



# スタートコーポレーション株式会社

## 2014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」



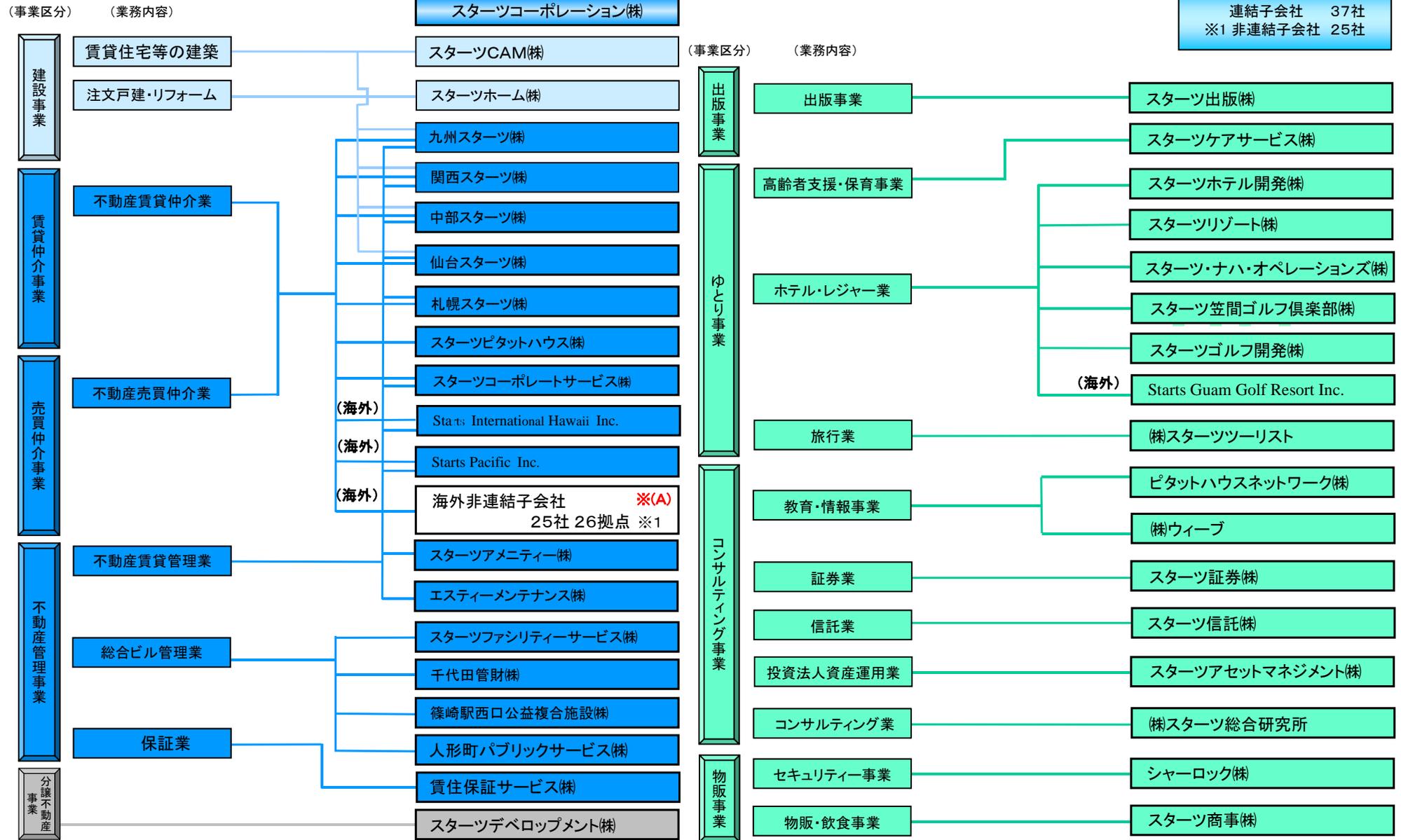
- 建設
- 不動産
- 金融
- 情報
- ゆとり

2014年5月22日

■ グループ組織図	P2.	・メンテナンス工事 売上高の推移	P20.
■ 海外事業／海外現地法人	P3.	・時間貸駐車場(ナビパーク)事業 売上高・台数の推移	P21.
■ 【連結】決算概要 損益計算書	P4.	■ 【連結】セグメント別の概況 分譲事業	P22.
■ 【連結】営業利益セグメント別構成比	P7.	■ 【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	P23.
■ 【連結】セグメント別の概況 建設事業	P8.	・高齢者支援・保育事業の展開	P24.
・免震建物の現状	P9.	■ 【連結】業績推移	P25.
・建設事業 業績推移	P10.	■ 【連結】売上高推移	P26.
■ 【連結】セグメント別の概況 賃貸仲介・売買仲介事業	P11.	■ 【連結】営業利益推移	P27.
・ピタットハウス 店舗数の推移	P12.	■ 【連結】決算概要 貸借対照表	P28.
・賃貸仲介事業 売上高の推移	P13.	■ 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移	P29.
・売買仲介事業 売上高の推移	P14.	■ 公的な土地の有効活用 ～安城市PFI事業～	P30.
■ 【連結】セグメント別の概況 不動産管理事業	P15.	■ スポーツ・文化 協賛活動	P31.
・不動産管理事業 売上高の推移	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.		

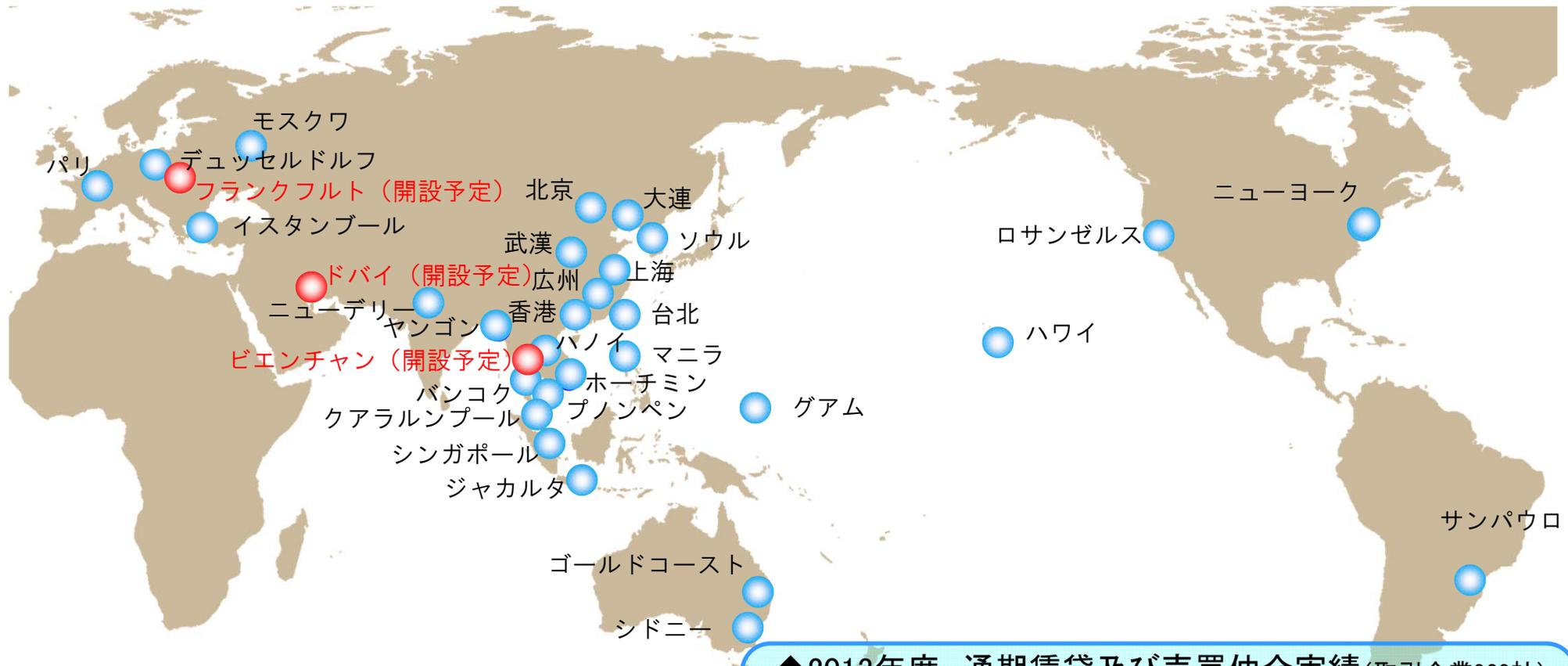
# ◆グループ組織図

## 【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。

## 海外ネットワーク 世界 19カ国 29拠点(開設予定3拠点)



- ◆2013年度 通期貨貸及び売買仲介実績(取引企業929社)  
住宅 計2,101件 オフィス・工業施設 計282件
- ◆2012年度 通期貨貸及び売買仲介実績(取引企業830社)  
住宅 計1,972件 オフィス・工業施設 計266件

# ◆【連結】決算概要 損益計算書①

(金額: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	
	業績予想	実績	実績	金額	増減	金額	増減
売上高	148,000	151,033	128,360	22,673	17.7 %	3,033	2.0 %
営業利益	14,900	16,037	12,458	3,578	28.7 %	1,137	7.6 %
経常利益	14,800	16,179	12,107	4,072	33.6 %	1,379	9.3 %
当期純利益	7,500	8,100	4,308	3,791	88.0 %	600	8.0 %
EPS(円)	156.72	169.28	90.04	79.24	88.0 %	12.56	8.0 %

●営業外収益:為替差益 436百万円 (前期@94.05円/\$ ⇒ 当期末@102.92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 628百万円

# ◆【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
業績予想	48,500	5,700	4,500	56,800	12,000	4,400
当期実績	51,181	5,335	4,875	57,026	12,332	3,757
差異	2,681	▲ 365	375	226	332	▲ 643
前年同期実績	42,194	5,368	4,282	54,035	4,753	3,783
前年同期比	8,987	▲ 32	593	2,991	7,578	▲ 25

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	当期連結損益計算書計上額
業績予想	11,000	2,900	2,200	148,000
当期実績	11,577	3,037	1,908	151,033
差異	577	137	▲ 292	3,033
前年同期実績	9,265	2,756	1,921	128,360
前年同期比	2,312	281	▲ 12	22,673

### ◆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

#### ●売買仲介事業

- ・契約件数の増加

#### ●不動産管理事業

- ・メンテナンス工事の増加

#### ●分譲不動産事業

- ・賃貸マンションのスタート  
プロシード投資法人への売却

#### ●ゆとり事業

- ・ホテルエミオン東京ベイの高稼働  
・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〉

(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
業績予想	4,100	1,000	1,500	6,200	100	500
当期実績	5,439	1,701	1,488	5,315	▲ 200	449
差異	1,339	701	▲ 12	▲ 885	▲ 300	▲ 51
前年同期実績	4,364	1,657	1,152	5,405	▲ 1,888	394
差異	1,074	43	336	▲ 90	1,688	54

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額	当期連結損益 計算書計上額
業績予想	800	700	200	15,100	▲ 200	14,900
当期実績	1,104	609	216	16,125	▲ 88	16,037
差異	304	▲ 91	16	1,025	▲ 112	1,137
前年同期実績	655	725	228	12,696	▲ 237	12,458
差異	448	▲ 115	▲ 11	3,428	149	3,578

### ◆営業利益 前年同期比増減要因

#### ●建設事業

・労務費等コスト上昇による影響が軽微

#### ●売買仲介事業

・取扱件数の増加及び取扱単価の向上

#### ●分譲不動産事業

・前期は販売用不動産の評価見直しを実施

#### ●ゆとり事業

・ホテルエミオン東京ベイの高稼働

# ◆【連結】営業利益セグメント別構成比



## ■新セグメント

分譲不動産事業	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	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 スターツコーポレーション	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	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 仙台スターツ 札幌スターツ Stars International Hawaii, Inc. Starts Pacific, Inc.	スターツアムニティー スターツファシリティー サービス スターツコーポレート サービス エステイメンテナンス 買住保証サービス 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ 仙台スターツ 札幌スターツ	スターツ出版	スターツケアサービス スターツホテル開発 スターツリゾート スターツツーリスト スターツ笠間ゴルフ倶楽部 スターツゴルフ開発 スターツ・ナハ・ オペレーションズ Starts Guam Golf Resort Inc.	ピタットハウスネットワーク スターツ証券 スターツ信託 スターツアセット マネジメント ウィーブ スターツ総合研究所 スターツコーポレーション	シャーロック スターツ商事
------------------------------	--	---	---	--------	--	--	------------------

## ■主な事業内容

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

2013年3月期(実績) 124.5億円(全社調整額 ▲2.3億円)

分譲 ▲18.8億円 【▲14.8%】	建設 43.6億円【34.4%】	賃貸仲介 16.5億円 【13.0%】	売買仲介 11.5億円 【9.1%】	不動産管理 54.0億円【42.6%】	出版 3.9億円 【3.1%】	ゆとり 6.5億円 【5.1%】	コンサル ディング 7.2億円 【5.7%】
---------------------------	---------------------	---------------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------

物販 2.2億円【1.7%】

2014年3月期(実績) 160.3億円(全社調整額 ▲0.8億円)

分譲 ▲2.0億円 【▲1.1%】	建設 54.3億円【33.9%】	賃貸仲介 17.0億円 【10.6%】	売買仲介 14.8億円 【9.2%】	不動産管理 53.1億円【33.0%】	出版 4.4億円 【2.7%】	ゆとり 11.0億円 【6.8%】	コンサル ディング 6.0億円 【3.9%】
-------------------------	---------------------	---------------------------	--------------------------	------------------------	-----------------------	-------------------------	---------------------------------

物販 2.1億円【1.3%】

2015年3月期(計画) 163.0億円(全社調整額 ▲5.0億円)

分譲 3.0億円 【1.8%】	建設 49.0億円【29.2%】	賃貸仲介 19.0億円 【11.3%】	売買仲介 17.0億円 【10.1%】	不動産管理 58.0億円【34.5%】	出版 4.0億円 【2.4%】	ゆとり 9.0億円 【5.4%】	コンサル ディング 8.0億円 【4.8%】
-----------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	---------------------------------

物販 1.0億円【0.6%】

# ◆【連結】セグメント別の概況 建設事業

## ■建設事業

◆受注高 547億56百万円(前年同期比36.0%増)

- ・公共施設・物流施設などの大型物件の受注
- ・免震物件の受注増加  
(13/3期 7,821百万円 → 14/3期 19,693百万円)

◆受注残高 718億78百万円(前年同期比5.2%増)

- ・平成27年3月期完工高として約440億円は確定

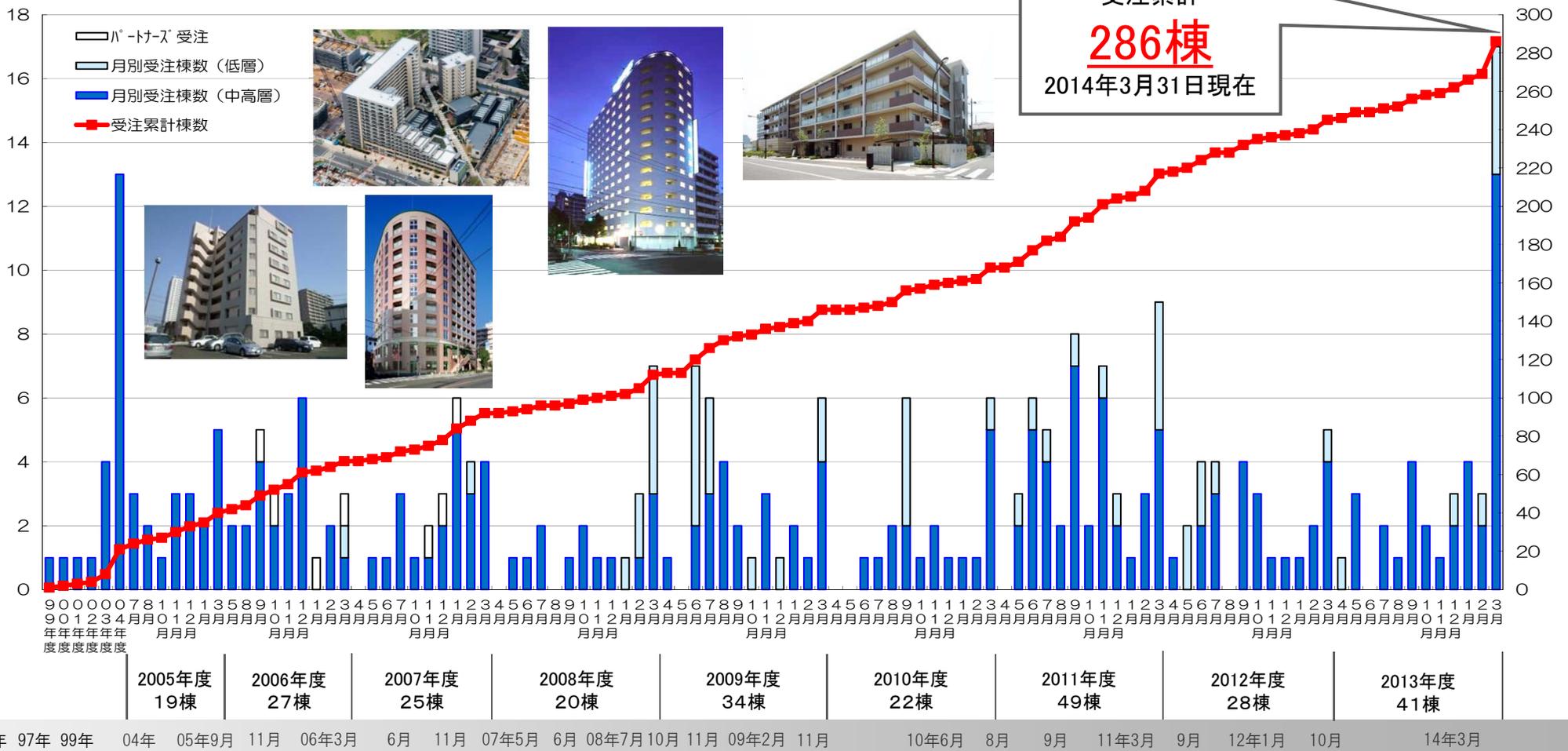


(単位:百万円)

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
当連結会計年度 自平成25年4月1日 至平成26年3月31日	一般住宅		2,877	2,342	5,219	2,745	2,474	11	2,754
	賃貸住宅		59,705	36,056	95,762	40,085	55,677	280	40,028
	その他		5,720	16,358	22,078	8,351	13,727	215	8,100
	計		68,303	54,756	123,060	51,181	71,878	507	50,883

# ◆免震建物の現状 ～スタートの免震建築の受注・開発経過～

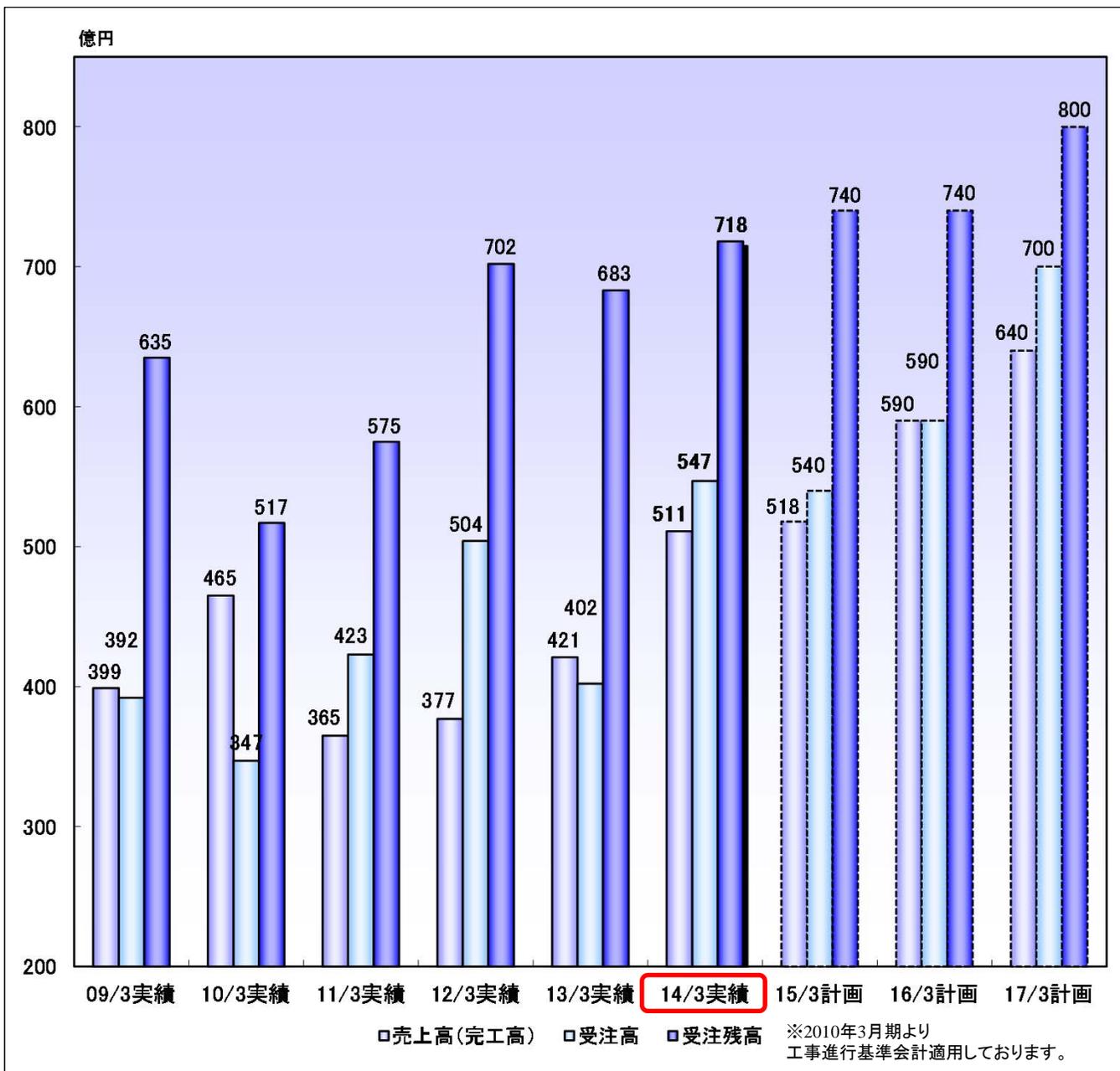
月別棟数（棟）



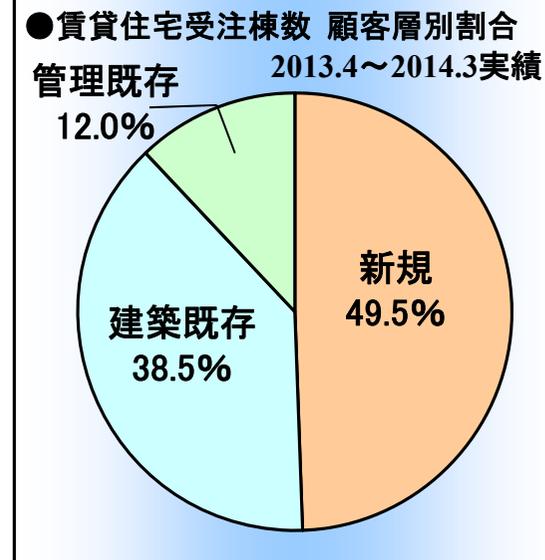
受注累計  
**286棟**  
2014年3月31日現在

- 阪神淡路大震災
- 免震建築商品化スタート
- 第一号受注（仙台市）
- 「高床免震」の開発
- 「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
- 第一号受注
- 「高床免震」の開発
- 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
- ホテルエミオン東京ベイ
- 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
- 「吊床免震」特許取得
- 木造3階建免震賃貸開発
- ハイ免震
- エス・テク・リソース社
- がグループ入り
- 「吊床免震」特許取得
- 免震賃貸戸建販売開始
- 免震受注100棟達成
- 住宅金融支援機構
- 「理事長表彰」
- を2年連続で受賞
- アリアソフン・プレミアムを発売
- 免震賃貸テラス販売開始
- 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
- 「低重心免震」特許取得
- 免震受注200棟達成
- 2台目の起震車を導入
- LPガス発電機を備えた
- 防災賃貸マンション第一号
- 竣工（岩谷産業(株)共同開発）

# ◆建設事業 業績推移



既存顧客からの受注が約50%



受注残高の39.5%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
12/3期	365	299	272	392
13/3期	392	307	264	435
14/3期	435	265	303	397
15/3期予想	397	315	305	407

●免震受注棟数

受注残高718億円のうち  
284億円(73棟)が免震建築物  
※中高層277億円(67棟) 低層6億円(6棟)

# ◆【連結】セグメント別の概況 賃貸仲介・売買仲介事業

## ■賃貸仲介事業

◆売上高 53億35百万円 (前年同期比 0.6%減)

・住宅等の新規契約手数料増加 …… 13/3期 3,222百万円 → 14/3期 3,426百万円

入居促進コンサルティングの推進、市況の回復に伴う手数料単価増

◆営業利益 17億1百万円 (前年同期比 2.7%増)



## ■売買仲介事業

◆売上高 48億75百万円 (前年同期比 13.8%増)

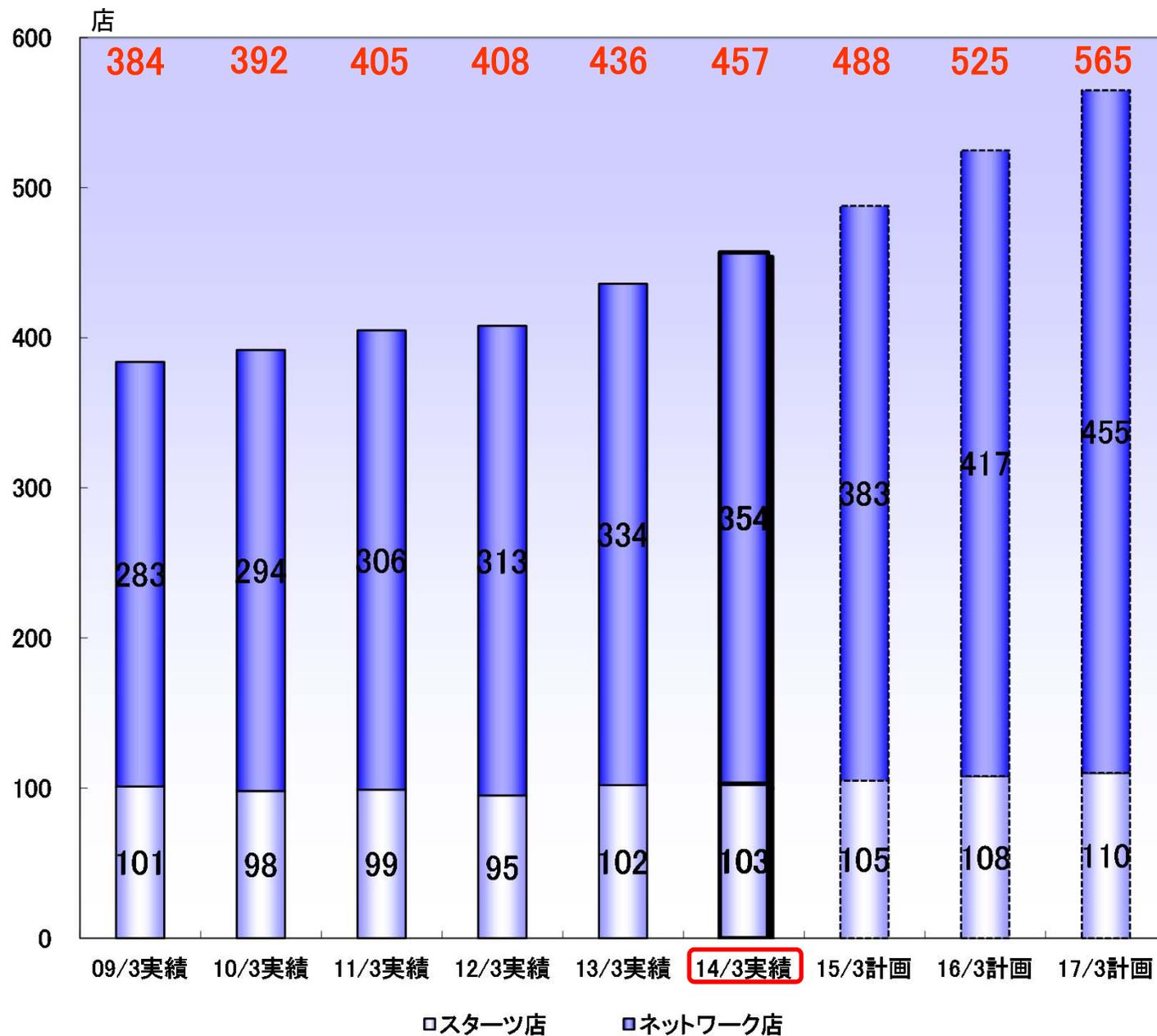
・成約件数の増加 …… 13/3期 2,521件 → 14/3期 2,699件

・取扱単価の上昇 …… 13/3期 3,279万円 → 14/3期 3,405万円

◆営業利益 14億88百万円 (前年同期比 29.2%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。

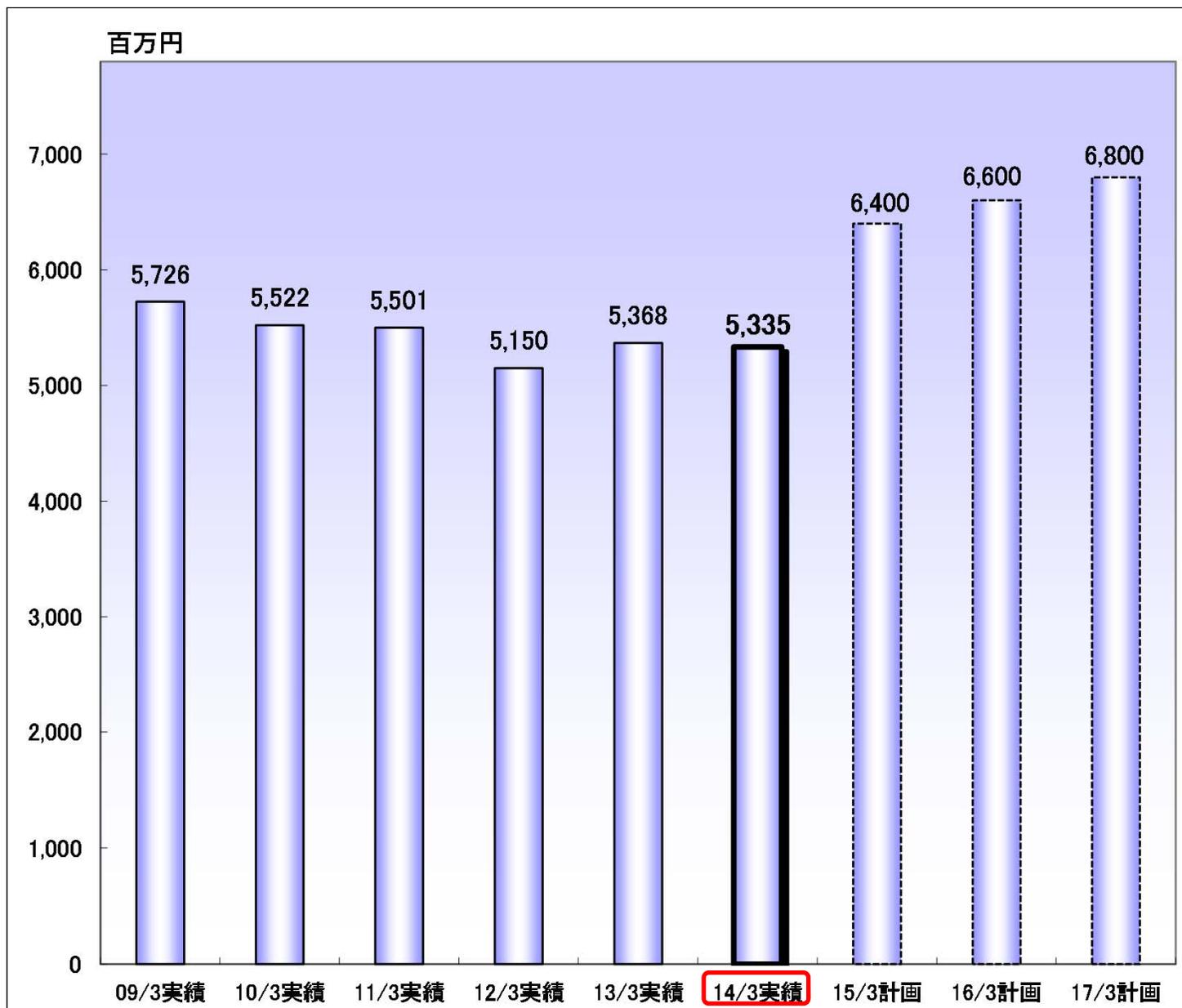


## スタート店

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。

※14/3期開設店舗：名古屋駅西口店

# ◆賃貸仲介事業 売上高の推移



入居促進コンサルティングの推進  
市況の回復に伴う手数料単価増



住宅等新規の手数料増加

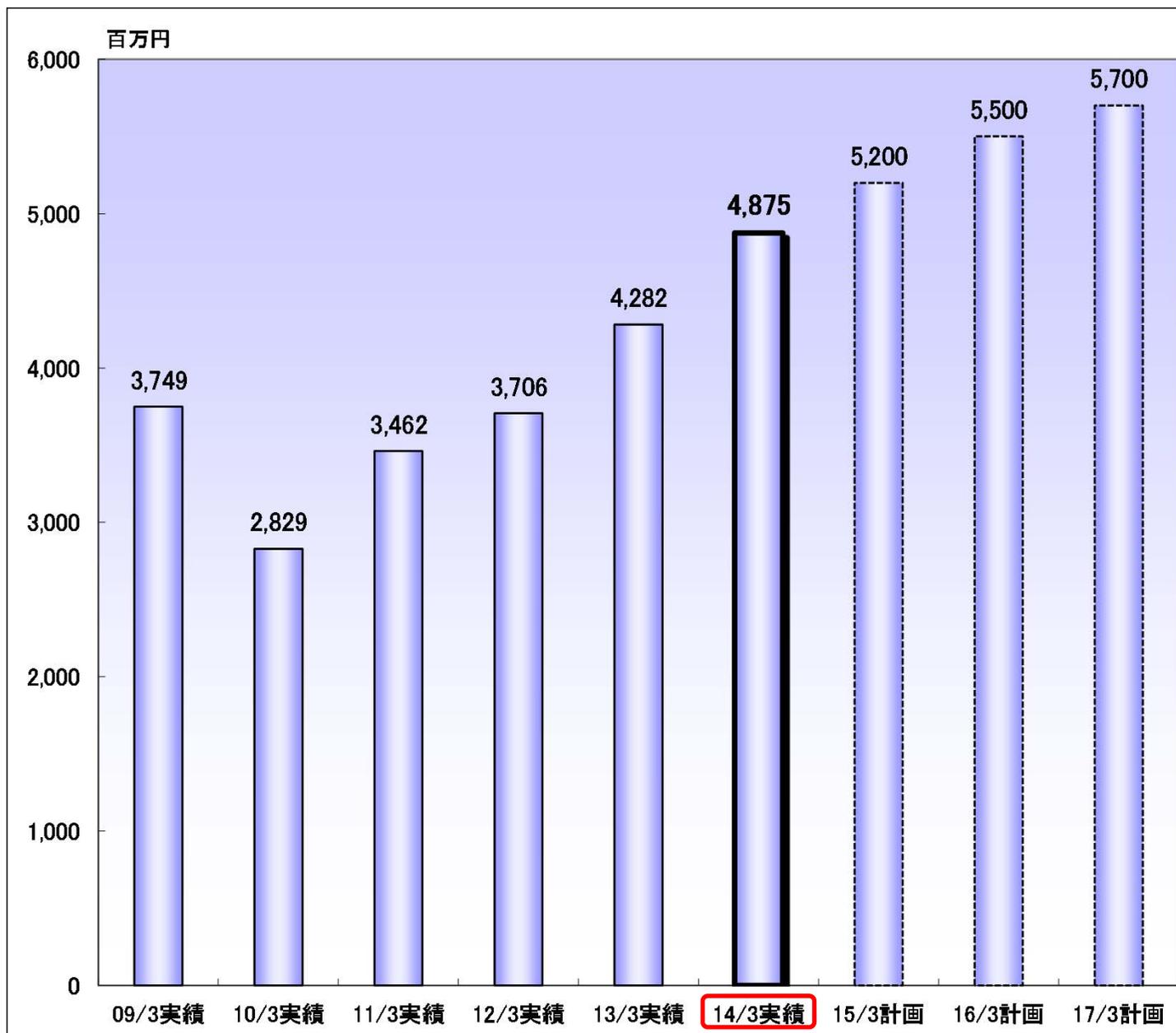
## ●売上 (単位:百万円)

内容	13/3期実績	14/3期実績	前期比増減	15/3期計画
住宅等 新規	3,222	3,426	204	4,200
住宅等 更新	1,024	925	▲ 99	1,000
駐車場 新規	153	157	4	180
駐車場 更新	327	307	▲ 20	330
その他	642	518	▲ 124	690
合計	5,368	5,335	▲ 33	6,400

## ●件数 (単位:件)

内容	13/3期実績	14/3期実績	前期比増減
住宅等 新規	36,600	36,500	▲ 100
住宅等 更新	26,500	26,600	100
駐車場 新規	16,700	17,100	400
駐車場 更新	35,400	33,700	▲ 1,700

# ◆ 売買仲介事業 売上高の推移



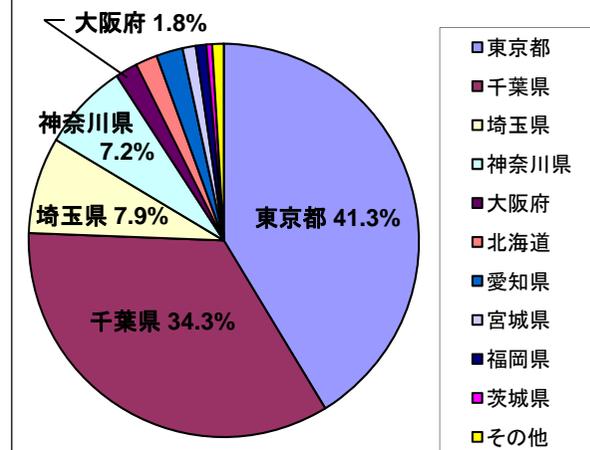
## ● 売買仲介事業の実績

	13/3期実績	14/3期実績	対前年同期比
取扱高 (百万円)	82,686	91,928	11.2%増
取扱件数 (件)	2,521	2,699	7.1%増
手数料収入 (百万円)	4,282	4,875	13.8%増
売買取扱店舗 (店舗)	87	92	5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、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、14/3期 444百万円です。

## ● 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

## ■不動産管理事業

◆売上高 570億26百万円 (前年同期比 5.5%増)

- ・住宅管理戸数の増加 …… ・管理住宅戸数 前期末比 26,390戸増加  
(13/3月期 423,916戸 → 14/3月期 450,306戸)  
賃貸住宅管理手数料・社宅代行手数料は順調に増加
- ・大規模工事の受注増 …… ・不動産オーナーに対して、物件の資産価値向上を目的とした  
リノベーション工事等の提案営業を推進  
・消費税増税の駆け込み需要による外壁リフレッシュ  
工事など大型の長期営繕工事が増加
- ・大型施設のビル管理数増加 …… ・既存取引先法人への営業強化により  
高層ビル・商業施設・物流施設などの施設管理が増加



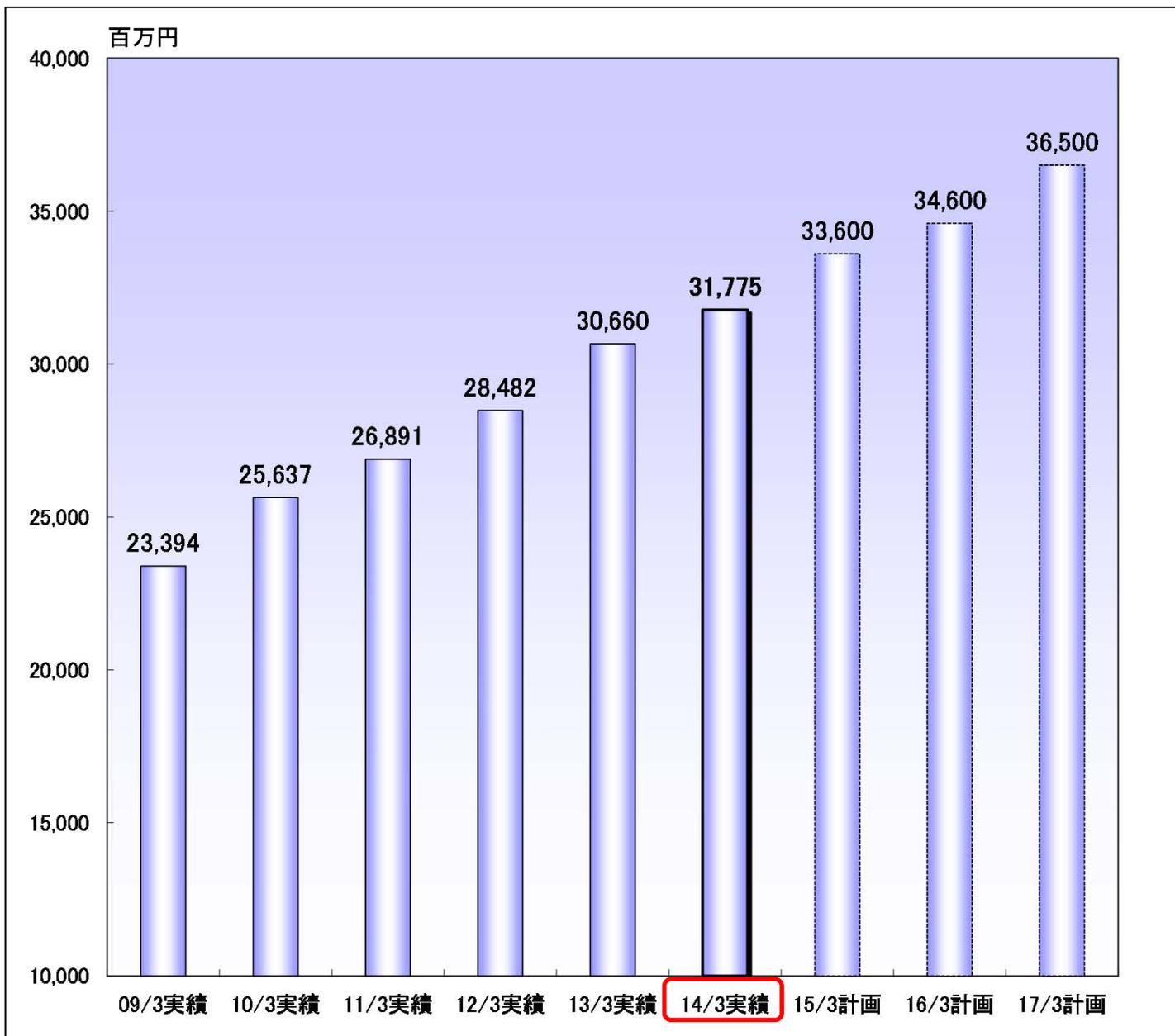
### ●売上高の内訳

(単位:百万円)

	不動産管理手数料	メンテナンス売上	賃 賃 収 入	合 計
前連結会計年度 自平成24年4月1日 至平成25年3月31日	6,623	15,652	31,759	54,035
当連結会計年度 自平成25年4月1日 至平成26年3月31日	6,983	17,182	32,860	57,026



# ◆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

グループ各社と連携した  
不動産オーナーへのサポート

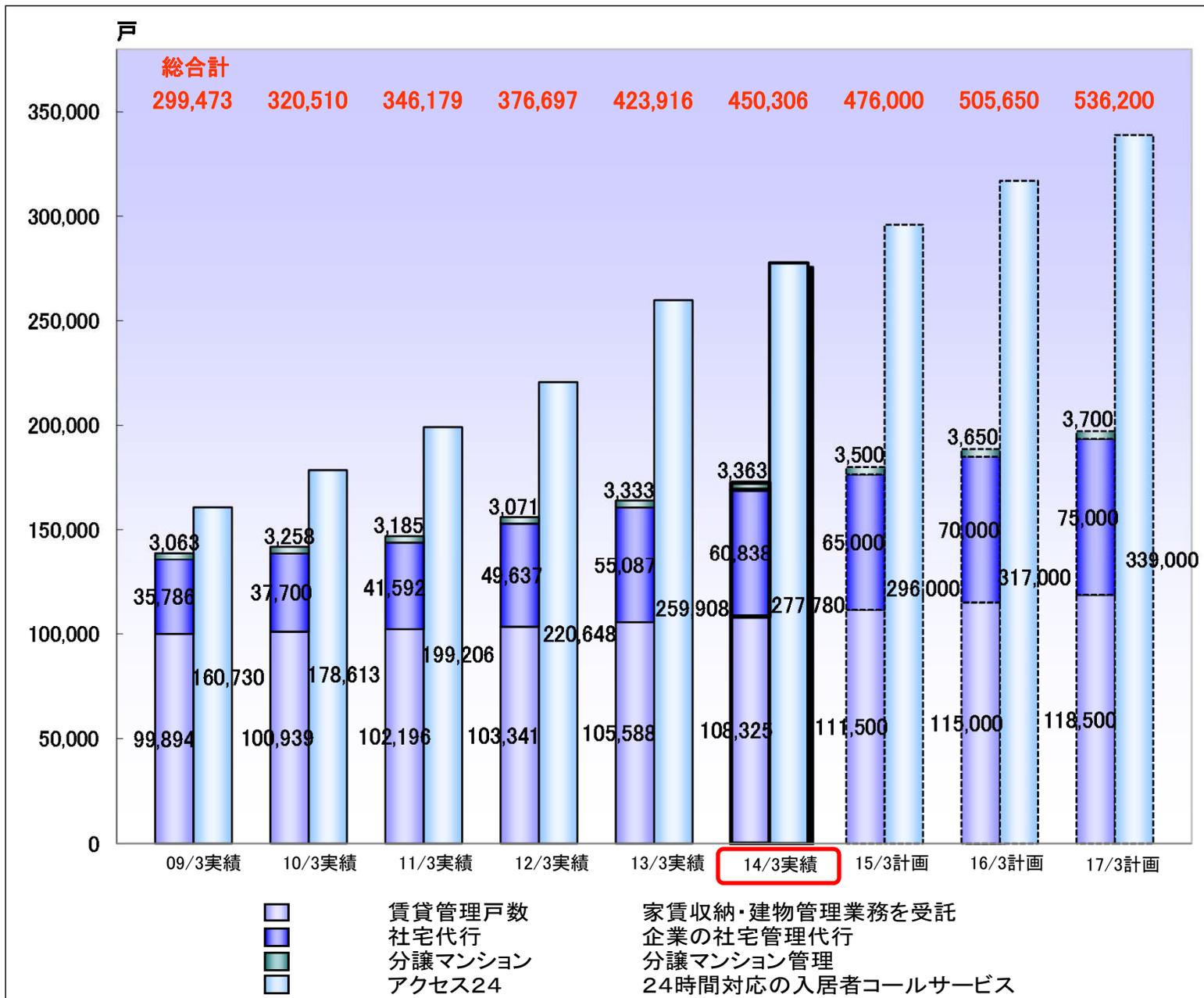
遠隔管理システム「ビルコム」  
による総合ビル管理受託の促進

(単位: 百万円)

種別	13/3期 実績	14/3期 実績	前期比 増減	15/3期 計画
管理 手数料	5,671	5,928	257	6,100
社宅代行	952	1,054	102	1,100
一括借上 収入	22,504	23,901	1,397	25,500
賃貸収入	1,532	890	▲641	900
合計	30,660	31,775	1,115	33,600

※賃貸収入減少の主な要因: 賃貸マンション売却に伴う減少

# ◆住宅管理物件数の推移



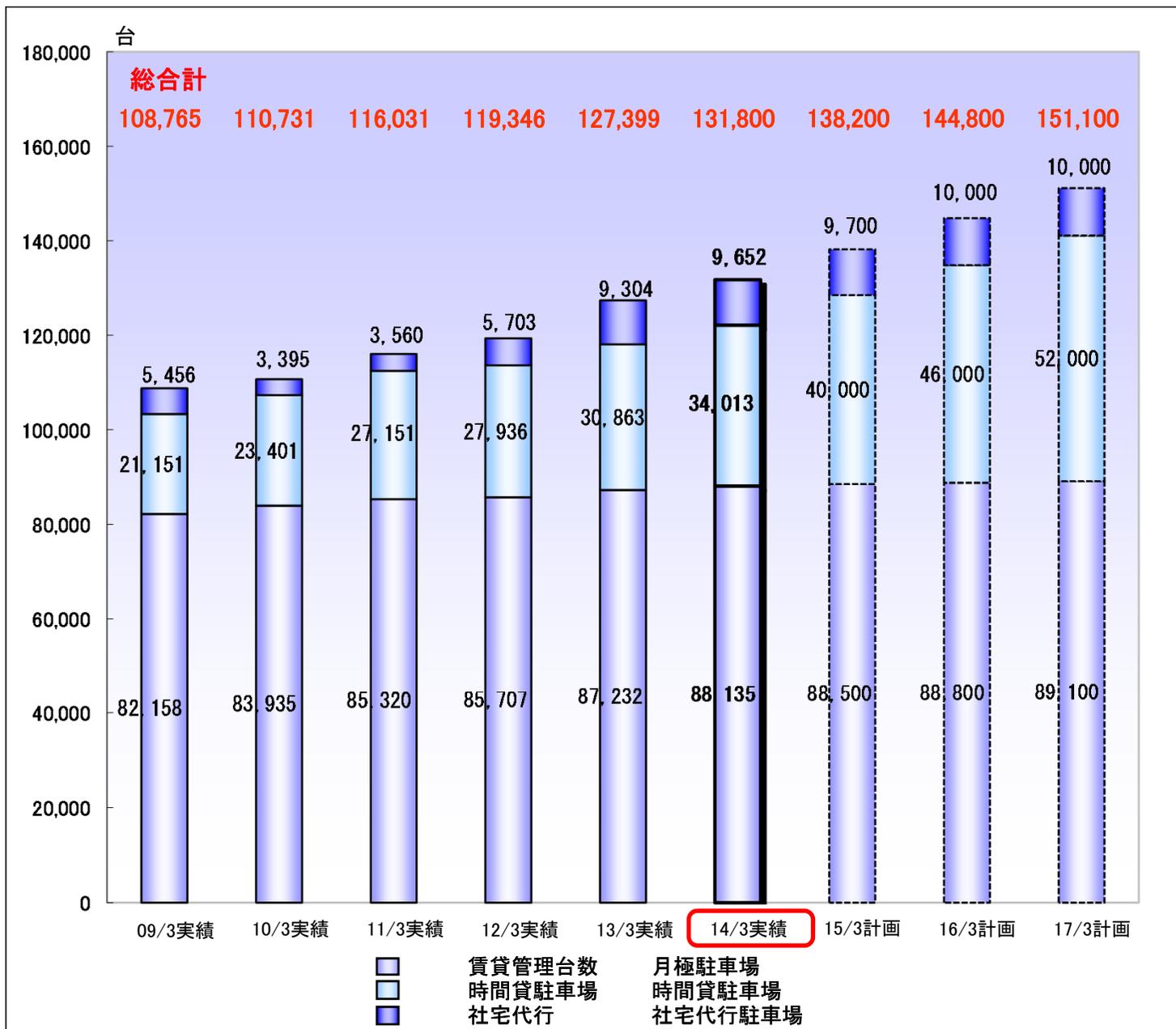
**《14/3実績》**

- 管理手数料 5,565百万円
- 収納賃料 (平均7万円/戸・月)の5%  
その他ビル管理料、アクセス24  
管理収入等
- 一括借上収入 23,901百万円  
平均7.5万円/戸・月
- 長期営繕工事 4,493百万円  
@ 110万円/件
- 企画営繕工事 2,458百万円  
@ 51万円/件  
その他退去工事等

**社宅管理代行手数料**  
14/3実績 1,054百万円

**アクセス24管理収入**  
@465円/戸・年  
(例)受託件数の3%総合管理移行  
→8,330戸  
管理手数料→350百万円増収見込  
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  
 14/3実績 8,068百万円  
 @23.7万円/台・年間

● 管理手数料  
 14/3実績 363百万円  
 収納賃料  
 (平均8千円/台・月)の5%

# ◆総合ビル管理業 ～スタートツファシリティサービス～

都心を中心に **1,113件** の管理実績 (2014年3月末時点)

新規 大型受託管理物件

既存物件の清掃業務品質とコストパフォーマンスを評価され管理業務受託成約へ



## 京橋トラストタワー

延床面積約52,400㎡  
地上21階地下3階建  
(平成26年2月より管理業務開始)  
※2階～4階ホテル部分除く



## アニヴェルセルみなとみらい

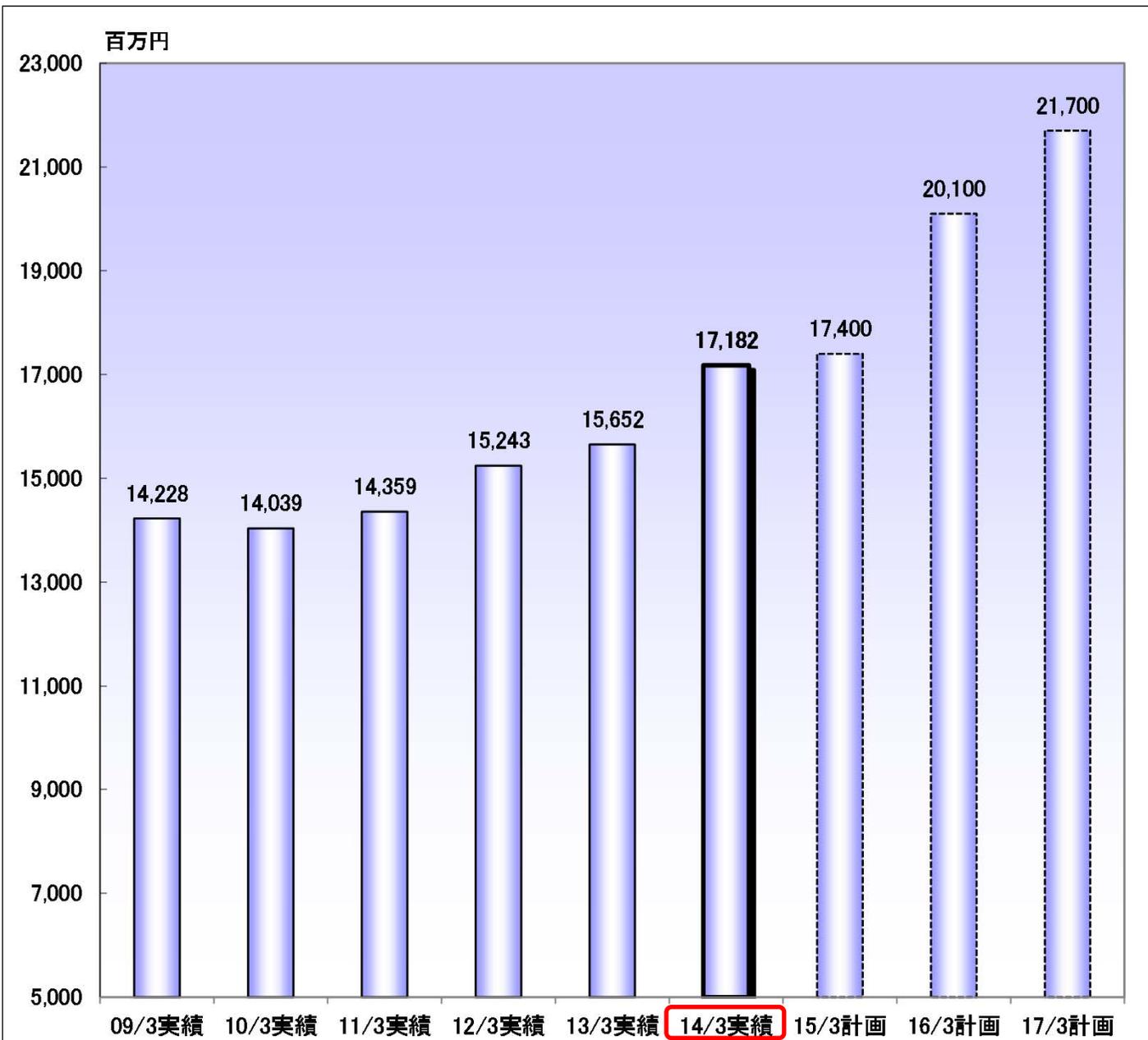
延床面積約15,500㎡ (平成26年2月より管理業務開始)



## 城山ガーデン

オフィス棟	レジデンス棟
延床面積約106,200㎡	延床面積約21,000㎡
地上37階地下2階建	地上12階地下4階建
(平成26年5月より管理業務開始)	

# ◆メンテナンス工事 売上高の推移



物件の資産価値向上のための  
大規模リニューアル工事の提案

消費税増税の駆け込み需要による  
長期営繕工事の増加

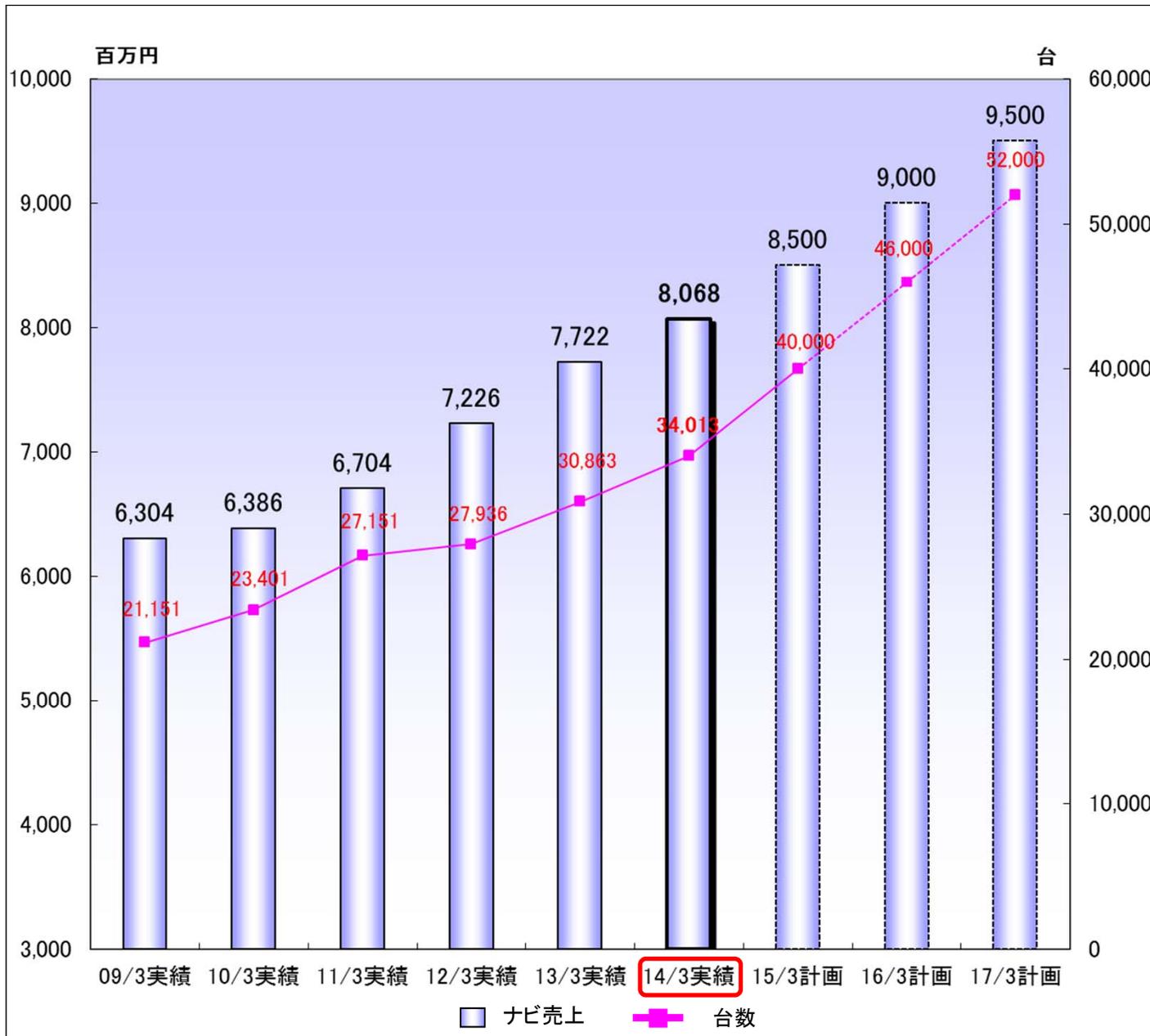
- 管理棟数 11,339棟
  - 住居系 10,226棟
  - 前期末比 368棟増加
  - 商業系 1,113件  
(ビル施設等、テナント含む)
  - 前期末比 37件増

(単位:百万円)

種別	13/3期実績	14/3期実績	前期末比増減	15/3期計画
長期営繕	4,025	4,493	468	4,550
企画営繕	1,872	2,458	586	2,489
退去修繕	1,560	1,816	256	1,839
その他	8,195	8,415	220	8,522
合計	15,652	17,182	1,530	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



- 既存法人取引先からの新規管理現場の受託
- 東京都心部での営業強化
- 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
- クレジットカード対応駐車場の拡大  
夢ナビVISAカードによりポイント付与と利用

14年4月～15年3月業績目標

8,500百万円

◎現在の稼働台数による見込

8,129百万円  
=34,013台 × @23.9万/台  
(2014年3月期実績@23.9万/台・年)

◎新規獲得

371百万円  
=5,987台 × @23.9万/台・年間  
×調整率30%

# ◆【連結】セグメント別の概況 分譲事業

## ■分譲事業

◆売上高 123億32百万円(前年同期売上高47億53百万円)

<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5棟)	売却	77億12百万円
・『アルファグランデ西葛西』(東京都江戸川区 マンション 総戸数30戸)	引渡戸数:30戸	14億 8百万円
・『クラシード南葛西第2』(東京都江戸川区 戸建 総戸数8戸)	引渡戸数:8戸	4億10百万円

◆営業損失 2億円(前年同期営業損失18億88百万円)

### ◆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 マンション 総戸数177戸 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 マンション 総戸数459戸 平成27年9月引渡予定 )

### ◆引渡予定物件

『アルファグランデ成田七番街』 平成27年3月引渡予定 マンション 総戸数70戸 23億55百万円

『アルファグランデ葛西臨海公園』平成26年9月引渡予定 マンション 総戸数30戸 11億99百万円

αグランデ小岩sky 1st



αグランデ成田七番街



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	3,757	0.7% 減	11,577	25.0% 増	3,037	10.2% 増	1,908	0.6% 減
営業利益	449	13.8% 増	1,104	68.4% 増	609	16.0% 減	216	5.2% 減



『ホテルエミオン東京ベイ』(千葉県浦安市)

・ゆとり事業(ホテル)  
『ホテルエミオン東京ベイ』  
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

## ・出版事業

「東京女子の恋とキレイを応援する」をコンセプトに運営する女性向けWEBサイト「OZmall」、2014年1月、会員数200万人を突破



『グループホームきらら豊田緑ヶ丘』(愛知県豊田市)

・ゆとり事業(高齢者支援)  
『グループホームきらら豊田緑ヶ丘』  
中部地区でのケア事業2施設目となるグループホーム(定員18名)  
2014年4月開設

# ◆高齢者支援・保育事業の展開

西新井きらきら第二保育園  
認可保育園・定員45名



## 事業所数 56施設・定員1,162名 今期開設 10施設146名

### 他、開設準備中施設(名古屋含む) 10事業 定員174名

きらら東横瀬  
グループホーム・定員18名



西新井きらきら保育園  
認可保育園 定員70名



スターツコミュニティケアセンター  
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



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



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



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



きらら木場公園  
グループホーム・定員27名



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



きらら世田谷野沢  
グループホーム・定員18名



きらら目黒青葉台  
グループホーム・定員27名



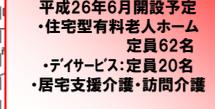
ゆらら桜山・きらら桜山  
(名古屋市瑞穂区)  
・サービス付高齢者向け住宅:24戸  
・リハビリデイサービス:定員10名  
・居宅支援介護・訪問介護



きらら豊田緑ヶ丘  
(豊田市)  
平成26年4月開設  
・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



きらら扇川蓑原  
(扇川区)  
グループホーム・定員27名  
平成26年2月開設



きらら東富西  
(江戸川区)  
グループホーム・定員18名  
平成25年12月開設



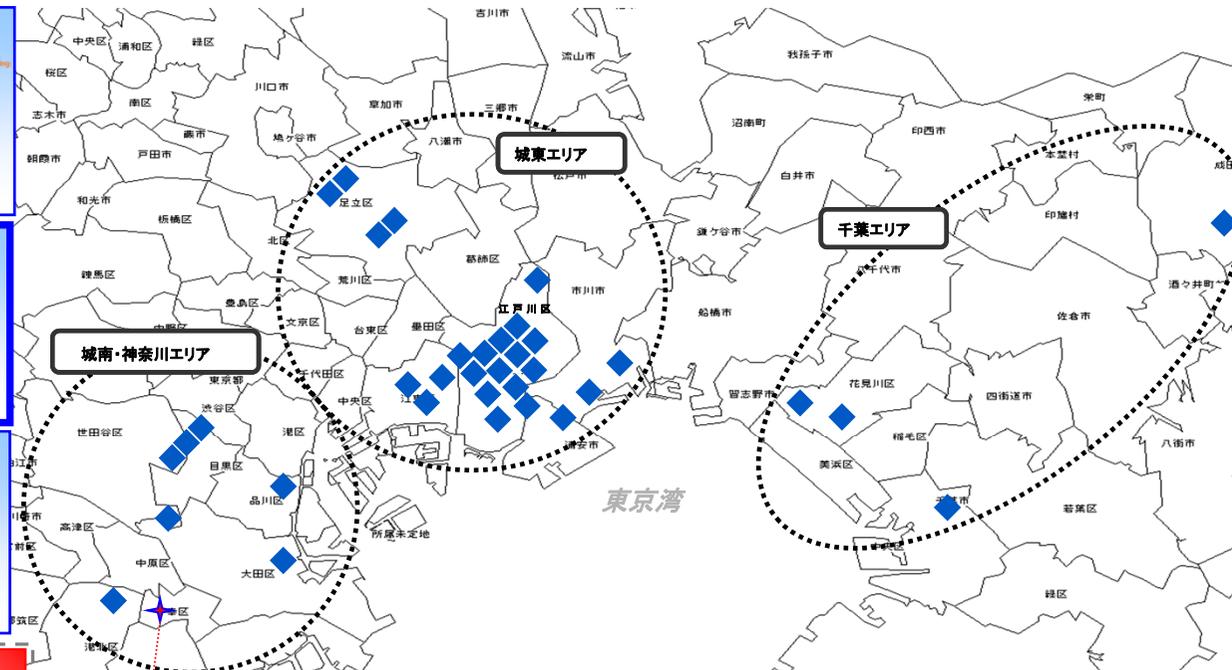
きらら南砂町  
グループホーム定員27名



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



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



あんじゅー之江  
(江戸川区)  
シニア賃貸住宅:30戸



幕張本郷きらきら保育園  
(千葉市花見川区)  
定員59名

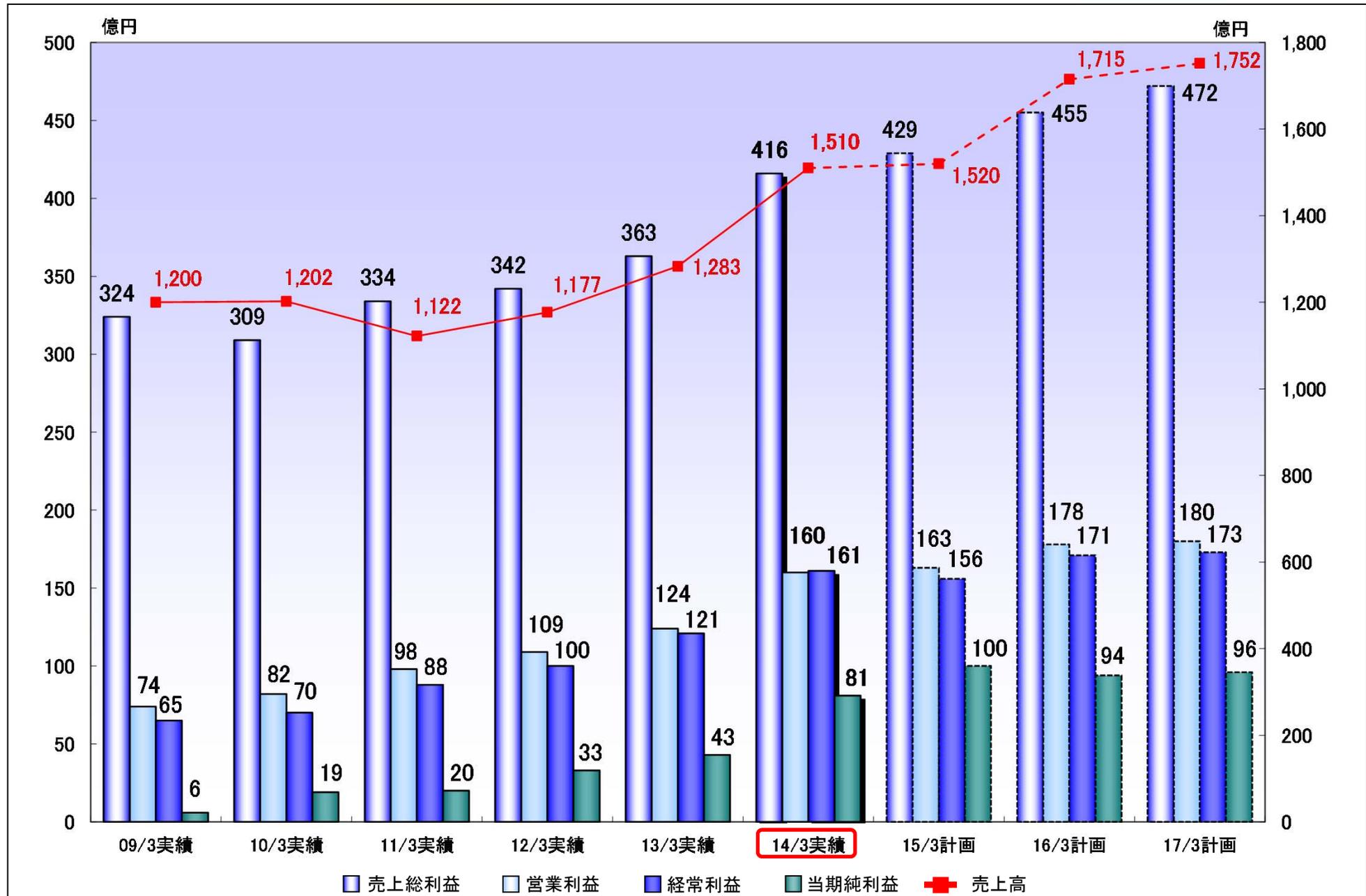


きらら朝日ヶ丘  
グループホーム・定員18名

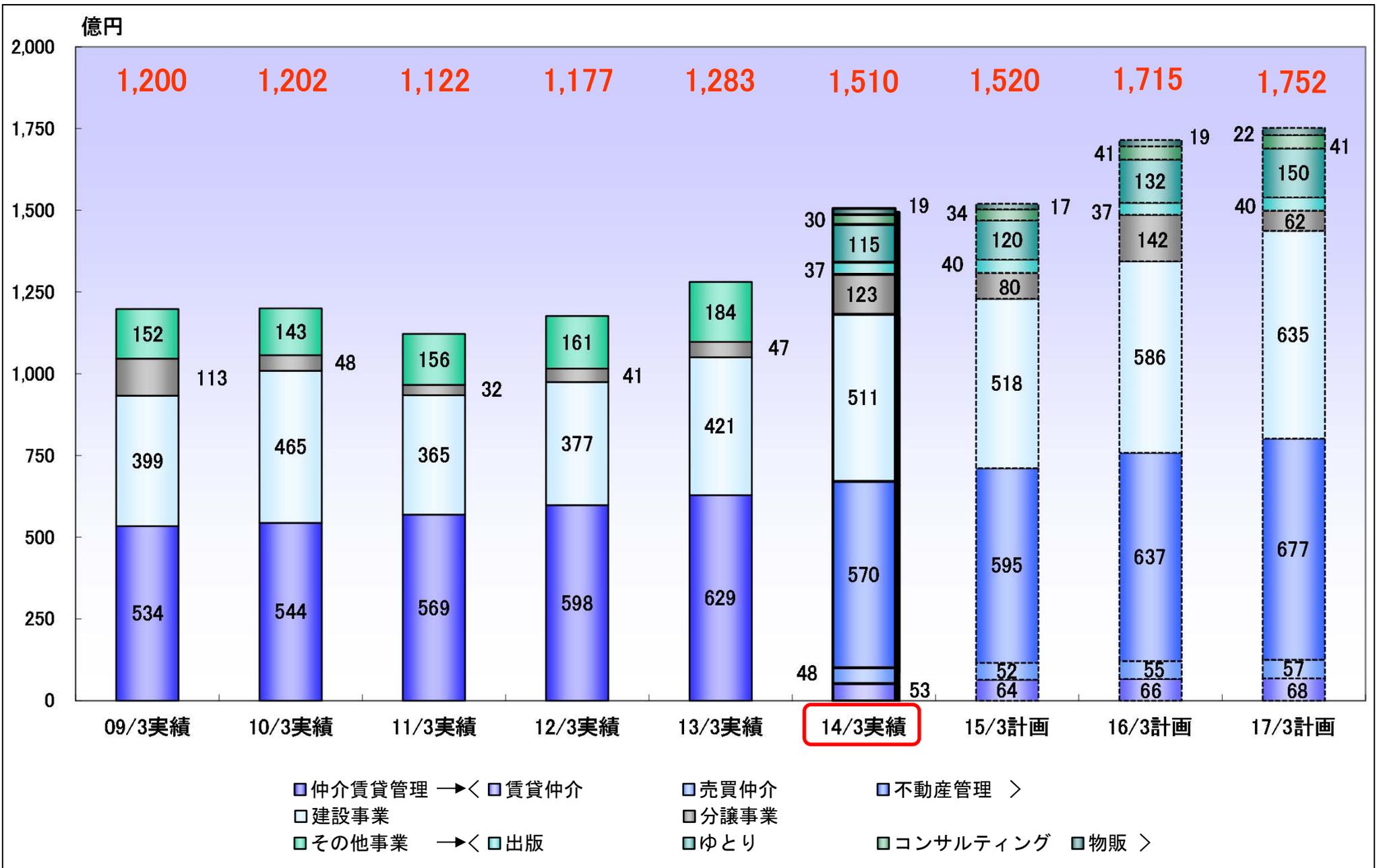


※太枠は2014年3月期中にオープンした施設。

# ◆【連結】業績推移



# ◆【連結】売上高推移





# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

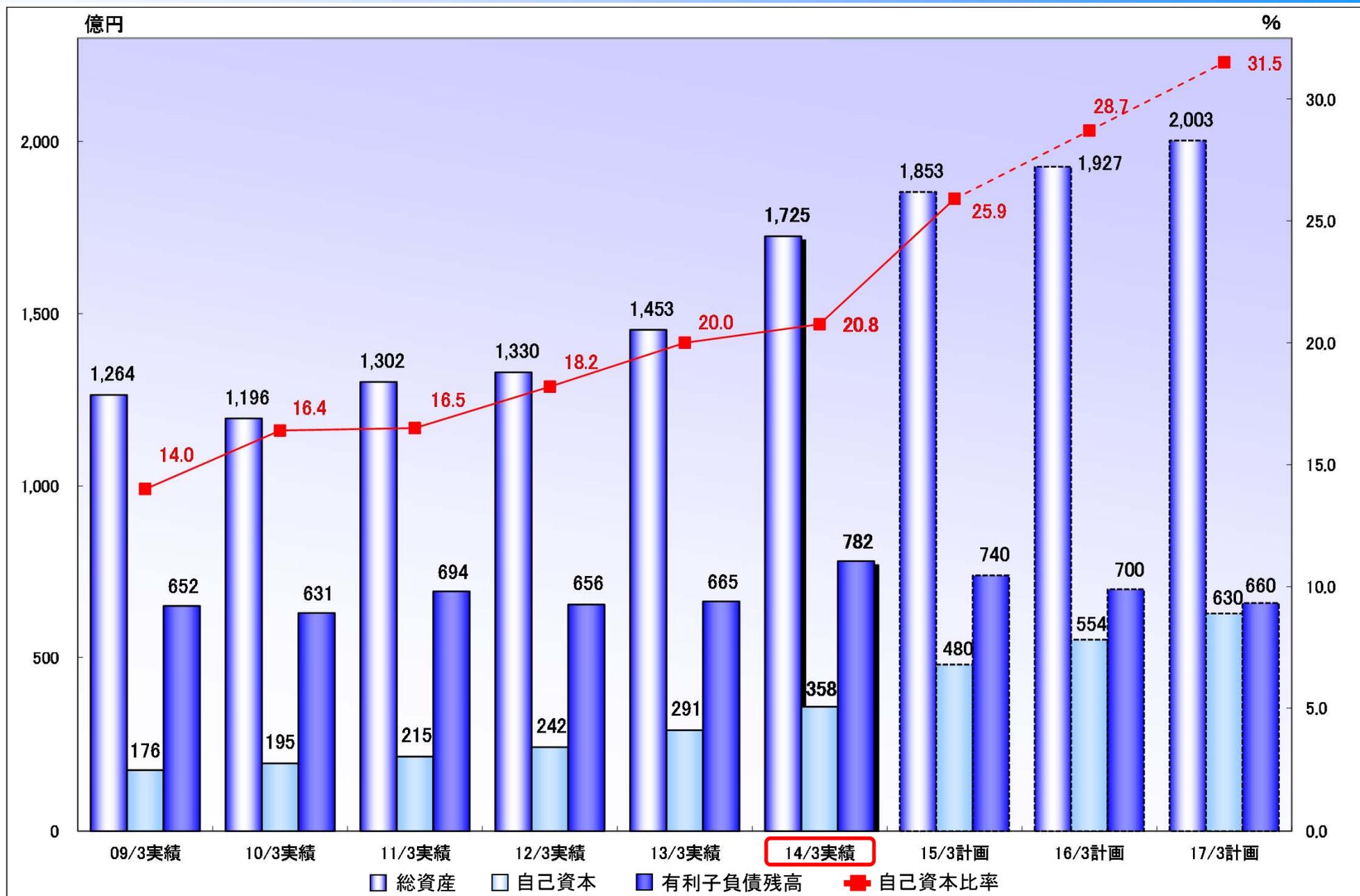
	2014年3月期	2013年3月期	増減
(資産の部)			
現預金	41,825	29,366	12,459
受取手形及び売掛金	8,133	7,437	696
販売用不動産	4,991	11,434	▲ 6,443
仕掛販売用不動産	17,971	17,154	817
未成工事支出金	449	670	▲ 221
その他	7,203	7,196	7
流動資産合計	80,575	73,260	7,315
有形固定資産	72,553	52,938	19,615
無形固定資産	3,953	3,954	▲ 1
投資その他資産	15,476	15,200	276
固定資産合計	91,982	72,093	19,889
資産合計	172,558	145,354	27,204

## 【主な増減要因】

- 販売用不動産の減少<76億円>・有形固定資産の減少<22億円>  
スタートプロシード投資法人への賃貸マンション売却(13物件)
- 有形固定資産及び長期借入金の増加  
日本橋ビル取得

	2014年3月期	2013年3月期	増減
(負債の部)			
買掛金及び工事未払金	14,853	14,399	454
短期借入金	21,385	22,874	▲ 1,489
その他	25,074	19,965	5,109
流動負債合計	61,313	57,239	4,074
長期借入金	56,883	43,713	13,170
その他	11,582	9,310	2,272
固定負債合計	68,465	53,023	15,442
負債合計	129,779	110,263	19,516
(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	24,096	17,441	6,655
自己株式	▲ 57	▲ 56	▲ 1
再評価差額金等	3,178	3,124	54
少数株主持分	6,954	5,974	980
純資産合計	42,778	35,090	7,688
負債純資産合計	172,558	145,354	27,204

# ◆【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



# ◆公的な土地の有効活用 ~愛知県安城市のPFI事業で優先交渉権者に選定~

平成29年6月事業開始予定



完成イメージ図

事業名: 安城市中心市街地拠点整備事業

構成員

清水建設(株)、(株)三上建築事務所、[スターツCAM\(株\)](#)

協力企業

(株)丸山組、(株)シミズ・ビルライフケア  
[スターツファシリティサービス\(株\)](#)

民間収益事業者

[スターツアメニティー\(株\)](#)

施設概要

- 情報拠点施設(地上5階、地下1階)  
~図書館・多目的ホール  
建築面積 2,427.88㎡・延床面積 9,121.79㎡
- 提案施設(地上2階)  
~スーパーマーケット・カルチャースクール  
建築面積 2,138.46㎡・延床面積 2,984.13㎡
- その他(駐車場275台)



図書情報館や多目的ホールなど



# ◆スポーツ・文化 協賛活動



©東京マラソン財団



写真提供：日本卓球協会

卓球日本代表オフィシャルパートナー(不動産カテゴリー)



第38回 サンスポ千葉マリンマラソン



卓球女子ジュニアナショナルチーム  
伊藤美誠選手(所属:スターツSC-昇陽中)  
卓球ワールドツアー 2週連続女子ダブルス優勝!  
最年少優勝ペア記録も更新



Photo: K.MIURA

新日本フィルハーモニー交響楽団  
(2013第九コンサート)

