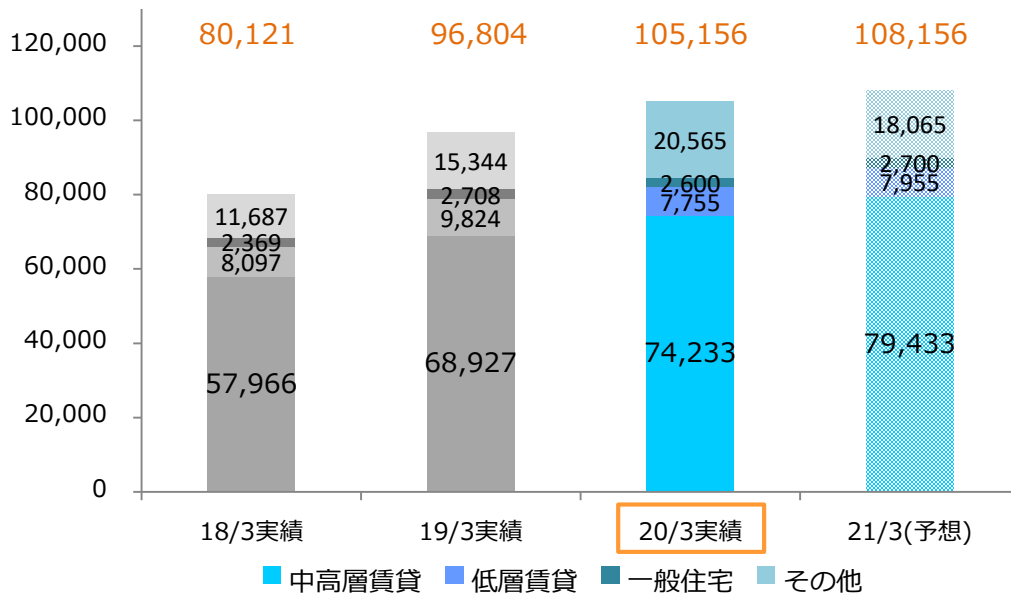


20/3期 実績

- ✓ 法人企業ニーズに応じた様々な建築受注の増加
 本社屋・物流倉庫・社員寮・商業ビルなど
 - ・大手上場企業社宅建替(東京都/免震)
 - ・物流会社倉庫建替(神奈川県/免震)
- ✓ 20/3期 受注残高1,051億円のうち
 21/3期 売上計上予定620億円

◆受注残高 1,051億56百万円

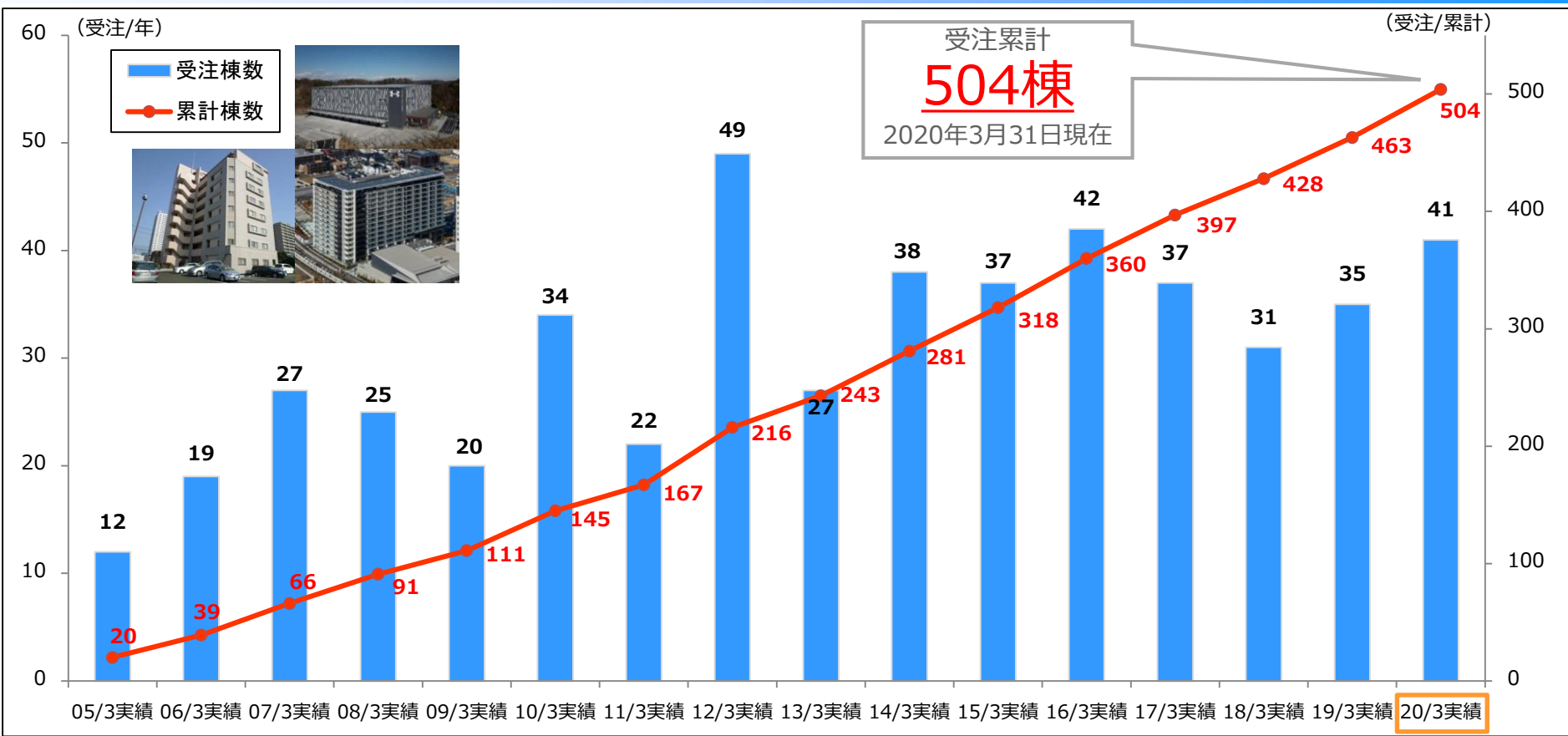
(単位：百万円)



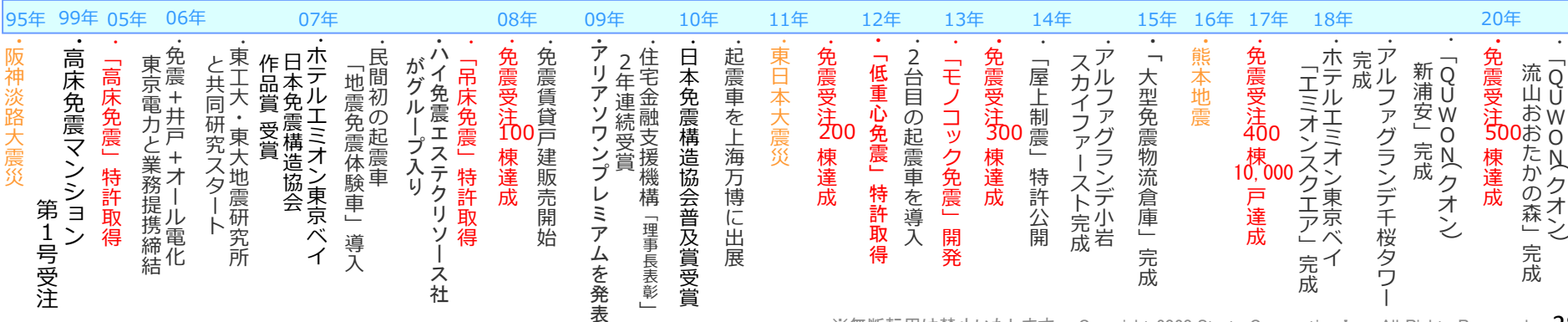
21/3期 予想

- ✓ 個人・法人への資産コンサル営業に注力
 ⇒ グループシナジーを活かした建築等の提案
- ✓ AIを活用した建築計画策定支援サービス
 『ARCHSIM』の推進

◆免震建築受注・開発推移



◆スタート免震の歩み





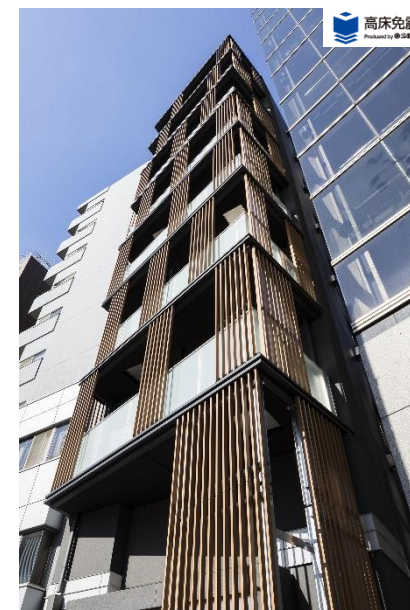
■ 地下1階地上11階建【鉄骨造】 ホテル 客室144室
(大阪府大阪市) 2019年11月竣工



■ 10階建【免震RC造】店舗・共同住宅 1K-40戸、
3LDK-2戸 (東京都江戸川区) 2020年1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



■ 8階建【免震RC造】共同住宅 1K-10戸、1LDK-
7戸、2LDK-2戸 (東京都品川区) 2019年11月竣工



■ 3階建【2×4造】賃貸戸建 3LDK-5戸
(愛知県名古屋市) 2020年1月竣工

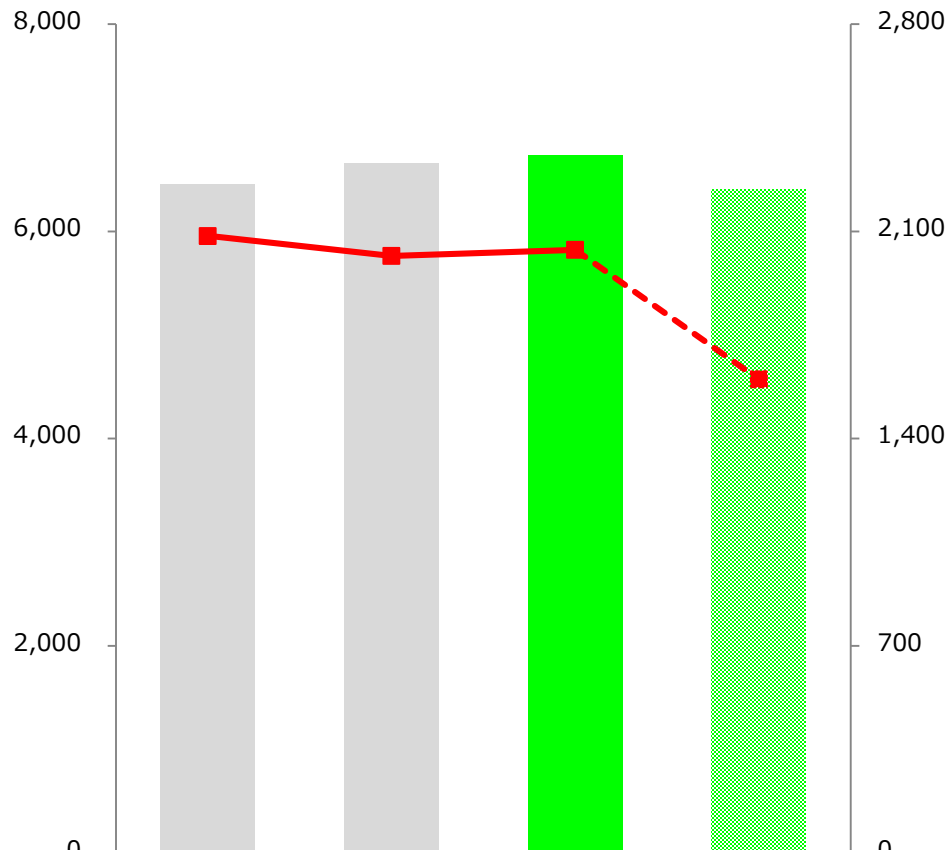


■ 2階建【2×4造】賃貸住宅 2LDK-4戸、3LDK-4戸 (東京都江戸川区) 2020年1月竣工



(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



取り巻く環境

- ✓ 外出自粛要請による来店数の減少
➡ 住み替えの延期やマインドの低下
- ✓ 政府、自治体からの要請による経済活動の制限
➡ 提携法人からのオーダー減少

事業の取り組み

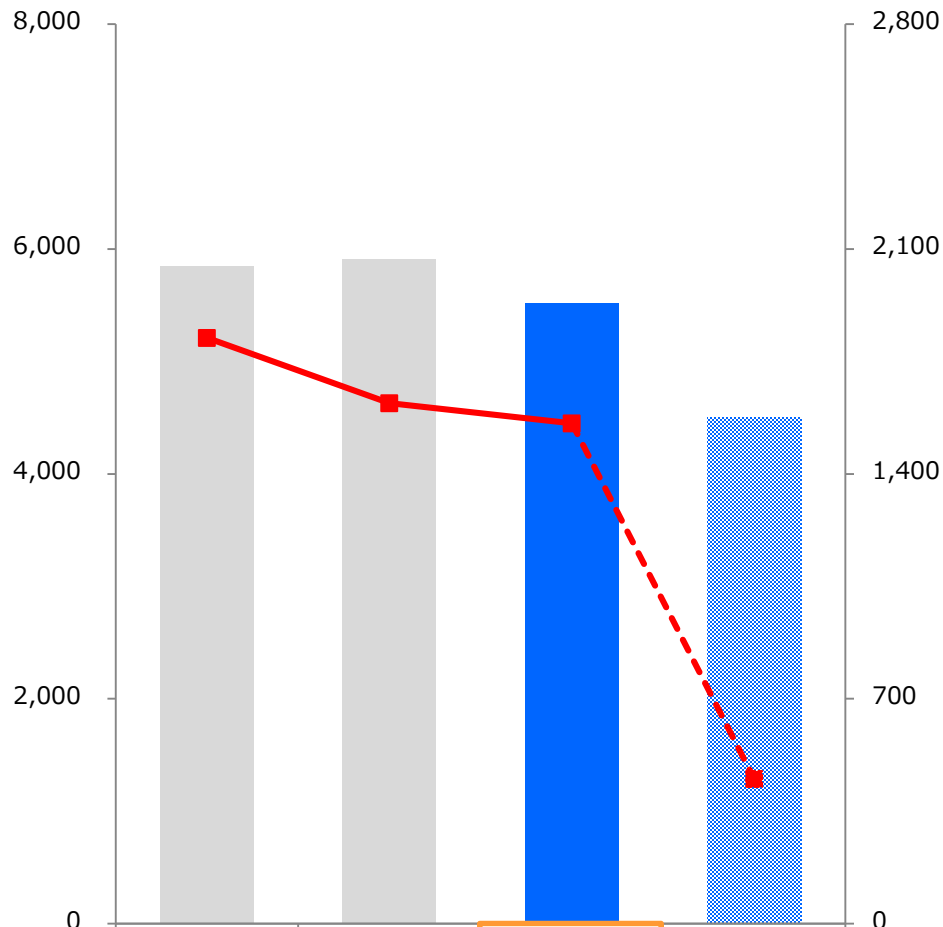
- ✓ 「Web接客」「Web重説」「Web案内」の活用
➡ 来店不要で契約まで可能



◆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)



	18/3 実績	19/3 実績	20/3 実績	21/3 (予想)
売上	5,852	5,906	5,516	4,500
営業利益	1,823	1,620	1,557	450

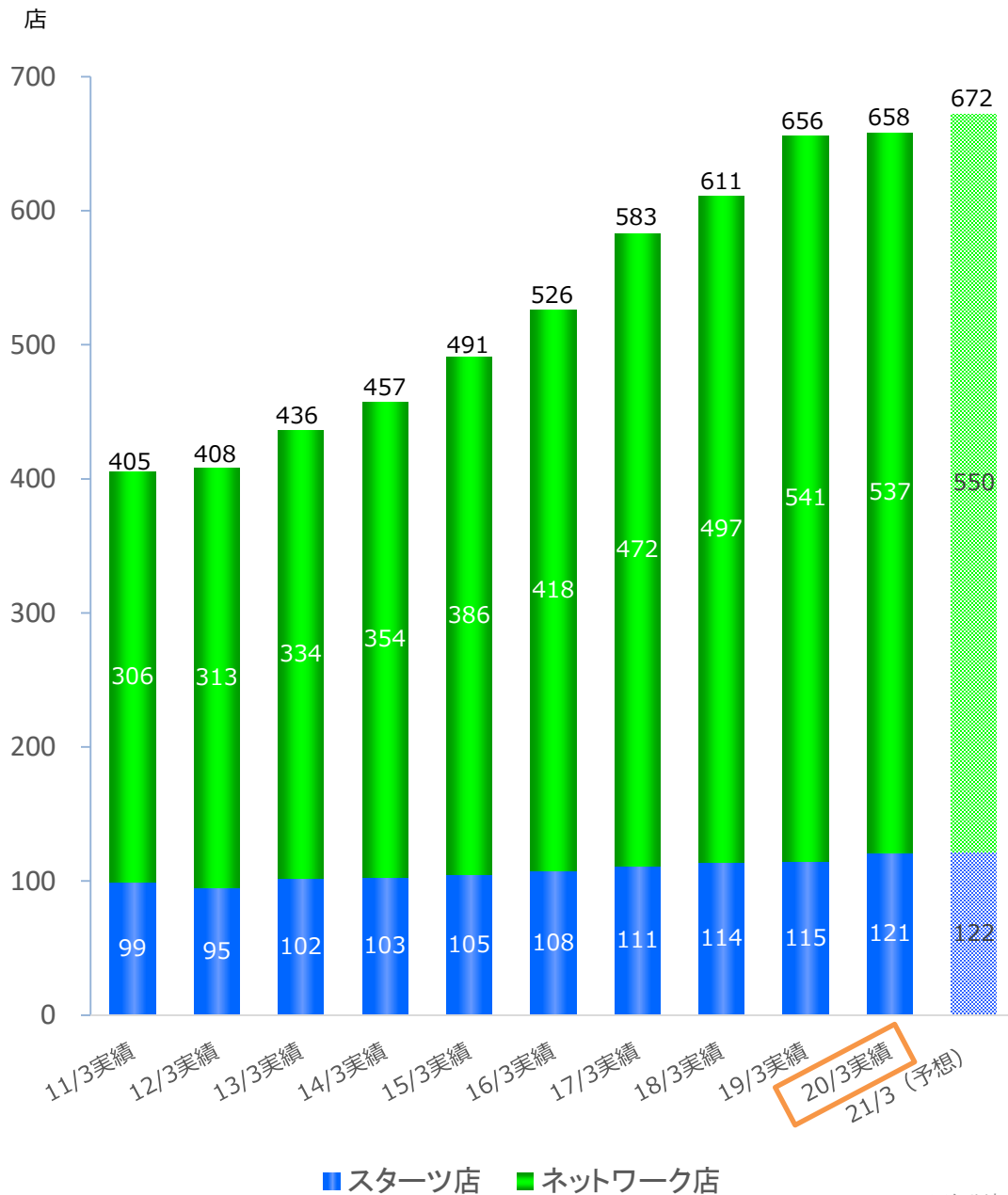
取り巻く環境

- ✓ 外出自粛要請による来店数の減少
➡ 査定訪問や物件案内などの面談機会が減少
- ✓ 経済停滞の長期化懸念、雇用不安
➡ 住み替えの延期やマインドの低下

事業の取り組み

- ✓ 既存取引先法人とのさらなる関係拡大へ
➡ グループ会社と連携した
CREソリューションに注力
- ✓ 「Web接客」「Web案内」の活用
➡ 来店不要 リモートで接客・物件案内

◆ピタットハウス店舗数の推移



ネットワーク店

(コンサルティング事業)

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

- ◆2020年4月～「Web接客サービス」を導入
来店不要で案内からご契約までWeb対応が可能なサービスを開始いたしました。
- ※IT環境が整った店舗より順次リリース予定

スタートズ店

(賃貸・売買仲介事業)

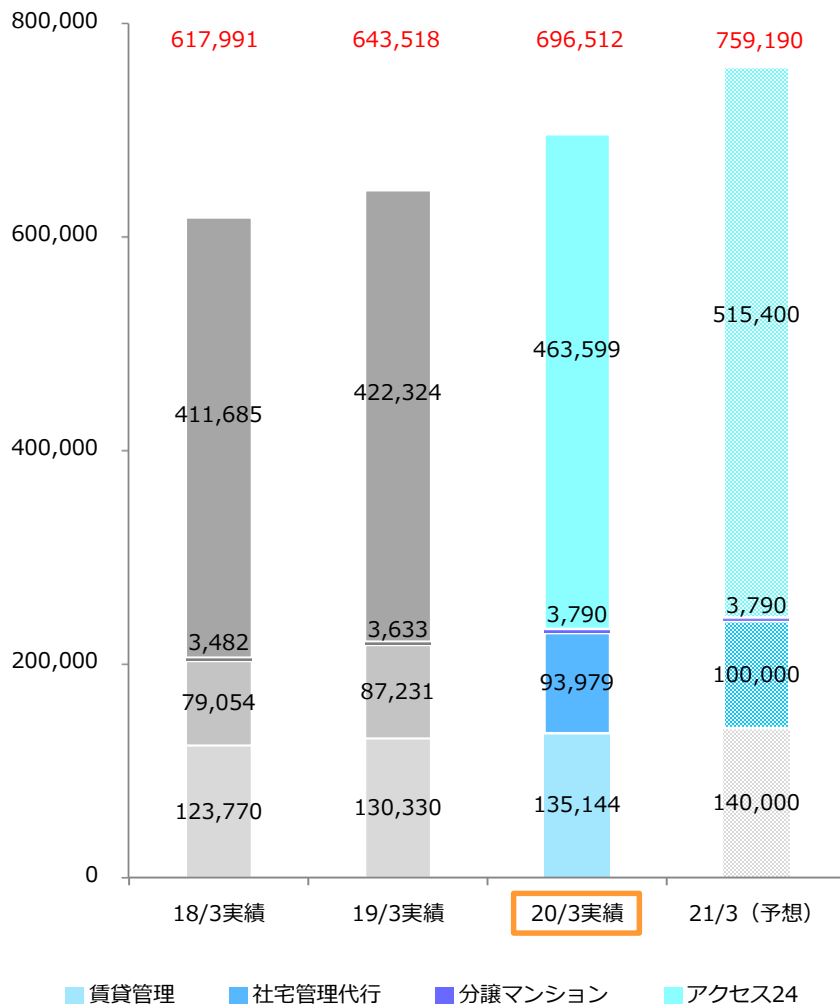
首都圏及び札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡の大都市圏を中心に、スタートズグループの総合力を活かしたご提案・サービス強化を図るとともに、都心部への新規出店も進めてまいります。

- ◆2021年3月期 新規出店
【主要都市】四条烏丸店
(京都府京都市中京区・5月オープン)

◆セグメント別の概況【不動産管理事業① 住宅・駐車場管理件数】

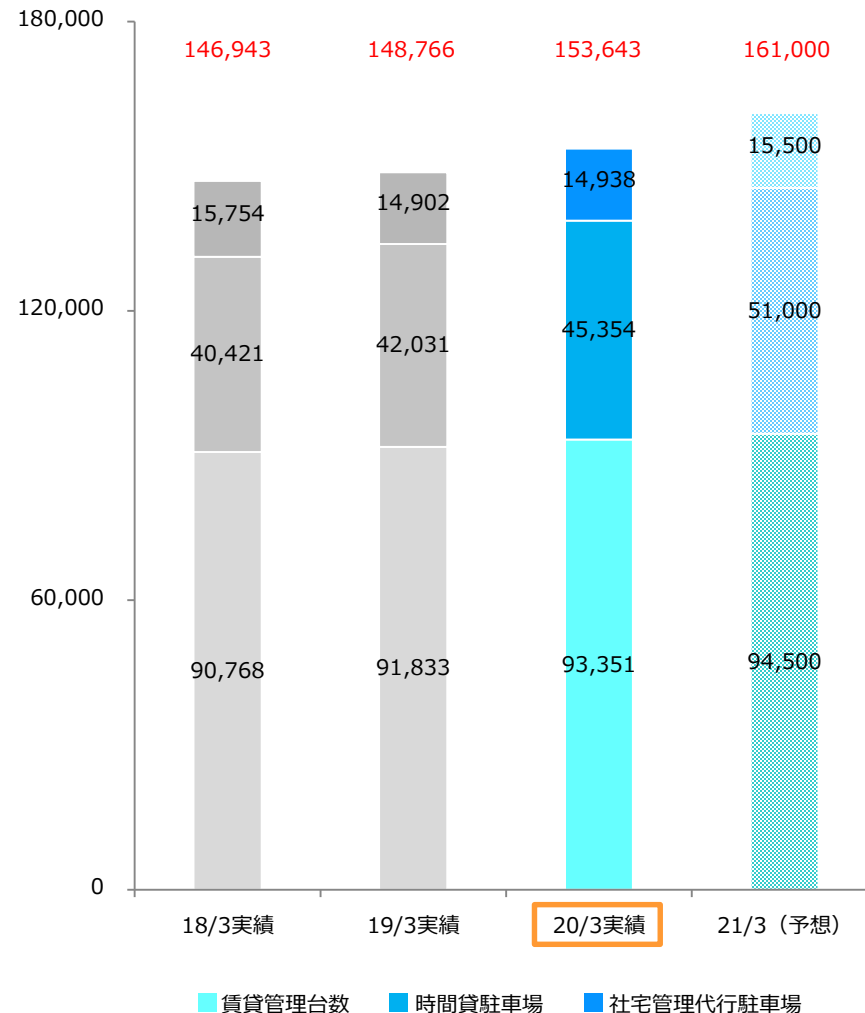
【住宅管理戸数】

(単位：戸)



【駐車場管理台数】

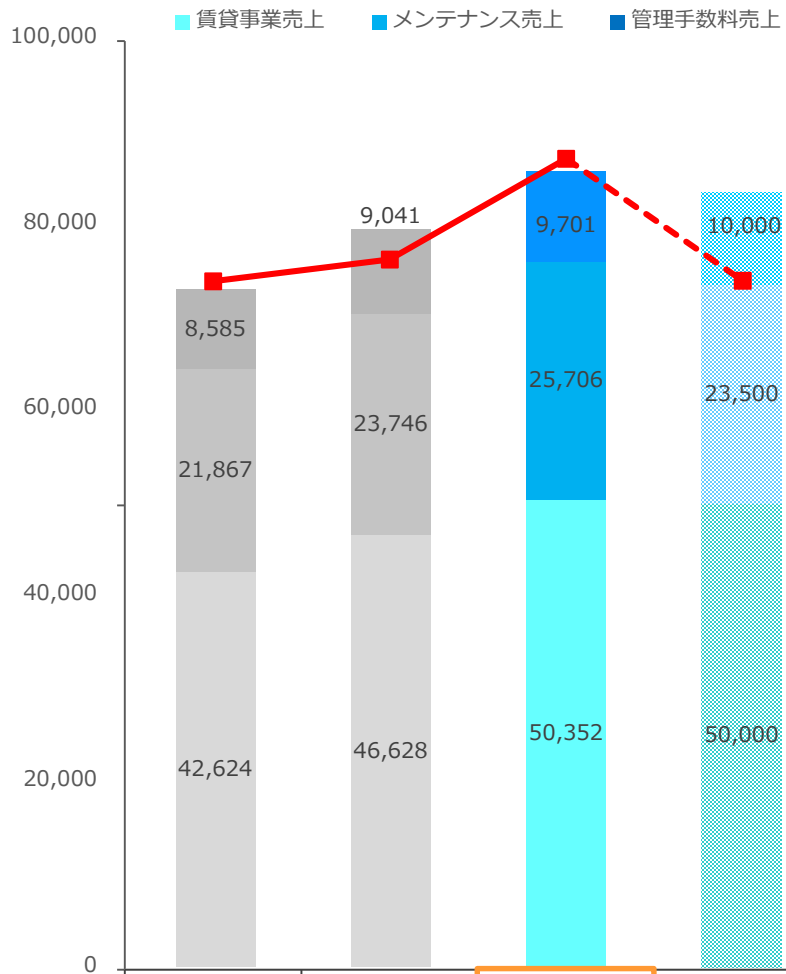
(単位：台)



◆セグメント別の概況【不動産管理事業②】

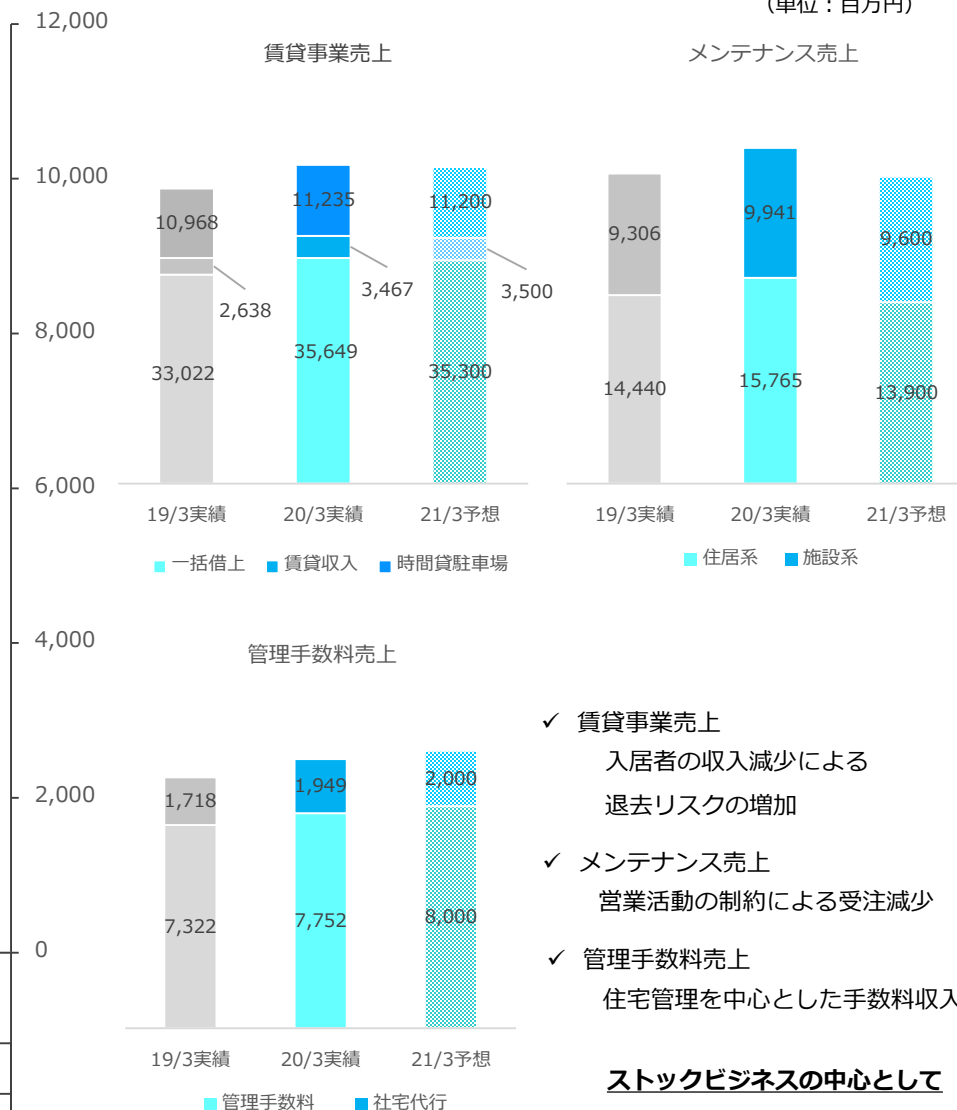
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



【不動産管理事業 種別売上】

(単位：百万円)



- ✓ 賃貸事業売上
入居者の収入減少による
退去リスクの増加
- ✓ メンテナンス売上
営業活動の制約による受注減少
- ✓ 管理手数料売上
住宅管理を中心とした手数料収入

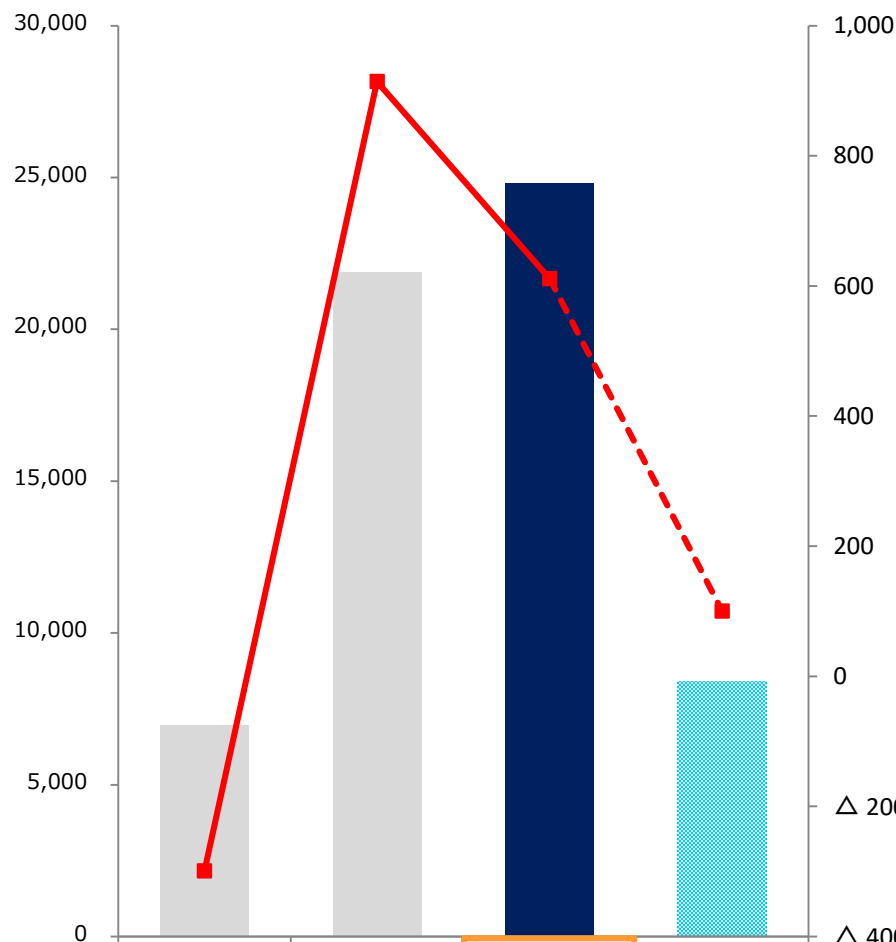
ストックビジネスの中心として

安定的な収益を確保

◆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)



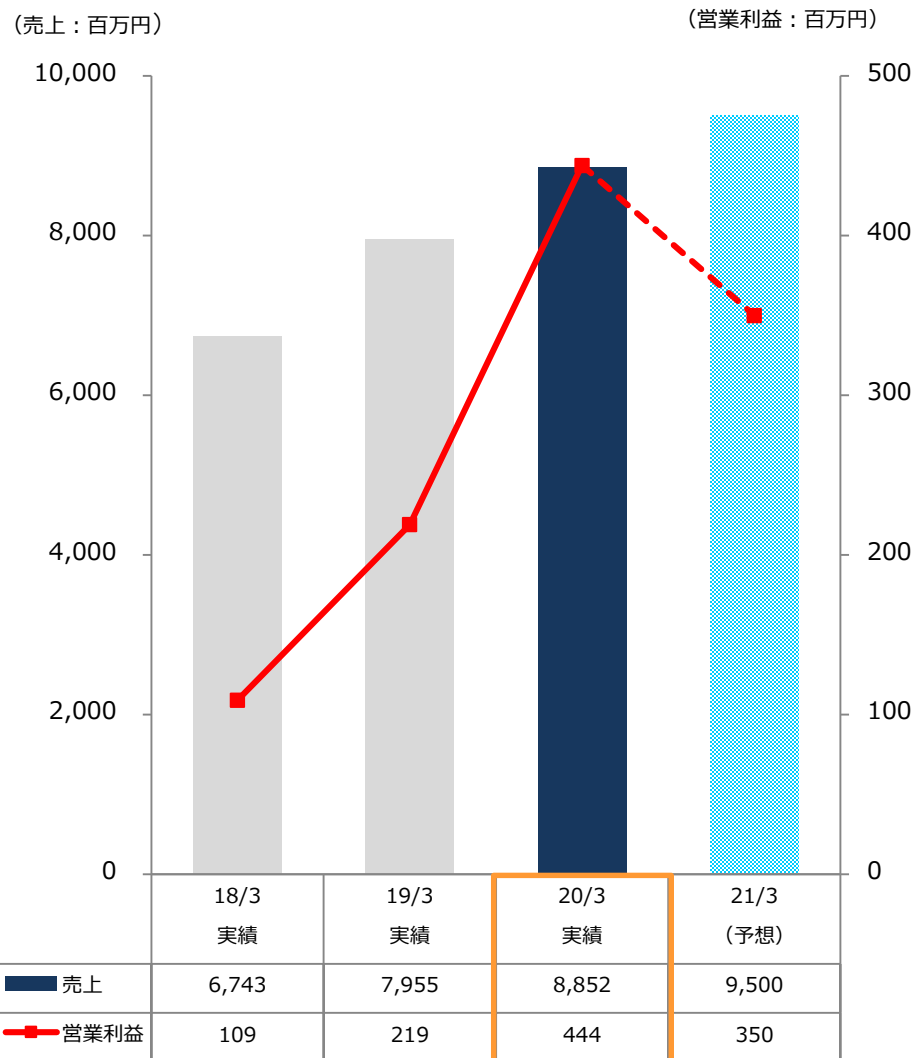
	18/3	19/3	20/3	21/3
実績	実績	実績	実績	(予想)
■ 売上	6,981	21,866	24,833	8,400
■ 営業利益	△ 299	914	611	100

20/3期 実績

- ✓ 分譲住宅〈13,051百万円〉
 QUWON 流山おおたかの森 (千葉県流山市)
 分譲マンション 192戸 完成引渡
- ✓ 都市再開発事業〈7,964百万円〉
 - ・ プラッツ習志野 (千葉県習志野市)
 習志野市生涯学習複合施設
 - ・ OTO RIVERSIDE TERRACE (愛知県岡崎市)
 複合商業施設
 - ・ 弘前れんが倉庫美術館 (青森県弘前市)
- ✓ ウェアハウジング物件〈3,817百万円〉
 スタートプロシード投資法人への賃貸住宅譲渡 2棟

21/3期 予想

- ✓ 分譲住宅
 QUWON GARDEN 新浦安 (千葉県浦安市)
 分譲戸建 全90区画順次引渡
- ✓ ウェアハウジング物件
 スタートプロシード投資法人への賃貸住宅譲渡
 3棟 3,093百万円



取り巻く環境

- ✓ 新型コロナウイルス感染症による自粛要請
➡訪問介護・通所型サービスの利用減少

事業の取り組み

- ✓ 事業所7か所を新規開設予定
 - ・2020年 4月 西荻窪きらきら保育園
 - ・2020年 6月 (仮称)グループホームきらら梅小路
 - ・2020年 6月 (仮称)小規模多機能きらら梅小路
 - ・2020年 7月 (仮称)グループホームきらら生田
 - ・2020年10月 (仮称)グループホームきらら神戸
 - ・2021年 2月 (仮称)グループホームきらら南砂元八幡
 - ・2021年 3月 (仮称)グループホームきらら鶴見緑地
- ✓ 介護記録の電子化
➡事務作業省力化によるサービスの質向上

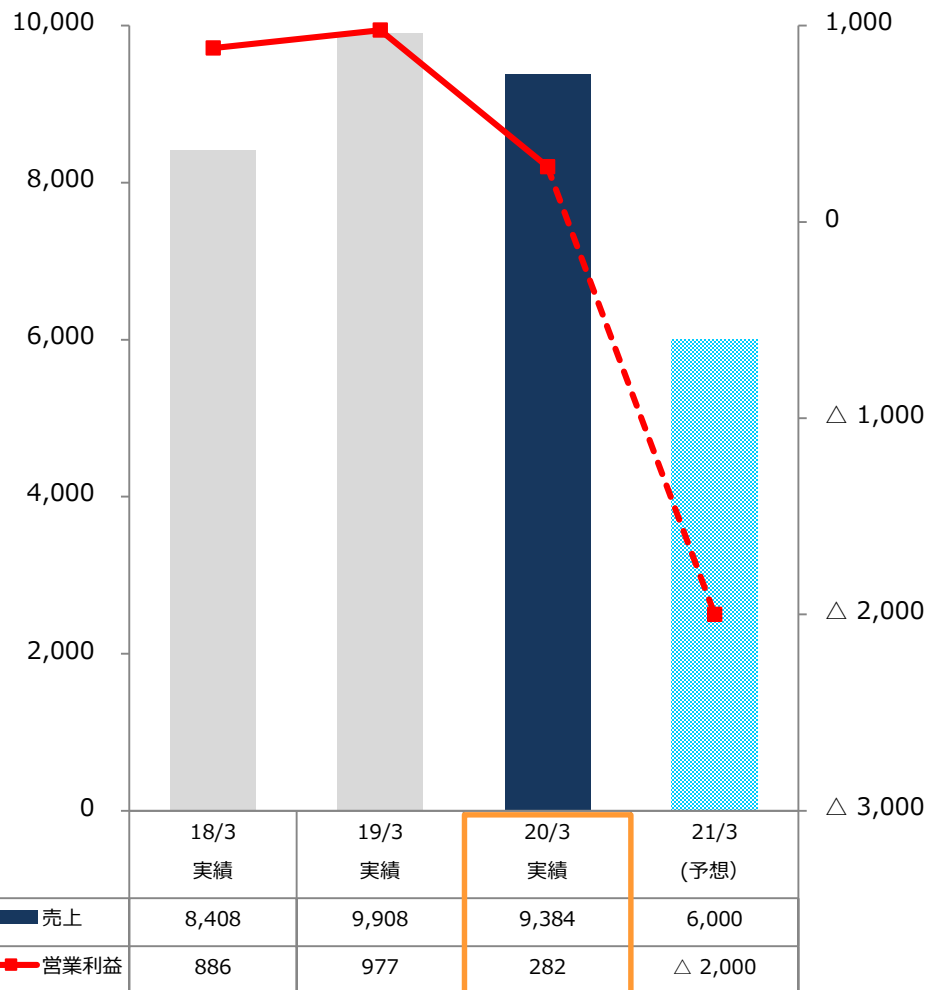


グループホーム きらら曳舟(東京都墨田区)

◆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)



取り巻く環境

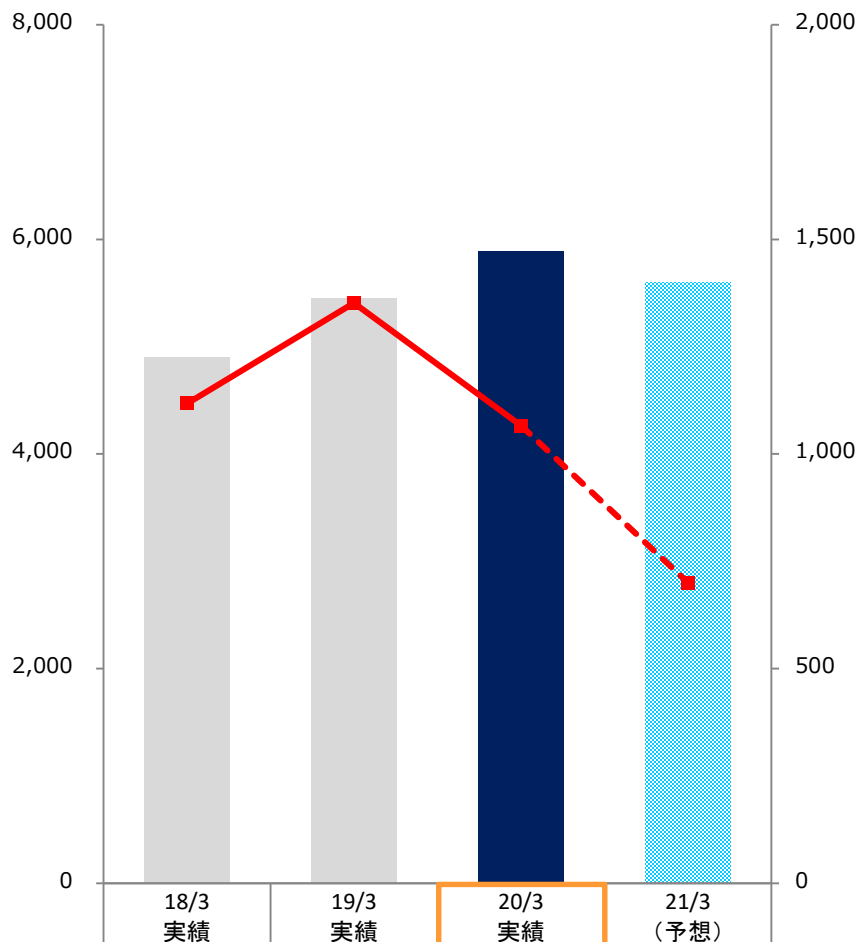
- ✓ 東京ディズニーリゾート®の休園 (2/29～)
 - ➡ホテルエミオン東京ベイ (全584室)
 - ルミエール葛西・西葛西 (全346室)
 - 宿泊需要の減少
- ✓ 新型コロナウイルス感染症による移動の制約
 - ➡旅行・出張自粛による稼働率、客室単価の低下

事業の取り組み

- ✓ 景気回復へ向けゲスト満足の追求
 - ➡客室の大型修繕や社員研修に注力
- ✓ 江戸川区との災害協定により新型コロナウイルス感染者軽症者向け療養施設として契約
 - ➡創業した江戸川区での地域貢献
- ✓ 2020年7月「ホテル エミオン 京都」開業予定
 - ➡開業に向けて社員の採用・研修に注力

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



取り巻く環境

- ✓ 外出自粛要請による営業制約
 - ➡ 対面営業の制約による新規契約の減少

事業の取り組み

- ✓ 「Web接客」などITツールの活用
 - ➡ 非対面での提案型営業へ

事業内容	収益基盤	2019年 3月期	2020年 3月期	2021年 3月期 (予定)
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	658	672
証券業	金融資産運用・証券保険等 代理店収入（億円）	15	15	11
投資法人資産 運用業	「スタートアップロシード投資法人」 運用資産残高（億円）	861	866	900
保険業	少額保険取扱件数	34,000	47,000	55,000
信託業	受託累計件数	222	244	250
	受託資産残高（億円）	812	939	1,000

◆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)

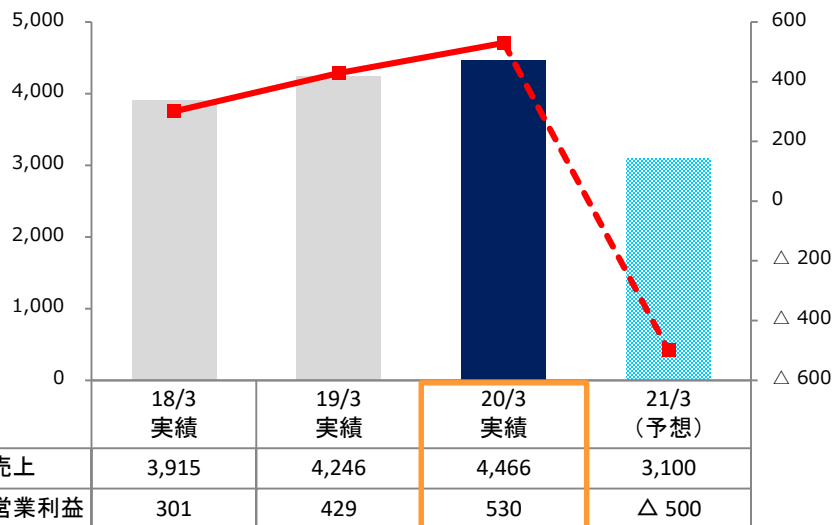
●出版事業

取り巻く環境

- ✓ 政府、自治体からの要請による経済活動の制限
- ✓ 外食・接待の減少
 - ➡「オズのプレミアム予約」送客数の減少

事業の取り組み

- ✓ スタイホーム・巣ごもり消費の増加
 - ➡電子書籍・電子コミック等の販売増加



(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

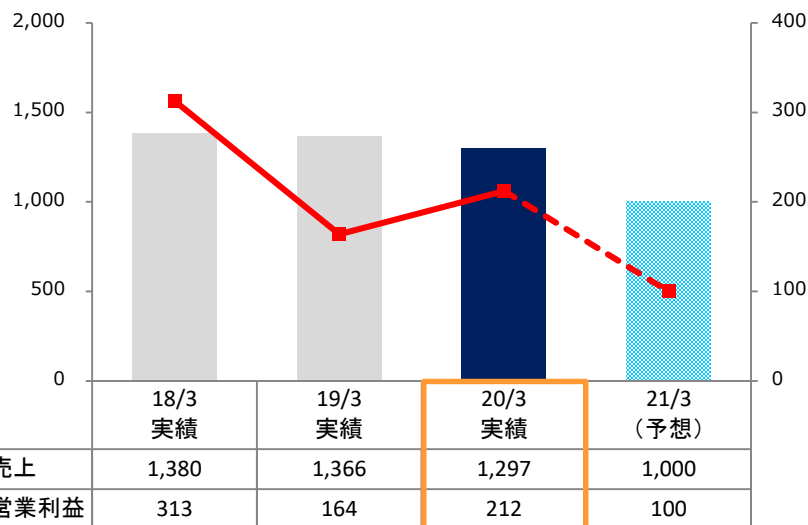
●物販事業

取り巻く環境

- ✓ 政府、自治体からの要請による経済活動の制限
 - ➡対面営業の減少・設備投資意欲の減退

事業の取り組み

- ✓ セキュリティ+新型コロナウイルス感染症対策
 - ➡非接触型カードキーの販売強化



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 (実績)	2019年3月期 (実績)	前期比	2020年3月期 (計画)	対計画達成率
売上高	209,091	195,177	13,913	206,000	101.5%
営業利益	23,912	22,821	1,091	23,600	101.3%
営業外収益	873	1,798	△ 925	-	-
営業外費用	663	613	49	-	-
経常利益	24,122	24,006	116	23,500	102.6%
特別利益	29	12	16	-	-
特別損失	1,792	309	1,483	-	-
法人税等	7,214	8,363	△ 1,148	-	-
当期純利益	15,143	15,346	△ 202	-	-
非支配株主に帰属する 当期純利益	84	81	2	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	15,059	15,264	△ 205	15,400	97.8%

◆営業外収益

受取利息	38
受取配当金	392
貸付金利息	10
受取賃貸料	45
負ののれん償却額	7
その他	378
	<u>873</u>

◆営業外費用

支払利息	297
為替差損	191
その他	174
	<u>663</u>

◆特別利益

固定資産売却益	28
投資有価証券売却益	0
その他	0
	<u>29</u>

◆特別損失

固定資産除却損	604
減損損失	0
その他	1,187
	<u>1,792</u>

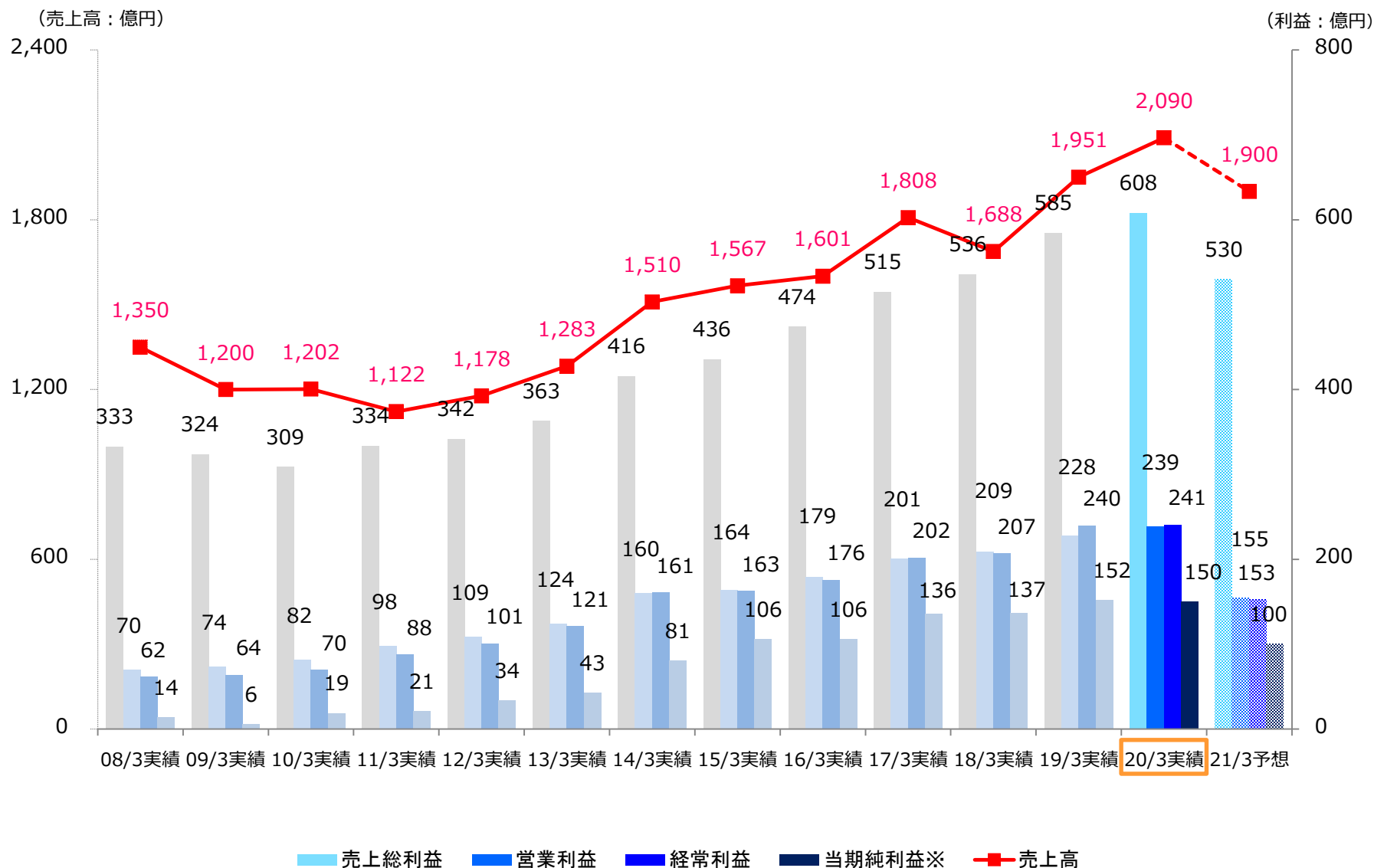
◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

	2020年3月期	2019年3月期	前期比
(資産の部)			
現金及び預金	60,036	46,877	13,159
受取手形及び売掛金	12,936	11,998	937
販売用不動産	19,979	22,561	△ 2,581
仕掛販売用不動産	8,422	16,311	△ 7,889
未成工事支出金	1,492	1,417	75
その他	9,178	8,259	918
流動資産合計	112,046	107,426	4,620
有形固定資産	111,446	107,031	4,415
無形固定資産	2,893	3,222	△ 328
投資その他資産	21,642	21,220	421
固定資産合計	135,983	131,474	4,508
資産合計	248,029	238,900	9,128

	2020年3月期	2019年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金及び 工事未払金	20,039	19,090	948
短期借入金	21,422	23,131	△ 1,708
その他	36,354	34,522	1,832
流動負債合計	77,816	76,744	1,072
長期借入金	49,932	53,746	△ 3,814
その他	13,878	13,553	324
固定負債合計	63,810	67,300	△ 3,489
負債合計	141,627	144,044	△ 2,417
(純資産の部)			
資本金	11,039	11,039	-
資本準備金	6,232	6,221	10
利益剰余金	86,054	74,782	11,271
その他	3,075	2,812	263
純資産合計	106,402	94,856	11,545
負債純資産合計	248,029	238,900	9,128

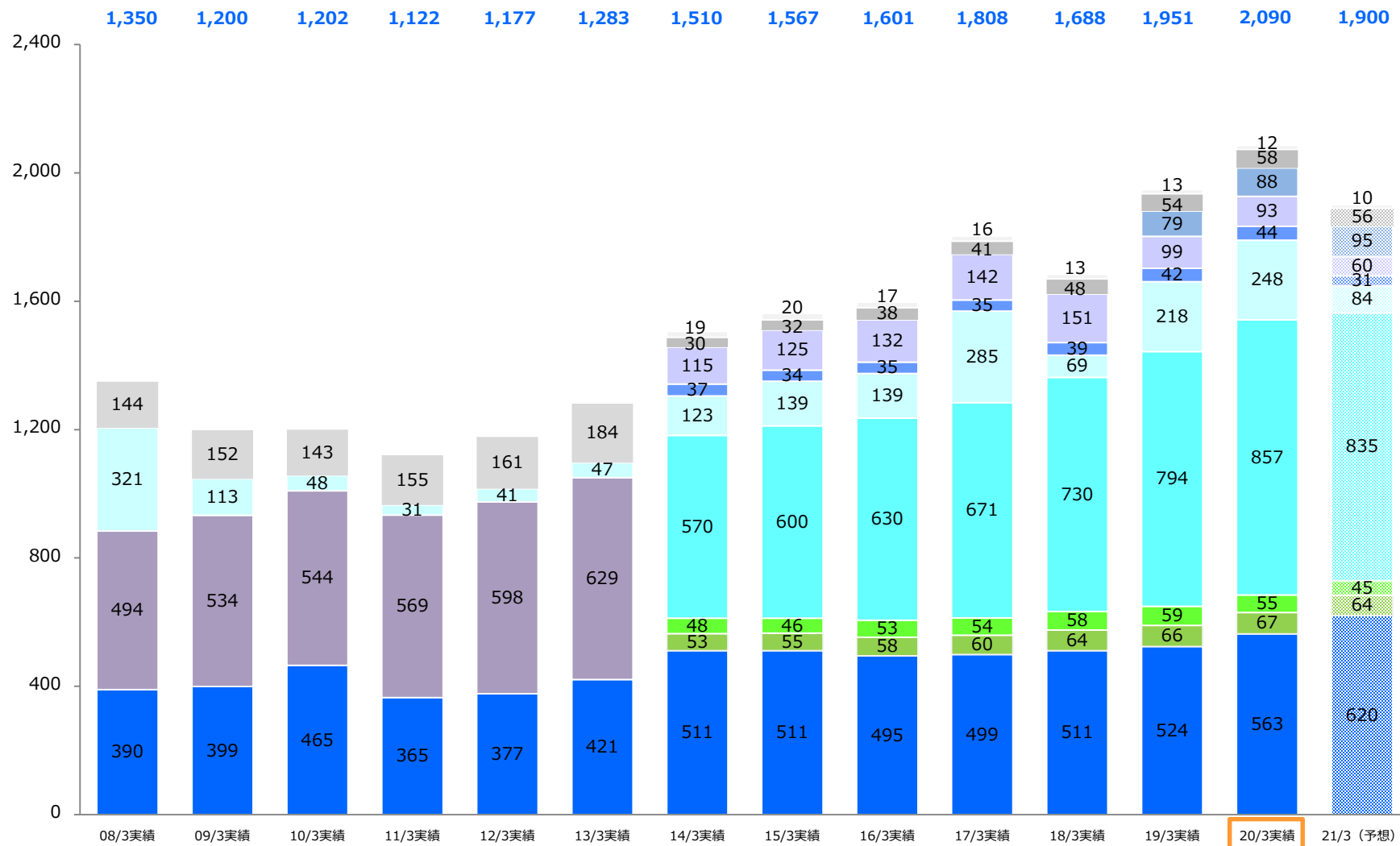
◆【連結】業績推移（全社）



※2016年3月期以降 親会社株主に帰属する当期純利益

◆【連結】業績推移 セグメント別売上高

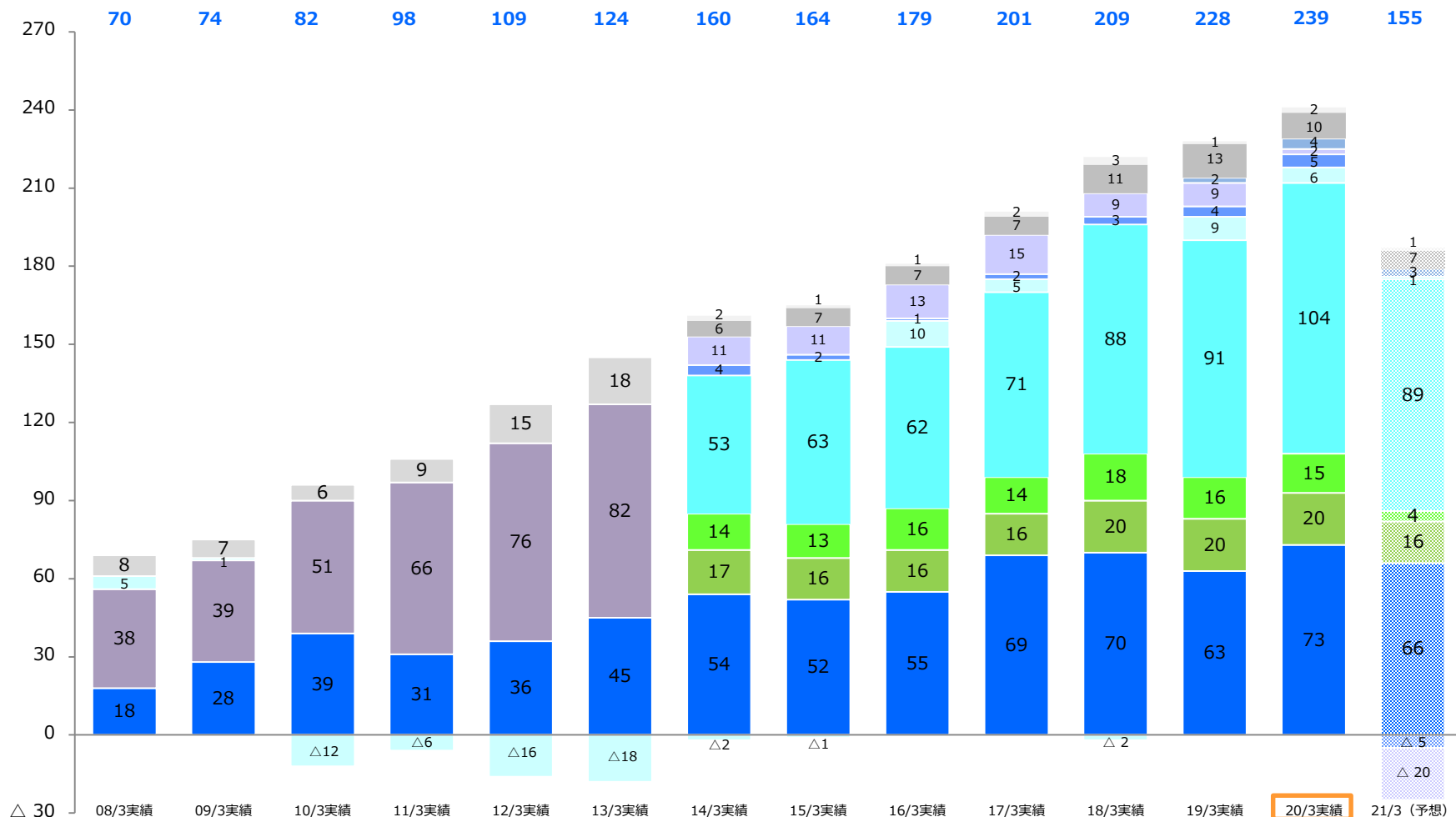
(単位：億円)



19/3実績～ ■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ 出版 ■ ホテル・レジャー ■ 高齢者支援・保育 ■ コンサルティング ■ 物販
 ~18/3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)



消去又は全社

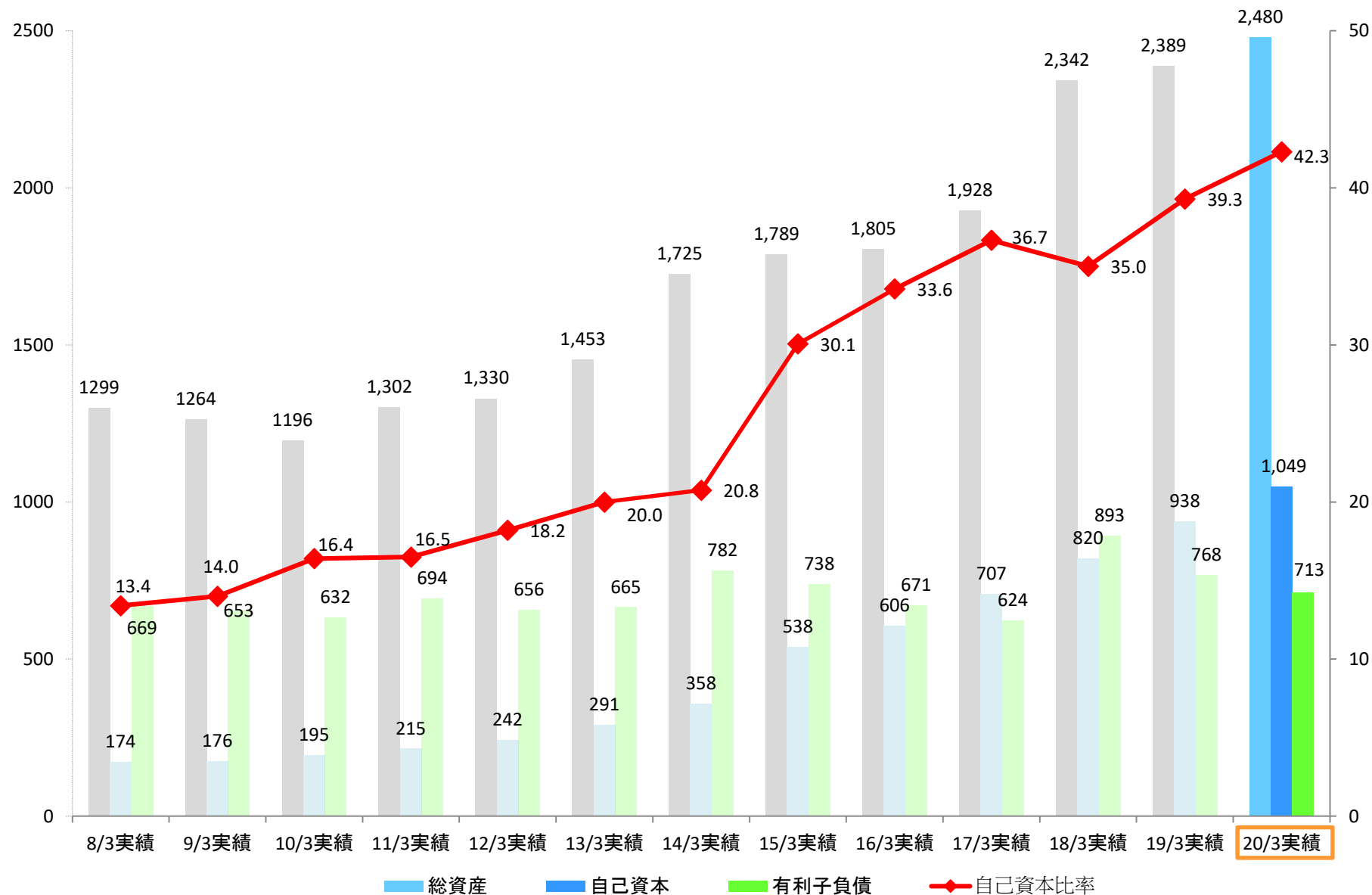
19/3実績～
～18/3実績
～13/3実績

- 建設
- 賃貸仲介
- 売買仲介
- 不動産管理
- 分譲不動産
- 出版
- ホテル・レジャー
- 高齢者支援・保育
- コンサルティング
- 物販
- 仲介・賃貸管理事業
- 分譲不動産
- その他
- ゆとり
- コンサルティング
- 物販

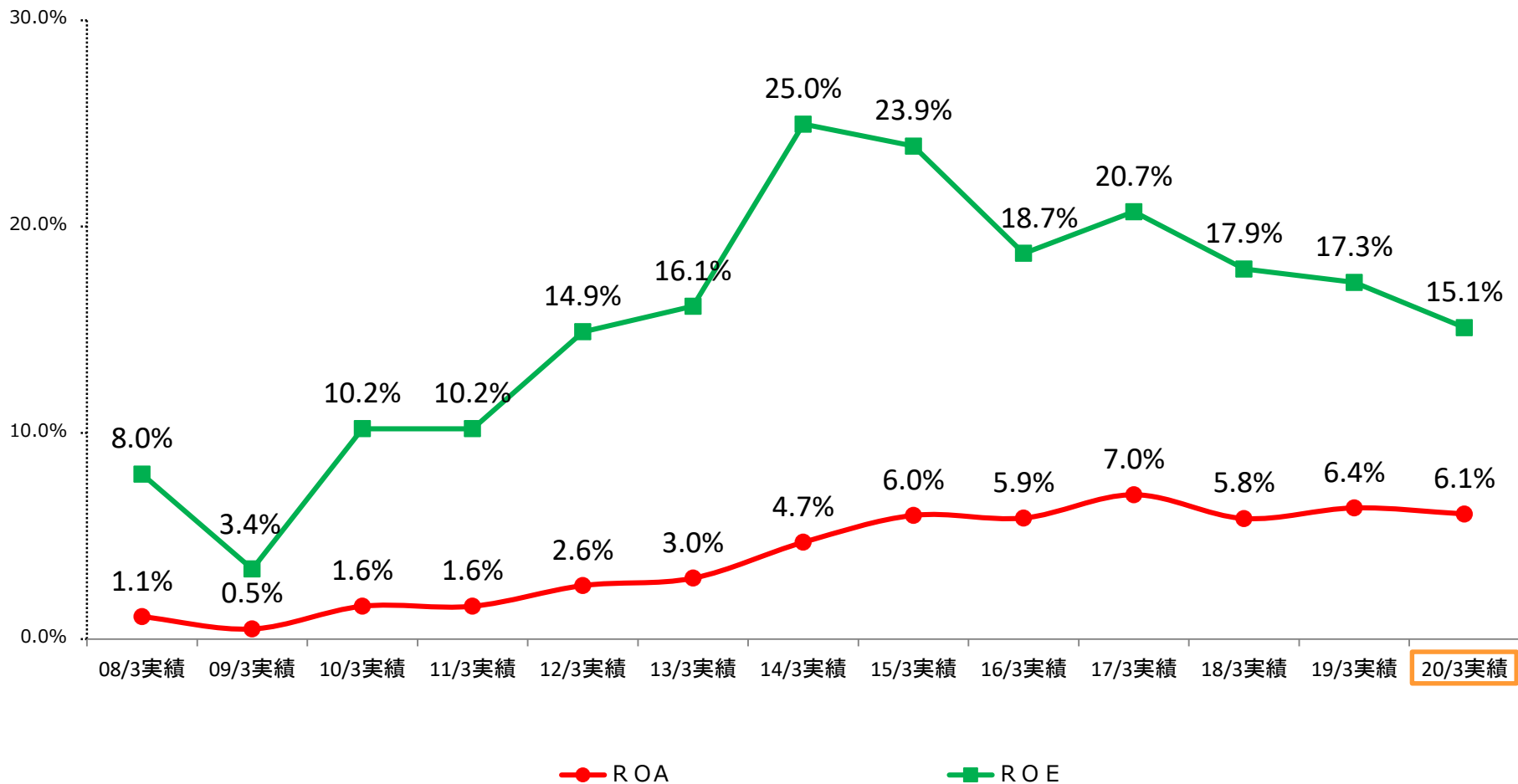
◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

(単位:億円)

率(%)



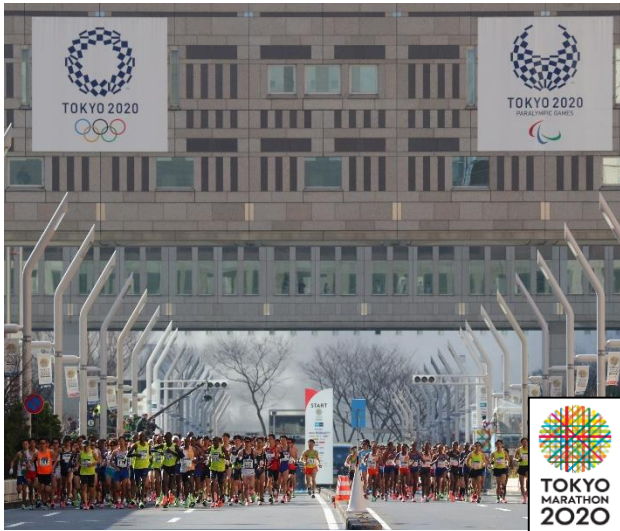
◆ROE・ROAの推移



	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
営業利益	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	239億円
EBITDA	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	285億円
当期純利益	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	150億円
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	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205
配当金額(1株当たり)	12円	12円	12円	14円	18円	24円	34円	44円	47円	55円	60円	69円	65円
配当性向	39.3%	96.5%	29.8%	32.2%	25.6%	26.7%	20.1%	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%
DEレシオ	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	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	0.1倍
有利子負債/EBITDA	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	2.5倍
自己資本比率	13.4%	14.0%	16.4%	16.5%	18.2%	20.0%	20.8%	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%
ROA	1.1%	0.5%	1.6%	1.6%	2.6%	3.0%	4.7%	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%
ROE	8.0%	3.4%	10.2%	10.2%	14.9%	16.1%	25.0%	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.1%
EPS	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	286.2円
株価(期末日)	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	2,005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 (負債資本比率)
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み株式数)

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～)



©TOKYO MARATHON FOUNDATION

協賛 高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン
(2011年～)



特別協賛 杜の都全日本大学女子駅伝
(2005年～)



杜の都
全日本大学女子
駅伝

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～)



■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2020 上杉真穂選手 総合12位・日本人8位
 - 世界陸上2019 女子10000m ローズメリー・ワンジル・モニカ選手 (ケニア代表) 4位
 - 第39回全日本実業団対抗女子駅伝 3年連続出場

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



協賛 卓球日本代表チーム
オフィシャルスポンサー (2007年～)



©JTТА

■スタート所属 伊藤美誠選手

世界ランキング2位 (2020年4月現在)

- 2019年度 主な戦績—
- 世界選手権ダブルベスト大会 女子ダブルス：銀メダル
 - ITTFチームワールドカップ2019TOKYO 銀メダル
 - オーストラリアオープン (ブラチナ) シングルス：優勝

—主な大会出場予定—

- 2020年 世界選手権 (団体戦)
- 2021年 東京オリンピック (シングルス、団体戦、混合ダブルス)



上杉選手 (右)

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)】



証券コード:8850