

スターツコーポレーション株式会社

2023年3月期 第2四半期 決算説明資料

総合生活文化企業

The logo for STARTS, featuring a blue circle with a white center, followed by the word "STARTS" in a bold, blue, sans-serif font.

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

## 決算サマリー

P2

## 事業概要・グループ組織図

P3～5

## 2023年3月期 第2四半期 決算概要

P6～11

- 決算概要
- 営業利益構成

P7～10

P11

## スターツグループ事業戦略

P12～25

- 企業理念
- 成長モデル
- 海外事業について
- スポーツ・文化 協賛活動

P13

P14～22

P23～24

P25

## その他 セグメント別概況

P26～42

- 建設事業 P27～28
- 不動産管理事業 P29～30
- 賃貸・売買仲介事業 P31～32
- ピタットハウスの取り組み P33
- ピタットハウス店舗数の推移 P34
- 分譲不動産事業 P35～36
- 高齢者支援・保育事業 P37
- ホテル・レジャー事業 P38～39
- コンサルティング事業 P40
- 出版事業 P41
- 物販・文化事業 P42

## 決算財務データ

P43～51

## 2023年3月 第2四半期 決算サマリー

✓ 売上高	9 8 5 億円	<前年同期比	7 6 億円増>
✓ 営業利益	1 1 8 億円	<前年同期比	1 6 億円増>
✓ 経常利益	1 4 2 億円	<前年同期比	3 5 億円増>
✓ 四半期純利益	9 5 億円	<前年同期比	2 4 億円増>
✓ 配当金	中間配当43円	<当初予想比	3 円増>

## 2023年3月 第2四半期 トピックス

- ✓ 2022年9月 スターツCAM 免震構造建物受注 累計600棟突破 (since1995~)
- ✓ 2022年9月 ピタットハウス マイホームオークション開催
- ✓ 伊藤美誠選手 パリ五輪に向け国内卓球リーグ (Tリーグ) へ参戦

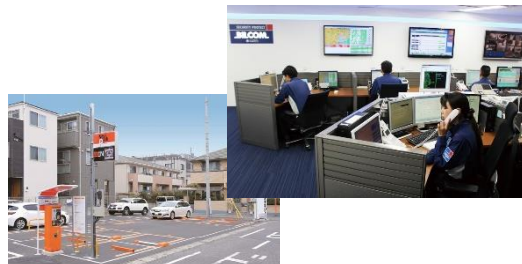
## 2023年3月期 業績予想 サマリー

■ 通期業績予想の修正及び配当予想の修正を発表				
✓ 売上高	2,140 億円	➡	2,320 億円	<当初予想比 8.4%増>
✓ 営業利益	248 億円	➡	270 億円	<当初予想比 8.9%増>
✓ 経常利益	250 億円	➡	290 億円	<当初予想比 16.0%増>
✓ 当期純利益	168 億円	➡	193 億円	<当初予想比 14.9%増>
✓ 配当金	年間配当80円	➡	年間配当86円	<当初予想比 6円増>





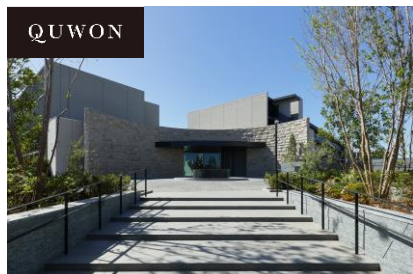
建設



不動産管理



貸貸・売買仲介



分譲不動産



高齢者支援・保育



コンサルティング



ホテル・レジヤール



出版

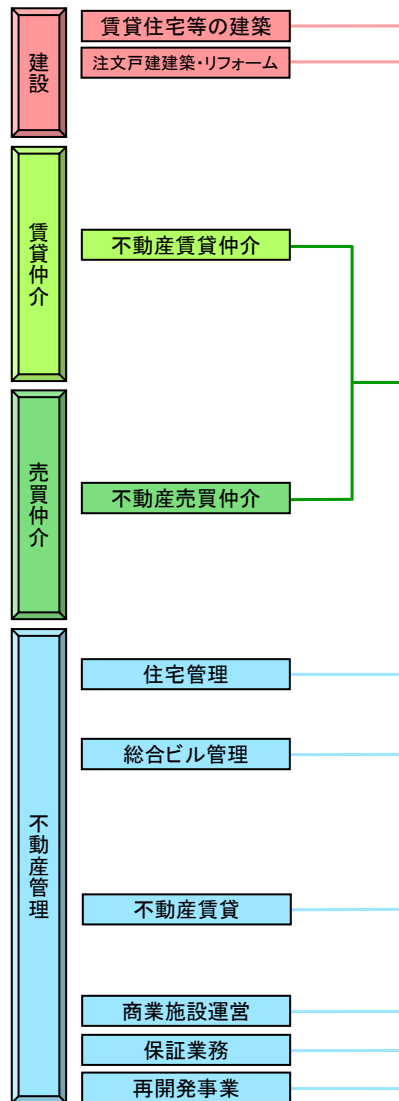


物販・文化

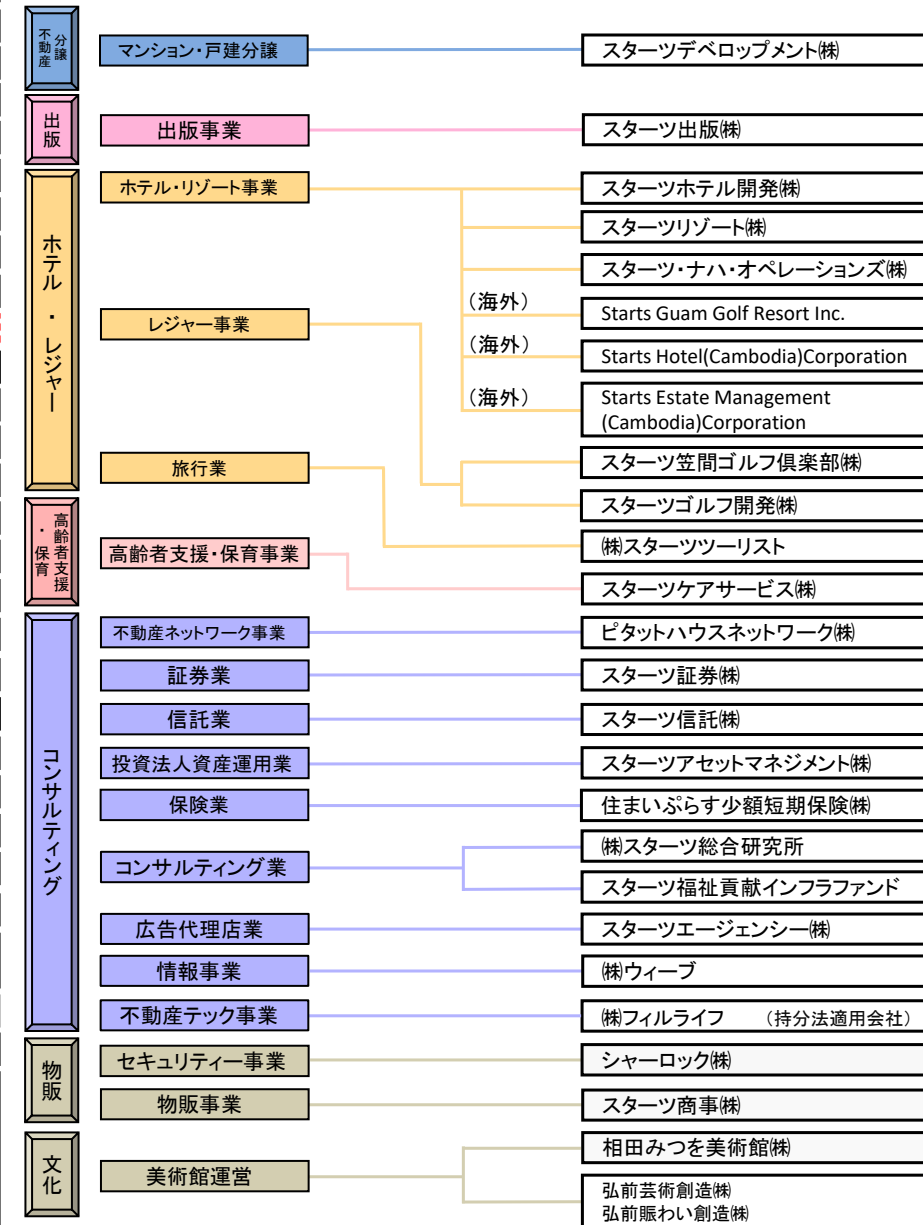
# ◆グループ組織図

## 【当社グループ】

(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 61社 ⇒ 62社へ  
 持分法適用会社 1社  
 非連結子会社 20社

※1 商号変更 ※2 新規連結会社

# 2023年3月期 第2四半期 決算概要

## 2023年3月期 第2四半期業績

(単位：百万円)

	2023年3月期 第2四半期 計画	2023年3月期 第2四半期 実績	2022年3月期 第2四半期 実績	計画比		前年同期比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	97,000	<b>98,598</b>	90,927	+1,598	+1.6%	+7,671	+8.4%
営業利益	10,500	<b>11,864</b>	10,166	+1,364	+13.0%	+1,698	+16.7%
経常利益	10,700	<b>14,241</b>	10,664	+3,541	+33.1%	+3,577	+33.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	7,200	<b>9,586</b>	7,153	+2,386	+33.1%	+2,433	+34.0%
E P S (円)	144.98	<b>193.03</b>	139.94	+48.05	+33.1%	+53.09	+37.9%

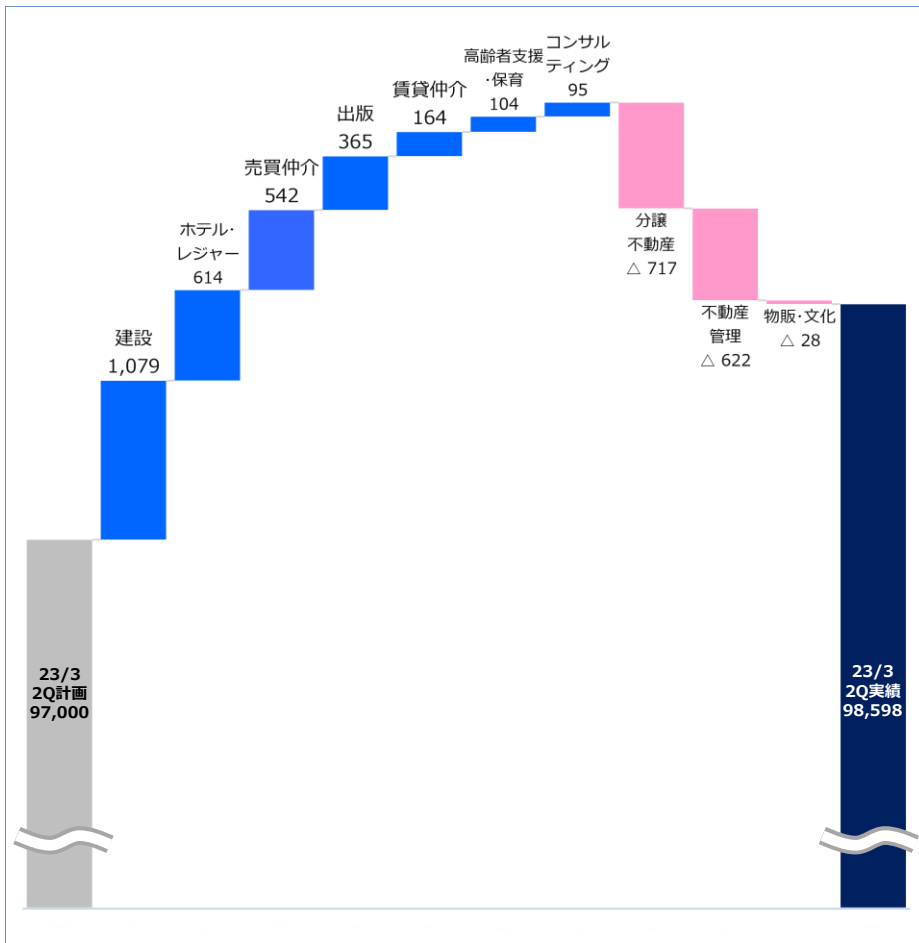


# ◆【連結】決算概要（損益）②

(単位：百万円)

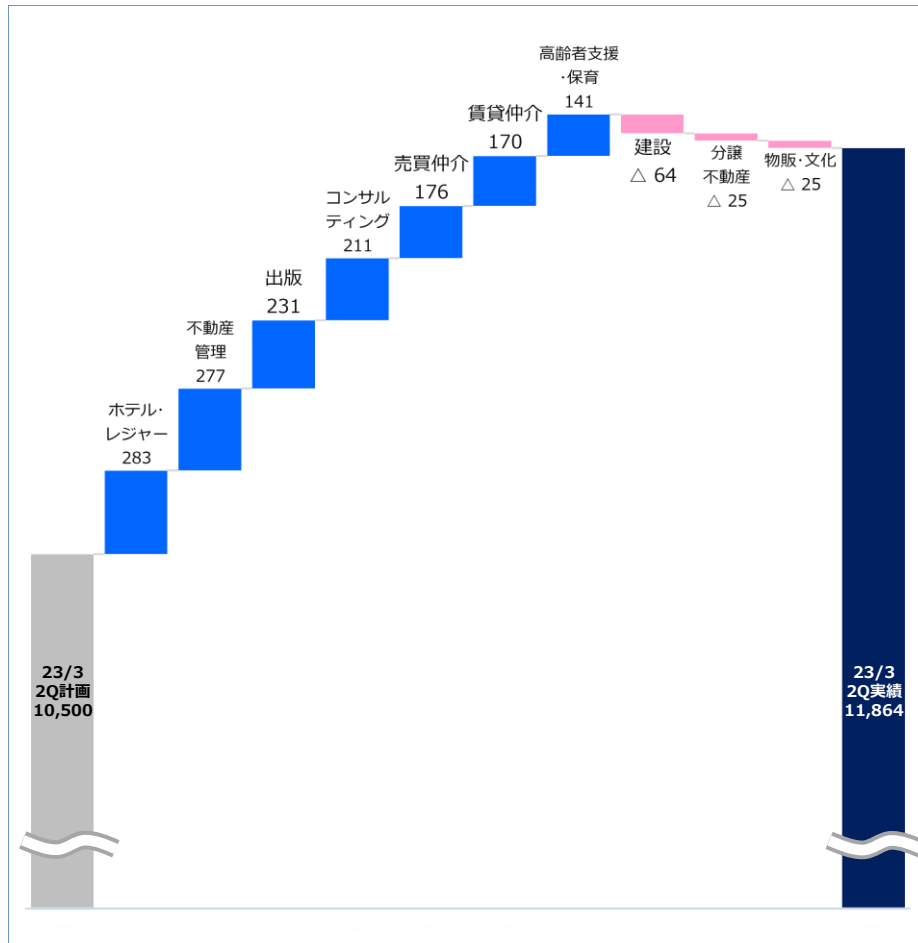
	売上高			営業利益		
	2023年3月期 第2四半期 (実績)	2023年3月期 第2四半期 (計画)	2022年3月期 第2四半期 (実績)	2023年3月期 第2四半期 (実績)	2023年3月期 第2四半期 (計画)	2022年3月期 第2四半期 (実績)
建設	32,579	31,500	27,429	3,435	3,500	3,290
賃貸仲介	3,364	3,200	3,089	870	700	726
売買仲介	3,442	2,900	2,471	926	750	526
不動産管理	41,977	42,600	40,381	5,577	5,300	5,203
分譲不動産	1,482	2,200	4,545	△ 175	△ 150	290
ホテル・レジヤ	3,614	3,000	1,677	△ 216	△ 500	△ 1,010
高齢者支援・保育	5,504	5,400	5,108	341	200	368
コンサルティング	3,395	3,300	3,158	711	500	608
出版	2,865	2,500	2,510	581	350	327
物販・文化	371	400	554	24	50	59
消去等	-	-	-	△ 212	△ 200	△ 224
合計	98,598	97,000	90,927	11,864	10,500	10,166

## ✓ 計画比 売上高増減



## ✓ 計画比 営業利益増減

(単位：百万円)



### 【主な変動要因】

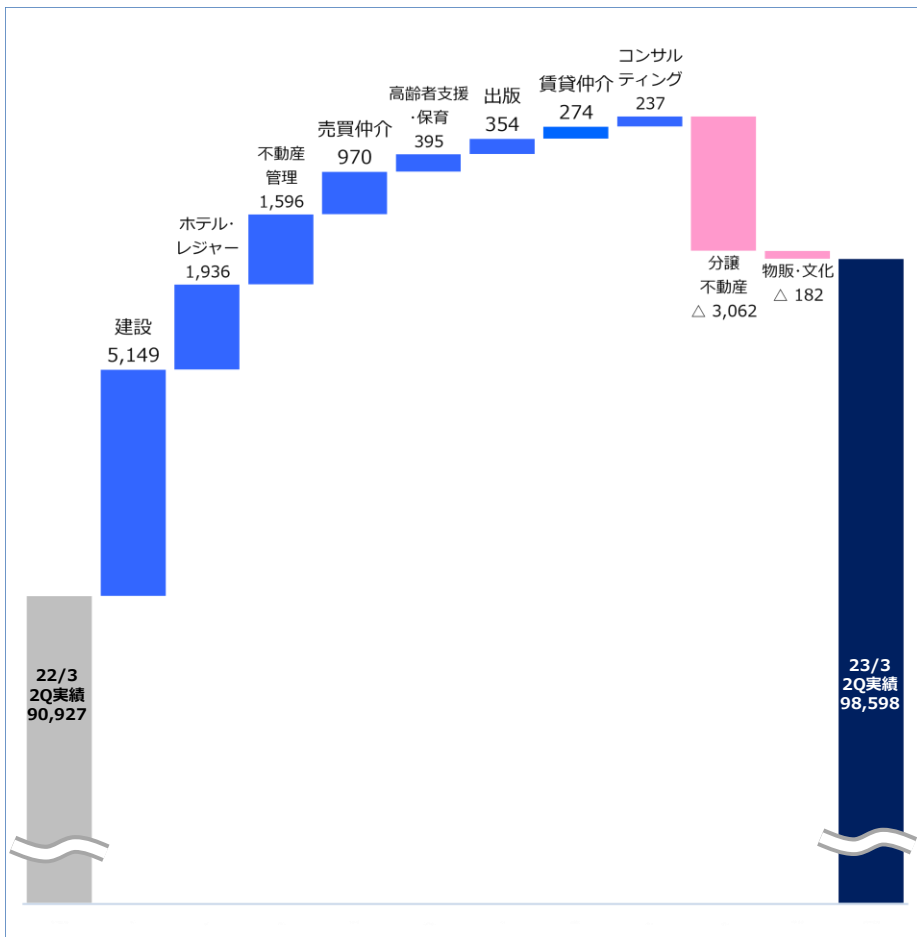
- 建設 : 人員不足により工期を保守的に見積もっていたが、外部協力会社との協業で予定通り進行
- 不動産管理 : メンテナンス工事受注未達△771
- 分譲不動産 : クオンガーデン新浦安引渡延期△345
- ホテル・レジャー : 稼働好調 エミオン東京ベイ+290、流山+57、柏屋+27

### 【主な変動要因】

- 建設 : 資材高騰により建設工事利益率減
- 不動産管理 : 時間貸駐車場稼働好調+157
- コンサルティング : 火災保険契約期間改定前の需要増加により損害保険代理店手数料+116

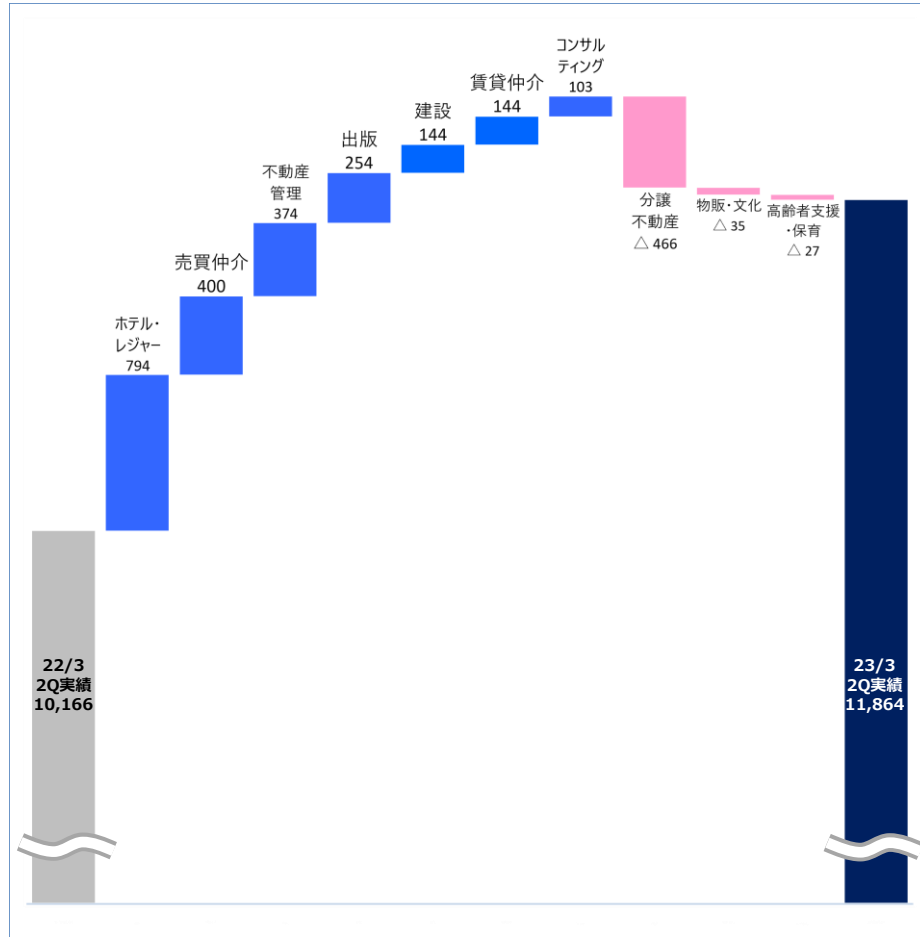
注) 調整額を除く

✓ 前期比 売上高増減



✓ 前期比 営業利益増減

(単位：百万円)



### 【主な変動要因】

- 建設 : 中高層賃貸住宅+3,719
- 不動産管理 : 時間貸駐車場売上+512    メンテナンス工事+300
- 分譲不動産 : 【前期】プロシード2物件1,569、札幌土地1,300  
【今期】プロシード石川台810    他引渡
- ホテル・レジジャー : 前期はまん延防止等の行動制限あり稼働低調

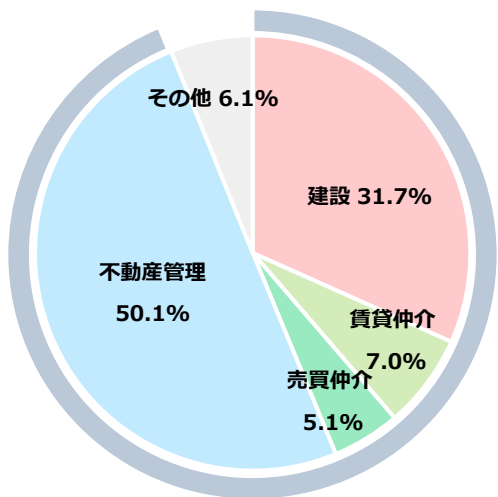
### 【主な変動要因】

注) 調整額を除く

- 建設 : 資材高騰により建設工事利益率減
- 売買仲介 : 投資用物件の取扱増加
- ホテル・レジジャー : 稼働率    エミオン東京ベイ 26.3%→52.3%  
流山 67.0%→90.3%    柏屋 27.0%→43.4%

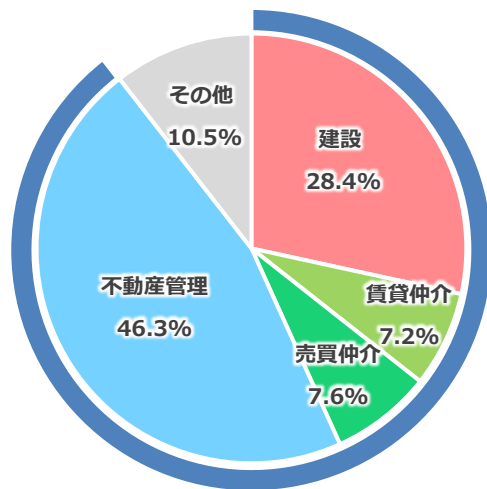
✓ 建設、賃貸・売買仲介、不動産管理事業によるストックビジネスの収益は安定的

2022年3月期 第2四半期(実績)



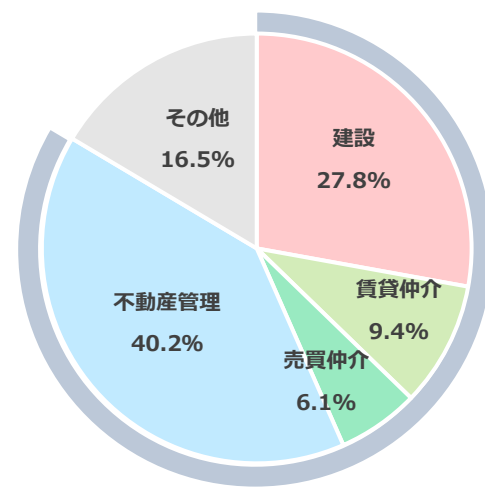
主要4セグメント合計  
93.9%

2023年3月期 第2四半期 (実績)



主要4セグメント合計  
89.5%

2023年3月期(計画)



主要4セグメント合計  
83.5%

# スタートツグループ事業戦略



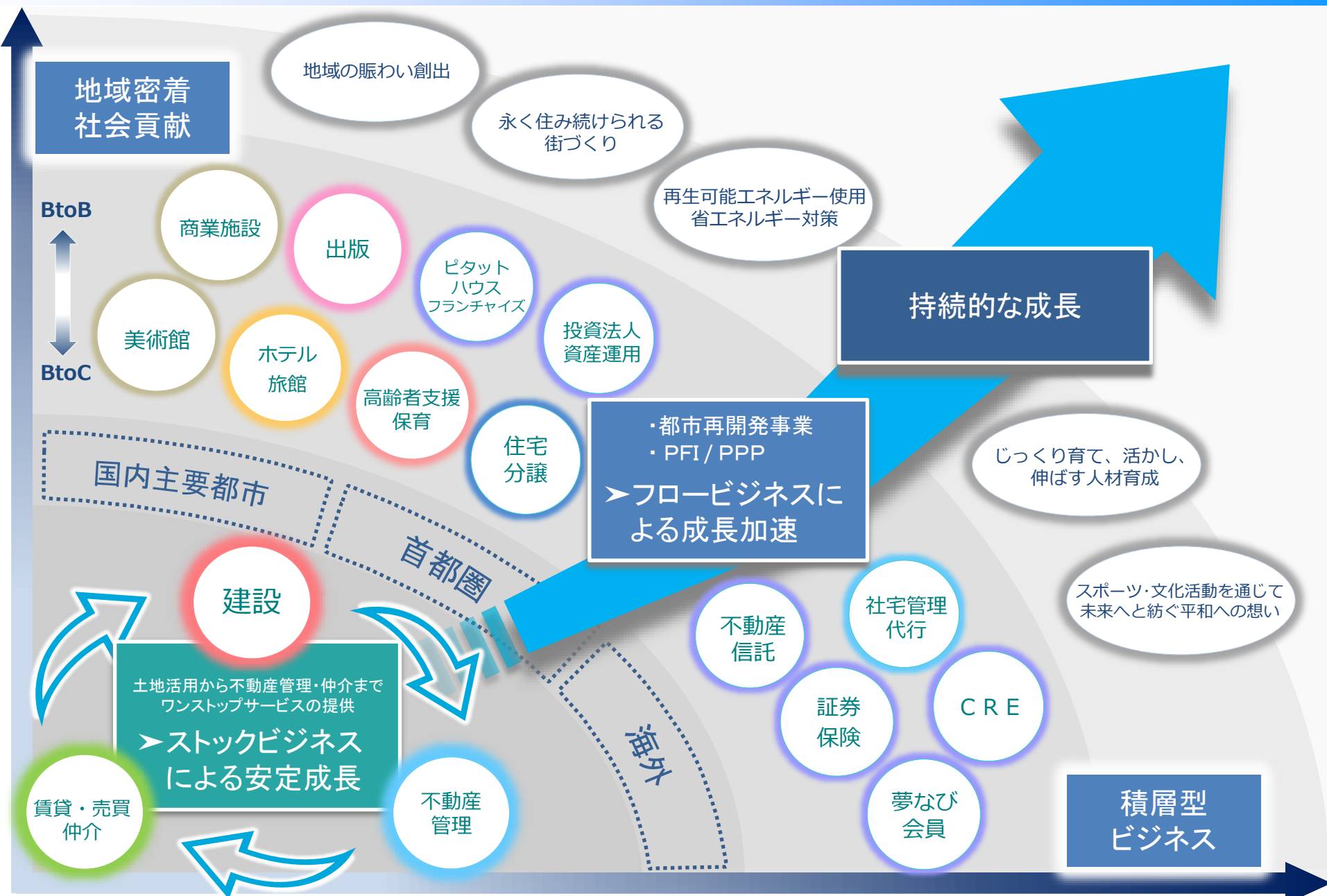
「人が、心が、すべて。」

私たちは創業以来、「切る・捨てる」という合理主義ではなく、「拾う・救う」という考えのもと、社員一人ひとりの個性・持ち味を活かし、お客様へ真のホスピタリティを提供する事を第一に考え、行動してまいりました。

出会ったお客様と末永くお付き合いできるサービスに真正面から取り組み、『総合生活文化企業』として建設、不動産仲介・管理から金融、出版、ホテル、高齢者支援へ、歩みを止めることなく地域密着で事業領域を広げてまいりました。

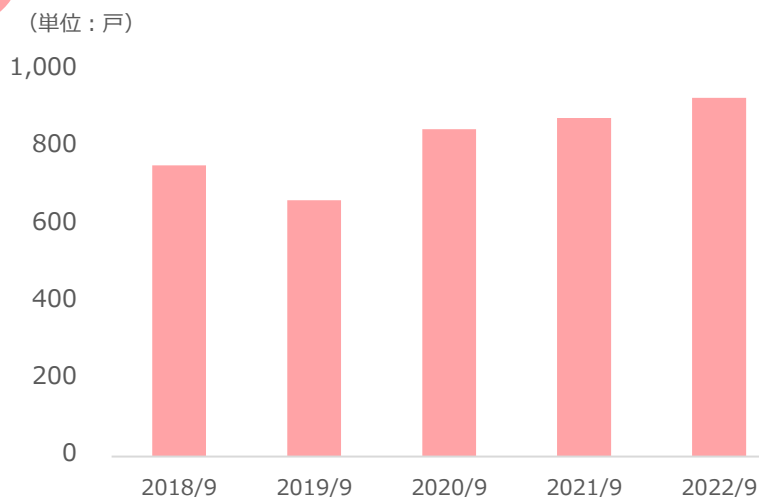
培ってきた信用を礎として、これからも地域・社会とともに持続する企業を目指します。

# ◆スタートの成長モデル



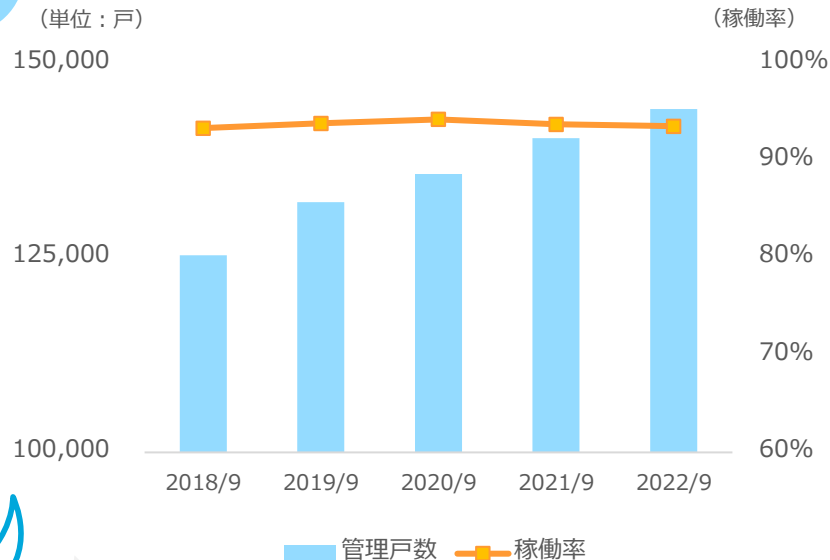
## 建設

### 賃貸住宅供給戸数



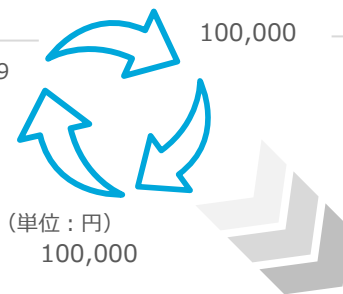
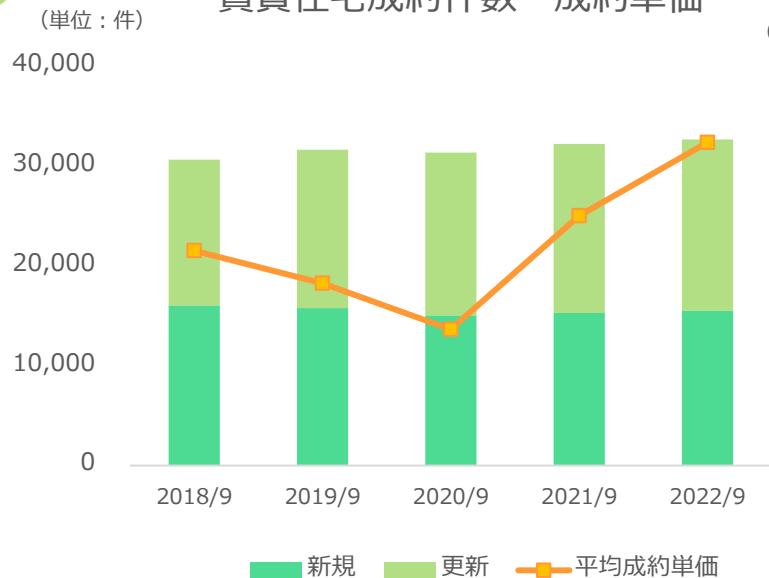
## 不動産管理

### 賃貸住宅管理戸数・稼働率



## 賃貸仲介

### 賃貸住宅成約件数・成約単価



## 安定した賃貸管理物件の供給

	2022年3月期 第2四半期 実績	2023年3月期 第2四半期 実績
賃貸住宅完工高	201億円	235億円
賃貸住宅管理手数料	24億円	25億円
賃貸住宅仲介手数料	29億円	31億円

## 管理手数料・仲介手数料の増加



## 企業寮の退去サポートから、グループシナジーを活かし120世帯の一括法人寮を契約



外観



シェアキッチン



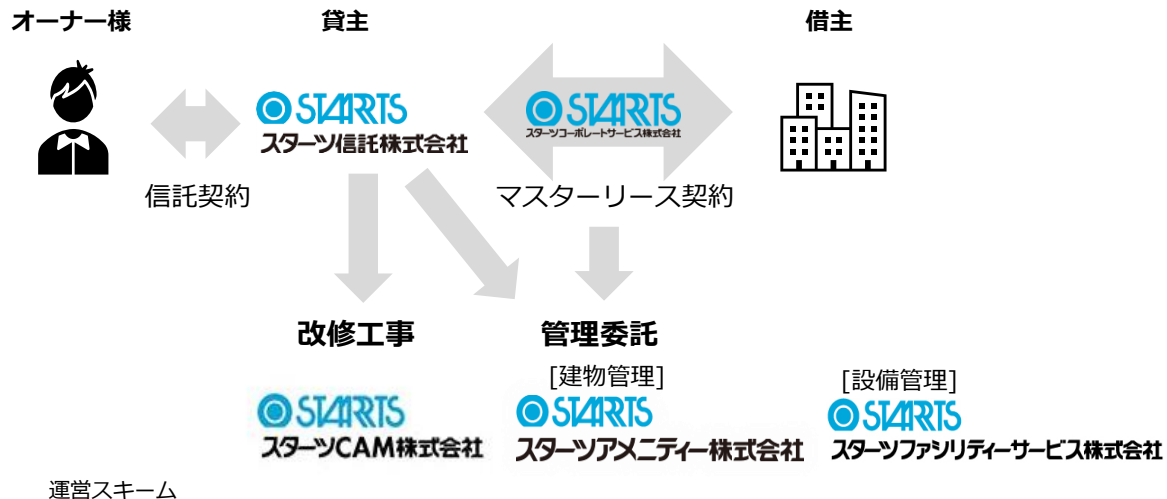
ラウンジ



カフェテリア



大浴場



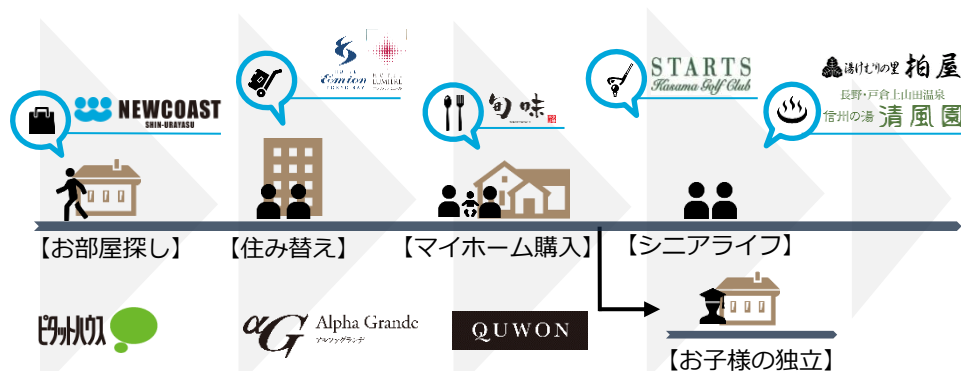
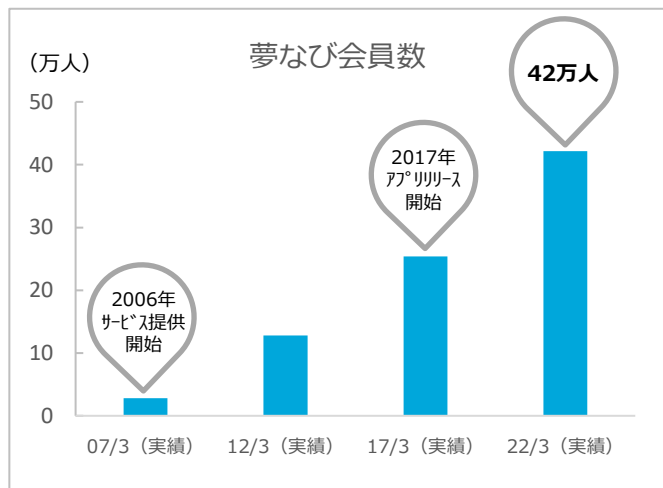
不動産信託活用によるオーナー様の資金調達・物件運営への不安解消

マスターリース契約による借主様の契約交渉手続の簡素化

社員間コミュニケーションを創造する共用スペースへの改修

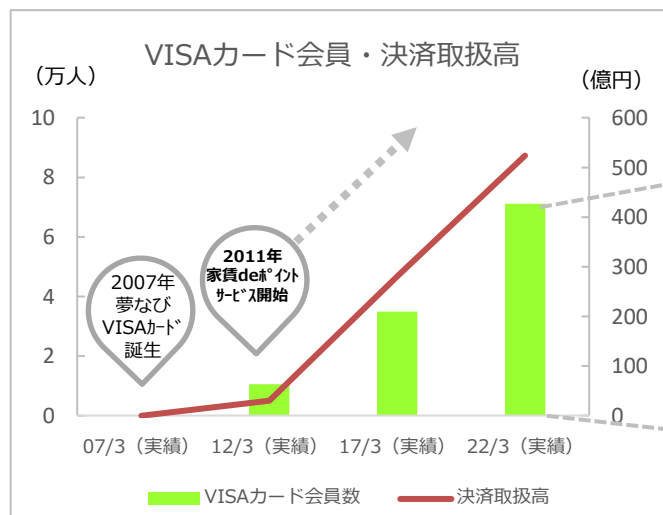
**オーナー様・借主様双方にとって最適な企業寮運営をサポート**

■スタートグループのサービス利用で貯まる「夢なびポイント」  
 ポイントを繰り返しご利用頂くことで「一度出会ったお客様との永続的なお付き合い」を目指すサービス

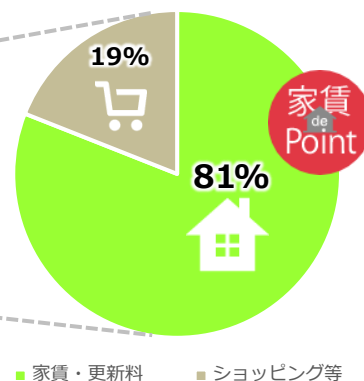


**様々なライフイベントでお付き合いさせて頂くリピート戦略**

■日常生活でもポイントを貯めて頂くため三井住友カード(株)と提携「夢なびVISAカード」を発行



夢なびVISAカード決済内容内訳



家賃を夢なびVISAカードで支払うことでポイントが貯まるサービス

家賃・更新料の割合が80%超

**安定した決済提携手数料収入**

## ■ 弘前れんが倉庫美術館



弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業  
PC鋼棒による耐震補強によりレンガ造倉庫を美術館へ再生  
日本建築学会 東北建築賞 防災協会・耐震改修賞受賞

## ■ 金融機関資料館



ローコストジャッキアップレス工法を用い築100年を超える  
建物を保存しつつ免震化

## ■ 池上・本妙院本堂 免震レトロフィット工事



築80年を超える財産的・意匠的の高い木造建築物  
災害時には地区住民の防災拠点となるよう免震化及び修復工事を実施

## ■ 商業ビル減築



減築前：9階建て

耐震補強が必要なテナントビルを  
「減築」により再生

建替コストを抑え耐震基準をクリア  
軽量化により大空間を確保



減築後：4階建て

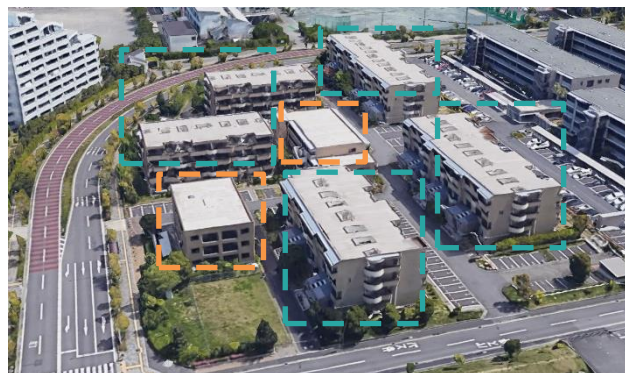


## ■リファイン建築

創業以来地域密着で街づくりを続ける新浦安エリアにて、元企業社宅7棟を取得約13億円を投資し、全面リニューアル工事に着手



配置図



現地俯瞰図

### 【物件概要】

- ・所在地：千葉県浦安市日の出
- ・敷地面積：13,675.84㎡
- ・延床面積：11,686.62㎡（7棟合計）
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造
- ・建物用途：共同住宅

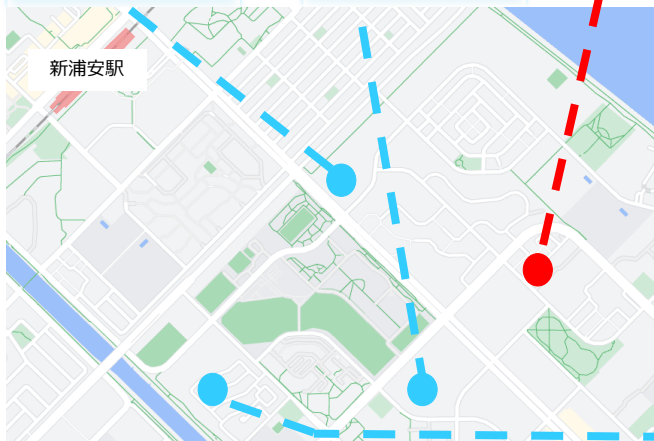
- 築14年（2棟24戸）⇒従来の間取りを活かし住宅設備を更新
- 築35年（5棟107戸）⇒内装一式をリニューアル



ホテル エミオン東京ベイ



ニューコースト新浦安



周辺地図

## CASBEE等の環境認証取得を目指した省エネルギーや環境負荷の少ない建物への改修

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）・・・国土交通省が主導する建物の環境性能などを5段階で評価する認証制度



クオン新浦安



クオンガーデン新浦安



コミュニティアセンター新浦安



現況



完成イメージ



工事進捗状況



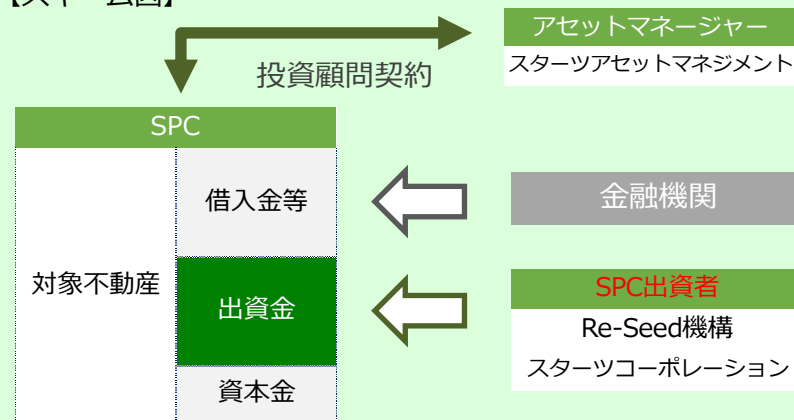
## ■ Re-Seed機構初の賃貸住宅出資案件としてスタートグループが開発・運営する省エネ対応賃貸住宅に約5億円の出資決定



### 【対象不動産概要】

- ・所在地：東京都江戸川区南小岩7丁目  
J総武本線「小岩」駅徒歩3分
- ・敷地面積：926.23㎡
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造地上10階
- ・建物用途：共同住宅、店舗、駐車場

### 【スキーム図】



## 賃貸住宅における環境への取り組み

分譲住宅と異なり事業費等の制約が大きく、また入居者様との関係で事後的な環境改修余地も限られる賃貸住宅では、望ましい省エネ性能の確保が困難なケースも多く見られます。

本件ではスタートとRe-Seed機構が初期段階から建物の省エネ仕様についての調整を図ることにより、「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の星表示3つ以上（建築物省エネ法の基準から10%以上の削減）」の省エネ性能確保が可能となり、初の賃貸住宅への出資決定となりました。

## Re-Seed機構とは

Re-Seed機構とは、国土交通省・環境省のESG基金をもとに投資を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構をいいます。

国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進しています。

- **いくつもの都市再開発を手掛け蓄積されたノウハウを活かし、**  
 建築・施設管理・施設運営までスタートグループで一貫したサービスを提供  
 持続可能な社会・街づくりに貢献していく

国・地方公共団体及び  
民間企業が抱えている課題

建築

施設管理

施設運営

- 地域の賑わい創出
- 地域住民へのサービス向上
- 学校減少、跡地の利用
- 施設の老朽化
- 公民連携
- 財源不足 etc…

都市再開発事業

建物新築

再整備

建物長寿命化改修



恵比寿南第一公園（2022年9月オープン）

- 住宅
- オフィスビル
- ホテル
- 商業施設
- 公共施設
  - ・図書館
  - ・公民館 等



プラッツ習志野（2019年11月開業）

- ホテル
- 商業施設
- 公共施設
  - ・市民ホール
  - ・アリーナ 等

**新たな事業領域**

建築・施設管理  
+  
施設運営



布袋駅東複合公共施設（2023年4月開業予定）

# ◆スタートの成長投資戦略 事業エリアの拡がり

各主要都市での事業エリアの拡がりを鑑み、2022年4月商号変更実施  
2022年11月には沖縄エリアに新会社を設立

首都圏エリアと同様に「地域密着営業」によるストックビジネスを展開



愛知県江南市布袋駅東複合公共施設等整備事業  
(2023年4月開業予定)



ホテル エミオン 札幌  
(2023年12月開業予定)



横浜市文化体育館再整備事業民間収益施設  
(ホテル・2024年開業予定)

スタート沖縄  
2022年11月設立

スタート関西  
Since 1988

スタート九州  
Since 1989

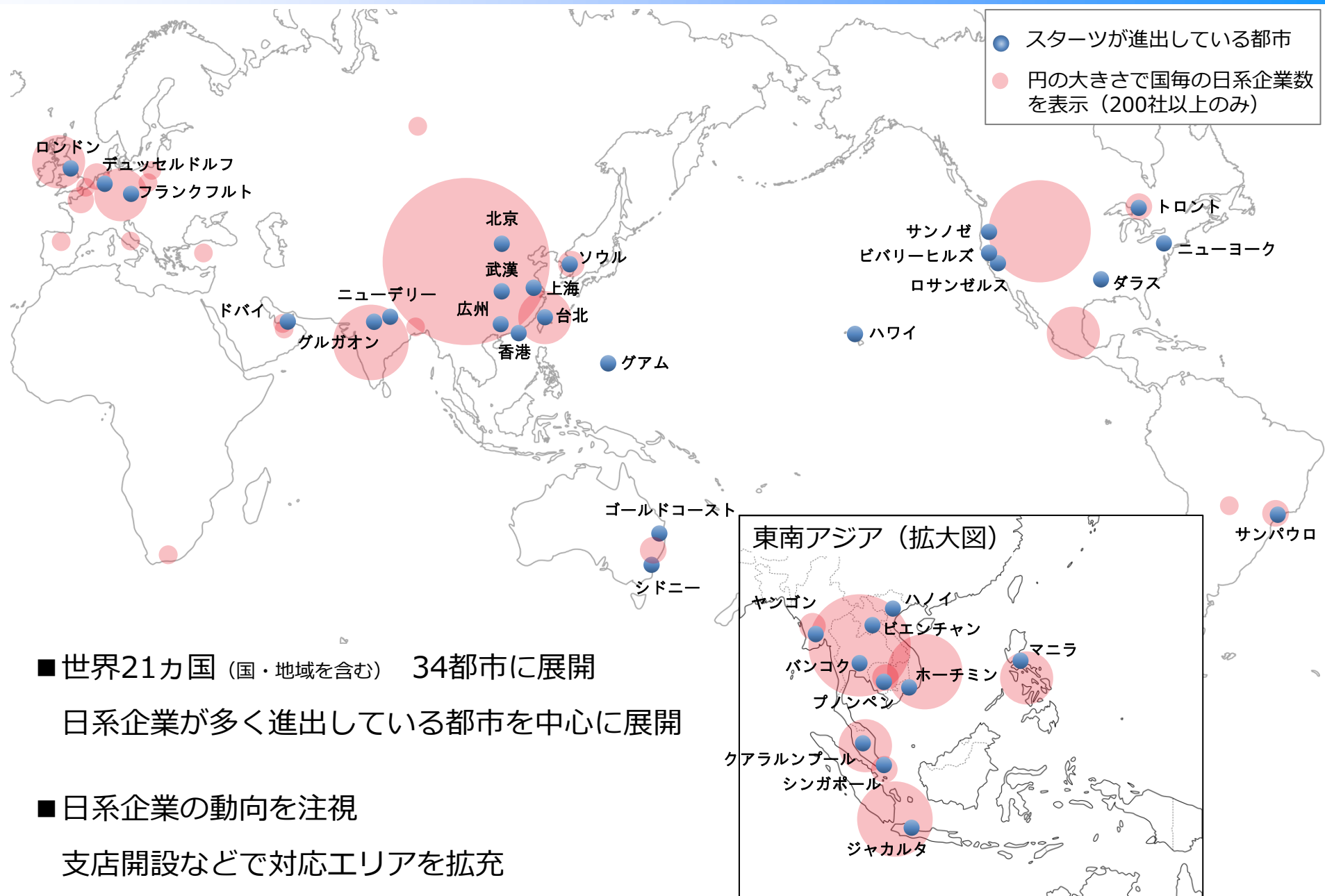
スタート東海  
Since 2000

首都圏エリア  
Since 1969 (創業)

スタート北海道  
Since 1988

スタート東北  
Since 1989

株式会社 よひろ企画  
2022年4月  
グループイン



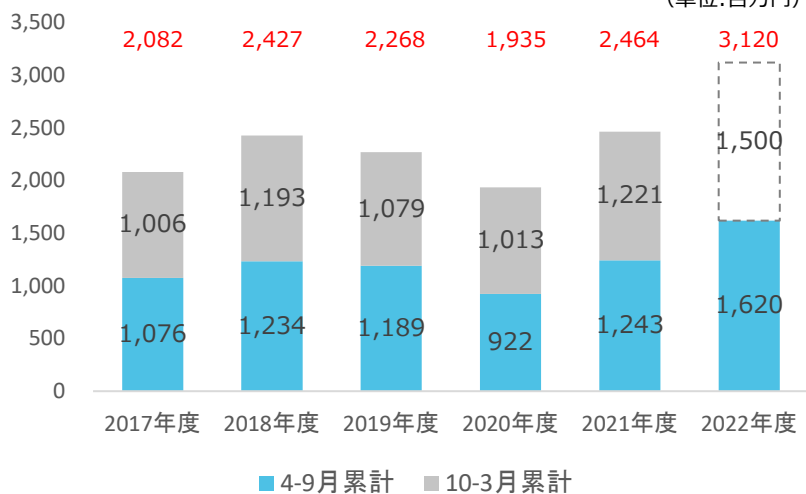
- 世界21カ国 (国・地域を含む) 34都市に展開  
日系企業が多く進出している都市を中心に展開
- 日系企業の動向を注視  
支店開設などで対応エリアを拡充



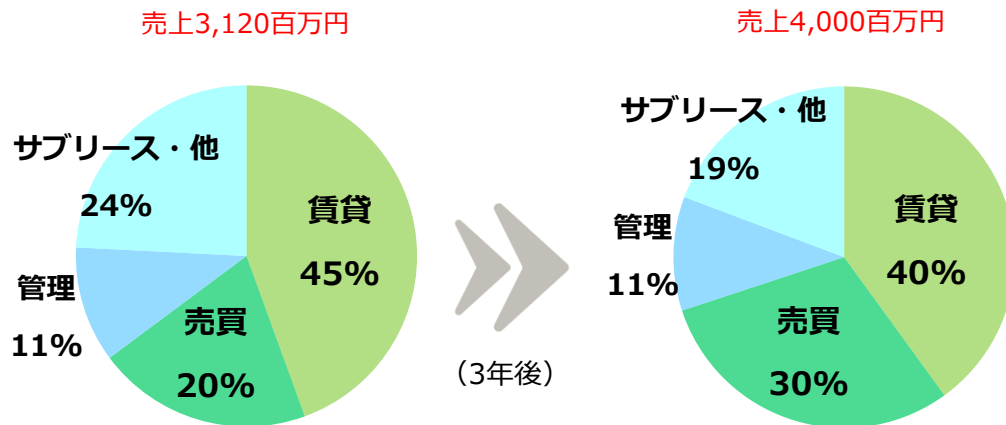
## ■ 日系企業の動きが戻り売上は順調に推移

売買仲介対応都市拡大中 ➡ 売買仲介割合増加

海外拠点の売上推移



海外種別売上割合推移イメージ



Ward Village (ハワイ)



Melbourne Quarter (メルボルン)



White City Living (ロンドン)

**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～)



2022年3月6日開催

**特別協賛** 全日本大学女子駅伝  
(2005年～)



2022年10月30日開催

**協賛** 高橋尚子杯  
ぎふ清流ハーフマラソン  
(2011年～)



2022年4月24日開催

**協賛** 日本卓球協会  
トップパートナー  
(2007年～)



**主催** スターツシニアゴルフ  
トーナメント  
(1989年～98年、2008年～)



2022年6月17日～19日開催

**主催** スターツレディースゴルフ  
(1999年～)



2022年10月10日開催

**協賛**  
• 2022年8月11日～14日  
NEC軽井沢72ゴルフトーナメント  
• 2022年11月3日～6日  
TOTOジャパンクラシック  
• 2022年11月10日～13日  
三井住友VISA太平洋マスターズ

**協賛** バーチャル高校野球  
**バーチャル高校野球**

**協賛**  
「25th Anniversary  
MISIA THE GREAT HOPE」  
2022年10月21日～2023年2月26日



**協賛**  
横浜芸術アクション事業  
(2012年～)  
横浜音楽祭2022  
2022年9月17日～11月6日

**賛助会員** 新日本フィルハーモニー  
交響楽団(2007年～)



〈特別協賛〉『第九』特別演奏会 スターツハートフルコンサート(12月)

■卓球 伊藤 美誠選手



世界ランキング5位  
(2022年11月現在)



一主な戦績  
2016年 リオオリンピック  
2019年 全日本選手権  
2020年 女子ワールドカップ  
2021年 東京2020オリンピック  
  
2021年 世界選手権(個人戦)  
2022年 全日本選手権  
  
2022年 世界選手権(団体戦)  
2022年 WTTチャンピオンズ

女子団体 銅メダル  
女子史上初 三冠2連覇  
シングルス 銅メダル  
混合ダブルス 金メダル、  
シングルス 銅メダル、  
女子団体 銀メダル  
女子ダブルス 準優勝  
シングルス 優勝  
女子ダブルス 優勝  
女子団体 銀メダル  
シングルス 3位

■カヌー  
齋藤 康祐選手

(カヌースラローム)



一主な戦績  
・カヌースラローム  
ジャパンカップ キョク  
ヨーシリーズ第2戦 カ  
ヤックシングル優勝  
・第45回NHK杯全日本  
カヌースラローム競技大  
会 カヤックシングル2位  
・とちぎ国体2022 カ  
ヌースラロームカヤック  
シングル15ボール2位/  
25ボール2位

■スタート陸上競技部(2000年～)



一主な戦績  
・第41回全日本実業団対抗女子駅伝  
5年連続本戦出場18位  
・第41回大阪国際女子マラソン  
上杉真穂選手2位  
(記録:2時間22分29秒)  
※2023年秋開催予定  
マラソングランドチャンピオンシップ  
(MGC)への出場権を獲得

高橋 尚子さん  
◆シドニー五輪メダリスト



〈スポンサー契約〉  
スタート陸上競技部の  
アドバイザーとして  
チームの強化に尽力。  
(2019年～)

■主な所属ゴルフ選手<スタート所属>

高山 忠洋プロ 松森 彩夏プロ 西村 優菜プロ 浅井 咲希プロ



◆ツアー通算5勝



◆富士通レディース2016  
優勝



◆2022年優勝2回  
・ニチレイレディース  
・ニッポンハムレディ  
スクラシック



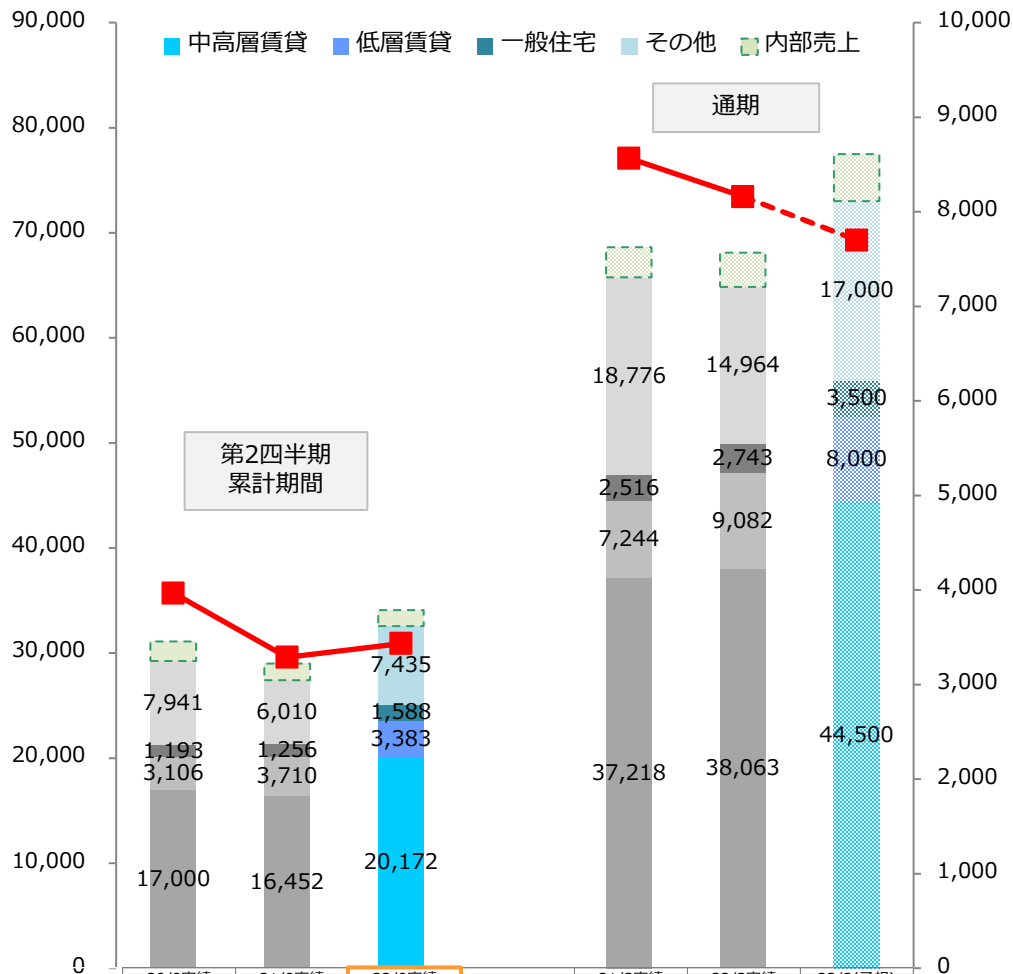
◆CAT Ladies 2019 優勝  
一2021年 主な戦績  
・ミヤギテレビ杯ダン  
ロップ女子オープンゴル  
フトーナメント2位

# セグメント別概況

# ◆セグメント別の概況【建設事業 売上高・営業利益】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 22/9 実績

- ✓ 売上高は当初予想より増加
  - ➡ 人員不足で保守的に見込んだ工期が予定通りに進捗
- ✓ 営業利益率 前年同期比△1.2%
  - ➡ 資材高騰の影響
  - ➡ 中高層賃貸・再開発案件等の売上高増加

## 事業の取り組み

- ✓ 工期の長期化リスクへの対応
  - ➡ 外部協力会社の開拓を継続
- ✓ スターツCAM株式会社の建設現場での使用電力を再生可能エネルギー100%に変更
  - ➡ 2021年9月より導入開始  
全国245件の建設現場等で導入実績があり、  
進行中現場の約9割で導入済み(2022年9月時点)

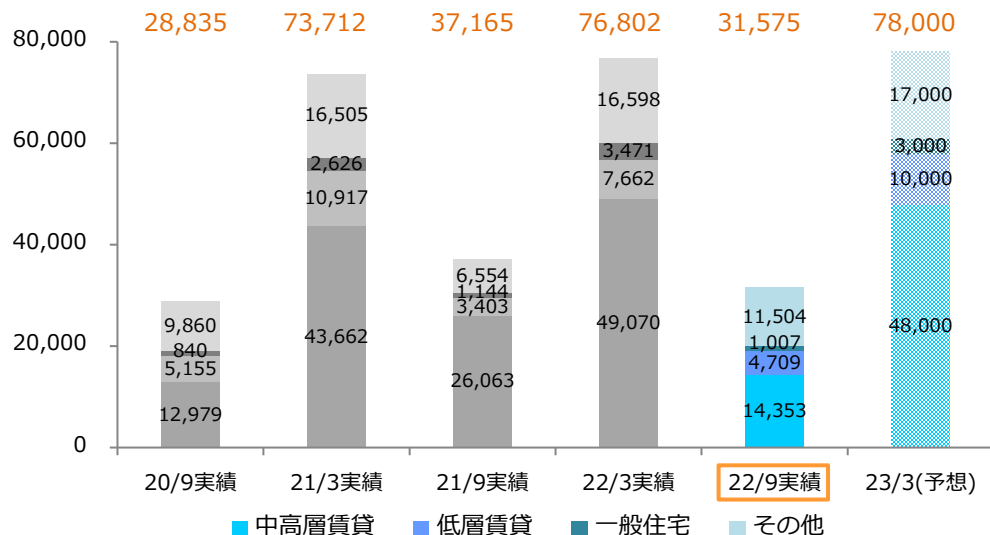
※内部売上・・・連結グループ内におけるセグメント間の売上

※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 315億75百万円

(単位：百万円)

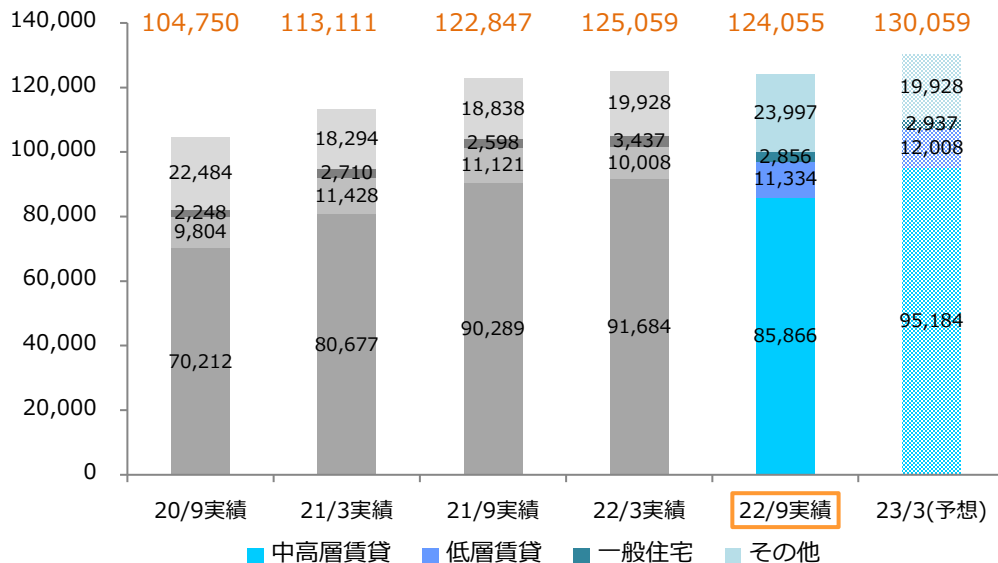


### 22/9 実績

- ✓ 江戸川区からの小学校改修工事や金融機関の支店建替工事受注等により  
その他受注高 前年同期比+4,950百万円
- ✓ 中高層賃貸受注高 前年同期比△11,710百万円  
低層賃貸受注高 前年同期比+1,306百万円
- ✓ 受注残高1,240億円のうち  
23年3月期売上高 約400億円を見込む

## ◆受注残高 1,240億55百万円

(単位：百万円)



- ✓ 免震累計受注棟数**600棟**達成 ※1

➔ 1都3県免震賃貸物件供給棟数**No.1** ※1

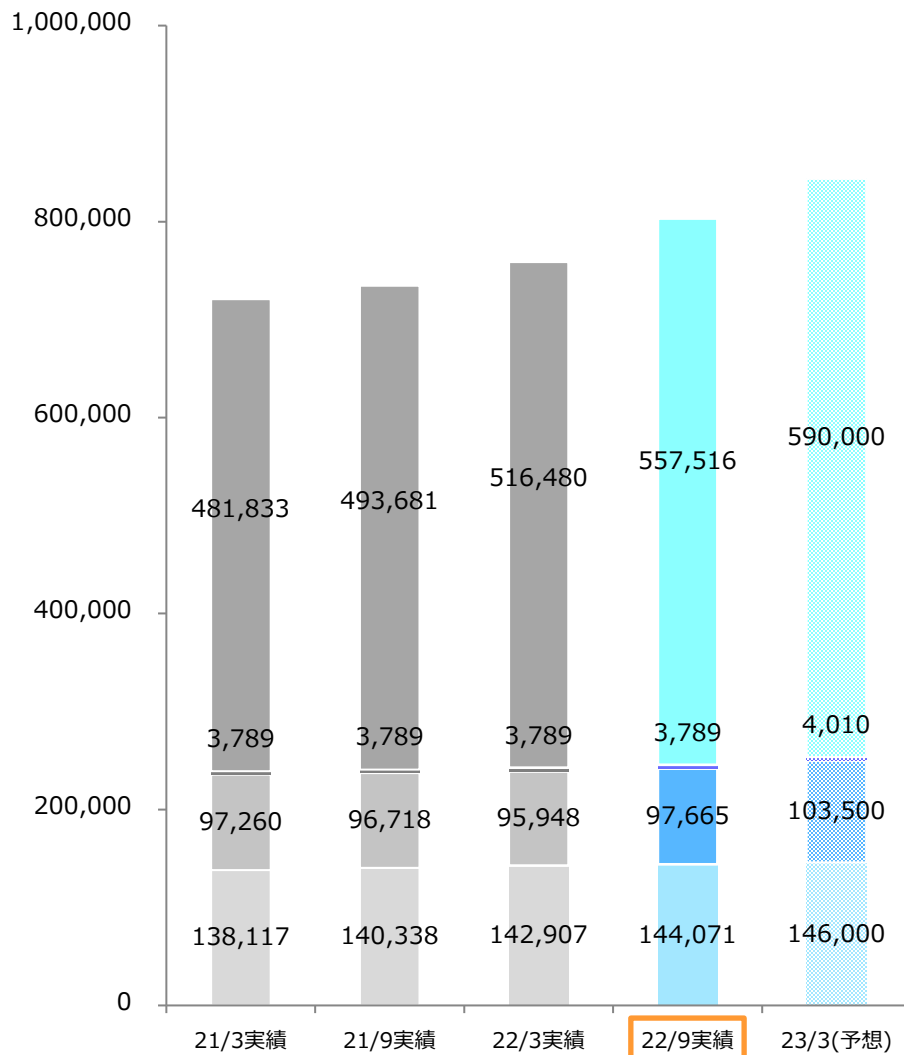


※1 スターツCAM株式会社営業本部調べ(2022年9月時点)

# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業① 管理戸数・台数推移】

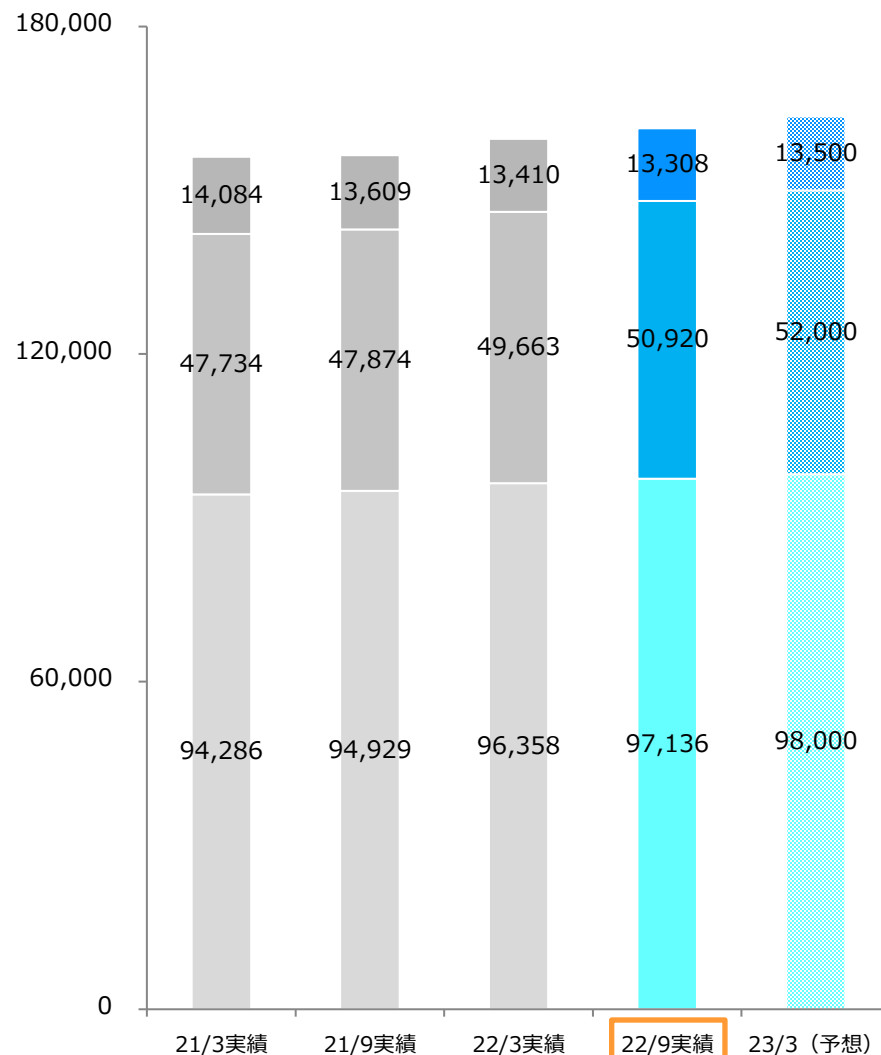
## 【住宅】

(単位：戸) 720,999 734,526 759,124 803,041 843,510



## 【駐車場】

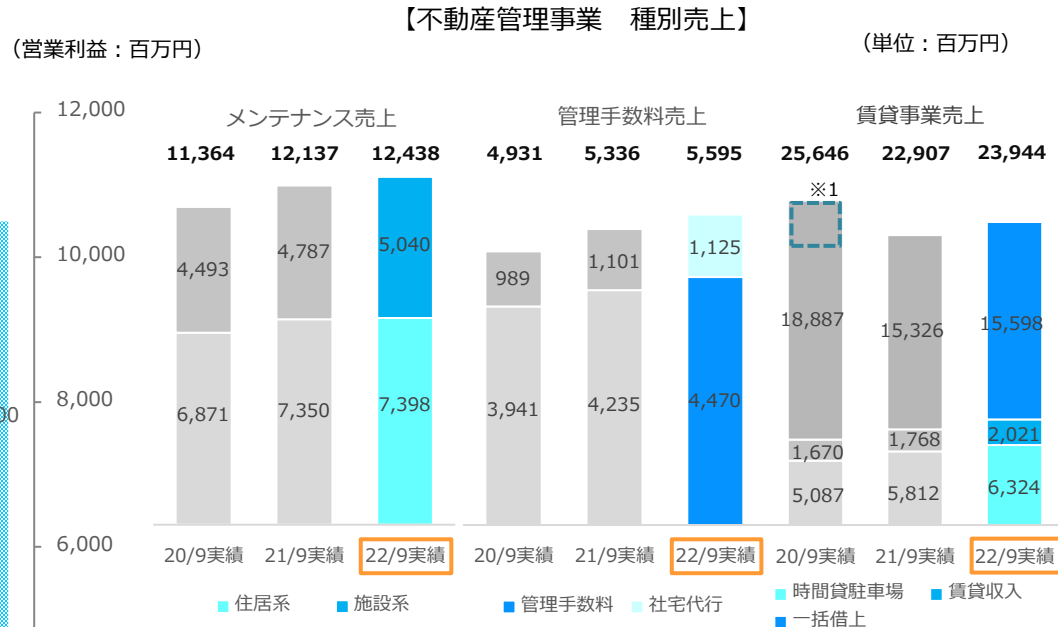
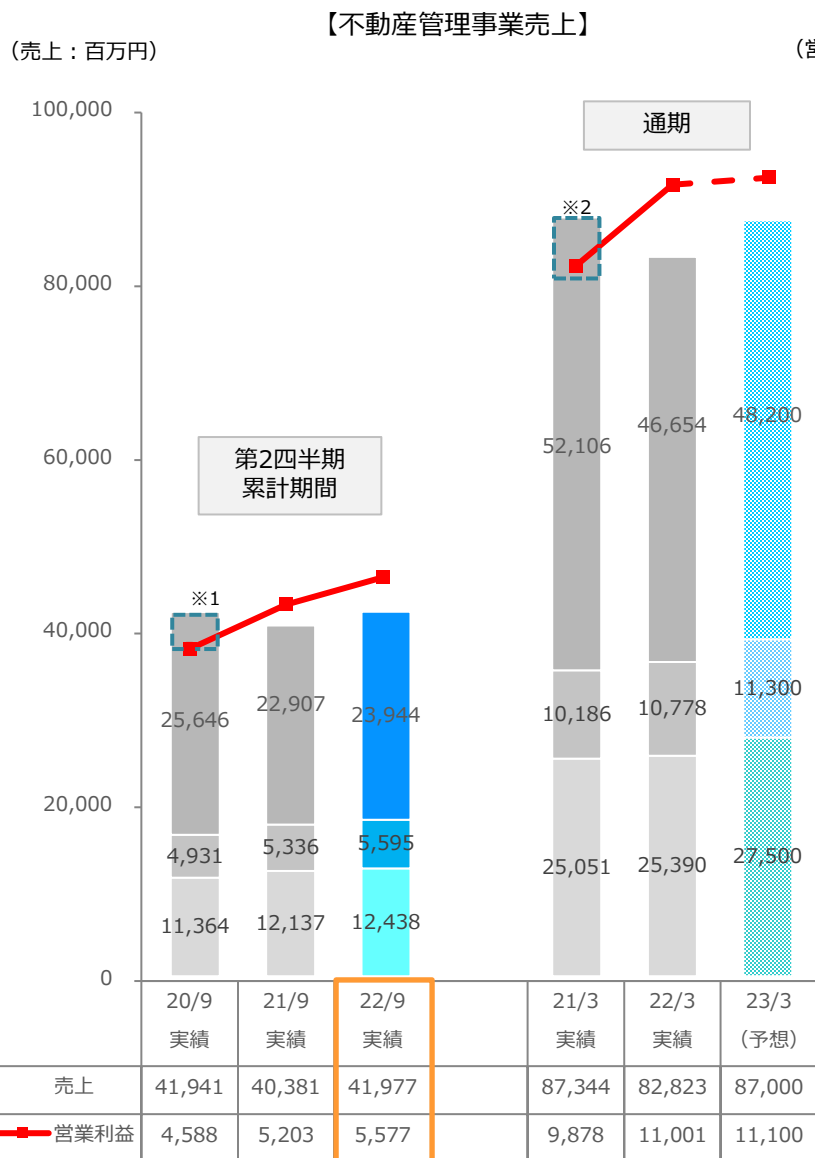
(単位：台) 156,104 156,412 159,431 161,364 163,500



■ 賃貸管理 ■ 社宅管理代行 ■ 分譲マンション ■ アクセス24

■ 賃貸管理台数 ■ 時間貸駐車場 ■ 社宅管理代行駐車場

# ◆セグメント別の概況 【不動産管理事業②】



### 事業の取り組み

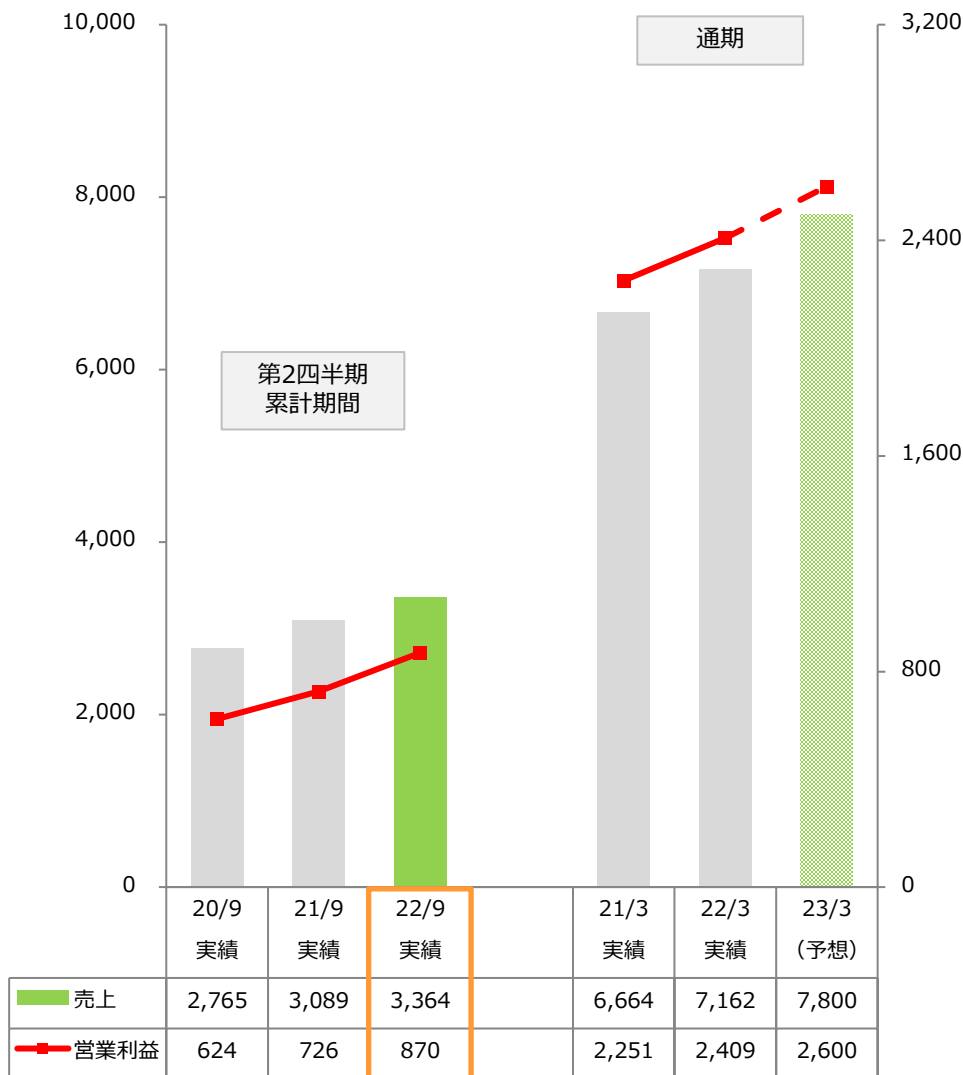
- ✓ 賃貸住宅オーナー・入居者向けアプリのリリース  
➔顧客利便性向上とペーパーレス化
- ✓ 環境活動への取り組み  
➔産廃集積センターを設置し、資源の再利用  
分別廃棄を推進
- ✓ エレベーター保守事業の内製化  
➔既存管理物件を中心に受託件数は堅調に推移

※1 収益認識会計基準を適用した場合の影響額 2021年3月期 第2四半期実績 3,767百万円  
 ※2 収益認識会計基準を適用した場合の影響額 2021年3月期 実績 7,388百万円

# ◆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)



## 22/9 実績

- ✓ 新規募集受託による、自社募集物件の増加
  - ➡ 仲介手数料・更新手数料が堅調に推移
- ✓ 都心エリアにおける成約数増加
  - ➡ 仲介手数料単価上昇

## 事業の取り組み

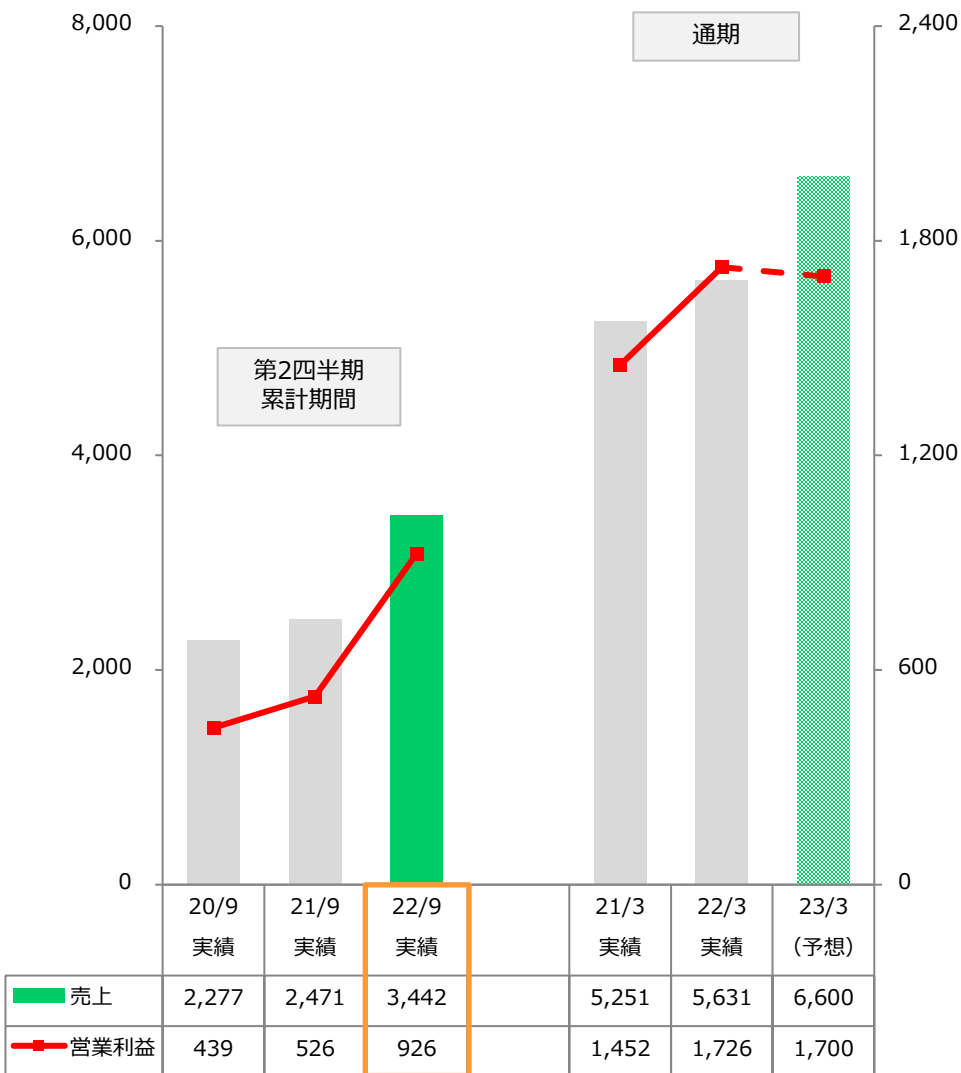
- ✓ 都心エリアでの新規募集受託に注力
  - ➡ 募集・管理に悩みを抱えるオーナー様へ一貫した募集・管理サービスを提供
  - ➡ 自社募集物件数増加・エリア拡充



# ◆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)



## 22/9 実績

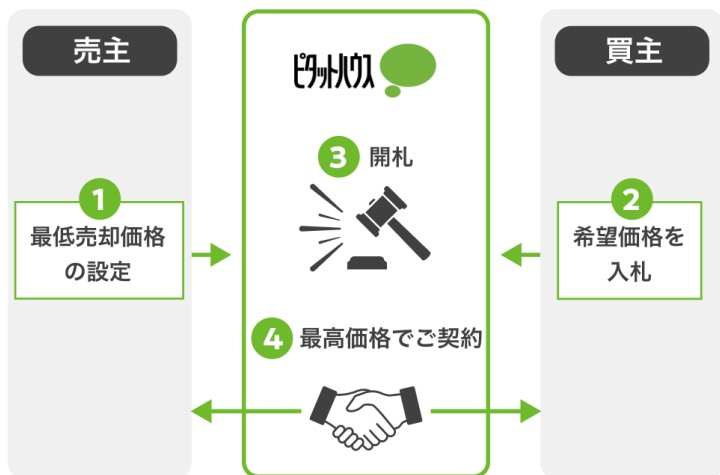
- ✓ 売買取引金額 1 億円以上の事業用物件取扱増加
  - ➡ 仲介手数料単価 前年同期比118%
- ✓ 不動産購入需要の増加
  - ➡ 物件取扱単価 前年同期比115%

## 事業の取り組み

- ✓ 都心エリアでの自社施工賃貸物件の供給・管理物件の増加を基盤に売買仲介にも注力
- ✓ マイホームオークションの定期開催
  - ➡ 公正・透明・安心な不動産取引の推進  
(次回2022年12月11日開催)

# ◆ピタットハウスの取り組み(マイホームオークション)

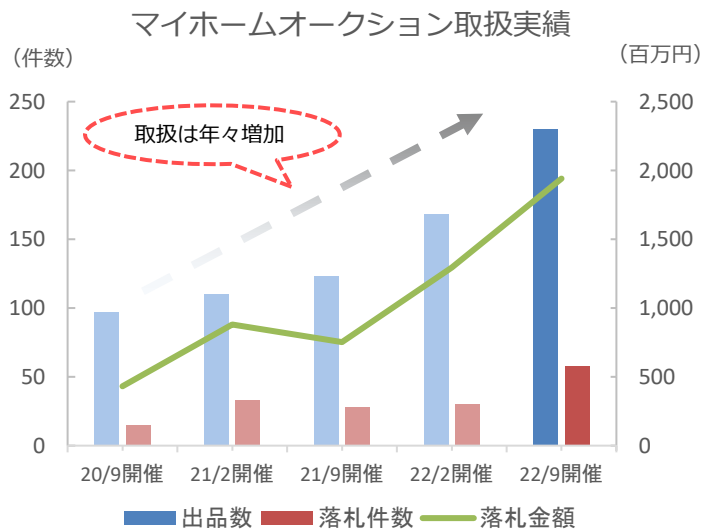
■公正・透明性のある不動産取引を目指し、業界初の不動産オークションとして1998年にスタート



マイホームオークションの流れ

- 売主**
  - ・最も高い価格を付けた買主と取引可能
  - ・開札日に入札価額がすぐ確認でき、金額決定プロセスが明瞭
- 買主**
  - ・先着順ではなく期日入札のため、納得のいく金額を検討可能
  - ・一斉での入開札により、公平で不透明性がない

売主・買主双方の満足・納得度の高い取引を実現  
落札実績7,000件超(業界No.1)

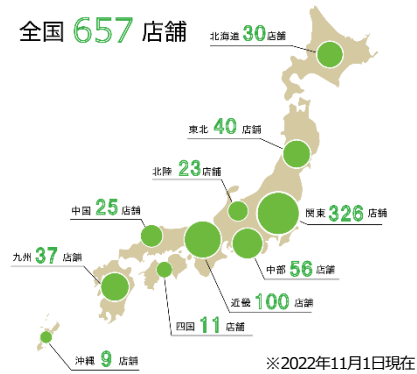


## マイホームオークションの取組

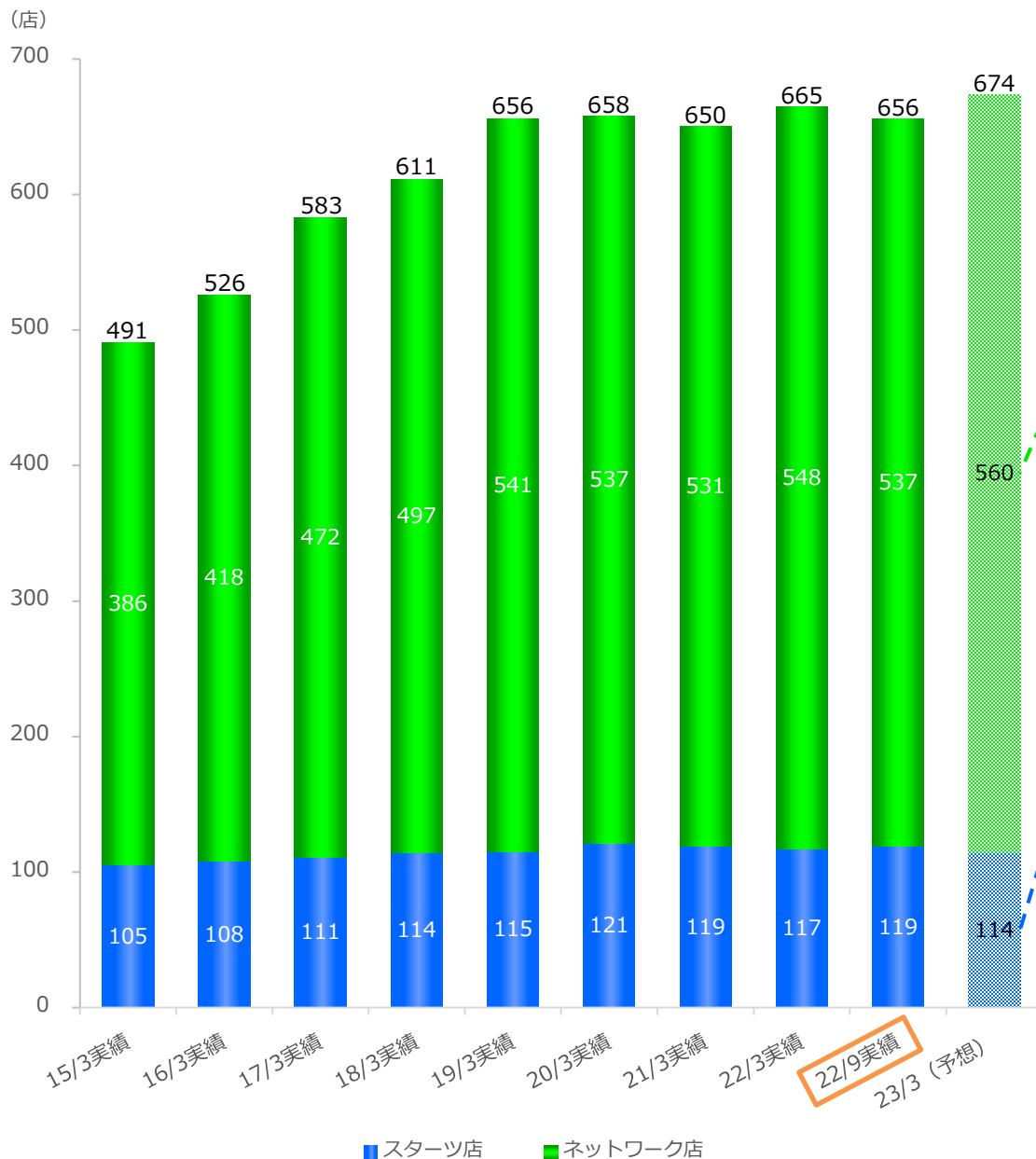
・CMによる認知度UP  
 俳優の鈴木亮平さんを起用



・ピタットハウスネットワークの店舗数を活かした全国オークションの開催



# ◆ピタットハウス店舗数の推移



## ネットワーク店 (コンサルティング事業)

ピタットハウスのネットワークを全国で展開するとともに、全国の加盟店を対象とした接客コンテストや、全国一斉マイホームオークションの開催など、加盟店の成長とお客様へのサービス向上を目指し、「人材育成」に力を入れています。

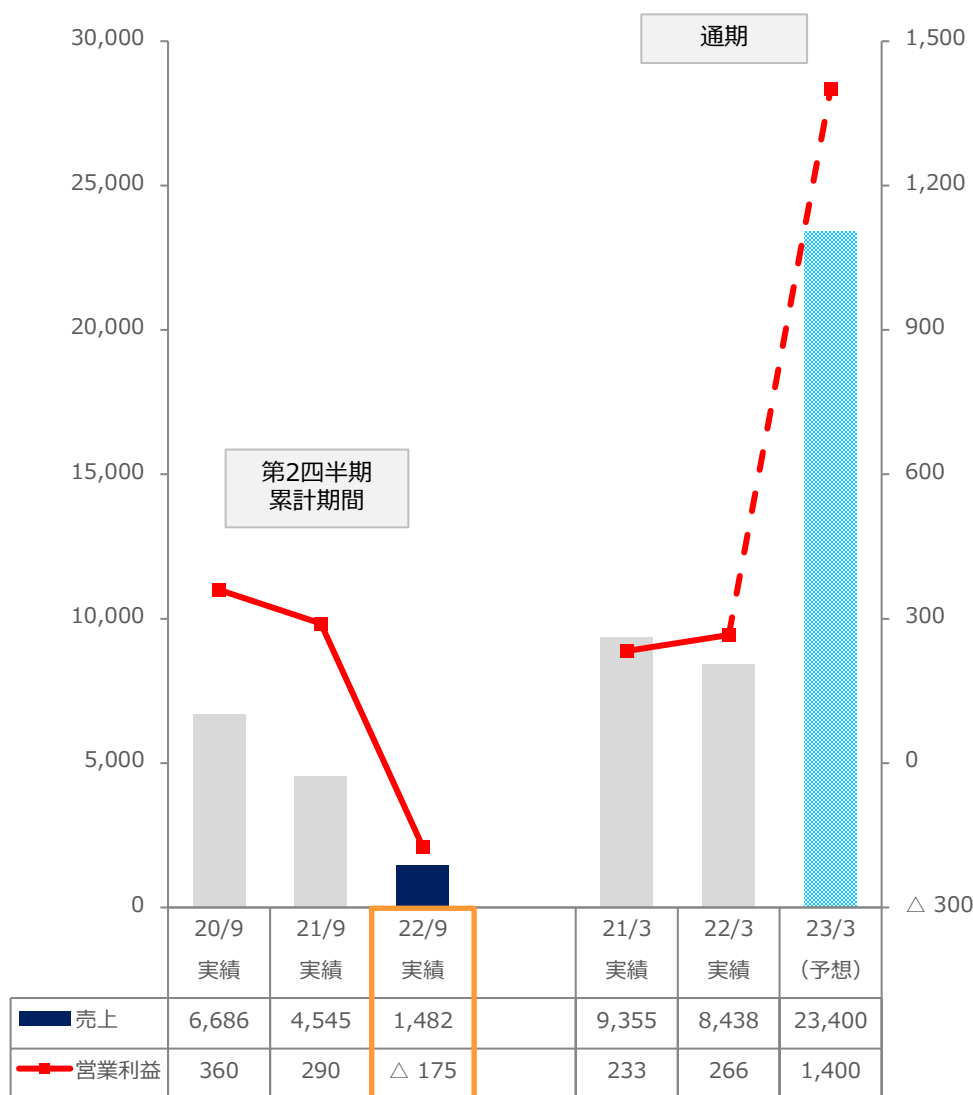
## スタート店 (賃貸・売買仲介事業)

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)



## 22/9 実績

- ✓ 分譲住宅 666百万円
  - ➡アルファグランデ成田八番街をはじめ  
販売物件の進捗は概ね予定通り
- ✓ ウェアハウジング物件 810百万円
  - ➡スタートプロシード投資法人へ  
賃貸住宅1棟を譲渡

## 事業の取り組み

- ✓ 新築分譲住宅の完成引渡
  - ➡アルファグランデ成田八番街 (2023年2月)  
クオンガーデン成城 (2022年11月・23年2月)  
2022年10月末時点契約残高 6,879百万円
- ✓ アルファグランデ日暮里販売開始
  - ➡2022年11月 第1期販売住戸 契約開始予定
- ✓ プロシード投資法人への賃貸住宅譲渡  
2022年10月・11月引渡 13,535百万円

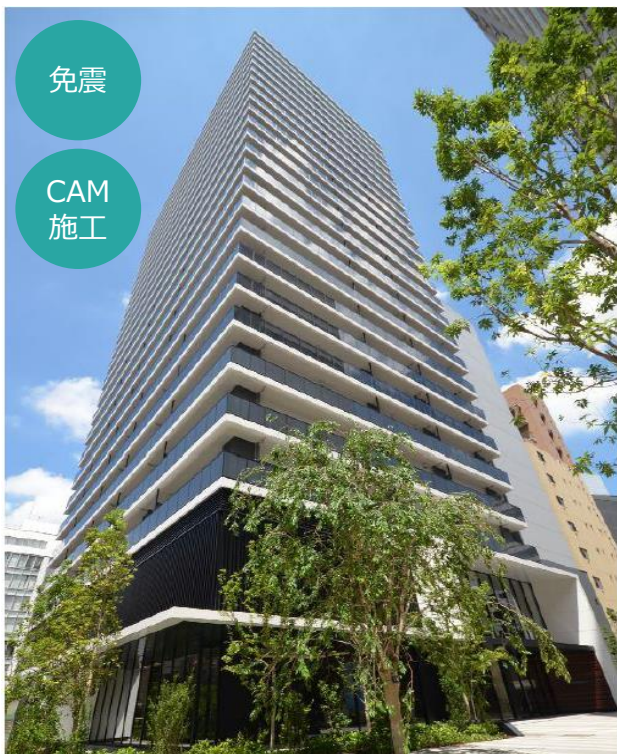


アルファグランデ成田八番街  
(千葉県成田市 総戸数：198戸)



クオンガーデン成城  
(東京都世田谷区 総戸数：2戸)

## スタートプロシード投資法人へ 賃貸住宅5棟（約135億円）を譲渡



免震

CAM  
施工

アルファグランデ千桜タワー

【物件概要】

- ・所在地：東京都千代田区
- ・譲渡価格：2,800百万円

**千代田区有地及び周辺民間地を活用した再開発案件**



プロシード山下公園ザ・タワー

【物件概要】

- ・所在地：神奈川県横浜市中区
- ・譲渡価格：7,900百万円



プロシード深江橋

【物件概要】

- ・所在地：大阪府大阪市東成区
- ・譲渡価格：1,305百万円



プロシード釣鐘

【物件概要】

- ・所在地：大阪府大阪市中央区
- ・譲渡価格：795百万円



プロシード南砂町

【物件概要】

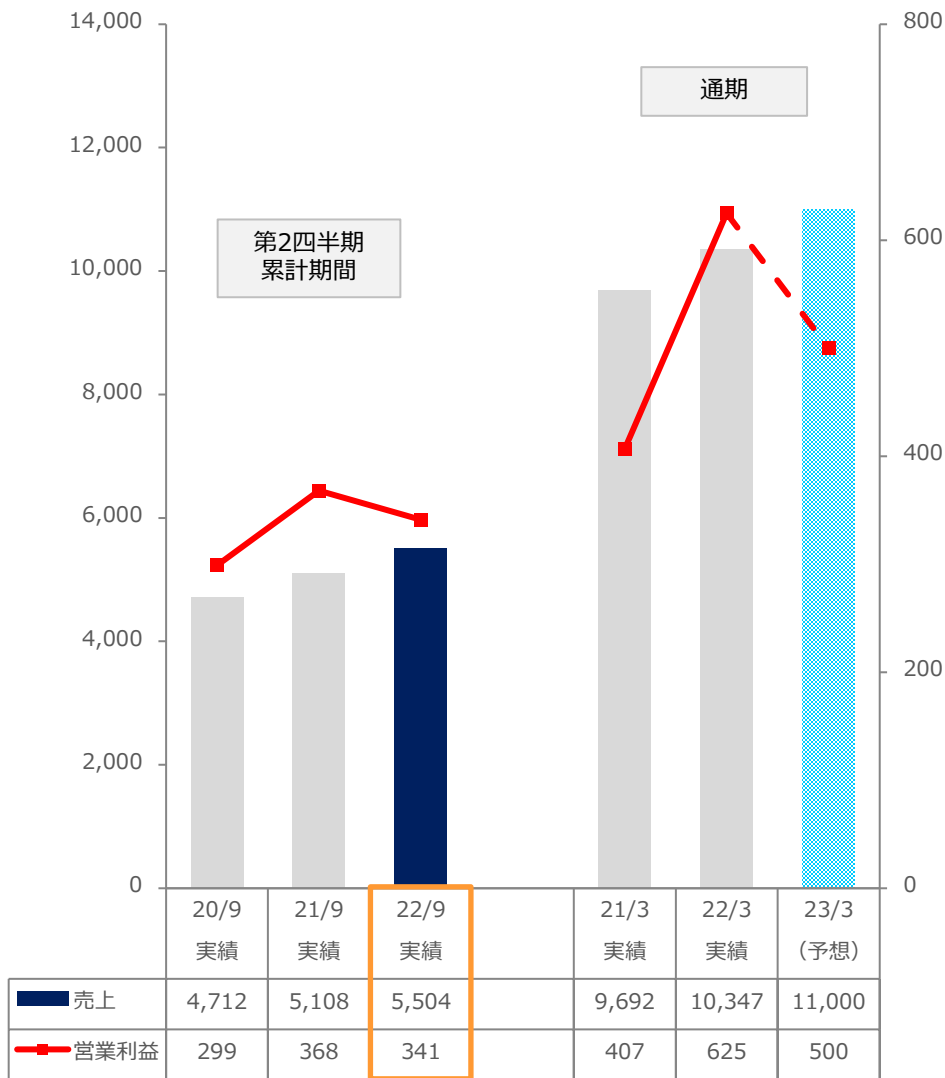
- ・所在地：東京都江東区
- ・譲渡価格：735百万円

スタートプロシード投資法人のスポンサーとして  
開発型を中心にウェアハウジング物件への投資を  
引き続き推進

# ◆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)



## 22/9 実績

- ✓ 118事業所を運営（2022年9月末時点）  
直近の開設事業所
  - ・ 2022年 4月 篠崎きらきら保育園
  - ・ 2022年 5月 グループホーム きらら千歳船橋
- ✓ 各事業所において光熱費価格上昇の影響を受けるが  
新規開設事業所の早期満床等により稼働は良好
- ✓ 海外からの介護技能実習生 26名採用  
➡ 「海外人財」は35名体制へ

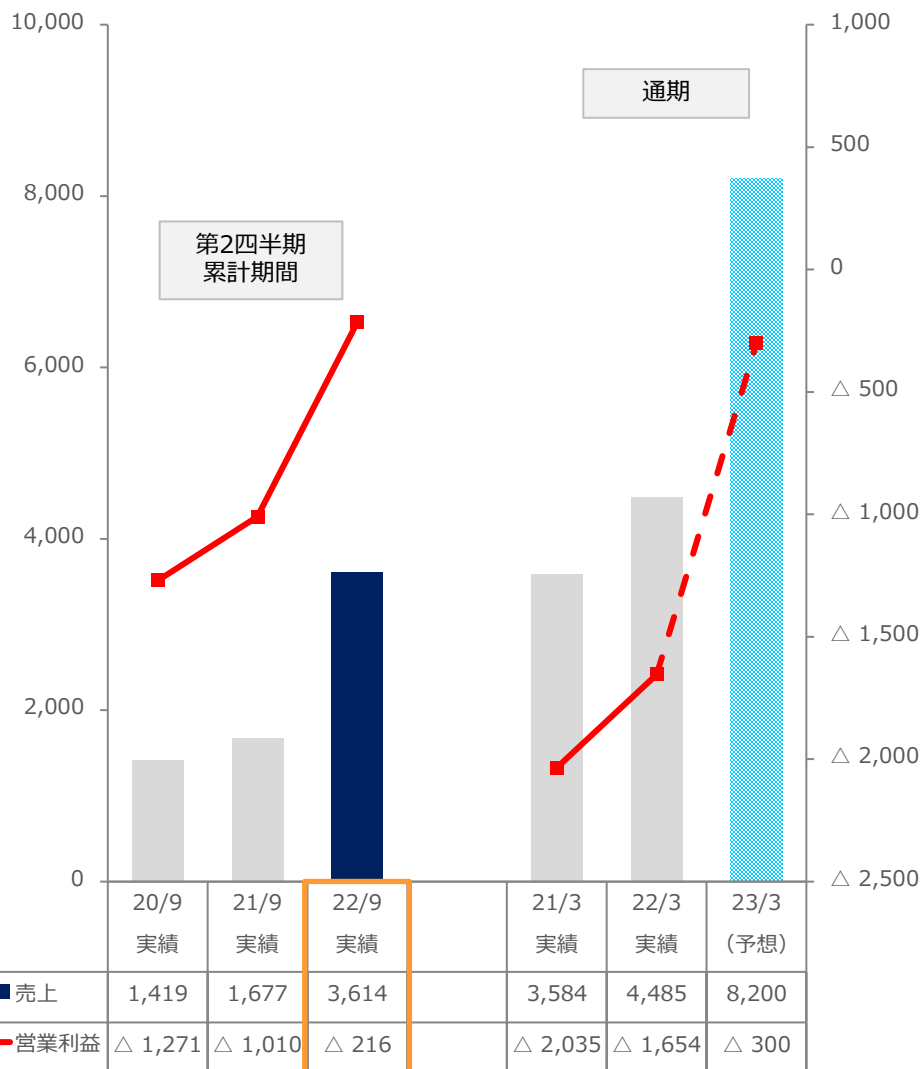
## 事業の取り組み

- ✓ 事業所5か所を新規開設予定
  - ・ 2022年11月 グループホーム きらら亀戸
  - ・ 2023年 3月 グループホーム きらら池上  
グループホーム きらら北越谷
  - ・ 2024年 3月 グループホーム きらら要町  
小規模多機能 きらら要町
- ✓ 人員体制の強化  
➡ 「海外人財」の採用継続

# ◆セグメント別の概況 【ホテル・レジャー事業①】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

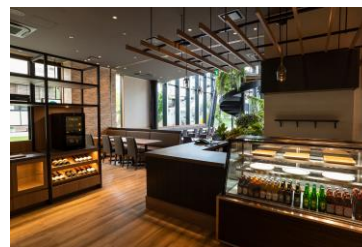


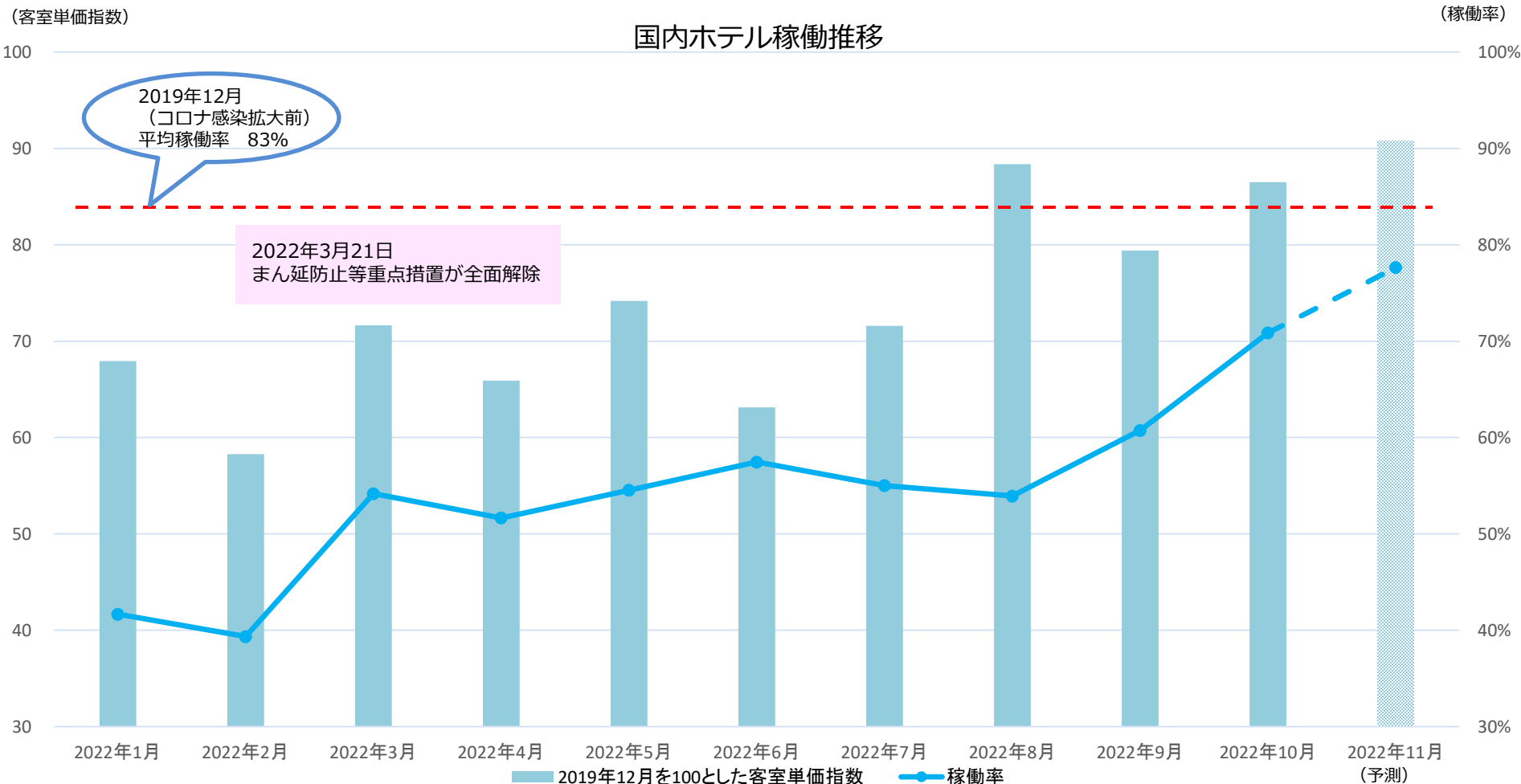
## 22/9 実績

- ✓ 宿泊需要は回復基調  
➡売上高・営業利益は予想より改善
- ✓ 2022年6月  
湯けむりの里 柏屋  
じゃらんアワード2021 関東・甲信越ブロック  
3部門で表彰（総合3位/夕食の部1位/朝食の部2位）

## 事業の取り組み

- ✓ 2022年10月  
ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森  
自社直営レストラン  
「LIGHT UP cafe&dining」オープン  
※11月からホテル宿泊者への朝食提供も開始





### ✓まん延防止等重点措置の全面解除に伴い、宿泊需要は回復基調

#### ■対象ホテル (8施設 合計1,657室)

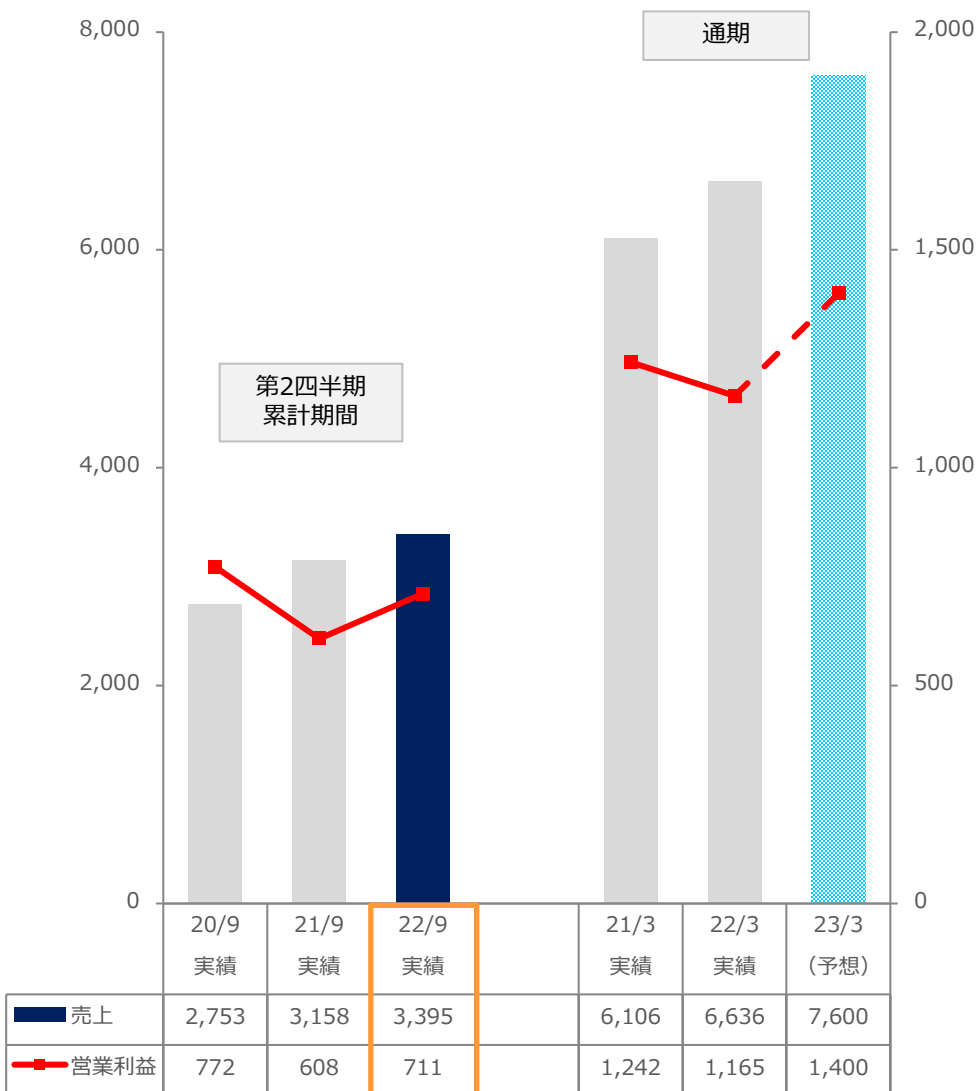
- ・ホテル エミオン 東京ベイ タワー館・スクエア館 (千葉県浦安市) 【380室・204室】
- ・ホテル エミオン 京都 (京都府京都市) 【206室】 ※2020年7月オープン
- ・ホテル ケヤキゲート 東京府中 (東京都府中市) 【156室】 ※2021年7月オープン
- ・沖縄ナハナ・ホテル&スパ (沖縄県沖縄市) 【200室】
- ・ホテル ルミエール 葛西 (東京都江戸川区) 【152室】
- ・ホテル ルミエール 西葛西 (東京都江戸川区) 【192室】
- ・ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森 (千葉県流山市) 【167室】



# ◆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)



## 22/9 実績

- ✓ 火災保険期間改定前の需要増に伴う損害保険代理店手数料の増加
- ✓ 家財保険契約件数・信託受託資産残高の増加

## 事業の取り組み

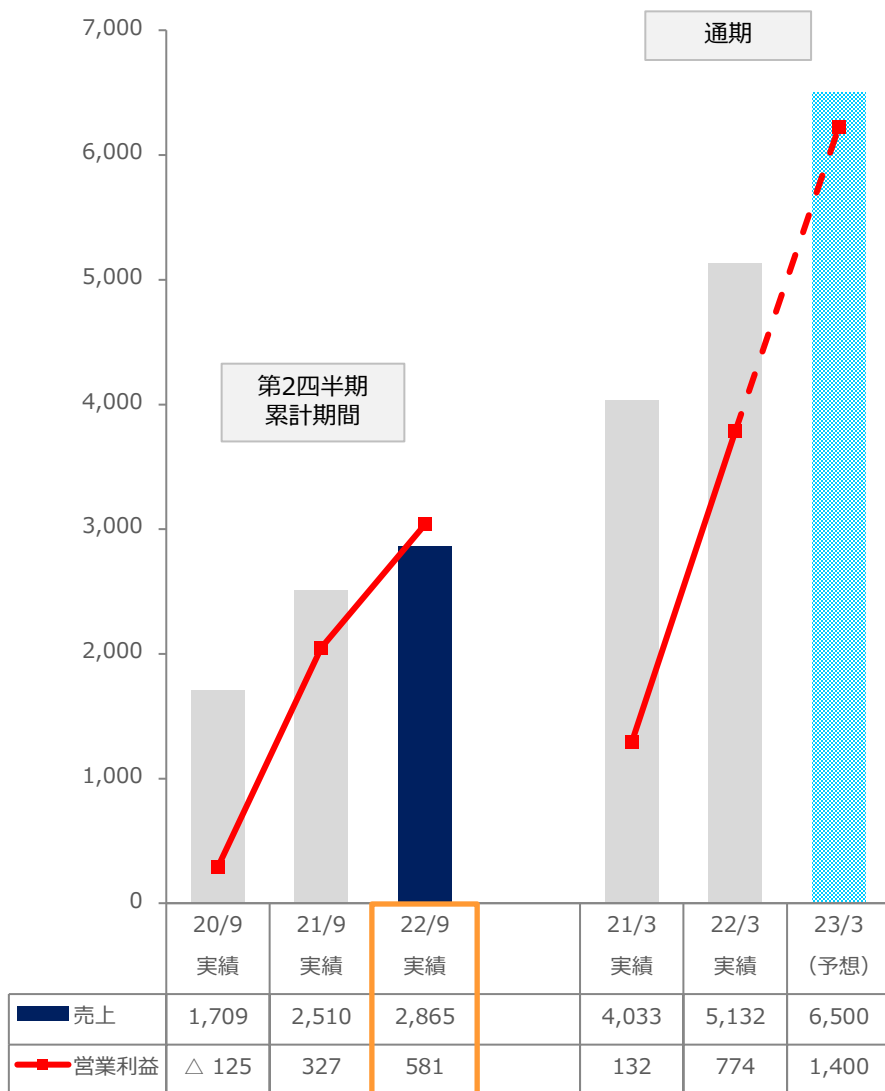
- ✓ 不動産オーナーへの金融資産運用サービス強化  
➡ 将来の修繕費用の積立として
- ✓ ピタットハウス加盟店向けエリア別集合研修の再開

事業内容	収益基盤	2022年 3月期 第2四半期	2023年 3月期 第2四半期	2023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	667	656	674
証券業	金融資産運用・証券保険等 代理店収入 (億円)	8	10	17
投資法人資産 運用業	「スタートプロシード投資 法人」運用資産残高 (億円)	858	858	1,000
保険業	少額保険取扱件数	30,700	34,562	76,100
信託業	受託累計件数 受託資産残高 (億円)	273 1,051	295 1,212	327 1,230

# ◆セグメント別の概況【出版事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)



## 22/9 実績

- ✓ 電子書籍・コミック等書籍売上の増加  
『鬼の花嫁』シリーズが累計50万部超のヒット  
新創刊レーベルも販売順調
- ✓ 「オズのプレミアム予約」利用者数の増加  
➡少人数プランの充実により利用促進

## 事業の取り組み

- ✓ オズブランド×都心商業施設コラボイベント開催  
➡東京都心エリアでの街の賑わいを創出

## スターツ出版発の話題作

### ■ロングランヒット



### ■ドラマ化



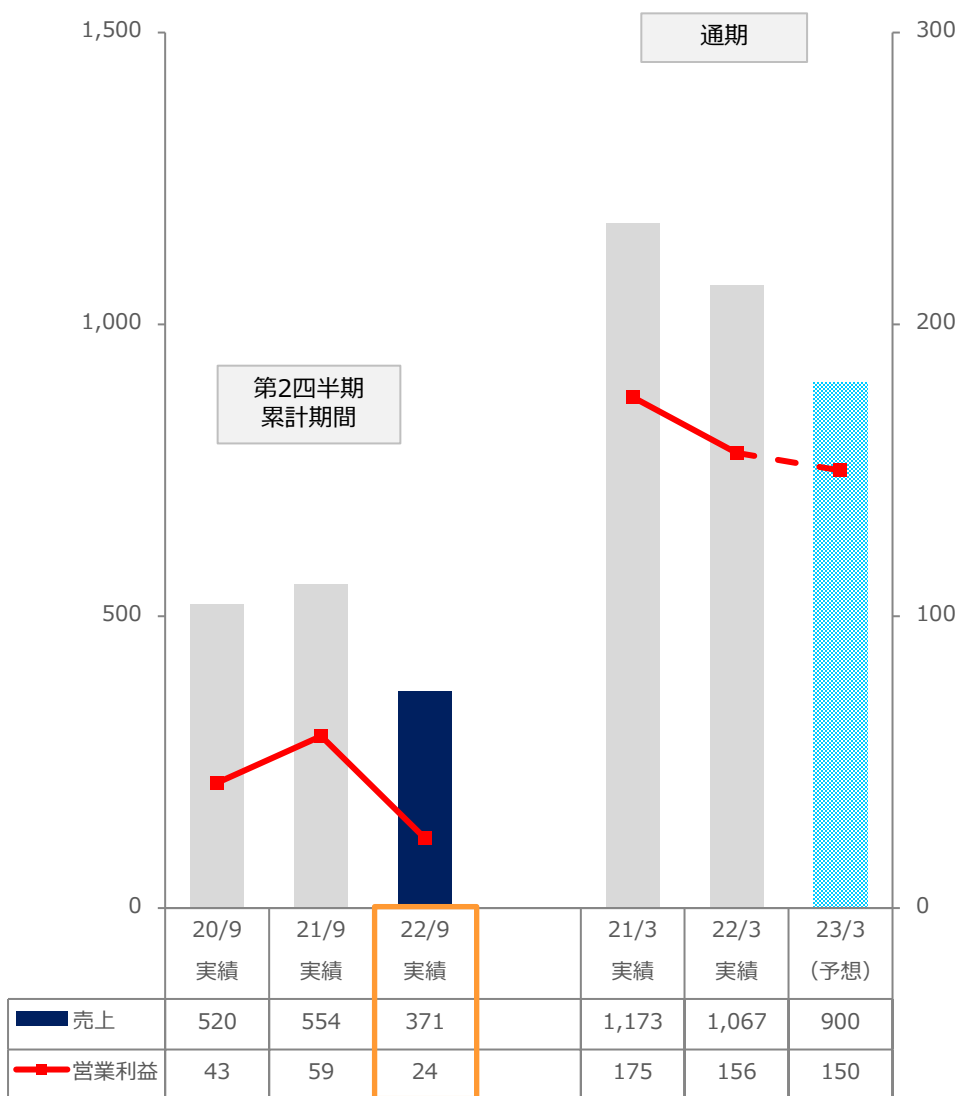
### ■映画化



# ◆セグメント別の概況【物販・文化事業】

(売上：百万円)

(営業利益：百万円)

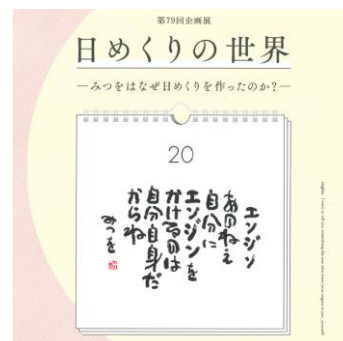


## 22/9 実績

- ✓ コンビニエンスストアの運営終了により  
売上高前年同期比△190百万円

## 事業の取り組み

- ✓ 相田みつを美術館  
第79回企画展「日めくりの世界」開催中  
ホームページリニューアル
- ✓ 弘前れんが倉庫美術館  
弘前市出身の現代美術家に纏わる展覧会開催中



日めくりの世界  
-みつをはなぜ日めくりを作ったのか?-  
(2022年9月30日～2023年1月29日)



ホームページQRコード



相田みつを美術館(東京都千代田区)



弘前れんが倉庫美術館(青森県弘前市)

# 決算財務データ

# ◆【連結】決算概要 損益計算書

(単位：百万円)

	2023年3月期 第2四半期 (実績)	2022年3月期 第2四半期 (実績)	前年同期比	2023年3月期 第2四半期 (計画)	対計画達成率
<b>売上高</b>	<b>98,598</b>	<b>90,927</b>	<b>7,671</b>	<b>97,000</b>	<b>101.6%</b>
<b>営業利益</b>	<b>11,864</b>	<b>10,166</b>	<b>1,698</b>	<b>10,500</b>	<b>113.0%</b>
営業外収益	2,620	695	1,925	380	689.5%
営業外費用	243	197	45	180	135.0%
<b>経常利益</b>	<b>14,241</b>	<b>10,664</b>	<b>3,577</b>	<b>10,700</b>	<b>133.1%</b>
特別利益	272	387	△ 114	200	136.0%
特別損失	126	205	△ 79	50	252.0%
法人税等	4,689	3,610	1,078	3,570	131.3%
当期純利益	9,698	7,235	2,462	7,280	133.2%
非支配株主に帰属する 四半期純利益	112	82	29	80	140.0%
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>9,586</b>	<b>7,153</b>	<b>2,433</b>	<b>7,200</b>	<b>133.1%</b>

### ◆営業外収益

受取利息	12
受取配当金	205
為替差益	2,073
助成金収入	135
貸倒引当金戻入額	28
その他	165
	<u>2,620</u>

### ◆営業外費用

支払利息	135
貸倒引当金繰入額	56
その他	51
	<u>243</u>

### ◆特別利益

固定資産売却益	271
投資有価証券売却益	1
その他	0
	<u>272</u>

### ◆特別損失

固定資産除却損	99
投資有価証券売却損	6
過年度消費税等	20
その他	0
	<u>126</u>

# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位：百万円)

	2023年3月期 第2四半期	2022年3月期 第2四半期	2022年3月期末	2022年3月 期末比
<b>(資産の部)</b>				
現金及び預金	73,431	60,894	74,385	△ 954
受取手形、売掛金 及び契約資産	14,346	11,065	13,253	1,092
販売用不動産	10,367	11,664	10,925	△ 557
仕掛販売用不動産	10,158	10,259	7,731	2,426
未成工事支出金	2,458	1,748	1,835	622
その他	10,035	7,890	9,029	1,005
<b>流動資産合計</b>	<b>120,797</b>	<b>103,524</b>	<b>117,161</b>	<b>3,635</b>
有形固定資産	130,696	120,259	128,091	2,605
無形固定資産	3,499	2,949	3,114	384
投資その他の資産	25,647	24,845	24,919	727
<b>固定資産合計</b>	<b>159,843</b>	<b>148,054</b>	<b>156,126</b>	<b>3,717</b>
<b>資産合計</b>	<b>280,640</b>	<b>251,579</b>	<b>273,287</b>	<b>7,353</b>

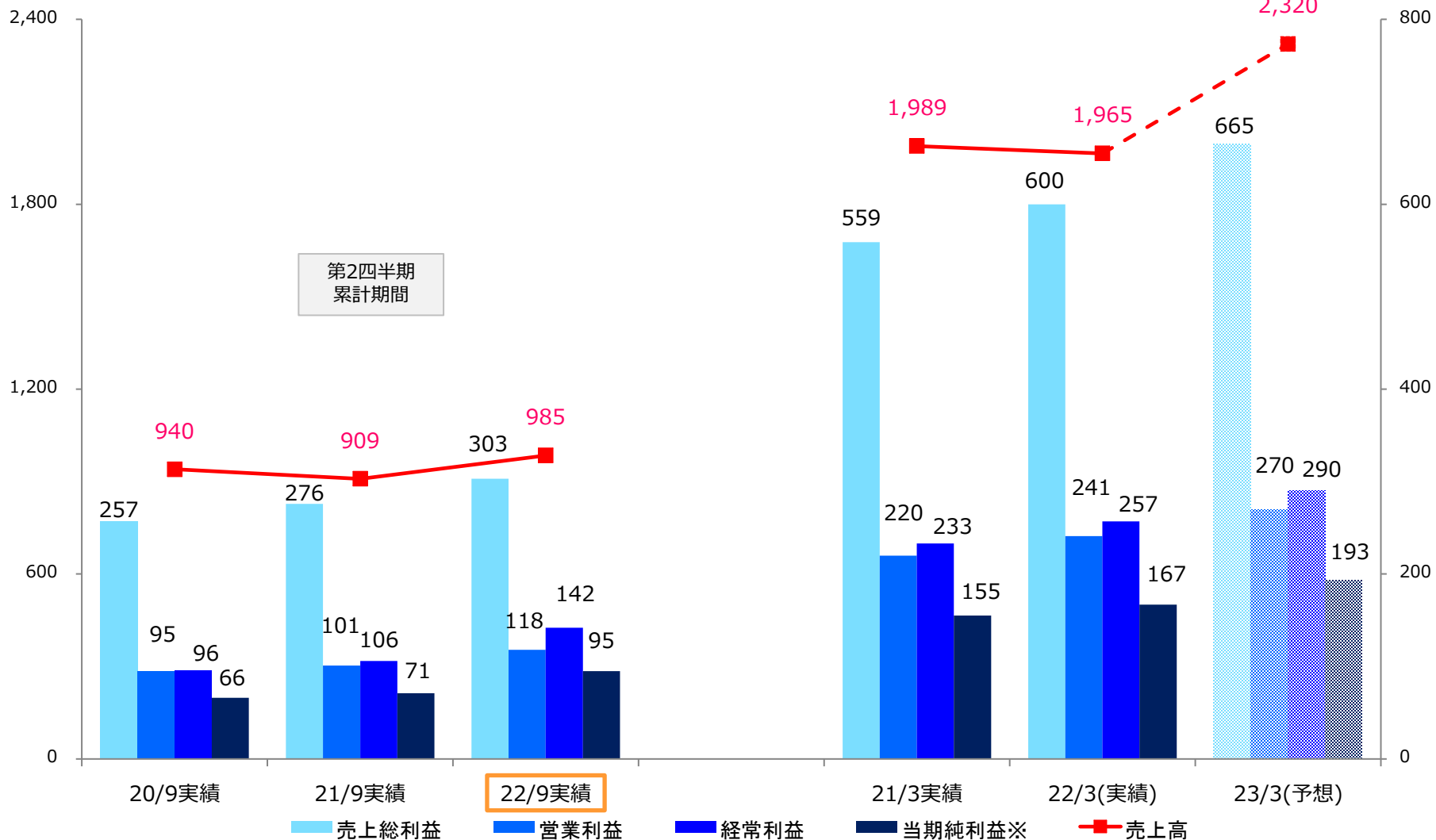
	2023年3月期 第2四半期	2022年3月期 第2四半期	2022年3月期末	2022年3月 期末比
<b>(負債の部)</b>				
買掛金及び 工事未払金	15,760	13,477	16,676	△ 915
短期借入金	26,262	20,925	24,819	1,443
その他	41,685	34,935	40,303	1,381
<b>流動負債合計</b>	<b>83,708</b>	<b>69,339</b>	<b>81,798</b>	<b>1,909</b>
長期借入金	46,914	48,747	49,964	△ 3,049
その他	13,888	13,609	13,847	41
<b>固定負債合計</b>	<b>60,803</b>	<b>62,357</b>	<b>63,811</b>	<b>△ 3,008</b>
<b>負債合計</b>	<b>144,511</b>	<b>131,696</b>	<b>145,610</b>	<b>△ 1,099</b>
<b>(純資産の部)</b>				
資本金	11,039	11,039	11,039	-
資本準備金	6,296	6,234	6,246	49
利益剰余金	119,202	103,618	111,600	7,602
自己株式	△ 8,173	△ 8,172	△ 8,173	0
その他	7,764	7,163	6,963	800
<b>純資産合計</b>	<b>136,129</b>	<b>119,882</b>	<b>127,676</b>	<b>8,452</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>280,640</b>	<b>251,579</b>	<b>273,287</b>	<b>7,353</b>

# ◆【連結】業績推移（全社）

(売上高：億円)

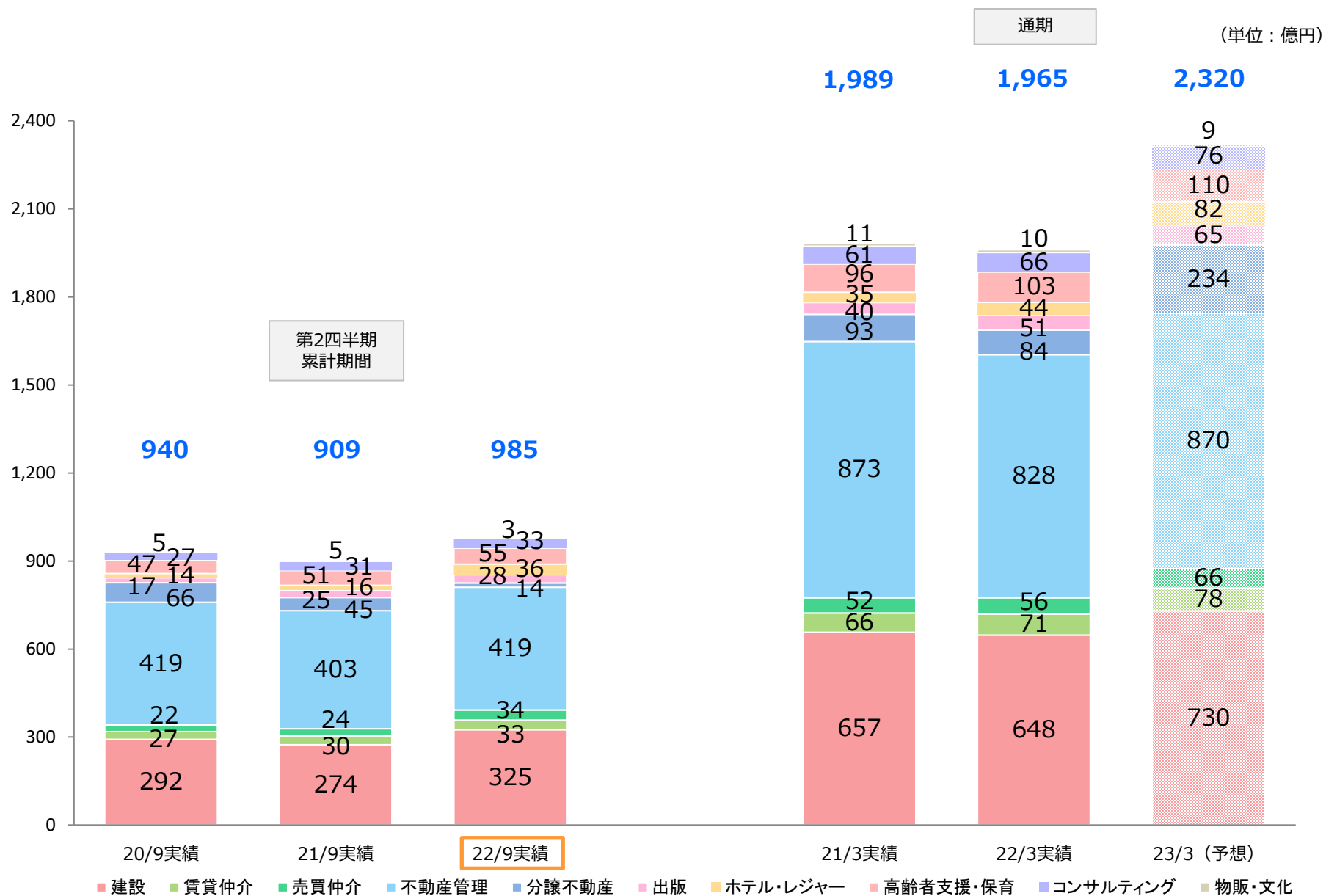
通期

(利益：億円)



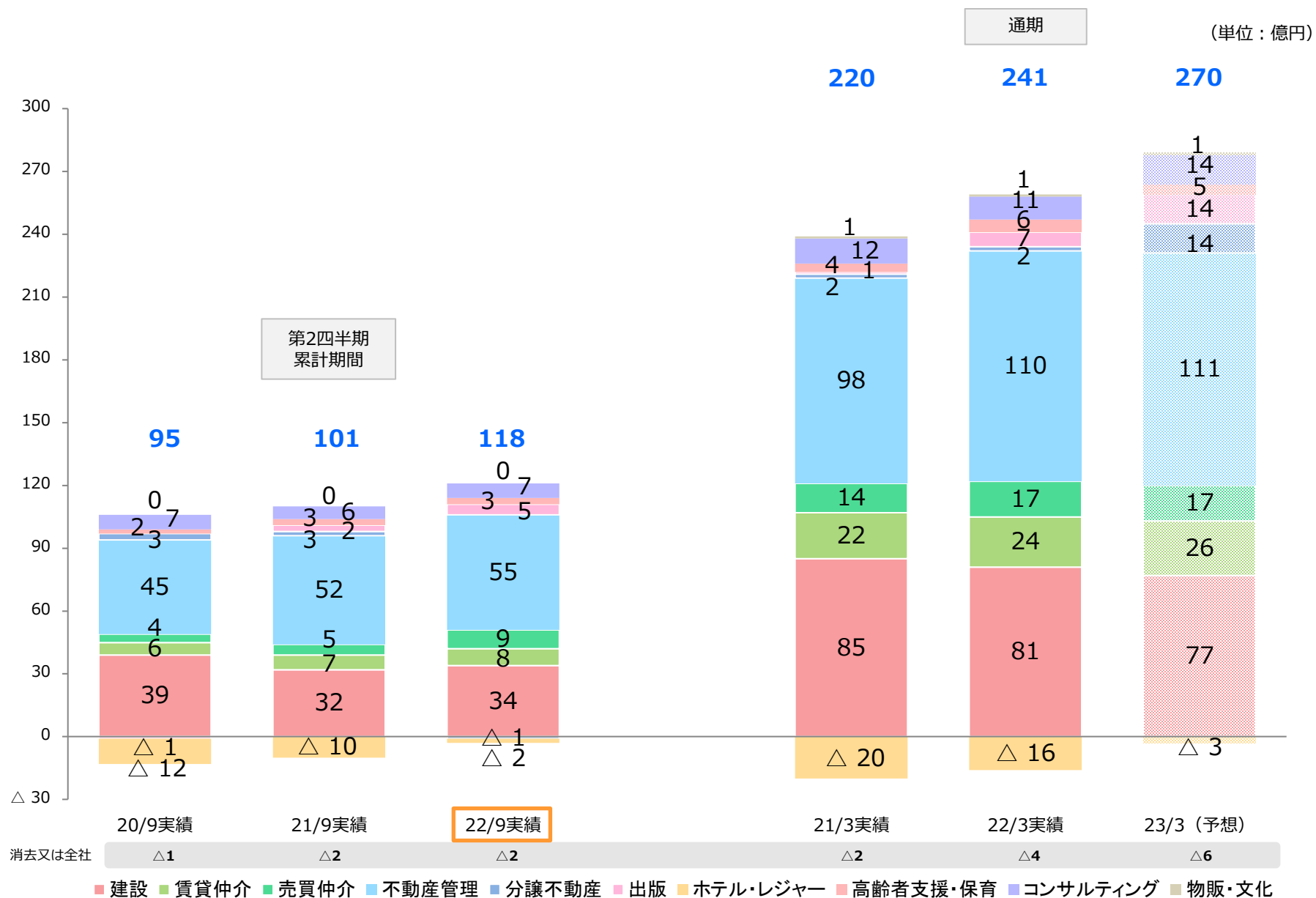
※親会社株主に帰属する当期純利益

# ◆【連結】業績推移 セグメント別売上高





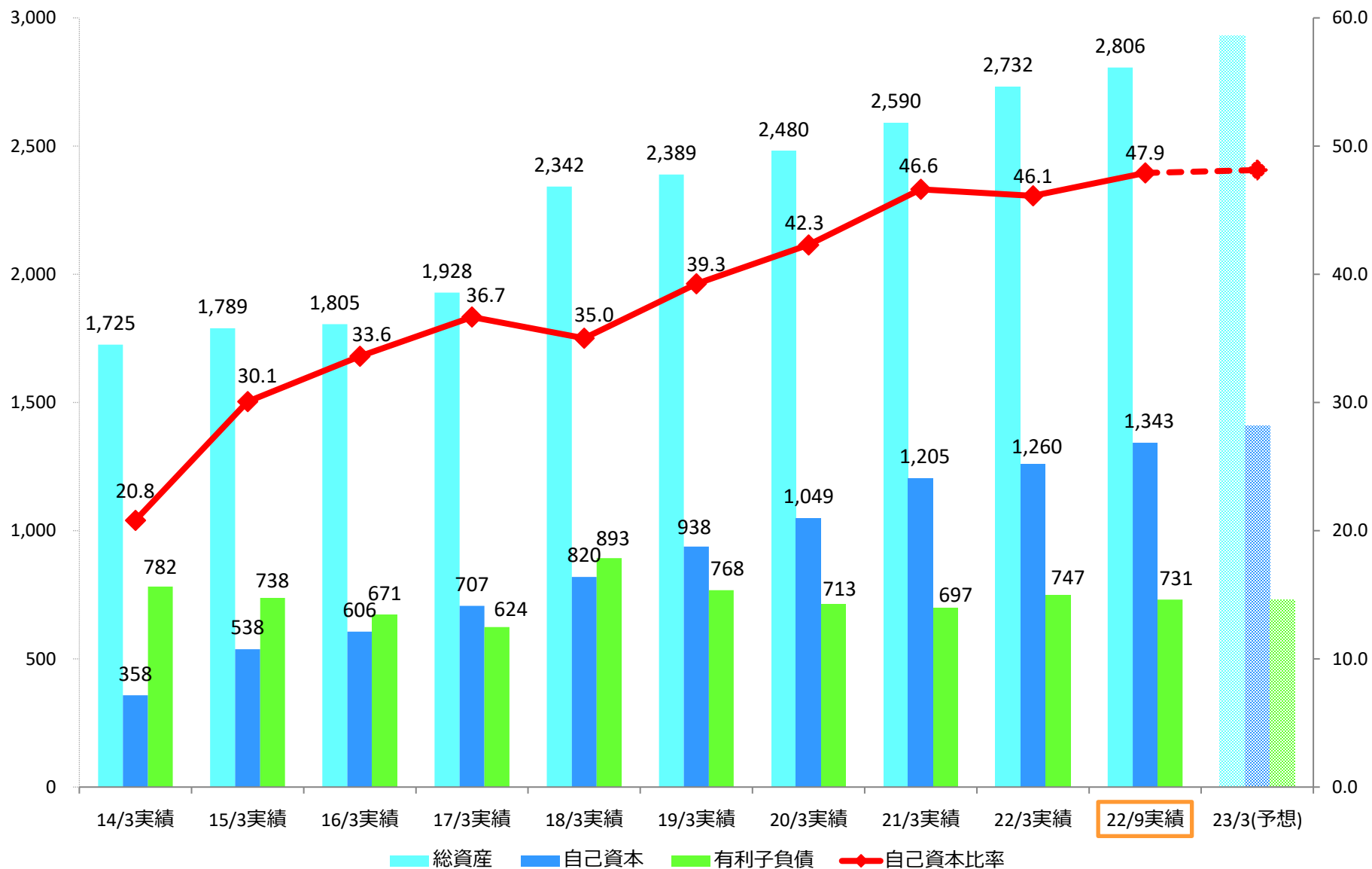
# ◆【連結】業績推移 セグメント別営業利益



# ◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

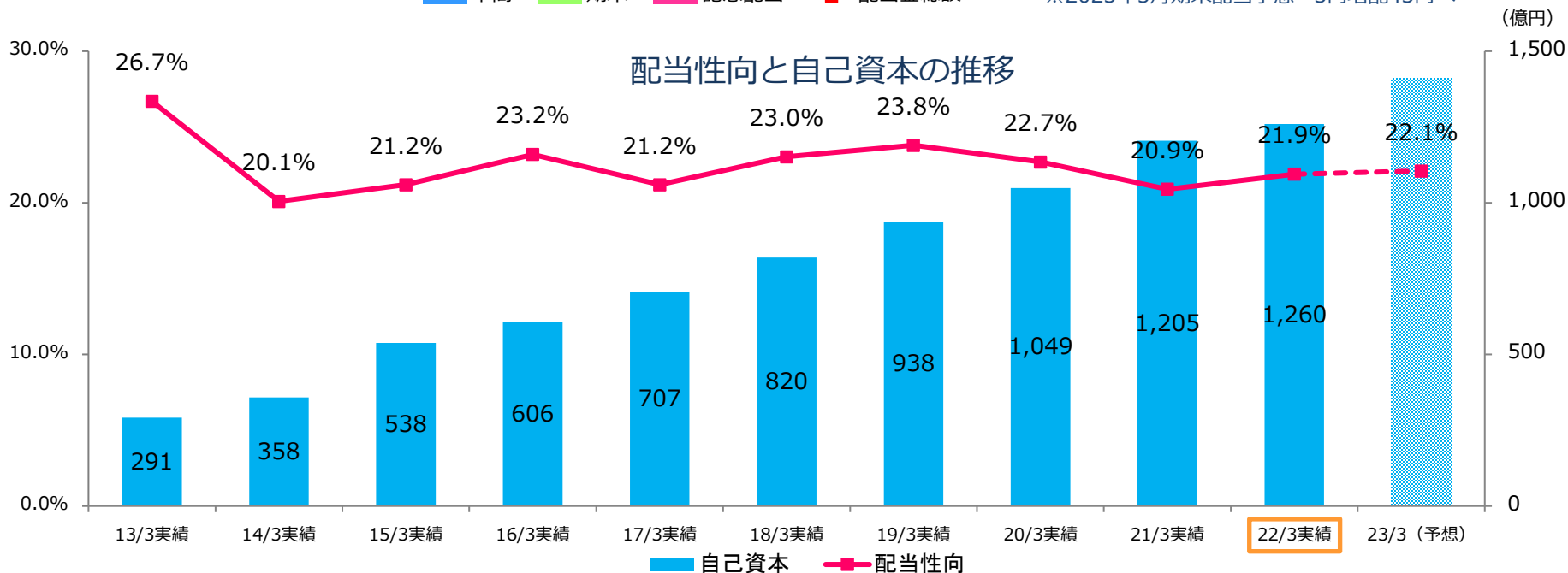
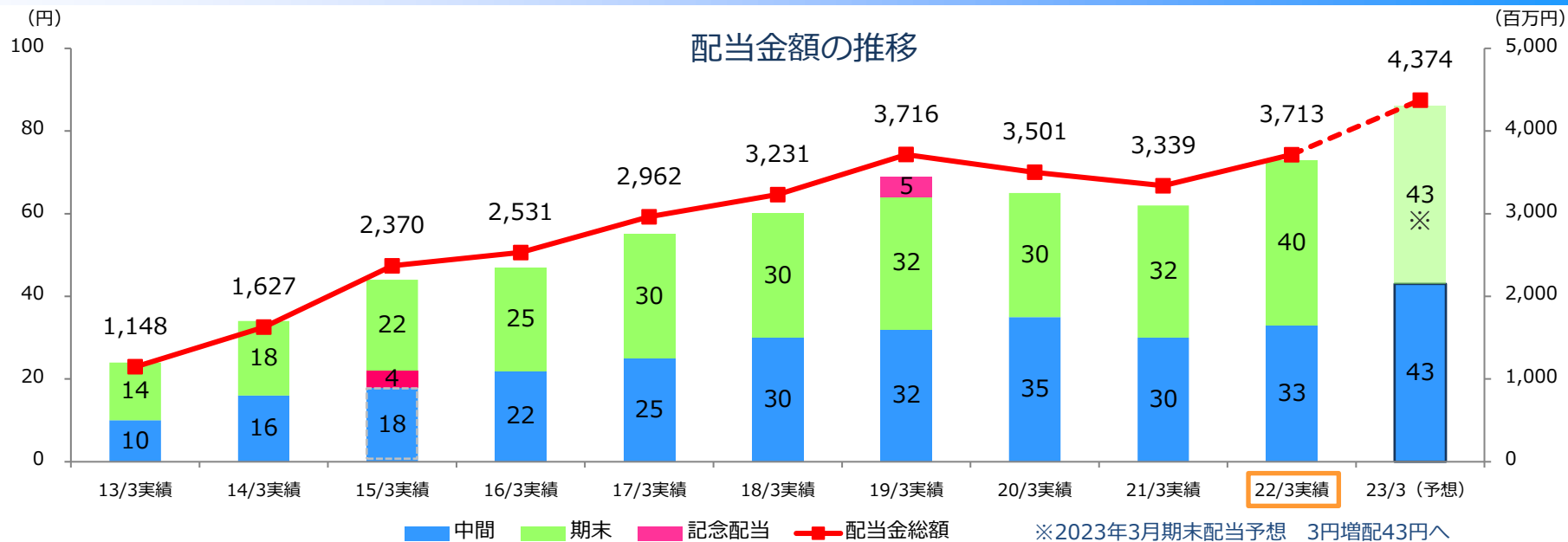
(単位：億円)

率 (%)



	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
営業利益	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	241億円
EBITDA	154億円	192億円	198億円	214億円	238億円	243億円	270億円	285億円	268億円	293億円
当期純利益	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	167億円
発行済み株式数	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)	24円	34円	44円	47円	55円	60円	69円	65円	62円	73円
配当性向	26.7%	20.1%	21.2%	23.2%	21.2%	23.0%	23.8%	22.7%	20.9%	21.9%
DEレシオ	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	0.6倍
Net DEレシオ	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	0.00倍
有利子負債/EBITDA	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	2.5倍
自己資本比率	20.0%	20.8%	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%	46.6%	46.1%
ROA	3.0%	4.7%	6.0%	5.9%	7.0%	5.8%	6.4%	6.1%	6.0%	6.1%
ROE	16.1%	25.0%	23.9%	18.7%	20.7%	17.9%	17.3%	15.2%	13.8%	13.6%
EPS	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	332.8円
株価(期末日)	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	2,399円

EBITDA	・・・	営業利益 + 減価償却費
Net Debt	・・・	有利子負債 - 現預金 (実質の債務金額)
DEレシオ	・・・	有利子負債 ÷ 自己資本 (負債資本倍率)
Net DEレシオ	・・・	(有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
有利子負債/EBITDA	・・・	有利子負債 が EBITDAの何倍か (有利子負債が営業CFに近いEBITDAの何倍か、何年で返済できるのか)
ROA	・・・	Return on Assets 総資産利益率 (当期純利益 ÷ 総資産)
ROE	・・・	Return on Equity 株主資本利益率 (当期純利益 ÷ {(前期末自己資本+当期末自己資本) ÷ 2})
EPS	・・・	Earnings per Share 1株当たり利益 (当期純利益 ÷ 自己株式を除く発行済株式数)



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

■本資料の一部または全部を弊社の許可なく、転載・複写することのないようお願い申し上げます。

【問い合わせ先】

【スターツコーポレーション株式会社 スターツグループ本部 IR担当】

【電話:03-6202-0111(大代表)】

