

I. 2011年3月期 決算概要

グループ組織図

【連結】決算概要 損益計算書

【連結】業績推移

【連結】セグメント別の概況

【連結】売上高推移

【連結】営業利益推移

【連結】決算概要 貸借対照表

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移

II. 2011年3月期 事業概況

【連結】営業利益セグメント別構成比

住宅管理物件数の推移

駐車場管理台数の推移

ピタットハウス店舗数・業績の推移

不動産管理事業

メンテナンス工事

時間貸駐車場（ナビパーク）事業

賃貸仲介事業

売買仲介事業

建設事業 業績推移

III. 2011年3月期 トピックス

0歳から100歳まで利用者を年齢に応じてセグメント化

再開発事業①～JR小岩駅南口七丁目西地区～

再開発事業②～神田松下町～

再開発事業③～JR成田駅東口～

再開発事業④～柳ヶ瀬通北地区～

免震建物の現状

海外事業／海外現地法人

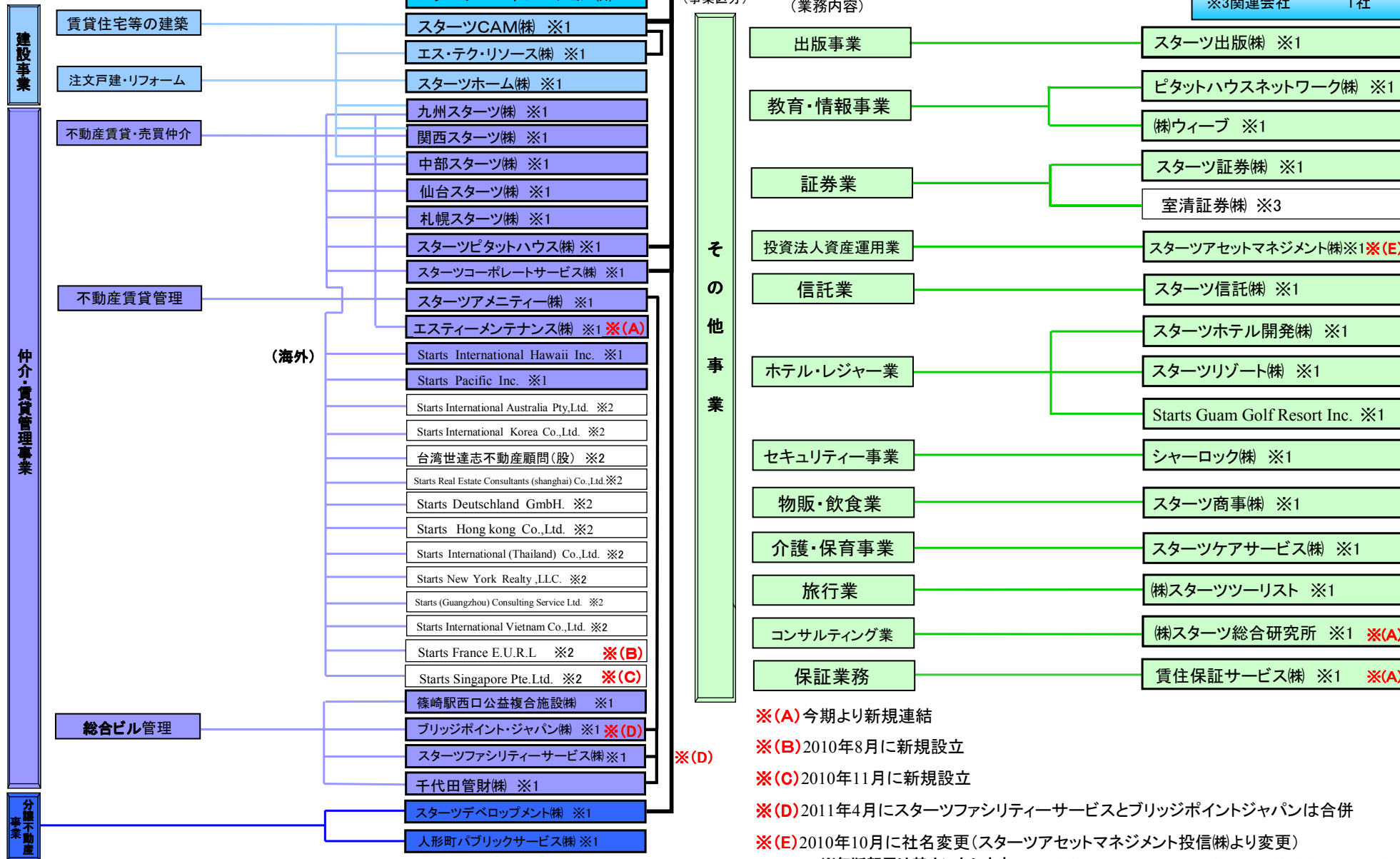
スポーツ協賛活動

I .2011年3月期 決算概要

◆グループ組織図

【当社グループ図】

(事業区分) (業務内容)



※1連結子会社 35社
 ※2非連結子会社 12社
 ※3関連会社 1社

※(A) 今期より新規連結
 ※(B) 2010年8月に新規設立
 ※(C) 2010年11月に新規設立
 ※(D) 2011年4月にスターツファシリティサービスとブリッジポイントジャパンは合併
 ※(E) 2010年10月に社名変更(スターツアセットマネジメント投信(株)より変更)

◆【連結】決算概要 損益計算書

(金額:百万円)

	2011年3月期 期初予想	2011年3月期 実績	2010年3月期 実績	前年同期比		期初予想比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	115,000	112,241	120,208	▲ 7,966	▲ 6.6 %	▲ 2,759	▲ 2.4 %
営業利益	8,400	9,864	8,205	1,658	20.2 %	1,464	17.4 %
経常利益	7,100	8,861	7,042	1,819	25.8 %	1,761	24.8 %
当期純利益	2,000	2,079	1,925	154	8.0 %	79	4.0 %
EPS(円)	41.79	43.46	40.23	3.23	8.0 %	1.67	4.0 %
1株当たり配当金	12円	14円	12円	2円	16.7 %	2円	16.7 %
配当性向	28.7%	32.2%	29.8%	-	- %	-	- %

◆セグメント別業績予想との差異

・売上高

(金額:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲事業	その他
当期実績	36,549	56,920	3,174	15,597
業績予想	38,500	57,000	3,800	15,700
差異	▲ 1,951	▲ 80	▲ 626	▲ 103
前年同期実績	46,557	54,417	4,874	14,358
差異	▲ 10,008	2,503	▲ 1,700	1,239

・営業利益

(「消去又は全社」を除く)

(金額:百万円)

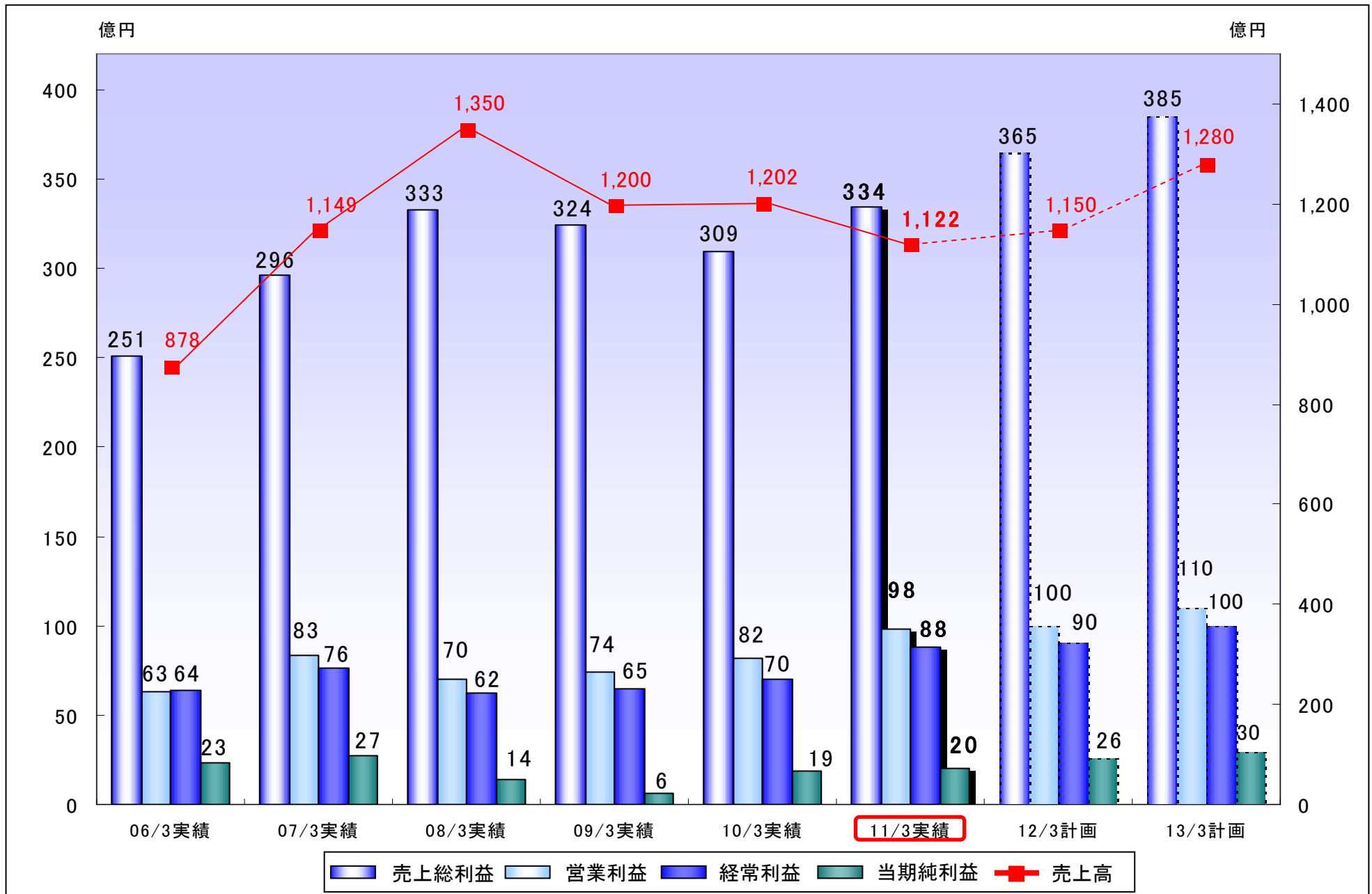
	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲事業	その他
当期実績	3,123	6,624	▲ 622	943
業績予想	3,000	5,600	▲ 500	800
差異	123	1,024	▲ 122	143
前年同期実績	3,985	5,159	▲ 1,252	697
差異	▲ 862	1,465	630	246

◆2011年3月期特記事項

- ・建設事業売上高業績予想差異: 施主要望による工期変更などの影響。
- ・営業利益: 建設事業・管理事業の発注努力や広告宣伝費等販管費の削減による利益率の向上
- ・営業外費用: 為替差損 241百万円
- ・特別損失: 2,339百万円を計上。うち固定資産減損損失 1,187百万円、資産除去債務 289百万円、災害による損失 64百万円など

※前年同期は固定資産減損損失 287百万円、固定資産除却損 229百万円(ナビパーク装置撤去)などを計上

◆【連結】業績推移



◆【連結】セグメント別の概況 建設事業

■建設事業

- ◆完成工事高 365億49百万円(前期比21.5%減)
(うち工事進行基準売上高として36億21百万円計上)。
- ◆営業利益 31億23百万円(前期比21.6%減)
(うち工事進行基準分の利益として7億68百万円計上)。
- ◆受注高 423億90百万円(前期比21.9%増)
- ◆受注残高 575億52百万円
平成24年3月期竣工予定として約330億円は確定。

(金額単位:百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
当連結会計年度 自平成22年4月1日 至平成23年3月31日	一般住宅		2,310	2,752	5,063	2,663	2,399	9	2,645
	賃貸住宅		44,483	36,895	81,379	29,121	52,257	245	28,832
	その他		4,917	2,742	7,659	4,764	2,895	177	4,583
	計		51,711	42,390	94,102	36,549	57,552	432	36,061
前連結会計年度 自平成21年4月1日 至平成22年3月31日	一般住宅		3,371	2,432	5,804	3,493	2,310	27	2,222
	賃貸住宅		51,593	28,825	80,418	35,935	44,483	264	30,042
	その他		8,538	3,508	12,046	7,129	4,917	415	5,548
	計		63,502	34,766	98,269	46,557	51,711	707	37,815

◆【連結】セグメント別の概況 仲介・賃貸管理事業

■仲介・賃貸管理事業

◆売上高 569億20百万円 (前年同期比 4.6%増)

- ・管理物件数の増加 …… ・前年同期比 25,669件増
- ・賃貸仲介手数料 …… ・来店客成約率のアップ
(10/3期 44.0% → 11/3期 47.1%)
- ・管理物件空室率の改善
(10/3期 6.8% → 11/3期 5.2%)
- ・売買仲介手数料 …… ・手数料収入 前年同期比 19.0%増
- ・委任獲得への注力



◆営業利益 66億24百万円 (前年同期比 28.4%増)

- ・営業経費の見直し …… ネット広告の充実化により紙媒体減少による広告宣伝費の削減



●管理物件数

	賃貸	社宅代行	ナビパーク	分譲マンション	小計	アクセス24	総合計	(10.3末時点)
住宅(戸)	102,196	41,592		3,185	146,973	199,206	346,179	320,510
前期末比	+1,257	+3,892		▲73	+5,076	+20,593	+25,669	+21,037
駐車場(台)	85,320	3,560	27,151		116,031		116,031	110,731
前期末比	+1,385	+165	+3,750		+5,300		+5,300	+1,966

◆【連結】セグメント別の概況 分譲事業・その他事業

■分譲事業

◆売上高 31億74百万円(前年同期比34.9%減)

<主な内訳>

- ・マンション分譲 15戸 4億53百万円
- ・戸建分譲 20戸 8億48百万円
- ・その他 「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」における中央区への譲渡 14億23百万円

◆地域再開発事業:JR小岩駅南口七丁目西地区、神田松下町、JR成田駅東口の事業協力者に選定



■その他事業

◆売上高 155億97百万円(前年同期比8.6%増)、営業利益 9億43百万円(前年同期比35.2%増)

◆出版事業 … OZmall 会員120万人突破、OZmall mobile会員34万人突破

「OZプレミアムプラン」による従来の送客に加え、新コンテンツ「東京体験」でのホテルのコラボルームやイベント企画による送客も併せ、手数料収入が順調に増加

◆証券業 … 金融商品の販売、住宅ローン斡旋(銀行代理店業許可取得)、コンサル収入の増加

東京都江戸川区西葛西にサービスショップ「住まプラ+」をオープン

保険・金融・ライフプラン・不動産・税務などをトータル的にサポート

◆ピタットハウスフランチャイズ事業 … 累計306店舗の加盟料収入

◆介護・保育事業 … 1都2県に32施設の介護施設・高齢者専用賃貸住宅・保育園を運営

◆OZmall新コンテンツ
「東京体験」イベント

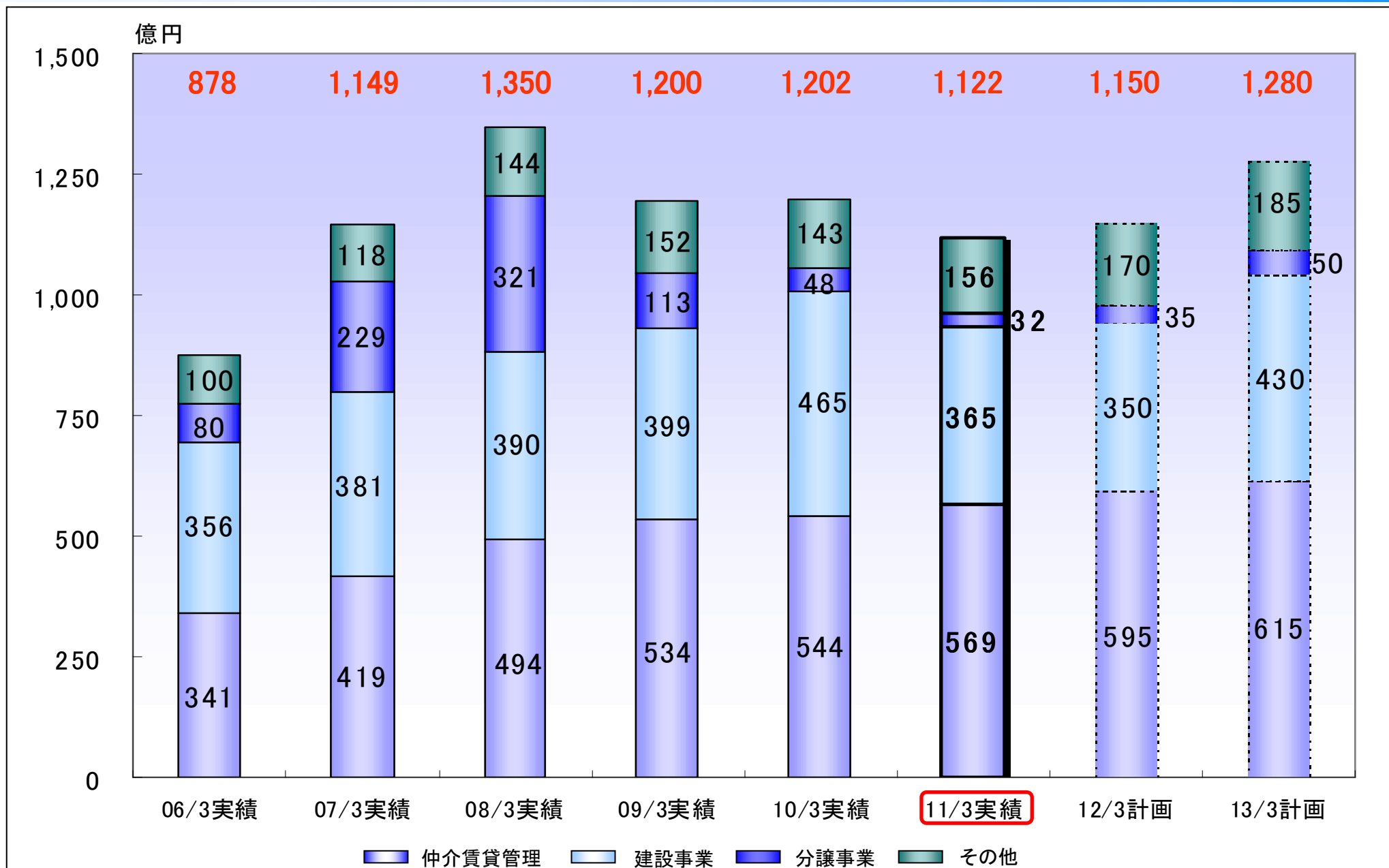


ホテルコラボルームプランによる
「マジョリカ マジョルカルーム」

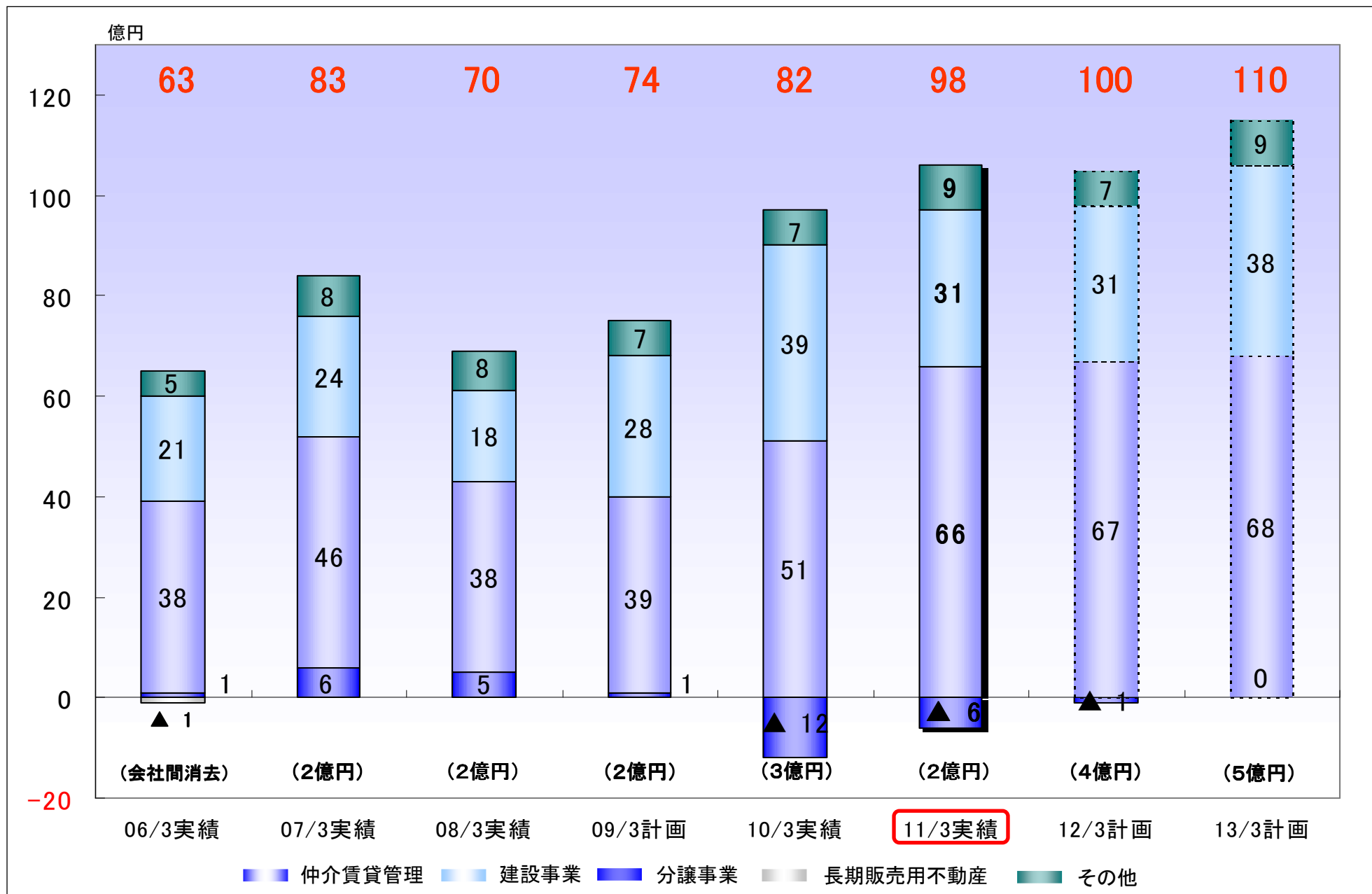


OZmall 14周年記念「恋する
パワーガールズパーティー★」

◆【連結】売上高推移



◆【連結】 営業利益推移



◆【連結】決算概要 貸借対照表

	2011年3月期	2010年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	24,366	21,376	2,990
受取手形及び売掛金	6,786	5,123	1,663
販売用不動産	10,776	11,460	▲ 684
仕掛販売用不動産	13,275	2,586	10,689
未成工事支出金	608	692	▲ 84
その他	4,414	6,746	▲ 2,332
流動資産計	60,227	47,986	12,242
有形固定資産	51,197	52,812	▲ 1,615
無形固定資産	4,346	4,833	▲ 487
投資その他資産	14,469	13,992	477
固定資産合計	70,013	71,638	▲ 1,625
資産合計	130,241	119,624	10,617

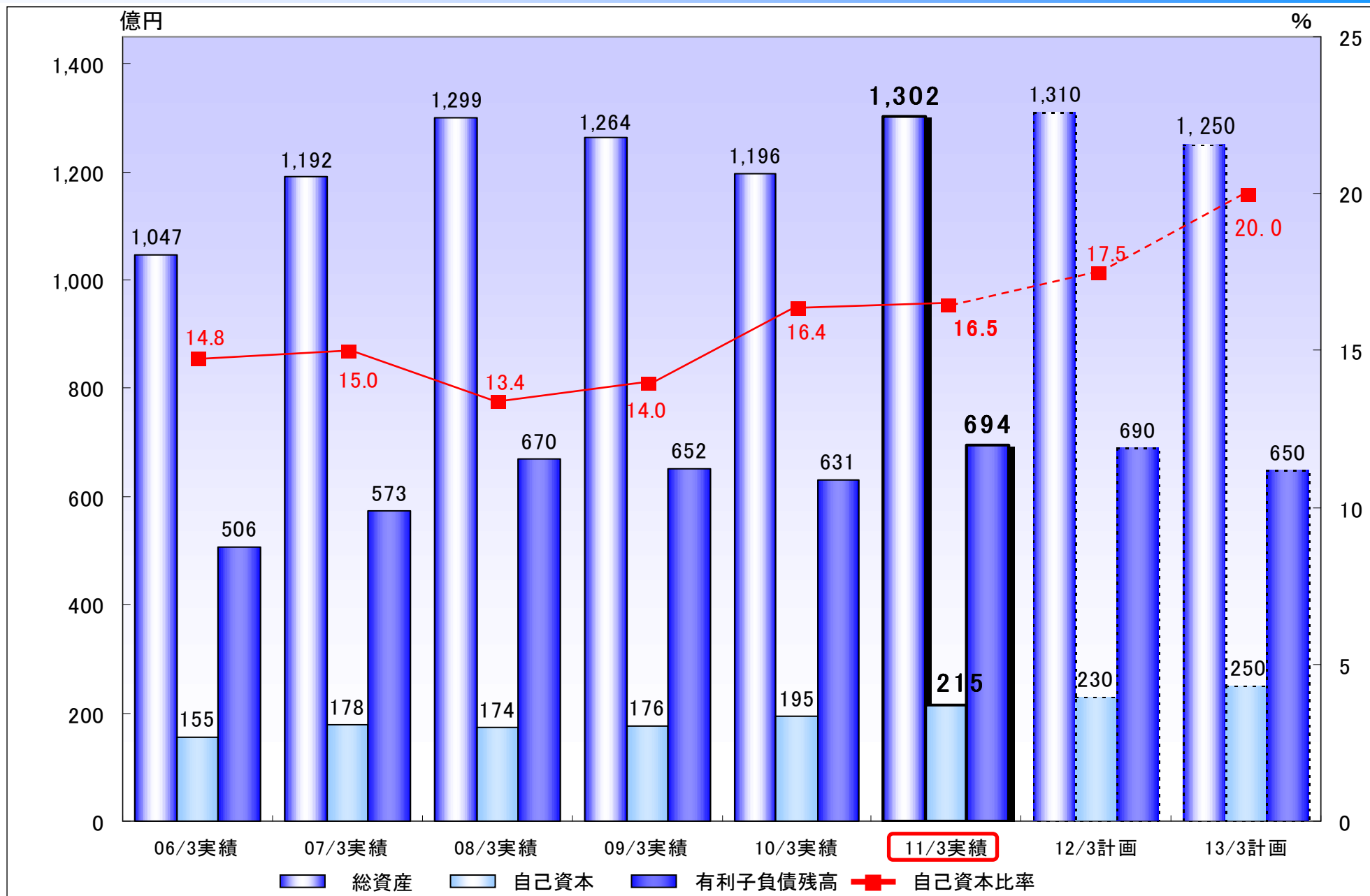
【2011年3月期末比の主な増減要因】

- 仕掛販売用不動産および長期借入金の増加
新浦安複合型大規模プロジェクト決済により104億円増加
- 資産除去債務<7.6億円>
2011年3月期より、「資産除去債務に関する会計基準」を適用しており、それにより固定資産が4.1億円、固定負債が7.6億円増加

(単位:百万円)

	2011年3月期	2010年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	11,323	10,249	1,074
短期借入金	21,933	24,131	▲ 2,198
その他	15,070	16,304	▲ 1,234
流動負債計	48,328	50,685	▲ 2,358
長期借入金	47,466	39,054	8,412
その他	8,898	6,911	1,987
固定負債計	56,365	45,966	10,399
負債合計	104,693	96,651	8,041
(純資産の部)			
資本金	4,474	4,474	0
資本準備金	4,133	4,133	0
剰余金	11,478	9,854	1,624
自己株式	▲ 55	▲ 55	0
再評価差額金等	1,463	1,180	283
少数株主持分	4,054	3,385	669
純資産合計	25,547	22,972	2,576
負債純資産合計	130,241	119,624	10,617

◆【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



Ⅱ.2011年3月期 事業概況

◆【連結】 営業利益セグメント別構成比

セグメント	分譲不動産業	建設事業	仲介・賃貸管理事業		その他事業
主な会社	スターツデベロップメント	スターツCAM スターツホーム 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ	売買及び賃貸仲介 スターツピタットハウス スターツコーポレートサービス 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ	プロパティマネジメント 営繕工事 他 スターツアメンティエ スターツファシリティーサービス 千代田管財 【新規連結】エステーメンテナンス 仙台スターツ 札幌スターツ	スターツ出版 スターツ証券 ピタットハウスネットワーク スターツケアサービス シャーロック スターツホテル開発 ウィーブ スターツリゾート スターツアセットマネジメント スターツ信託 スターツツーリスト スターツ商事 Starts Guam Golf Resort 【新規連結】スターツ総合研究所 【新規連結】買住保証サービス

2010年3月期(実績) 82.0億円(全社消去3.8億円)

分譲 ▲12.5億円 【▲14.5%】	建設 39.8億円【46.4%】	売買 5.2億円 【6.1%】	賃貸 13.4億円 【15.6%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 32.9億円【38.3%】	その他 6.9億円 【8.1%】
		仲介・賃貸管理 51.5億円 【60.0%】			

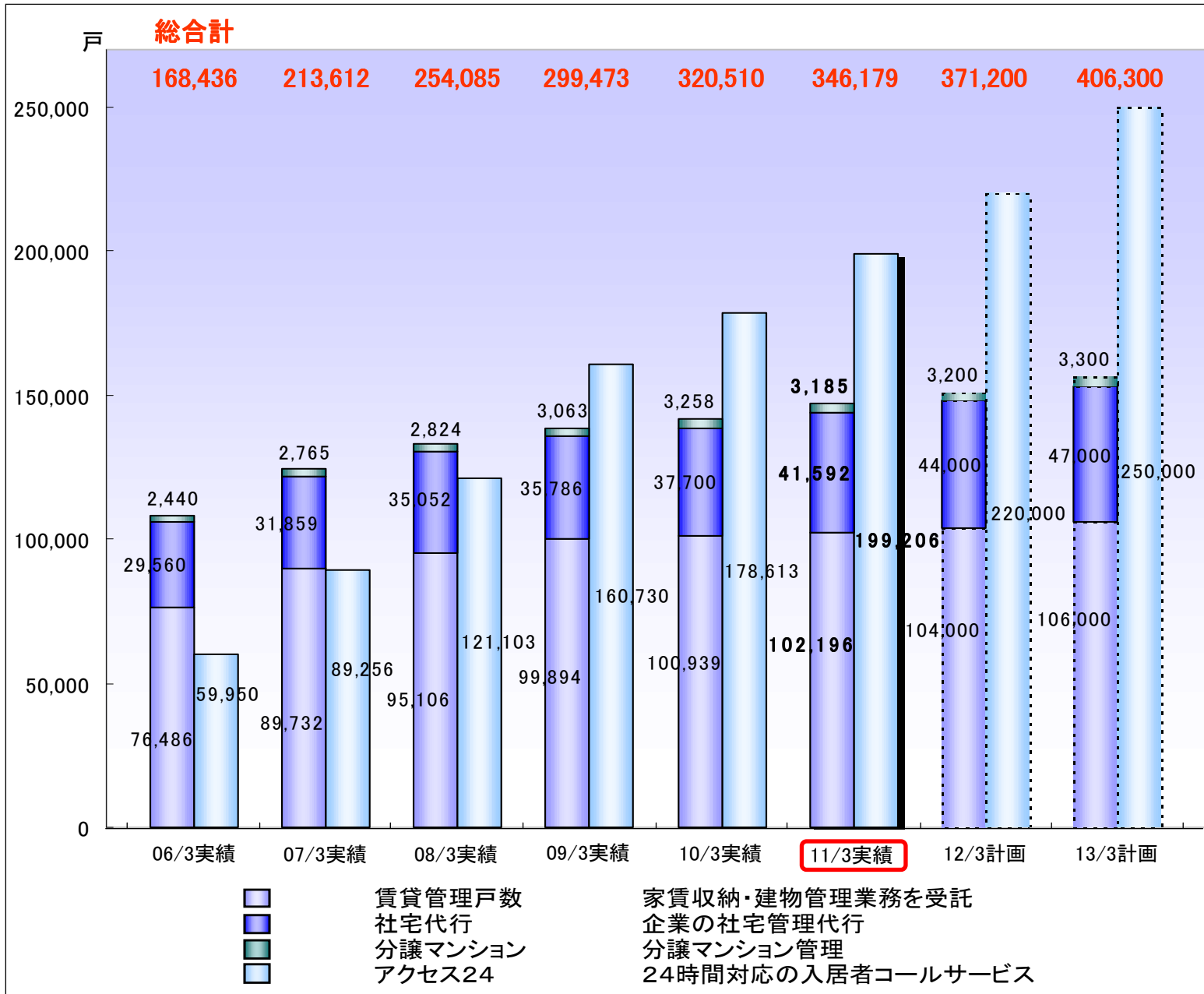
2011年3月期(実績) 98.6億円(全社消去2.0億円)

分譲 ▲6.2億円 【▲6.1%】	建設 31.2億円【31.0%】	売買 9.0億円 【8.9%】	賃貸 15.9億円 【15.8%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 41.3億円【41.1%】	その他 9.4億円 【9.3%】
		仲介・賃貸管理 66.2億円 【65.8%】			

2012年3月期(計画) 100.0億円(全社消去4.5億円)

分譲 ▲1.0億円 【▲1.0%】	建設 31.0億円【29.7%】	売買 9.2億円 【8.8%】	賃貸 16.2億円 【15.5%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 42.1億円【40.3%】	その他 7.0億円 【6.7%】
		仲介・賃貸管理 67.5億円【64.6%】			

◆住宅管理物件数の推移



《11/3実績》

管理手数料 4,311百万円

収納賃料
(平均7万円/戸・月)の5%

一括借上収入 19,995百万円

平均7.5万円/戸・月

長期営繕工事 3,241百万円

@79万円/件

企画営繕工事 2,027百万円

@34万円/件

その他退去工事等

社宅管理代行手数料

11/3実績 662百万円

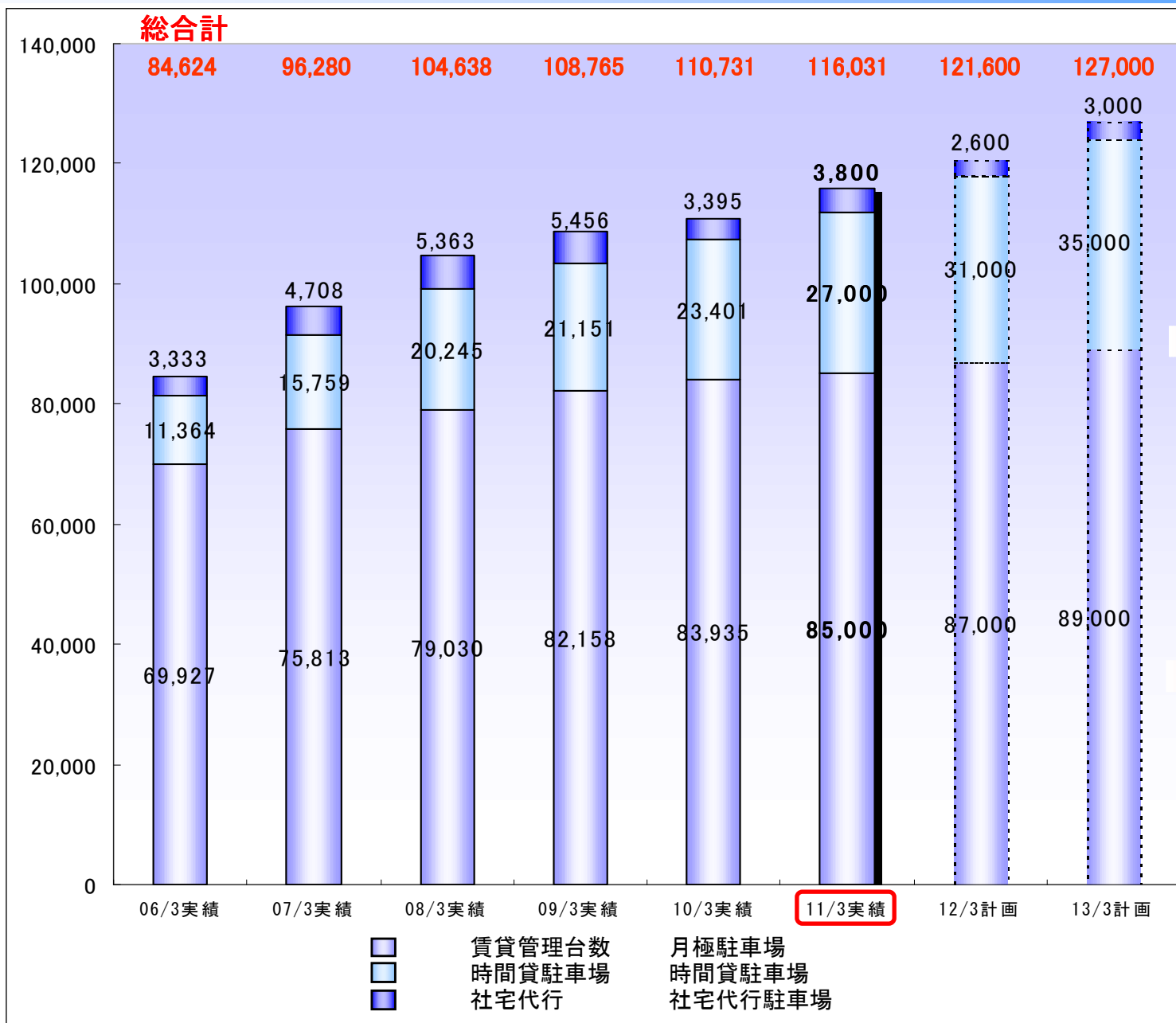
アクセス24管理収入

@600円/戸・年

(例)受託件数の3%総合管理移行
→6,000戸

管理手数料→250百万円増収
その他 メンテナンス工事等

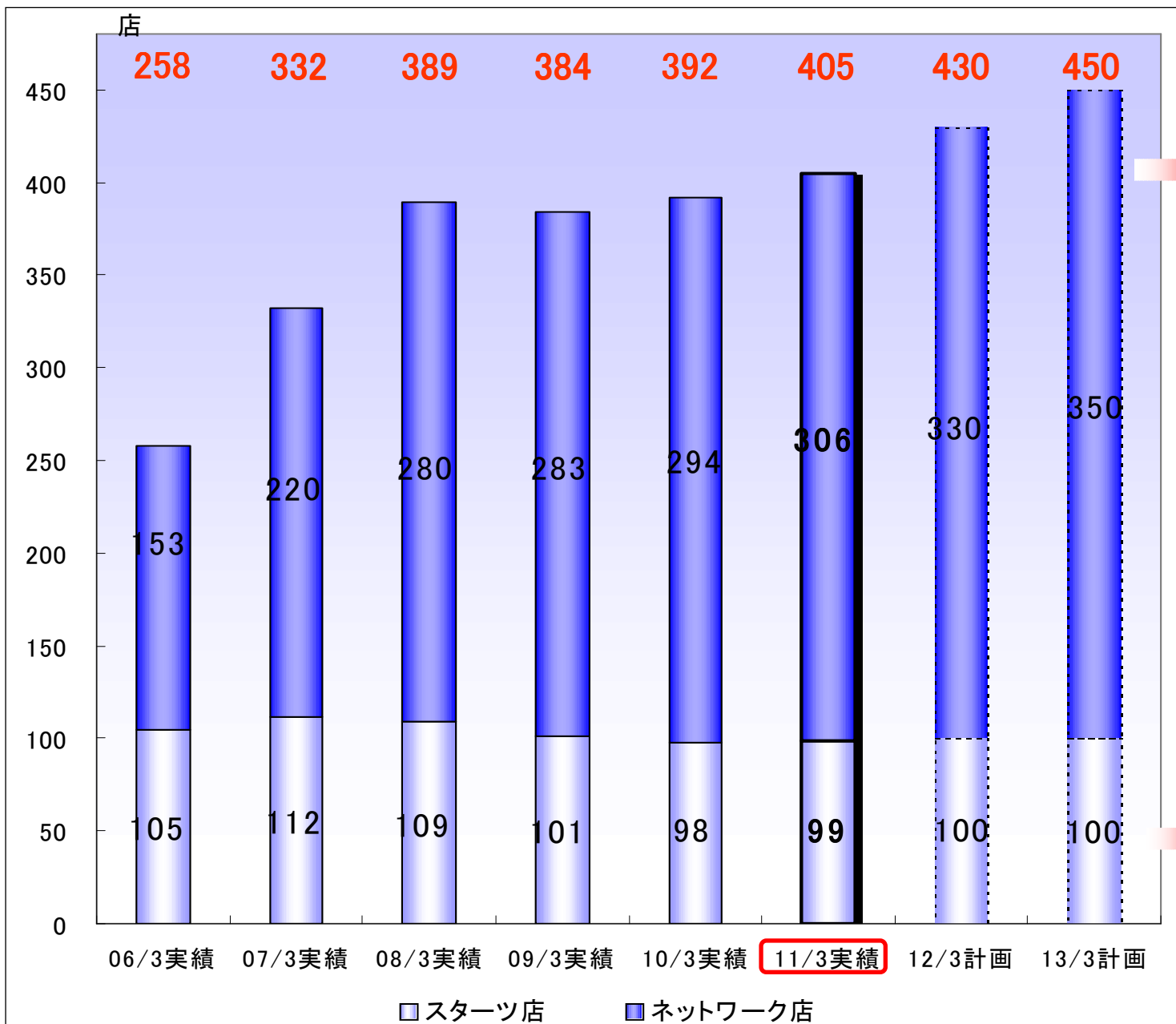
◆ 駐車場管理台数の推移



時間貸駐車場
 11/3実績 6,704百万円
 @24.7万円/台・年間

管理手数料
 11/3実績 365百万円
収納賃料
 (平均9千円/台・月)の5%

◆ピタットハウス 店舗数の推移



ネットワーク店

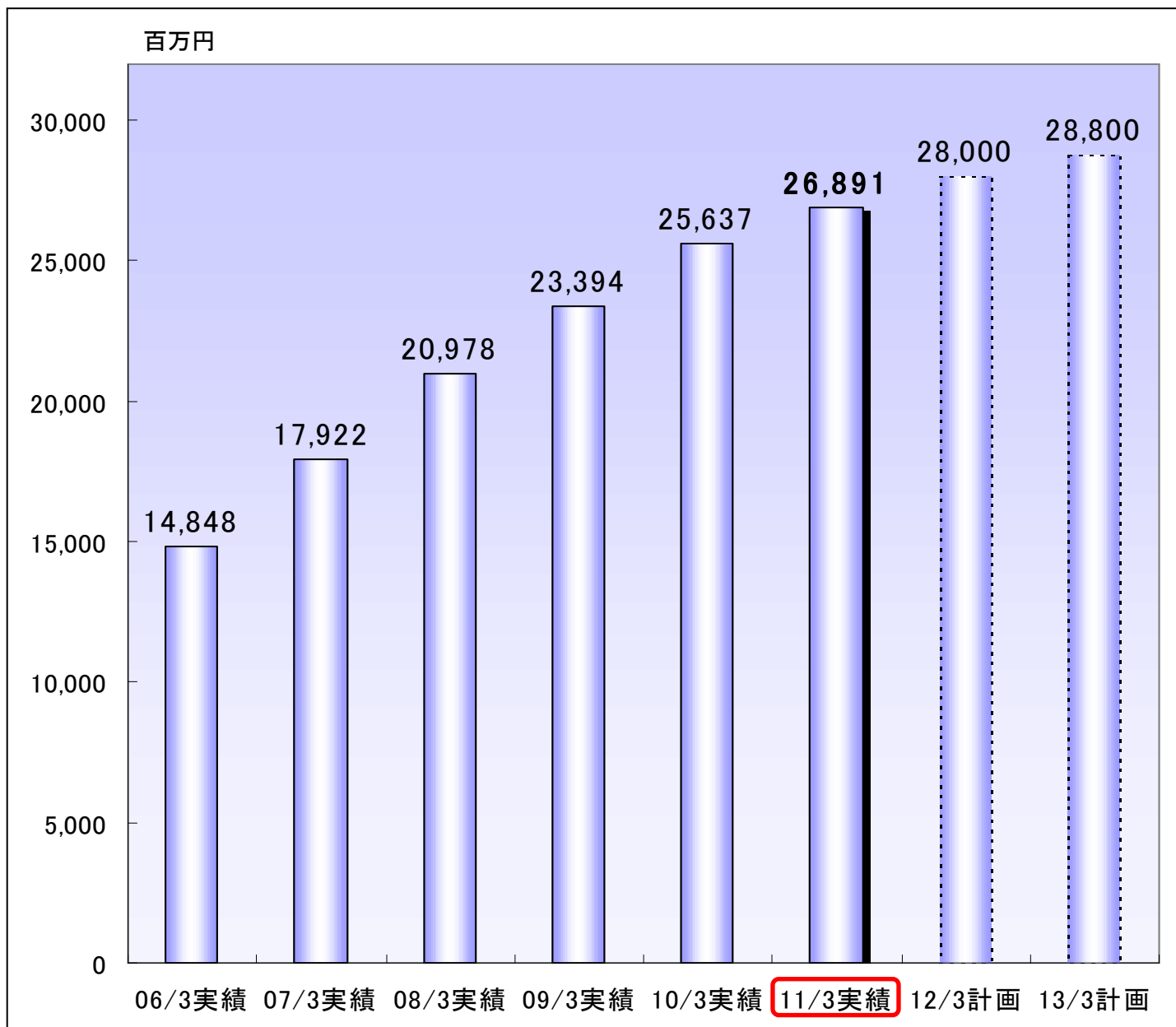
ピタットハウスの経営理念を共有できる加盟店を募集し、質の高いサービスを保持できるよう「人材育成」をキーワードにしております。



スタートズ店

「土地有効活用」の営業エリアと連動して店舗展開をすることにより、よりお客様に近い立場で「地域密着」のワンストップサービスをご提供することを心がけております。

◆不動産管理事業



地域密着の深耕

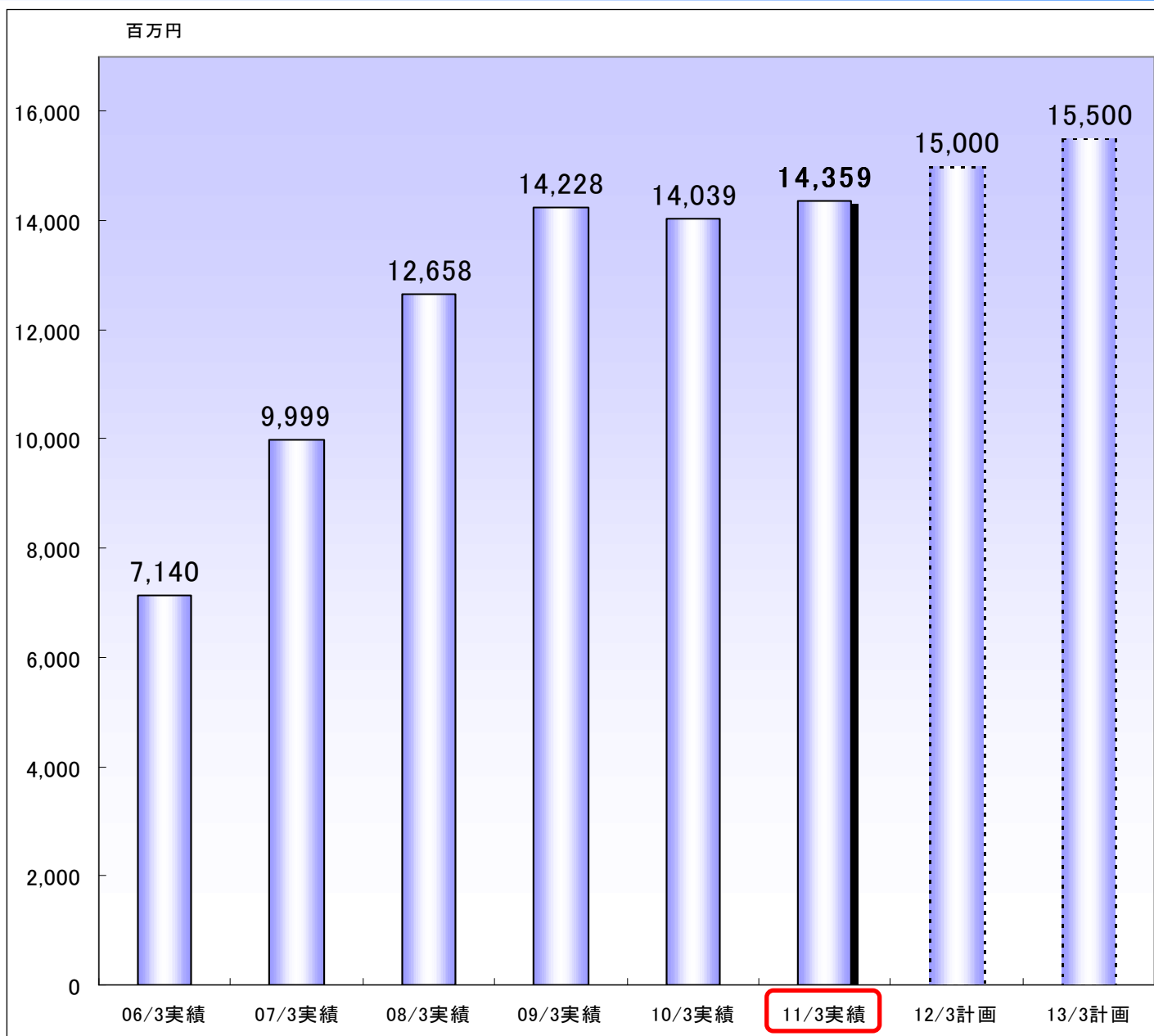
他社施工物件の受託営業強化

アクセス24受託による基盤拡大

種別	10/3期実績 (百万円)	11/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	12/3期計画 (百万円)
管理手数料	4,936	4,676	▲ 260 ※	4,800
一括借上収入	18,463	19,995	1,532	20,900
社宅代行	632	662	30	700
賃貸収入	1,606	1,558	▲ 48	1,600
合計	25,637	26,891	1,254	28,000

※管理手数料減少要因: 新規連結会社増加(エステーメンテナンス・賃住保証)に伴う会社間消去額増加に伴う

◆メンテナンス工事



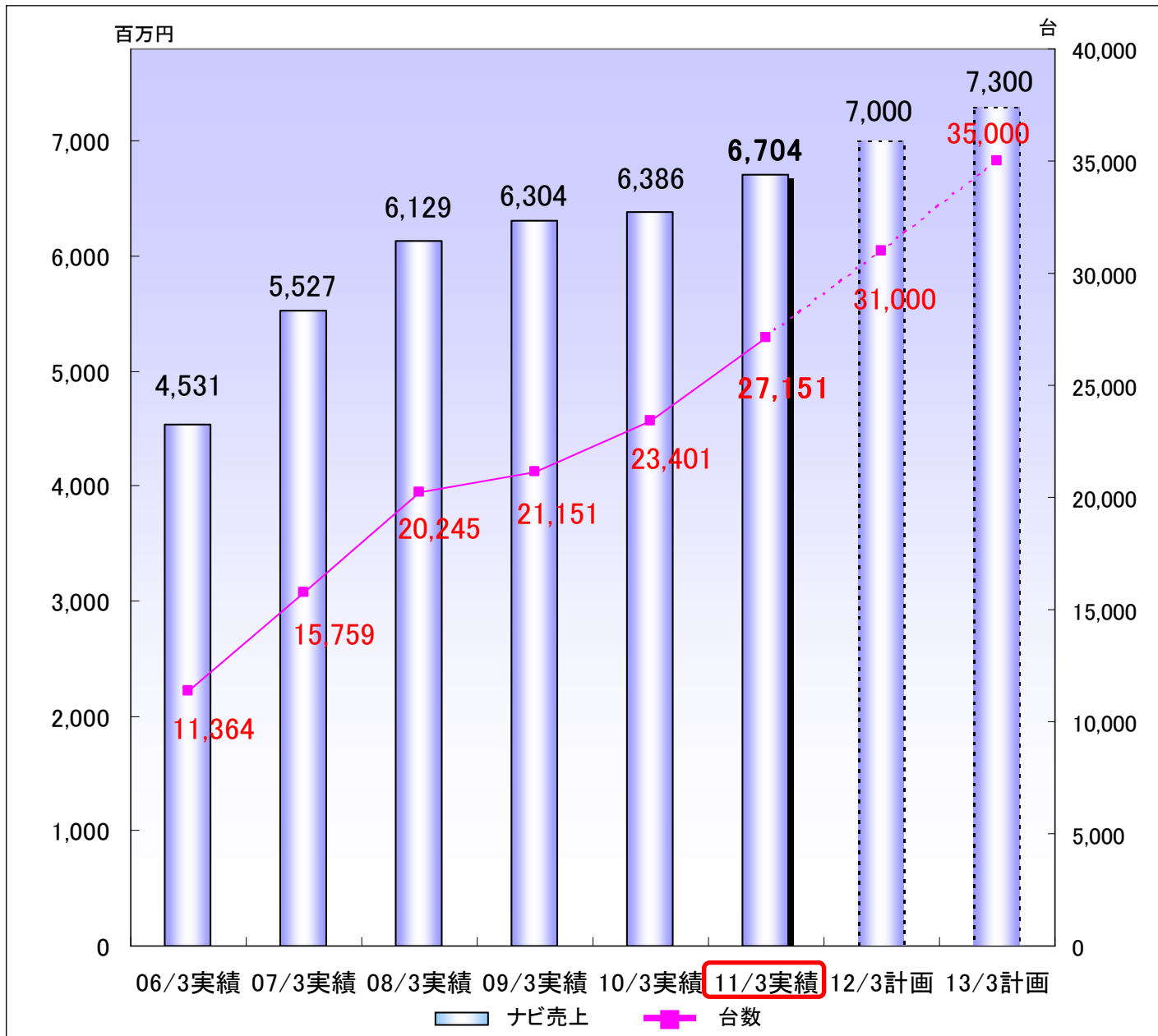
計画的な営繕提案による
メンテナンス収入の獲得

- 管理棟数 10,137棟
 - 住居系 9,176棟
 - 前期末比 403棟増加
 - 商業系 1,047件 (テナント含む)

工事名	10/3期実績 (百万円)	11/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	12/3期計画 (百万円)
長期営繕	3,607	3,241	▲ 366	3,400
企画営繕	2,283	2,030	▲ 253	2,100
退去修繕	1,010	1,081	71	1,150
その他	7,139	8,007	868	8,350
合計	14,039	14,359	320	15,000

- 長期営繕 外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水・給湯器交換等
- 企画営繕 リノベーション・浴室乾燥機・シャワーロック玄関錠等
- その他 ビル管理・保守・定期巡回等

◆時間貸駐車場（ナビパーク）事業



ICカードによる
キャッシュレス化導入

ゆうゆうナビの推進
(障害者の方や運転技術に関らず
駐車を容易にした区画が広い駐車場)

将来の建設受注事業における
営業基盤的な要素

11年4月～12年3月業績目標

7,000百万円

◎現在の稼働台数による見込

6,679百万円

=27,151台 × @24.6万/台

(11年3月期実績@24.6万/台)

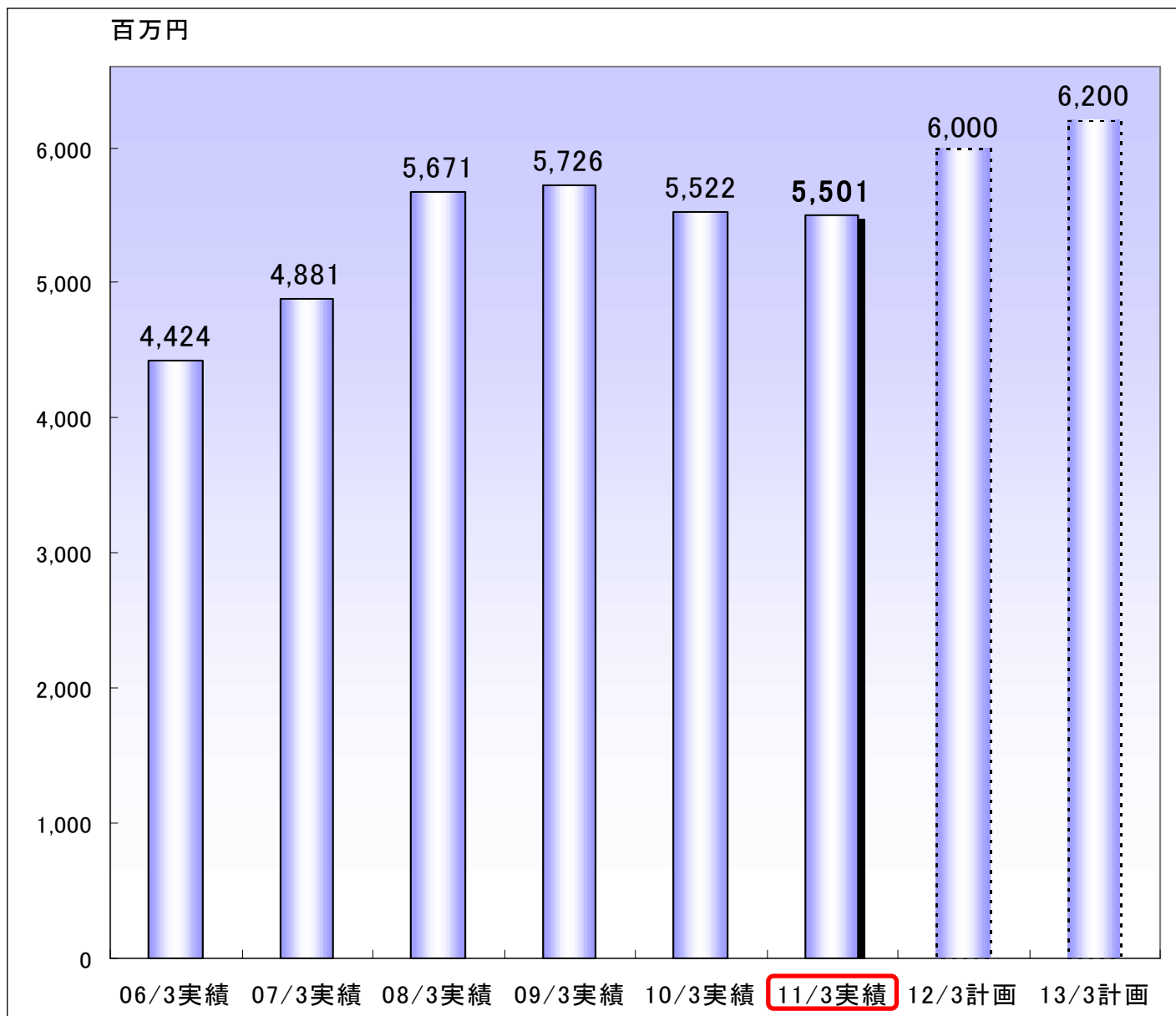
◎新規獲得

473百万円

=3,849台 × @24.6万/台・年間 × 6ヶ月

×調整率50%

◆ 賃貸仲介事業



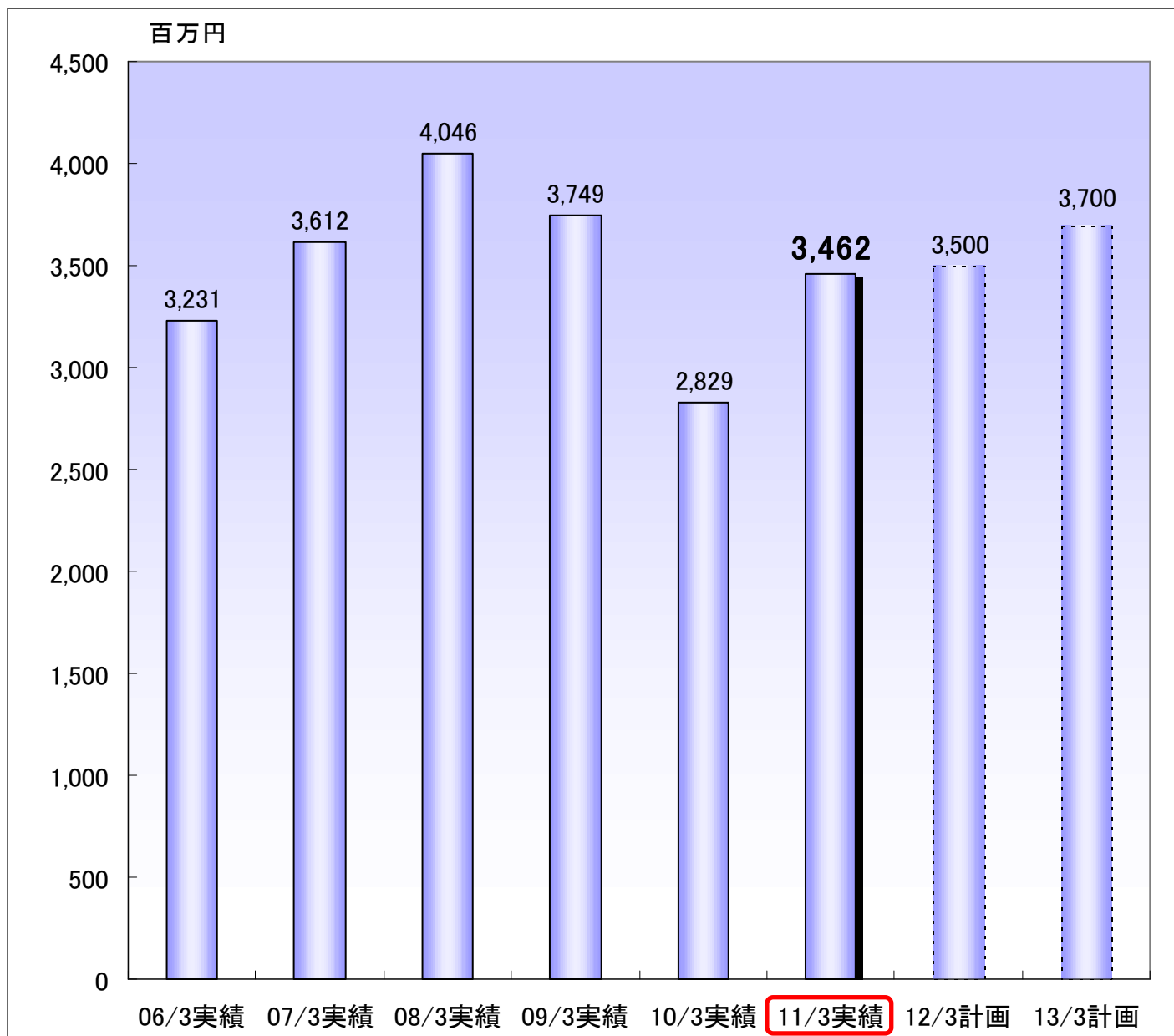
接客研修制度の充実による
成約率UP・リピート率アップ

11年3月期 賃貸仲介事業の実績

- 住宅・店舗等
 - ・新規成約 35,600件
 - ・更新 24,500件
- 駐車場
 - ・新規成約 17,800件
 - ・更新 36,000件

内容	10/3期実績 (百万円)	11/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	12/3期計画 (百万円)
住宅等新規	3,401	3,376	▲ 25	3,700
住宅 更新	904	964	60	1,050
駐車場 新規	175	178	3	200
駐車場 更新	351	350	▲ 1	380
その他	691	633	▲ 58	670
合計	5,522	5,501	▲ 21	6,000

◆売買仲介事業



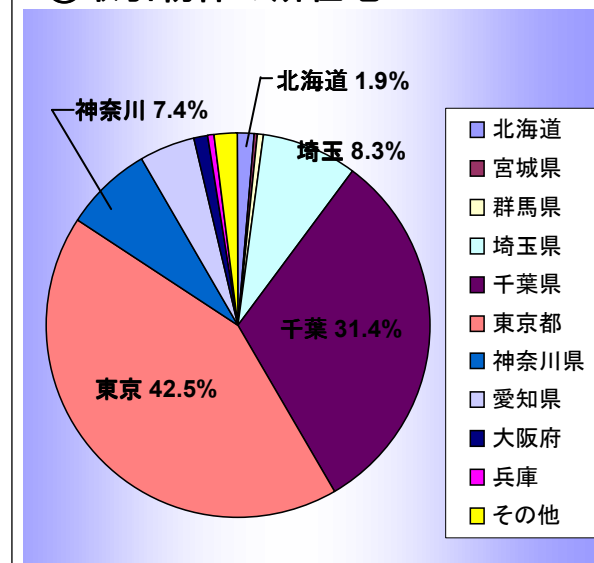
①売買仲介事業の実績

	10/3期実績	11/3期実績	対前年同期比
取扱高	65,551百万円	73,325百万円	11.9%増
取扱件数	2,458件	2,401件	2.3%減
手数料収入	2,829百万円	3,462百万円	22.4%増
売買取扱店舗	77店舗	75店舗	2店舗減

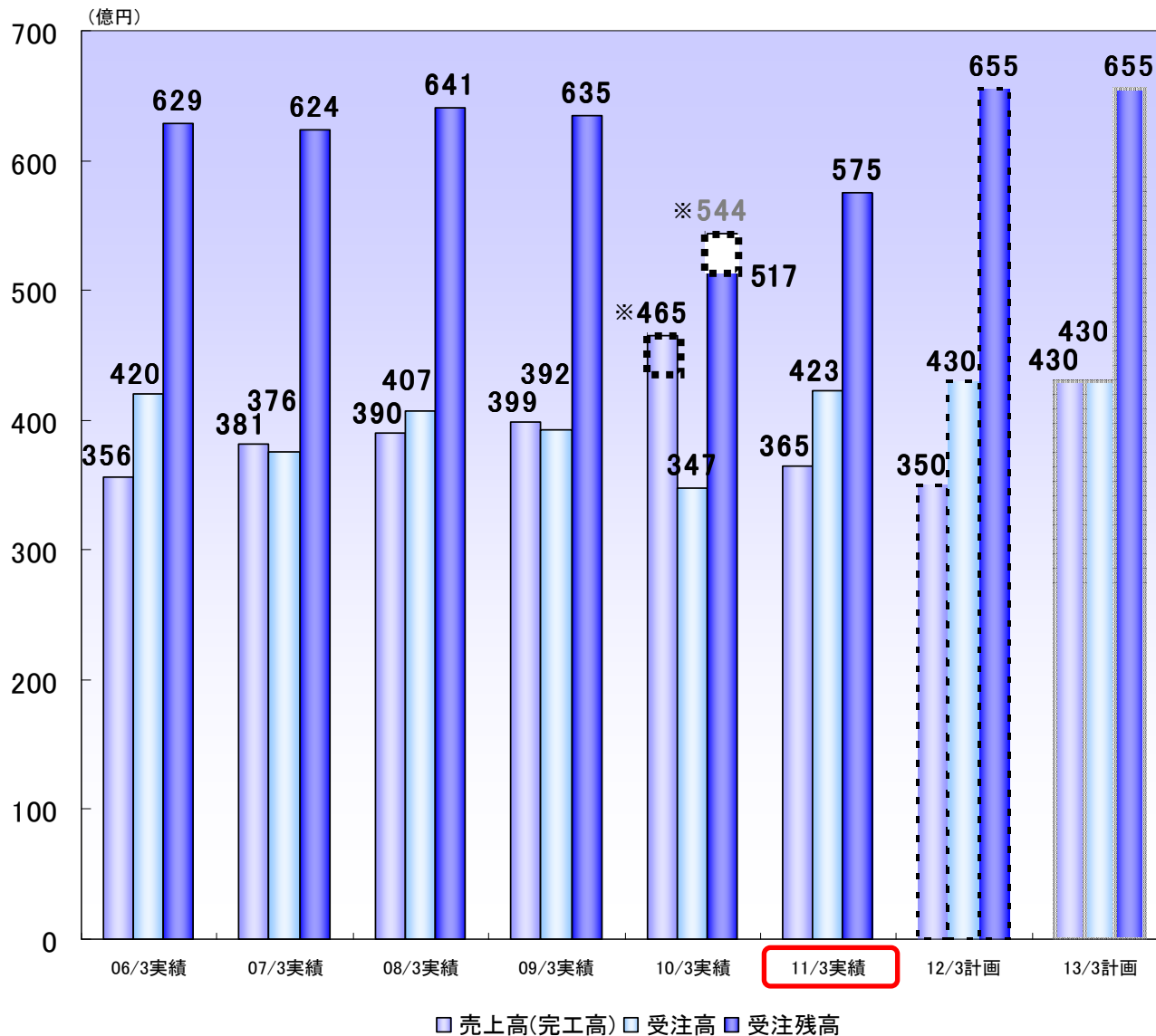
※ 手数料収入には、買取物件販売売上や売買紹介料、コンサル料、オークション売上、海外売買取引のほか、当社売却支援システム(SW45)が含まれております。なお、取扱高・取扱件数には含まれておりません。

※ 当社売却支援システム(SW45)についての収入実績は、06/3期 72百万円、07/3期 65百万円、08/3期 9百万円、09/3期 647百万円、10/3期 61百万円、11/3期 132百万円あります。

②取引物件の所在地



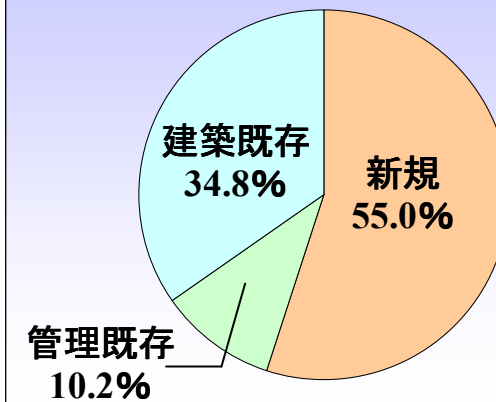
◆建設事業 業績推移



※2010年3月期より工事進行基準会計適用により期中進行工事の完成工事高として27億43百万円を含んでおります。

既存顧客からの受注が約45%

●賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合
2010.4~2011.3実績



受注高の33.6%が免震物件

●賃貸住宅受注棟数推移

	前期末 受注残棟数	受注棟数	完工棟数	受注残棟数
09/3期	325	284	282	327
10/3期	327	292	285	334
11/3期	334	298	267	365
12/3期予想	365	300	280	385

●免震受注棟数
受注残高575億円のうち
190億円(49棟)が免震建築物
※中高層185億円(41棟) 低層4億円(8棟)

Ⅲ.2011年3月期 トピックス

◆ 0歳から100歳まで利用者を年齢に応じセグメント化

0歳

ライフスタイルの変化に対応した商品群

100歳

建設・
不動産・
管理事業

保育園
 単身女性向けマンション
 免震賃貸 マンション・アパート・免震戸建
 グループホーム・シニア賃貸住宅
 ピタットハウス・SEAネットワーク
 サードライフ事業
 クラレナ
 分譲マンション・戸建・タウンハウス
 注文住宅・リフォーム
 RePro
 賃貸マンション・アパート・駐車場管理
 Navi Park
 総合ビル管理
 社宅管理代行

出版・
メディア事業

ケータイ小説
 OZブランド
 アエルデ
 メロ ミニッツ
 ルートエイジ

コンサルティング・
金融事業

損害保険・生命保険・株式・投資信託・資産コンサルティング
 住宅ローン
 住まブラ.
 相続・遺言作成

セキュリティー
事業

シャロック

高齢者支援・
保育事業

保育園運営
 グループホーム・シニア賃貸住宅運営

ゆとり事業

ホテル ルミエール・ホテル エミオン東京ベイ・ホテル 清風園・湯けむりの里 柏屋
 スターツ・ガム・ゴルフリゾート

海外展開

社宅・オフィス・工場・開業コンサルティング・リゾート物件

JR小岩駅(東京都江戸川区)南口七丁目西地区再開発の事業協力者に選定



イメージ



**小岩駅南口七丁目西再開発
事業協力者にスターツ**

東京都江戸川区は、小岩駅南口七丁目西地区の再開発事業に、建設業大手のスターツを事業協力者に選定した。同地区は、小岩駅南口から徒歩約5分の立地であり、再開発後は、共同住宅、店舗、駐車場が整備される。スターツは、この事業を通じて、地域の活性化と住環境の向上に貢献するとしている。

建設通信新聞2011年2月17日掲載

◆2012年度着工予定

■計画概要

敷地面積	: 約3,700㎡
延床面積	: 約32,000㎡
階数	: 地下1階地上29階建
建築物高さ	: 約110m
用途	: 共同住宅・店舗・駐車場
住宅総戸数	: 約180戸

再開発事業②～神田松下町～

神田東松下町計画民間住宅棟開発事業の事業候補者に選定

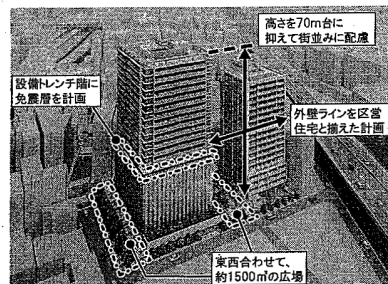


■事業概要

本事業は、千代田区が所有する区有地と民間個人地権者が所有する民有地を一体的に開発し、中堅所得者層向けファミリー住宅を中心とした建物及び広場を整備する事業です。

事業期間は74年間とし定期借地権を信託する方法を採用することで、事業全体の計画の安定性に寄与しています。

7グループの応募の中から、中間層免震を採用した建築計画、周辺環境への配慮や地域貢献、事業計画のバランスを評価され、選定されました。



東京都千代田区は、(仮称)「成員とするグループを選定し、民間住宅の2棟を建設する。同グループの提案による開発事業の事業候補に、事務所などで構成する延べ約2万6000平方メートルの複合施設を建設する。

完成イメージ。民間住宅(左)と区営住宅(右)を併設する。民間住宅は、延べ約2万6000平方メートルの複合施設を建設する。同グループの提案による開発事業の事業候補に、事務所などで構成する延べ約2万6000平方メートルの複合施設を建設する。

千代田区
民間住宅棟
2.5万²m²複合施設
スターツグループを選定



■計画概要

- 敷地面積 : 3,500㎡
- 延床面積 : 25,494㎡
- 階数/構造 : 21階建/RC造(中間層免震)
- 建築物高さ : 最高76.8m
- 用途 : 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設
- 住宅総戸数 : 154戸(62㎡~78㎡)

JR成田駅東口第二種市街地再開発事業の事業候補者に選定



Gateway 成田

成田市の「表玄関」としての“おもてなし”

と“にぎわい”を駅前の“にぎわい”を参道へ

- 思い : 国際都市として地域の魅力向上
- 包む : 安全・安心・環境
- 伝える: 歴史の伝承・門前町の記憶
- 育む : 世代・地域を超える交流

成田市
スタート・五洋JVに
成田駅東口 建設業務代行予定者
西成田A街区

千葉市成田市は11日、同市が施行する成田駅東口再開発事業A街区の建設業務代行予定者にスタート・五洋建設共同企業体を選定したことを明らかにした。A街区の規模はR1の一部S造地下1階地上17階建て延べ約2万7380平方メートルで商業・業務、公共施設、住宅が設けられる。10月ごろに着工、12年度末竣工を目標とする。

日刊建設工業新聞
(2011年1月12日号掲載)

■計画概要

◆2011年度着工予定

- 敷地面積 : 4,313㎡
- 延床面積 : 28,919㎡
- 階数／構造 : 16階建／RC造
- 建築物高さ : 最高59.0m
- 用途 : 共同住宅・店舗・公共施設・子育て支援施設
- 住宅総戸数 : 108戸 (69㎡～92㎡)



施設イメージ



駅前広場イメージ



柳ヶ瀬通北地区第一種市街地再開発事業

■計画概要

敷地面積:1,164㎡ 延床面積:3,865㎡

階数/構造:8階建/S造

用途:高齢者専用賃貸住宅66戸

・高齢者円滑入居賃貸住宅22戸

・店舗6戸



■事業概要

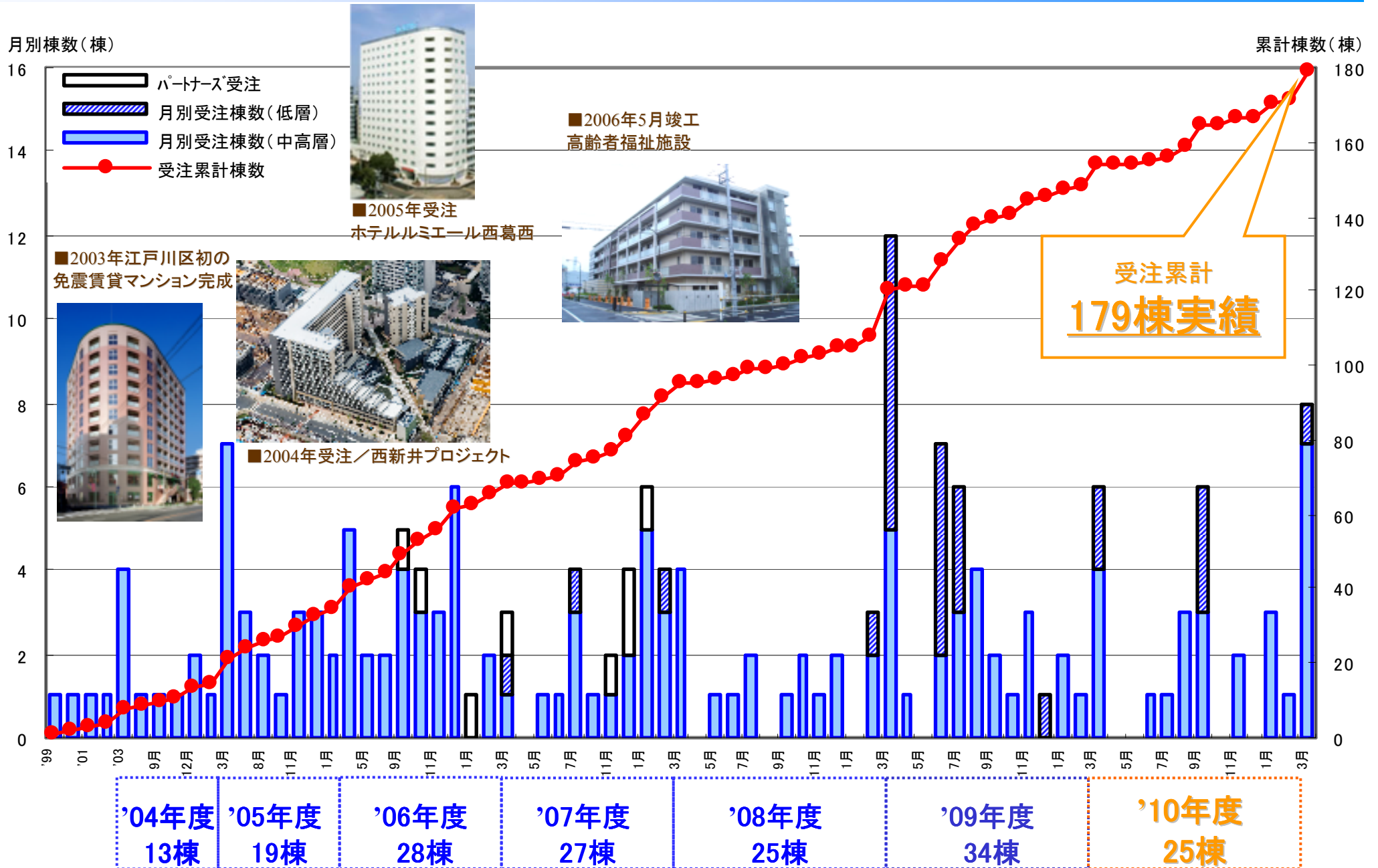
岐阜市の中心街、柳ヶ瀬のほぼ中央の市街地再開発事業にスタートを中心とする事業グループが選定され、2011年4月に着工しました。

設計・施工をスタートCAM、事業コンサルを中部スタートが行なう事業構成となっています。

◆2011年4月着工



免震建物の現状～スタートの免震建築の受注・開発経過～



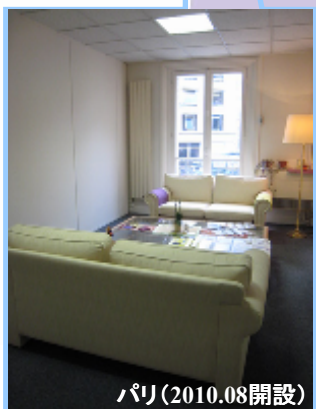
◆海外事業／海外現地法人

世界18拠点

● 開設準備4拠点



武漢(2011.04開設)



パリ(2010.08開設)



シンガポール(2010.11開設)



ジャカルタ(2011.04開設)

◆スポーツ 協賛 活動



サンスポ千葉
マリンマラソン

1990年の第14回大会から長きに渡り協賛
させていただいております「第34回サンスポ
千葉マリンマラソン」が「第40回フジサンケイ
グループ広告大賞」で「イベント部門・優秀賞」
を受賞いたしました。



©東京マラソン財団



2011 世界卓球選手権
ロッテルダム大会



第40回フジサンケイグループ広告大賞授賞式



イベント部門・優秀賞