

# スターツコーポレーション株式会社

## 2014年3月第2四半期 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

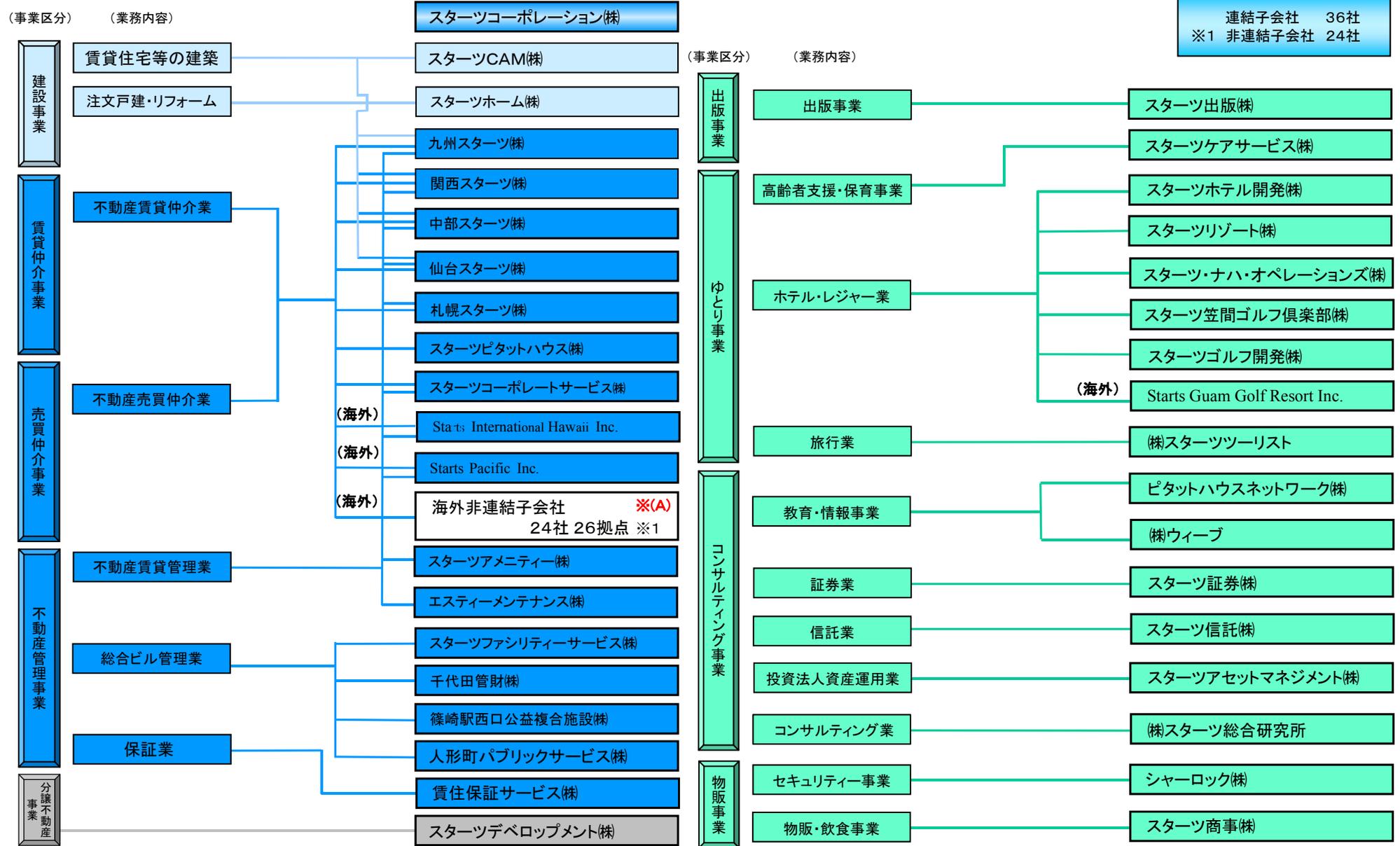
ゆとり

2013年11月19日

|                            |      |                         |      |
|----------------------------|------|-------------------------|------|
| ■ グループ組織図                  | P2.  | ■ 【連結】セグメント別の概況 分譲事業    | P22. |
| ■ 海外事業／海外現地法人              | P3.  | ■ 【連結】セグメント別の概況         | P23. |
| ■ 【連結】決算概要 損益計算書           | P4.  | 出版・ゆとり・コンサルティング・物販事業    |      |
| ■ 【連結】営業利益セグメント別構成比        | P7.  | ・高齢者支援・保育事業の展開          | P24. |
| ■ 【連結】セグメント別の概況 建設事業       | P8.  | ■ 【連結】業績推移              | P25. |
| ・免震建物の現状                   | P9.  | ■ 【連結】売上高推移             | P26. |
| ・建設事業 業績推移                 | P10. | ■ 【連結】営業利益推移            | P27. |
| ■ 【連結】セグメント別の概況 仲介・賃貸管理事業  | P11. | ■ 【連結】決算概要 貸借対照表        | P28. |
| ・ピタットハウス 店舗数の推移            | P12. | ■ 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移 | P29. |
| ・賃貸仲介事業 売上高の推移             | P13. | ■ スポーツ・文化 協賛活動          | P30. |
| ・売買仲介事業 売上高の推移             | P14. |                         |      |
| ■ 【連結】セグメント別の概況 不動産管理事業    | P15. |                         |      |
| ・管理手数料等の推移                 | P16. |                         |      |
| ・住宅管理物件数の推移                | P17. |                         |      |
| ・駐車場管理台数の推移                | P18. |                         |      |
| ・総合ビル管理業 <スターツファシリティサービス>  | P19. |                         |      |
| ・メンテナンス工事 売上高の推移           | P20. |                         |      |
| ・時間貸駐車場(ナビパーク)事業 売上高・台数の推移 | P21. |                         |      |

# ◆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。

※関連会社：室清投資(株)は平成25年9月に清算致しました。

# ◆海外事業／海外現地法人

## 海外ネットワーク 世界 19カ国 29拠点 (開設予定1拠点)

### ◆海外法人27社

※赤字は開設予定を示しております。



●仲介実績 2013年4月～9月  
 <住宅(賃貸/売買)1,107件、オフィス商業・工業施設167件、取引企業589社>  
 ●NEWS  
 ソウル: 日系大手企業の大型オフィス移転の仲介を受託、取扱面積3,000㎡超

# ◆【連結】決算概要 損益計算書①

(単位:百万円)

|        | 2014年3月期 | 2014年3月期 | 2013年3月期 | 前年同期比  |        | 業績予想比 |        |
|--------|----------|----------|----------|--------|--------|-------|--------|
|        | 第2四半期予想  | 第2四半期実績  | 第2四半期実績  | 金額     | 増減     | 金額    | 増減     |
| 売上高    | 68,000   | 73,609   | 57,961   | 15,648 | 27.0 % | 5,609 | 8.2 %  |
| 営業利益   | 5,500    | 7,492    | 5,399    | 2,093  | 38.8 % | 1,992 | 36.2 % |
| 経常利益   | 5,100    | 7,531    | 5,016    | 2,514  | 50.1 % | 2,431 | 47.7 % |
| 当期純利益  | 2,300    | 3,865    | 2,160    | 1,705  | 79.0 % | 1,565 | 68.0 % |
| EPS(円) | 48.06    | 80.78    | 45.13    | 35.65  | 79.0 % | 32.72 | 68.1 % |

- 売上高:スタートプロシード投資法人への賃貸マンション売却(10棟)7,544百万円
- 営業外収益:為替差益 131百万円 (3月末@94.05円/\$ ⇒ 9月末@97.75円/\$)
- 特別利益:スタートプロシード投資法人投資口売却 260百万円  
スタートプロシード投資法人への固定資産売却(2棟)1,986百万円、売却益 121百万円
- 特別損失:所有不動産の減損処理 225百万円

# ◆【連結】決算概要 損益計算書②「セグメント別」 売上高

## 〈売上高〉

(単位:百万円)

|        | 建設事業   | 賃貸仲介事業 | 売買仲介事業 | 不動産管理事業 | 分譲不動産事業 | 出版事業  |
|--------|--------|--------|--------|---------|---------|-------|
| 当期実績   | 21,635 | 2,296  | 2,279  | 27,457  | 10,116  | 1,921 |
| 前年同期実績 | 18,620 | 2,297  | 1,837  | 26,097  | 612     | 1,885 |
| 差異     | 3,014  | ▲ 0    | 441    | 1,360   | 9,503   | 36    |

|        | ゆとり事業 | コンサルティング事業 | 物販事業 | 計      | 調整額 | 四半期連結損益計算書計上額 |
|--------|-------|------------|------|--------|-----|---------------|
| 当期実績   | 5,440 | 1,534      | 928  | 73,609 | -   | 73,609        |
| 前年同期実績 | 4,398 | 1,332      | 879  | 57,961 | -   | 57,961        |
| 差異     | 1,041 | 201        | 48   | 15,648 | -   | 15,648        |

### ◆売上高 前年同期比増減要因

#### ●建設事業

- ・賃貸住宅や高齢者支援施設等の仕掛案件増加

#### ●分譲不動産事業

- ・賃貸マンションのスターツプロシード投資法人への売却(7,554百万円)
- ・分譲マンションの引渡戸数増加(21件→71件)

#### ●不動産管理事業

- ・メンテナンス工事の増加

#### ●ゆとり事業

- ・ホテルエミオン東京ベイの高稼動
- ・高齢者支援・保育施設の増加

# ◆【連結】決算概要 損益計算書③「セグメント別」 営業利益

〈営業利益〉（「消去又は全社」を除く）

（単位：百万円）

|        | 建設事業  | 賃貸仲介事業 | 売買仲介事業 | 不動産管理事業 | 分譲不動産事業 | 出版事業 |
|--------|-------|--------|--------|---------|---------|------|
| 当期実績   | 2,230 | 424    | 631    | 2,719   | 47      | 256  |
| 前年同期実績 | 1,400 | 331    | 394    | 2,452   | ▲ 133   | 158  |
| 差異     | 830   | 92     | 237    | 266     | 180     | 98   |

|        | ゆとり事業 | コンサルティング事業 | 物販事業 | 計     | 調整額  | 四半期連結損益計算書計上額 |
|--------|-------|------------|------|-------|------|---------------|
| 当期実績   | 646   | 383        | 106  | 7,447 | 45   | 7,492         |
| 前年同期実績 | 346   | 379        | 101  | 5,432 | ▲ 33 | 5,399         |
| 差異     | 299   | 4          | 4    | 2,015 | 78   | 2,093         |

## ◆営業利益 前年同期比増減要因

### ●建設事業

- ・コスト管理による利益率の向上

### ●売買仲介事業

- ・取扱件数の増加及び取扱単価の向上

### ●不動産管理事業

- ・メンテナンス工事の増加

### ●ゆとり事業

- ・ホテルエミオン東京ベイの稼働率の向上

# ◆【連結】営業利益セグメント別構成比

## ■旧セグメント

|        |      |          |       |
|--------|------|----------|-------|
| 分譲不動産業 | 建設事業 | 賃貸仲介管理事業 | その他事業 |
|--------|------|----------|-------|

## ■新セグメント

|        |      |      |      |         |      |       |            |      |
|--------|------|------|------|---------|------|-------|------------|------|
| 分譲不動産業 | 建設事業 | 賃貸事業 | 売買事業 | 不動産管理事業 | 出版事業 | ゆとり事業 | コンサルティング事業 | 物販事業 |
|--------|------|------|------|---------|------|-------|------------|------|

## ■主な会社

|                              |                                                            |                                                                                                                                             |                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                          |                                                                                              |                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| スターツデベロップメント<br>スターツコーポレーション | スターツCAM<br>スターツホーム<br>九州スターツ<br>関西スターツ<br>中部スターツ<br>仙台スターツ | スターツピタットハウス<br>スターツコーポレートサービス<br>九州スターツ<br>関西スターツ<br>中部スターツ<br>仙台スターツ<br>札幌スターツ<br>Stars International Hawaii, Inc.<br>Starts Pacific, Inc. | スターツアメニティー<br>スターツファシリティー<br>サービス<br>スターツコーポレート<br>サービス<br>エスティーメンテナンス<br>賃住保証サービス<br>九州スターツ<br>関西スターツ<br>中部スターツ<br>仙台スターツ<br>札幌スターツ | スターツ出版 | スターツケアサービス<br>スターツホテル開発<br>スターツリゾート<br>スターツツーリスト<br>スターツ笠間ゴルフ倶楽部<br>スターツゴルフ開発<br>スターツ・ナハ・<br>オペレーションズ<br>Starts Guam<br>Golf Resort Inc. | ピタットハウスネットワーク<br>スターツ証券<br>スターツ信託<br>スターツアセット<br>マネジメント<br>ウィーブ<br>スターツ総合研究所<br>スターツコーポレーション | シャーロック<br>スターツ商事 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

## ■主な事業内容

|                           |                                 |                 |              |                                   |                                                      |                                         |                                    |                                       |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| マンション分譲<br>戸建分譲<br>賃貸住宅販売 | 賃貸住宅等の建設<br>注文戸建住宅建設<br>住宅リフォーム | 賃貸住宅等の<br>入居者募集 | 不動産売買の<br>仲介 | 賃貸住宅の管理<br>オフィスビル等の施設管理<br>社宅管理代行 | 雑誌・書籍の出版<br>女性向けポータブル<br>サイトの運営(Ozmail等)<br>地域情報紙の発行 | ホテル・旅館業<br>高齢者支援・保育事業<br>ゴルフ場の運営<br>旅行業 | 証券業<br>信託業<br>ピタットハウス<br>フランチャイズ事業 | 住宅用鍵の販売<br>書店の運営<br>コンビニエンス<br>ストアの運営 |
|---------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|

2012年9月期(実績) 53.9億円(全社調整額 ▲0.3億円)

|                         |                     |                       |                       |                        |                       |                        |                                 |                   |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 分譲<br>▲1.3億円<br>【▲2.4%】 | 建設<br>14.0億円【25.7%】 | 賃貸<br>3.3億円<br>【6.0%】 | 売買<br>3.9億円<br>【7.2%】 | 不動産管理<br>24.5億円【45.1%】 | 出版<br>1.5億円<br>【2.9%】 | ゆとり<br>3.4億円<br>【6.3%】 | コンサル<br>ディング<br>3.7億円<br>【6.9%】 | 物販<br>1.0億円【1.8%】 |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|

2013年9月期(実績) 74.9億円(全社調整額 0.4億円)

|                       |                     |                       |                       |                        |                       |                        |                                 |                   |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|
| 分譲<br>0.4億円<br>【0.6%】 | 建設<br>22.3億円【29.9%】 | 賃貸<br>4.2億円<br>【5.6%】 | 売買<br>6.3億円<br>【8.4%】 | 不動産管理<br>27.1億円【36.5%】 | 出版<br>2.5億円<br>【3.4%】 | ゆとり<br>6.4億円<br>【8.6%】 | コンサル<br>ディング<br>3.8億円<br>【5.1%】 | 物販<br>1.0億円【1.4%】 |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------|

# ◆【連結】セグメント別の概況 建設事業

## ■建設事業

◆受注高 233億78百万円(前年同期比61.9%増)

- ・受注棟数は堅調
- ・その他の受注増加(中学校や保育園など)  
(12/9期 2棟 → 13/9期 14棟)

◆受注残高 700億44百万円(前年同期比6.0%増)

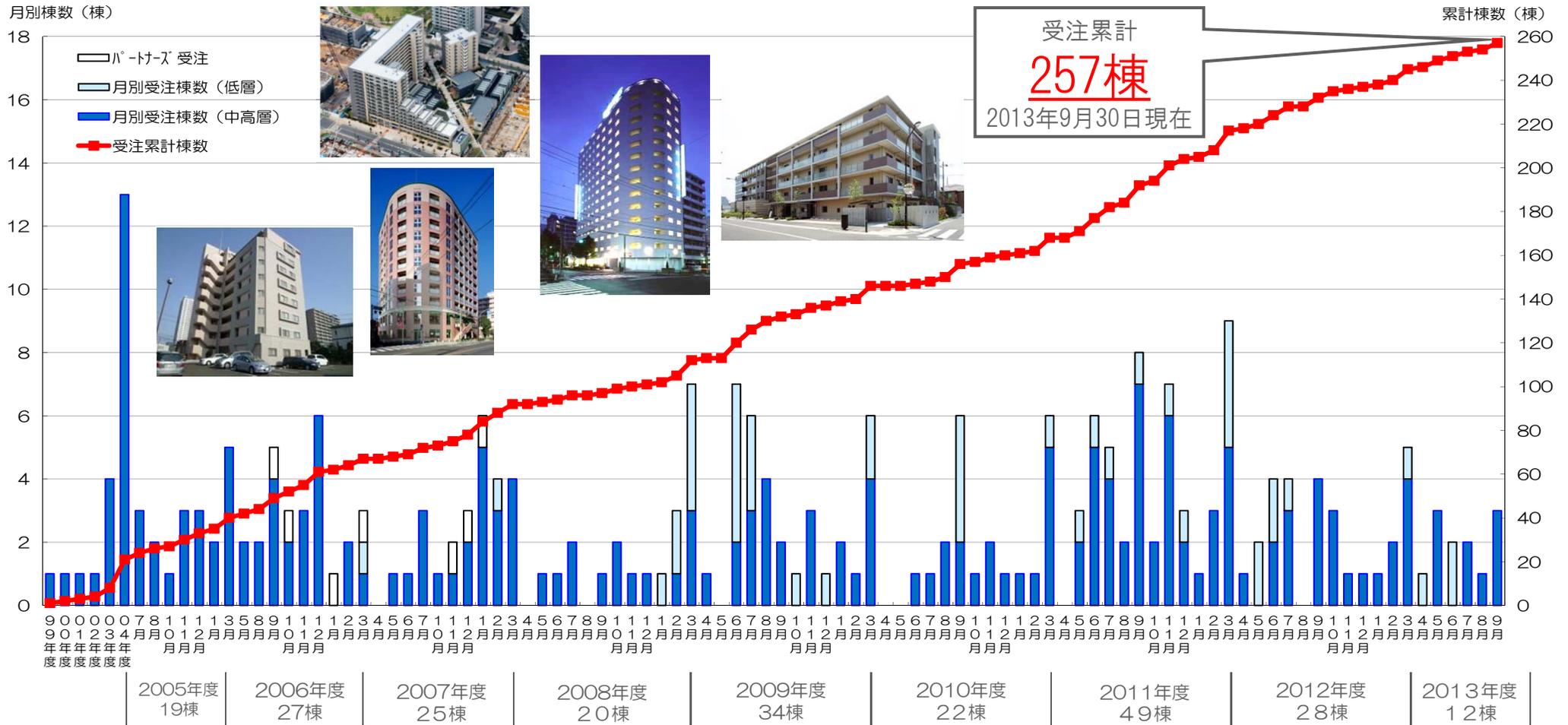
- ・平成26年3月期完工高として約420億円は確定



(単位:百万円)

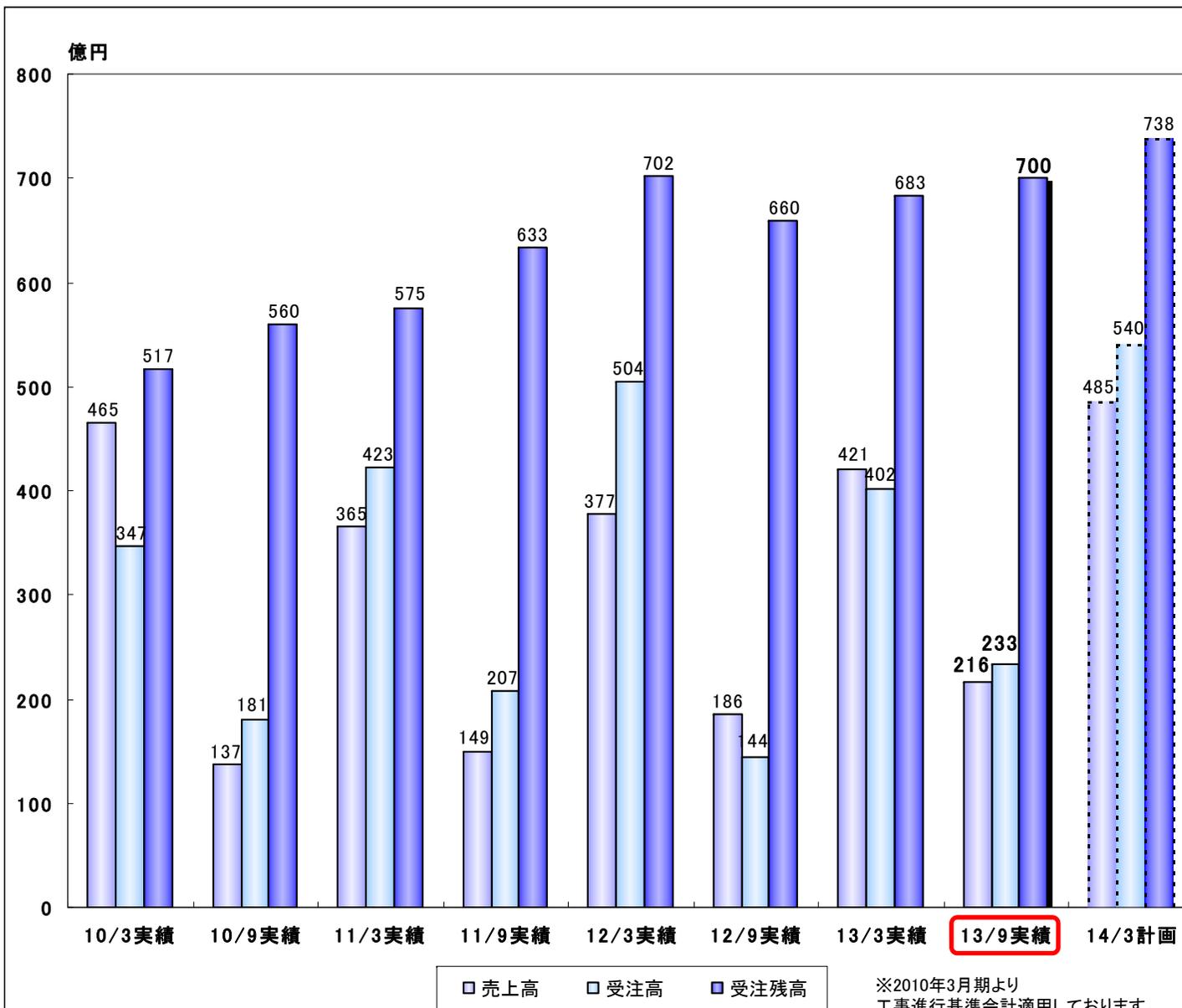
| 期                                         | 項目   | 種別 | 前期繰越高  | 当期受注高  | 計       | 完成工事高  | 次期繰越高  |       | 当期施工高  |
|-------------------------------------------|------|----|--------|--------|---------|--------|--------|-------|--------|
|                                           |      |    |        |        |         |        | 手持高    | うち施工高 |        |
| 前第2四半期連結累計期間<br>自平成24年4月1日<br>至平成24年9月30日 | 一般住宅 |    | 2,895  | 1,109  | 4,005   | 1,341  | 2,663  | 12    | 1,343  |
|                                           | 賃貸住宅 |    | 59,839 | 11,939 | 71,779  | 14,165 | 57,613 | 231   | 14,064 |
|                                           | その他  |    | 7,523  | 1,392  | 8,915   | 3,113  | 5,802  | 442   | 3,383  |
|                                           | 計    |    | 70,258 | 14,441 | 84,700  | 18,620 | 66,080 | 686   | 18,791 |
| 当第2四半期連結累計期間<br>自平成25年4月1日<br>至平成25年9月30日 | 一般住宅 |    | 2,877  | 1,384  | 4,261   | 1,182  | 3,076  | 11    | 1,119  |
|                                           | 賃貸住宅 |    | 59,705 | 15,541 | 75,247  | 16,246 | 59,000 | 227   | 16,137 |
|                                           | その他  |    | 5,720  | 6,452  | 12,173  | 4,205  | 7,967  | 1,044 | 4,793  |
|                                           | 計    |    | 68,303 | 23,378 | 91,682  | 21,635 | 70,044 | 1,283 | 22,049 |
| 前連結会計年度<br>自平成24年4月1日<br>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 |

# ◆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

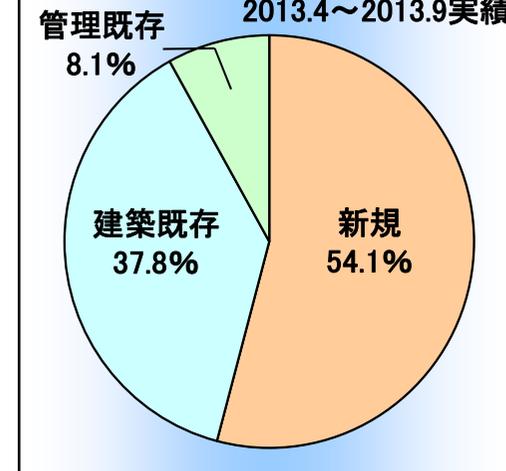
阪神淡路大震災  
免震建築商品化スタート  
「高床免震」の開発  
第1号受注 (仙台市)  
「高床免震」の特許取得  
防災用井戸の提案開始  
高床免震マンション  
第1号受注  
免震+井戸+オール電化  
東京電力と業務提携締結  
東工大・東大地震研究所  
と共同研究スタート  
中部電力と販売協力  
木造3階建免震賃貸開発  
東工大・東大地震研究所  
と共同研究スタート  
日本免震構造協会  
作品賞 受賞  
民間初の起震車  
「地震免震体験車」導入  
ホテルエミオン東京ベイ  
「吊床免震」特許取得  
ハイ免震  
エス・テク・リソース社  
がグループ入り  
免震受注100棟達成  
免震賃貸戸建販売開始  
住宅金融支援機構  
「理事長表彰」  
を2年連続で受賞  
免震賃貸テラス販売開始  
普及賞受賞  
日本免震構造協会  
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  
スタートCAM社が  
エス・テク・リソース社  
を吸収合併



※2010年3月期より  
工事進行基準会計適用しております。

既存顧客からの受注が45.9%

●賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合  
2013.4~2013.9実績



受注残高の24.6%が免震物件

●賃貸住宅受注棟数推移

|         | 前期末<br>受注残棟数 | 受注棟数 | 完工棟数 | 受注残棟数 |
|---------|--------------|------|------|-------|
| 12/9期   | 392          | 124  | 93   | 423   |
| 13/3期   | 392          | 307  | 264  | 435   |
| 13/9期   | 435          | 136  | 103  | 468   |
| 14/3期予想 | 435          | 315  | 305  | 445   |

●免震受注棟数

受注残高700億円のうち  
172億円(51棟)が免震建築物

※中高層169億円(47棟) 低層2億円(4棟)

# ◆【連結】セグメント別の概況 賃貸仲介事業・売買仲介事業

## ■賃貸仲介事業

◆売上高 22億96百万円 (前年同期比 ー)

- ・更新料の口座引落を開始 …… 精算手続きの負担を軽減。事前手続きがなくなり、更新手続きが後ろ倒し。
- ・住宅等の新規契約数は増加 …… 12/9期 15,300件 → 13/9期 16,100件

◆営業利益 4億24百万円 (前年同期比 28.0%増)



## ■売買仲介事業

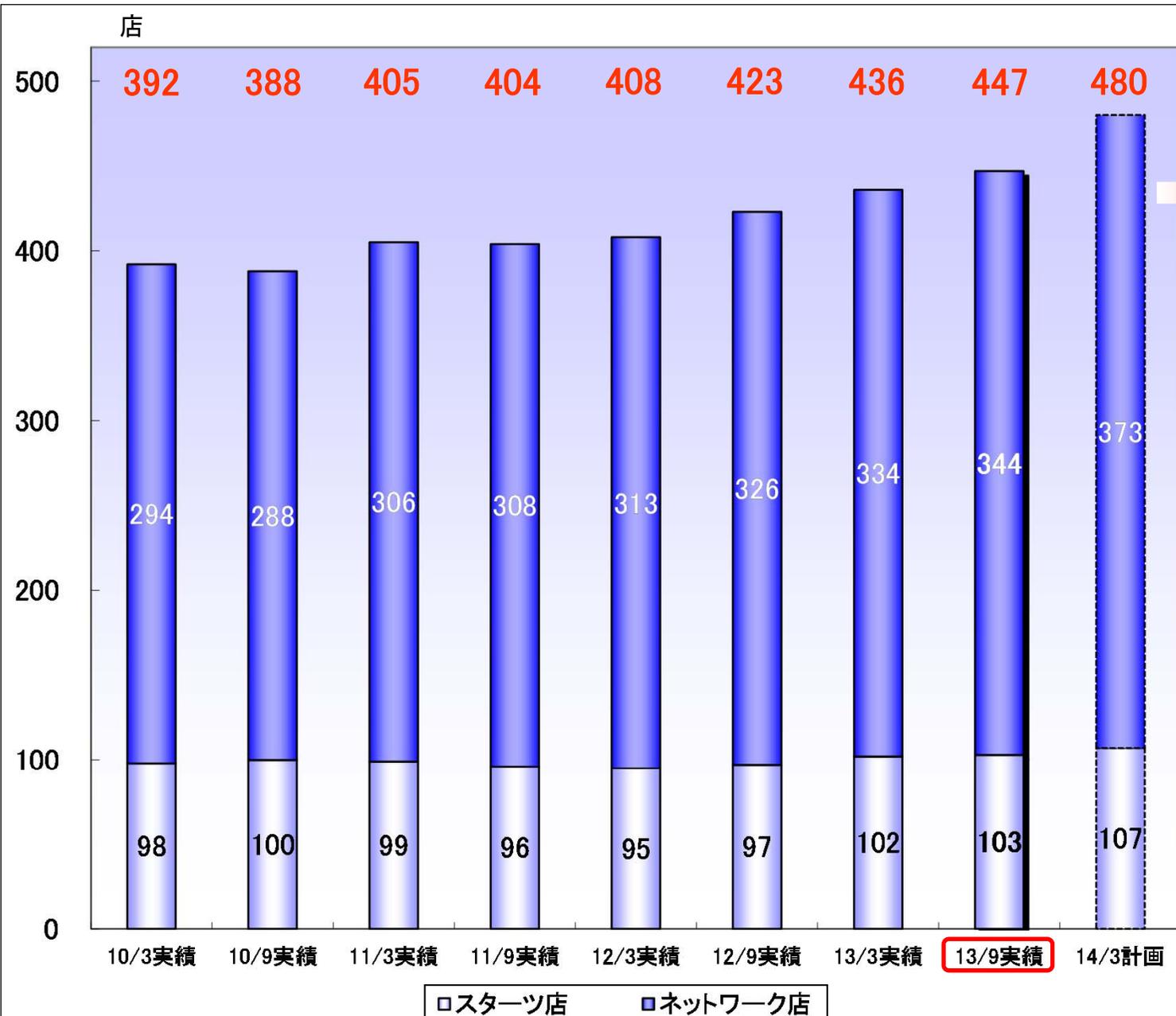
◆売上高 22億79百万円 (前年同期比 24.0%増)

- ・成約件数の増加 …… 12/9期 1,147件 → 13/9期 1,276件
- ・法人所有の不動産売買 …… 大型売買案件増加
- ・各種セミナーによる顧客創出 …… 6月:収益物件見学ツアー、7月:CREセミナー、賃貸経営者向けセミナー開催



◆営業利益 6億31百万円 (前年同期比 60.3%増)

# ◆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。

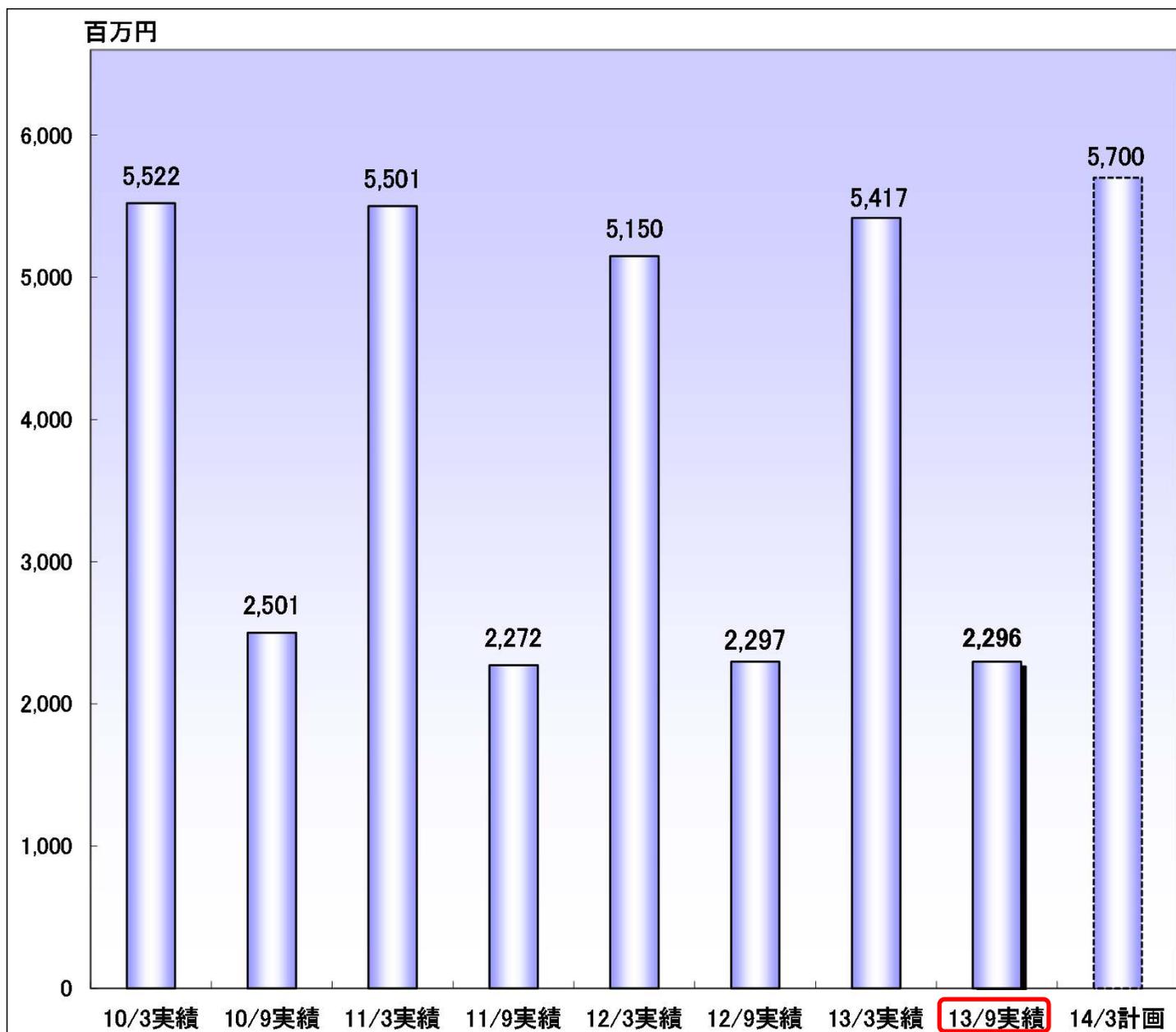


### スタート店

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。

※13/9期開設店舗：名古屋駅西口店

# ◆賃貸仲介事業 売上高の推移



地域密着による法人提携の強化  
「家賃deポイント」(夢なびポイント)の推奨  
インターネットの顧客対応サービス強化



住宅新規成約件数の増加

## ●売上

(単位:百万円)

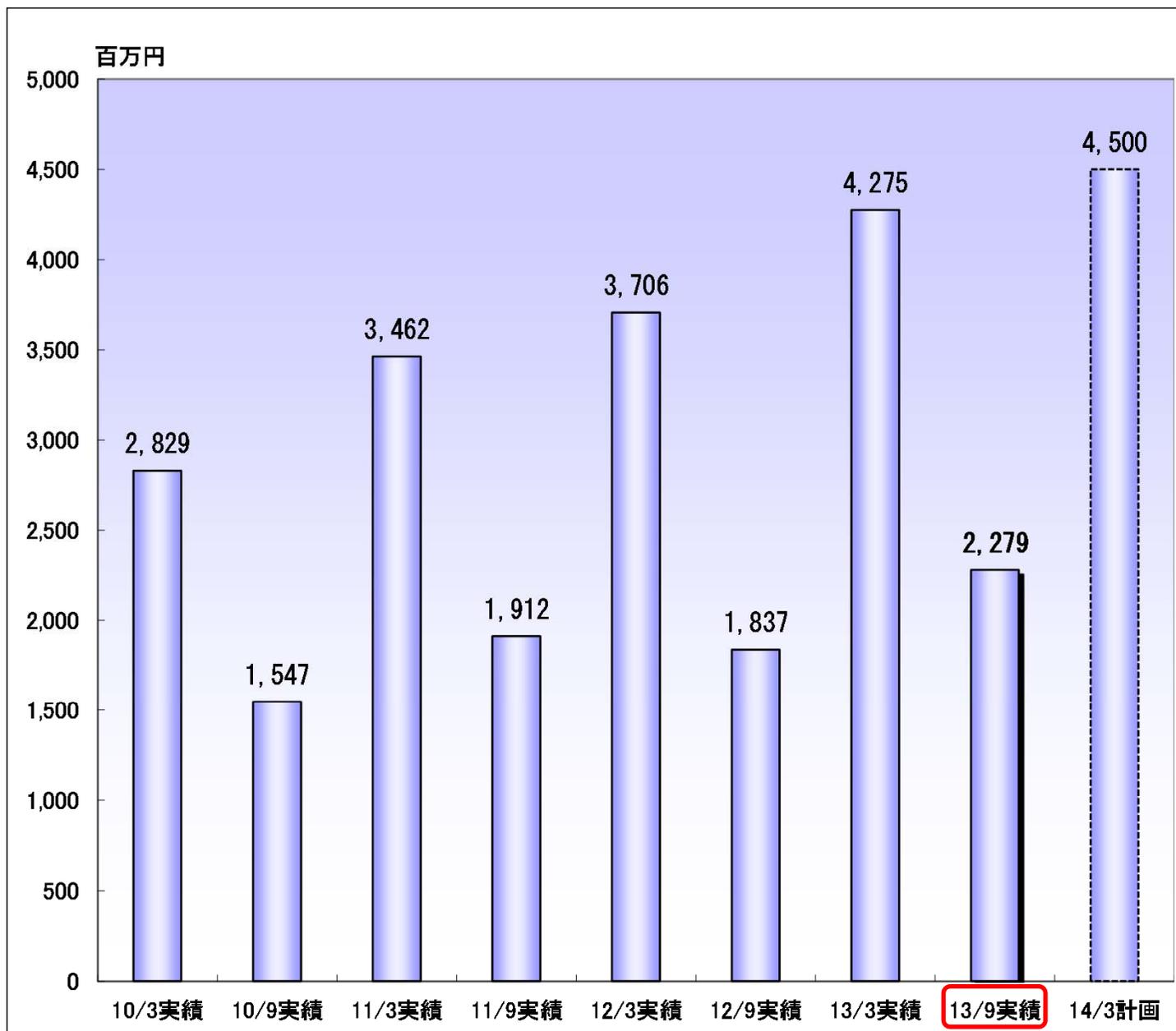
| 内容     | 12/9期実績 | 13/9期実績 | 前期比増減 | 14/3期計画 |
|--------|---------|---------|-------|---------|
| 住宅等 新規 | 1,367   | 1,460   | 93    | 3,600   |
| 住宅等 更新 | 422     | 342     | ▲ 80  | 850     |
| 駐車場 新規 | 75      | 72      | ▲ 3   | 200     |
| 駐車場 更新 | 151     | 143     | ▲ 8   | 350     |
| その他    | 282     | 279     | ▲ 3   | 700     |
| 合計     | 2,297   | 2,296   | ▲ 1   | 5,700   |

## ●件数

(単位:件)

| 内容     | 12/9期実績 | 13/9期実績 | 前期比増減 |
|--------|---------|---------|-------|
| 住宅等 新規 | 15,300  | 16,100  | 800   |
| 住宅等 更新 | 11,200  | 11,100  | ▲ 100 |
| 駐車場 新規 | 8,000   | 8,000   | 0     |
| 駐車場 更新 | 16,300  | 15,700  | ▲ 600 |

# ◆売買仲介事業 売上高の推移



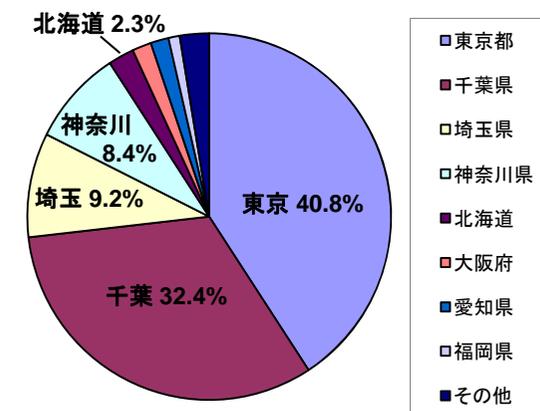
## ●売買仲介事業の実績

|             | 12/9期実績 | 13/9期実績 | 対前年同期比 |
|-------------|---------|---------|--------|
| 取扱高 (百万円)   | 35,775  | 45,886  | 28.3%増 |
| 取扱件数 (件)    | 1,146   | 1,276   | 11.3%増 |
| 手数料収入 (百万円) | 1,837   | 2,279   | 24.0%増 |
| 売買取扱店舗 (店舗) | 81      | 89      | 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。

※中古住宅売上実績は、12/9期 133万円、13/9期 219万円であります。

## ●取引物件の所在地



# ◆【連結】セグメント別の概況 不動産管理事業

## ◆売上高 274億57百万円 (前年同期比 5.2%増)

- ・管理受託戸数の増加 …… 法人営業による社宅管理受託等  
前期末比 5,417戸増加
- ・大規模工事の受注増 …… 既存のオフィスビル・商業施設管理物件オーナーへの営業強化  
設備改修工事・太陽光発電設置工事の受注
- ・時間貸駐車場管理台数の増加 …… ロードサイドテナントの不正駐車対策として  
店舗駐車場管理の受託増加



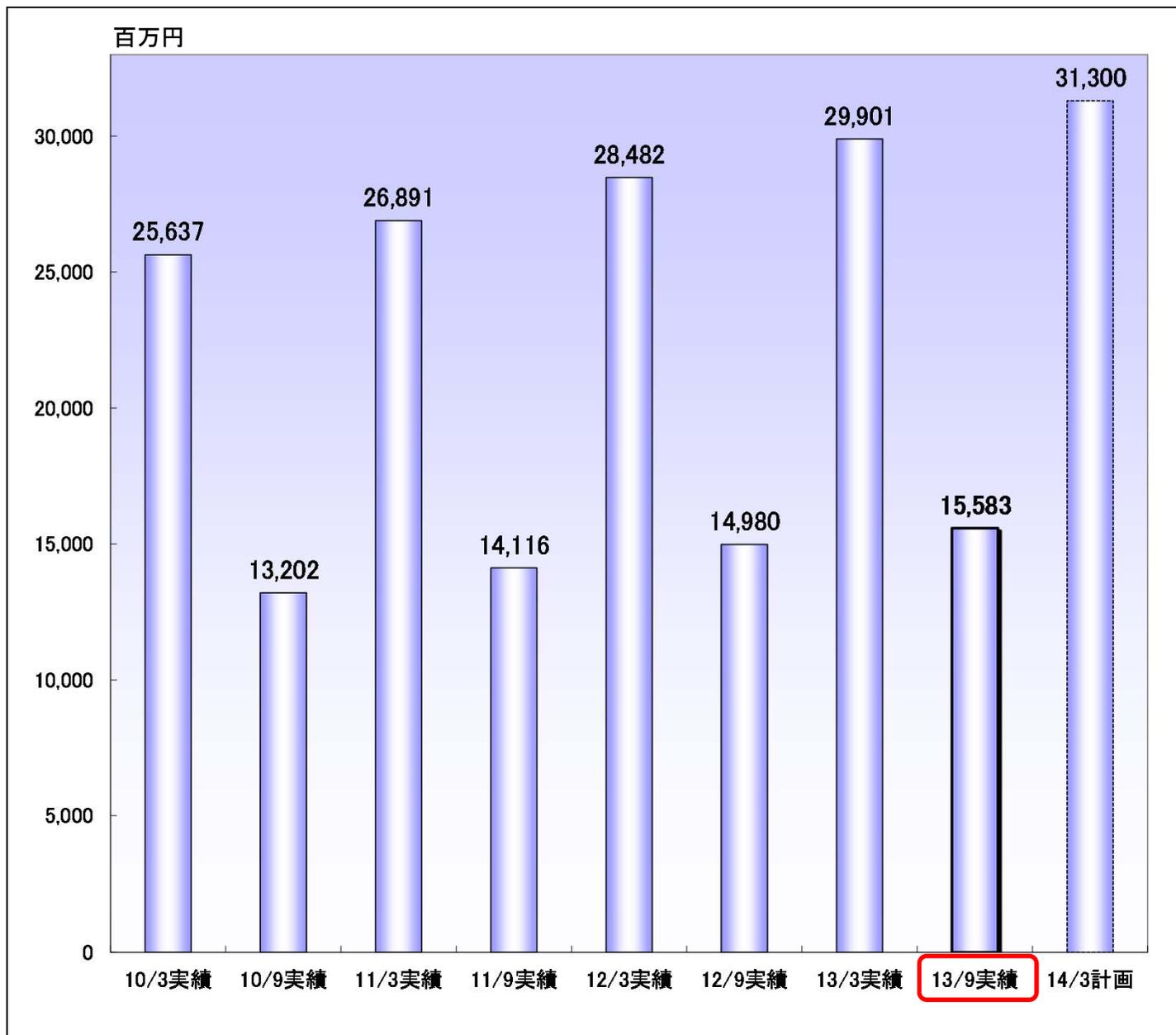
## ◆営業利益 27億19百万円 (前年同期比 10.9%増)

### ●売上高の内訳

(単位:百万円)

|                                           | 管理手数料 | 社宅管理代行 | メンテナンス工事 | 時間貸駐車場 | 一括借上   | 賃貸収入 | 合計     |
|-------------------------------------------|-------|--------|----------|--------|--------|------|--------|
| 前第2四半期連結累計期間<br>自平成24年4月1日<br>至平成24年9月30日 | 2,758 | 469    | 7,399    | 3,717  | 11,003 | 748  | 26,097 |
| 当第2四半期連結累計期間<br>自平成25年4月1日<br>至平成25年9月30日 | 2,905 | 512    | 7,925    | 3,949  | 11,710 | 454  | 27,457 |

# ◆管理手数料等の推移



法人顧客への営業による  
社宅代行受託件数の増加

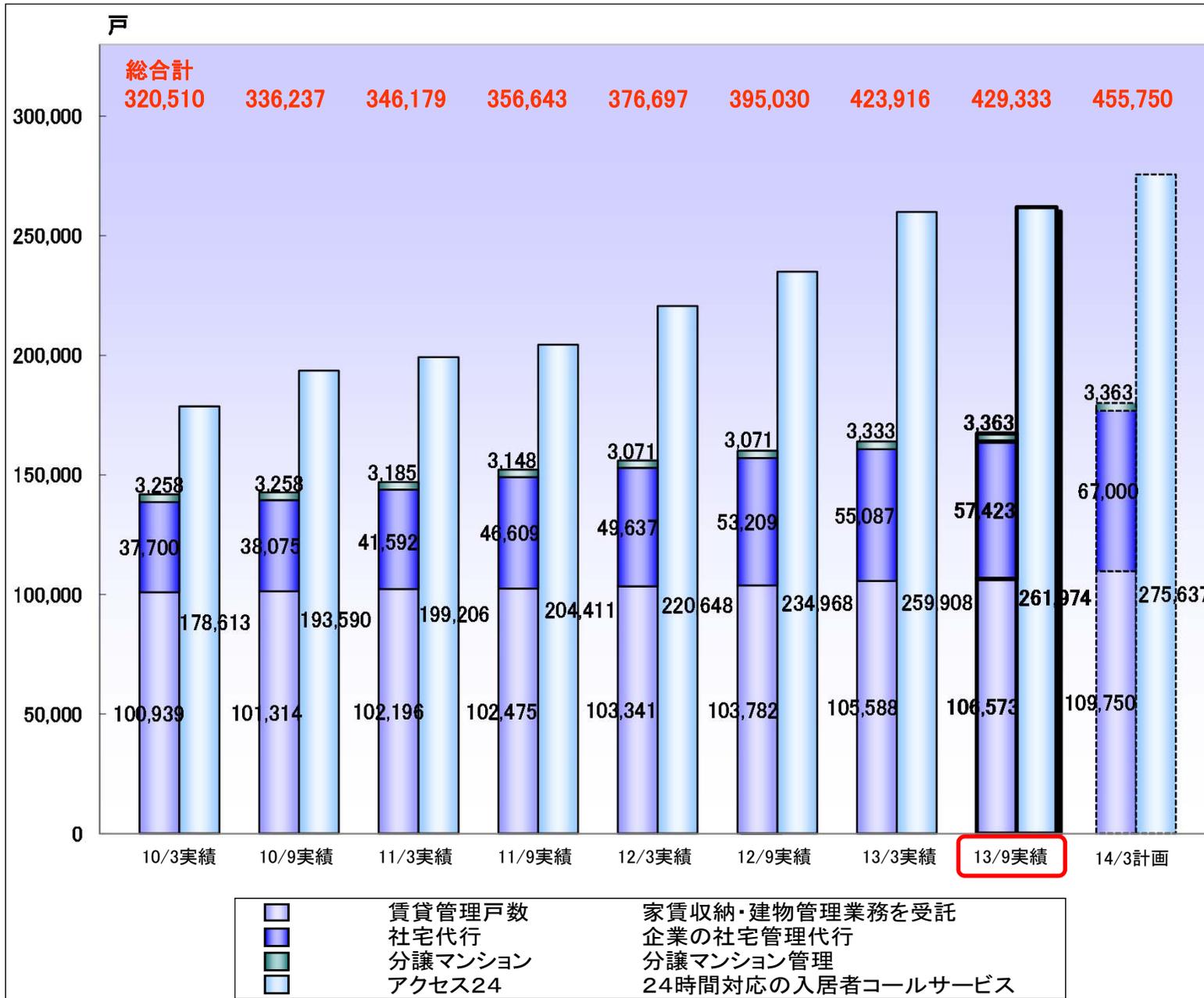
地域密着の深耕

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         | 12/9期<br>実績<br>(百万円) | 13/9期<br>実績<br>(百万円) | 13/3期<br>実績<br>(百万円) | 14/3期<br>計画<br>(百万円) |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 管理<br>手数料  | 2,758                | 2,905                | 4,924                | 5,900                |
| 社宅代行       | 469                  | 512                  | 940                  | 1,100                |
| 一括借上<br>収入 | 11,003               | 11,710               | 22,504               | 23,400               |
| 賃貸収入       | 748                  | 454                  | 1,532                | 900                  |
| 合計         | 14,980               | 15,583               | 29,901               | 31,300               |

※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

# ◆住宅管理物件数の推移



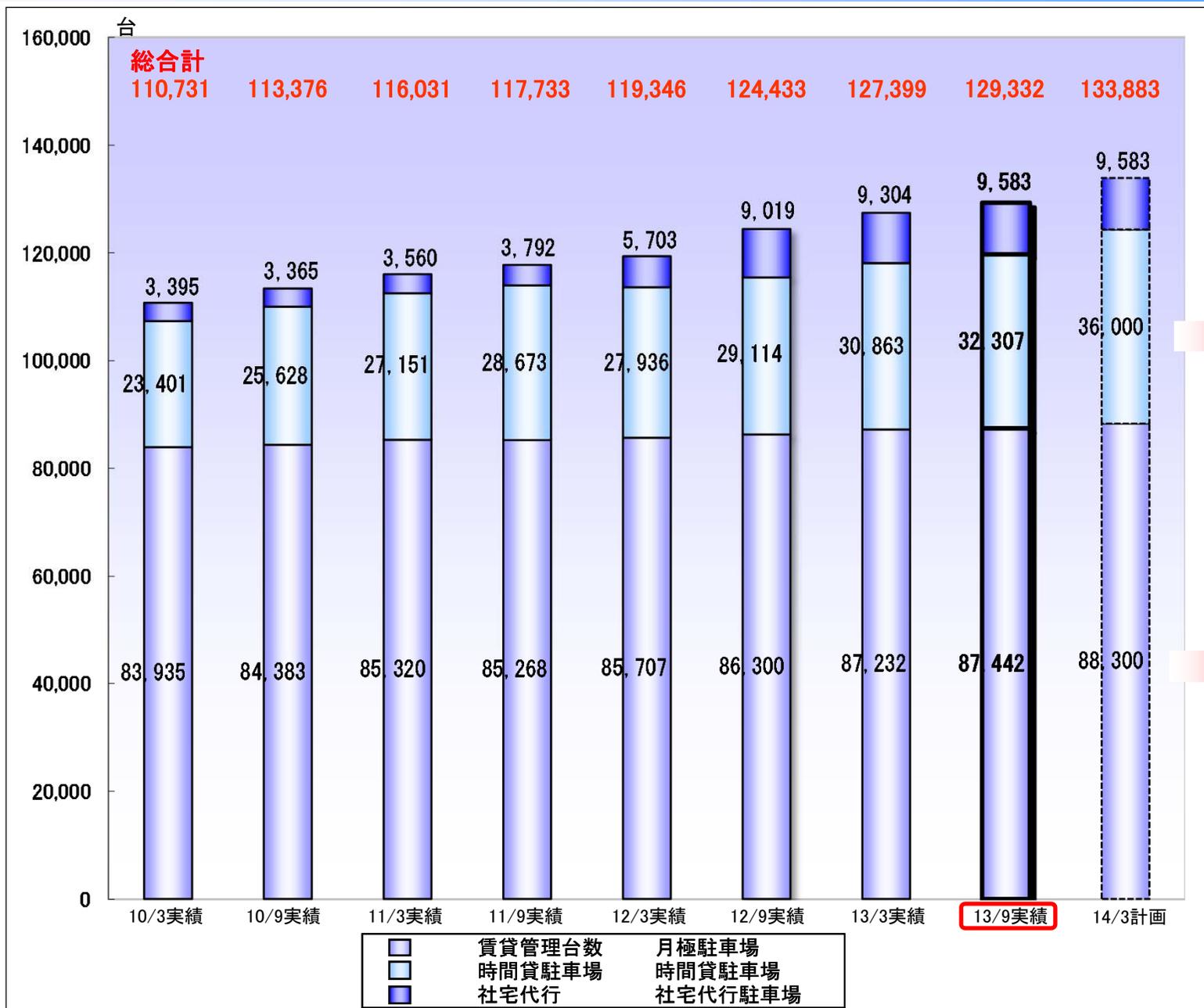
## 《13/9実績》

**管理手数料** 2,724百万円  
**収納賃料** (平均7万円/戸・月)の5%  
**一括借上収入** 11,710百万円  
 平均7.5万円/戸・月  
**長期営繕工事** 1,911百万円  
 @ 76.9万円/件  
**企画営繕工事** 1,012百万円  
 @ 38.4万円/件  
 その他退去工事等

**社宅管理代行手数料**  
 13/9実績 512百万円

**アクセス24管理収入**  
 @448円/戸・年  
 (例)受託件数の3%総合管理移行  
 →7,860戸  
 管理手数料→330百万円増収見込  
 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  
 13/9実績 3,949百万円  
 @24.5万円/台・年間

● 管理手数料  
 13/9実績 181百万円  
 収納賃料  
 (平均9千円/台・月)の5%

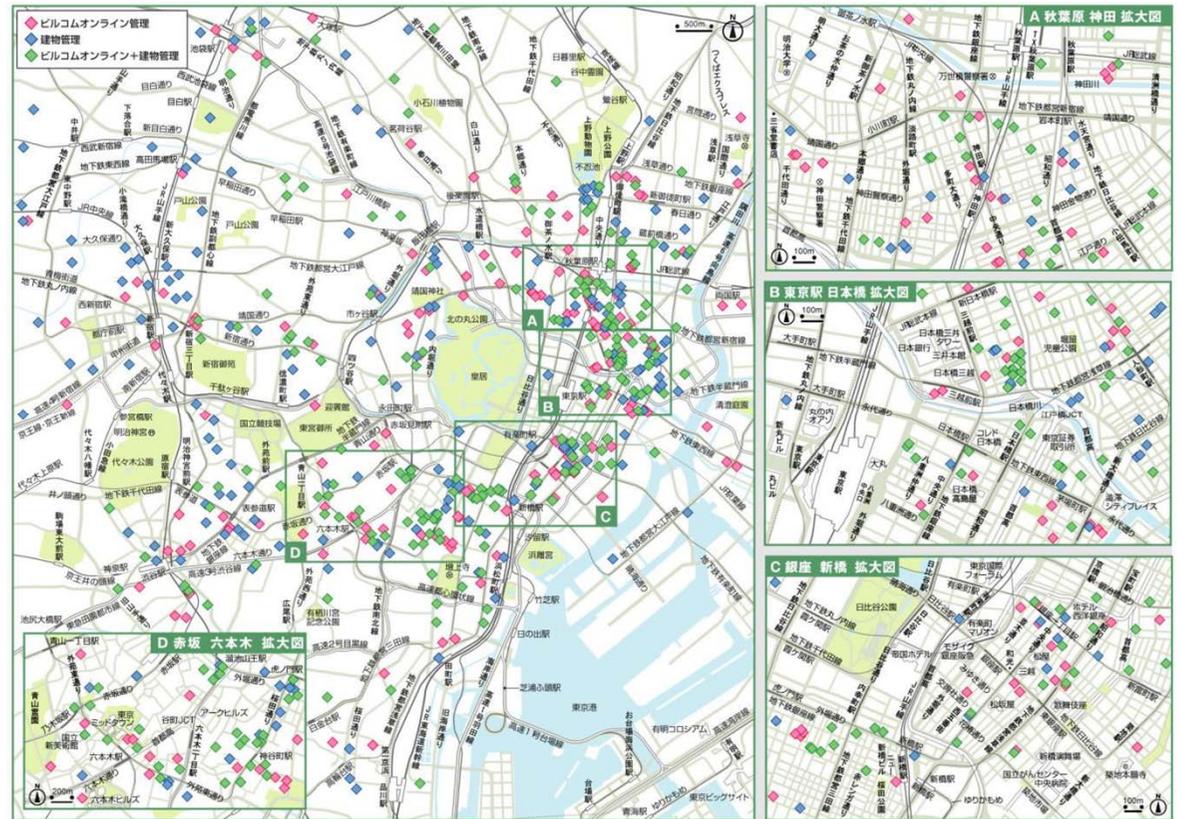
## ビル管理費のコスト削減を提案

- ・ 防犯と設備、両方を兼ね備えた独自の遠隔監視制御システム（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
- ・ 大型ビル、商業施設管理の受託強化



海浜幕張ビルコムセンター

都心を中心に **1,101件** の管理実績 (2013年9月末時点)



### ビルコムの強み



スタートファシリティサービス

警報により出動

一般的な管理会社

警報により出動



ビルコムセンター/受付



デポ/出動



現場/修理

①警備員が現場へ

②現地より設備会社へ連絡

③設備専門の技術者が対応

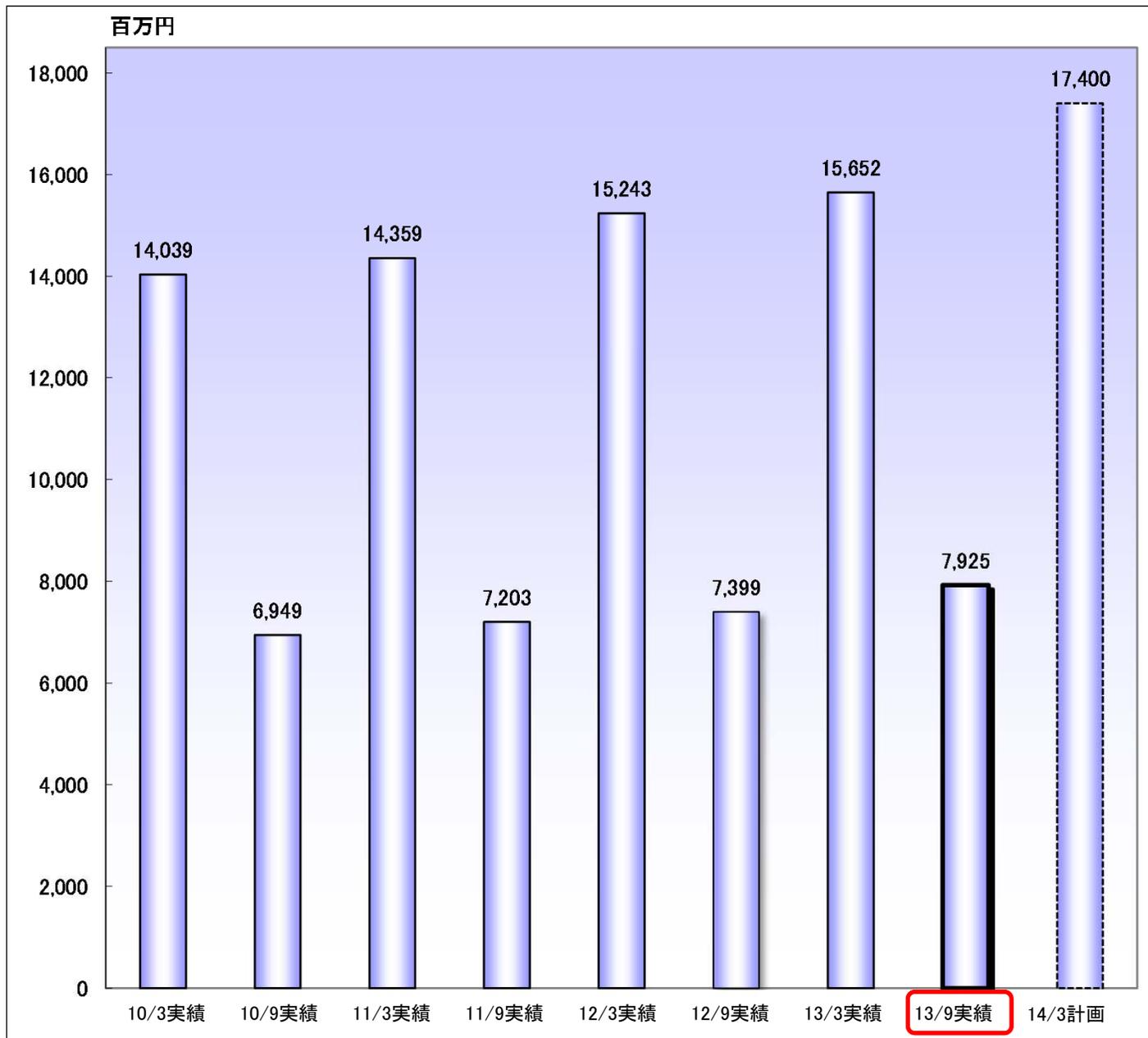
④復旧後オーナー様へ報告

その場で緊急対応 (25分以内に現場へ急行)  
復旧後、オーナー様へ報告

速やかに修理・復旧作業に取り掛かることが可能

解決

# ◆メンテナンス工事 売上高の推移



計画的な長期営繕に加え  
企画営繕の提案による入居促進

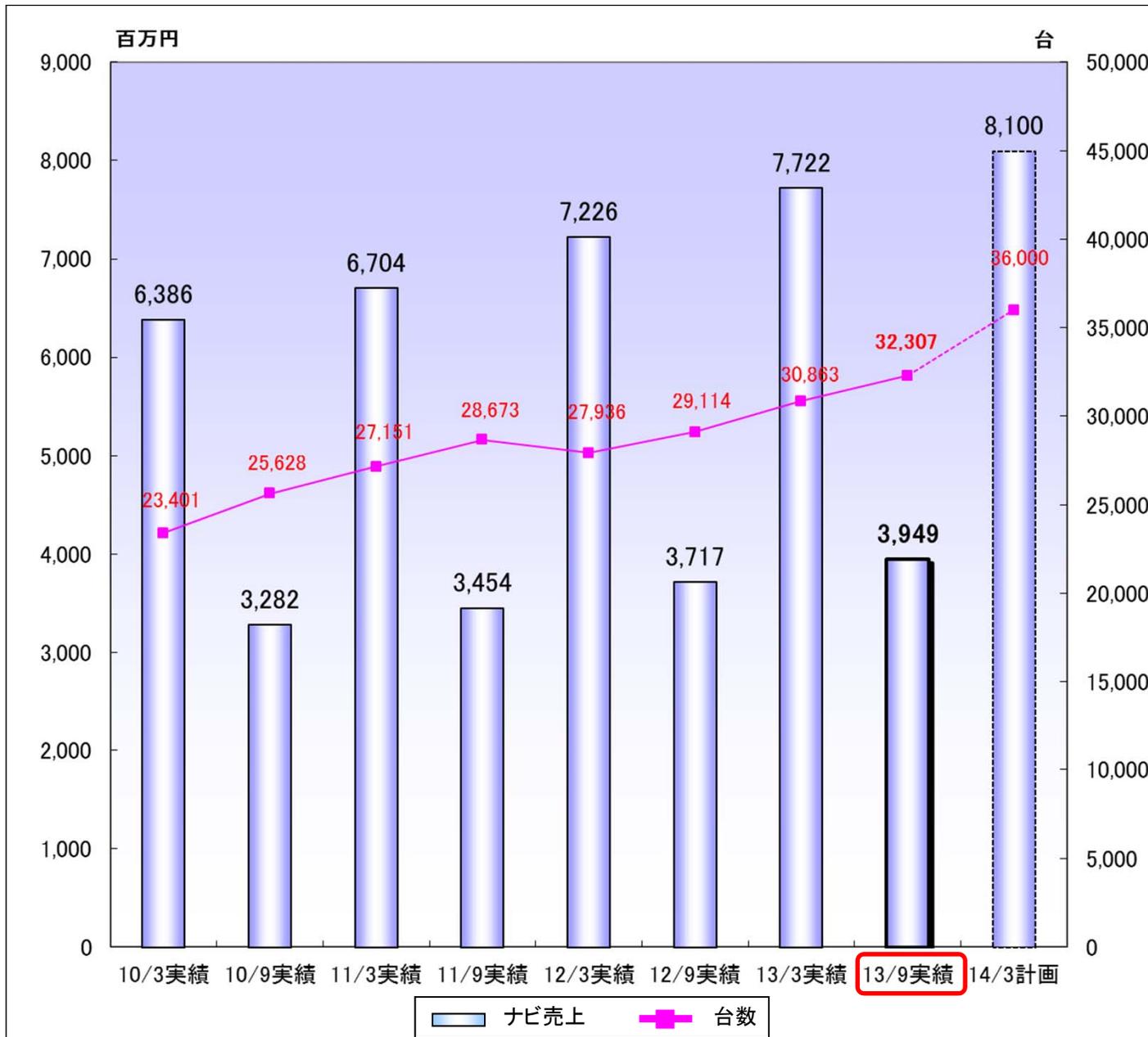
退去リフォーム・住宅設備工事  
と内製化の範囲拡大

- 管理棟数 11,099棟
  - 住居系 9,998棟
  - (前期末比 140棟増加)
  - 商業系 1,101件
  - (ビル施設等、テナント含む)
  - (前期末比 25件増加)

| 工事名  | 12/9期実績<br>(百万円) | 13/9期実績<br>(百万円) | 13/3期実績<br>(百万円) | 14/3期計画<br>(百万円) |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 長期営繕 | 1,303            | 1,839            | 4,025            | 4,300            |
| 企画営繕 | 1,113            | 1,084            | 1,872            | 2,300            |
| 退去修繕 | 853              | 903              | 1,560            | 1,700            |
| その他  | 4,130            | 4,099            | 8,195            | 9,100            |
| 合計   | 7,399            | 7,925            | 15,652           | 17,400           |

- 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

ロードサイドテナントにおける  
 不正駐車対策  
 駐車場管理のアウトソーシング

既存法人取引先からの  
 新規管理現場の受託

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

7,915百万円

=32,307台 × @24.5万/台

(2013年9月期実績@24.5万/台・年)

◎新規獲得

226百万円

=3,693台 × @24.5万/台・年間

×調整率50%

# ◆【連結】セグメント別の概況 分譲事業

## ■分譲事業

◆売上高 101億16百万円(前年同期売上高6億12百万円)

<主な内訳>

|                                           |          |          |
|-------------------------------------------|----------|----------|
| ・スタートプロシード投資法人への賃貸マンション(首都圏6棟、地方主要都市4棟)売却 |          | 75億54百万円 |
| ・『アルファグランデ西葛西』(東京都江戸川区:総戸数30戸)            | 引渡戸数:29戸 | 13億68百万円 |
| ・『クラシード南葛西第2』(東京都江戸川区:総戸数8戸)              | 引渡戸数:6棟  | 3億 9百万円  |

◆営業利益 47百万円(前年同期営業損失1億33百万円)

### ◆新規販売

●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』

<アルファグランデ小岩sky 1st>(東京都江戸川区:総戸数177戸)

平成24年12月着工済

平成27年6月引渡予定

●JV … 『西葛西JVマンション計画』

<レジデントプレイス西葛西>(東京都江戸川区:総戸数459戸)

平成25年12月着工予定

平成27年9月引渡予定



αグランデ西葛西



クラシード南葛西第2



αグランデ小岩sky 1st



レジデントプレイス西葛西

# ◆【連結】セグメント別の概況 出版・ゆとり・コンサルティング・物販事業

(単位:百万円)

|      | 出版    | 前年同期比  | ゆとり   | 前年同期比  | コンサルティング | 前年同期比  | 物販  | 前年同期比 |
|------|-------|--------|-------|--------|----------|--------|-----|-------|
| 売上高  | 1,921 | 1.9%増  | 5,440 | 23.7%増 | 1,534    | 15.1%増 | 928 | 5.5%増 |
| 営業利益 | 256   | 61.8%増 | 646   | 86.4%増 | 383      | 1.2%増  | 106 | 4.2%増 |

- ・出版事業 4回目となる東京女子500人参加(応募4,000名超)の巨大女子会『OZmall★ガールズパーティ2013』開催
- ・ゆとり事業(高齢者支援) 名古屋地区初進出となるサービス付高齢者向け住宅『ゆらら桜山』(愛知県名古屋市) 2013年5月開設
- ・ゆとり事業(ホテル) 『ホテルエミオン東京ベイ』(千葉県浦安市)東京ディズニーリゾート®の来場者数の増加に伴い高稼働



# ◆高齢者支援・保育事業の展開

**事業所数 51施設・定員1,072名** **今期開設 5施設93名**  
**他、開設準備中施設(名古屋含む) 11事業 定員235名**

西新井きらら第二保育園  
認可保育園・定員45名

グループホームきらら東横瀬  
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

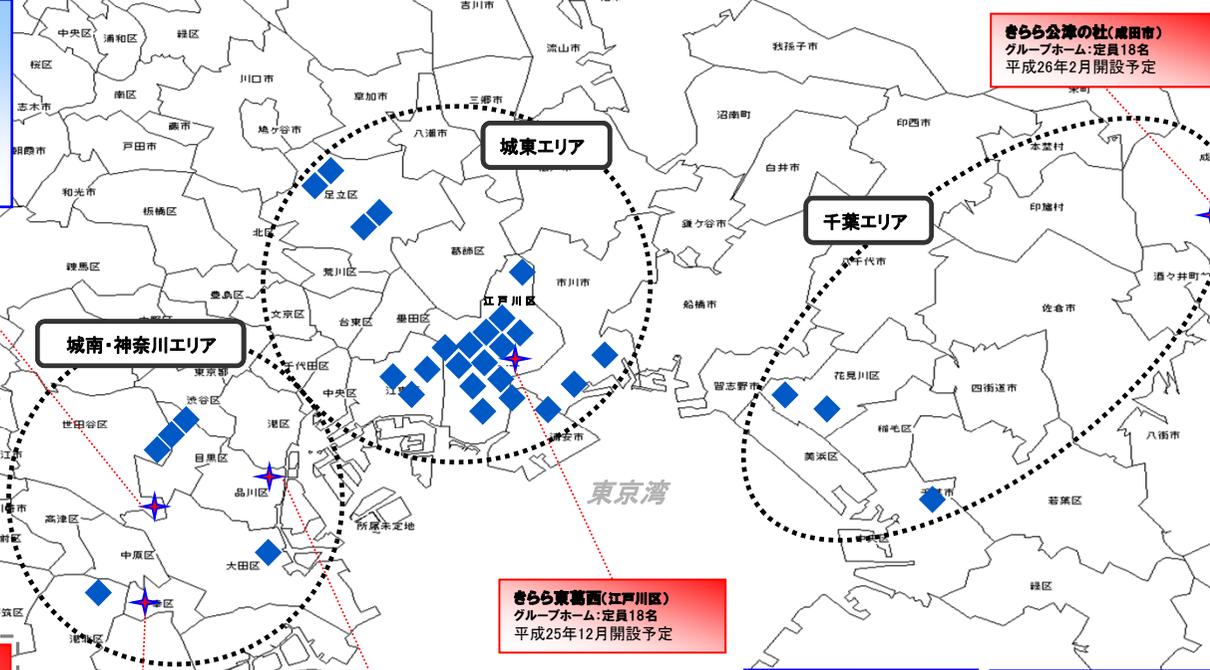
スターツケアサービス介護研修所  
定員20名

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

きらら北仙台  
(宮城県仙台市青葉区)  
デイサービス・定員10名・居宅介護支援

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

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



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

あんじゅー一之江  
(江戸川区)  
シニア賃貸住宅30戸

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眞沢  
(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

幕張本郷きらら保育園  
(千葉市花見川区)  
定員59名

グループホームきらら世田谷野沢  
定員18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朝日ヶ丘  
定員18名

ゆらら桜山・きらら桜山  
(名古屋瑞穂区)  
・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  
・居宅支援介護・訪問介護

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

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  
・デイサービス・定員20名  
・居宅支援介護・訪問介護

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

グループホームきらら南砂町  
定員27名

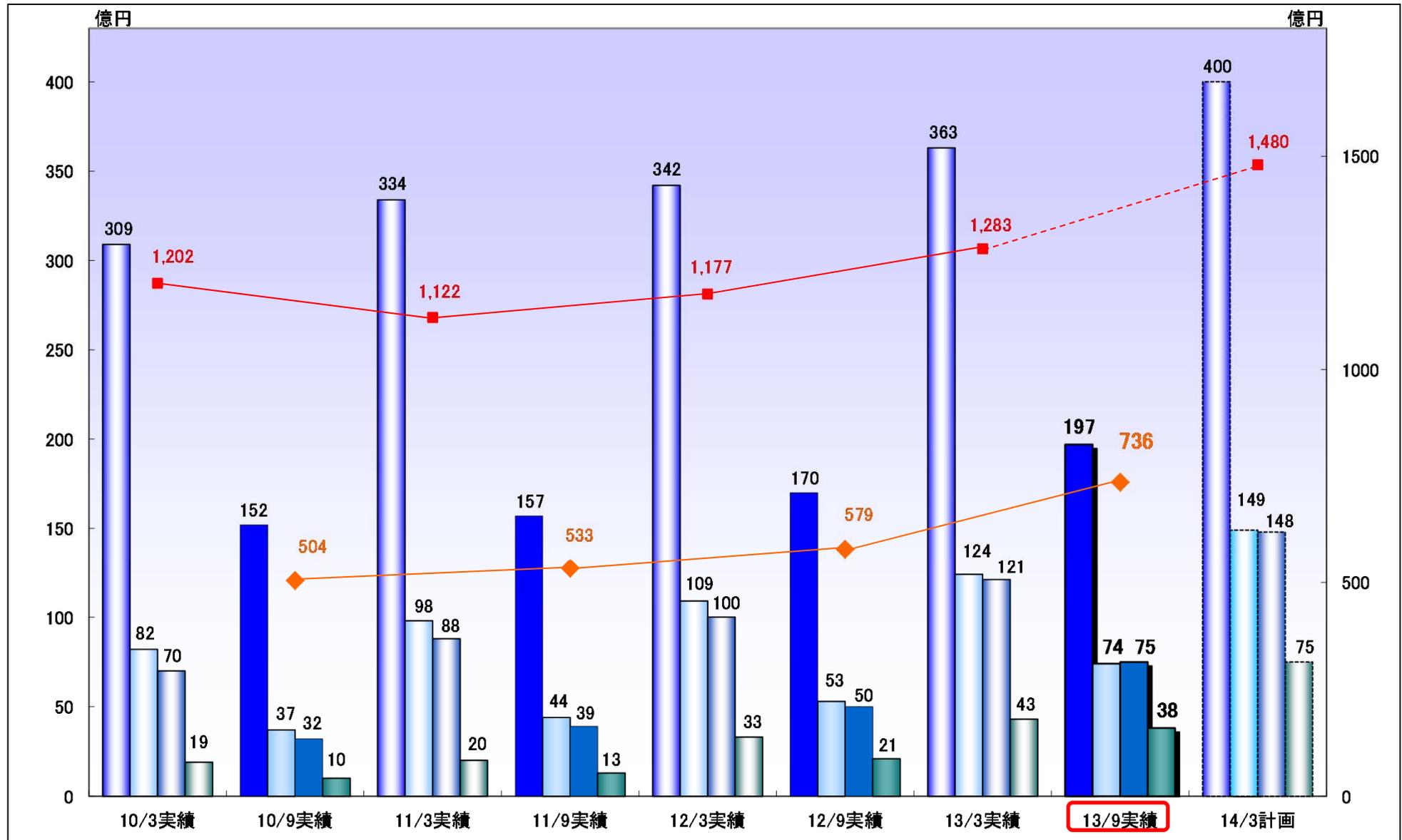
きらら南葛西  
グループホーム・定員18名  
訪問介護・居宅介護支援

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2014年3月期中にオープンした施設。

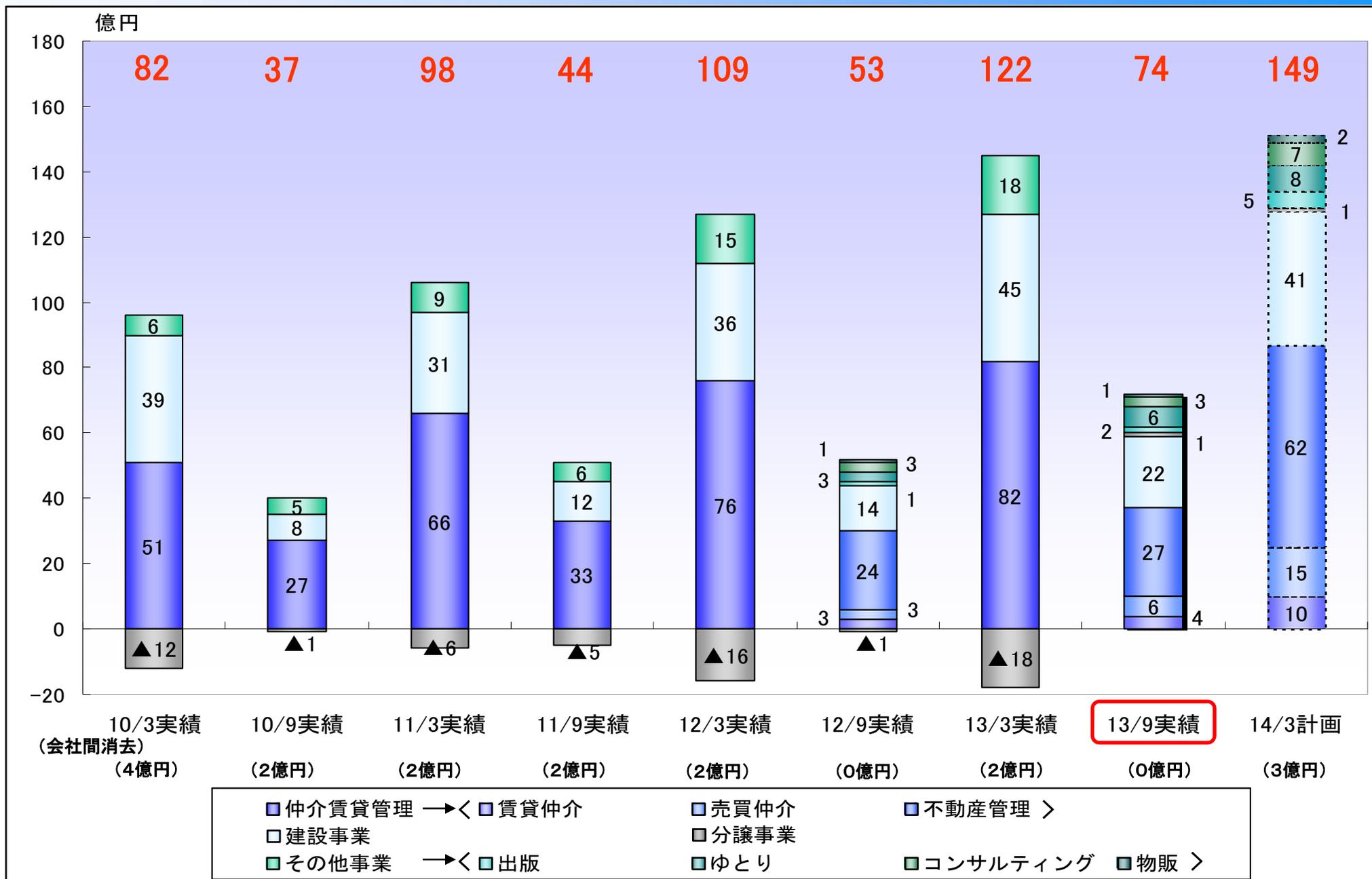
# ◆【連結】業績推移



<通期>    売上総利益   営業利益   経常利益   当期純利益   売上高  
 <第2四半期>    売上総利益   営業利益   経常利益   当期純利益   売上高



# ◆【連結】営業利益推移



# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

|           | 2014年3月期<br>第2四半期<br>(2013年9月末) | 2013年3月期<br>第2四半期<br>(2012年9月末) | 2013年3月期<br>(2013年3月末) | 2013年3月<br>期末比 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------|
| (資産の部)    |                                 |                                 |                        |                |
| 現預金       | 34,671                          | 25,796                          | 29,366                 | 5,305          |
| 受取手形及び売掛金 | 8,474                           | 7,537                           | 7,437                  | 1,037          |
| 販売用不動産    | 3,876                           | 9,854                           | 11,434                 | ▲ 7,558        |
| 仕掛販売用不動産  | 16,523                          | 16,457                          | 17,154                 | ▲ 631          |
| 未成工事支出金   | 1,319                           | 739                             | 670                    | 649            |
| その他       | 6,174                           | 5,343                           | 7,196                  | ▲ 1,022        |
| 流動資産合計    | 71,039                          | 65,728                          | 73,260                 | ▲ 2,221        |
| 有形固定資産    | 50,466                          | 51,361                          | 52,938                 | ▲ 2,472        |
| 無形固定資産    | 3,945                           | 4,005                           | 3,954                  | ▲ 9            |
| 投資その他資産   | 15,039                          | 13,854                          | 15,200                 | ▲ 161          |
| 固定資産合計    | 69,450                          | 69,221                          | 72,093                 | ▲ 2,643        |
| 資産合計      | 140,490                         | 134,950                         | 145,354                | ▲ 4,864        |

## 【2013年3月期期末比の主な増減要因】

### ●スタートアップシード投資法人の物件売却(12物件)

販売用不動産の減少<74億円>

有形固定資産の減少<19億円>

現預金の増加

短期借入金および長期借入金の減少

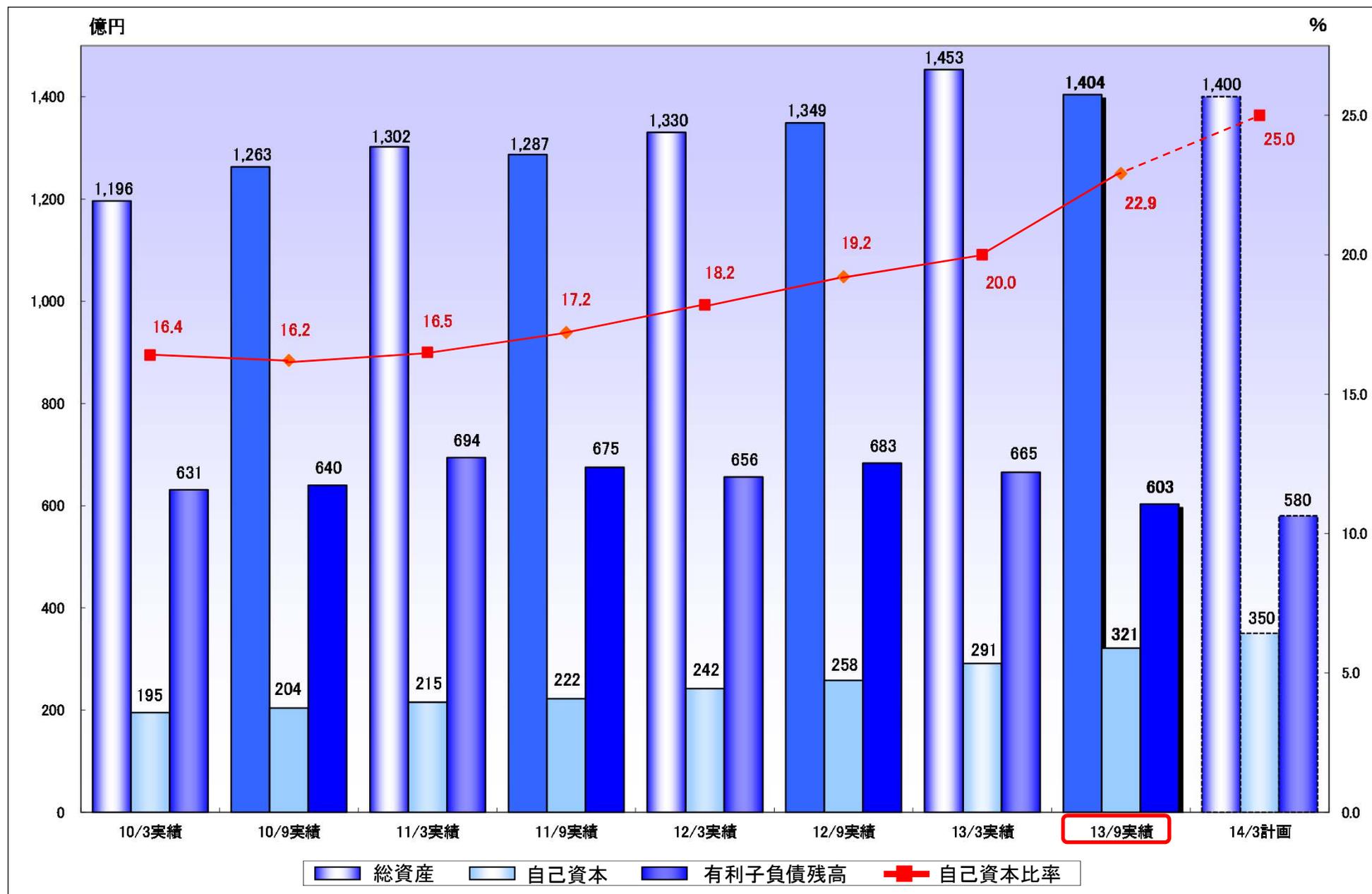
### ●買掛金及び工事未払金

南小岩プロジェクト工事代支払<7億円>

仕掛中工事物件の減少及び工事代金支払<27億円>

|            | 2014年3月期<br>第2四半期<br>(2013年9月末) | 2013年3月期<br>第2四半期<br>(2012年9月末) | 2013年3月期<br>(2013年3月末) | 2013年3月<br>期末比 |
|------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------|
| (負債の部)     |                                 |                                 |                        |                |
| 買掛金及び工事未払金 | 10,945                          | 9,169                           | 14,399                 | ▲ 3,454        |
| 短期借入金      | 18,233                          | 23,886                          | 22,874                 | ▲ 4,641        |
| その他        | 21,541                          | 17,892                          | 19,965                 | 1,576          |
| 流動負債合計     | 50,720                          | 50,948                          | 57,239                 | ▲ 6,519        |
| 長期借入金      | 42,155                          | 44,461                          | 43,713                 | ▲ 1,558        |
| その他        | 8,923                           | 8,222                           | 9,310                  | ▲ 387          |
| 固定負債合計     | 51,079                          | 52,684                          | 53,023                 | ▲ 1,944        |
| 負債合計       | 101,799                         | 103,632                         | 110,263                | ▲ 8,464        |
| (純資産の部)    |                                 |                                 |                        | 0              |
| 資本金        | 4,474                           | 4,474                           | 4,474                  | 0              |
| 資本準備金      | 4,133                           | 4,133                           | 4,133                  | 0              |
| 剰余金        | 20,627                          | 15,771                          | 17,441                 | 3,186          |
| 自己株式       | ▲ 56                            | ▲ 56                            | ▲ 56                   | 0              |
| 再評価差額金等    | 3,006                           | 1,555                           | 3,124                  | ▲ 118          |
| 少数株主持分     | 6,505                           | 5,439                           | 5,974                  | 531            |
| 純資産合計      | 38,690                          | 31,317                          | 35,090                 | 3,600          |
| 負債純資産合計    | 140,490                         | 134,950                         | 145,354                | ▲ 4,864        |

# ◆【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



# ◆スポーツ・文化 協賛活動



**第14回 スターツシニアゴルフトーナメント**  
 会場:スターツ笠間ゴルフ倶楽部(茨城県笠間市) (旧笠間東洋ゴルフ倶楽部)



**第15回 スターツレディースゴルフ2013**  
 会場:スターツ笠間ゴルフ倶楽部(茨城県笠間市)  
 (旧笠間東洋ゴルフ倶楽部)



「第31回杜の都全日本大学女子駅伝」  
 特別協賛

スターツは全日本大学女子駅伝を応援しています ©STARTS



2013.11.3  
**第24回 東日本実業団対抗女子駅伝大会**  
 (過去最高 4位入賞)



2013.9.21~9.23  
**「スターツ2013卓球女子ワールドカップ 神戸大会」**  
 特別協賛

**新日本フィルハーモニー交響楽団**  
 (スターツサマーコンサート)



Photo:@Okubo