



スタートコーポレーション株式会社



2015年3月期 第2四半期 決算説明 資料

2014年11月18日



「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

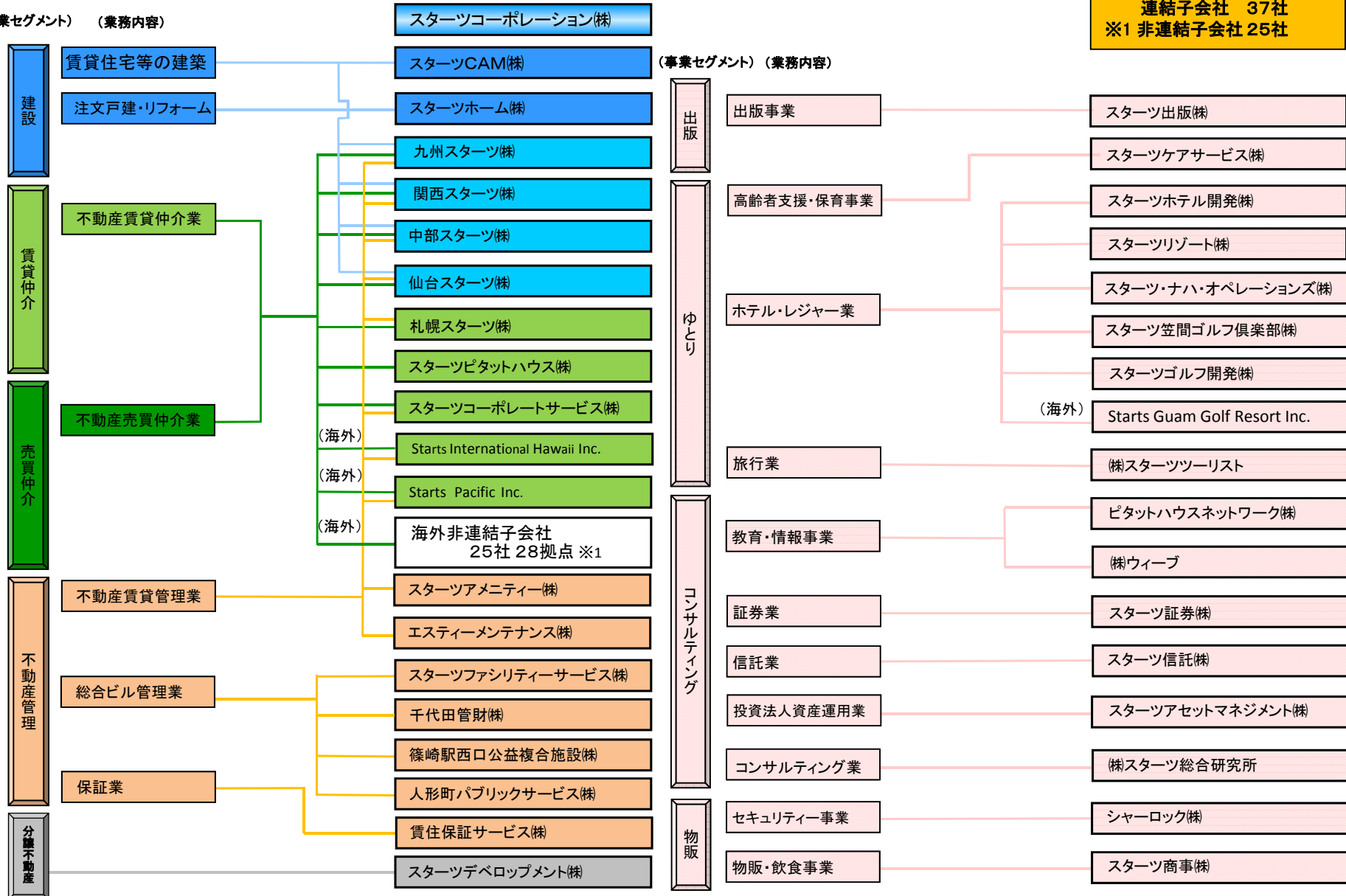


■ グループ組織図	P3.	■ 【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P28.
■ 当社の強み	P4~5.	■ 配当について	P29.
■ 海外ネットワーク	P6.	■ 今後の事業展開について	P30.
■ セグメントとグループ会社構成図	P7.	■ スポーツ・文化協賛活動	P31~32.
■ 【連結】決算概要(損益)	P8.		
■ 【連結】決算概要 セグメント別概要	P9~10.		
■ セグメント別概況 ・建設事業	P11~13.		
■ セグメント別概況 ・賃貸仲介、売買仲介事業	P14~15.		
■ セグメント別概況 ・不動産管理事業	P16~20.		
■ セグメント別概況 ・出版、コンサルティング事業 ・ゆとり事業 ・物販、分譲不動産事業	P21~24.		
■ 【連結】業績推移	P25.		
■ セグメント別中期計画	P26.		
■ 【連結】決算概要 貸借対照表	P27.		

◆グループ組織図

【当社グループ図】

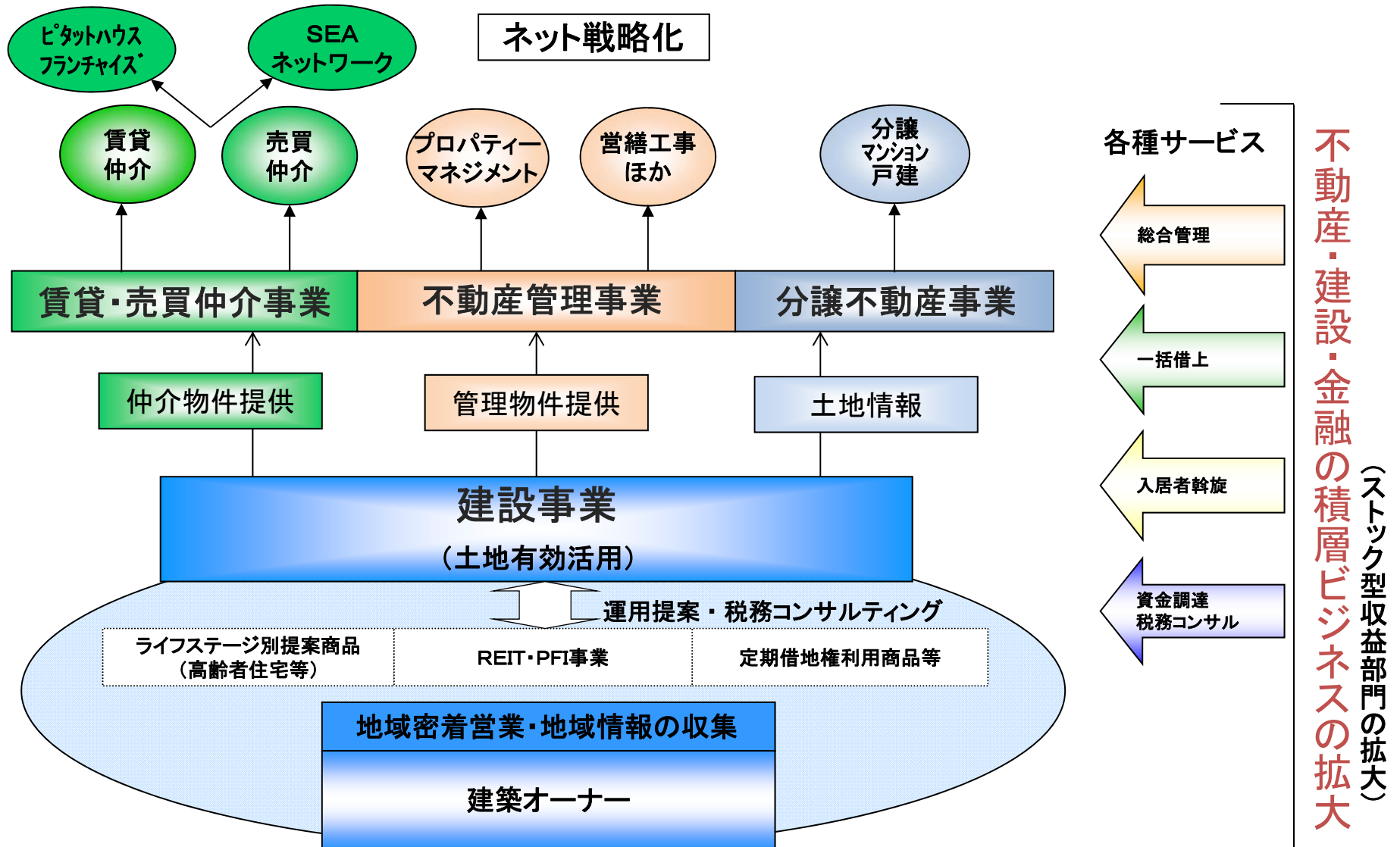
(事業セグメント) (業務内容)



連結子会社 37社
※1 非連結子会社 25社

グループ社員数(2014年9月末現在) 正社員:3,778名 契約社員:2,404名 正社員平均年齢:33.7歳

◆【当社の強み】地域密着のストック型ビジネスモデル



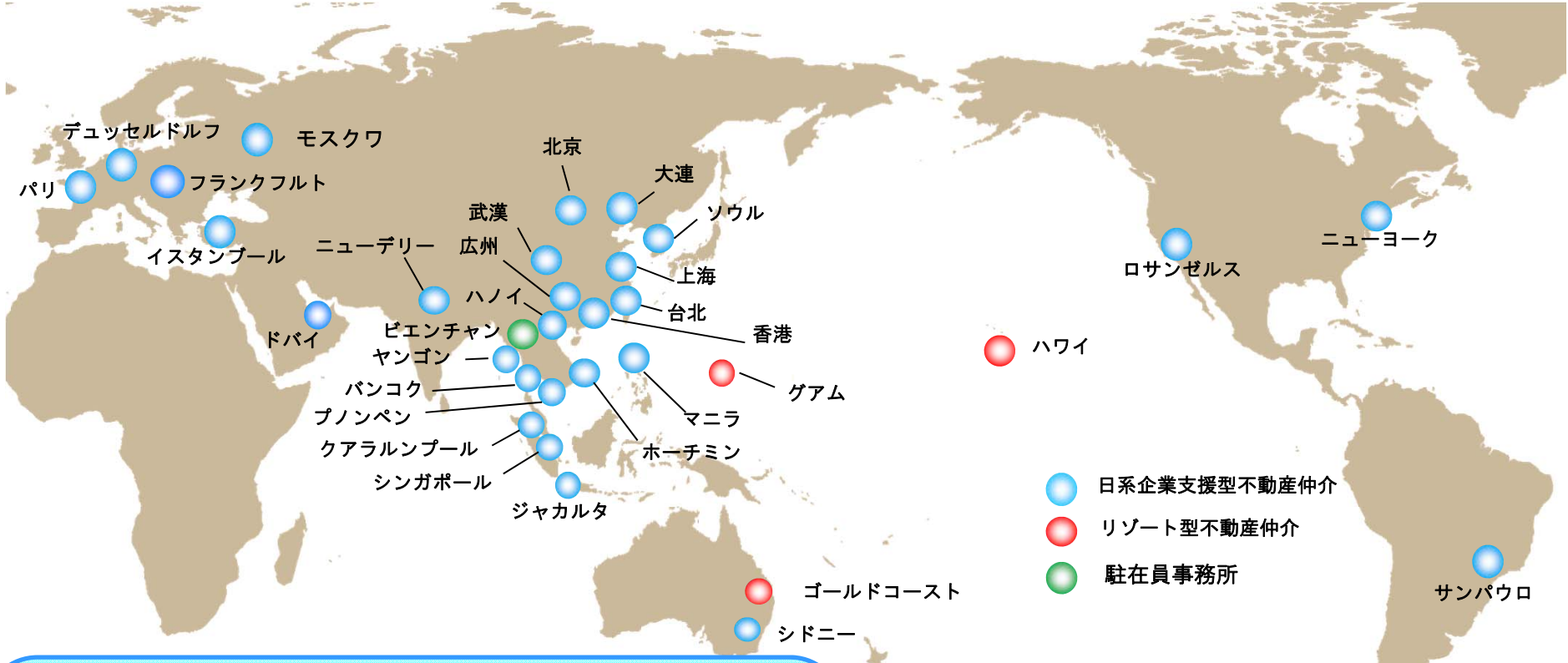
ワンストップサービスによる安定収入(ストックフィー)

◆ 基幹事業となるワンストップサービス ◆



※2014年9月末現在

スタート海外ネットワーク 世界 21カ国32拠点



◆海外に進出する日系企業の事務所・工場・社宅の斡旋

- 出店開業アドバイザー業務
- 入居後のアフターフォロー
- サービスオフィスの運営
- 不動産市場レポートの作成
- 不動産投資コンサルティング

■ 2014年9月期 賃貸及び売買仲介実績(取引企業約600社)
 取扱高 361百万円

★ ハワイ、ロサンゼルス、グアム以外の海外拠点は非連結



サービスオフィス展開例 (ヤンゴン・イスタンブール・上海)

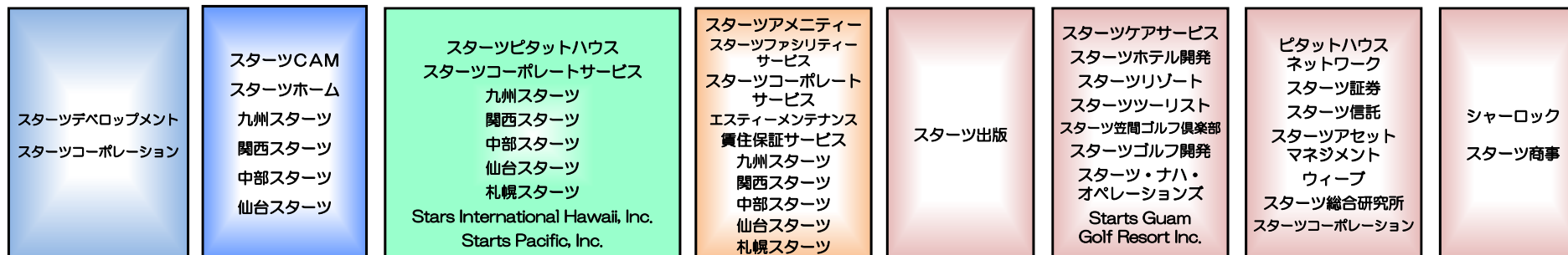
◆【連結】セグメントとグループ会社構成図（営業利益構成）



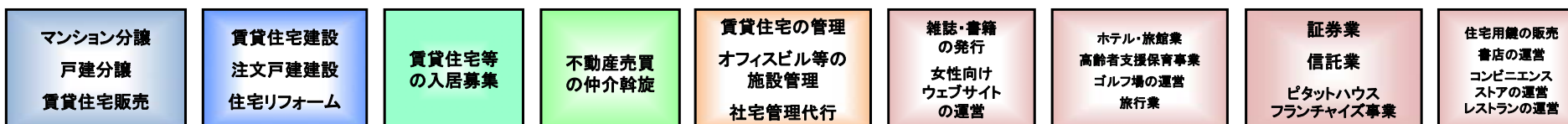
■セグメント(9種)



■主な会社【連結:37社(国内34社 海外3社)】 ※下記以外に非連結対象会社として海外現地法人を25社設立

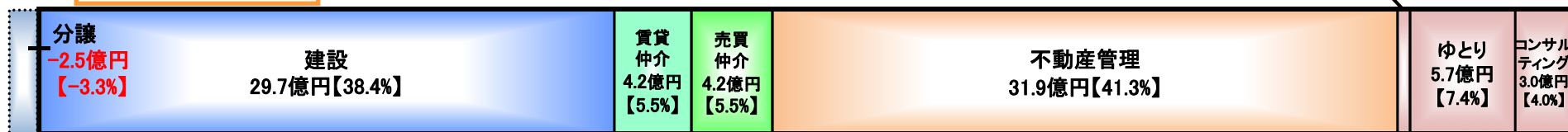


■主な事業内容



■セグメント別営業利益構成

2014年9月期(実績) 75.2億円(全社調整額 ▲2.2億円)



【参考】2013年9月期(実績) 74.9億円(全社調整額 0.4億円)



物販 1.0億円【1.4%】

◆【連結】決算概要（損益）①

（単位：百万円）

	2015年3月期 第2四半期 計画	2015年3月期 第2四半期 実績	2014年3月期 第2四半期 実績	前年同期比		業績予想比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	70,000	68,015	73,609	△5,594	△7.6%	△1,985	△2.8%
営業利益	7,600	7,521	7,492	+29	0.4%	△79	△1.0%
経常利益	7,200	7,401	7,531	△129	△1.7%	+201	2.8%
第2四半期 純利益	6,500	6,987	3,865	3,122	80.8%	+487	7.5%
EPS(円)	130.16	139.34	80.78	+58.56	72.5%	+9.18	7.1%

●売上高

前年同期はスタートアップロシード投資法人への賃貸住宅譲渡75億円の発生有り

●営業利益

建設事業及び不動産管理事業の売上増加により、販売管理費の増加を吸収

●特別利益

子会社株式交換による「負ののれん発生益」2,537百万円の計上

◆【連結】決算概要(損益)② セグメント別売上高

【売上高】(15/3期第2四半期)

(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	23,703	2,371	1,928	29,210	847	1,623
前年同期実績	21,635	2,296	2,279	27,457	10,116	1,921
差異	+2,068	+75	△350	+1,753	△9,269	△297

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	合計	調整額	四半期連結損益計算書計上額
当期実績	5,945	1,444	939	68,015	—	68,015
前年同期実績	5,440	1,534	928	73,609	—	73,609
差異	+504	△89	+10	△5,594	—	△5,594

◆売上高 前年同期比増減の主な要因

増加

- 建設事業:徹底した工程管理により工事進捗度の向上(工期短縮)
- 不動産管理事業:管理物件数の増加によるメンテナンス工事、管理手数料の増加
- ゆとり事業:旅館、ゴルフ場の来客数増
高齢者支援事業における新規稼働施設の増加(前年同期比+11事業所)

減少

- 分譲不動産事業:前年同期はスタートアップロシード投資法人への物件譲渡75億円、分譲マンションアルファグランデ西葛西(30戸)等の引渡しあり

◆【連結】決算概要(損益)③ セグメント別営業利益

【営業利益】(15/3期第2四半期)

(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	2,975	425	428	3,196	△255	45
前年同期実績	2,230	424	631	2,719	47	256
差異	+744	+0	△203	+476	△302	△211

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	合計	調整額	四半期連結損益 計算書計上額
当期実績	574	307	46	7,745	△223	7,521
前年同期実績	646	383	106	7,447	45	7,492
差異	△71	△75	△59	+297	△268	29

◆営業利益 前年同期比増減の主な要因

増加

- 建設事業: 手持ち施工現場のコスト見直しや徹底した工程管理による利益率向上
- 不動産管理事業: 企画営繕工事受注の増加、一括借上げ物件における収支改善

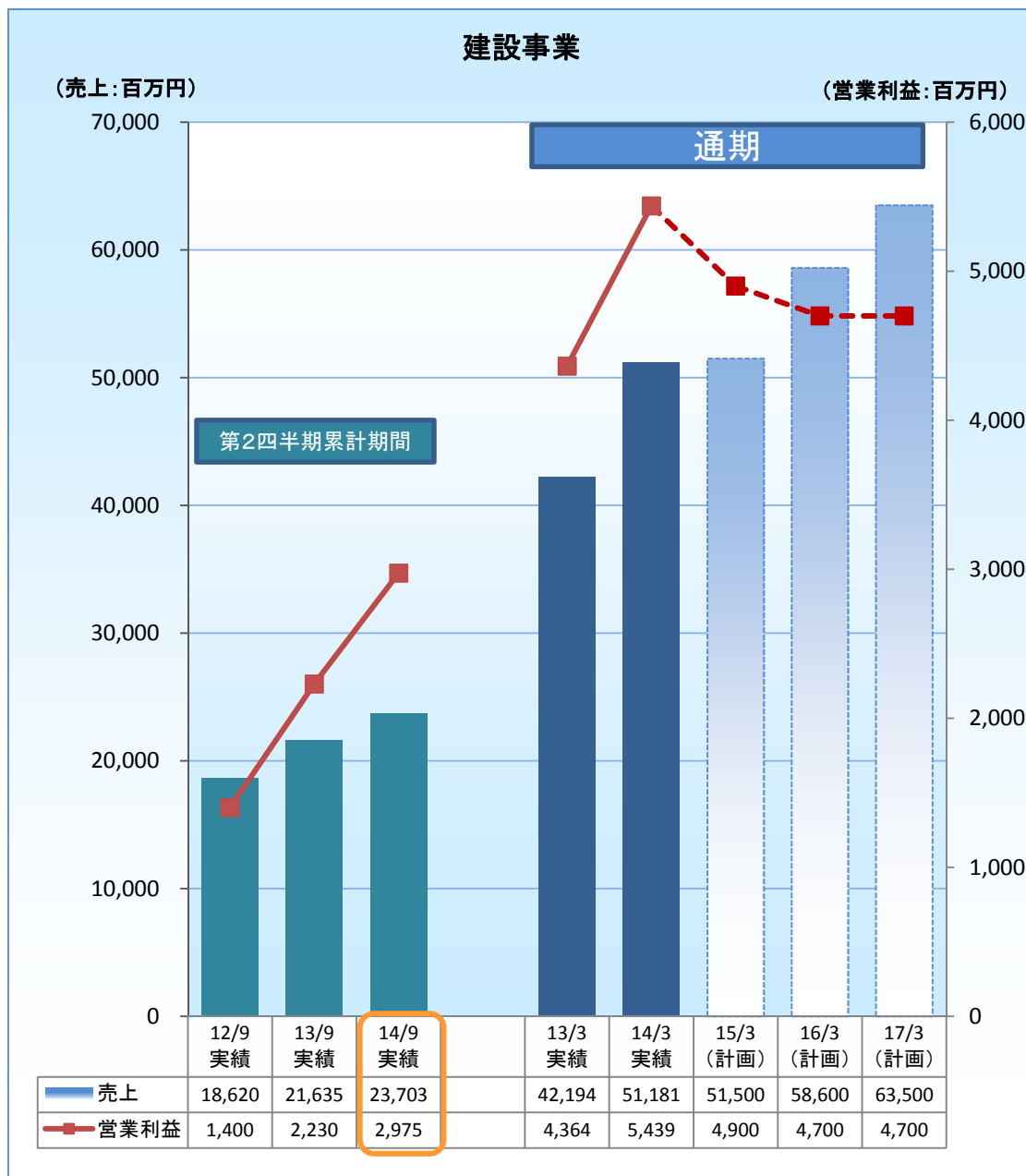
減少

- 売買仲介事業: 買取販売物件の減少、案件の小規模化
- 分譲不動産事業: 前年同期には分譲マンション「アルファグランデ西葛西」の引渡しあり
- 出版事業: イベントやタイアップ広告の受注減少

セグメント別概況 建設事業



◆セグメント別の概況【建設事業】



●建設事業

- ・徹底した工程管理により、施工能力が前年同期比アップ(特に低層賃貸住宅)
- ・各現場におけるコスト削減や販売管理費の見直しなどにより利益率が前年同期比2.3ポイント改善

※2014年8月子育て支援賃貸住宅「アリア・ソワン・プレミアム」26棟目を横浜市港北区に竣工(免震構造採用、保育園併設)



物件名:「Lapis Garden」
下: 物件の免震装置

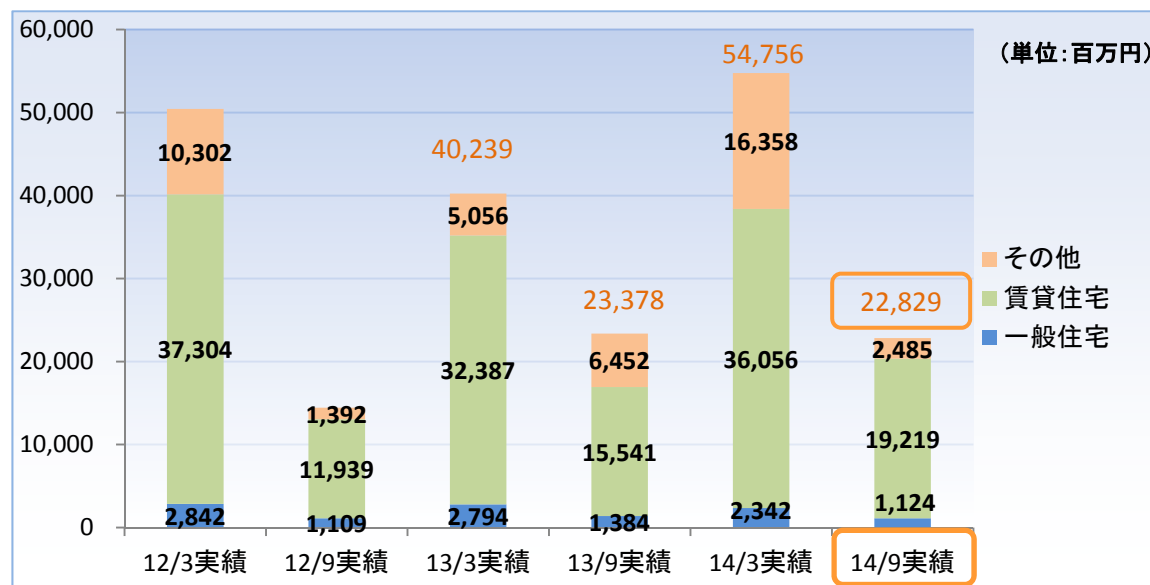


※「アリア・ソワン・プレミアム」シリーズはミキハウス子育て総研様との共同開発で2009年に誕生した商品



◆セグメント別の概況 建設事業の受注高・受注残高

◆受注高 228億29百万円(前年同期比2.3%減少)

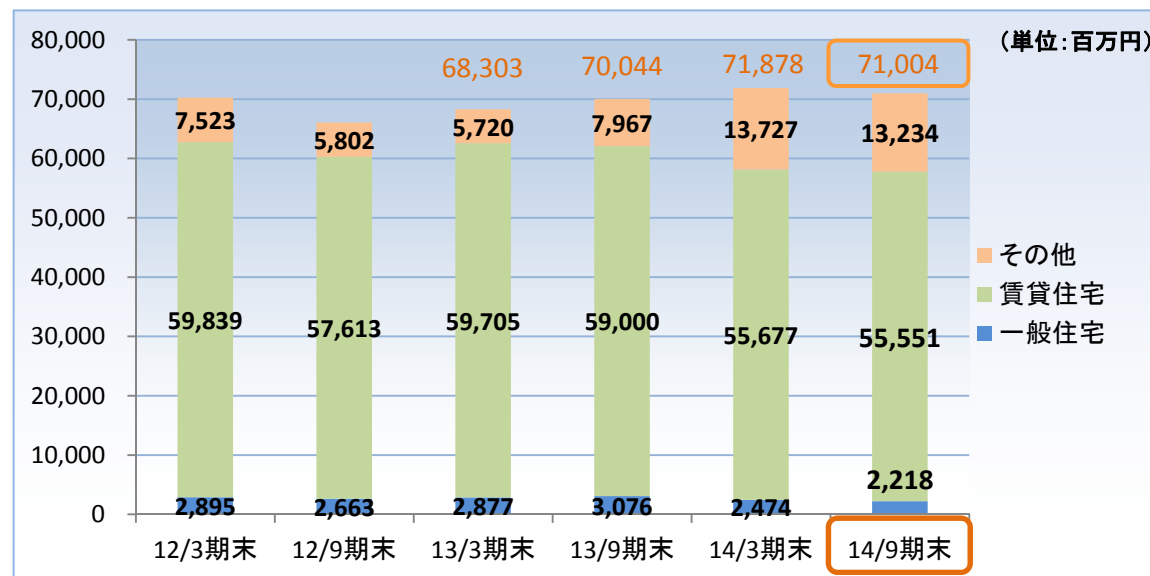


・「賃貸住宅」の受注は好調に推移

・前年同期の「その他」には公立中学校の建替工事2,100百万円などの大型案件あり



◆受注残高 710億4百万円(前年同期比1.4%増)



・2016年3月期(来期)の完成工事高として現時点でおよそ430億円が確定

・受注残高における「その他」には数十億円規模となる大型の流通施設を含む









セグメント別概況

賃貸仲介・売買仲介事業

こだわり賃貸.com
KODAWARICHINTAI

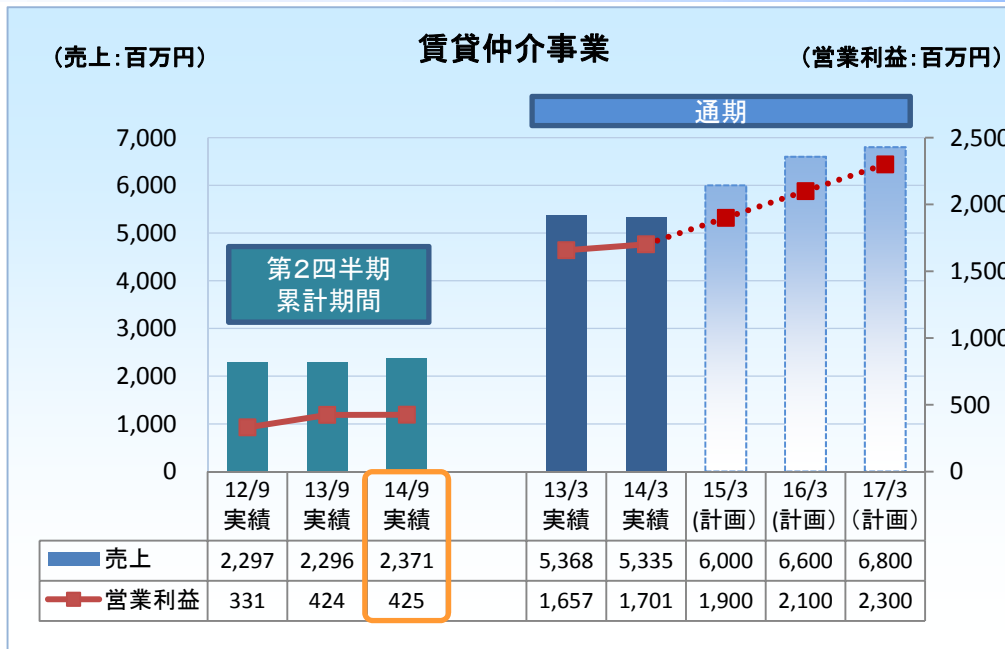
produced by スタートビタットハウス株式会社
[会社情報](#) [店舗一覧](#)

[こだわり賃貸物件を探す](#)

 <p>■ 免震構造 大切な人・もの・生活を守る 免震構造賃貸マンション</p>	 <p>■ ペット相談可 またまた稀少なペット可物件 憧れのペット生活</p>	 <p>■ ピアノ相談可 音大生必見 楽器演奏可能な物件をセレクト</p>	 <p>■ オール電化 最新設備と抑々な電気料金メ ーで快適ECO生活</p>	 <p>■ 女性向け 仕事に・余暇に・都市生活を満 ぎる新しい女性のための住 スタイル</p>	 <p>■ 子育て支援 子育てママを応援し収納・建 築素材・生活動線に主眼を置 いた安全設計</p>
---	--	---	--	--	---



◆セグメント別の概況 【賃貸仲介事業・売買仲介事業】

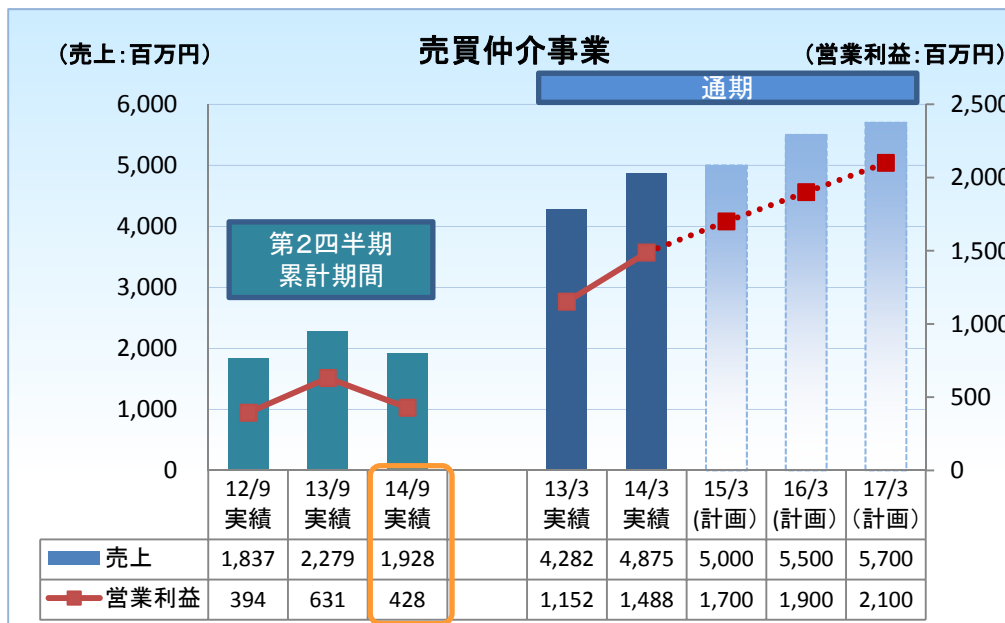


●賃貸仲介事業

- ・法人取引強化、ネット経由の来客、接客スキル向上
⇒成約率がアップし仲介新規・更新手数料とも増加
- ・家賃のクレジットカード決済サービス
「家賃deポイント」の促進

●売買仲介事業

- ・成約件数
13/9月期 1,276件 → 14/9月期 1,383件
- ・法人仲介: 案件小規模化



賃貸物件検索サイト
(スターツピタットハウス運営)



セグメント別概況 不動産管理事業

入居者様サービス／24時間365日対応



中高層賃貸住宅



低層賃貸住宅



■オフィスビル



■商業施設



■結婚式場



■大学等教育施設



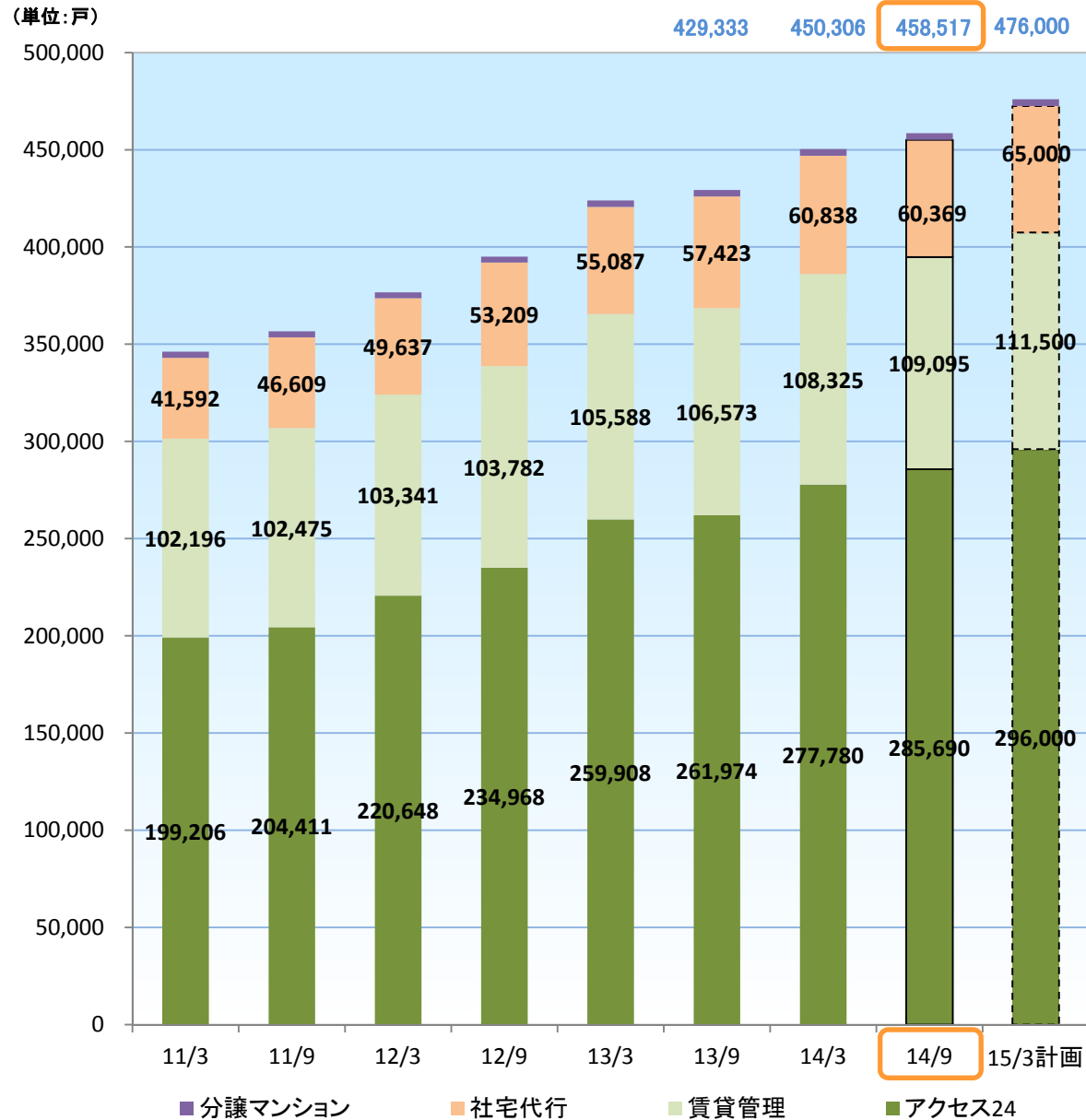
■病院・メディカルセンター



■ホテル等宿泊施設



◆セグメント別の概況【不動産管理事業①】



●管理戸数の推移

- ・「アクセス24」システム導入戸数、賃貸管理戸数ともに増加

“「アクセス24」とは？”

賃貸住宅向けに24時間対応のコールセンターサービスを組み入れた賃貸住宅管理システム

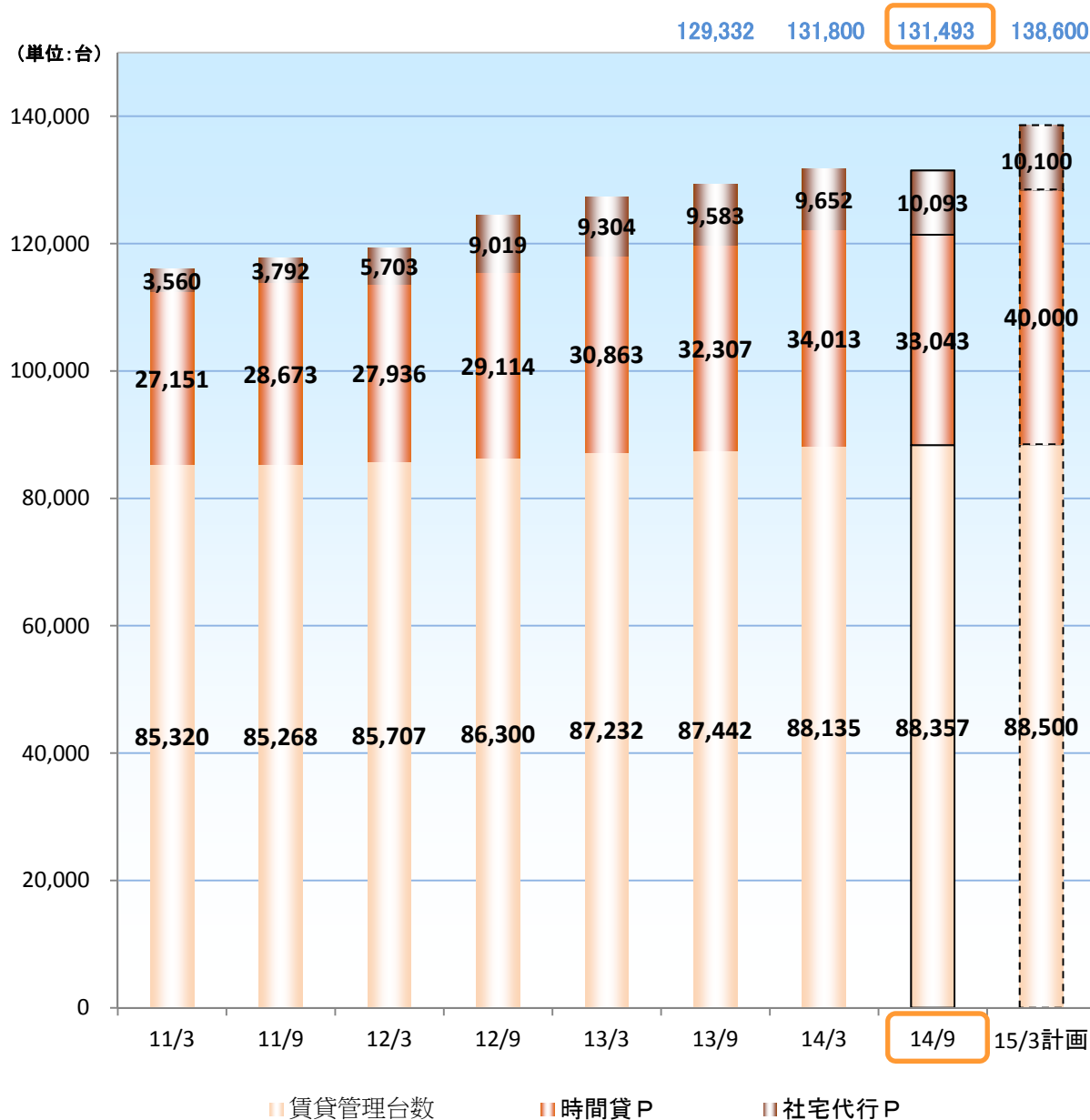


中高層賃貸住宅管理物件例



低層賃貸住宅管理物件例

◆セグメント別の概況【不動産管理事業②】



● 駐車場管理台数の推移

◆ ナビパーク(時間貸駐車場)の事業

- ・遊休地の有効活用方法のひとつとして、比較的転用性の高いコインパーキング事業を提案
- ・不正路上駐車対策
- ・都心部や企業の遊休地利用などにより管理エリアを年々拡大
- ・法人利用者向けに「ナビパークビジネスカード」の運用を開始→キャッシュレス精算による利便性向上

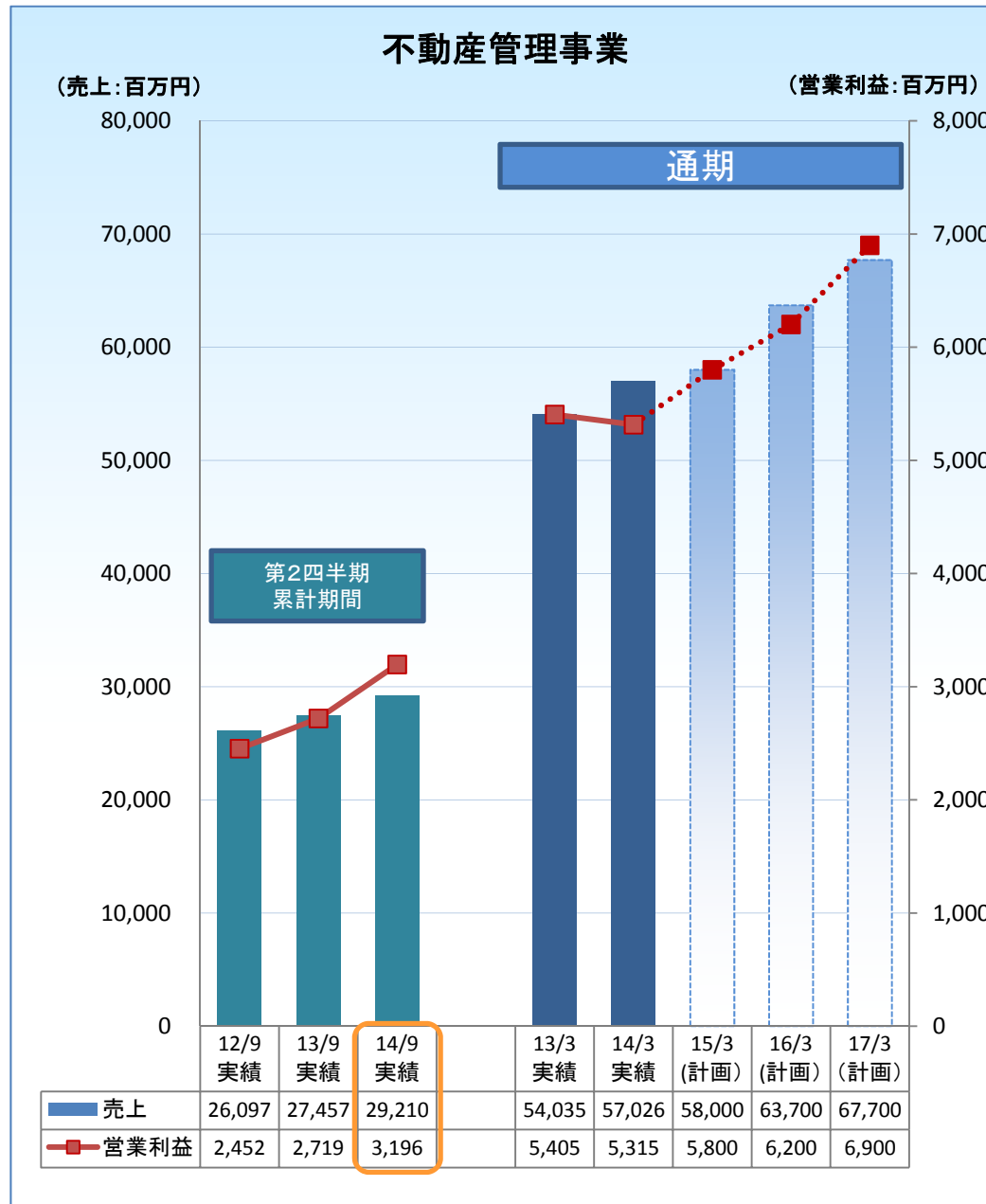


ナビパーク(時間貸駐車場)



ナビパークビジネスカード

◆セグメント別の概況【不動産管理事業③】



●不動産管理事業

◆事業内容

- 賃貸住宅等の家賃出納管理
- 賃貸住宅等の入退居立会
- ビル施設等の管理及び警備・清掃業務
- 管理施設の営繕(保守)工事
- 賃貸物件の一括借上げ事業
- 時間貸駐車場の運営

- ・賃貸住宅管理戸数、商業施設などの施設管理件数が順調に増加
→メンテナンス売上・管理手数料の増加



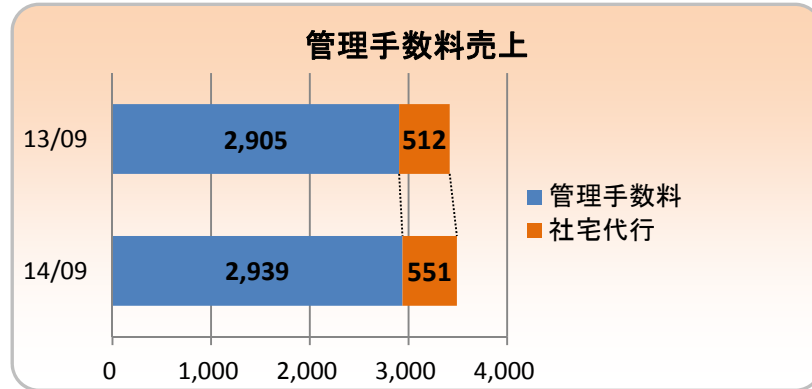
商業・オフィスビル
(京橋トラストタワー)



大型結婚式場(アニヴェルセル みなとみらい横浜)

◆セグメント別の概況【不動産管理事業④】

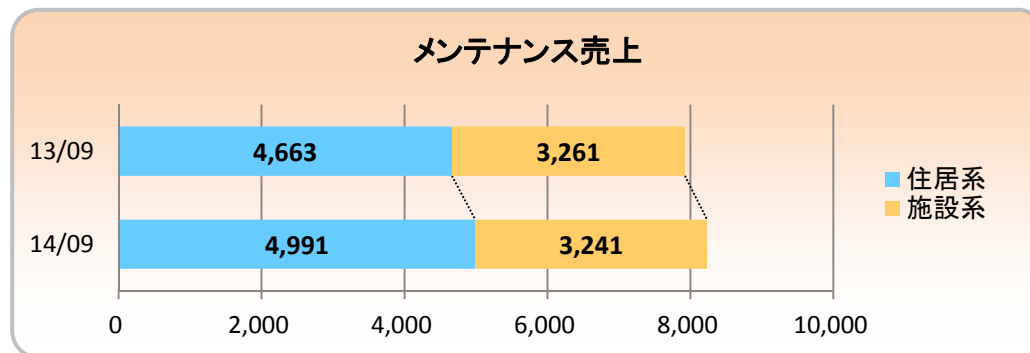
◆不動産管理事業の種別売上推移グラフ（単位：百万円）



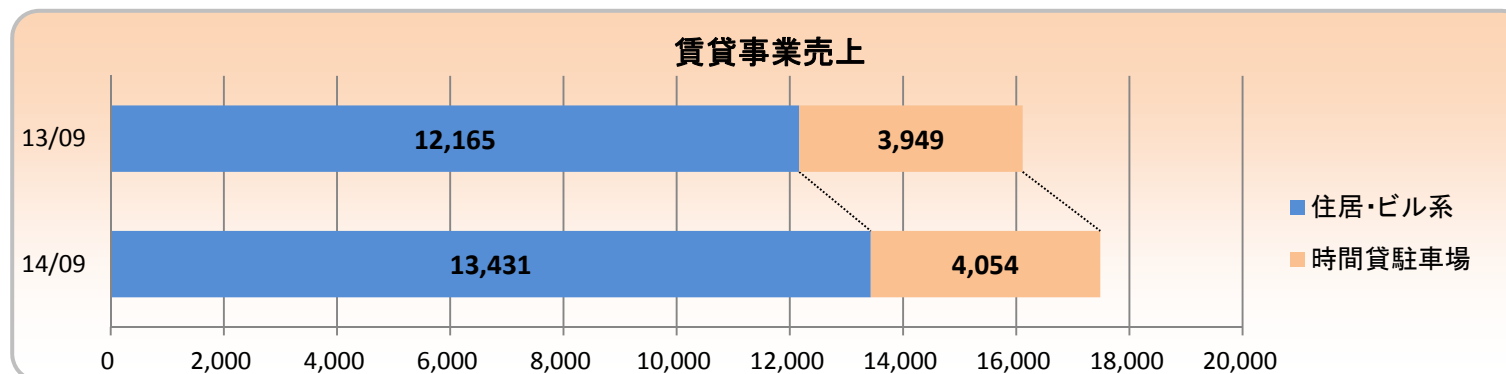
ビルコムセンター



城山ガーデン(施設管理)



- 住宅管理戸数の増加
前期末比 約8,200戸増、前年同期比 約29,000戸増
- 外装リフレッシュ工事など長期営繕計画工事の増加
(13/9月期 1,198百万円→ 14/9月期1,510百万円)
- 大型商業施設の新規管理施設数が増加
(城山トラストタワーなど前期末から4件増加)



その他のセグメント別概況

- ・出版事業
- ・ゆとり事業
- ・分譲不動産事業
- ・コンサルティング事業
- ・物販事業



スターツグアムゴルフリゾート&ホテル



スターツ笠間ゴルフ倶楽部（茨城・笠間）



ホテル エミオン 東京ベイ（千葉・新浦安）

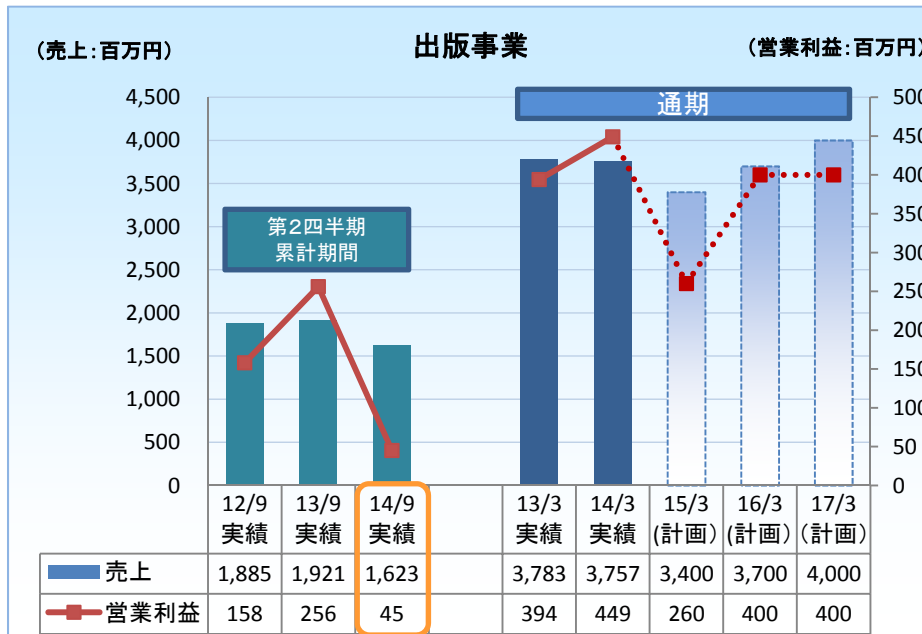


シャーロック（カードキーシステム）

The screenshot shows the OZmall website interface. At the top, there's a navigation bar with categories like '東京女子ナビ', '東京体験', '女子旅', 'ビューティ', 'レストラン', 'ホテル', '温泉・リゾート', 'ウェディング', 'エンタメ', '誕生日', '海外旅', and 'プレゼント'. Below this is a main banner for '会社帰りに平日夜のひとり時間' (Solo time on weekday nights after work) featuring a night view of Tokyo with the Tower of Tokyo. To the right, there are several promotional boxes, including one for '500円モニター募集中' (Recruiting 500 Yen monitors) and another for 'OZのプレミアム予約' (OZ Premium Reservations). The bottom right corner lists various reservation services like 'ビューティ', 'ヘアサロン予約', 'ネイルサロン予約', 'まつげエクステ予約', 'リラクサロン予約', 'ホテルSPA予約', '鍼灸サロン予約', '美容クリニック予約', and '婦人科検診予約'.

女性向けウェブサイト「オズモール」（会員数200万人）

◆セグメント別の概況【出版事業・コンサルティング事業】



●出版事業

・広告売上の減少

広告環境の変化により、広告主の予算がマスメディア(テレビ、インターネット)に集中、広告掲載売上が減少

・オズモールの送客手数料は当初予想を下回る

・携帯小説投稿サイトの閲覧数が向上し、モバイルサイトの広告売上増加



マーケティングイベント 『Girls★Party』



女性向け情報雑誌『オズマガジン』

●コンサルティング事業

・コンサルティング手数料減少:

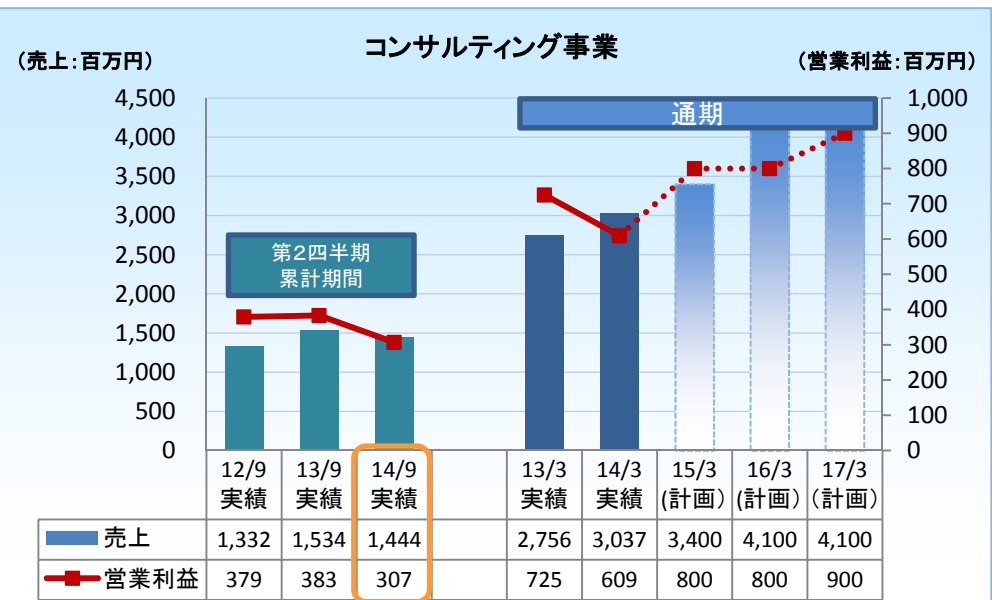
前年同期はスタートアッププロシード投資法人物件取得時
コンサルティング手数料あり

・生命保険及び損害保険の一部の商品が販売終了のため 取扱高減少

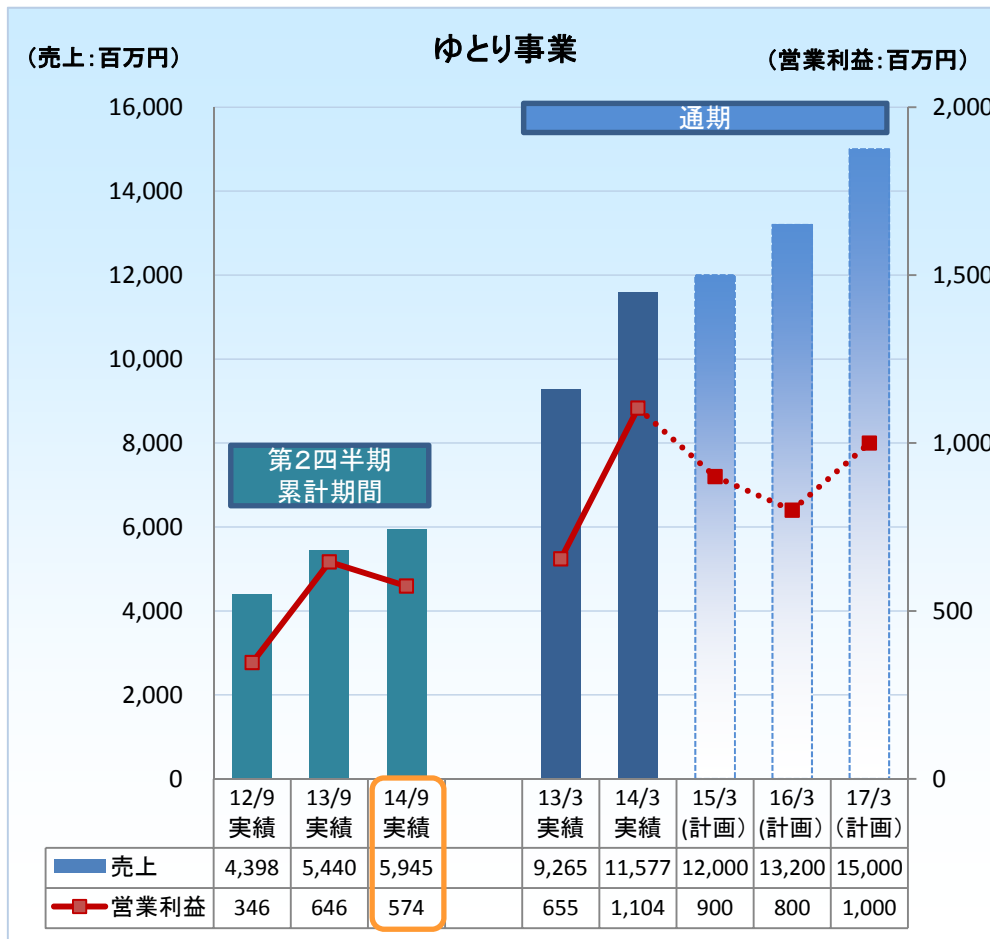
・FC加盟店の増加により ピタットハウスのフランチャイズ 手数料が順調に推移



住まいとお金の総合相談ショップ『住まぶら』



◆セグメント別の概況【ゆとり事業】



●ゆとり事業

◆売上高概況

- ・ホテル事業
前年同期はTDRの周年記念イベント効果
→今期はイベントなく売上減だが、稼働率は維持
- ・高齢者支援事業の施設数拡大
前年同期比で+11事業所の新規開設
- ・前年6月に運営を始めた沖縄ナハナ・ホテル&スパ
→今期全期間(6ヶ月)業績寄与
- ・スターツ笠間ゴルフ倶楽部→利用者増

◆営業利益減少

- ・ホテル事業: 単価縮小と施設環境改善コスト発生
- ・高齢者支援事業: スタッフ増加に伴ったコストアップ
事業所開設時初期コスト発生

■トピックス【スターツケアサービス】

介護付き有料老人ホーム「きらら川崎小倉」がオープン
愛知県豊田市にグループホーム「きらら豊田緑ヶ丘」がオープン



沖縄ナハナ・ホテル&スパ (沖縄・那覇)



湯けむりの里 柏屋 (栃木・川治温泉)

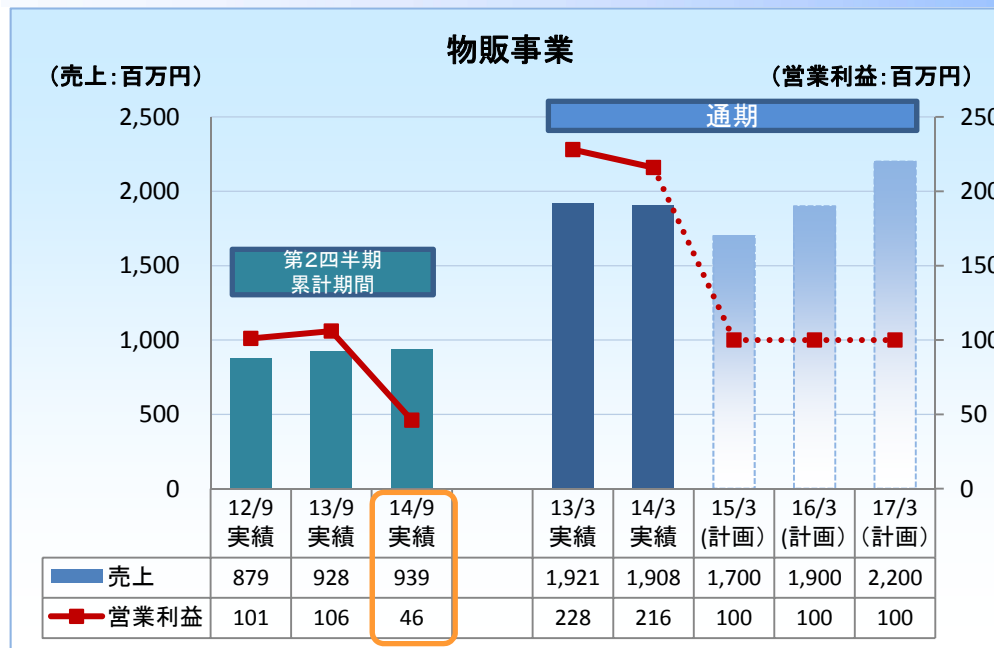


介護付き有料老人ホーム「きらら川崎小倉」



当社が運営する介護施設にて

◆セグメント別の概況【物販事業・分譲不動産事業】



●物販事業

【シャーロック】

・お客様対応部署とカードキーの受発注、製造、出荷の流通業務を一元化した「ロジスティックセンター」を幕張に開設

・新商品: 非接触型IC錠「シャーロックⅣ」

シャーロックⅣハイブリット



キャピロック (キャビネットキー)



●分譲不動産事業

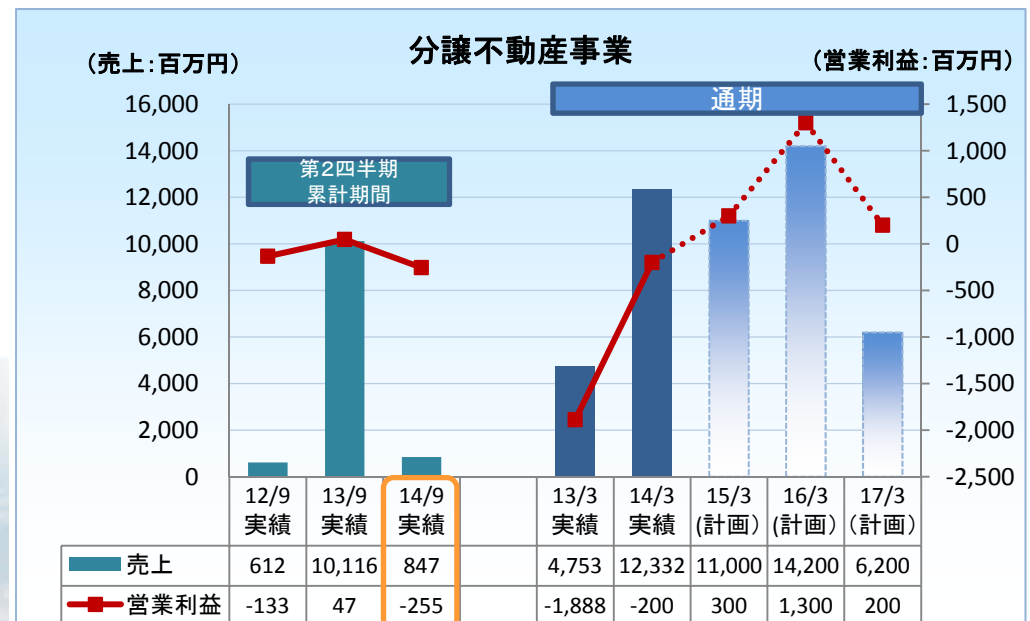
・前年同期はスタートプロシード投資法人への譲渡75億円あり
→今期11月に物件譲渡 6棟81億円

・第3四半期以降の引き渡し予定

江戸川区葛西
アルファグランデ葛西臨海公園 30戸

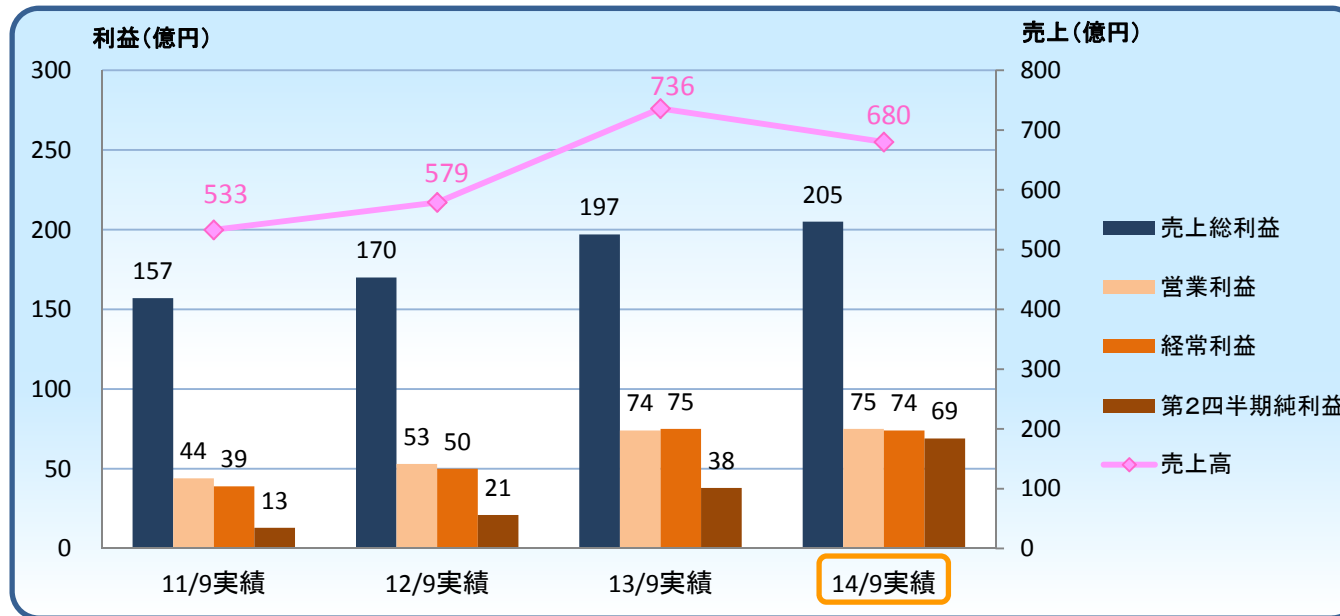
千葉県成田市
アルファグランデ成田七番街 70戸

αグランデ小岩スカイファースト
(2015年夏完成)

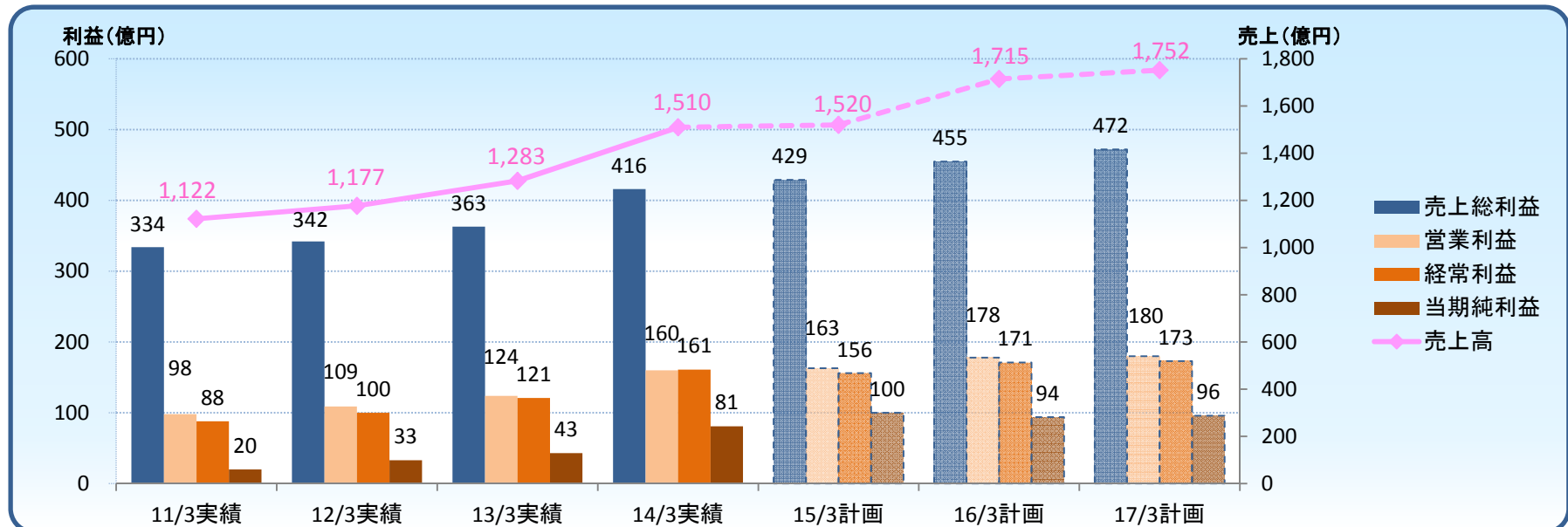


◆【連結】業績推移(全社)

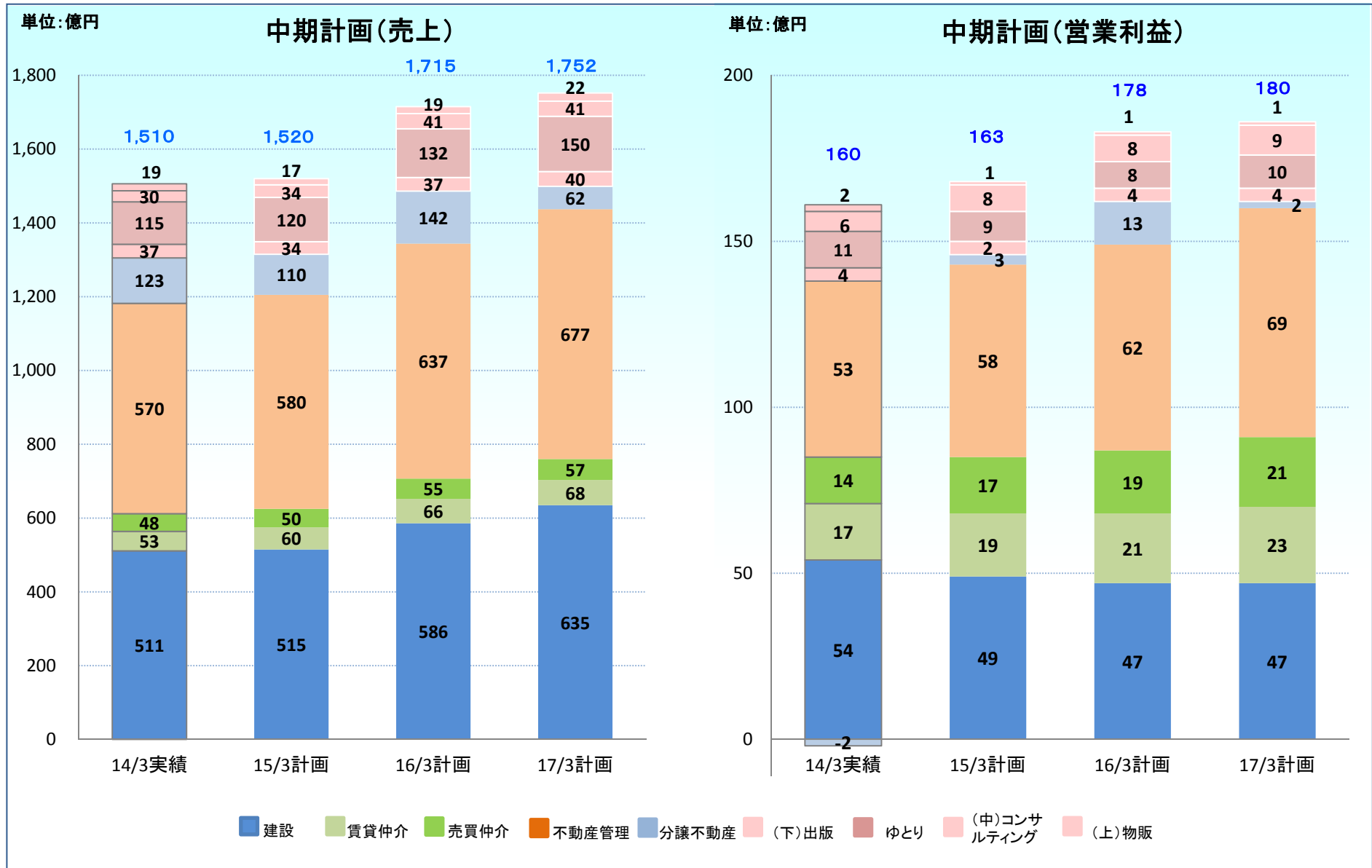
第2四半期累計期間



通期



◆業績推移 セグメント別中期計画（売上・営業利益）



◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

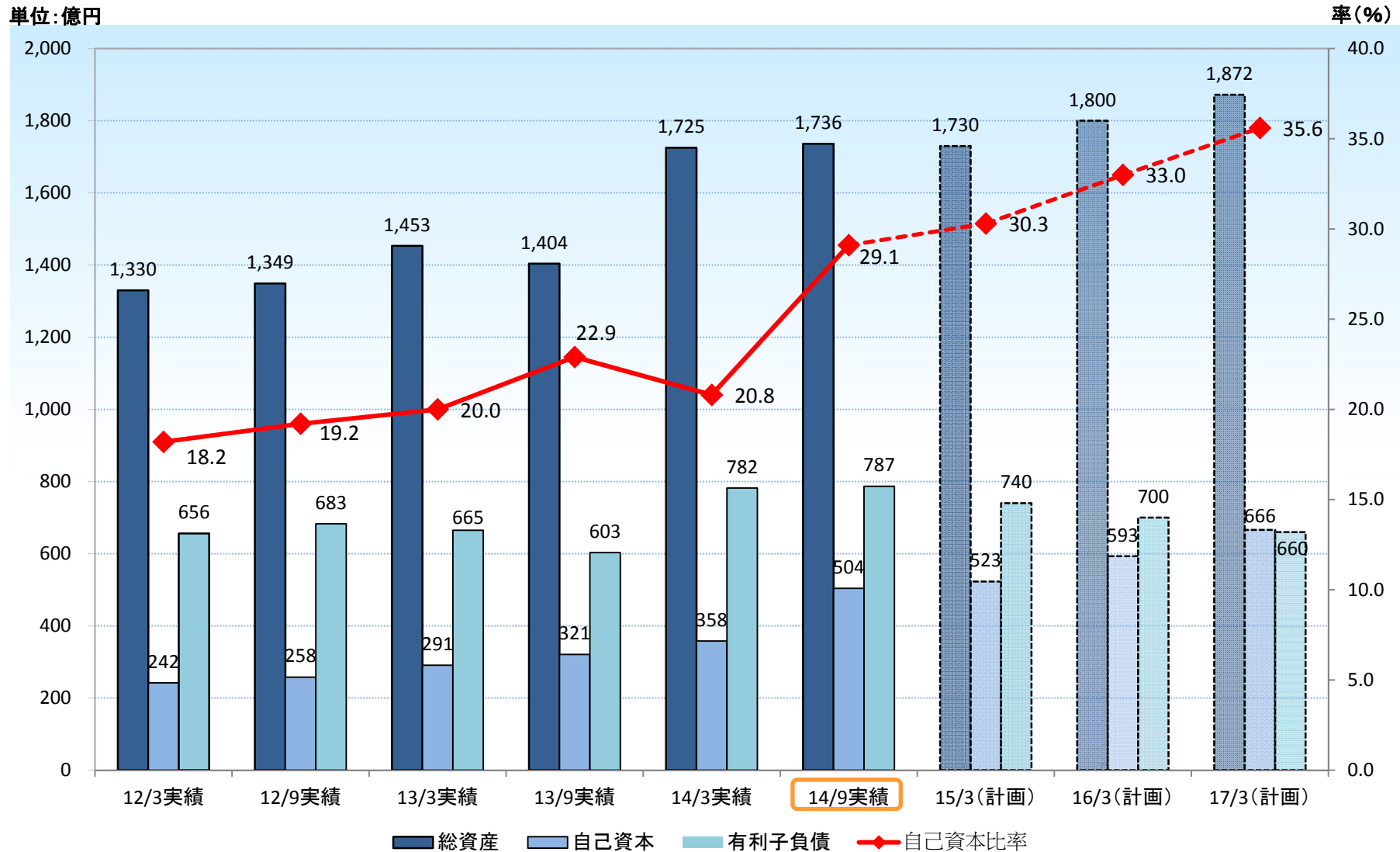
	2015年3月期 第2四半期 (2014年9月末)	2014年3月期 第2四半期 (2013年9月末)	2014年3月 期末	2014年3月 期末比
(資産の部)				
現預金	35,780	34,671	41,825	△6,045※
受取手形及び 売掛金	7,930	8,474	8,133	△202
販売用不動産	10,978	3,876	4,991	5,987※
仕掛販売用不動産	18,442	16,523	17,971	471
未成工事支出金	951	1,319	449	502
その他	6,305	6,174	7,203	△898
流動資産合計	80,389	71,039	80,575	△186
有形固定資産	72,183	50,466	72,553	△369
無形固定資産	4,237	3,945	3,953	283
投資その他資産	16,798	15,039	15,476	1,322
固定資産合計	93,218	69,450	91,982	1,236
資産合計	173,608	140,490	172,558	1,050

	2015年3月期 第2四半期 (2014年9月末)	2014年3月期 第2四半期 (2013年9月末)	2014年3月 期末	2014年3月 期末比
(負債の部)				
買掛金及び 工事未払金	10,640	10,945	14,853	△4,212※
短期借入金	22,607	18,233	21,385	1,222
その他	21,052	21,541	25,074	△4,022
流動負債合計	54,300	50,720	61,313	△7,013
長期借入金	56,133	42,155	56,883	△750
その他	11,860	8,923	11,582	277
固定負債合計	67,993	51,079	68,465	△472
負債合計	122,293	101,799	129,779	△7,485
(純資産の部)				
資本金	11,039	4,474	4,474	6,565※
資本準備金	6,221	4,133	4,133	2,087
剰余金	30,248	20,627	24,096	6,151
自己株式	△429	△56	△57	△371
再評価差額金等	3,454	3,006	3,178	276
少数株主持分	780	6,505	6,954	△6,173
純資産合計	51,314	38,690	42,778	8,535
負債純資産合計	173,608	140,490	172,558	1,050

【2015年3月期第2四半期における主な増減要因(前期末比較)】

- 現預金60億円の減少
リート用物件仕入51億円、納税資金10億円など
- 販売用不動産59億円の増加:
リート用物件仕入51億円など
- 買掛金及び工事未払金<42億円>の減少:
分譲マンション(アルファグランデ小岩)における建築工事代金の支払を実施
- 資本金<65億円>の増加:
4月株式交換による完全子会社化で44億円、9月公募増資で21億円の増加

◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移



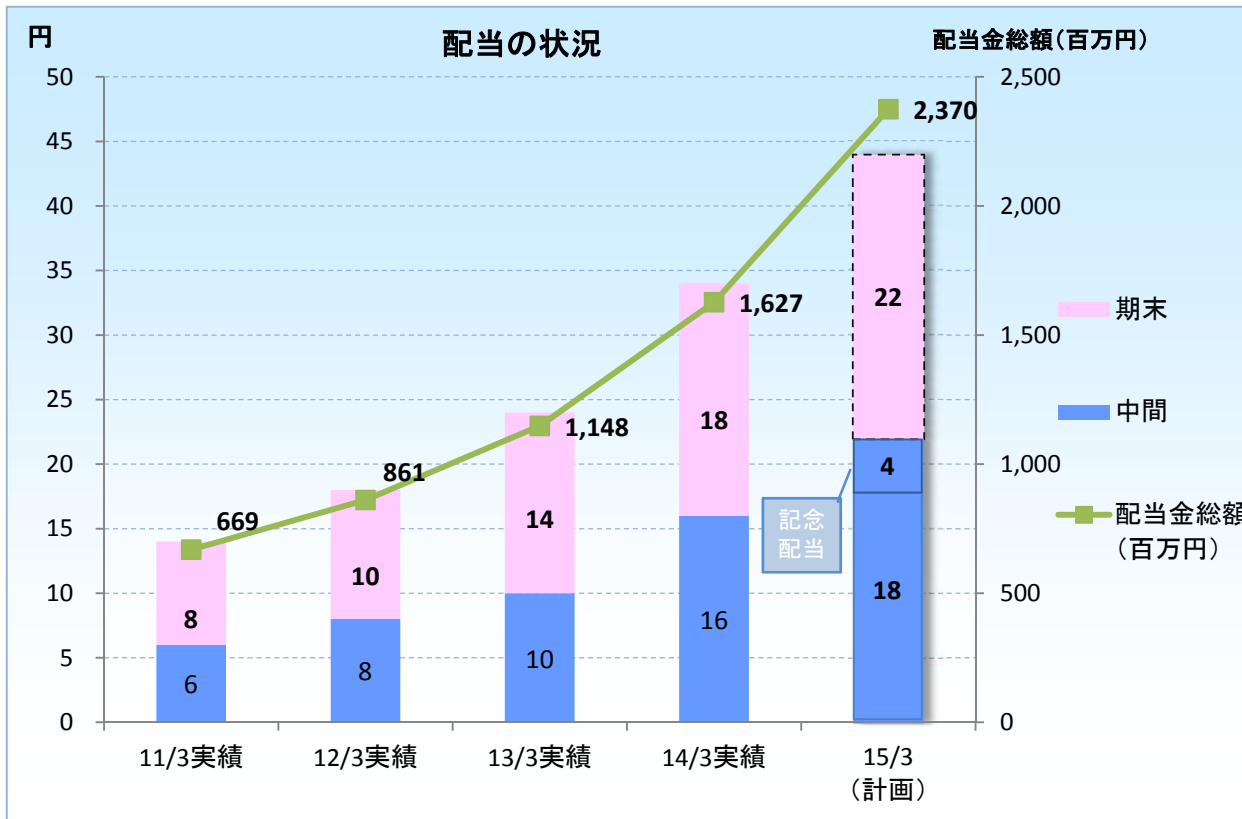
◆経営指標◆

内部留保を勘案しつつ、自己資本比率・配当性向を重視

自己資本比率目標：当面30%以上を安定的に維持

配当性向目標：30%前後を目安とした安定的な配当

◆ 配当について



◆ 配当方針 ◆

連結当期純利益の30%前後の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続
(長期的に安定配当を継続実施)

◆ 第2四半期末配当金 ◆

第2四半期末配当金:
1株当たり22円(当初予定の18円+東証一部市場変更記念配当4円※)

期末の配当予定を上方修正し年間で1株当たり44円の配当実施予定(配当総額2,370百万円(予定))
※2014年11月7日に配当予想の修正を発表

◆ 市場変更 ◆

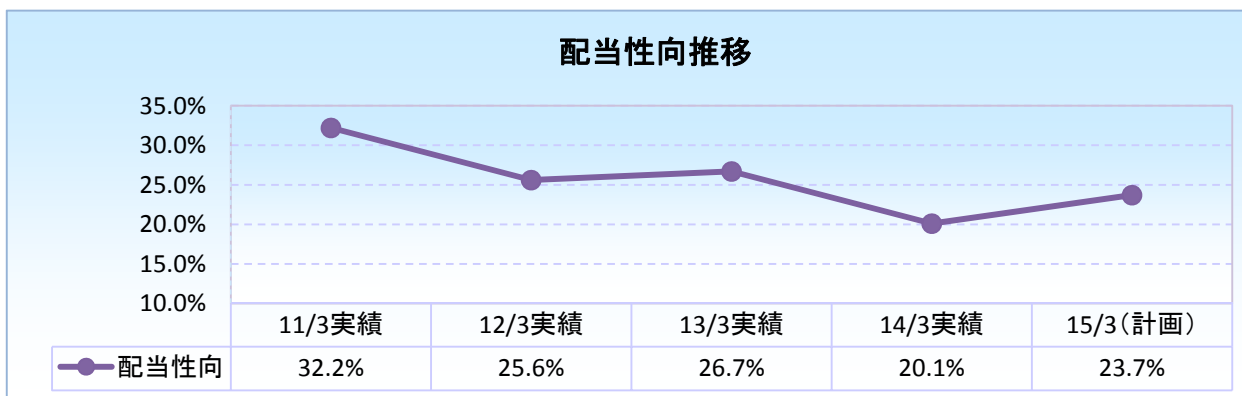
2014年9月16日にジャスダックから東証一部に市場変更
市場変更時の公募増資に伴い発行済株式総数及び株主数の増加

・発行済株式数

前期末47,986,866株
→2014年9月末53,998,205株

・株主数

前期末2,983名
→2014年9月末7,652名



◆今後の事業展開について

●免震工法による施工現場の拡大

免震工法にプラスして井戸や防災かまどを備えた災害対策型マンションの普及、建設を継続し、民間による災害対策を支援していく。

お客様の要望や地形に合わせて多様な施工方法を提供
【高床免震】【吊床免震】【低重心免震】【モノコック免震】



当社オリジナルの免震装置



災害時にかまどとなるベンチと防災井戸

●再開発事業(神田PFIプロジェクト等)

単に箱(建物)を造る提案ではなく、スターツグループで培った、土地の有効活用、商業施設リーシング、高齢者支援事業、不動産管理事業などのノウハウを組み合わせた複合的な都市再開発の提案を行っていく。



千代田区神田東松町計画
民間住宅棟開発事業



江戸川区篠崎ツインプレス

●施設(ビル)管理事業の拡大

◆当社施設管理の強み

- ・ローカライズされた拠点展開により、現場までのスピーディーな対応が可能。
- ・自社開発による管理システムにより、顧客の要望に応じたカスタマイズが可能。
- ・無人警備システムと有人警備システムとの組み合わせによりコストダウンが可能。
- ・警備員である一次対応者が設備知識を有しているため、現場での初期対応が可能。

●ピタットハウス店舗網の拡大

不動産の賃貸仲介・売買仲介の基点となる不動産店舗数の拡大を図り、より綿密な顧客サービス網を構築していく。また、家賃をクレジットカードで支払う事によりポイントが貯まるサービス「家賃deポイント」の促進を強化していく。

●海外事業

海外の拠点において、日本から進出する企業に向けた不動産サービスのひとつとして、レンタルオフィスやサービスアパートメントの事業拡張を狙う。また、日本人投資家向けの海外不動産投資セミナーなども随時開催。



クアラルンプール物件 (コンドミニアム)



ハワイ物件 (コンドミニアム)



ホテル&サービスアパートメント開発 (フンベン)

◆スポーツ・文化 協賛活動

◆スポーツ:大会スポンサー



東京マラソンオフィシャルパートナー (2007年第1回大会～)
©東京マラソン財団



サンスポ千葉マリンマラソン (1990年～) (写真提供:産経新聞社)

■他の協賛大会 「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」 (2011年～)

■主催するゴルフ大会

スターツシニアゴルフトーナメント (1989～1998、2008年～)

スターツレディースゴルフ (1999年～)



杜の都全日本大学女子駅伝 (2005年～)



◆スポーツ・文化 協賛活動

■チームスポンサー

・卓球日本代表チーム (オフィシャルパートナー)



写真提供: 日本卓球協会

・プロ フットサルチーム
バルドラル浦安
(ロイヤルパートナー)



■スターツ所属選手・陸上競技部 (女子)

スターツ所属 伊藤美誠 選手
(ワールドツアーにて2週連続で女子ダブルス優勝)



スターツ女子陸上競技部 (監督: 山口千代子)



スターツ所属のプロゴルフ選手

女子: 櫻井有希・岡村咲・和田委世子・鎌田ヒロミ・鎌田ハニー
男子: 高山忠洋

◆文化: イベント後援等



Photo: K.MIURA

NEW JAPAN
PHILHARMONIC
SUMIDA, TOKYO

新日本フィルハーモニー交響楽団
(第九コンサート2013)



千葉県浦安市花火大会

他 協賛文化イベント

・ヨコハマ×芸術フェスティバル など

スタートズの企業理念

「人が、心が、すべて。」

スタートズは出会ったお客様と末永くお付き合いできるサービスに真正面から取り組み、『総合生活文化企業』として建設、不動産仲介・管理から金融、出版、ホテル、高齢者支援へ、地域密着で事業領域を広げてまいりました。

私たちは「切る・捨てる」という合理主義ではなく、「拾う・救う」という考えのもと、社員一人ひとりの個性・持ち味を活かし、お客様へ真のホスピタリティを提供する事を第一に考え、行動してまいりました。そして、これまでに培ってきた信用を礎として地域・社会とともに持続する企業を目指します。

本資料は、当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としたものではありません。また、本資料の作成にあたっては正確性において慎重を期しておりますが、完全性を保証するものではありません。本資料中の業績予想ならびに将来予測は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が個別に判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。そのため、事業環境の変化等により、実際の業績が記述されている将来見通しとは異なる結果となる可能性がある事をご理解下さい。

■本資料の一部または全部を弊社の許可なく、転載・複写することのないようお願い申し上げます。

【問い合わせ先】

【スタートズコーポレーション株式会社 スタートズグループ本部 IR担当】

【電話：03-6202-0111(大代表)】



証券コード：8850