

I. 2012年3月期 決算概要

グループ組織図

海外事業／海外現地法人

【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. 2012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. 2012年3月期 トピックス

免震建物の現状

高齢者支援・福祉事業の展開

スターツファシリティサービス

～防犯・設備に強いビル管理会社～

～住宅セキュリティへの取り組み～

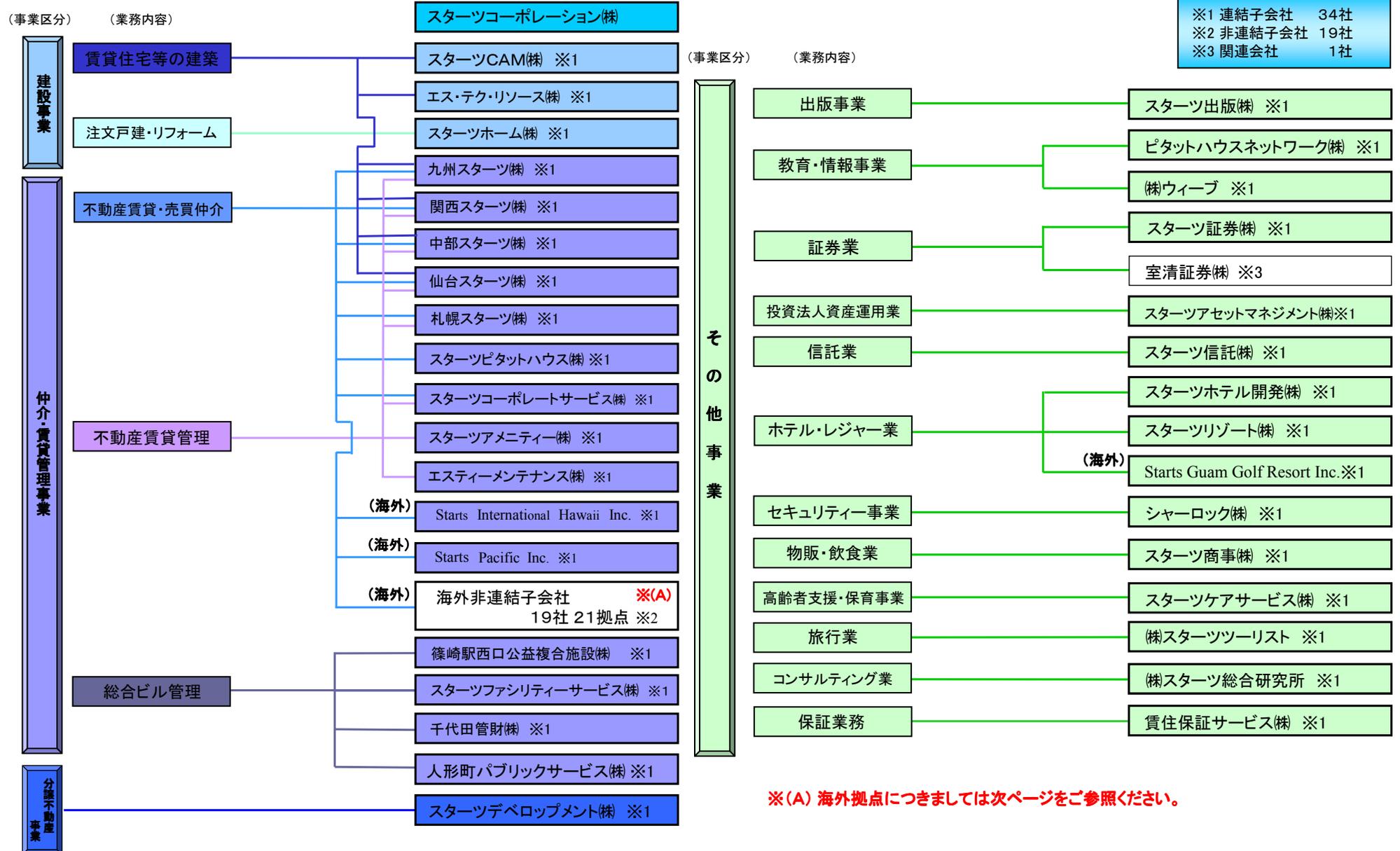
ゆとり事業

スポーツ・文化 協賛活動

I .2012年3月期 決算概要

◆グループ組織図

【当社グループ図】



※(A) 海外拠点につきましては次ページをご参照ください。

◆海外事業／海外現地法人

海外ネットワーク 世界 16カ国 24拠点

● 開設準備1拠点



◆海外法人22社

- Starts Pacific Inc. (米国・ロサンゼルス)
- Starts International Hawaii Inc. (米国・ハワイ)
- Starts New York Realty, LLC. (米国・ニューヨーク)
- Starts Brasil Real Estate Ltd. (ブラジル・サンパウロ)
- Starts Guam Golf Resort Inc. (米国・グアム島)
- Starts International Australia Pty. Ltd. (豪州・ゴールドコースト及びシドニー)
- 台湾世達志不動産顧問股份有限公司 (台湾・台北)
- Starts International Korea Co., Ltd. (韓国・ソウル)
- Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co., Ltd. (中国・上海及び北京)
- Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. (中国・広州)
- Starts (Wuhan) Consulting Service Limited. (中国・武漢)
- Starts Hong Kong Co., Ltd. (香港)
- Starts Intenational Vietnam Co., Ltd. (ベトナム・ハノイ)
- Starts Philippines, Inc. (フィリピン・マニラ)
- Starts (Cambodia) Corporation (カンボジア・プノンペン)
- Starts International (Thailand) Co., Ltd. (タイ・バンコク)
- Starts Singapore Pte. Ltd. (シンガポール・マニラ)
- Starts International Indonesia (インドネシア・ジャカルタ)
- Starts India Private Ltd. (インド・ニューデリー)
- Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy & Trade Co., LTD. (トルコ・イスタンブール)
- Starts Deutschland GmbH. (ドイツ・デュッセルドルフ)
- Starts France E.U.R.L. (フランス・パリ)

※赤字は新規開設拠点を示しております。

2011年度 新規開設 計8拠点
 11年4月 武漢、ジャカルタ 8月 北京 9月 ニューデリー 10月 プノンペン
 12年1月 サンパウロ 2月 イスタンブール、マニラ

◆【連結】決算概要 損益計算書①

(金額:百万円)

	2012年3月期 期初予想	2012年3月期 実績	2011年3月期 実績	前年同期比		業績予想比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	118,000	117,785	112,241	5,544	4.9 %	▲ 215	▲ 0.2 %
営業利益	10,500	10,929	9,864	1,065	10.8 %	429	4.1 %
経常利益	9,500	10,087	8,861	1,226	13.8 %	587	6.2 %
当期純利益	3,000	3,368	2,079	1,289	62.0 %	368	12.3 %
EPS(円)	62.69	70.39	43.46	26.93	62.0 %	7.70	12.3 %
1株当たり配当金(円)	16.00	18.00	14.00	4.00	28.6 %	2.00	12.5 %
配当性向(%)	29.50	25.60	32.20	▲ 6.60	▲ 20.5 %	▲ 3.90	▲ 13.2 %

●特別利益

- ・退職給付制度変更 189百万円
- ・事務所等移転補償金 72百万円
- ・固定資産売却益 49百万円

●特別損失

- ・固定資産の減損処理 530百万円
- ・時間貸駐車場「ナビパーク」設備の
除却費用等固定資産除却損 380百万円

◆【連結】決算概要 損益計算書②「セグメント別」

【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
業績予想	38,000	59,500	3,500	17,000
当期実績	37,744	59,809	4,103	16,128
差異	▲ 256	309	603	▲ 872
前年同期実績	36,549	56,920	3,174	15,597
差異	1,195	2,889	929	531

◆売上高 業績予想比 … 概ね予想通り

●仲介・賃貸管理事業

管理物件数の増加に伴い管理手数料、メンテナンス工事、ナビパーク事業等が増収

●分譲事業

戸建・土地分譲を中心とした物件の販売が順調に推移

◆営業利益 業績予想比

●仲介・賃貸管理事業

仲介手数料増収の一方、店舗統合による固定費減少、ネット戦略強化等の成果により増益

●分譲事業

販売用不動産の評価見直し
(新浦安プロジェクト▲1,020百万円)

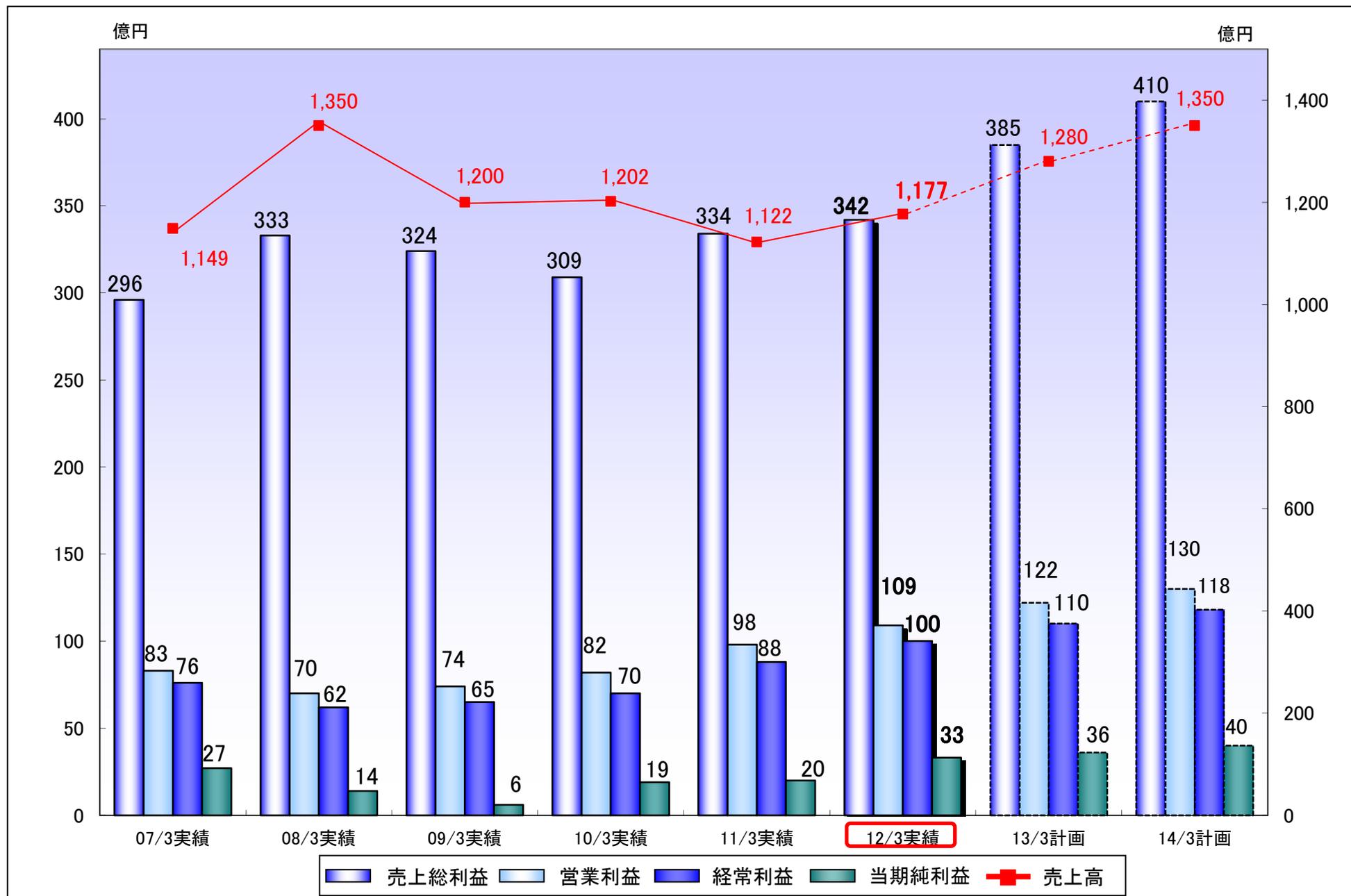
●その他事業

- ・ホテル・旅館事業の稼働が当初の東日本大震災による集客低下予想よりも早期に回復し増益
- ・OZmall新コンテンツ「東京体験」等による送客手数料やコンサルティング料の増加
- ・高齢者支援事業の施設稼働が堅調に推移

【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
業績予想	3,700	6,700	▲ 100	700
当期実績	3,639	7,669	▲ 1,690	1,584
差異	▲ 61	969	▲ 1,590	884
前年同期実績	3,123	6,624	▲ 622	943
差異	516	1,045	▲ 1,068	641

◆【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

- ◆受注高 504億49百万円(前期比19.0%増)(前期423億90百万円)
 - ・免震物件受注増加
(今期58棟 210億28百万円 前期25棟 110億57百万円)
 - ・小学校改修工事、老人ホーム、保育園、テナント等住宅以外の受注増加
(前期比275.7%増、75億60百万円増)
- ◆受注残高 702億58百万円(前期比22.1%増)(前期575億52百万円)
 - ・平成25年3月期完工高として約370億円は確定
 - ・粗利益率は、東日本大震災の復興需要によるコスト上昇を見込み3%減少



(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23年4月1日 至平成24年3月31日	一般住宅		2,399	2,842	5,242	2,346	2,895	10	2,347
	賃貸住宅		52,257	37,304	89,562	29,723	59,839	331	29,809
	その他		2,895	10,302	13,197	5,673	7,523	172	5,669
	計		57,552	50,449	108,002	37,744	70,258	515	37,826
前連結会計年度 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

◆【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 598億9百万円 (前年同期比 5.1%増)

- ・管理物件数の増加 …… ・前年同期比 30,518件増
- ・賃貸仲介手数料 …… ・入居者のニーズに合わせた物件の提案により住宅成約件数増加
(住宅新規 11/3期 35,600件 → 12/3期 36,200件)
- ・売買仲介手数料 …… ・委任獲得の推進やグループ各社との連携により手数料収入が増加 (前年同期比 8.1%増)



◆営業利益 76億69百万円 (前年同期比 15.8%増)

- ・営業経費の見直し ……
- ・ホームページのリニューアル、ネット広告の推進
- ・店舗統廃合によって賃料・減価償却費が減少

●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 (12.3末時点)	(11.3末時点)
住宅(戸)	103,341	49,637		3,071	156,049	220,648	376,697	346,179
前期末比	+1,145	+8,045		▲114	+9,076	+21,442	+30,518	+25,669
駐車場(台)	85,707	5,703	27,936		119,346		119,346	116,031
前期末比	+387	+2,143	+785		+3,315		+3,315	+5,300

◆【連結】セグメント別の概況 分譲事業

■分譲事業

◆ 売上高 41億3百万円(前期比29.2%増)

<主な内訳>

・『アルファグランデ葛西V番街』(東京都江戸川区:総戸数27戸)	引渡戸数:26戸	10億15百万円
・『クラシード成田第5』(千葉県成田市:総戸数105戸)	引渡戸数:44戸	7億95百万円
・『クラシード南行徳第5』(千葉県市川市:総戸数12戸)	引渡戸数:7戸	3億69百万円

α グランデ八千代村上



◆ たな卸資産の評価減実施額(新浦安プロジェクト含む) 16億55百万円

◆ 新規販売 … 『アルファグランデ八千代村上』(千葉県八千代市:総戸数91戸)	販売総額:29億円
『アルファグランデ西葛西』(東京都江戸川区:総戸数30戸)	販売総額:14億円
『アルファグランデー之江六番街』(東京都江戸川区:総戸数44戸)	販売総額:19億円

α グランデ西葛西



◆ 再開発事業 … 『南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業』(東京都江戸川区)

平成24年12月着工予定 総事業費約109億円

『JR成田駅東口第二種市街地再開発事業』(千葉県成田市)

平成24年8月着工予定 総事業費約100億円

α グランデー之江六番街





■ **計画概要** 2012年度着工～2014年度末竣工予定

敷地面積	: 約3,240㎡	総事業費	約109億円
延床面積	: 約32,650㎡	用途	: 共同住宅・店舗他
建物構造	: RC造	建築物高さ	: 約106.5m
階数	: 地上29階、 地下2階建	住宅総戸数	: 約180戸 (70㎡～220㎡)



※掲載の完成予想図は、図面を基に描き起こしたもので実際とは多少異なります。

(成田市提供)

■ **計画概要** 2012年度着工予定 **総事業費** 約100億円
 <A街区:住戸分譲予定区画>

敷地面積	: 約4,310㎡
延床面積	: 約26,300㎡
構造	: RC造・一部鉄骨造
階数	: 地上15階、地下1階建
用途	: 共同住宅・店舗・公共施設・駐車場
建築物高さ	: 約60.0m
住宅総戸数	: 70戸(約72㎡～90㎡)

◆【連結】セグメント別の概況 その他事業

■その他事業

◆ 売上高 161億28百万円（前年同期比3.4%増）
営業利益 15億84百万円（前年同期比68.0%増）

●出版事業

- ・巨大女子会をはじめ、『東京体験』での多様なイベント企画（Girls Party、セミナー等）
- ・iPhoneアプリ『OZのプレミアム予約』のリリース等によるレストラン・サロン・ホテル等への送客強化
- ・資生堂をはじめ、大手法人向けのマーケティングビジネスソリューション強化

●ピタットハウスフランチャイズ事業

累計313店舗の加盟料収入

●高齢者支援・保育事業

2013年3月期以降、一之江高齢者優良賃貸住宅、グループホームきらら青葉台、きらら野沢等
FWBCフィンランドOy社との共同企画を含む14施設のオープンに向けてプロジェクトが進行中

●ホテル・旅館事業

東日本大震災後の客室の稼動が、当初の想定よりも早く回復

Ozmall15周年 巨大女子会「Girls Party」



FWBCフィンランドOy社との覚書調印式



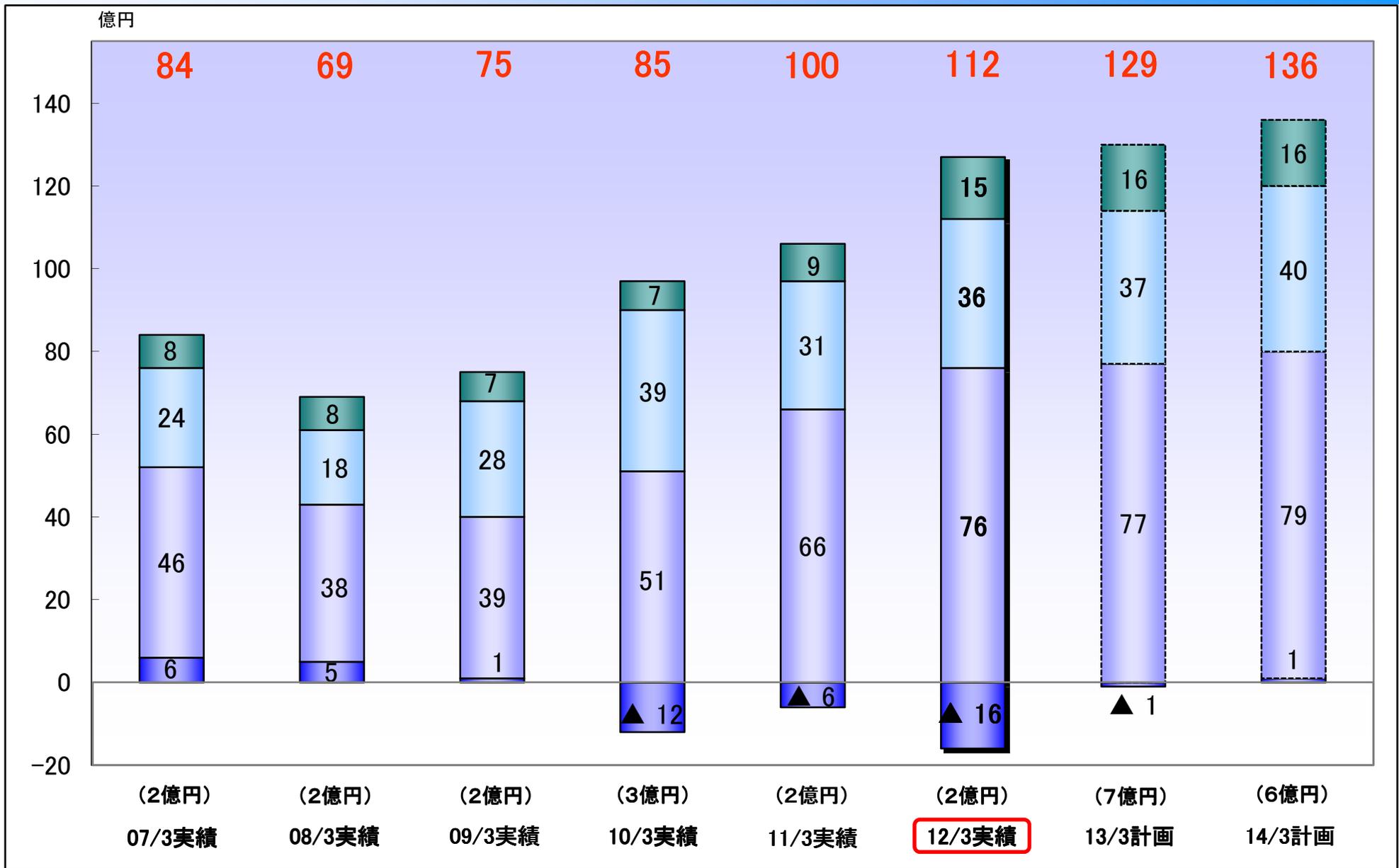
湯けむりの里 柏屋



◆【連結】売上高推移



◆【連結】 営業利益推移



(会社間消去) 仲介賃貸管理 建設事業 分譲事業 その他

◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

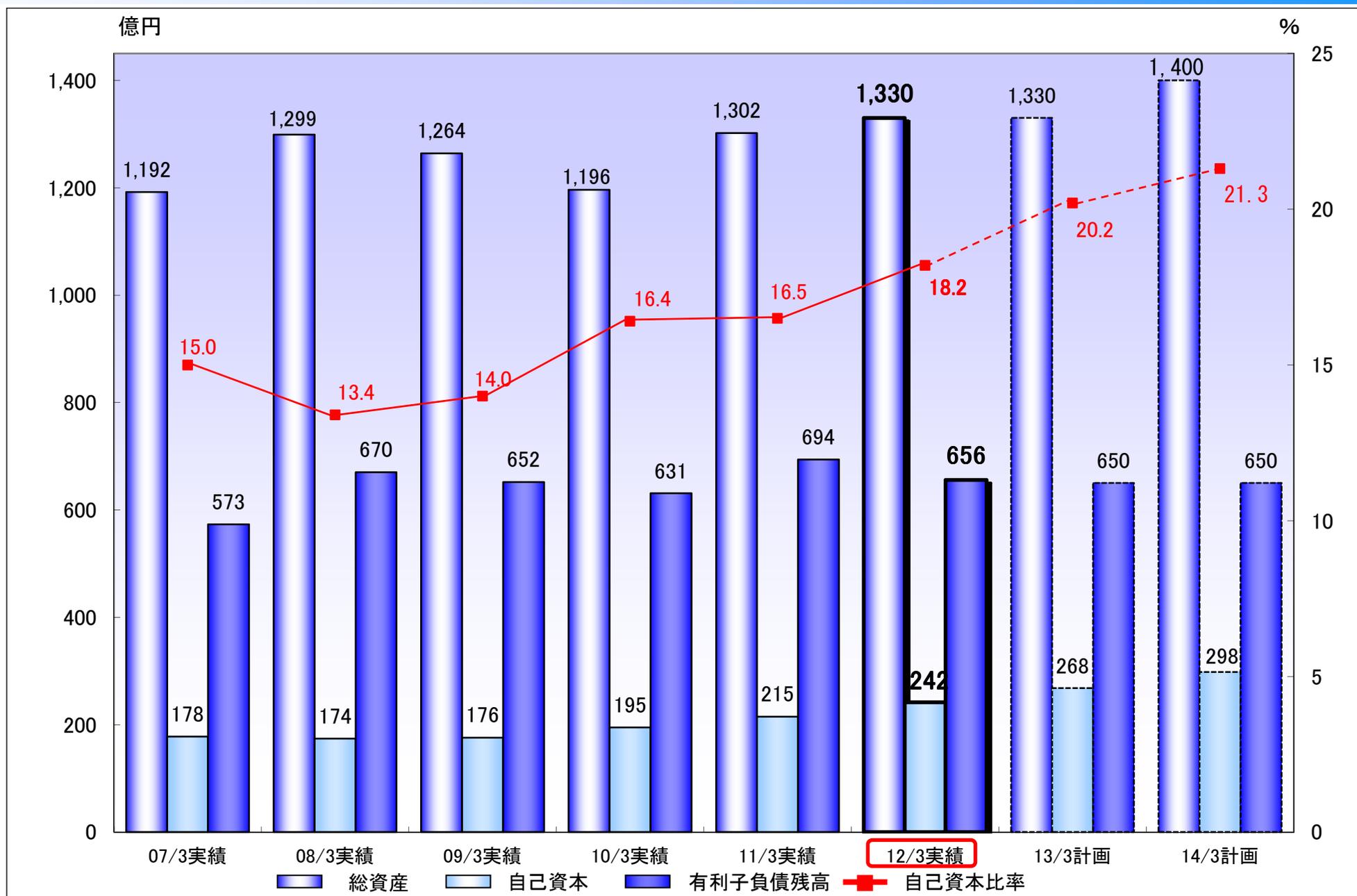
	2012年3月期	2011年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	27,818	24,366	3,451
受取手形及び売掛金	7,602	6,786	815
販売用不動産	9,879	10,776	▲ 897
仕掛販売用不動産	13,927	13,275	651
未成工事支出金	504	608	▲ 103
その他	5,107	4,414	692
流動資産計	64,838	60,227	4,611
有形固定資産	50,268	51,197	▲ 929
無形固定資産	4,101	4,346	▲ 244
投資その他資産	13,832	14,469	▲ 637
固定資産合計	68,202	70,013	▲ 1,811
資産合計	133,040	130,241	2,799

	2012年3月期	2011年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	11,878	11,323	554
短期借入金	22,882	21,933	948
その他	18,082	15,070	3,012
流動負債計	52,843	48,328	4,515
長期借入金	42,732	47,466	▲ 4,734
その他	8,184	8,898	▲ 713
固定負債計	50,916	56,365	▲ 5,448
負債合計	103,760	104,693	▲ 933
(純資産の部)			
資本金	4,474	4,474	-
資本準備金	4,133	4,133	-
剰余金	14,089	11,478	2,611
自己株式	▲ 56	▲ 55	0
再評価差額金等	1,586	1,463	122
少数株主持分	5,052	4,054	998
純資産の部合計	29,280	25,547	3,732
負債純資産の部合計	133,040	130,241	2,799

【2012年3月期 前期比の主な増減要因】

- 仕掛販売用不動産
新規仕入れによる増加<13億円>
- 有形固定資産
評価見直しによる減少<5億円>
- 流動負債その他
受注工事増加による未成工事受入金の増加<17億円>
- 長期借入金
約定弁済及び分譲プロジェクト引渡しによる減少<47億円>

◆【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



Ⅱ.2012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 仙台スターツ	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 スターツアメニティー スターツファシリティサービス 千代田管財 エステイメンテナンス 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 スターツ総合研究所 賃住保証サービス

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%】					

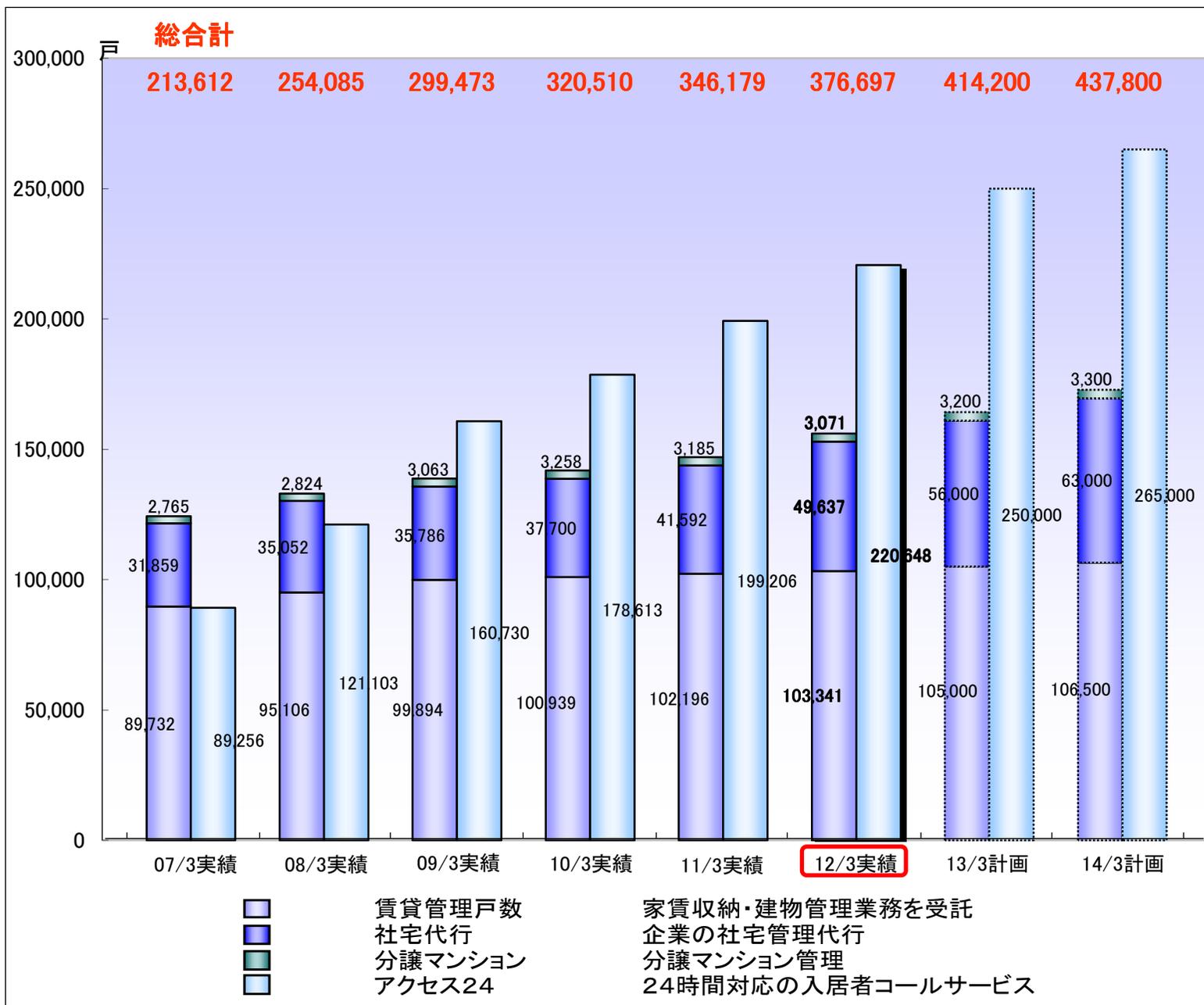
2012年3月期(実績) 109.2億円(全社消去2.7億円)

分譲 ▲16.9億円 【▲15.1%】	建設 36.3億円【32.5%】	売買 12.1億円 【10.8%】	賃貸 17.9億円 【16.0%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 46.6億円【41.7%】	その他 15.8億円 【14.1%】
仲介・賃貸管理 76.6億円【68.5%】					

2013年3月期(計画) 122.0億円(全社消去7.0億円)

分譲 ▲1.0億円 【▲0.8%】	建設 37.0億円【28.7%】	売買 12.2億円 【9.5%】	賃貸 18.0億円 【13.9%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 46.8億円【36.3%】	その他 16.0億円 【12.4%】
仲介・賃貸管理 77.0億円【59.7%】					

◆住宅管理物件数の推移



《12/3実績》

管理手数料 4,772百万円

収納賃料
(平均7万円/戸・月)の5%

一括借上収入 21,370百万円
平均7.5万円/戸・月

長期営繕工事 3,753百万円
@86万円/件

企画営繕工事 1,740百万円
@36万円/件
その他退去工事等

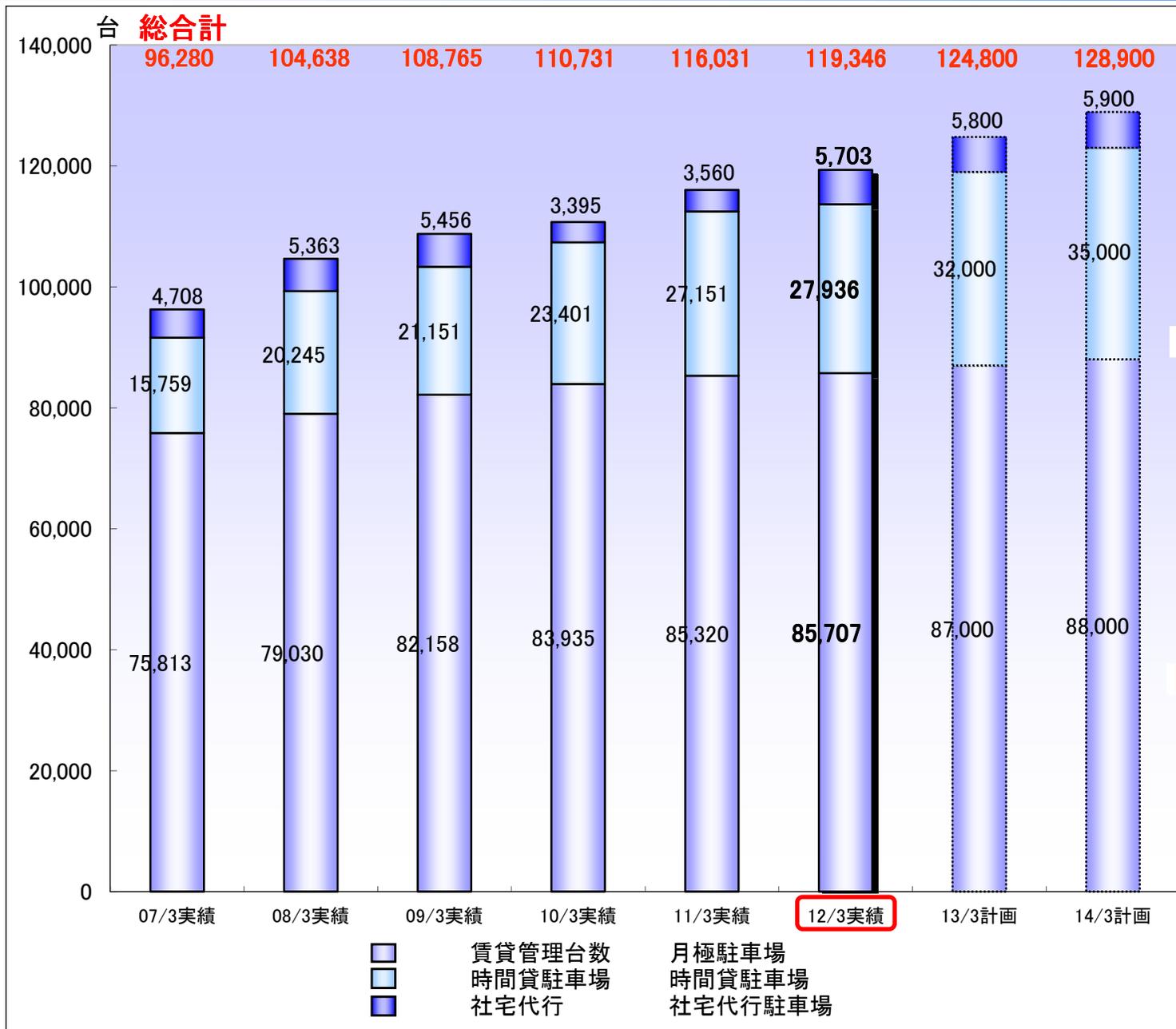
社宅管理代行手数料

12/3実績 790百万円

アクセス24管理収入

@520円/戸・年
(例)受託件数の3%総合管理移行
→6,600戸
管理手数料→277百万円増収見込
その他 メンテナンス工事等

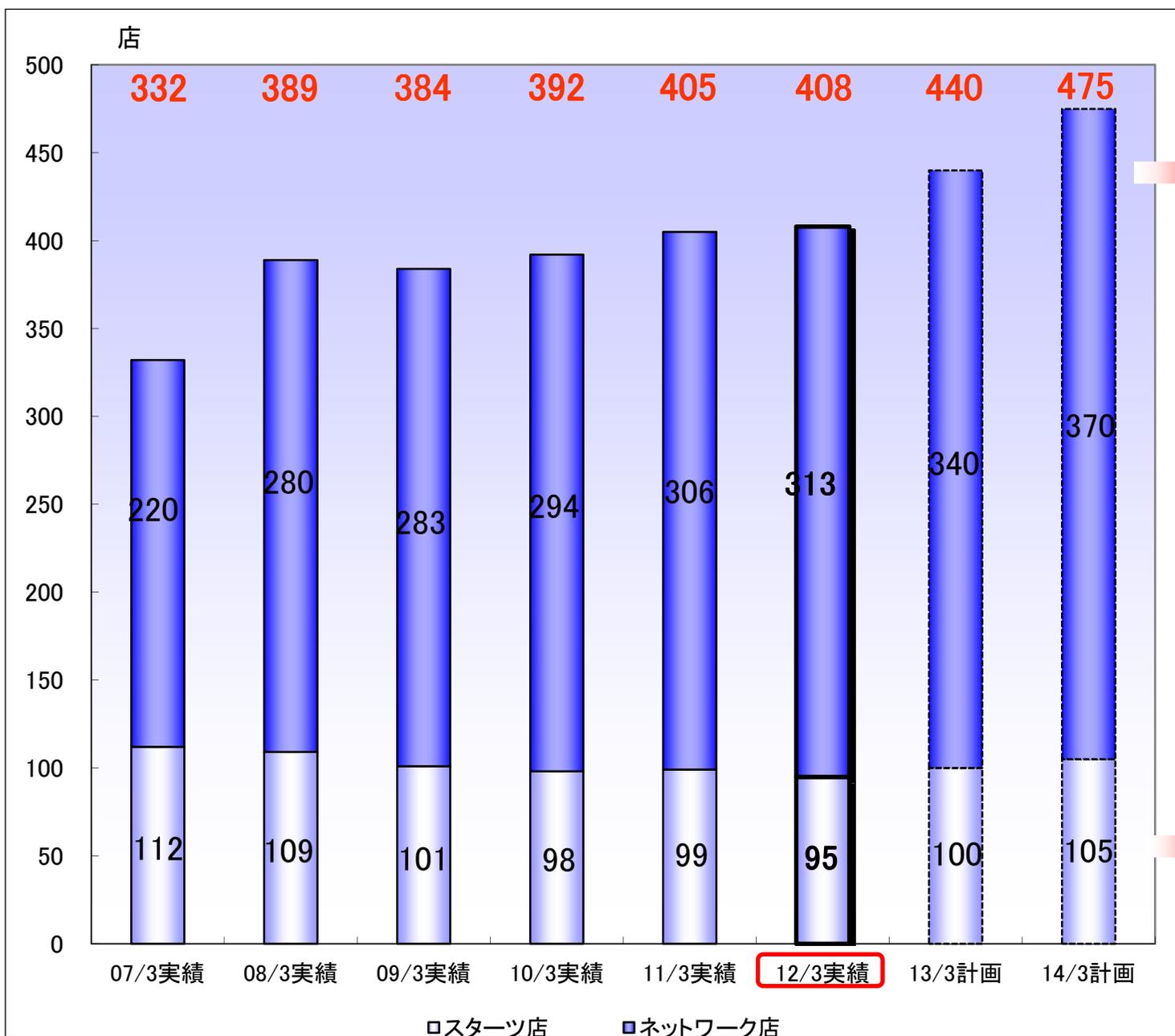
◆ 駐車場管理台数の推移



● **時間貸駐車場**
 12/3実績 7,226百万円
 @25.8万円/台・年間
 (前期比 @1.1万円増加)

● **管理手数料**
 12/3実績 360百万円
 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。

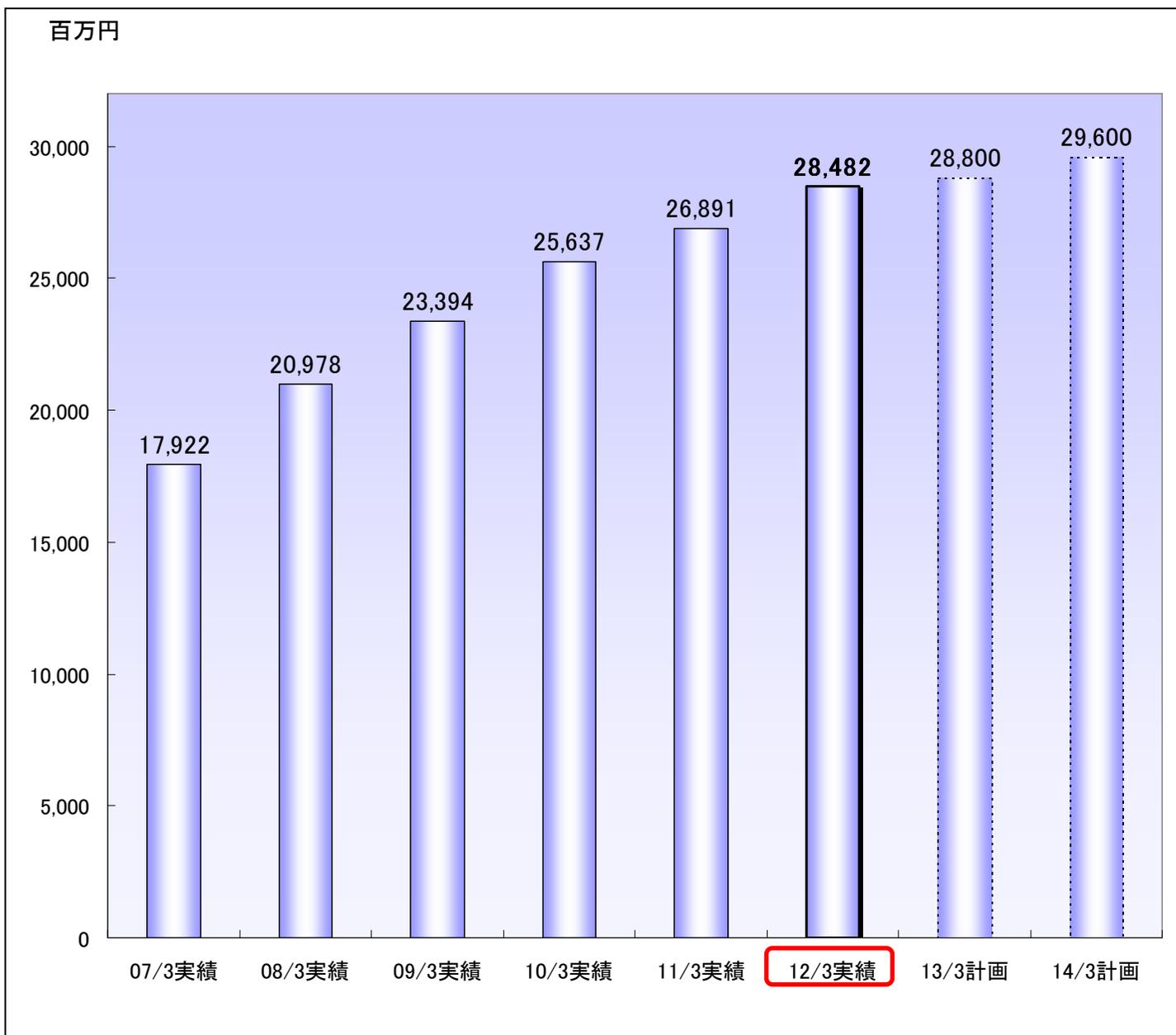


スタートズ店

「土地有効活用」の営業エリアと連動した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。

今後は、特に売買仲介の強化に注力。

◆不動産管理事業 売上高の推移



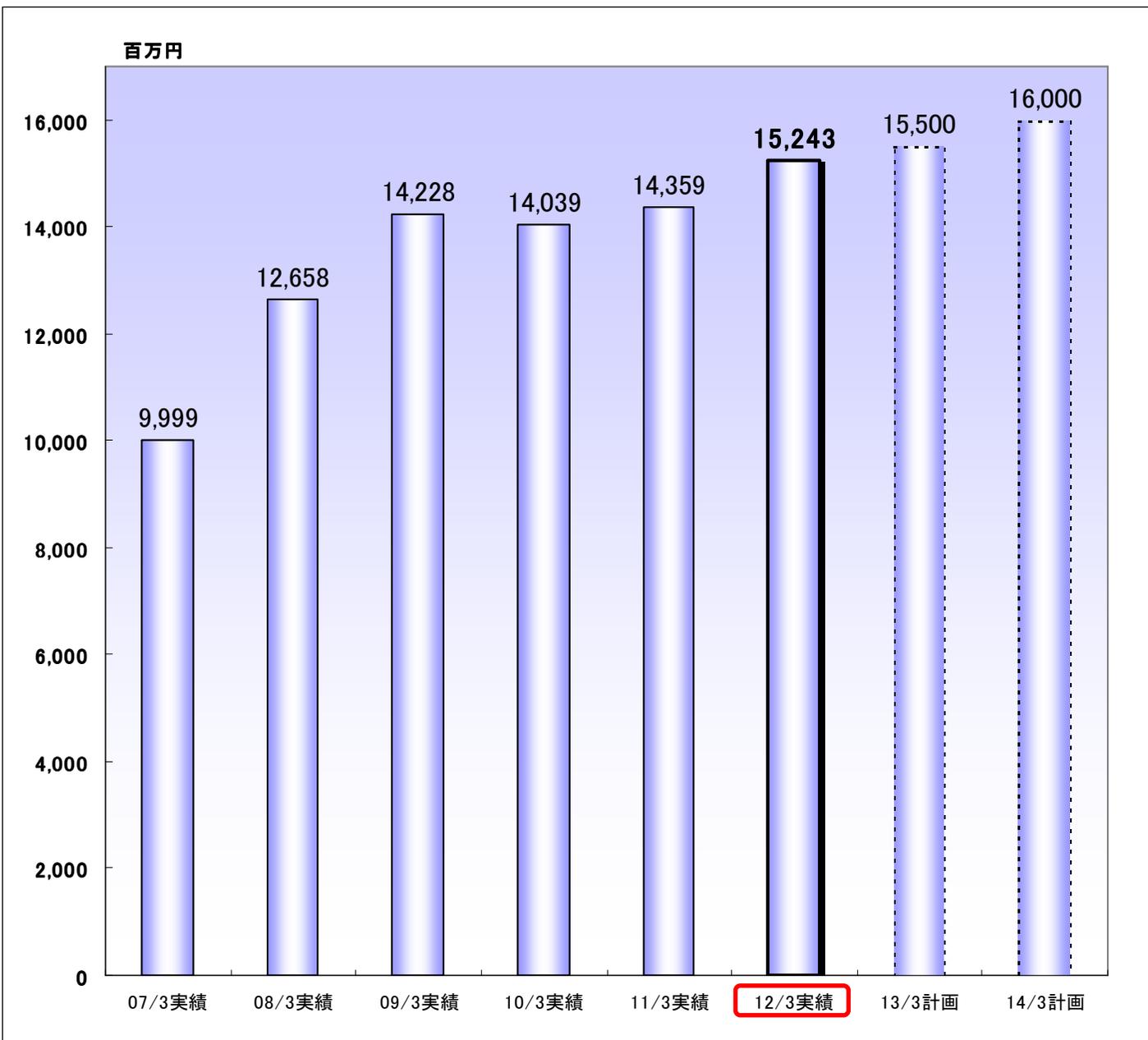
地域密着の深耕

**他社施工物件の
受託営業強化**

種別	11/3期実績 (百万円)	12/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	13/3期計画 (百万円)
管理手数料	4,676	4,772	96	4,900
一括借上収入	19,995	21,370	1,375	21,600
社宅代行	662	790	128	900
賃貸収入	1,558	1,548	▲ 10	1,400
合計	26,893	28,482	1,589	28,800

※賃貸収入減少要因: スターツコーポレーション所有の賃貸物件売却に伴う賃貸収入の減少

◆メンテナンス工事 売上高の推移



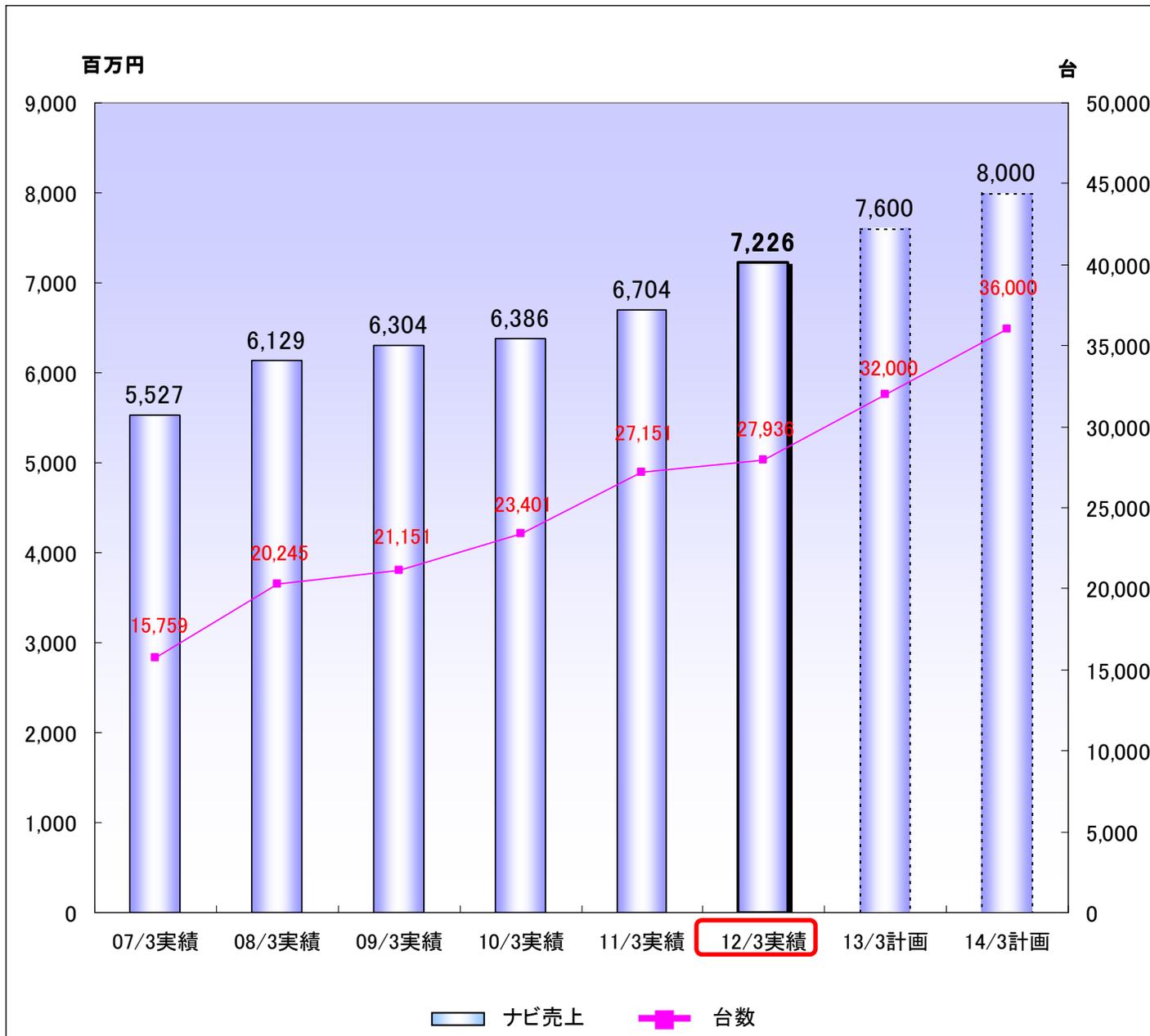
計画的な営繕提案による
メンテナンス収入の獲得
工事内製化の促進

- 管理棟数 10,553棟
 - 住居系 9,499棟
 - 前期末比 323棟増加
 - 商業系 1,054件 (テナント含む)
 - 前期末比 7件増加

工事名	11/3期実績 (百万円)	12/3期実績 (百万円)	前期末増減 (百万円)	13/3期計画 (百万円)
長期営繕	3,241	3,753	512	3,800
企画営繕	2,030	1,740	▲ 290	1,750
退去修繕	1,081	1,461	380	1,500
その他	8,007	8,289	282	8,450
合計	14,359	15,243	884	15,500

- 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 売上高・台数の推移



**ICカードによる
キャッシュレス化促進**
電子マネー・クレジット決済・
パスモ乗車割引(電車+ナビパーク)

エリア・敷地に適した商品提案
(ゲート式、フラップ式、ロック板タイプ、
フラップレス、ゆうゆうナビ等)

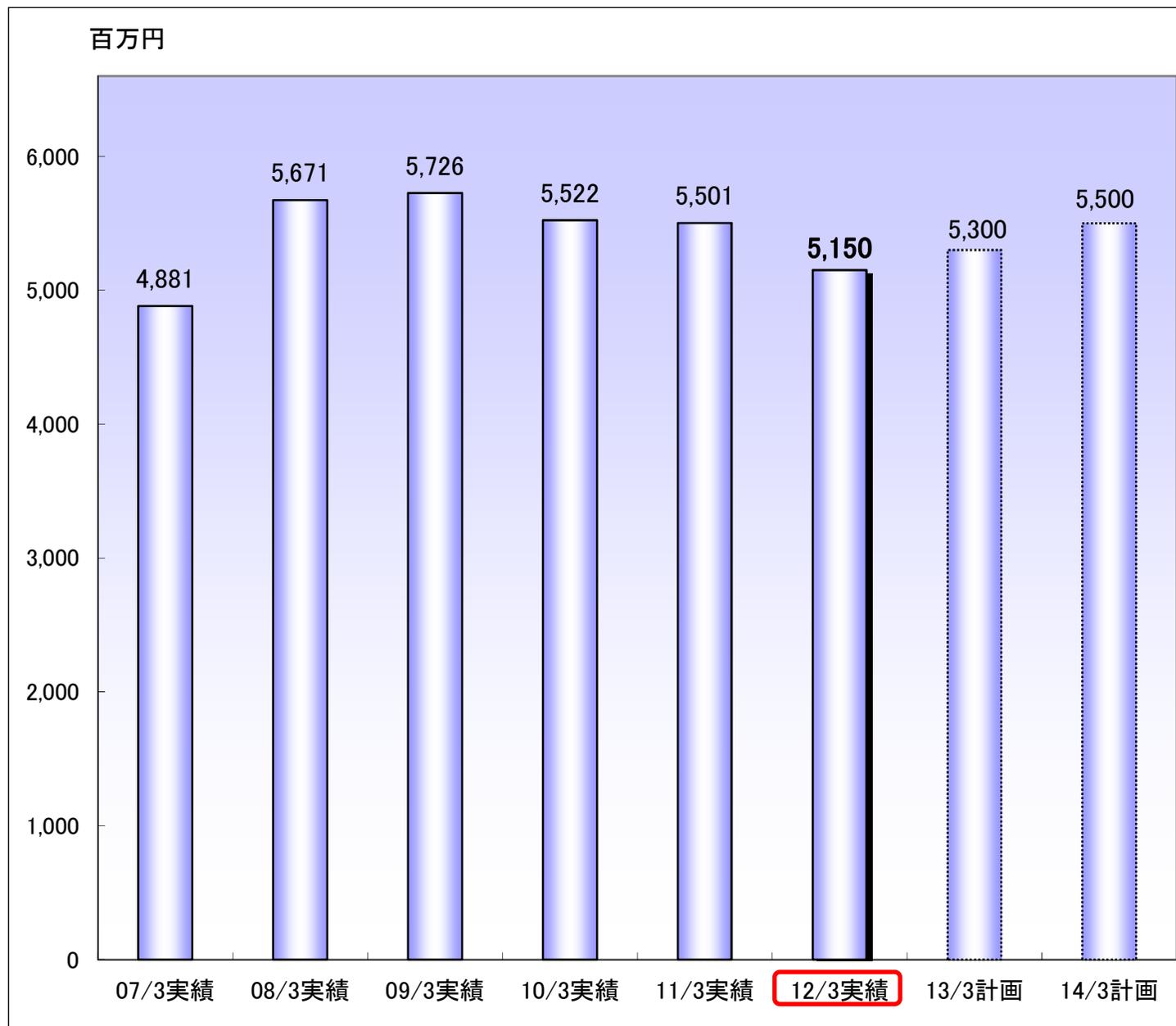
**将来の建設受注事業における
営業基盤的な要素**

12年4月～13年3月業績目標
7,600百万円

◎現在の稼働台数による見込
7,207百万円
=27,936台 × @25.8万/台
(12年3月期実績@25.8万/台)

◎新規獲得
524百万円
=4,064台 × @25.8万/台・年間
×調整率50%

◆賃貸仲介事業 売上高の推移



他業者直取り方式による効率化
「家賃deポイント」の推奨



住宅成約・更新件数の増加

●売上

(単位:百万円)

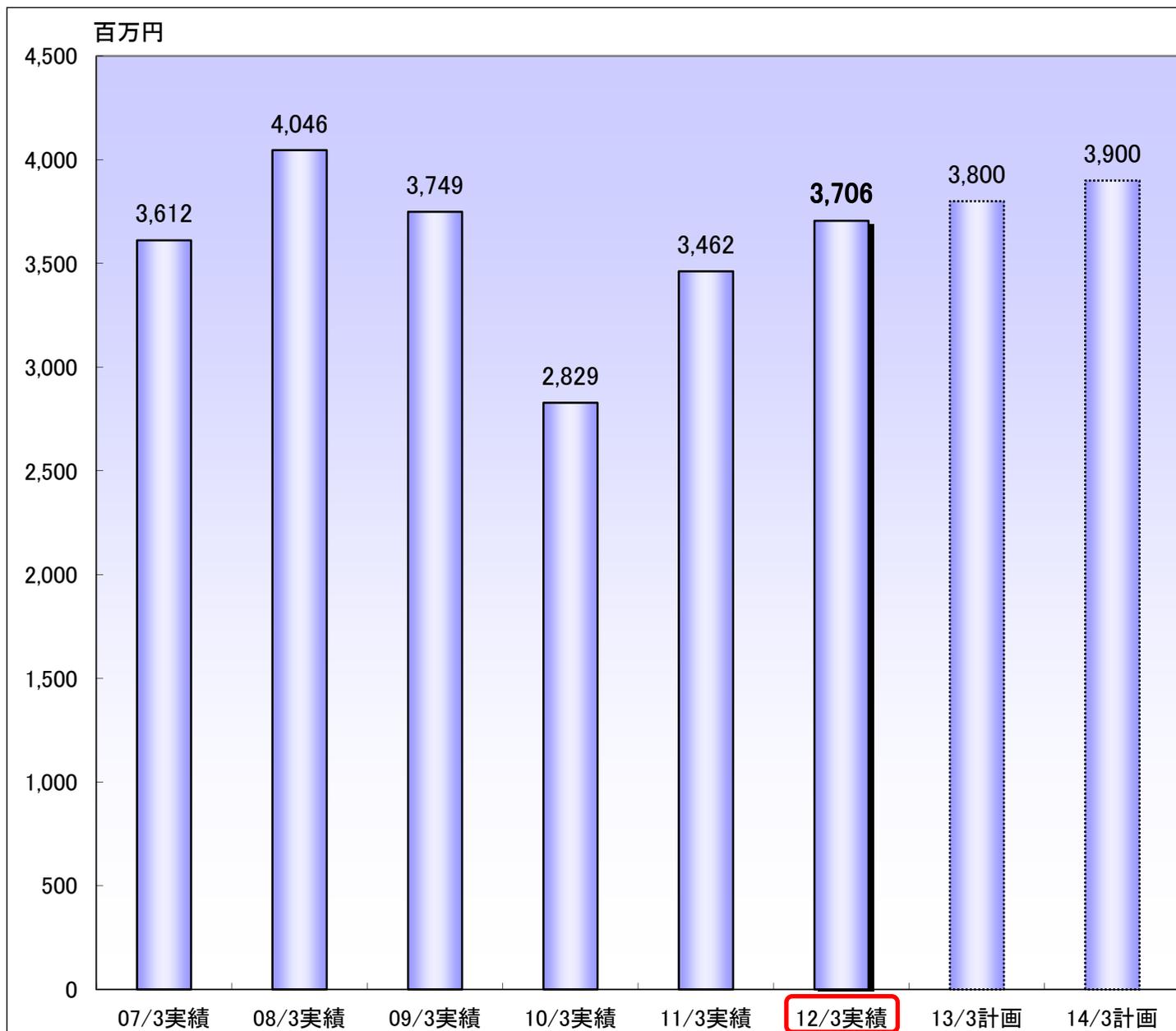
内容	11/3期実績	12/3期実績	前期比増減	13/3期計画
住宅等 新規	3,376	2,980	▲ 396	3,070
住宅等 更新	964	1,002	38	1,030
駐車場 新規	178	153	▲ 25	160
駐車場 更新	350	328	▲ 22	340
その他	633	687	54	700
合計	5,501	5,150	▲ 351	5,300

●件数

(単位:件)

内容	11/3期実績	12/3期実績	前期比増減
住宅等 新規	35,600	36,200	600
住宅等 更新	24,500	25,700	1,200
駐車場 新規	17,800	16,300	▲ 1,500
駐車場 更新	36,000	35,100	▲ 900

◆売買仲介事業 売上高の推移



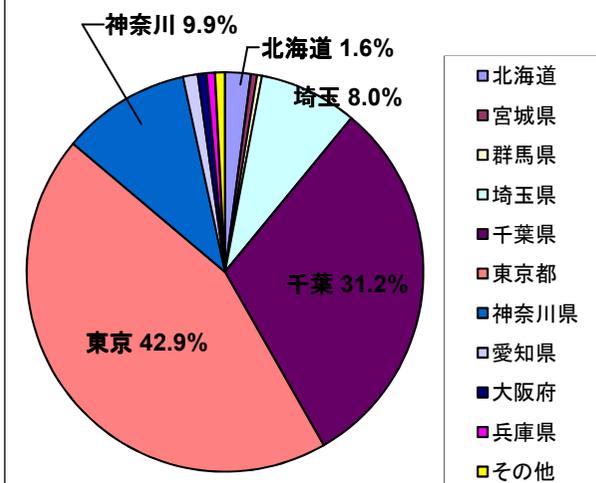
①売買仲介事業の実績

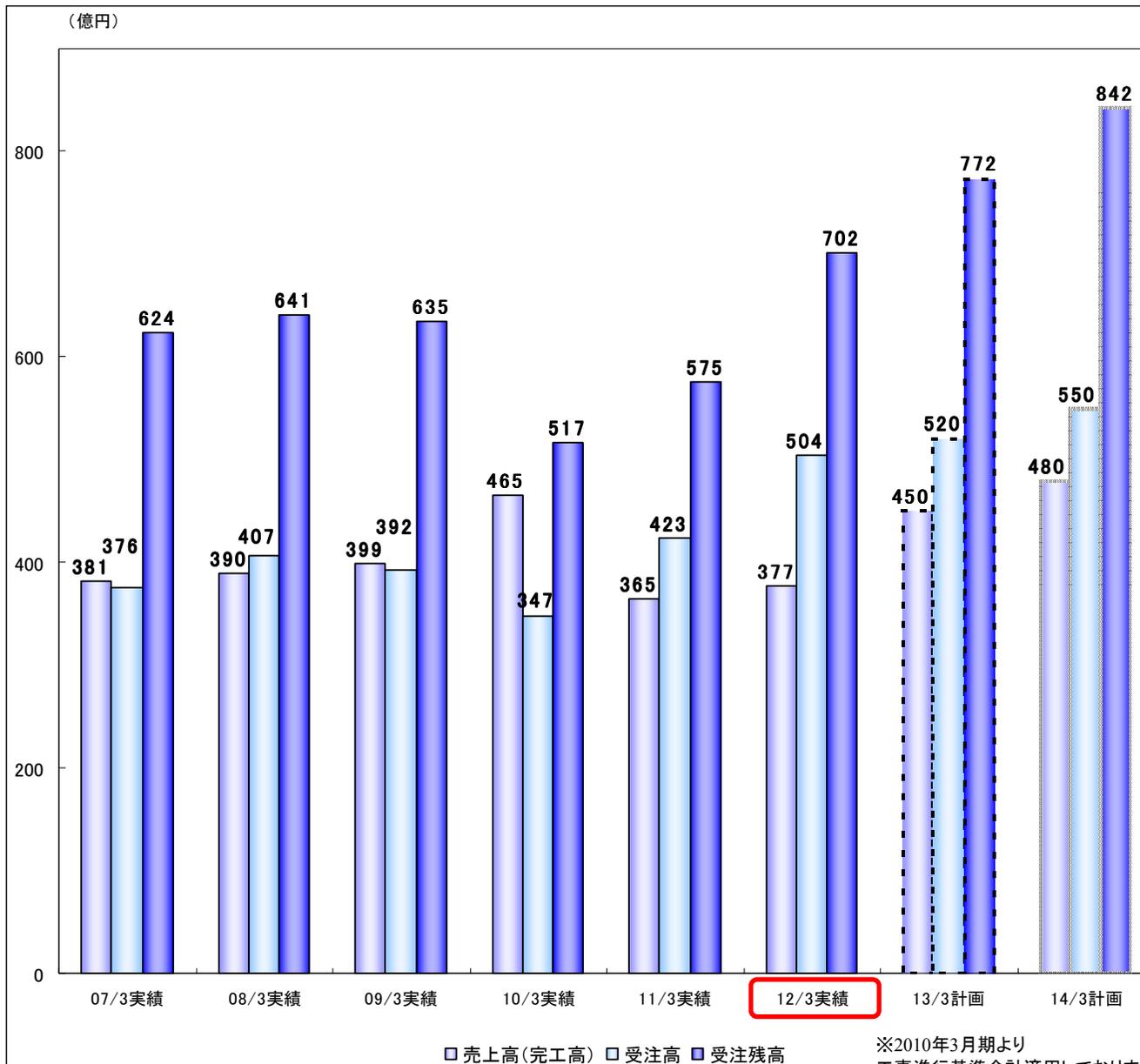
	11/3期実績	12/3期実績	対前年同期比
取扱高 (百万円)	73,325	77,370	5.5%増
取扱件数 (件)	2,401	2,229	7.1%減
手数料収入 (百万円)	3,462	3,706	7.0%増
売買取扱店舗 (店舗)	75	79	4店舗増

※ 手数料収入には、コンサルティング手数料、オークション手数料、海外売買取引のほか、当社売却支援システム(SW45)による販売売上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。

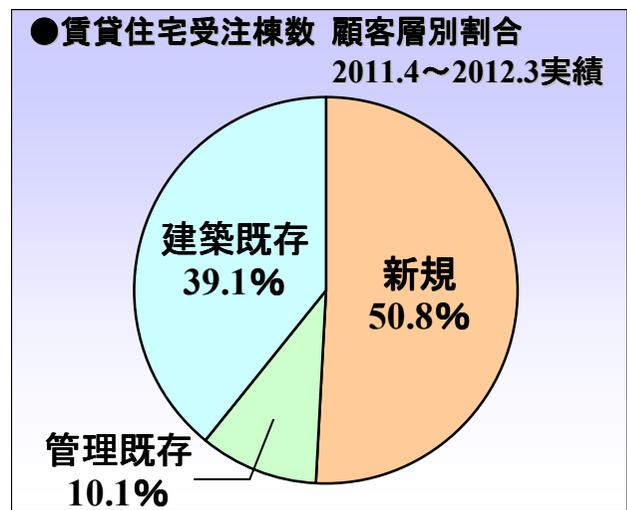
※ 当社売却支援システム(SW45)による販売売上実績は、07/3期 65百万円、08/3期 9百万円、09/3期 647百万円、10/3期 61百万円、11/3期 132百万円、12/3期 161百万円であります。

②取引物件の所在地





既存顧客からの受注が約49%



受注残高の42.6%が免震物件

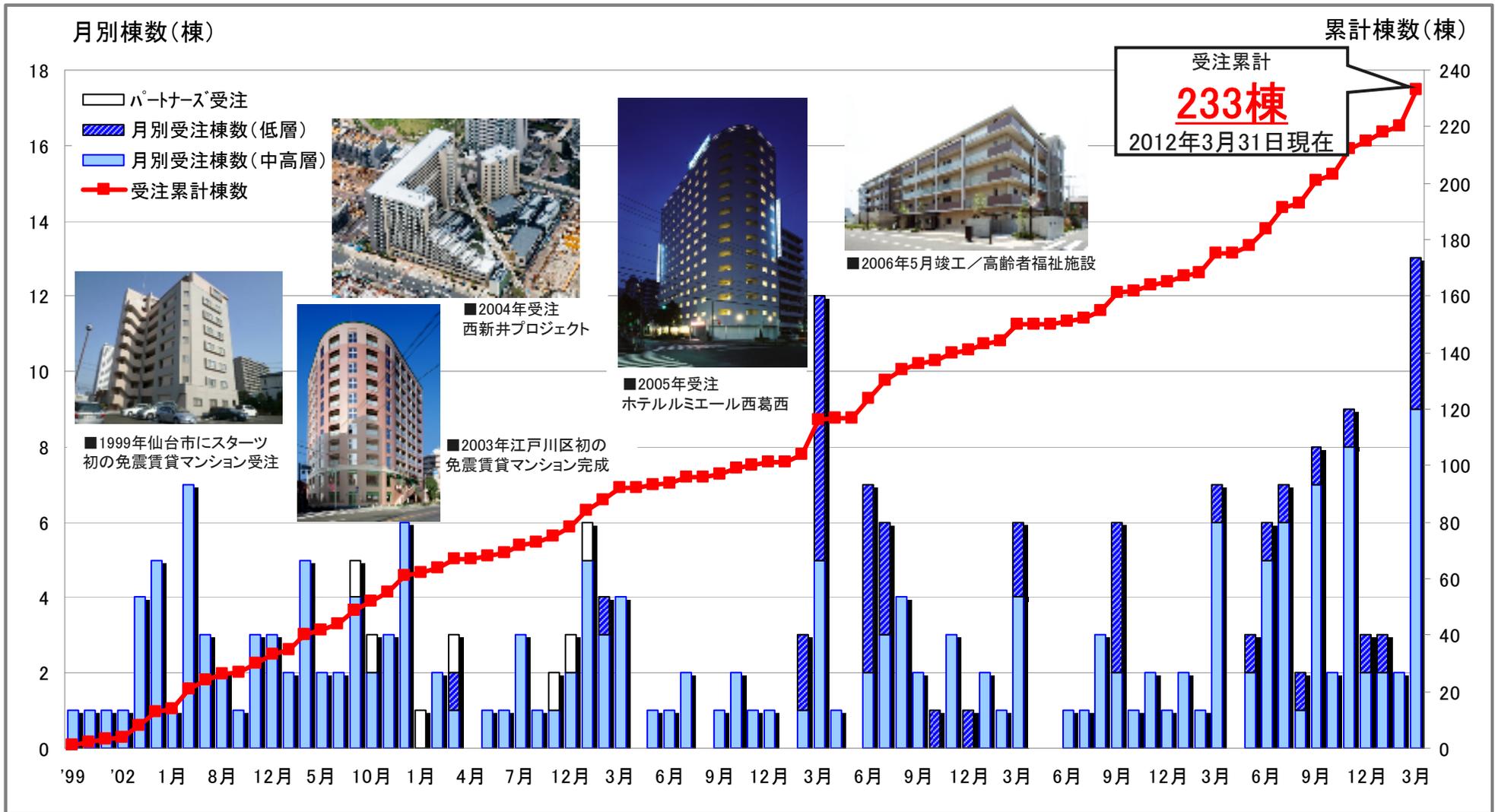
● 賃貸住宅受注棟数推移

	前期末 受注残棟数	受注棟数	完工棟数	受注残棟数
10/3期	327	292	285	334
11/3期	334	298	267	365
12/3期	365	299	272	392
13/3期予想	392	310	295	407

● 免震受注棟数
受注残高702億円のうち
298億円(80棟)が免震建築物
※中高層289億円(68棟) 低層9億円(12棟)

Ⅲ.2012年3月期 トピックス

◆免震建物の現状 ～スタートの免震建築の受注・開発経過～



'05年度 19棟	'06年度 27棟	'07年度 25棟	'08年度 24棟	'09年度 34棟	'10年度 25棟	'11年度 58棟
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



- ①2011年9月 免震受注累計200棟達成。
- ②2012年1月 高床免震、吊床免震に続き、狭小地における免震建築物の高度利用をより可能にした工法、「低重心免震」特許を取得。

◆高齢者支援・保育事業の展開

施設数 35施設・定員754人

他、開設準備中施設(名古屋・仙台含む) 14事業 定員281名

東綾瀬きらら保育園
認可保育園・定員100名

グループホームきらら東綾瀬
定員18名

西新井きらら保育園
認可保育園 定員70名

スターツコミュニティセンター 一之江

有料老人ホーム定員96名
グループホーム:定員9名
デイサービス:定員40名/日
短期利用:定員4名
居宅介護支援

きらら北小岩・きらら北小岩
グループホーム:定員18名
小規模多機能:定員25名

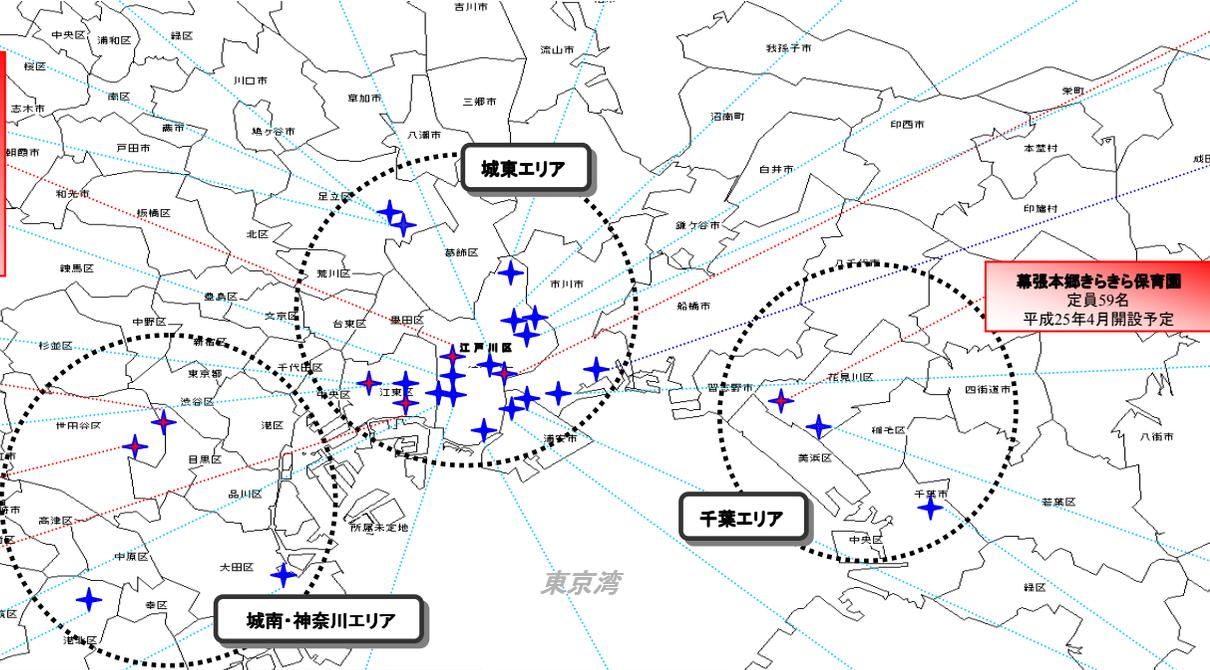
スターツケアサービス介護研修所
定員20名(23年度)

ゆらら篠崎・きらら篠崎
シニア賃貸住宅:48戸
訪問介護・居宅介護支援

グループホームきらら篠崎
定員18名

ゆらら船堀・きらら船堀
シニア賃貸住宅:22戸
訪問介護・居宅介護支援

船堀PJ
サービス付高齢者向け住宅:28戸
小規模多機能:18名(宿泊6名)
平成25年2月開設予定



一之江高齢者優良賃貸住宅
シニア賃貸住宅:30戸
平成24年6月開設予定

グループホームきらら市川妙典
定員27名

グループホームきらら木場公園
定員27名

グループホームきらら青葉台
定員27名
平成24年10月開設予定

幕張本郷きらら保育園
定員59名
平成25年4月開設予定

きらら南行徳
グループホーム:定員18名
小規模多機能:定員25名

ケアステーションきらら大島
訪問介護事業所
居宅介護支援事業所

グループホームきらら野沢
定員18名
平成24年11月開設予定

グループホームきらら朝日ヶ丘
定員18名

グループホームきらら南砂
定員27名
平成24年12月開設予定

グループホームきらら日吉
定員18名

グループホームきらら西葛西
定員18名

グループホームきらら大森東
定員18名

グループホームきらら北葛西
定員18名

きらら南葛西
グループホーム:定員18名
訪問介護・居宅介護支援

グループホームきらら当代島
定員18名

ゆらら北栄・きらら北栄
小規模多機能:定員25名
シニア賃貸住宅:24戸

グループホームきらら都町
定員18名

◆スタートツファシリティサービス① ～防犯・設備に強いビル管理会社～



Security

ビルコムセンター【24時間ビル管理システム】



- ・緊急出動に備え、全320のポイントから遠隔監視。
- ・64ポイントの遠隔操作



緊急出動

- ・異常発生箇所をピンポイントで把握。
- ・スタッフは警備員であると同時に設備員でもあるため、多くの場合駆けつけたその場での緊急対応が可能です。



警備

訓練されたスタッフにより、オフィスビル、複合ビル、各種学校、ホテルなどの保安業務を実施。



Office Management

監視カメラ・入退出管理



不正侵入を防ぐビルコムの入退出管理システム。セキュリティカードなどにより、フロアごと、ゾーンごとに予め許可されたスタッフ以外は入室できない安全システムを実現します。

オフィスビル・商業施設以外に、結婚式会場・大学・病院などの建物も積極的に管理受託しております。



Building Maintenance

設備管理業務

効果的でバランスのとれた、設備管理のマネジメントサービス。専門の有資格者がさまざまな視点からマネジメントし、「資産保護」「コストコントロール」「総合品質管理」のバランスをとりながら、保守管理を遂行。予防メンテナンスを計画的に行うことで、長期にわたって効率的な保全システムを実現します。



清掃業務

長年蓄積された実績とノウハウを駆使し、効率的な管理を実現。

大型施設を対象とした清掃管理サービス「HSKP」。施設を安全かつベストな状態に保つために、「人材」「データ・マニュアル」「本部サポート」など、独自のシステムで品質とコストを追求しながら、業務管理を行います。



ビルマイスター®

ビル管理の視点で建物を凝視【トータルリニューアルサポート】・建物リニューアル・エンジニアリングレポート・建物劣化診断・長期修繕計画・バリューアップ

エネルギーコントロール

エネルギー管理によるオフィスの省エネ診断・診断レポートの作成、省エネ対策の実施をサポートいたします。

Property Management

テナントリーシング

－入居募集活動－

- リーシング計画・活動
- レイアウト作成
- 入居条件交渉
- スタッフ各社との協力募集 (ピタットハウス、スタートツグループ等)
- 重要事項の説明
- マーケットリサーチ

運営管理

－テナントとの折衝－

- 契約管理
- テナント更新業務
- 出納業務
- 退居立会い
- レポート作成・報告
- 現状確認

■ 地域密着営業によるビル管理

- ・ 港区・中央区・千代田区の都心3区を中心に管理

■ 設備管理の視点で作った警備システム

- ・ 設備対応もできる警備員「セキュリティエンジニア」を育成
- ・ 遠隔監視できるポイントを多数設置（遠隔にて場所・原因を的確に予想）
- ・ 設備、警備の知識が豊富な管制官がビルコムセンターで対応
- ・ 災害に強いビルコム回線（専用回線を利用）

◆スタートツファシリティサービス② ~住宅セキュリティへの取り組み~

安心・安全な住環境が必須の時代に住宅管理を知り
 尽くしたスタートツの統合セキュリティシステム



HOME SECURITY ON by STARTS

共用部入退出システム

各住居セキュリティシステム



館内設備監視制御システム
 全てのシステムを統合管理する
 ベースソフトを設置します



設備遠隔監視・制御システム



警備監視・出動サービス



セキュリティシステム対応力の比較



大手
警備
会社

自社開発 発報システム	◎	◎
自社開発 共用部/ 各住居入退出システム	◎	○
住居・共用部・設備の 統合セキュリティシステム	◎	○
集合住宅の管理経験を活かした セキュリティシステム	◎	×
オープンシステムを前提とした 長期管理リスク削減	◎	×
ソフトウェアシステムによる 扉・設備監視制御	◎	×

◎ : 提供可能 ○ : 一部の会社のみが提供 × : 未対応

◆ゆとり事業



(仮称)スターツ笠間ゴルフ倶楽部 全18ホール
(茨城県笠間市、旧笠間東洋ゴルフ倶楽部)

Starts Guam Golf Resort (米国・グアム)
全27ホール



ホテル清風園
(長野県千曲市) 全63室
2011.10に清流亭を改装

ホテルエミオン東京ベイ
(千葉県浦安市)
全380室



◆スポーツ・文化 協賛活動



©東京マラソン財団



2012 世界卓球選手権
ドルトムント大会
(団体戦)



卓球日本代表スポンサー(不動産カテゴリー)



第2回 高橋尚子杯
ぎふ清流ハーフマラソン2012



Photo:K.MIURA



新日本フィルハーモニー交響楽団
(スターツハートフルコンサート)



サンスポ千葉マリンマラソン