



東証一部上場

(証券コード:8850)

## 2021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	■ その他 セグメント別概況	P16~33
		建設事業	P17~20
■ グループ組織図	P3	不動産管理事業	P21~23
		賃貸・売買仲介事業	P24~25
■ 2021年3月期 決算概要	P4~15	ピタットハウス店舗数の推移	P26
決算概要	P5~7	分譲不動産事業	P27~28
セグメント別業績予想と実績の差異	P8	高齢者支援・保育事業	P29
積層型の事業展開 スターツの強み	P9~10	ホテル・レジャー事業	P30~31
スターツの新たなWEBマーケティング	P11	コンサルティング事業	P32
海外事業の現状と今後	P12	出版事業 物販・文化事業	P33
業績推移 セグメント別売上高	P13		
業績推移 セグメント別営業利益	P14	自己株式の公開買付けについて	P34
スポーツ・文化 協賛活動	P15		
		決算財務データ	P35~42

## 2021年3月期 決算サマリー

- ✓ 売上高 1,989億円 <前期比 101億円減>
- ✓ 営業利益 220億円 <前期比 18億円減>
- ✓ 当期純利益 155億円 <前期比 5億円増>
- ✓ 配当金 年間配当62円 <期末配当金 32円 2021年6月実施>

## 2021年3月期 下半期 トピックス

- ✓ 9月 愛知県江南市 【布袋駅東複合公共施設等整備事業】  
江南市と事業契約を締結
- ✓ 10月 神奈川県横浜市 【関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業】  
事業協力に関する基本協定書を締結
- ✓ 11月 千葉県成田市 【JR成田駅西口市有地活用推進事業】  
事業協力優先交渉権者に決定

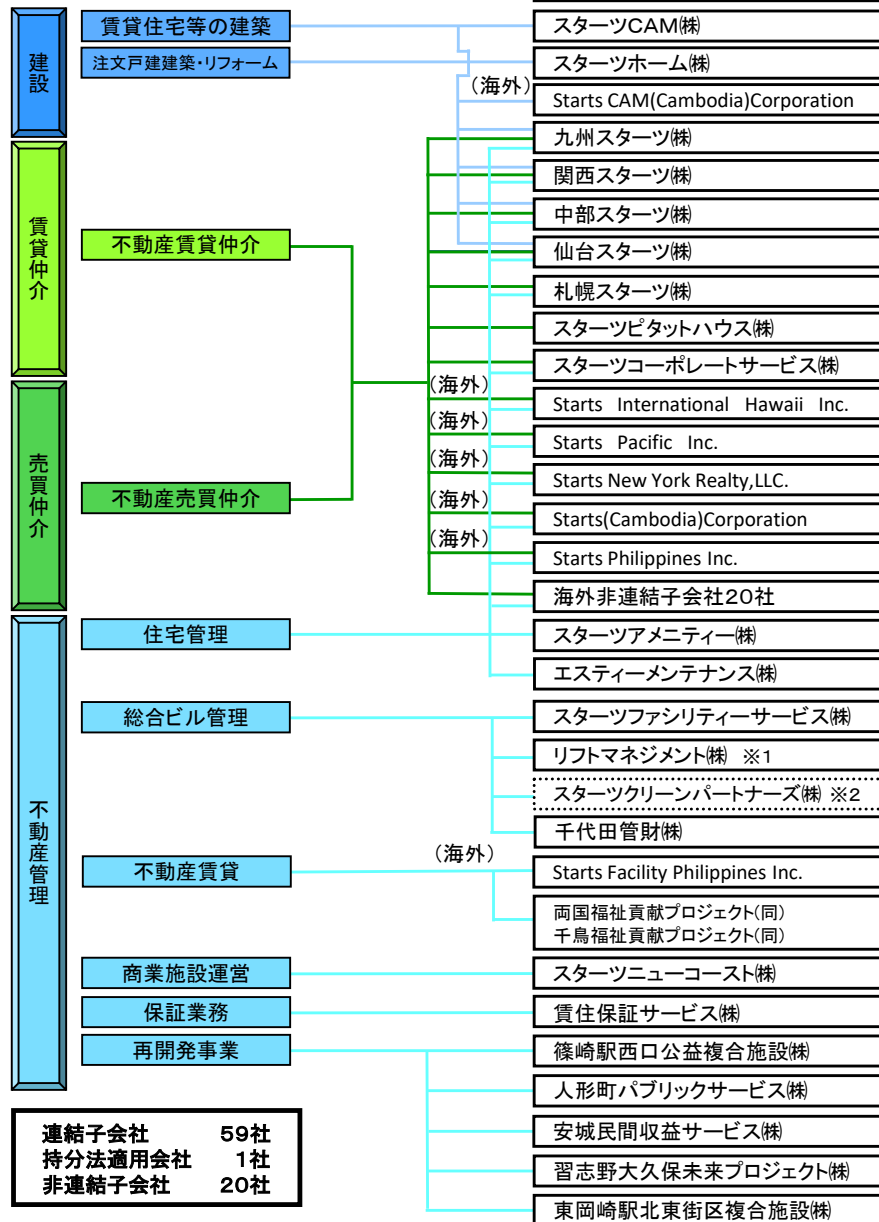
## 2022年3月期 業績予想 サマリー

- ✓ 売上高 1,950億円
- ✓ 営業利益 225億円
- ✓ 当期純利益 152億円
- ✓ **新型コロナウイルス感染症による影響**  
引き続きホテル事業など一部の事業におきましては影響を受ける見通しではありますが、  
全体では底堅く推移する見通し

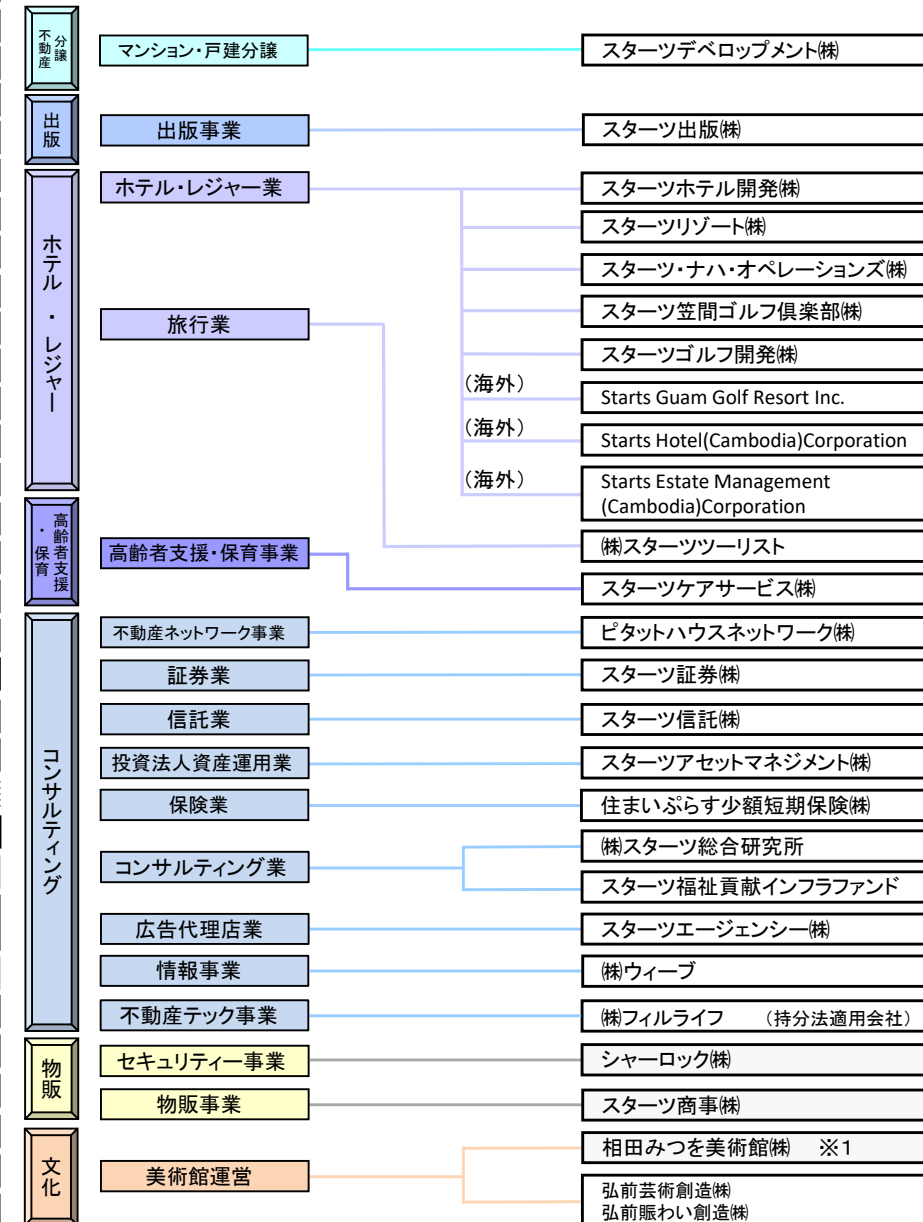
# ◆グループ組織図

## 【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)



※1 新規連結会社 ※2 2021年4月新規設立

# 2021年3月期 決算概要

## 2021年3月期通期業績

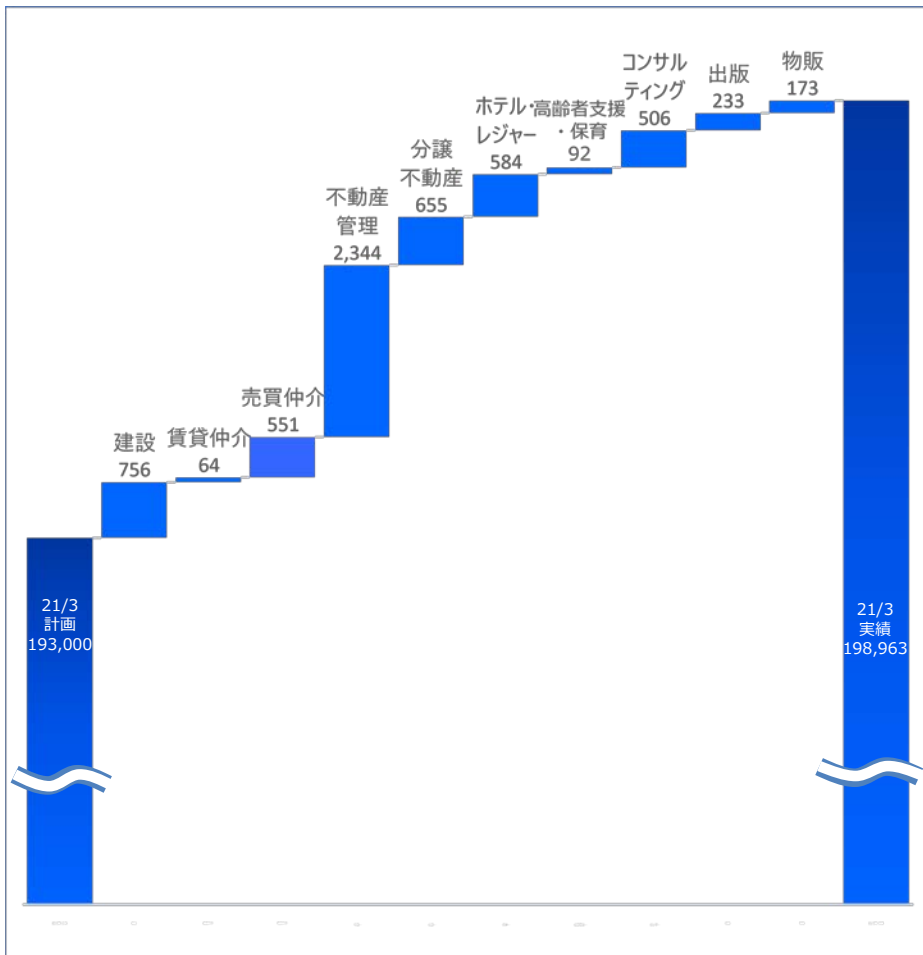
(単位：百万円)

	2021年3月期 計画	2021年3月期 実績	2020年3月期 実績	計画比		前期比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	193,000	<b>198,963</b>	209,091	+5,963	+3.1%	△10,127	△4.8%
営業利益	18,500	<b>22,068</b>	23,912	+3,568	+19.3%	△1,844	△7.7%
経常利益	18,500	<b>23,323</b>	24,122	+4,823	+26.1%	△798	△3.3%
当期純利益 (※)	11,500	<b>15,599</b>	15,059	+4,099	+35.7%	+540	+3.6%
E P S (円)	218.40	<b>296.26</b>	286.26	+77.86	+35.7%	+10.00	+3.6%

(※)親会社株主に帰属する当期純利益

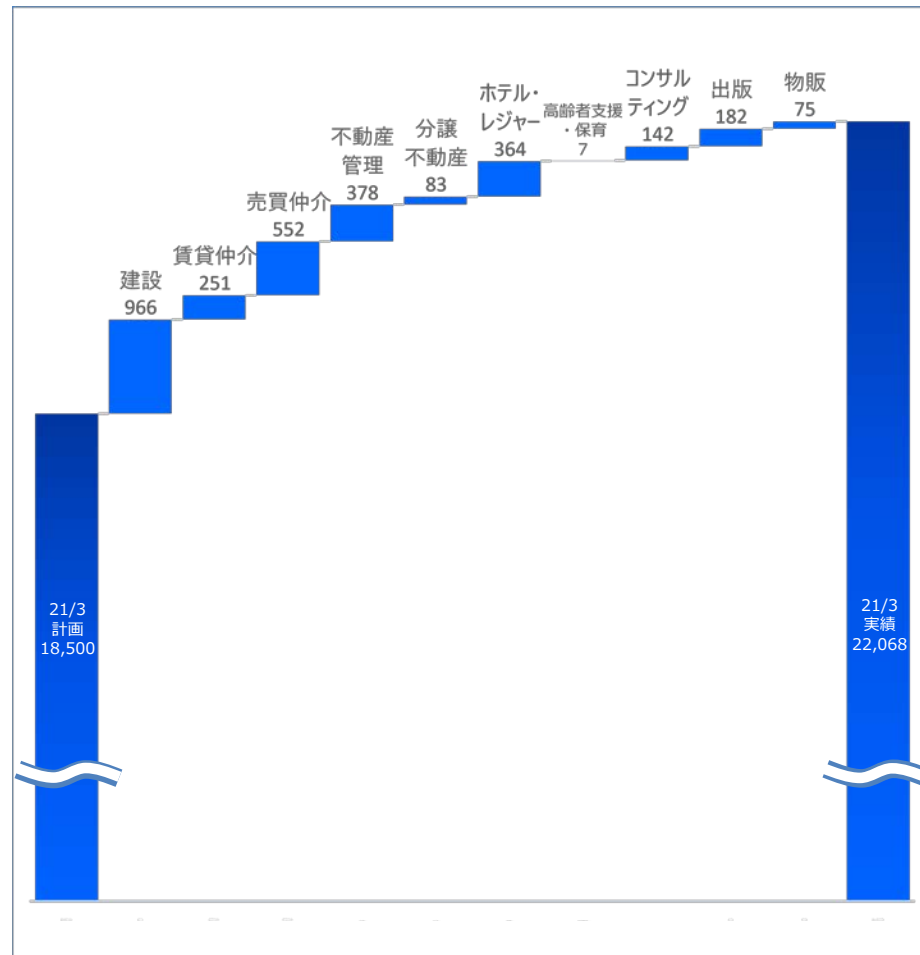
# ◆【連結】決算概要（損益）②

✓ 計画比 売上高増減



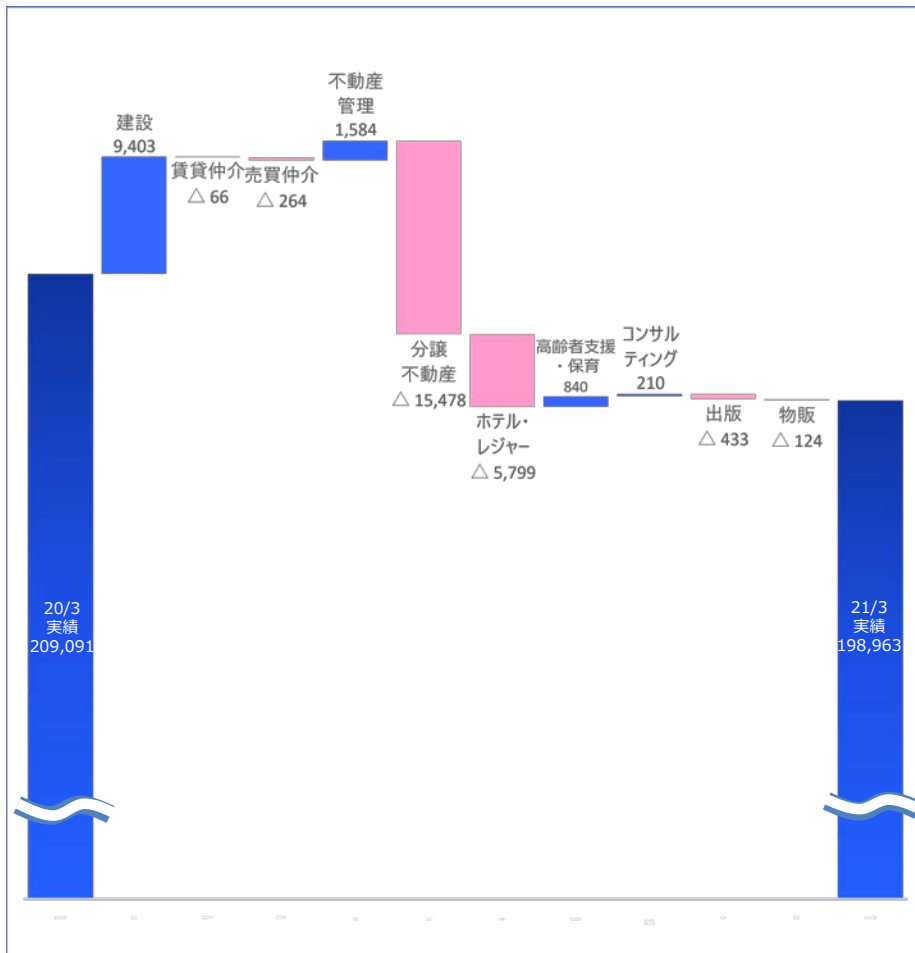
✓ 計画比 営業利益増減

(単位：百万円)



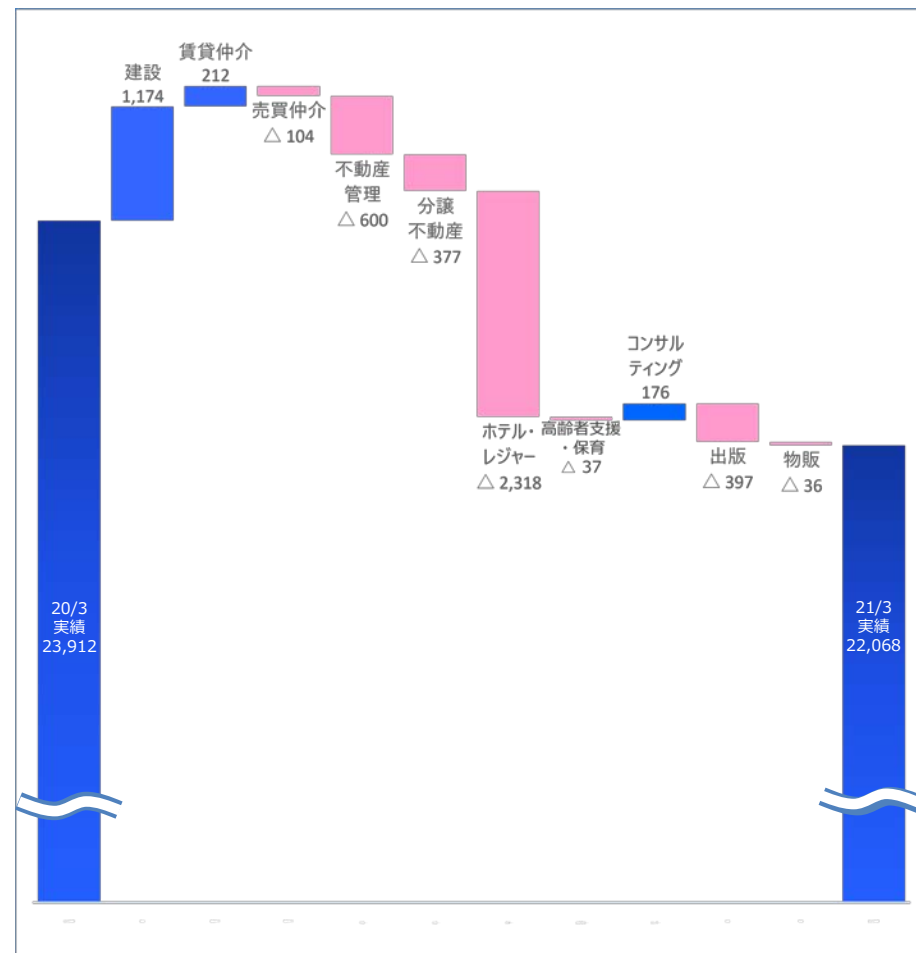
※調整額を除く

## ✓ 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



## ✓新型コロナウイルス感染症が与えた影響は限定的

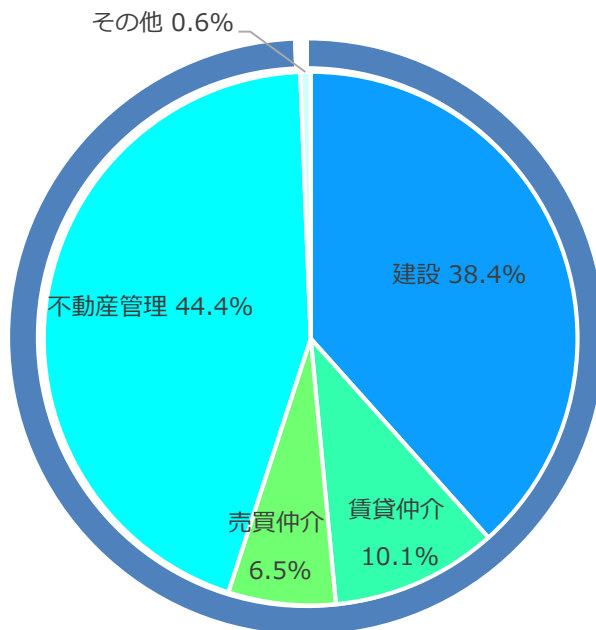
(単位：百万円)

	業績予想及び実績に与えた影響	増減額	
		売上高	営業利益
建設事業	(予想) 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 (実績) 感染予防の徹底により大幅な工期遅延発生せず、集客イベント等の中止により営業費用は減少	756	966
賃貸仲介	(予想) 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 (実績) 企業の転居を伴う人事異動減少により新規取扱件数は減少したものの、既存入居者の更新契約件数は増加	64	251
売買仲介	(予想) 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 (実績) 一部住宅購入ニーズは減退、企業の不動産投資マインドは衰えず取引先企業による大型契約も成約	551	552
不動産管理事業	(予想) 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 (実績) 一時的な時間貸駐車場の利用減少、テレワーク推奨によるメンテナンス工事の延期があったものの、影響は限定的	2,344	378
分譲不動産事業	(予想) 影響は限定的 (実績) 都心近郊の戸建て住宅需要増加	655	83
出版事業	(予想) 「オズのプレミアム予約」掲載施設の営業制限、オズモール会員向けイベントの減少 (実績) 掲載施設の営業時間短縮等による影響の一方で、巣ごもり需要により電子書籍販売が伸長	233	182
ホテル・レジャー事業	(予想) 移動の制約による稼働率・客室単価の減少、東京ディズニーリゾートの休園 (実績) 各種政策により一時的な需要回復があったものの、想定のとおり甚大な影響を受けた	584	364
高齢者支援・保育事業	(予想) 訪問・通所型事業の利用減少、衛生資材コストの増加 (実績) 想定どおり	92	7
コンサルティング事業	(予想) 対面営業の制約による新規契約の減少 (実績) ピタットハウスFC事業等でWebを活用した非対面営業を推奨、移動にかかる時間と費用を削減	506	142
物販・文化事業	(予想) 対面営業の制約による新規契約の減少 (実績) 運営するコンビニエンスストアでは来店客数が減少したが、影響は限定的	173	75
消去または全社		-	563
合計		5,963	3,568

➡なぜ限定的な影響にとどまったのか？

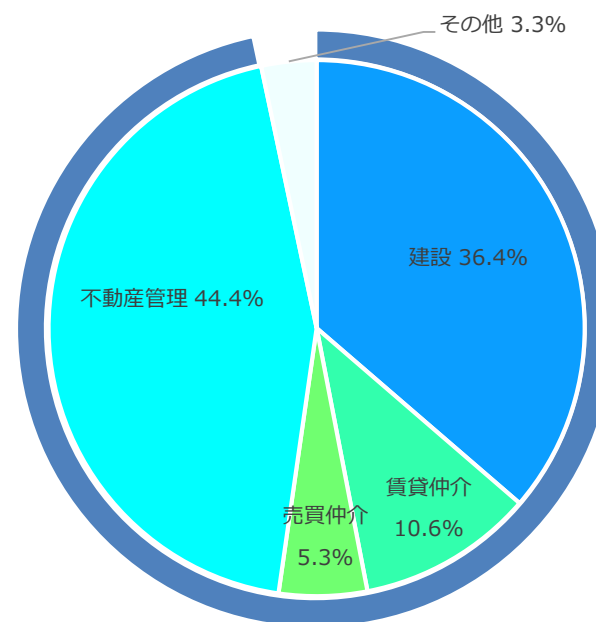
✓新型コロナウイルス感染症拡大の中、ストックビジネスによる収益は安定的に推移

### 2021年3月期 営業利益構成



主要4セグメント合計  
**99.4%**

### 2022年3月期 同計画

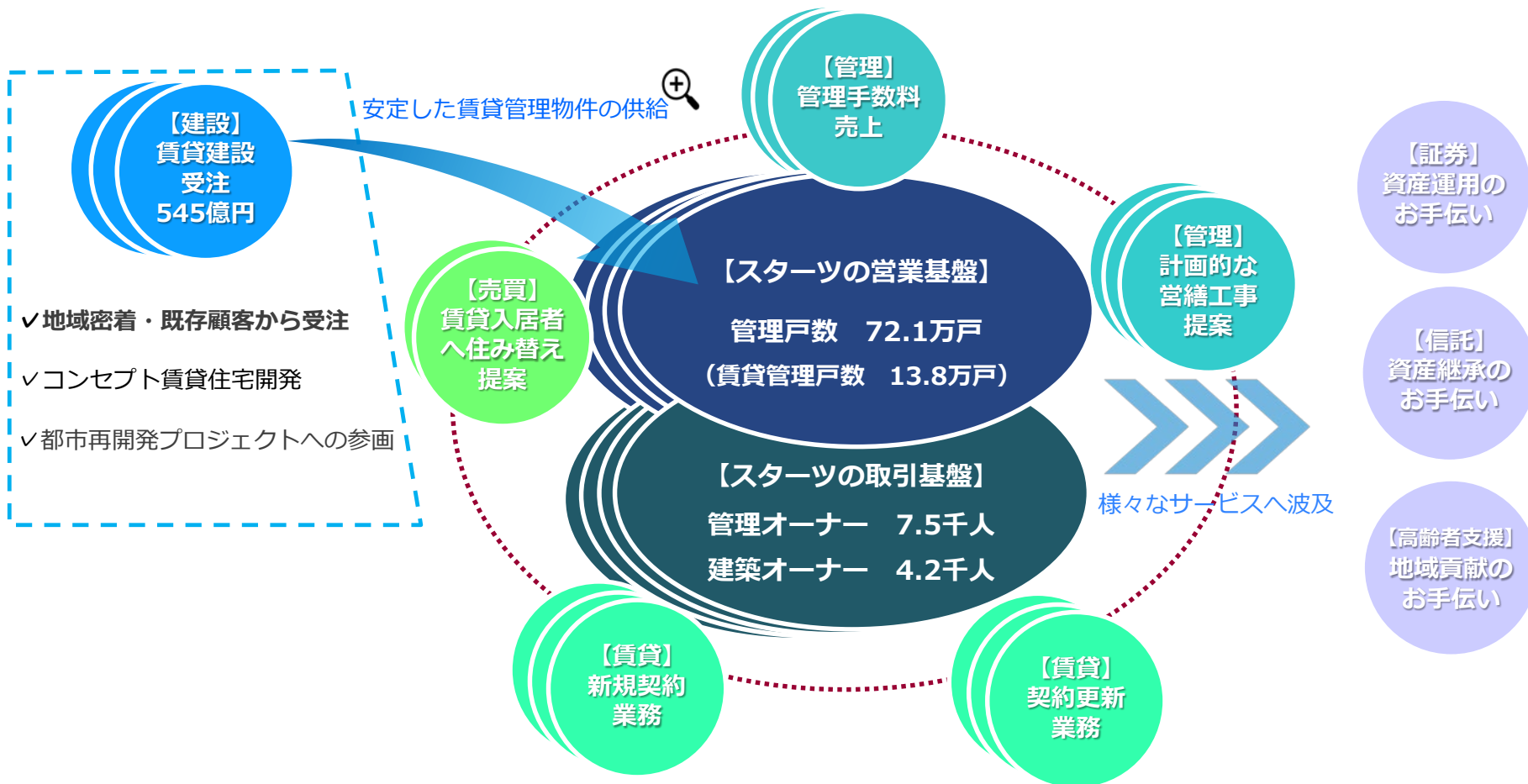


主要4セグメント合計  
**96.7%**

➡なぜ積層型の事業展開が可能なのか？

## ◆積層型の事業展開 ②

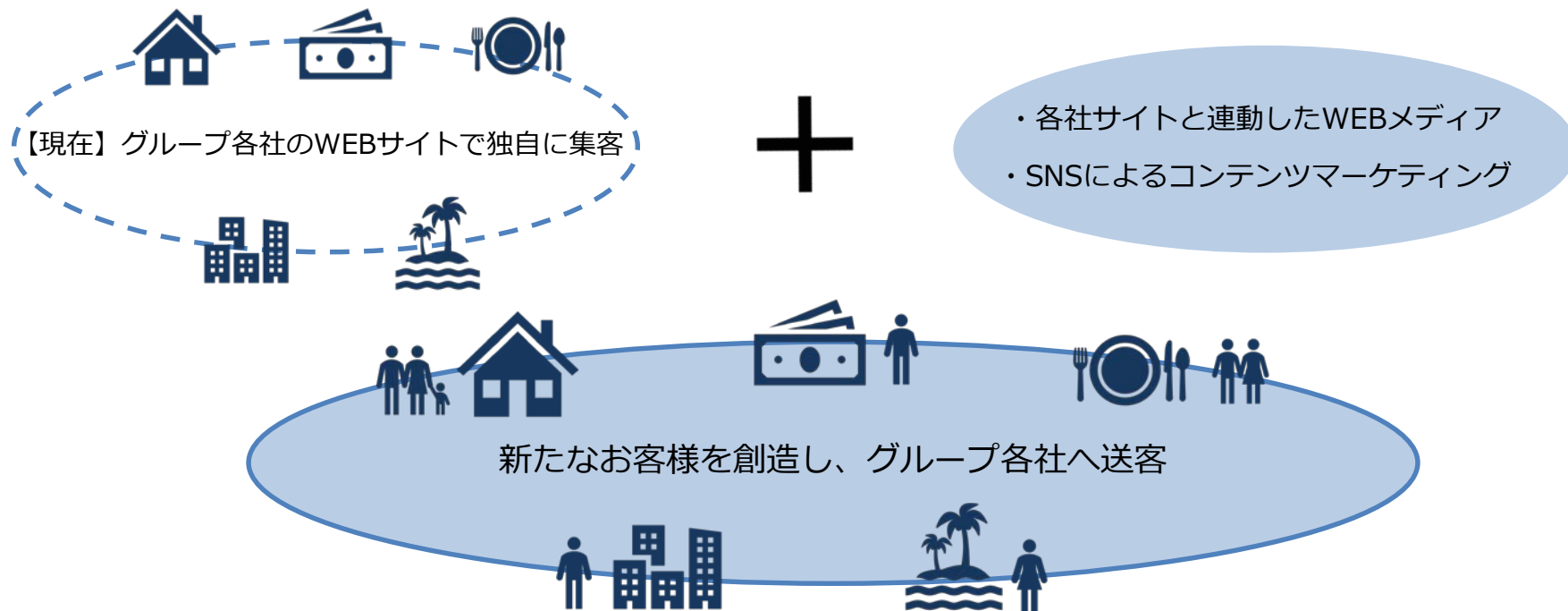
スタートが創業当時より取り組んでまいりました「持続性のあるサービスの提供」、そこには一度お取引を開始させていただいたお客様から離れたくない。そんな「心」があります。50余年にわたり培ってまいりましたお客様とのつながりは景気に左右されず、自然体でスタート独自の事業展開を支えております。



🔍 土地活用・不動産管理・不動産仲介を中心にワンストップでサービスを提供することが可能

# ◆スタートの新たなWEBマーケティング

グループ各社のWEBサイトと連携した新しいWEBメディアをリリース 新たなお客様との接点を創造



- ・ 2021年3月 『クラモア』リリース  
“住まい・暮らしに興味・関心がある女性”をターゲットとした新しいWEBメディア

WEB（集客・送客）



SNS（認知・想起）

クラモア

produced by STARTS

- ・ 住まい・暮らし記事の提供
- ・ グループ各社へ送客（準備中）

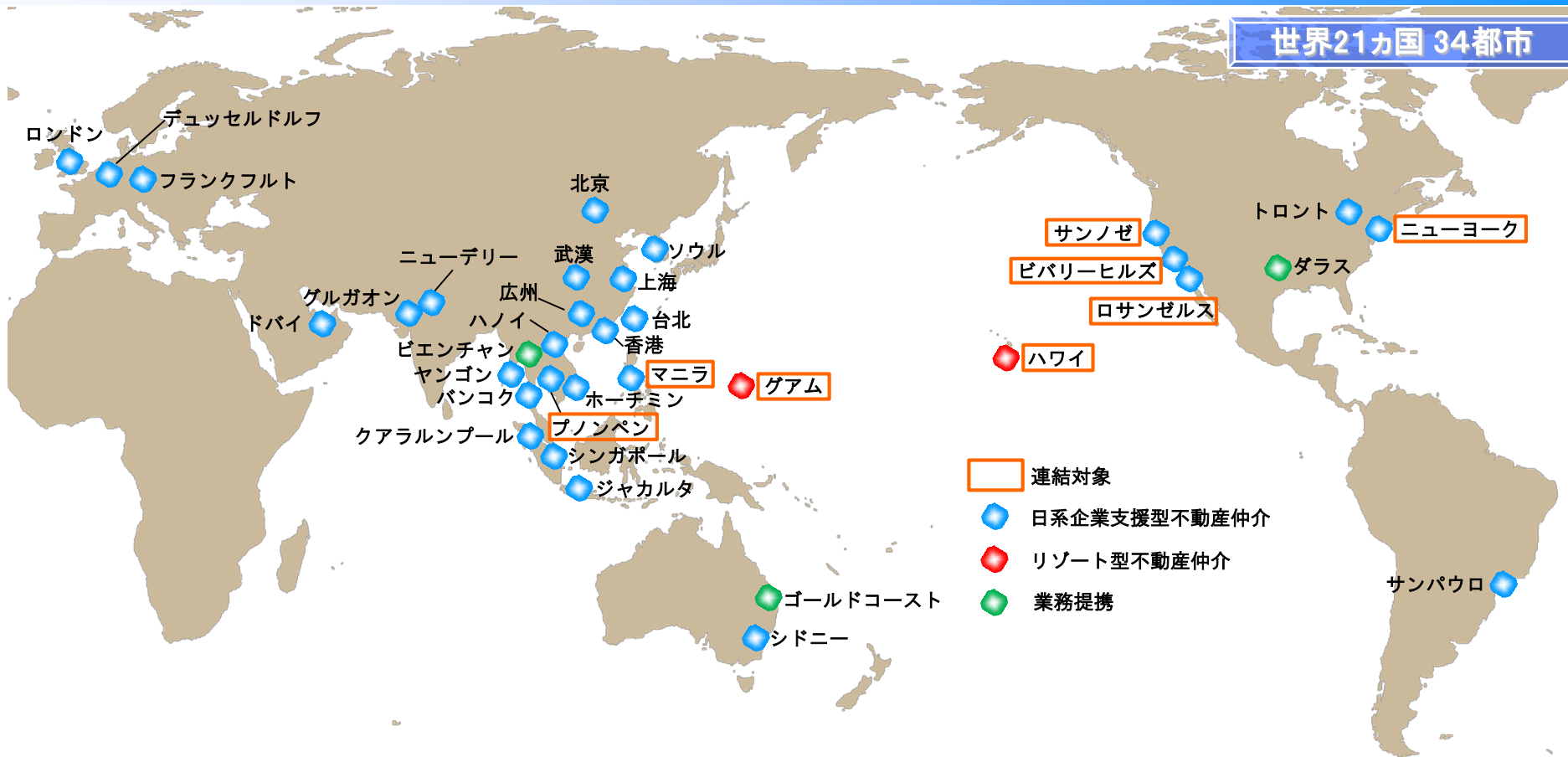


クラモア  
ROOM

produced by STARTS

- ・ 専門家・アンバサダーとのタイアップ
- ・ 住まいに関する記事を投稿





## ■ 2021年3月期の状況

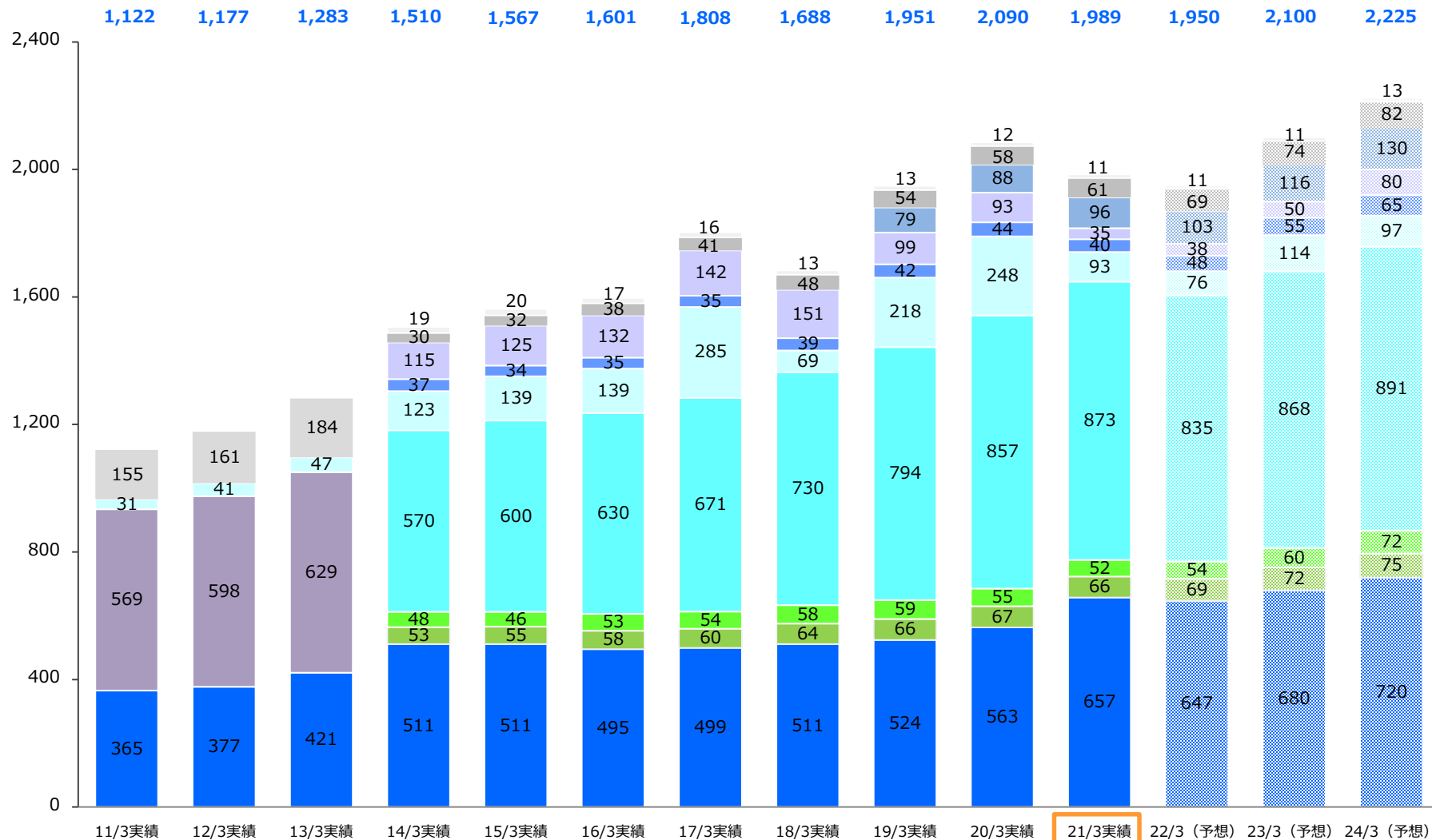
- ✓ 新型コロナウイルス感染拡大により様々な政府施策の影響
  - ・ 駐在員の入れ替え鈍化により仲介取引件数減少
- ✓ 現地経済情勢などを考慮し拠点最適化を実施
  - 【撤退】メキシコシティ・モスクワ・大連

## ■ 今後の動き

- ✓ 日系企業支援型ビジネスの深耕
  - ・ 継続的な訪問で企業ニーズを早期に収集
- ✓ ローカルマーケットへの進出
  - ・ 現地富裕層へのアプローチによる案件獲得

# ◆【連結】業績推移 セグメント別売上高

(単位：億円)

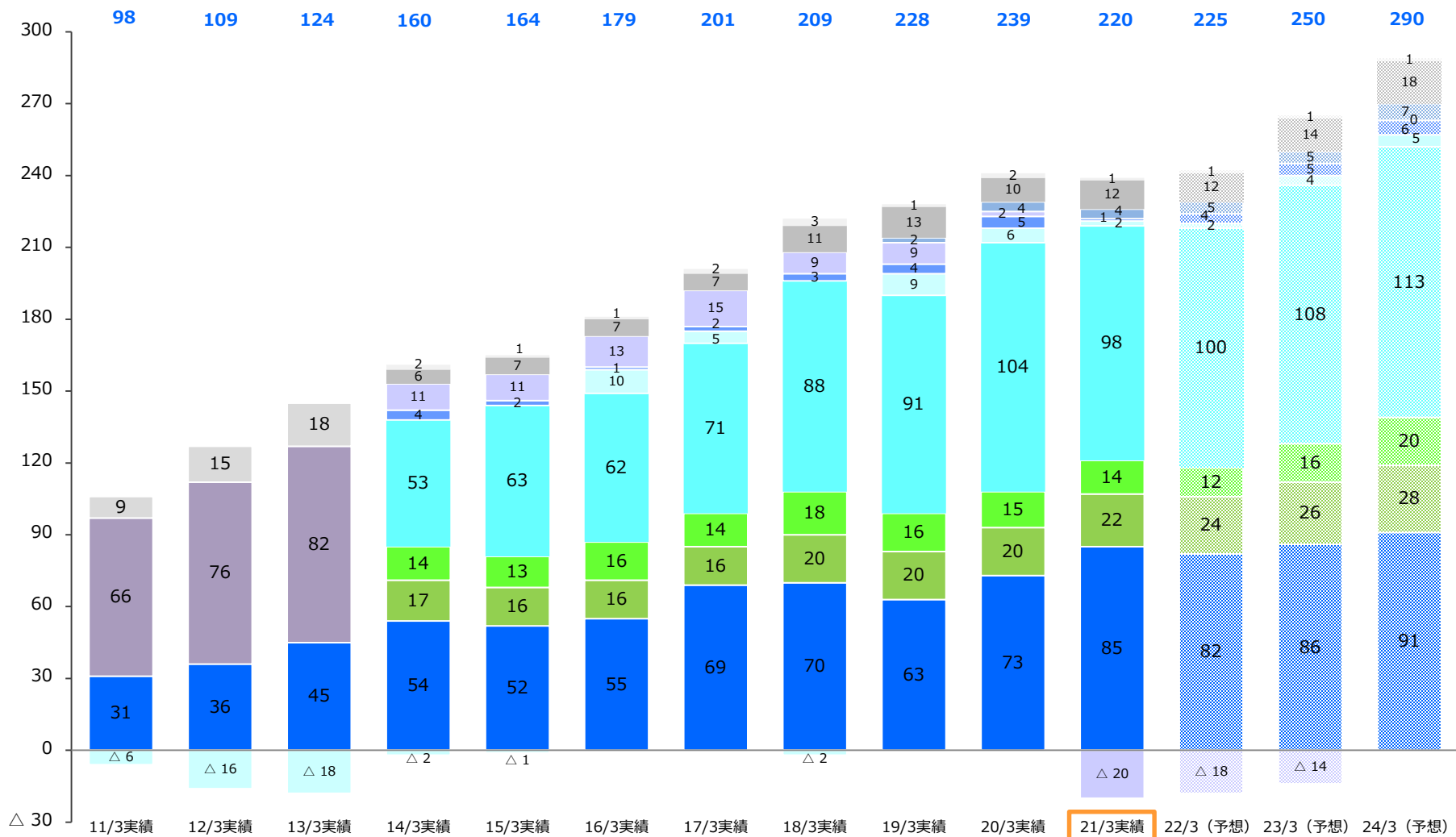


19/3実績～ ■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ 出版 ■ ホテル・レジャー ■ 高齢者支援・保育 ■ コンサルティング ■ ※物販・文化  
 ~18/3実績 ■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ 出版 ■ ゆとり ■ コンサルティング ■ 物販  
 ~13/3実績 ■ 建設 ■ 仲介・賃貸管理事業 ■ 分譲不動産 ■ その他

※2021年3月期より物販事業を物販・文化事業としております

# ◆【連結】業績推移 セグメント別営業利益

(単位：億円)



△ 30  
 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・レジヤ 高齢者支援・保育 コンサルティング ※物販・文化  
 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  
 建設 仲介・賃貸管理事業 分譲不動産 その他

※2021年3月期より物販事業を物販・文化事業としております

**協賛** 東京マラソン2021  
オフィシャルパートナー (2007年 第1回大会～)



2021年10月17日開催予定

**特別協賛** 全日本大学女子駅伝  
(2005年～)



2020年10月25日開催

**協賛** 高橋尚子杯  
ぎふ清流ハーフマラソン  
(2011年～)



オンライン開催

**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～)



2021年6月11日～13日開催予定

**主催** スターツレディースゴルフ  
(1999年～)



2020年10月4日開催

**協賛**

- 2020年8月14日～16日  
NEC軽井沢72ゴルフトーナメント
- 2020年11月6日～8日  
TOTOジャパクラシック
- 2020年11月12日～15日  
三井住友VISA太平洋マスターズ

■主な所属ゴルフ選手<スタートズ所属>

高山忠洋プロ



◆ツアー5勝

松森彩夏プロ



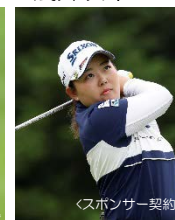
◆富士通レディース2016 優勝

西村優菜プロ



◆ワールドレディスチャンピオンシップ  
ザロンバスクップ 優勝

浅井咲希プロ



◆CAT Ladies 2019 優勝

■スタートズ所属 伊藤美誠選手



世界ランキング2位  
(2021年5月11日現在)



- 主な戦績
- 2016年 リオ五輪 女子団体：銅メダル
  - 2020年 ハンガリーオープン シングルス：優勝  
加-財-フツ (7ラウンド) 混合ダブルス：優勝  
女子ワールドカップ：銅メダル
  - 2021年 全日本卓球選手権大会 シングルス：準優勝  
WTT中東ツアー シングルス：2大会連続優勝
  - 2021年 主な大会出場予定
  - 東京2020オリンピック (シングルス/団体戦/混合ダブルス)
  - WTTシリーズ

■スタートズ陸上競技部 (2000年～)



- 主な戦績
- 第40回全日本実業団対抗女子駅伝  
4年連続本戦出場、15位
  - 名古屋ウィメンズマラソン2021  
赤坂よもぎ選手6位  
上杉真穂選手7位
  - 世界ハーフマラソン選手権  
ローズメリー・ワンシル・モニカ選手  
(ケニア代表) 10位

◆シドニー五輪金メダリスト



**高橋尚子さん**  
2019年3月1日より  
スタートズ陸上競技部の  
アドバイザーに就任、  
チームの強化に尽力。

**協賛**

バーチャル高校野球

バーチャル高校野球

■スタートズ所属  
齋藤康祐選手

(カヌースラローム)



- 主な戦績
- 第43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

**協賛**

映画「いのちの停車場」

主演：吉永小百合  
監督：成島 出

2021年5月21日(金)公開



©2021「いのちの停車場」製作委員会

**協賛**

ヨコハマ×芸術  
フェスティバル (2012年～)  
ヨコハマトリエンナーレ2020  
(会期) 2020年7月17日～10月11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
- スタートズサマーコンサート



©K. MIURA

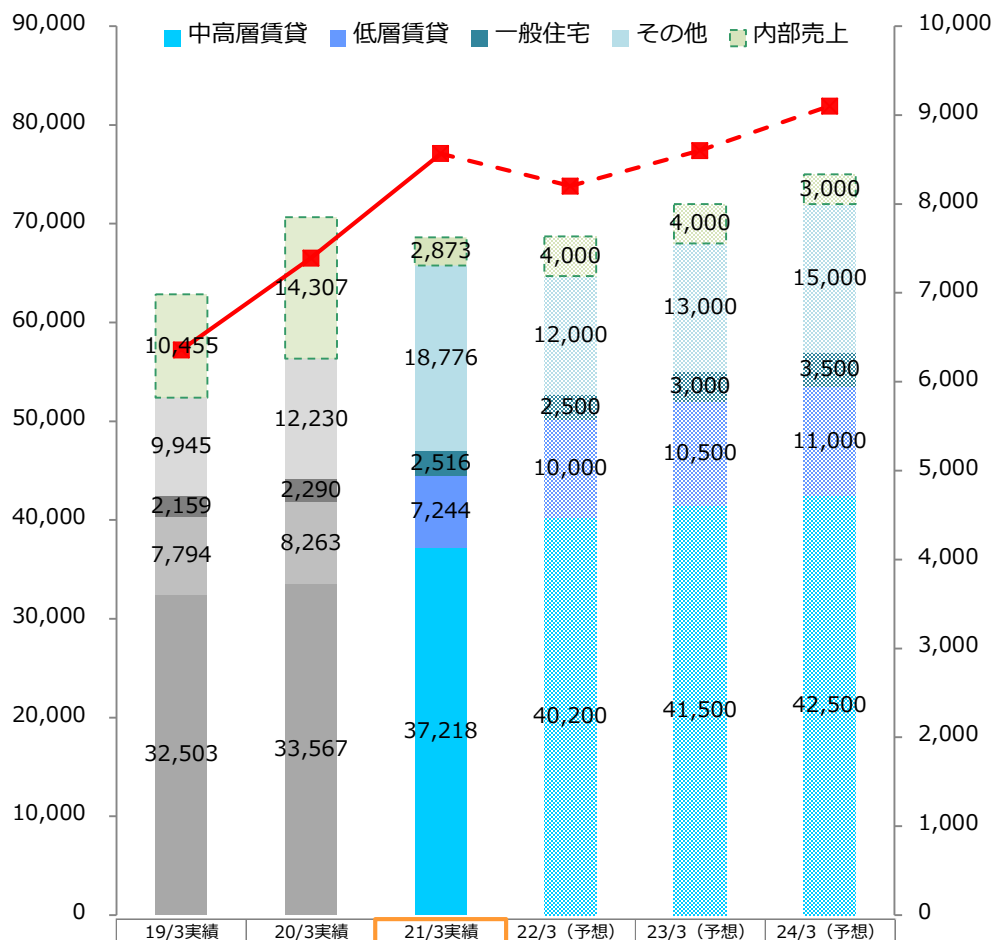


# セグメント別概況

# ◆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)



## 21/3期 実績

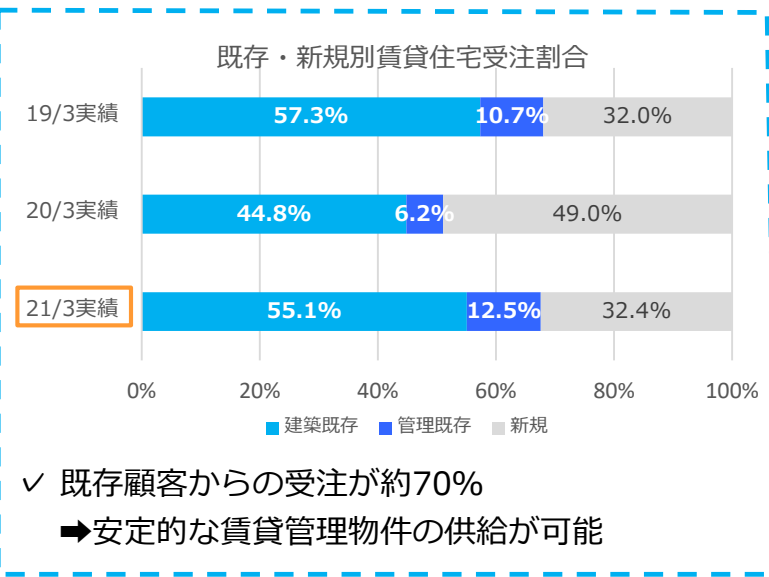
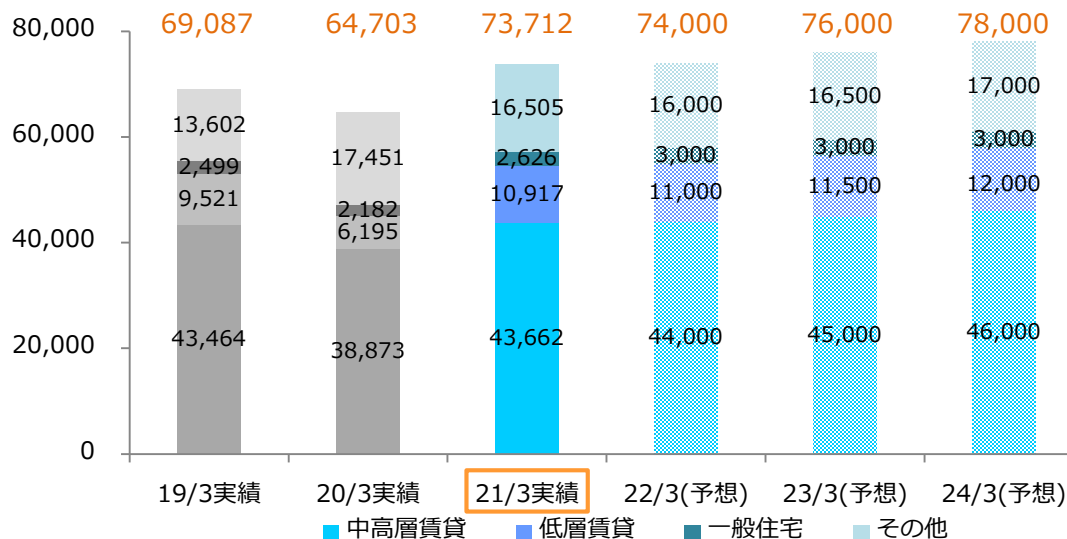
- ✓ 概ね予想どおりの売上高
  - ➡新型コロナウイルス感染症対策を徹底し  
工期及びコストを管理
- ✓ その他売上 前期比+6,545百万円
  - ➡物流倉庫・社員寮・商業ビルなどの増加
  - ・(株)サン・エクスプレス様藤沢倉庫 建替 (免震)
  - ・(株)ヤオコー様八千代研修センター・八千代寮
- ✓ 営業利益 前期比+1,174百万円  
予想比 +966百万円
  - ➡PFI・都市再開発プロジェクトの一巡  
集客イベント等の自粛により営業費用は減少

※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 737億12百万円

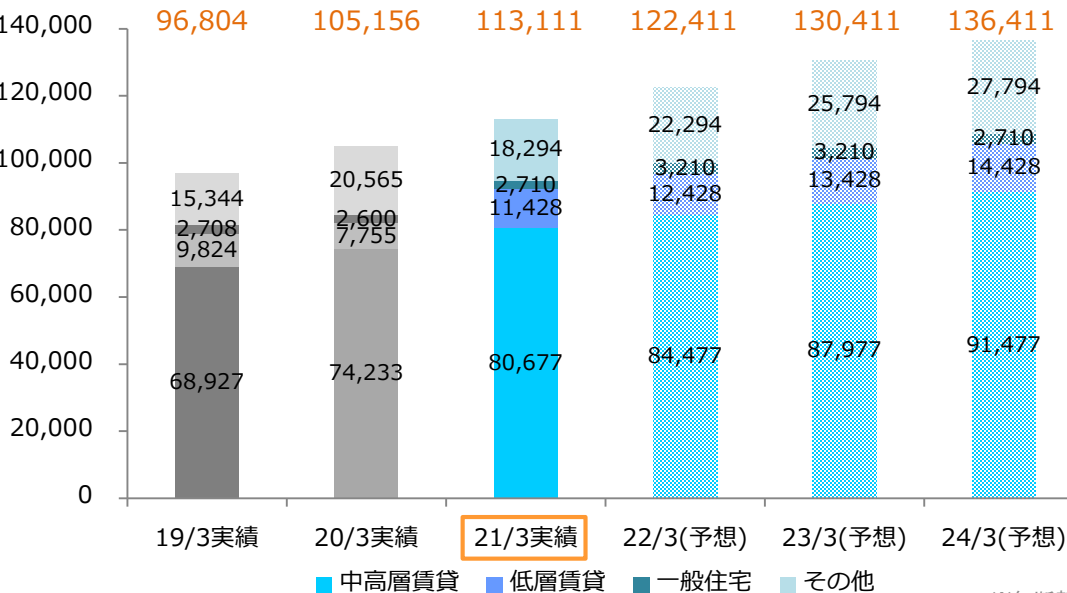
(単位：百万円)



✓ 既存顧客からの受注が約70%  
 ➡ 安定的な賃貸管理物件の供給が可能

## ◆受注残高 1,131億11百万円

(単位：百万円)



### 事業の取り組み

**【差別化】**  
 ✓ コンセプト賃貸住宅のブランディング  
 ➡ ゲーテッドハウス等コンセプトモデルルームを活用

**【推進】**  
 ✓ 都市再開発プロジェクト、PPP・PFIへの参画  
 ➡ 建設+施設運営管理受託により不動産管理物件の増加

✓ 企業のBCP対策・CRE活用の提案  
 ➡ 免震技術を活用した「安全・安心」な建築提案

## ■株式会社サン・エクスプレス様 藤沢事業所 新第一建物



【概要】住所:神奈川県藤沢市  
構造:PCaPC造※1、鉄骨造、免震  
規模:地上4階、塔屋1階

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。高荷重・大スパン構造が可能。

## ■株式会社ヤオコー様 八千代研修センター・八千代寮



【概要】住所:千葉県八千代市 構造・規模:鉄骨造地上6階

## ■岡崎信用金庫資料館「免震レトロフィット」



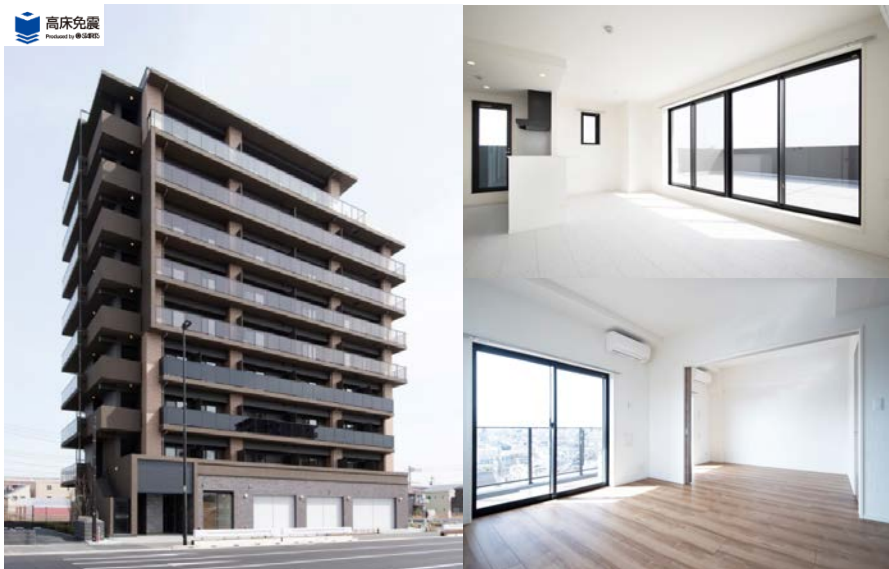
【概要】住所:愛知県岡崎市 構造・規模:煉瓦造(一部RC)地上2階、免震

スタート  
プレスリリース



# ◆建設事業 ～選ばれるコンセプト賃貸住宅～

## ■免震賃貸マンション(オーナールーム付)



■9階建【免震RC造】店舗・賃貸住宅・オーナールーム (東京都足立区) 2021年3月竣工  
～免震構造により建物に伝わる地震の揺れを軽減し、住まう人の命と建物を守る～

## ■都心型賃貸マンション アンダー10

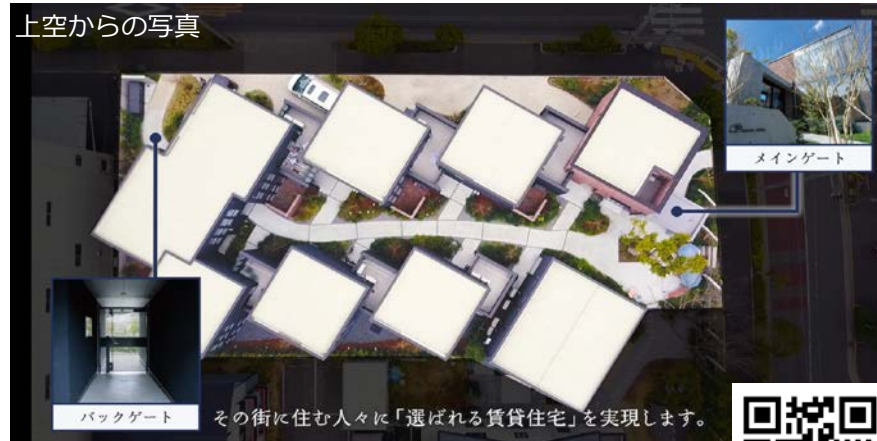


■4階建【RC造】賃貸住宅 1K-4戸、1LDK-16戸 (東京都港区) 2021年3月竣工  
～建物の高さを10M以下に抑え、日影規制や高度斜線の規制下でも敷地を最大限に活かす～

## ■ゲーテッドハウス



■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  
～敷地と建物をオートロックゲートで囲み高いセキュリティを保ち、住人同士の自然なコミュニケーションを創造する～



上空からの写真

バックゲート

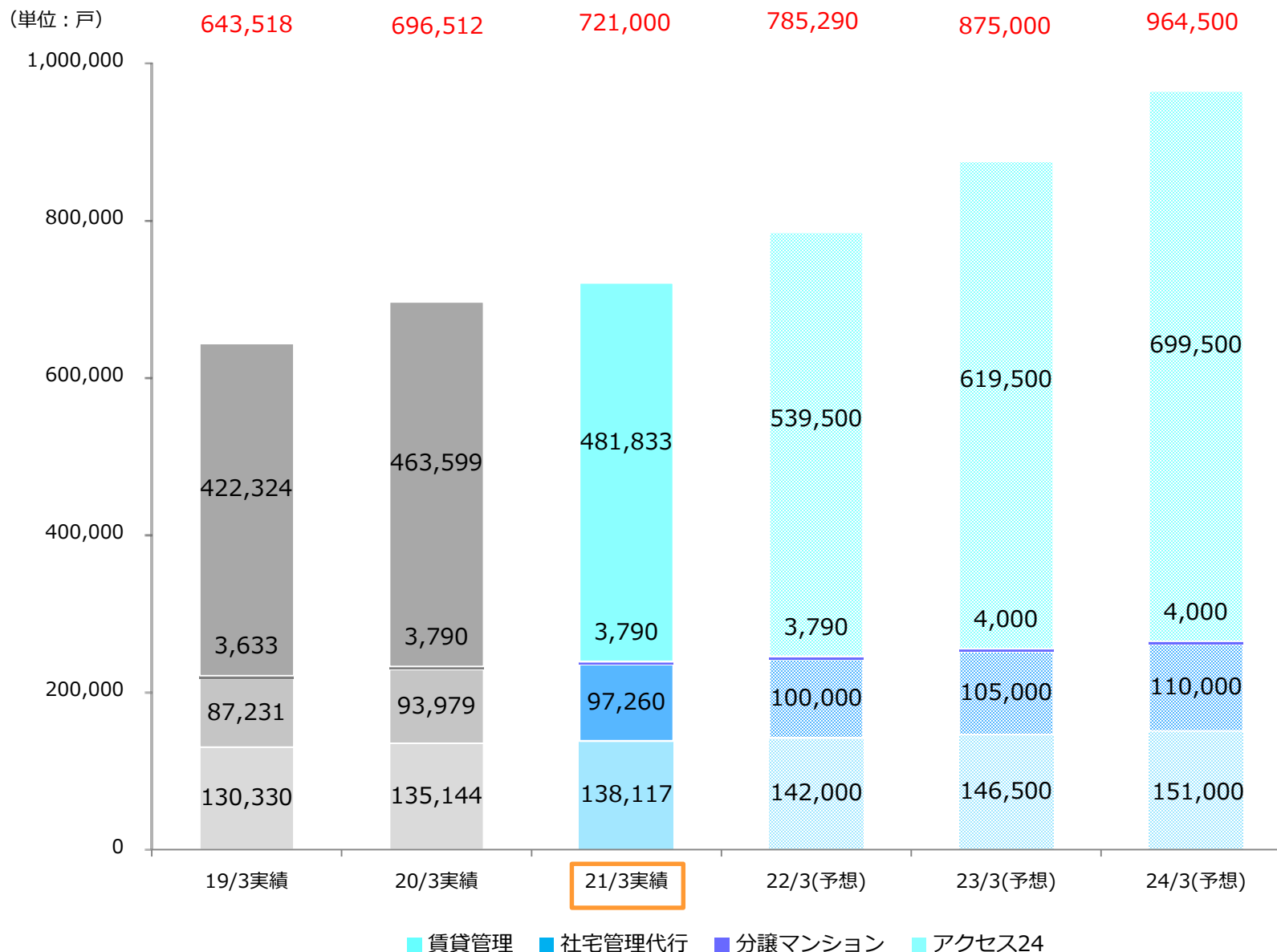
メインゲート

その街に住む人々に「選ばれる賃貸住宅」を実現します。

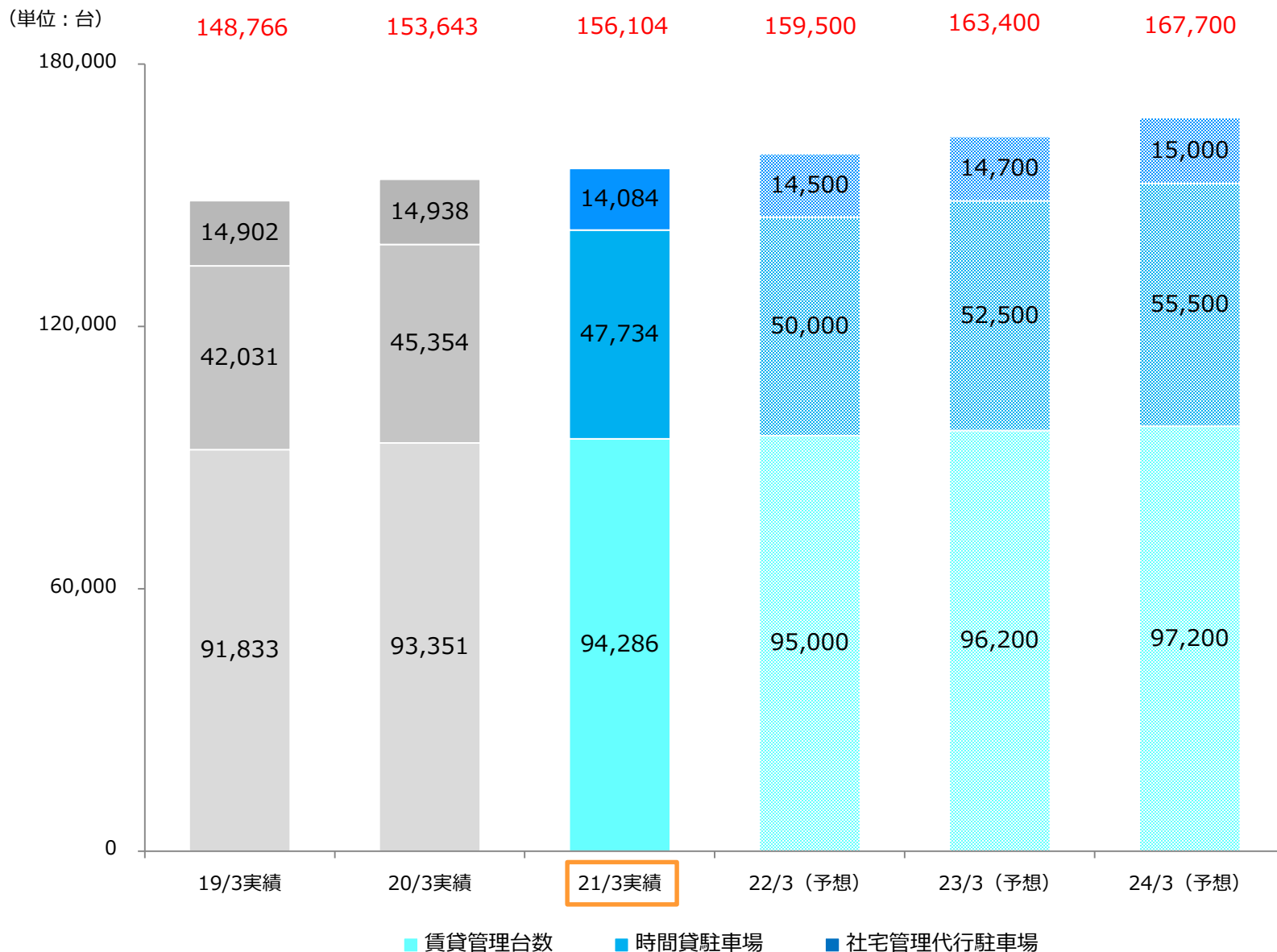
<https://youtu.be/OiQDpmmKyNk>



# ◆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】



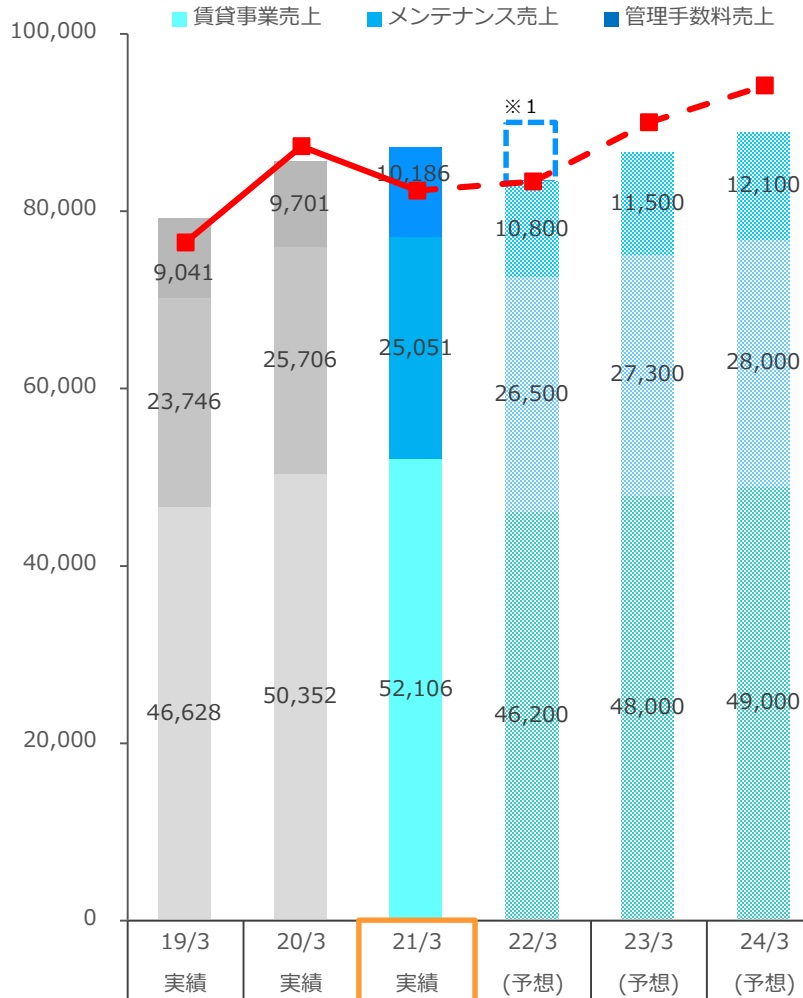
# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業② 駐車場管理台数推移】



# ◆セグメント別の概況【不動産管理事業③】

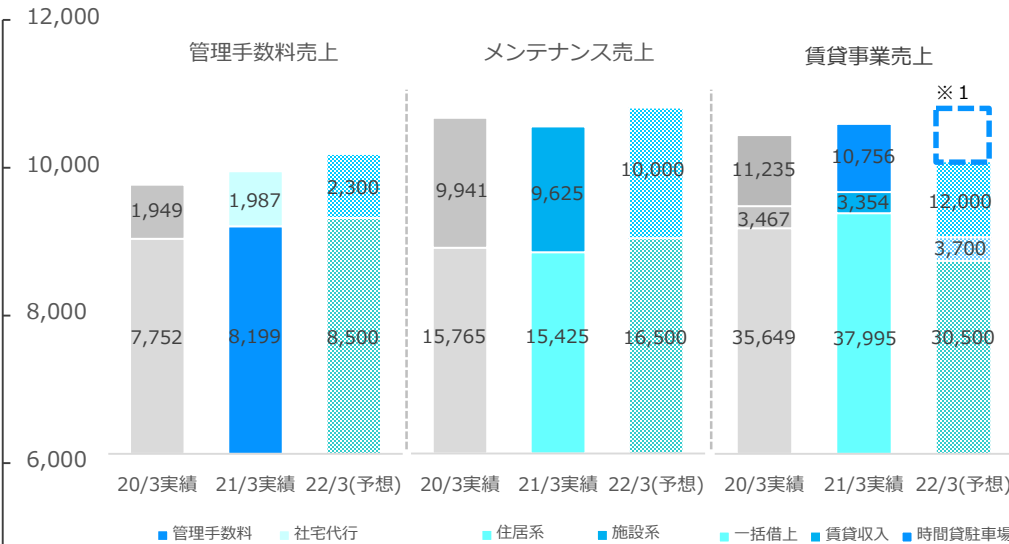
(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



【不動産管理事業 種別売上】

(単位：百万円)



## 21/3 実績

- ✓ 管理手数料売上  
➡住宅を中心に堅調に推移
- ✓ メンテナンス売上  
➡第1四半期営業活動の制約を受けるも徐々に回復
- ✓ 賃貸事業売上  
➡一括借上は堅調、時間貸駐車場の利用が減少

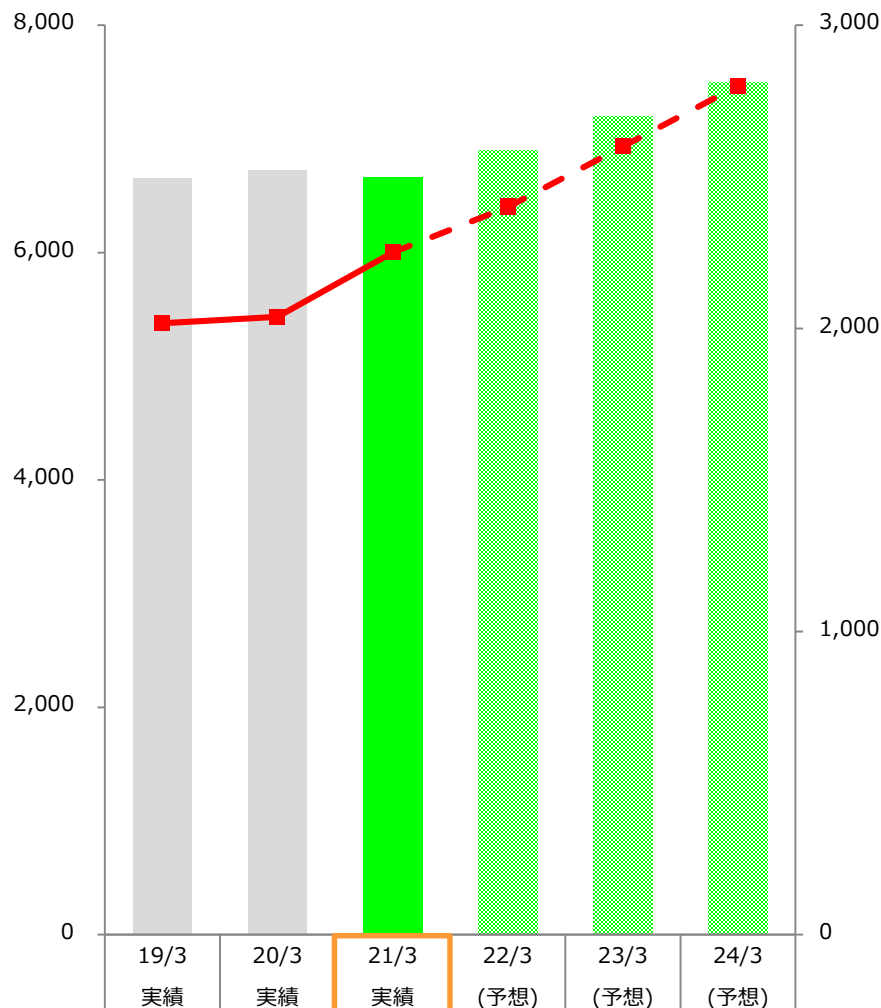
※1 収益認識会計基準適用による影響額 7,000百万円



# ◆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)



## 21/3 実績

- ✓ 住み替え需要の減少により新規契約件数減少
- ✓ 引越し控えにより住宅の更新契約件数は増加
- ✓ 運営経費の見直し
  - ➡ 営業時間短縮による経費の減少
  - ➡ 広告宣伝の見直し

## 事業の取り組み

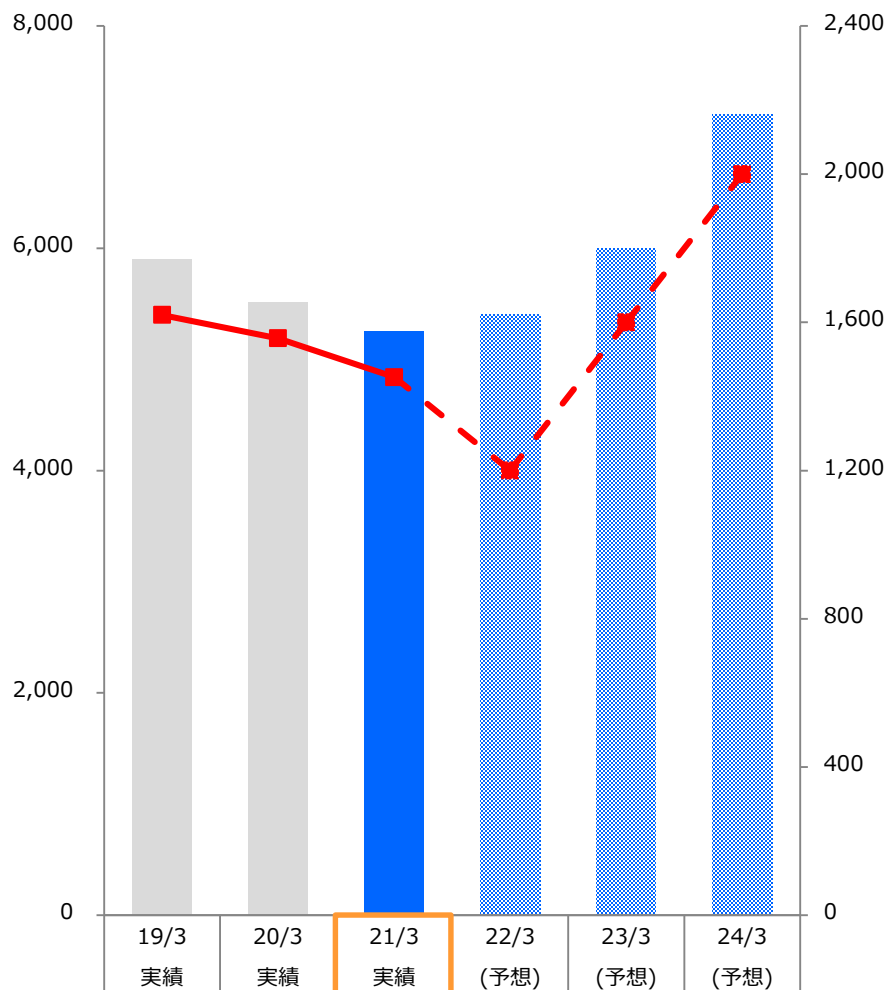
- ✓ Web契約チームの増設⇔顧客サービスの向上
  - ➡ 非来店型契約の推進、内覧機会の増加
- ✓ AI査定システムの導入
  - ➡ 新規募集物件の受託営業を推進

■ 売上	6,653	6,730	6,664	6,900	7,200	7,500
■ 営業利益	2,017	2,038	2,251	2,400	2,600	2,800

# ◆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)



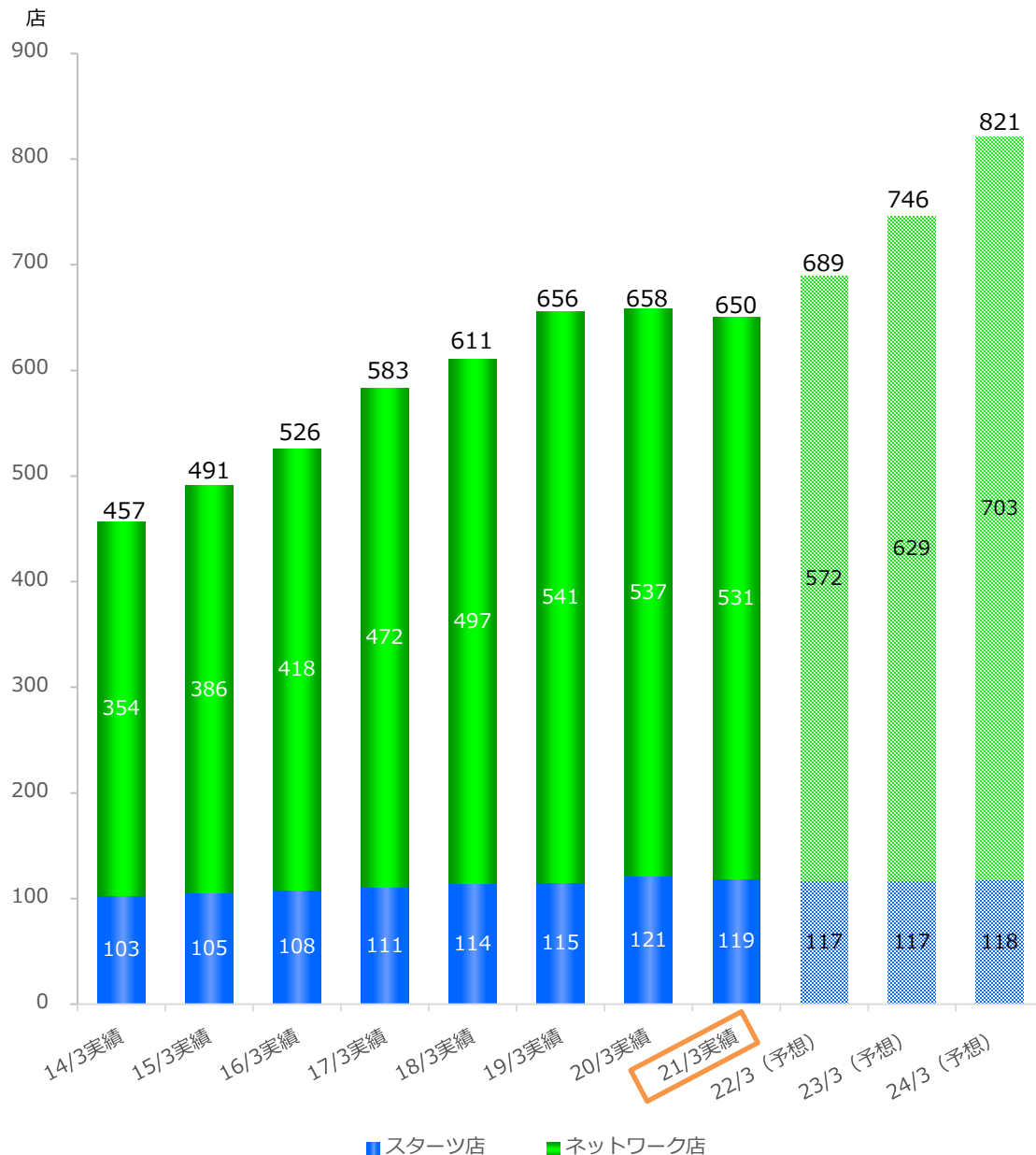
## 21/3 実績

- ✓ 経済活動の停滞により住宅取得マインドの低下  
 ➡個人・法人ともに契約取扱件数が減少
- ✓ 法人取引の深耕による大型案件の成約

## 事業の取り組み

- ✓ 賃貸入居者向けWebセミナー  
 「はじめてのマイホーム購入について」を開催  
 ➡一次取得者の購入需要取込
- ✓ 法人取引先の拡大  
 ➡不動産ニーズの把握・CRE活用の提案

# ◆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年度の接客コンテストでは開催史上初めて、“Web”を介してのロールプレイによる審査を行うとともに、全国のピタットハウススタッフ向けに決勝の様子をLIVE配信いたしました。

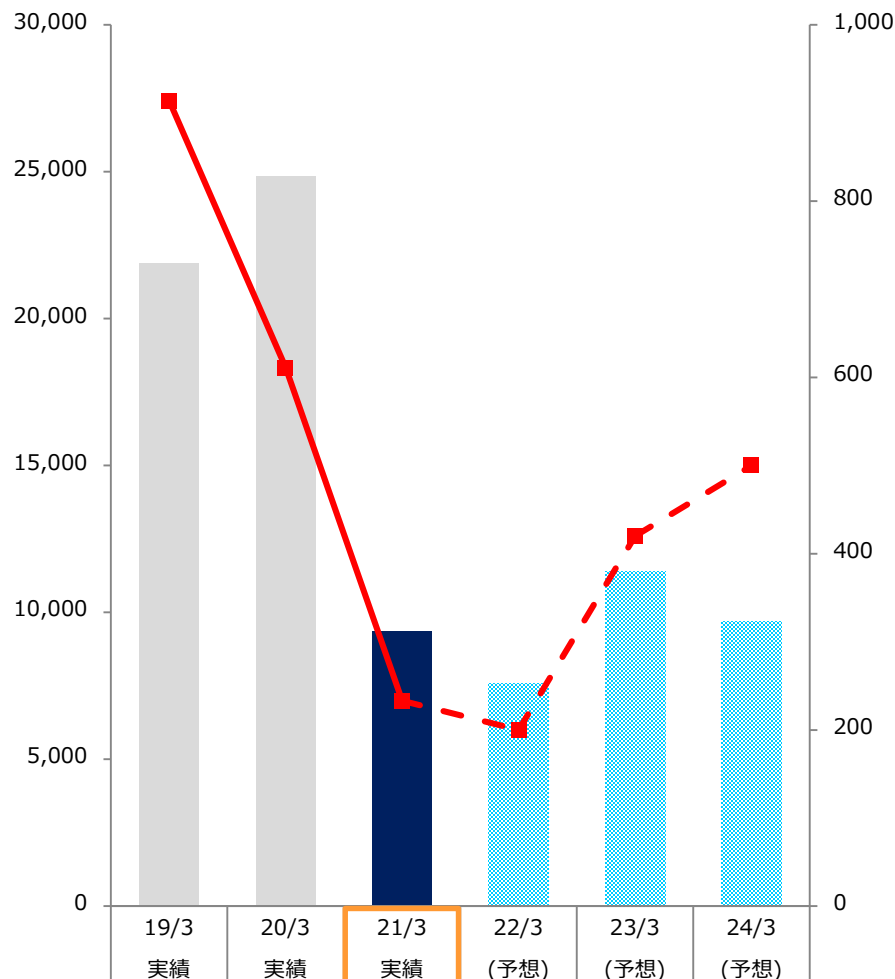
## スタート店 (賃貸・売買仲介事業)

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提案・サービス強化を図るとともに、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。

# ◆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)



## 21/3 実績

- ✓ 分譲住宅 4,867百万円  
 ➡QUWON GARDEN 新浦安 (千葉県浦安市)  
 分譲戸建 全88戸中30戸引渡
- ✓ ウェアハウジング物件 3,093百万円  
 ➡2020年5月 スターツプロシード投資法人へ  
 賃貸住宅3棟を譲渡

## 事業の取り組み

- ✓ アルファグランデ成田八番街  
 2021年7月下旬 販売開始予定
- ✓ QUWON GARDEN 新浦安 完売予定 (残24戸)
- ✓ グループ各社と連携した仕入強化  
 ➡都内を中心に等価交換スキームも活用
- ✓ ウェアハウジング物件 1,069百万円  
 ➡2021年4月 スターツプロシード投資法人へ  
 賃貸住宅1棟を譲渡

■ 売上	21,866	24,833	9,355	7,600	11,400	9,700
● 営業利益	914	611	233	200	420	500

## アルファグランデ成田八番街



建物外観完成予想図

- ✓成田ニュータウンでは14年ぶりの新築分譲マンション
- ✓成田市でのスタートの供給戸数は1,400戸超へ

### 「ニューノーマル時代」の新しい生活様式

- ・住民専用「テレワークラウンジ」
- ・エントランス非接触キー採用
- ・生活スタイルに応じた全62プラン
- ・可動式収納ユニット「UGOCLO」



周辺案内図

### ■事業概要 ※

- ・所在地／千葉県成田市中台3丁目3番2（地番）
- ・敷地面積／9,791.75㎡
- ・建築面積／5,427.77㎡
- ・総戸数／198戸
- ・構造／鉄筋コンクリート造 地上10階建
- ・間取り／2LDK～4LDK
- ・専有面積／70.12㎡～107.75㎡

### ■今後のスケジュール ※

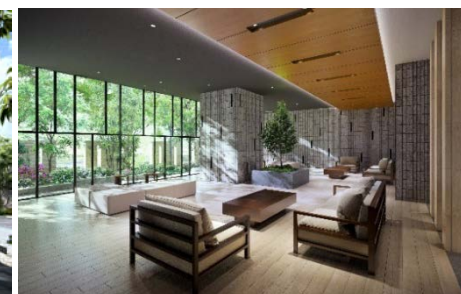
- ・販売開始 2021年7月下旬（予定）
- ・建物完成 2022年12月（予定）
- ・入居（引渡）2023年2月（予定）

※詳細につきましては物件ホームページにて掲載いたします。

アルファグランデ成田八番街  
物件ホームページ



エントランス完成予想図

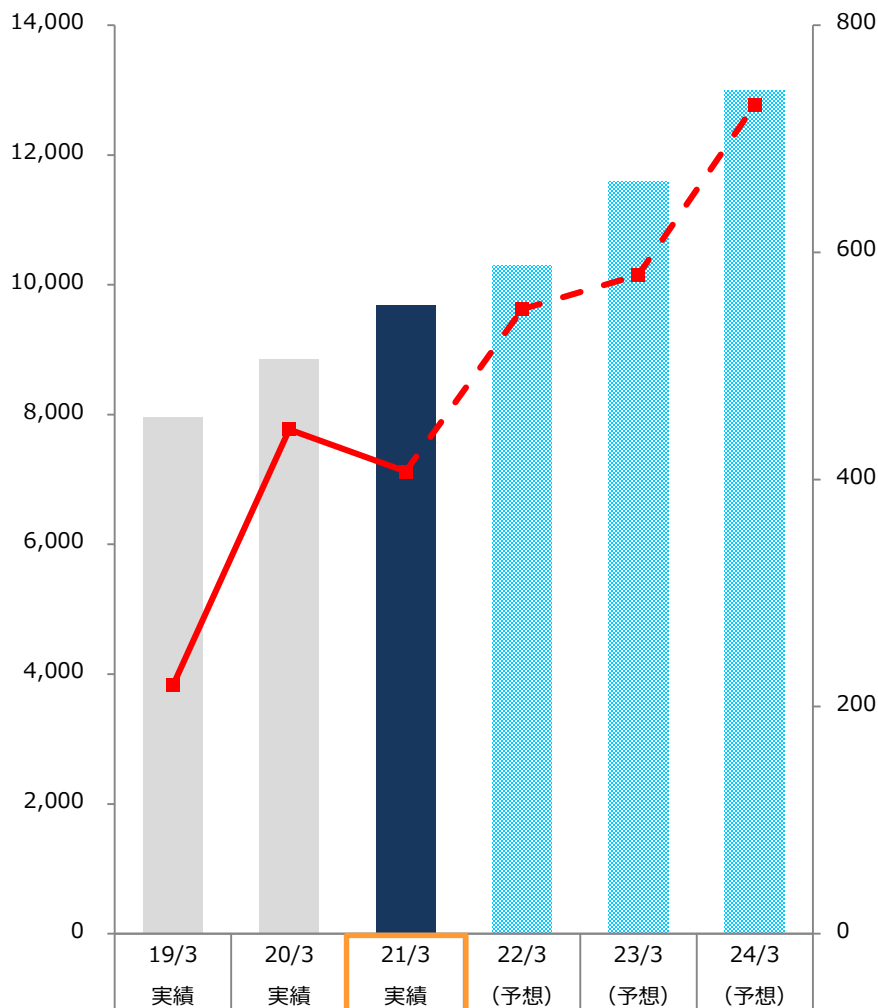


エントランスラウンジ完成予想図

# ◆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)



■ 売上	7,955	8,852	9,692	10,300	11,600	13,000
— 営業利益	219	444	407	550	580	730

## 21/3 実績

- ✓ 112事業所を運営（2021年3月末時点）  
直近の開設事業所
  - ・2020年10月 グループホームきらら神戸兵庫町
  - ・2021年 2月 グループホームきらら南砂元八幡
  - ・2021年 3月 グループホームきらら鶴見緑地
- ✓ 新規開設事業所の安定稼働
  - ➡開設前の入居募集に注力、早期満床を達成
- ✓ 新型コロナウイルス感染症対策の徹底
  - ➡各事業所の衛生資材確保等による営業費用の増加  
(衛生資材確保等のための助成金収入は営業外収益に計上しております)

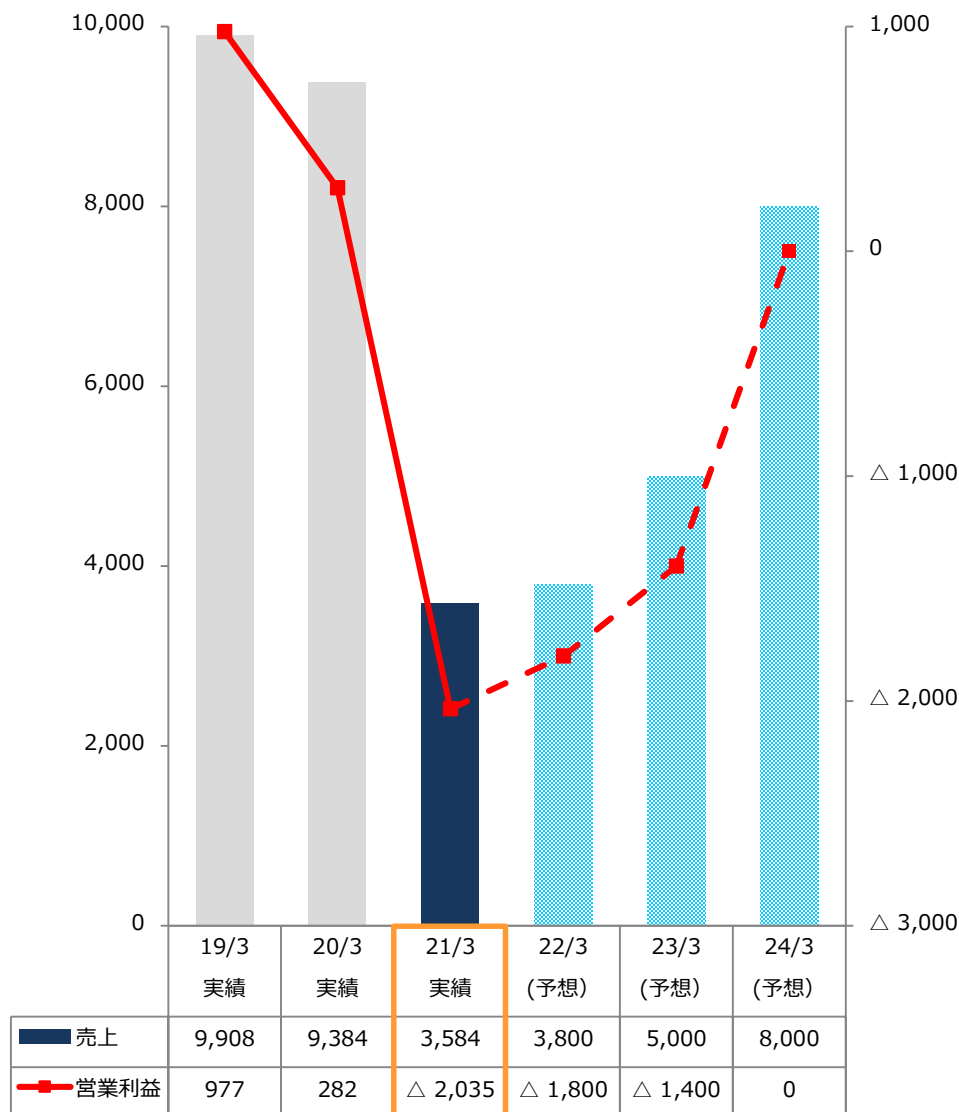
## 事業の取り組み

- ✓ 事業所3か所を新規開設予定
  - ・2021年 4月 浦安きらきら保育園
  - ・2021年 6月 グループホームきらら川崎新町
  - ・2022年 3月 介護付有料老人ホームうらら練馬早宮

# ◆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)



## 21/3 実績

- ✓ 新型コロナウイルス感染症による外出自粛要請  
➡稼働率、客室単価の低下
- ✓ 従業員のマルチタスク化推進  
➡内製化による業務委託費の圧縮
- ✓ 2020年7月「ホテル エミオン 京都」開業

### ■現在の各施設運営状況

施設名	所在	室数	運営状況
ホテル エミオン 東京ベイ (タワー館) (スクエア館)	千葉県浦安市	380室	販売客室数を制限
		204室	休館
ホテル ルミエール葛西	東京都江戸川区	152室	改装工事のため休館
ホテル ルミエール西葛西	東京都江戸川区	192室	販売客室数を制限
ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森	千葉県流山市	167室	販売客室数を制限
ホテル エミオン 京都	京都府京都市	206室	販売客室数を制限
沖縄ナハナ・ホテル&スパ	沖縄県那覇市	200室	販売客室数を制限
湯けむりの里 柏屋	栃木県日光市	53室	販売客室数を制限
ホテル清風園	長野県千曲市	63室	販売客室数を制限
ホテル エミオン プノンベン	カンボジア国 プノンベン	240室	ホテルは既存取引先のみ受付 サビースパ・トリートメント(133室・稼働率81%)
スターツ笠間ゴルフ倶楽部	茨城県笠間市		プレー組数を制限
スターツグアムゴルフリゾート	米国 グアム		現地在住者を対象に運営 (ホテルは休館)

## 東京都府中市 【府中グリーンプラザ敷地活用事業】

2021年夏 「ホテル ケヤキゲート 東京府中」 開業予定



CGパース提供：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



ホテル外観/4月撮影



ホテル外観/5月撮影



ホテルエントランス/イメージ



ホテルロビー/イメージ



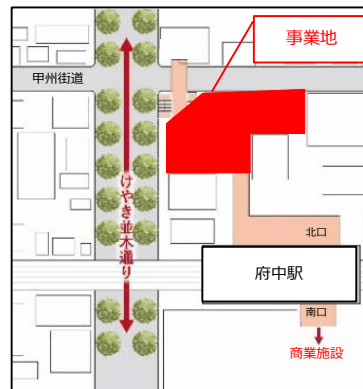
ホテル客室/イメージ



ホテル正面より/イメージ



2Fテラス/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：ホテル、コワーキングスペース、シェアキッチン、店舗、駐輪場



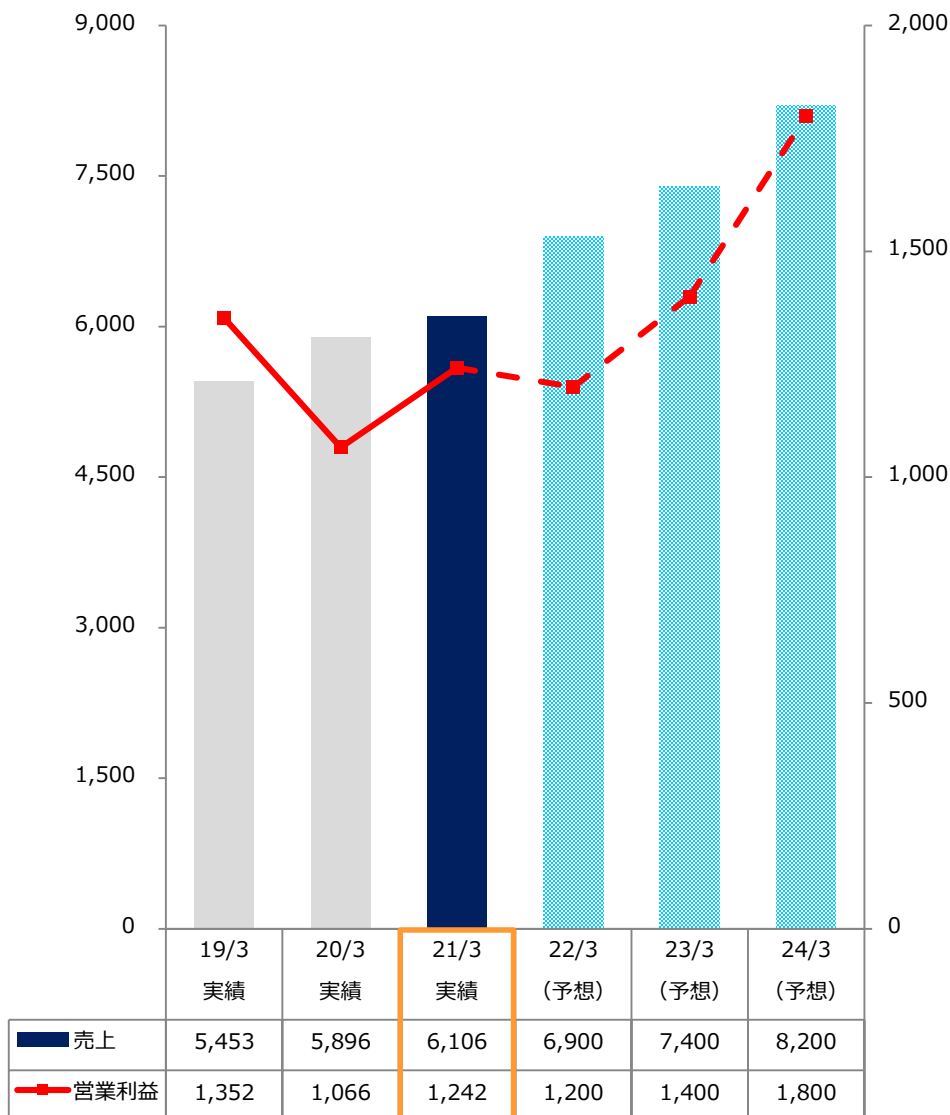
ホテル ケヤキゲート 公式HP



# ◆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)



## 21/3 実績

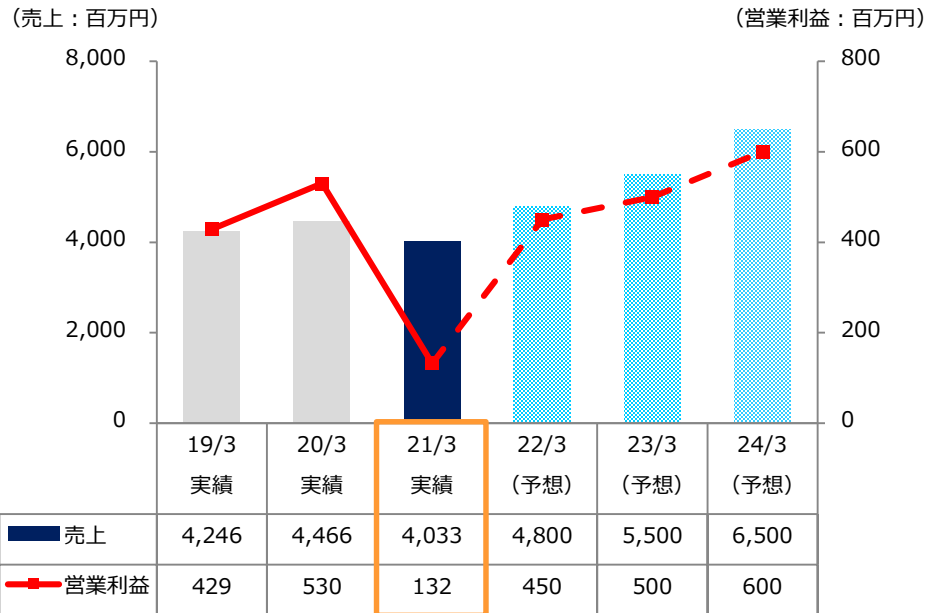
- ✓ 保険契約件数・投資法人運用資産の増加  
➡フィービジネスによる安定収益

## 事業の取り組み

- ✓ WEBセミナーの推進  
➡グループ各社と連携した新規顧客の獲得

事業内容	収益基盤	2020年 3月期	2021年 3月期	2022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	658	650	689
証券業	金融資産運用・証券保険等 代理店収入（億円）	15	16	17
投資法人資産 運用業	「スタートアッププロシード投資 法人」運用資産残高（億円）	866	898	901
保険業	少額保険取扱件数	47,000	52,000	68,000
信託業	受託累計件数 受託資産残高（億円）	244 939	266 1,015	322 1,110

# ◆セグメント別の概況【出版事業 物販・文化事業】



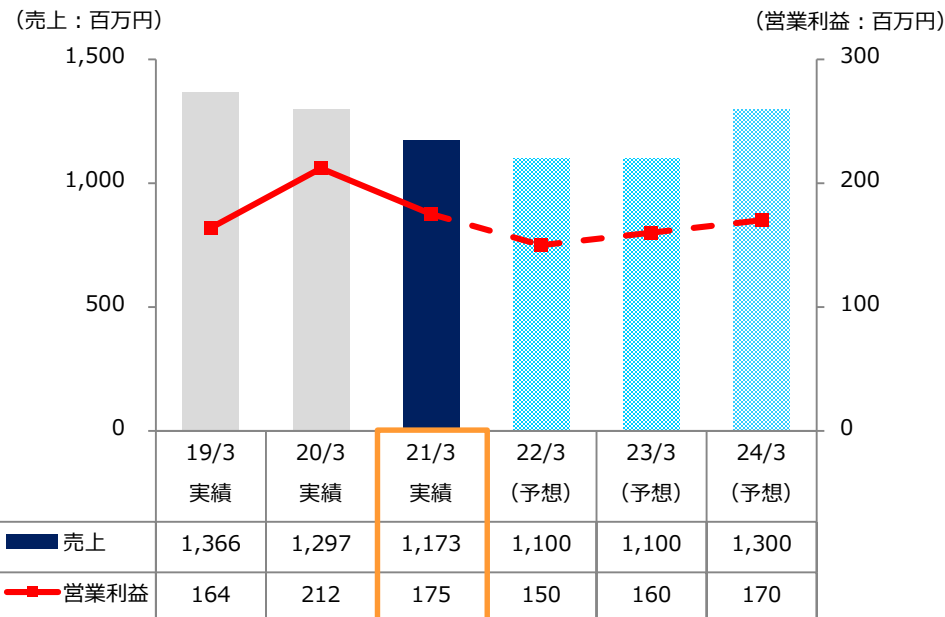
## ● 出版事業

### 21/3 実績

- ✓ 緊急事態宣言による外出自粛・飲食店休業要請  
 → 「オズのプレミアム予約」送客数の減少
- ✓ 電子書籍・電子コミック等の販売増加

### 事業の取り組み

- ✓ デジタルマーケティングの活用
- ✓ 書籍・コミックにおけるコンテンツの拡充



## ● 物販・文化事業

### 21/3 実績

- ✓ 2021年1月 新たに文化事業として  
「相田みつを美術館」を運営



相田みつを美術館(東京都千代田区)

## 概要

2021年3月下旬、当社は、当社の筆頭株主及び主要株主でありその他の関係会社に該当する株式会社豊州より、所有する当社普通株式の一部である3,000,000株（所有割合：5.57%）を売却する意向がある旨の連絡を受けて、一時的にまとまった数量の株式が市場に放出された場合における当社普通株式の流動性及び市場価格への影響、並びに当社の財務状況を勘案し当社が自己株式として取得することといたしました。

当社株式の需給関係の一時的な悪化を回避することが期待できるだけでなく、当社の1株当たり当期純利益（EPS）及び自己資本当期純利益率（ROE）等の資本効率の向上に寄与し、株主の皆様に対する利益還元につながるものと判断。さらに、自己株式の具体的な取得方法については、株主間の平等性及び取引の透明性の観点から、公開買付けの手法が適切であると判断し、2021年5月10日開催の取締役会において、自己株式の取得及びその具体的な取得方法として本公開買付けの実施を決定いたしました。

株券の種類	買付予定数	買付価格	買付代金	買付け等の期間
普通株式	3,300,000株	2,580円	8,514百万円	2021年5月11日から 2021年6月7日まで

## ■財務情報に与える影響

	自己資本比率	1株当たり 当期純利益	ROA	ROE
2021年3月期現在	46.6%	296.26円	6.0%	13.8%
買付け実施の場合	44.7%	316.07円	6.2%	14.4%

# 決算財務データ

(単位：百万円)

	2021年3月期 (実績)	2020年3月期 (実績)	前期比	2021年3月期 (計画)	対計画達成率
売上高	198,963	209,091	△ 10,127	193,000	103.1%
営業利益	22,068	23,912	△ 1,844	18,500	119.3%
営業外収益	1,712	873	839	-	-
営業外費用	458	663	△ 205	-	-
経常利益	23,323	24,122	△ 798	18,500	126.1%
特別利益	11	29	△ 17	-	-
特別損失	309	1,792	△ 1,483	-	-
法人税等	7,381	7,214	167	-	-
当期純利益	15,643	15,143	500	-	-
非支配株主に帰属する 当期純利益	43	84	△ 40	-	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	15,599	15,059	540	11,500	135.7%

◆営業外収益

受取利息	23
受取配当金	459
為替差益	239
受取補償金	124
助成金収入	530
その他	335
	1,712

◆営業外費用

支払利息	266
貸倒引当金繰入額	53
その他	138
	458

◆特別利益

固定資産売却益	9
投資有価証券売却益	1
その他	0
	11

◆特別損失

固定資産売却損	9
固定資産除却損	145
減損損失	128
その他	25
	309

# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位：百万円)

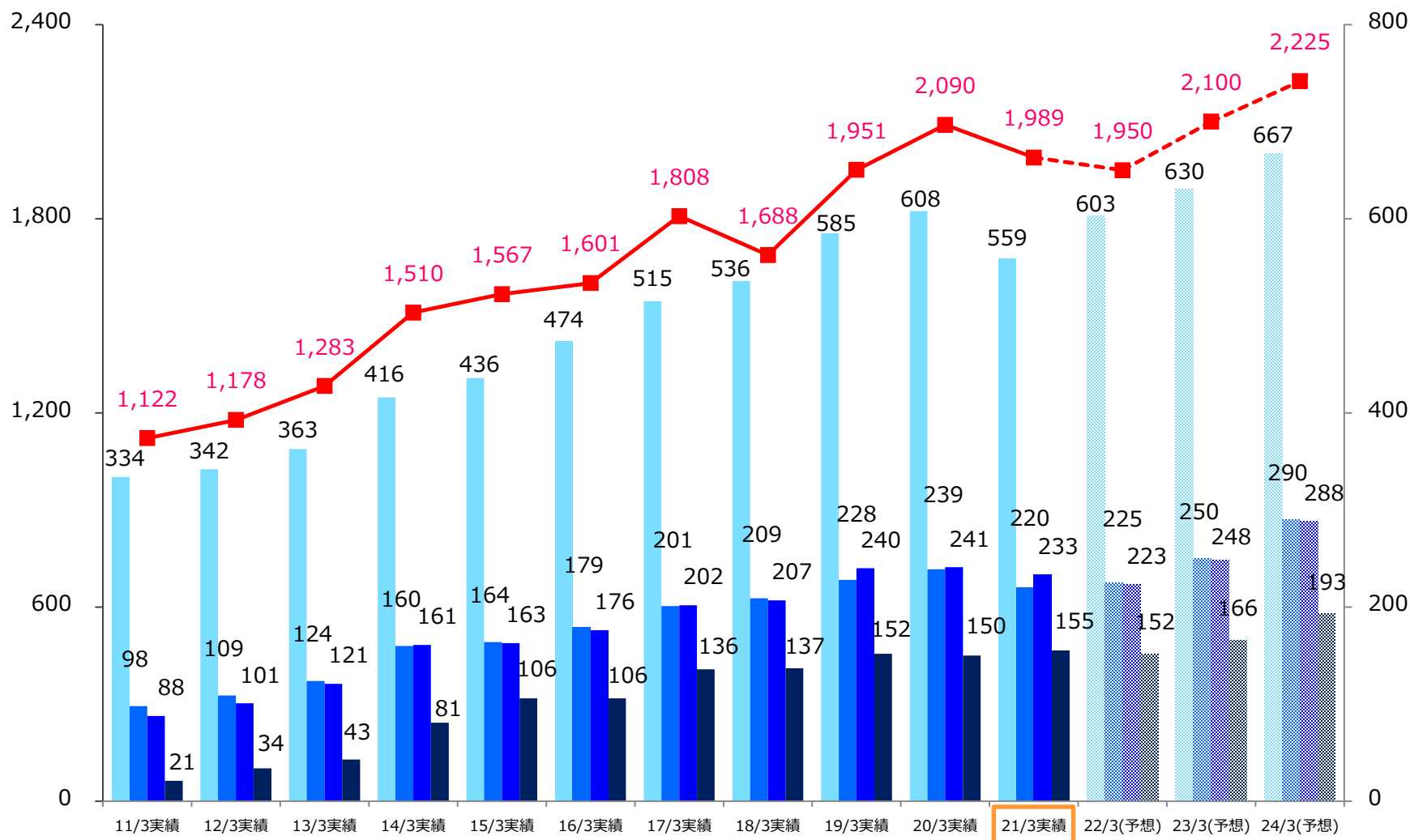
	2021年3月期	2020年3月期	前期比
<b>(資産の部)</b>			
現金及び預金	72,650	60,036	12,613
受取手形及び売掛金	11,944	12,936	△ 991
販売用不動産	14,155	19,979	△ 5,824
仕掛販売用不動産	8,611	8,422	189
未成工事支出金	1,465	1,492	△ 27
その他	8,090	9,178	△ 1,087
<b>流動資産合計</b>	<b>116,918</b>	<b>112,046</b>	<b>4,871</b>
有形固定資産	114,903	111,446	3,456
無形固定資産	2,836	2,893	△ 57
投資その他の資産	24,382	21,642	2,739
<b>固定資産合計</b>	<b>142,122</b>	<b>135,983</b>	<b>6,139</b>
<b>資産合計</b>	<b>259,040</b>	<b>248,029</b>	<b>11,011</b>

	2021年3月期	2020年3月期	前期比
<b>(負債の部)</b>			
買掛金及び 工事未払金	16,968	20,039	△ 3,070
短期借入金	20,543	21,422	△ 879
その他	37,441	36,354	1,087
<b>流動負債合計</b>	<b>74,954</b>	<b>77,816</b>	<b>△ 2,862</b>
長期借入金	49,220	49,932	△ 712
その他	12,893	13,878	△ 984
<b>固定負債合計</b>	<b>62,114</b>	<b>63,810</b>	<b>△ 1,696</b>
<b>負債合計</b>	<b>137,068</b>	<b>141,627</b>	<b>△ 4,558</b>
<b>(純資産の部)</b>			
資本金	11,039	11,039	-
資本準備金	6,232	6,232	-
利益剰余金	98,498	86,054	12,443
その他	6,202	3,075	3,126
<b>純資産合計</b>	<b>121,972</b>	<b>106,402</b>	<b>15,570</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>259,040</b>	<b>248,029</b>	<b>11,011</b>

# ◆【連結】業績推移（全社）

（売上高：億円）

（利益：億円）

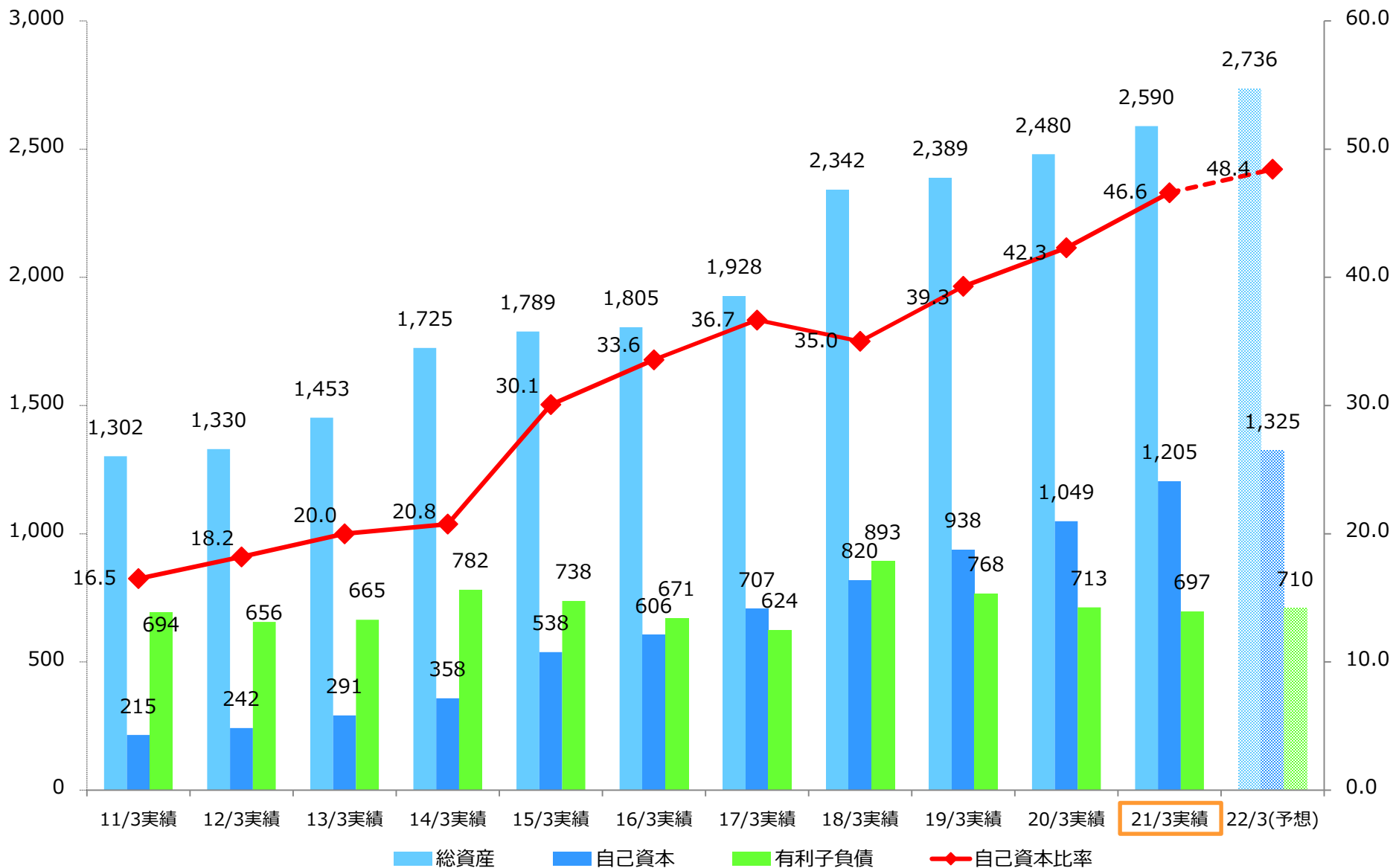


売上総利益 営業利益 経常利益 当期純利益※ 売上高

※2016年3月期以降 親会社株主に帰属する当期純利益

# ◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

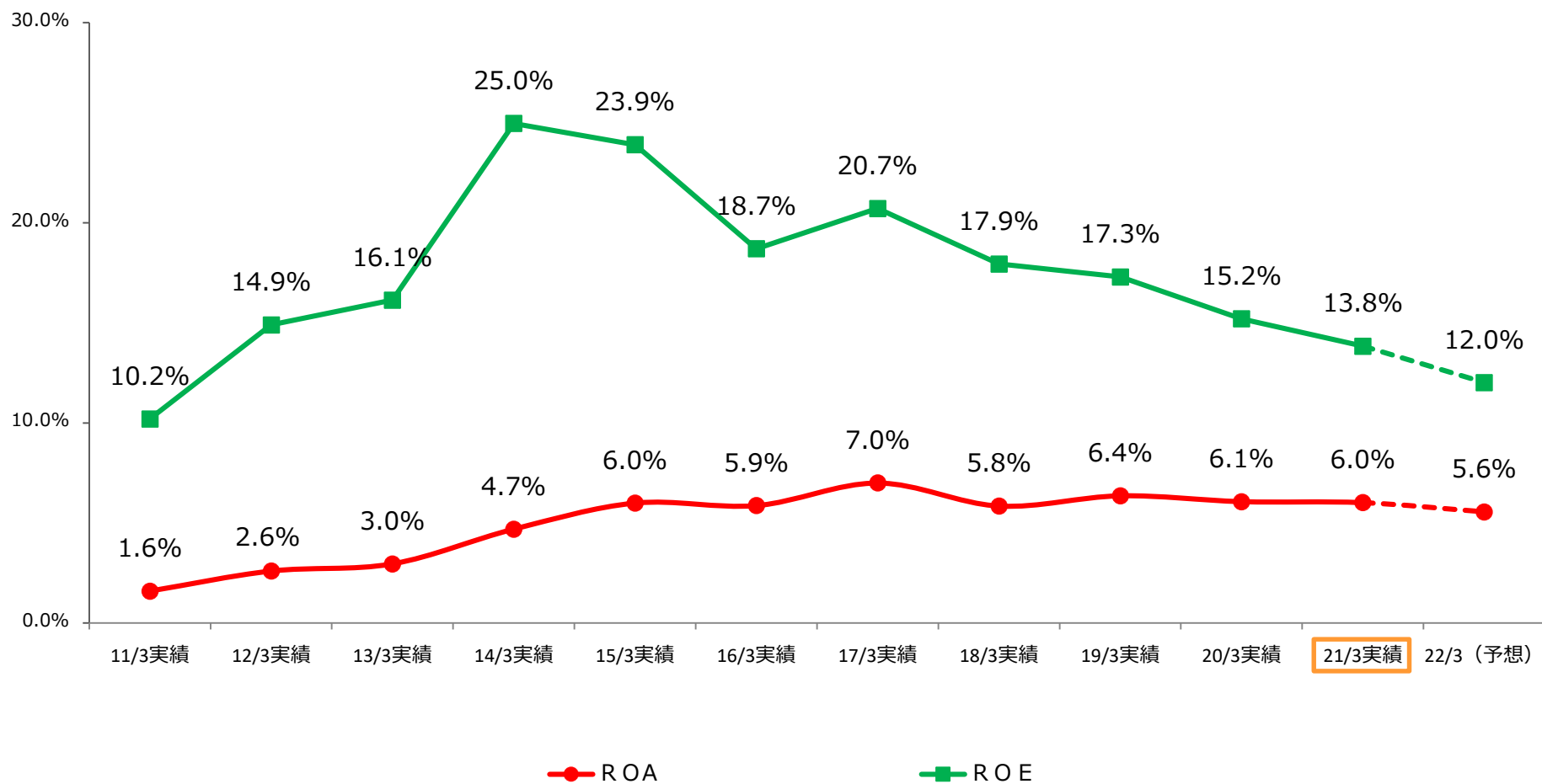
(単位：億円)



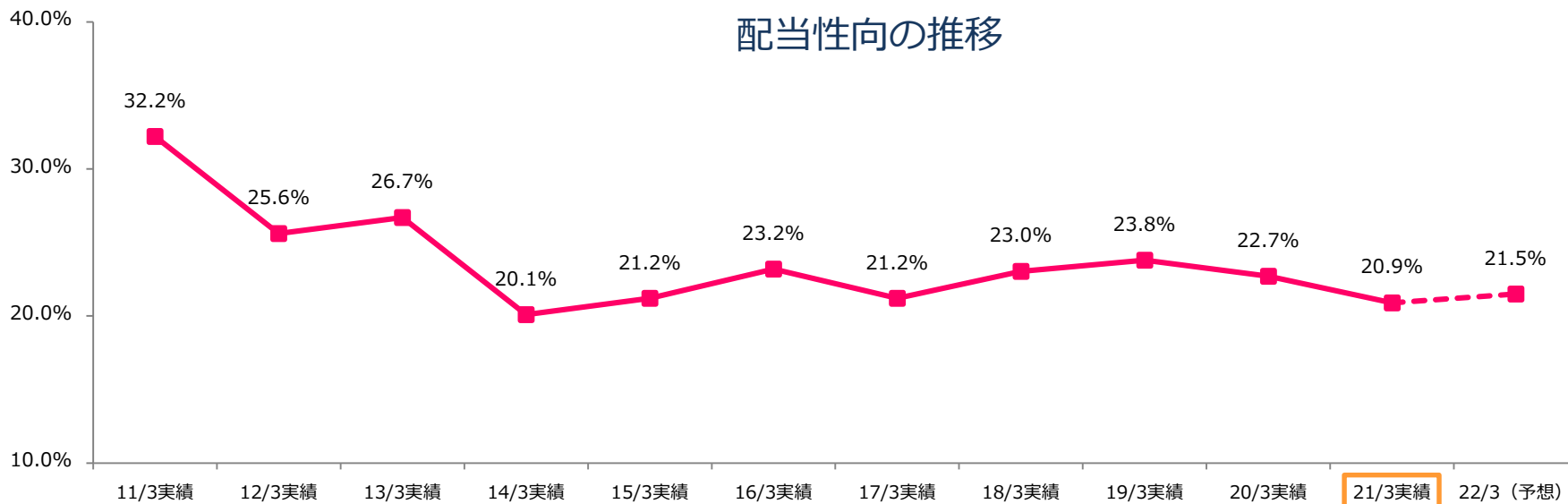
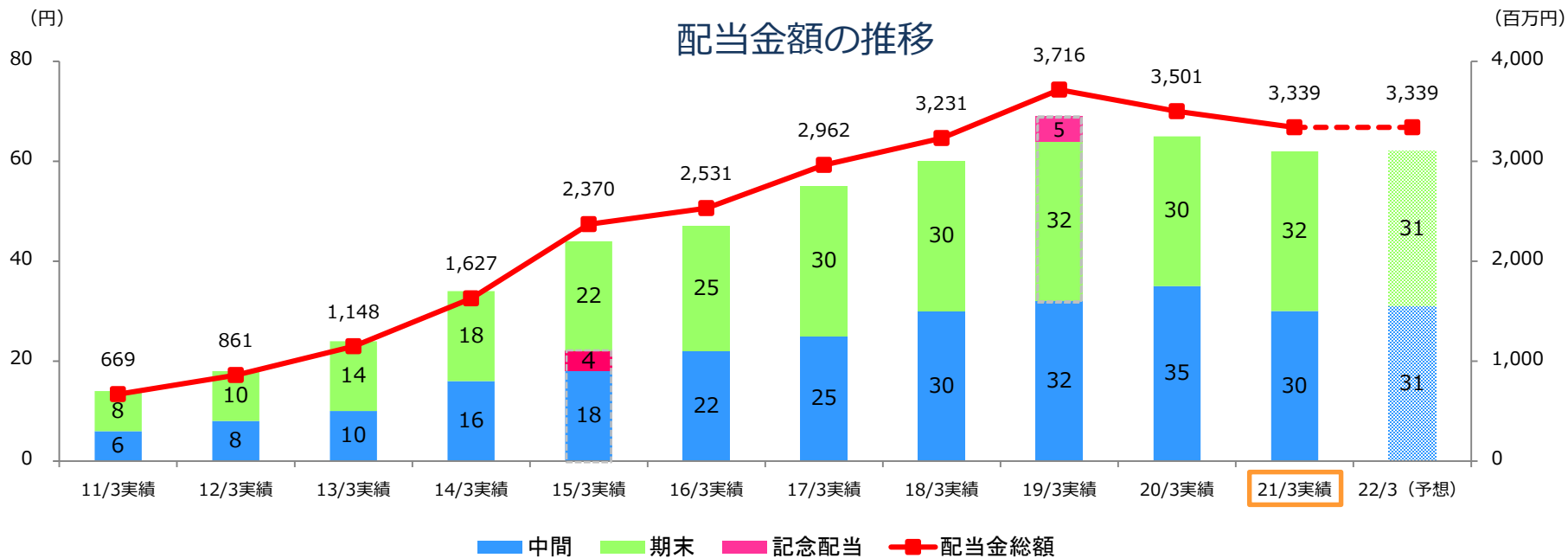
※22/3（予想）は2021年5月10日公表の自己株式取得を考慮しておりません



# ◆ROE・ROAの推移



※22/3 (予想) は2021年5月10日公表の自己株式取得を考慮しておりません



※22/3 (予想) は2021年5月10日公表の自己株式取得を考慮しておりません

	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	21/3期	22/3期 (予想)
営業利益	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	220億円	225億円
EBITDA	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	267億円	274億円
当期純利益	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	155億円	152億円
発行済み株式数	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	53,998,205
配当金額(1株当たり)	14円	18円	24円	34円	44円	47円	55円	60円	69円	65円	62円	62円
配当性向	32.2%	25.6%	26.7%	20.1%	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%	20.9%	21.5%
DEレシオ	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	0.6倍	0.5倍
Net DEレシオ	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	△0.02倍	△0.04倍
有利子負債/EBITDA	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	2.6倍	2.6倍
自己資本比率	16.5%	18.2%	20.0%	20.8%	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%	46.6%	48.4%
ROA	1.6%	2.6%	3.0%	4.7%	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%	6.0%	5.6%
ROE	10.2%	14.9%	16.1%	25.0%	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.2%	13.8%	12.0%
EPS	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	296.2円	288.6円
株価(期末日)	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	2,905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)

## 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)】

