

スターツコーポレーション株式会社

2013年3月期 決算説明

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



建設

不動産

金融

情報

ゆとり

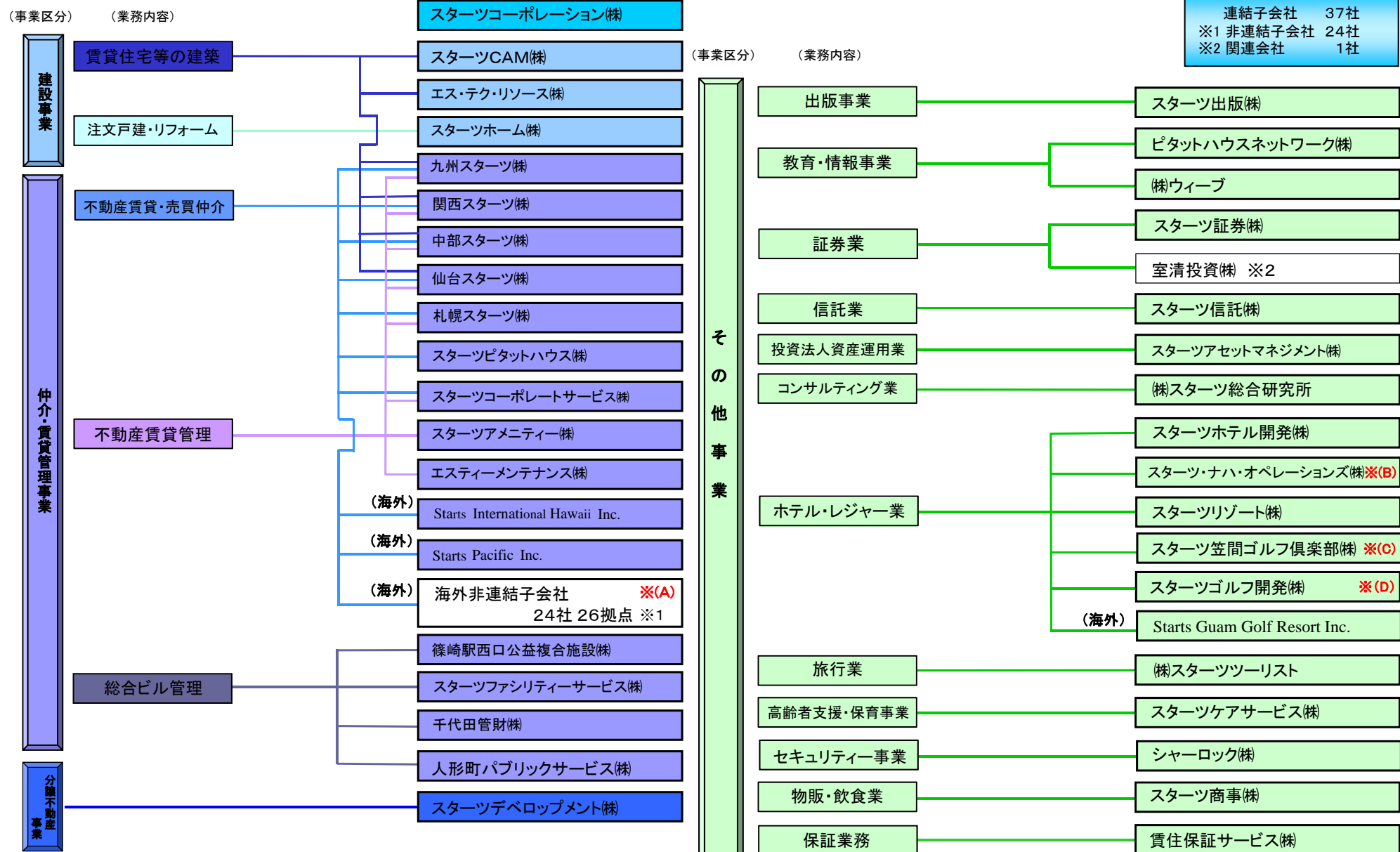
2013年6月20日

◆目次

■ グループ組織図	P2.	■ 【連結】セグメント別の概況 分譲事業	P20.
■ 海外事業／海外現地法人	P3.	■ 【連結】セグメント別の概況 その他事業	P21.
■ 【連結】決算概要 損益計算書	P4.	・高齢者支援・保育事業の展開	P22.
■ 【連結】営業利益セグメント別構成比	P6.	・不動産信託事業	P23.
■ 【連結】セグメント別の概況 建設事業	P7.	■ 【連結】業績推移	P24.
・免震建物の現状	P8.	■ 【連結】売上高推移	P25.
・建設事業 業績推移	P9.	■ 【連結】営業利益推移	P26.
■ 【連結】セグメント別の概況 仲介・賃貸管理事業	P10.	■ 【連結】決算概要 貸借対照表	P27.
・総合ビル管理業 <スターツファシリティサービス>	P11.	■ 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移	P28.
・住宅管理物件数の推移	P12.	■ 法人企業の海外進出支援	P29.
・駐車場管理台数の推移	P13.	■ ミャンマー初の公認『サービスオフィス(全30室)』	P30.
・ピタットハウス 店舗数の推移	P14.	の運営開始	
・不動産管理事業 売上高の推移	P15.	■ スポーツ・文化 協賛活動	P31.
・メンテナンス工事 売上高の推移	P16.		
・時間貸駐車場(ナビパーク)事業 売上高・台数の推移	P17.		
・賃貸仲介事業 売上高の推移	P18.		
・売買仲介事業 売上高の推移	P19.		

◆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。
 ※(B) 2013年2月に株式取得 ※(C) 2012年5月に新規設立 ※(D) 2012年6月に株式取得

海外ネットワーク 世界 19カ国 29拠点

◆海外法人27社

※赤字は前年度において新規開設した拠点を示しております。



◆【連結】決算概要 損益計算書①

(金額:百万円)

	2013年3月期	2013年3月期	2012年3月期	前年同期比		業績予想比	
	業績予想	実績	実績	金額	増減	金額	増減
売上高	128,000	128,360	117,785	10,574	9.0 %	360	0.3 %
営業利益	12,200	12,458	10,929	1,528	14.0 %	258	2.1 %
経常利益	11,000	12,107	10,087	2,020	20.0 %	1,107	10.1 %
当期純利益	3,600	4,308	3,368	940	27.9 %	708	19.7 %
EPS(円)	75.23	90.04	70.39	19.65	27.9 %	14.81	19.7 %

※ 営業外収益:為替差益 237百万円 (前期末@82.19円/\$ ⇒ 今期末@94.05円/\$)

※ 特別利益:「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」取得に伴う負ののれん発生益 174百万円

※ 特別損失:所有不動産の減損処理に伴う影響額 333百万円

◆【連結】決算概要 損益計算書②「セグメント別」

【売上高】 (単位:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲事業	その他事業
業績予想	45,000	61,000	6,000	16,000
当期実績	42,194	62,970	4,753	18,441
差異	▲ 2,805	1,970	▲ 1,246	2,441
前年同期実績	37,744	59,809	4,103	16,128
差異	4,449	3,160	650	2,313

◆売上高 前年同期比増減要因

建設事業

仕掛案件増加の工事進行による増加

仲介・賃貸・管理事業

一括借上物件数の増加

売買・賃貸仲介件数の増加

その他事業

ホテル・旅館事業の復調

【営業利益】 (「消去又は全社」を除く) (単位:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲事業	その他事業
業績予想	3,700	7,700	▲ 100	1,600
当期実績	4,505	8,227	▲ 1,891	1,896
差異	805	527	▲ 1,791	296
前年同期実績	3,639	7,669	▲ 1,690	1,584
差異	866	558	▲ 201	312

◆営業利益 前年同期比増減要因

仲介・賃貸管理事業

社宅代行受託を含む管理戸数の増加に伴う管理手数料収入の増加など

分譲事業

販売用不動産の評価見直しによる

その他事業

ホテル・旅館の稼働率向上

OZプレミアムプラン送客手数料の増加

◆【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	スタートズデベロップメント	スタートズCAM スタートズホーム 九州スタートズ 関西スタートズ 中部スタートズ 仙台スタートズ	売買及び賃貸仲介 スタートズピタットハウス スタートズコーポレートサービス	プロパティマネジメント 営繕工事 他 スタートズアメニティー スタートズファシリティーサービス 千代田管財 エステーメンテナンス	スタートズ出版 スタートズ証券 ピタットハウスネットワーク スタートズケアサービス シャーロック スタートズホテル開発 ウィーブ スタートズリゾート スタートズアセットマネジメント	スタートズ信託 スタートズツーリスト スタートズ商事 Starts Guam Golf Resort スタートズ総合研究所 実住保証サービス スタートズ笠間ゴルフ倶楽部 スタートズゴルフ開発 スタートズ・ナハ・オペレーションズ

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(実績) 124.5億円(全社消去2.7億円)

分譲 ▲18.9億円 【▲14.9%】	建設 45.0億円【35.4%】	売買 16.0億円 【12.6%】	賃貸 19.5億円 【15.3%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 46.7億円【36.7%】	その他 18.9億円 【14.9%】
仲介・賃貸管理 82.2億円【64.6%】					

2014年3月期(計画) 135.0億円(全社消去6.0億円)

分譲 2.0億円 【1.4%】	建設 39.0億円【27.7%】	売買 16.0億円 【11.4%】	賃貸 20.0億円 【14.2%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 47.0億円【33.3%】	その他 17.0億円 【12.0%】
仲介・賃貸管理 83.0億円【58.9%】					

◆【連結】セグメント別の概況 建設事業

■建設事業

◆受注高 402億39百万円(前年同期比20.2%減)

- ・着工時期未定物件の洗替え実施
- ・受注棟数は前年同期と横ばい
- ・低層案件の受注増加(12/3期 184棟 → 13/3期 205棟)

◆受注残高 683億3百万円(前年同期比2.7%減)

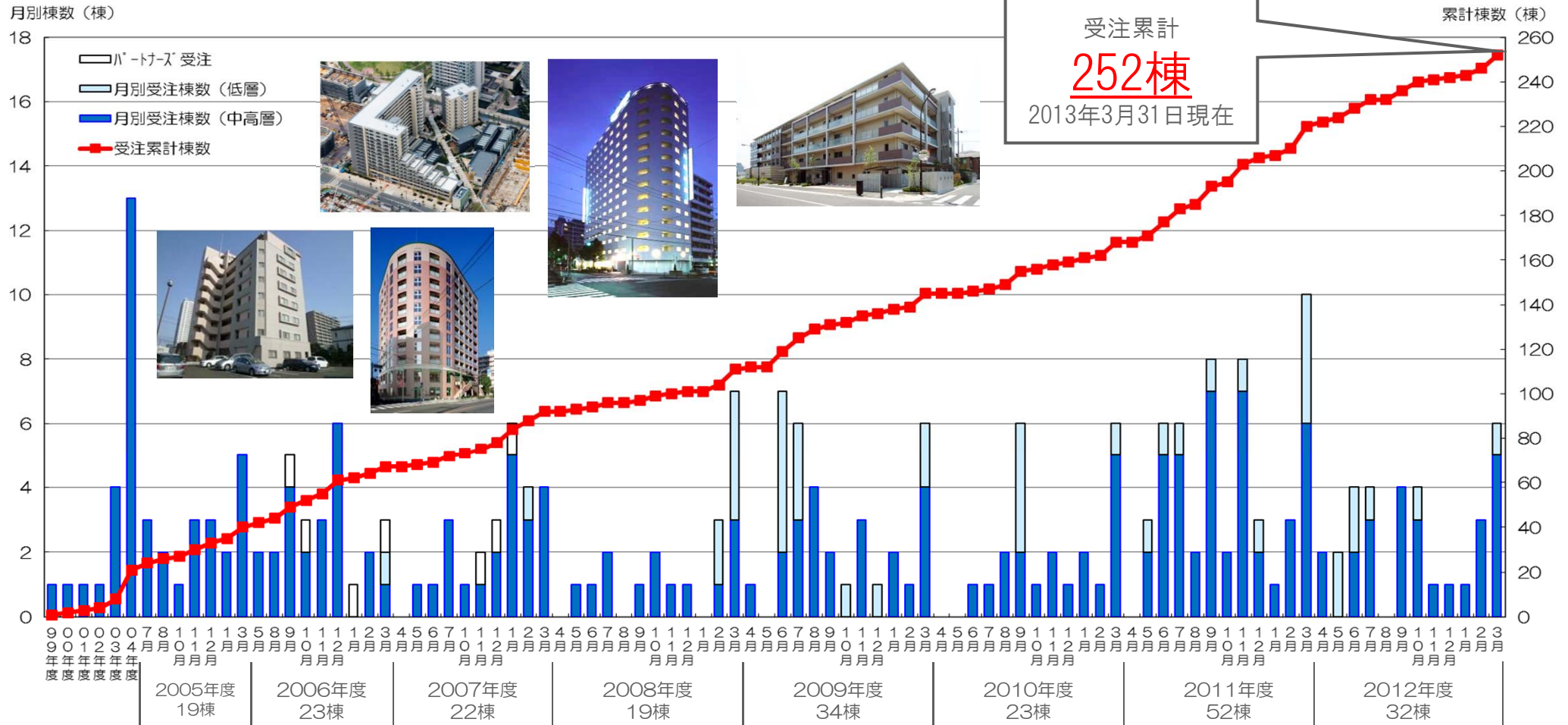
- ・平成26年3月期完工高として約380億円は確定



(金額単位:百万円)

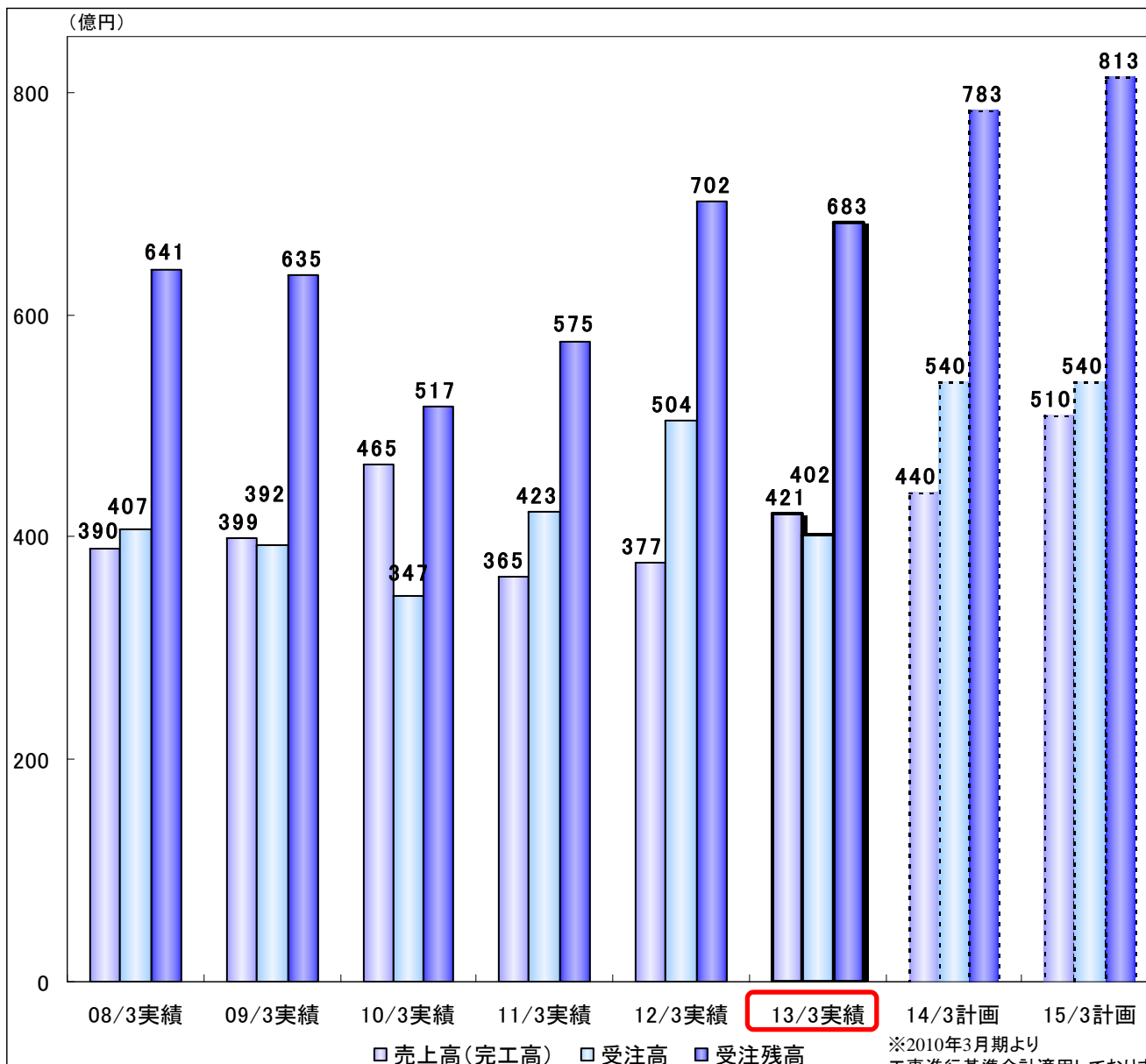
期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
当連結会計年度 自平成24年4月1日 至平成25年3月31日	一般住宅		2,895	2,794	5,690	2,813	2,877	7	2,809
	賃貸住宅		59,839	32,387	92,226	32,520	59,705	337	32,526
	その他		7,523	5,056	12,580	6,859	5,720	428	7,115
	計		70,258	40,239	110,497	42,194	68,303	773	42,452
前連結会計年度 自平成23年4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

◆免震建物の現状 ～スタートの免震建築の受注・開発経過～

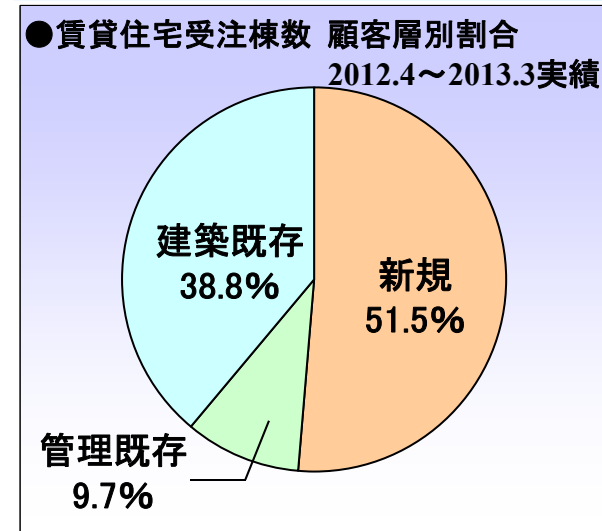


95年 97年 99年 04年 05年 9月 06年 8月 11月 07年 5月 08年 7月 10月 11月 09年 2月 11月 2010年 6月 8月 9月 11年 3月 9月 12月 12年 1月 10月 13年 4月

阪神淡路大震災
 免震建築商品化スタート
 免震マンション
 第1号受注 (仙台市)
 「高床免震」の開発
 高床免震マンション
 第1号受注
 防災用井戸の提案開始
 高床免震マンション
 「高床免震」特許取得
 東京電力と業務提携締結
 免震+井戸+オール電化
 東工大・東大地震研究所
 と共同研究スタート
 木造3階建免震賃貸開発
 中部電力と販売協力
 ホテルエミオン東京ベイ
 日本免震構造協会
 作品賞 受賞
 「吊床免震」特許取得
 エス・テク・リソース社
 がグループ入り
 民間初の起震車
 「地震免震体験車」導入
 免震賃貸戸建販売開始
 免震受注100棟達成
 免震賃貸テラス販売開始
 住宅金融支援機構
 「理事長表彰」
 を2年連続で受賞
 アリアソワン・プレミアム
 を発表
 日本免震構造協会
 普及賞受賞
 起震車を
 上海万博に出展
 国土交通省モデル事業
 「池上・本妙院」
 免震工事竣工
 東日本大震災
 免震受注200棟達成
 LPガス発電機を備えた
 防災賃貸マンション販売
 開始 (岩谷産業(株)共同開
 発)
 「低重心免震」特許取得
 2台目の起震車を導入
 エス・テク・リソース社
 を吸収合併



既存顧客からの受注が約49%



受注残高の35.8%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
11/3期	334	298	267	365
12/3期	365	299	272	392
13/3期	392	307	264	435
14/3期予想	435	310	300	445

● 免震受注棟数

受注残高683億円のうち
236億円(64棟)が免震建築物
※中高層232億円(61棟) 低層3億円(3棟)

◆【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 629億70百万円 (前年同期比 5.3%増)

- ・売買仲介手数料 …… ・取扱件数増加に伴い、手数料収入15.4%増
成約件数(12/3期 2,229件 → 13/3期 2,521件)
- ・管理物件数の増加 …… ・委任物件に住宅設備保証、24時間緊急対応サービス、
夢なびポイントをセットにした「STRATS ONE」を導入
・管理物件数 前期末比 47,219戸増加
(12/3期 376,697戸 → 13/3期 423,916戸)
- ・賃貸仲介手数料 …… ・住宅新規 12/3期 36,200件 → 13/3期 39,700件
- ・社宅代行手数料の増加 …… ・受託企業数 193社、管理住宅戸数 55,087戸



◆営業利益 82億27百万円 (前年同期比 7.3%増)

●売上高の内訳

(単位:百万円)

	不動産管理事業	メンテナンス工事	時間貸駐車場	賃貸仲介事業	売買仲介事業	合 計
当 連 結 会 計 年 度 自 平 成 24 年 4 月 1 日 至 平 成 25 年 3 月 31 日	29,904	15,652	7,722	5,417	4,275	62,970
前 連 結 会 計 年 度 自 平 成 23 年 4 月 1 日 至 平 成 24 年 3 月 31 日	28,484	15,243	7,226	5,150	3,706	59,809

ビルコムオンライン 24時間監視システム

ビル管理費のコスト削減を提案

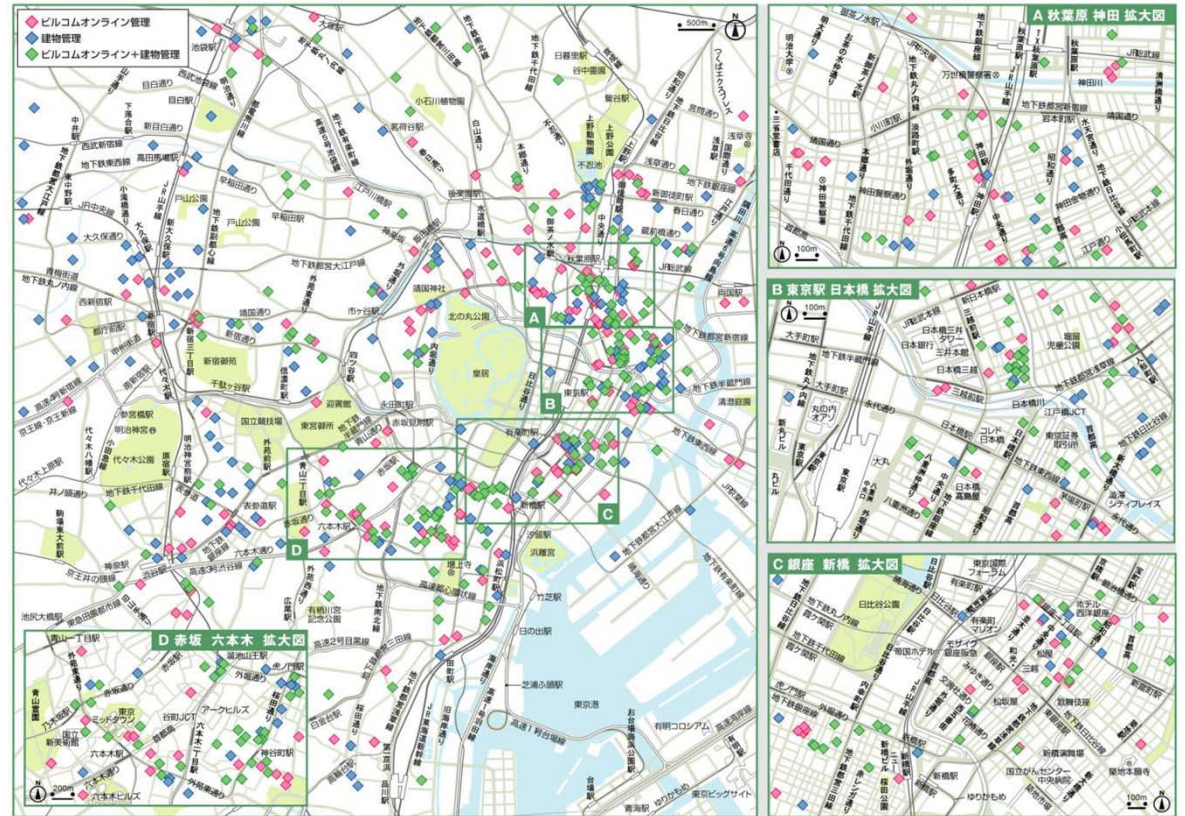
遠隔監視システム（ビルコムシステム）

の導入により人件費などの管理コストを削減



海浜幕張ビルコムセンター

都心を中心に **1,076件** の管理実績 (2013年3月末時点)



管理物件事例



TOTO様ビル



コマツビル



東京倶楽部ビル



アルフレンテ

ビル設備建物
リニューアル



清掃業務



警備業務



パンデミック
対策支援



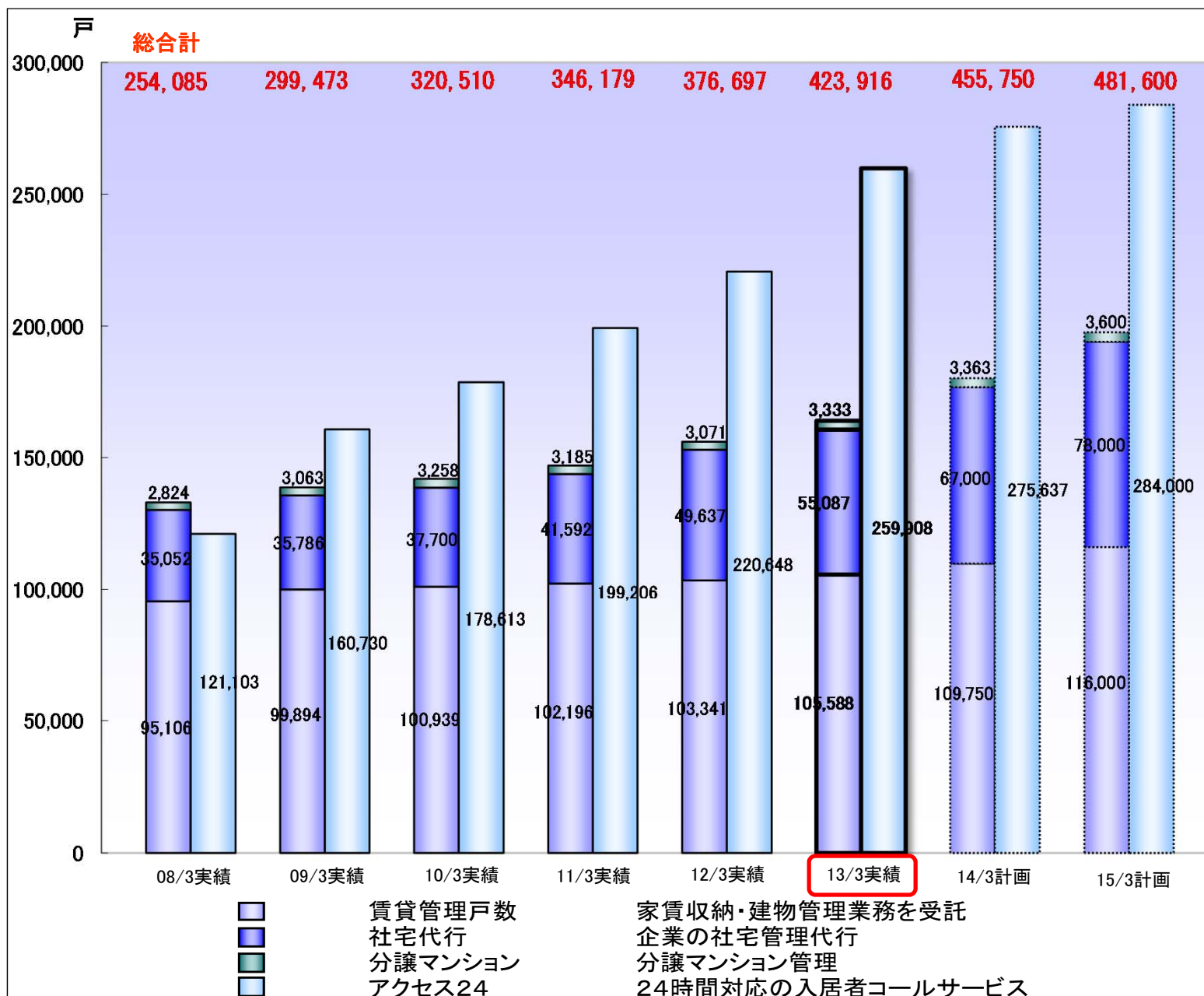
プロパティ
マネジメント



設備保守



◆住宅管理物件数の推移



《13/3実績》

管理手数料 4,564百万円

収納賃料
(平均7万円/戸・月)の5%

一括借上収入 22,504百万円
平均7.5万円/戸・月

長期営繕工事 4,025百万円
@ 89万円/件

企画営繕工事 1,872百万円
@ 43万円/件
その他退去工事等

社宅管理代行手数料

13/3実績 940百万円

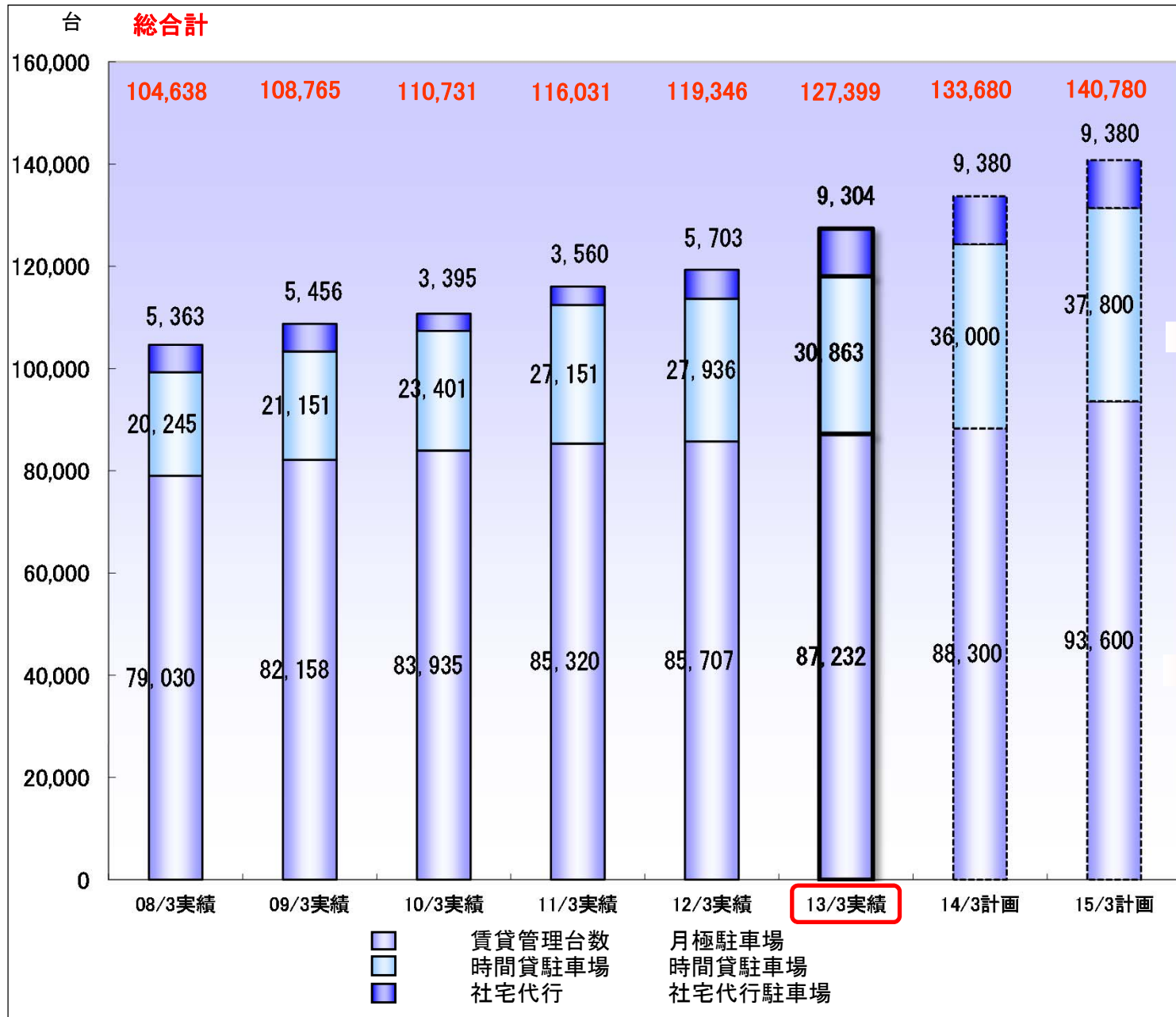
アクセス24管理収入

@508円/戸・年

(例)受託件数の3%総合管理移行
→7,800戸

管理手数料→327百万円増収見込
その他 メンテナンス工事等

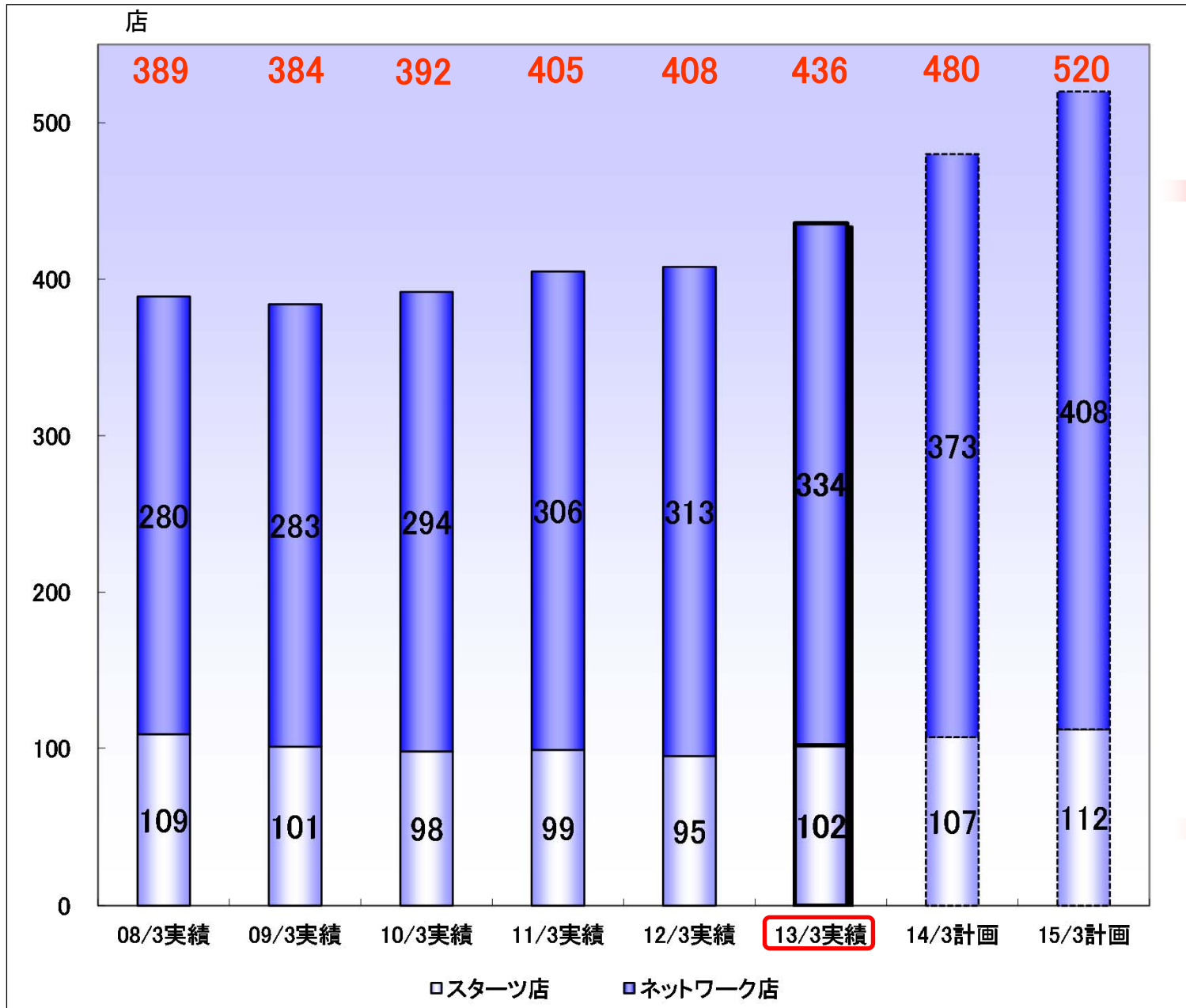
◆ 駐車場管理台数の推移



● 時間貸駐車場
 13/3実績 7,722百万円
 @25.2万円/台・年間

● 管理手数料
 13/3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

ピタットハウスのネットワークを全国に拡大するとともに、質の高いサービス・接客・店作りができるように、「人財育成」に力を入れております。

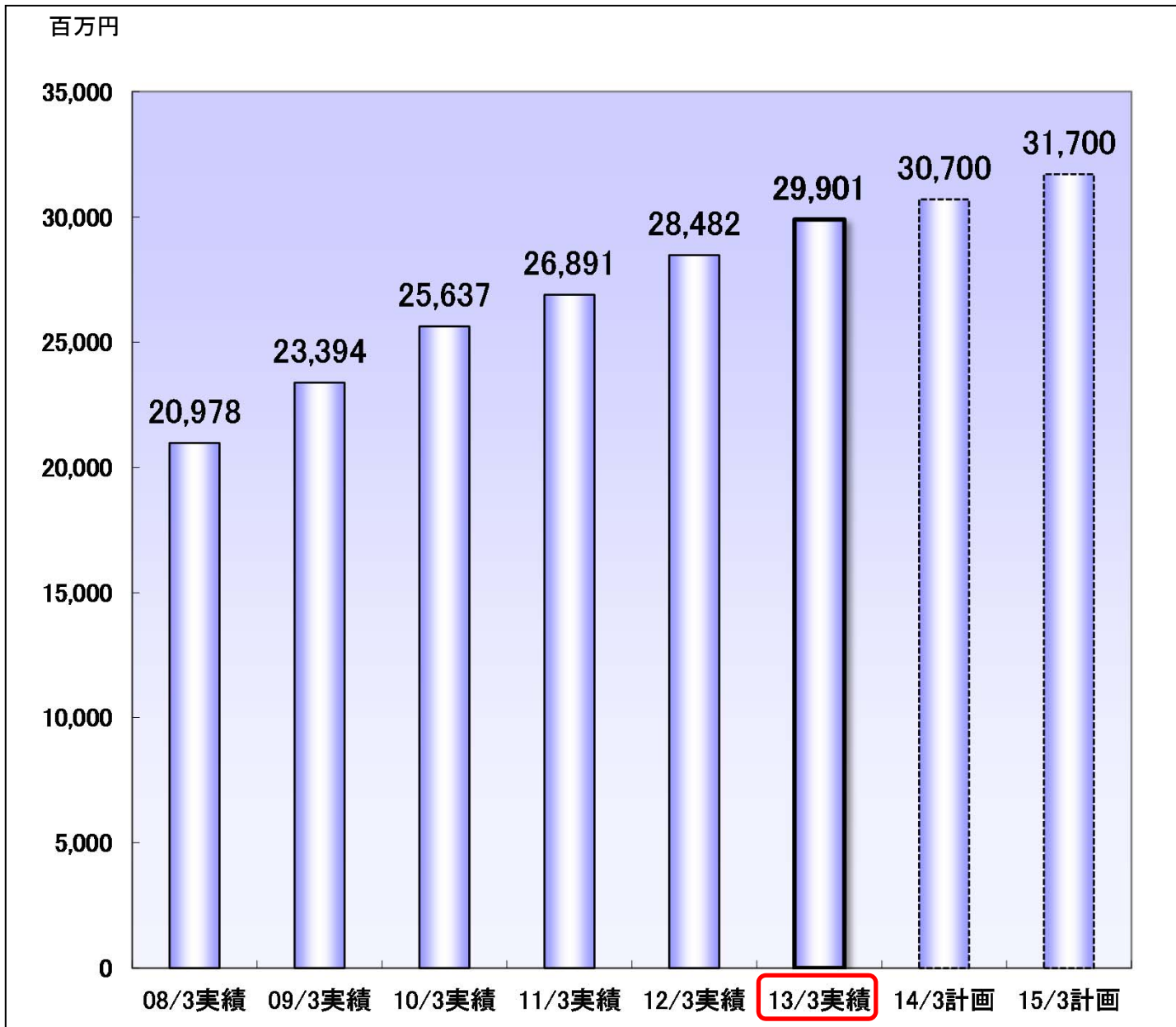


スタート店

スタートグループの総合力を活かし、地域に密着した鮮度の高い情報をもとにお客様へのご提案・サービスの強化を図っております。

※13/3期開設店舗： 北千住東口店(東京都)、流山おおたかの森店(千葉県)、三郷中央店(埼玉県)、南森町店(大阪府)、高松瓦町店(香川県)、姪浜店(福岡県)、那覇店(沖縄県)

◆不動産管理事業 売上高の推移



法人顧客への営業による
社宅代行受託件数の増加

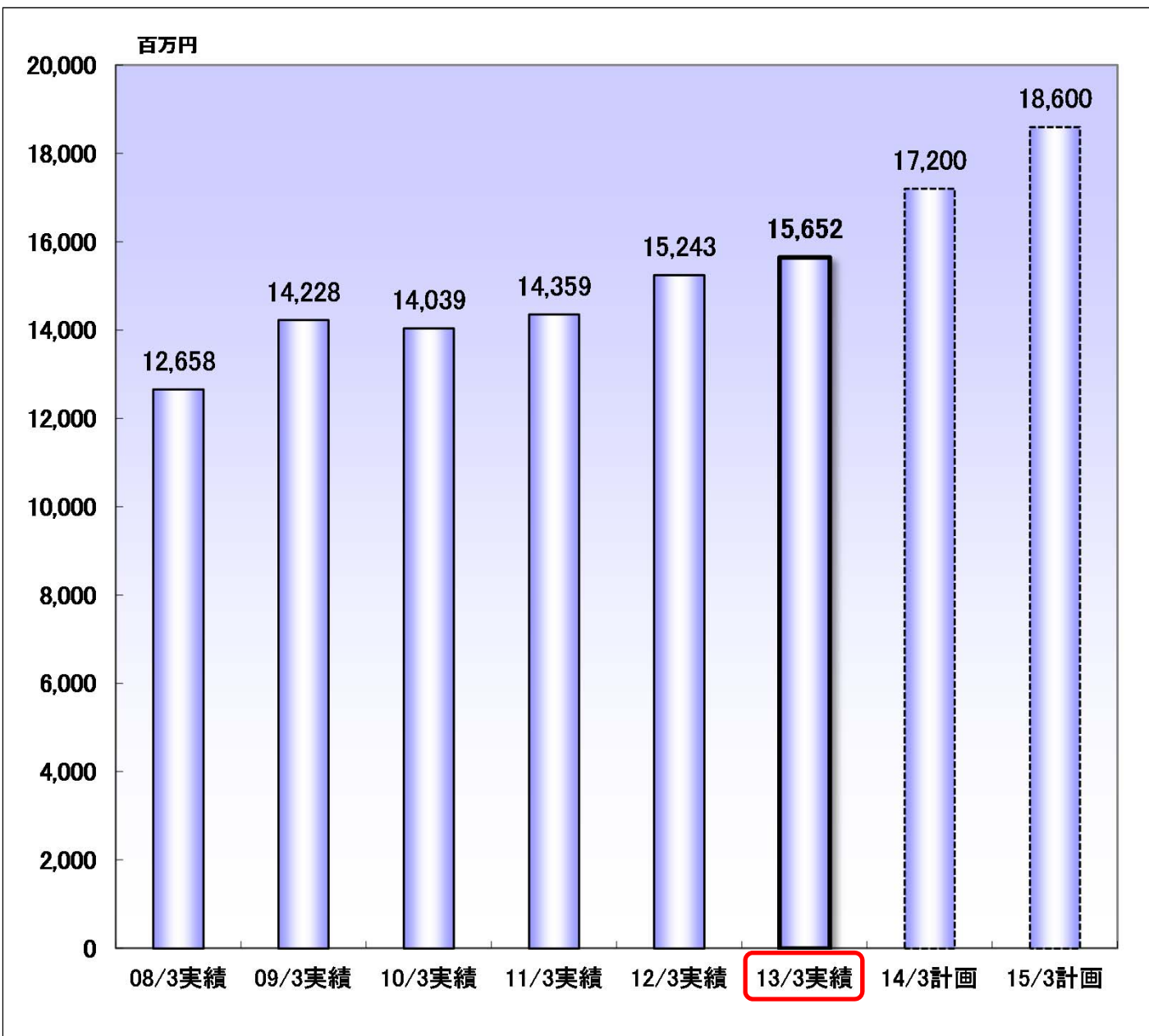
地域密着の深耕

遠隔管理システム「ビルコム」
による総合ビル管理受託の促進

種別	12/3期 実績 (百万円)	13/3期 実績 (百万円)	前期比 増減 (百万円)	14/3期 計画 (百万円)
管理 手数料	4,772	4,924	152	5,000
一括借上 収入	21,370	22,504	1,134	23,400
社宅代行	790	940	150	1,100
賃貸収入	1,548	1,532	▲ 16	1,200
合計	28,482	29,901	1,419	30,700

※賃貸収入減少の主な要因: 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



計画的な営繕工事・入居者ニーズを取り込んだリニューアル工事の提案

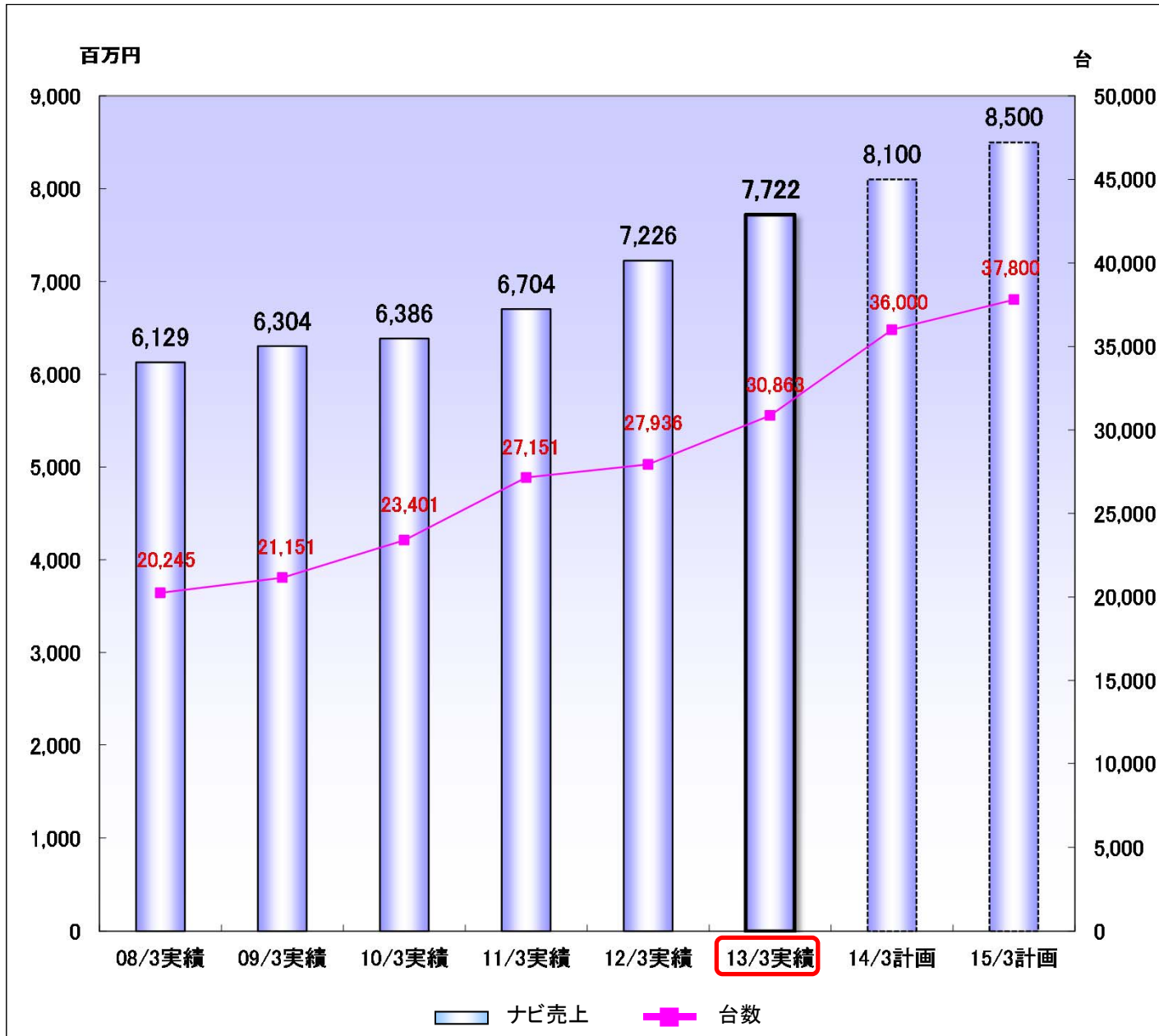
退去リフォームに加え
住宅設備工事を内製化

- 管理棟数 10,934棟
 - 住居系 9,858棟
 - 前期末比 359棟増加
 - 商業系 1,076件
(ビル施設等、テナント含む)
 - 前期末比 22件増

工事名	12/3期 実績 (百万円)	13/3期 実績 (百万円)	前期末 増減 (百万円)	14/3期 計画 (百万円)
長期営繕	3,753	4,025	272	4,100
企画営繕	1,740	1,872	132	2,300
退去修繕	1,461	1,560	99	1,700
その他	8,289	8,195	▲ 94	9,100
合計	15,243	15,652	409	17,200

- 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



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

キャッシュレス化の促進
夢ナビポイント(グループポイントサービス
システム)との連動による付加価値向上

法人顧客への販路拡大

将来の建設受注事業における
営業基盤的な要素

13年4月～14年3月業績目標

8,100百万円

◎現在の稼働台数による見込

7,777百万円

=30,863台 × @25.2万/台

(2013年3月期実績@25.2万/台・年)

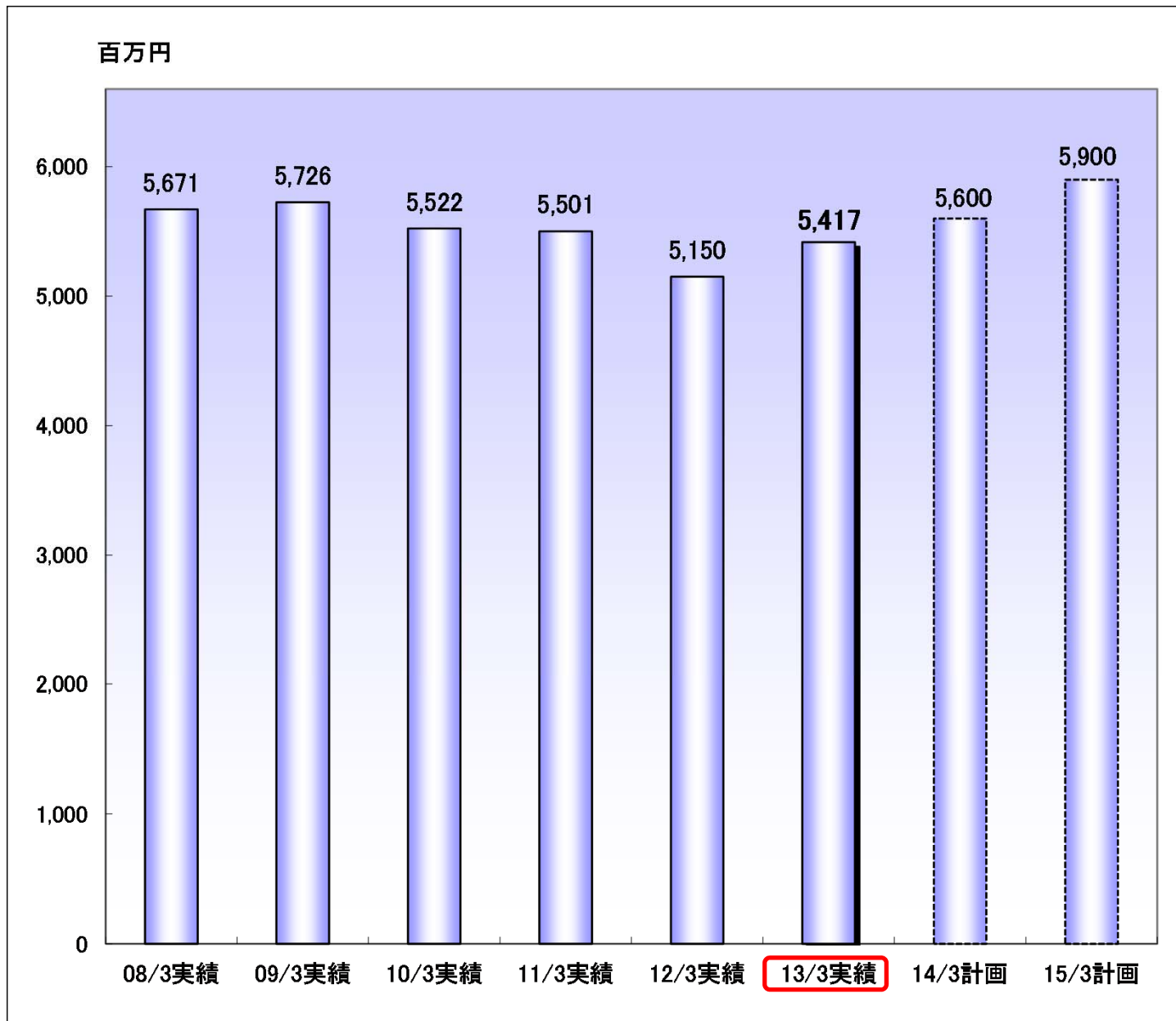
◎新規獲得

388百万円

=5,137台 × @25.2万/台・年間

×調整率30%

◆賃貸仲介事業 売上高の推移



動画を利用したサイトの活用
 研修による接客力の向上
 「家賃deポイント」(夢なびポイント)の推奨

↓

住宅成約・更新件数の増加

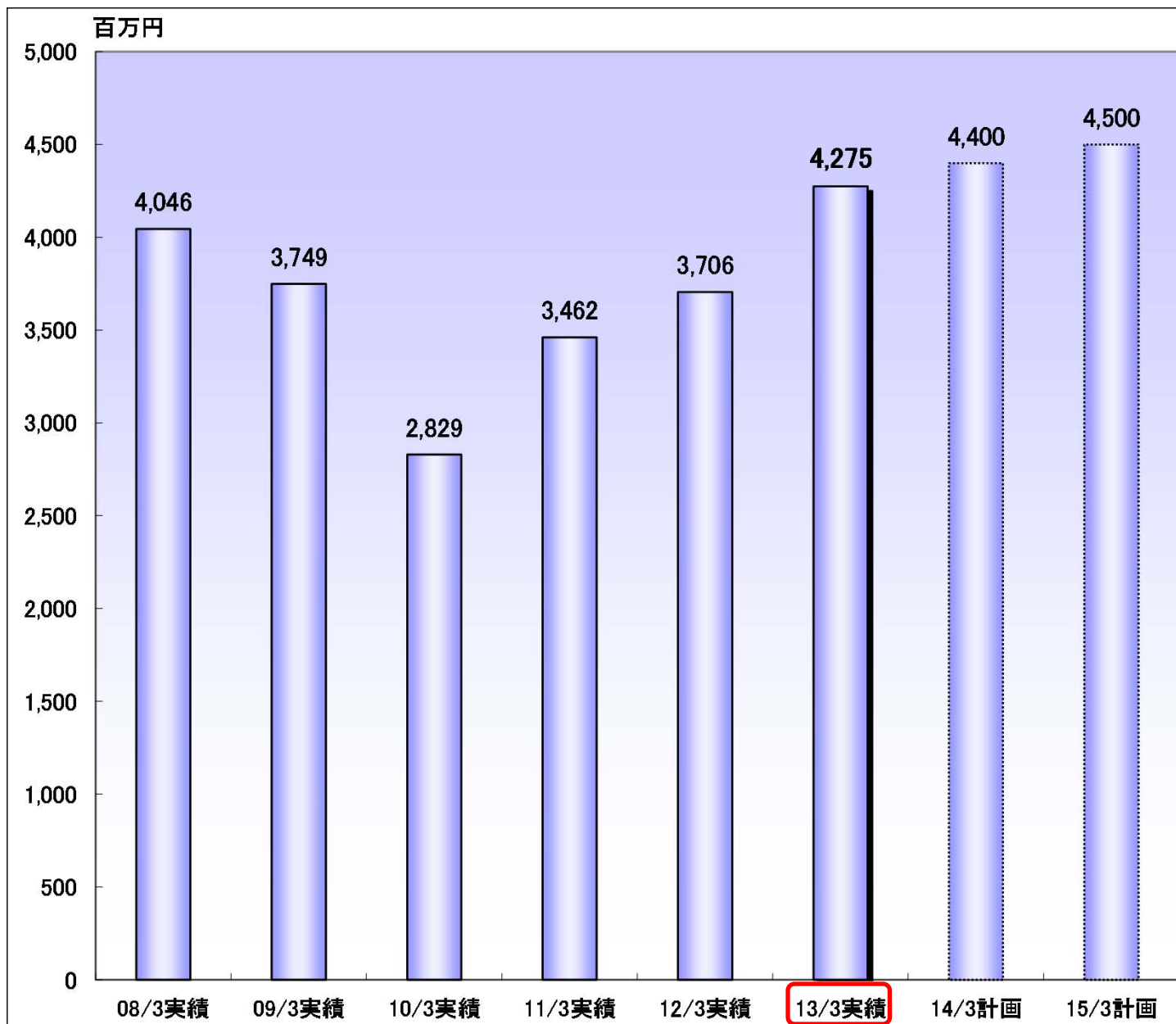
●売上 (単位:百万円)

内容	12/3期実績	13/3期実績	前期比増減	14/3期計画
住宅等 新規	2,980	3,222	242	3,330
住宅等 更新	1,002	1,024	22	1,060
駐車場 新規	153	153	0	160
駐車場 更新	328	327	▲ 1	330
その他	687	691	4	720
合計	5,150	5,417	267	5,600

●件数 (単位:件)

内容	12/3期実績	13/3期実績	前期比増減
住宅等 新規	36,200	39,700	3,500
住宅等 更新	25,700	26,500	800
駐車場 新規	16,300	16,700	400
駐車場 更新	35,100	35,400	300

◆売買仲介事業 売上高の推移



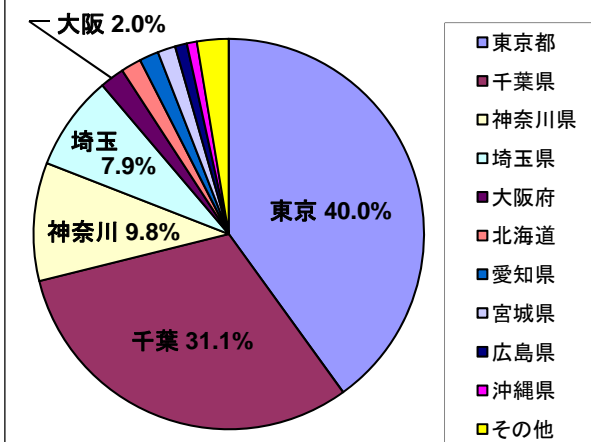
●売買仲介事業の実績

	12/3期実績	13/3期実績	対前年同期比
取扱高 (百万円)	77,370	82,686	6.9%増
取扱件数 (件)	2,229	2,521	13.1%増
手数料収入 (百万円)	3,706	4,275	15.4%増
売買取扱店舗 (店舗)	79	87	8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、中古住宅買取販売や売却支援システム〈スイッチ45〉による中古住宅売上が含まれております。なお、これらは取扱高・取扱件数には含まれておりません。

※中古住宅売上による販売売上実績は、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、13/3期 440百万円であります。

●取引物件の所在地



◆【連結】セグメント別の概況 分譲事業

■分譲事業

◆売上高 47億53百万円(前期同期比15.9%増)

<主な内訳>

・『アルファグランドー之江六番街』(東京都江戸川区:総戸数44戸)	引渡戸数:37戸	16億33百万円
・『アルファグランド村上』(千葉県八千代市:総戸数91戸)	引渡戸数:49戸	15億68百万円
・『クラシード成田第5』(千葉県成田市:総戸数105戸)	引渡戸数:26戸	6億67百万円

◆営業損失 18億91百万円(前年同期営業損失16億90百万円)

たな卸資産の評価減実施額(新浦安プロジェクト用地含む) 21億20百万円

◆新規販売 …

- ・『アルファグランド成田七番街』(千葉県成田市:総戸数70戸)
- ・『アルグランド南行徳【免震】』(千葉県市川市:総戸数34戸)
- ・『アルファグランド葛西臨海公園【免震】』(東京都江戸川区:総戸数30戸)

◆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』

<分譲プロジェクト名:アルファグランド小岩sky 1st>(東京都江戸川区:総戸数177戸)

平成24年12月着工済

◆JV … 『西葛西JVマンション計画』(東京都江戸川区:総戸数459戸)

平成25年12月着工予定

αグランド小岩sky 1st



αグランド葛西臨海公園



αグランド成田七番街



◆【連結】セグメント別の概況 その他事業

■その他事業

- ◆売上高 184億41百万円(前年同期比14.3%増)
- ◆営業利益 18億96百万円(前年同期比19.7%増)



- ・出版事業 3回目となる東京OL500人が参加した巨大女子会『OZmall Girls Party 2012』開催(協賛・協力先27団体)
- ・高齢者支援・保育事業 3月末時点 運営施設:47施設(前期末比12施設増)、定員1,038名(前期末比284名増)
 - ・グループホーム『きらら南砂町』(定員27名)(東京都江東区)2013年2月オープン
 - ・サービス付き高齢者向け住宅『ライフサポートレジデンスゆらら船堀駅前』(総戸数28戸)、小規模多機能介護施設『きらら船堀駅前』(定員25名)(東京都江戸川区)2013年3月オープン
- ・ホテル・レジャー事業 『スターツ笠間ゴルフ倶楽部』(茨城県笠間市)の運営を開始(2012年6月)
シティリゾートホテル『沖縄ナハナ・ホテル&スパ』(沖縄県那覇市)の運営を開始(2013年2月)
『ホテルエミオン東京ベイ』(千葉県浦安市) 震災の影響から回復、前々期を上回る高稼動へ



◆高齢者支援・保育事業の展開

東綾瀬きらきら保育園
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

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

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世田谷野沢
定員18名

ゆらら桜山・きらら桜山
(名古屋市瑞穂区)
平成25年5月開設予定
・サービス付高齢者向け住宅:24戸
・リハビリデイサービス:定員10名
・居宅介護支援・訪問介護

西新井きらきら保育園
認可保育園 定員70名

ゆらら船堀駅前・きらら船堀駅前
サービス付高齢者向け住宅:28戸
小規模多機能:定員25名

グループホームきらら真沢
(世田谷区)
平成25年12月開設予定
グループホーム:定員27名
小規模多機能:25名

グループホームきらら目黒青葉台
定員27名

グループホームきらら豊田緑ヶ丘
(豊田市)
平成26年4月開設予定
・グループホーム:定員18名
・デイサービス:定員20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



うらら川崎小倉
(川崎市幸区)
平成26年6月開設予定
住宅型有料老人ホーム
定員62名

グループホームきらら荏原
(品川区)
平成26年2月開設予定
グループホーム:定員27名

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

グループホームきらら東葛西(江戸川区)
グループホーム:定員18名
平成25年11月開設予定

グループホームきらら南砂
定員27名

スターツケアサービス介護研修所
定員20名(23年度)

きらら公津の杜(成田市)
グループホーム:定員18名
平成26年2月開設予定

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

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南葛西
訪問介護・居宅介護支援

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

きらら北仙台
(宮城県仙台市青葉区)
通所介護・居宅介護支援

あんじゅー之江
(江戸川区)
シニア賃貸住宅:30戸

幕張本郷きらら保育園
定員59名
平成25年4月開設

グループホームきらら朝日ヶ丘
定員18名

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

※太枠は2013年3月期中にオープンした施設。

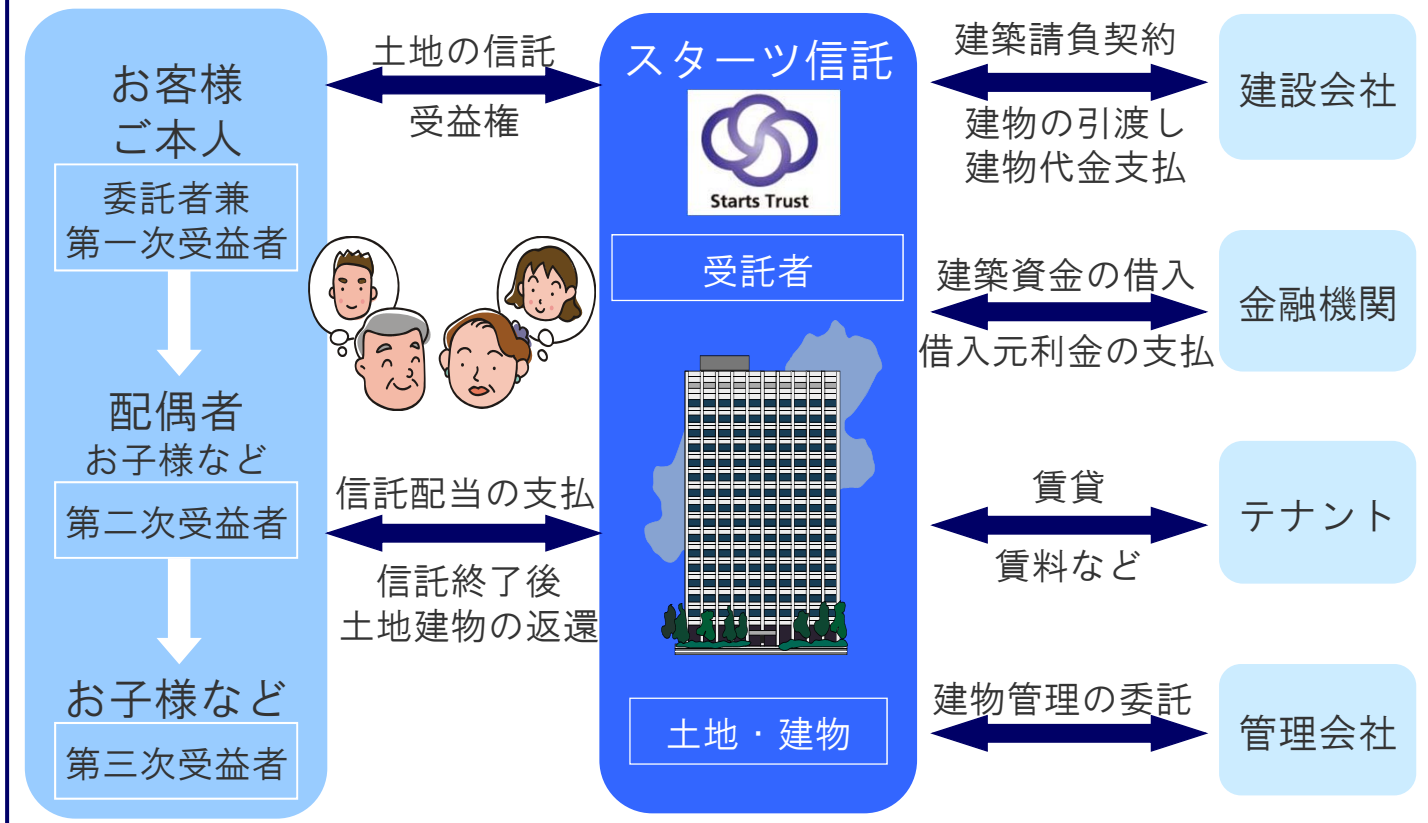
◆不動産信託事業

スタート信託は、グループ企業で培った [土地有効活用 / 入居者募集・管理 / 資産継承] といったノウハウを生かした、従来の土地有効活用事業の領域にとどまらない資産継承・財産の長期的管理機能が特徴。



土地信託事業スキーム図

(跡継ぎ遺贈型受益者連続タイプ)



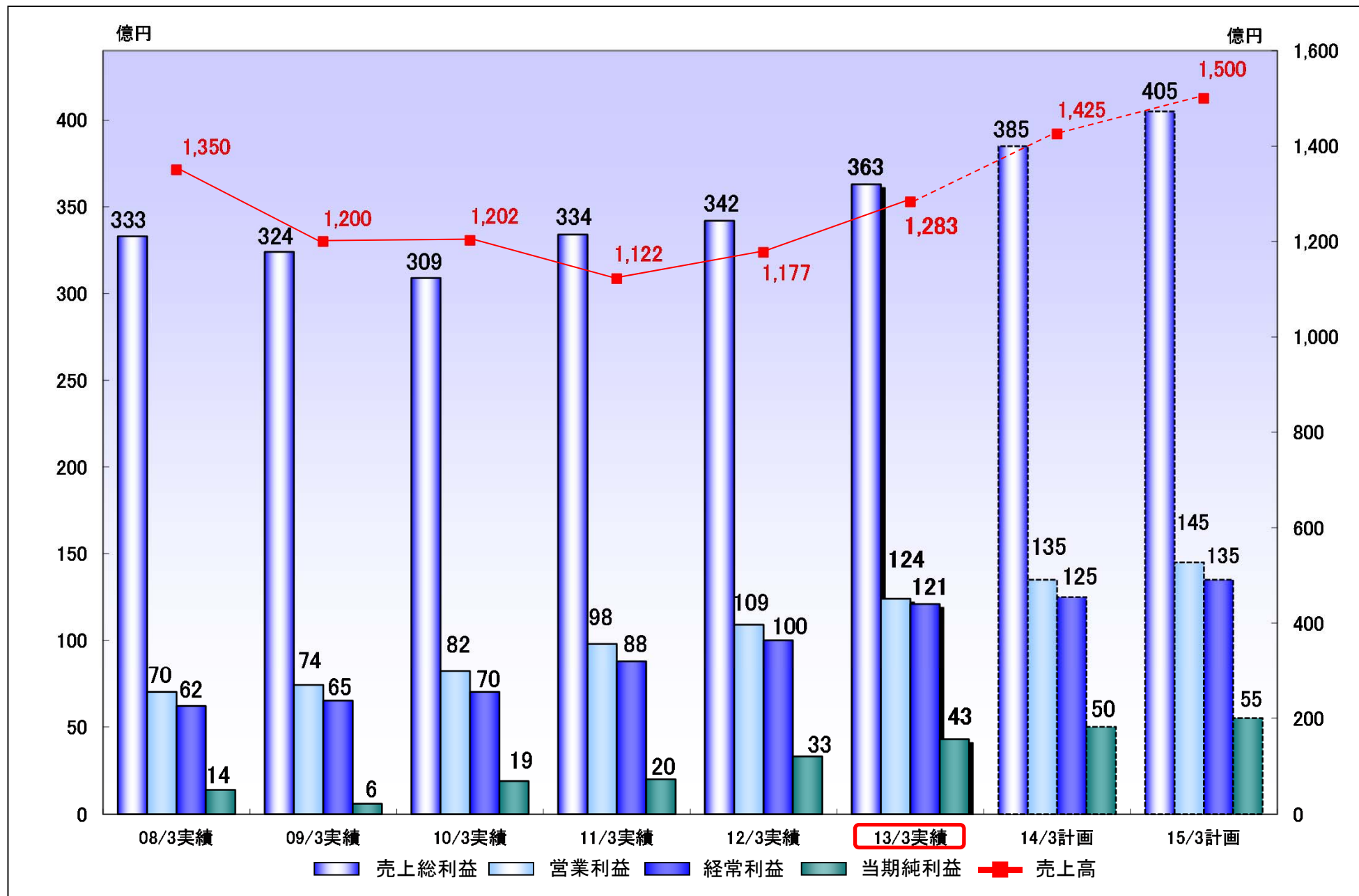
■ 2009年12月1日 日経産業新聞掲載

スタート 信託業務の営業開始 資産活用の選択肢広げる

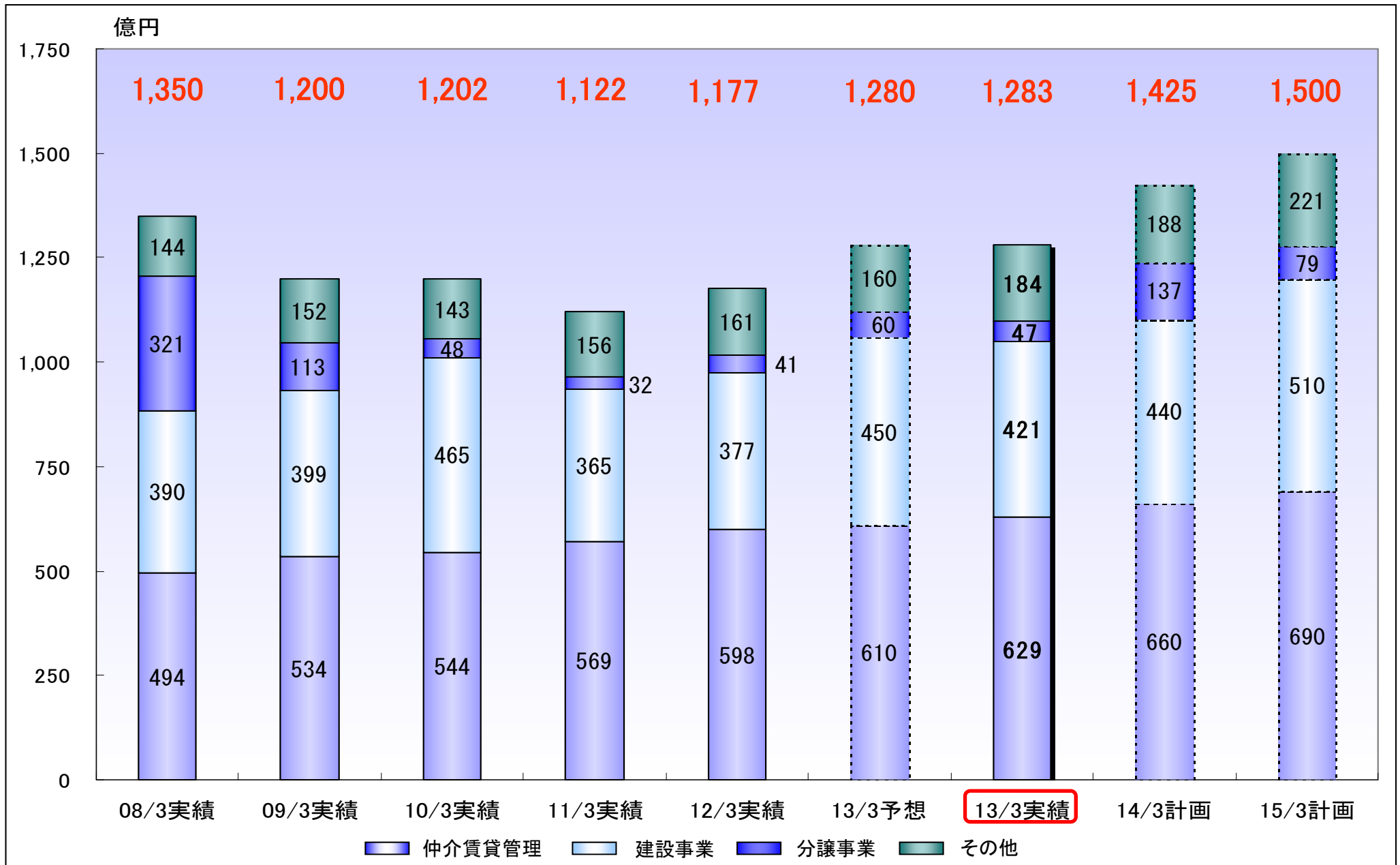
スタートコーポレーションは9月に設立した子会社「スタート信託(東京・中央)」が1日に営業を開始した。スタートコーポレーションは、約9500人の物件オーナーを顧客として抱えている。信託を新たな資産活用の選択肢としてアピールする。

スタート信託は物件オーナーから将来の資産運用計画を聞き取ったうえで土地や不動産を預かり、賃貸業者や管理会社との交渉も担当する。物件オーナーが希望すればグループ内の企業が管理業務などを手がける。スタート信託は信託の対象となる物件の請負工事額や賃貸収入などを合計した金額の3.5%程度を、信託報酬として受け取る。2013年3月期に信託業務で3億円弱の売上高を見込む。

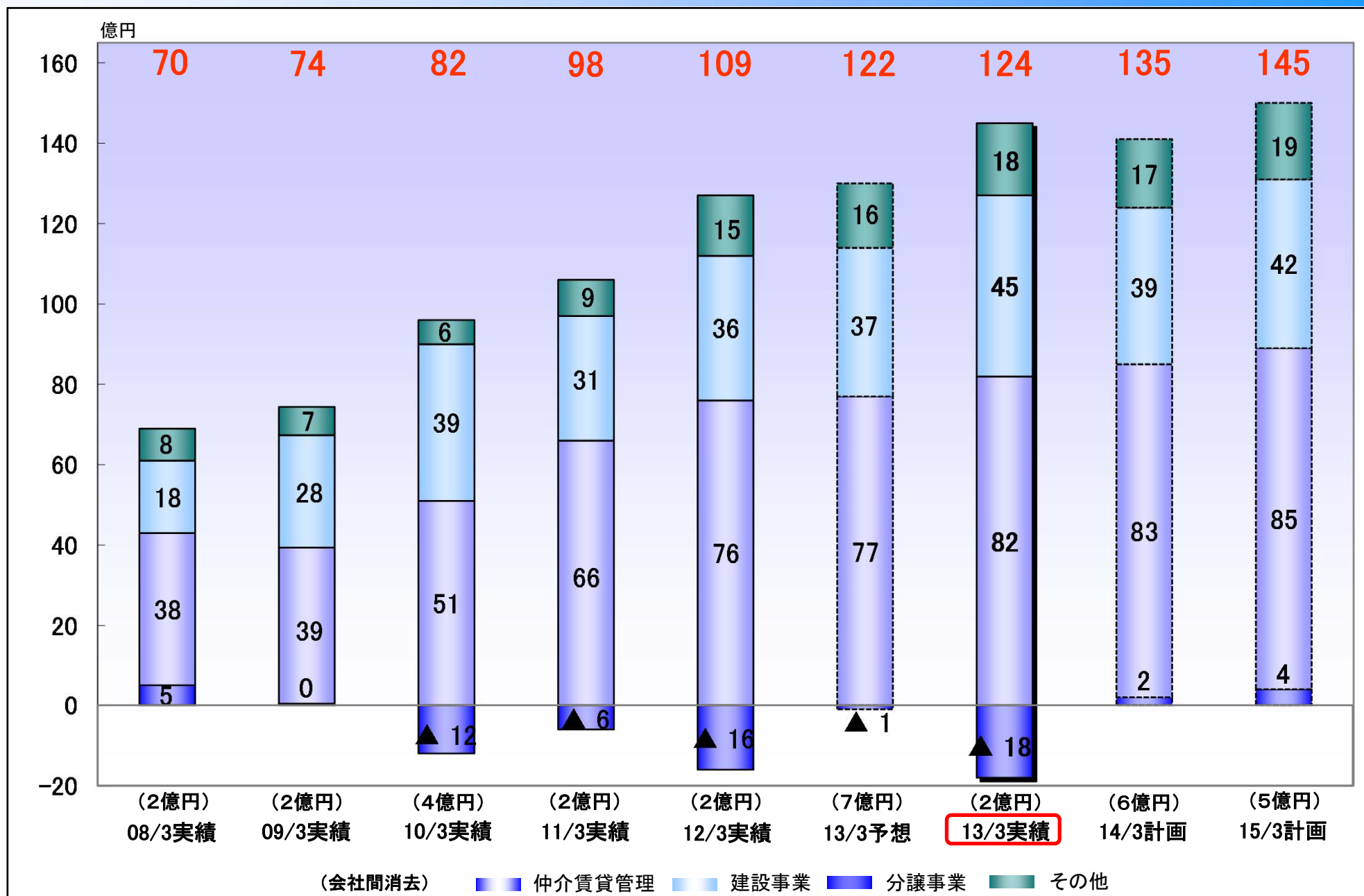
◆【連結】業績推移



◆【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

(単位:百万円)

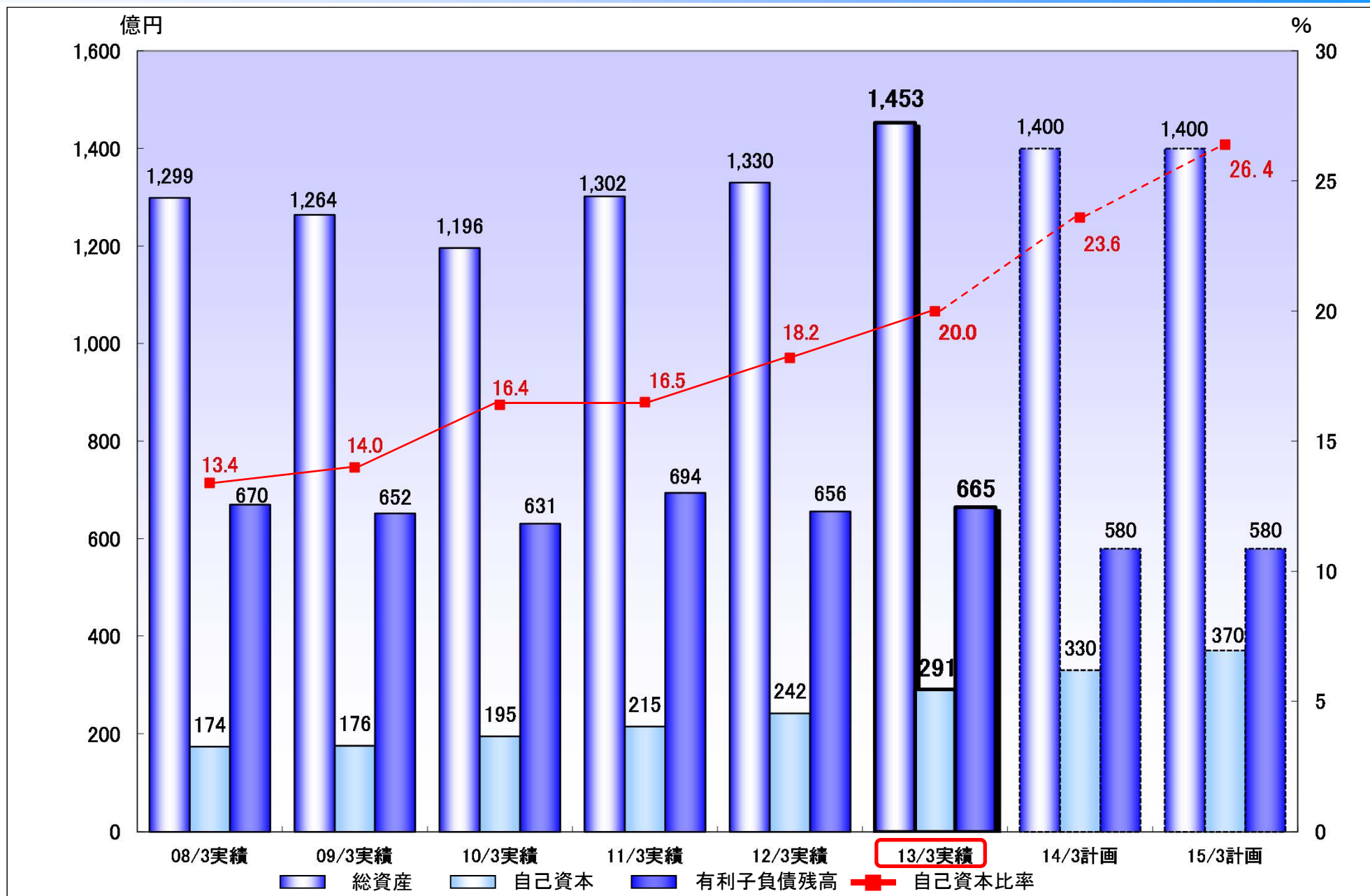
	2013年3月期	2012年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	29,366	27,818	1,547
受取手形及び売掛金	7,437	7,602	▲ 164
販売用不動産	11,434	9,879	1,555
仕掛販売用不動産	17,154	13,927	3,227
未成工事支出金	670	504	166
その他	7,196	5,107	2,089
流動資産計	73,260	64,838	8,422
有形固定資産	52,938	50,268	2,670
無形固定資産	3,954	4,101	▲ 147
投資その他資産	15,200	13,832	1,368
固定資産合計	72,093	68,202	3,891
資産合計	145,354	133,040	12,313

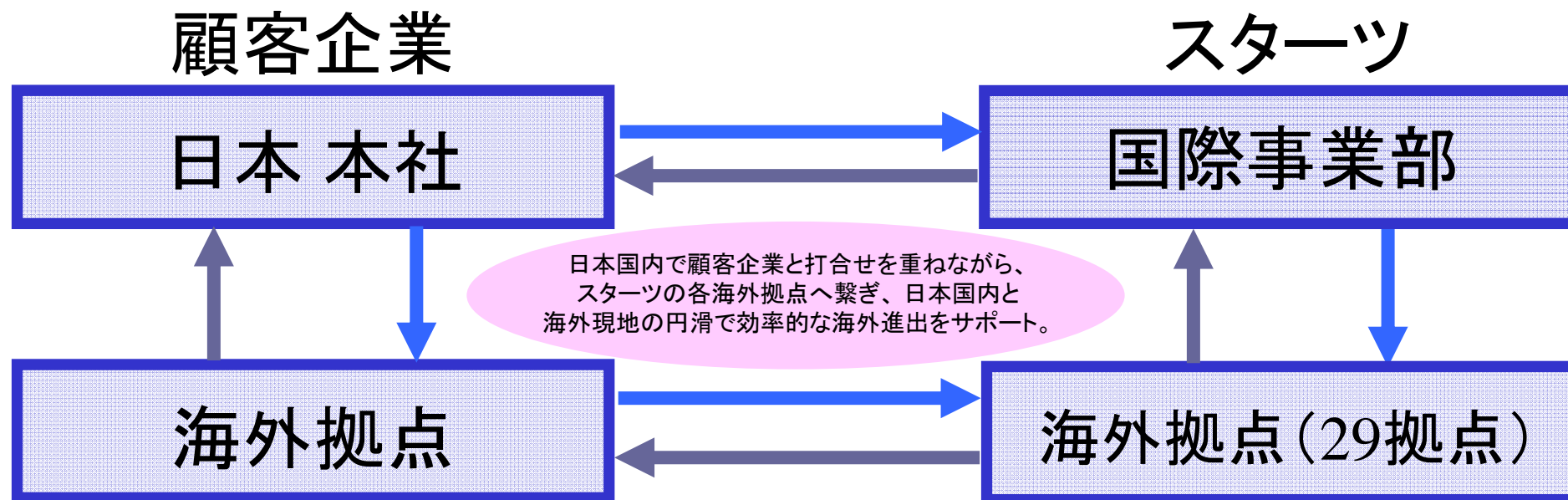
【2013年3月期 前期比の主な増減要因】

- 仕掛販売用不動産
西葛西JV事業費<20億円>、南小岩プロジェクト事業費<16億円>
分譲物件仕入<11億円>、新浦安プロジェクト評価減<17億円>
- 有形固定資産
沖縄ナハナ・ホテル&スパ取得<18億円>
スターツ笠間ゴルフ倶楽部取得<10億円>
- 買掛金及び工事未払金
αG八千代村上、αG一之江六番街工事代金<15億円>
南小岩プロジェクト事業費<5億円>

	2013年3月期	2012年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金及び工事未払金	14,399	11,878	2,520
短期借入金	22,874	22,882	▲ 7
その他	19,965	18,082	1,883
流動負債計	57,239	52,843	4,395
長期借入金	43,713	42,732	981
その他	9,310	8,184	1,125
固定負債計	53,023	50,916	2,107
負債合計	110,263	103,760	6,502
(純資産の部)			
資本金	4,474	4,474	—
資本準備金	4,133	4,133	—
剰余金	17,441	14,089	3,351
自己株式	▲ 56	▲ 56	0
再評価差額金等	3,124	1,586	1,537
少数株主持分	5,974	5,052	921
純資産の部合計	35,090	29,280	5,810
負債純資産の部合計	145,354	133,040	12,313

◆ 【連結】 総資産・有利子負債・自己資本の推移





《グローバルネットワークを活かした成約事例》

スタートズコア・スタートタイとの実績から得られた顧客企業との強いつながりの中、新たにシンガポールで150名規模の事務所移転のオーダーを受諾。当初は顧客企業と貸主側が希望する条件に開きがあったが、顧客企業にとってコスト圧縮のメリットがでる賃料交渉を含め、双方が納得するポイントをいち早く掴むことで即交渉に動くことができ、約590坪のテナント契約が成立(2012年12月)。



◆2012年度通期仲介実績(取引企業830社)
 住宅(賃貸/売買) 計1,972件
 オフィス・工業施設 計266件

◆参考:2011年度通期仲介実績(取引企業810社)
 住宅(賃貸/売買) 計1,769件
 オフィス・工業施設 計193件

◆ミャンマー初の公認『サービスオフィス(全30室)』の運営開始



利用者様の靴とパソコンをご持参いただくだけで、即日仕事をスタート可。
会社立ち上げのイニシャルコストを抑えスタートするのに最適なオフィス形態を提供。



《ミャンマー最大都市ヤンゴンの中心地に位置するユザナホテルの4階ワンフロアを借上》

▲全30室のレンタルオフィス



リフレッシュルーム



会議室



ラウンジ

※1年契約の場合の月額料金(一例)
Aタイプ(2人用)
1,400US\$~
Bタイプ(3~4人用)
1,900US\$~
<他プラン有り>

◆スポーツ・文化 協賛活動



2013 世界卓球選手権 パリ大会(団体戦)



第37回 サンスポ千葉マリンマラソン



第3回 高橋尚子杯
ぎふ清流ハーフマラソン



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)

