

東証一部上場
(証券コード: 8850)

2015年3月期 決算説明資料

2015年5月19日



「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



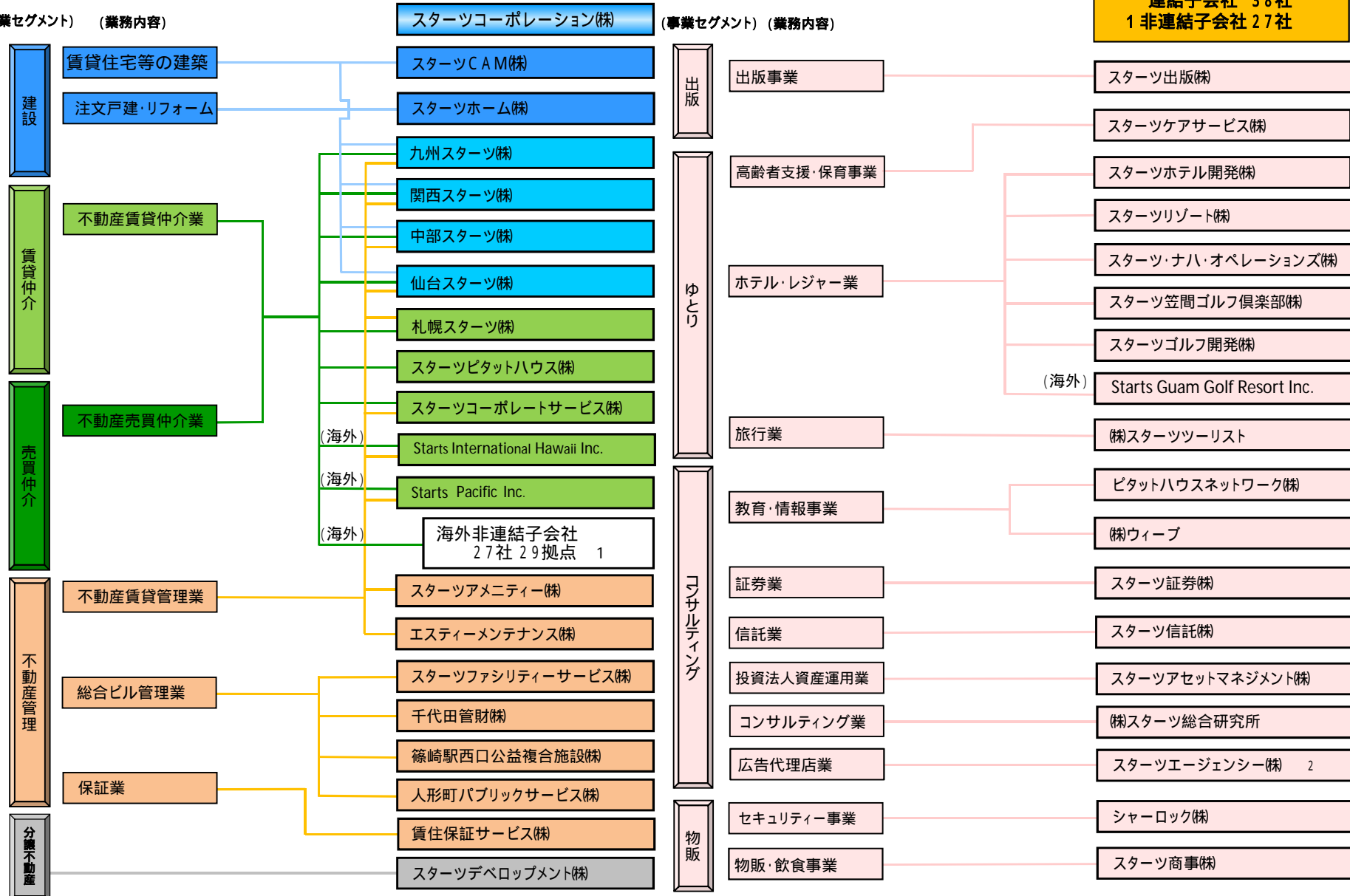
グループ組織図	P2.	セグメント別中期計画	P27.
海外ネットワーク	P3.	【連結】決算概要 貸借対照表	P28.
当社の強み	P4～5.	【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P29.
ピタットハウスの店舗数の推移	P6.	配当について	P30.
セグメントとグループ会社構成図	P7.	今後の事業展開について	P31.
【連結】決算概要(損益)	P8.	スポーツ・文化協賛活動	P32.
【連結】決算概要 セグメント別概要	P9～10.		
セグメント別概況 ・建設事業	P11～14.		
セグメント別概況 ・賃貸仲介、売買仲介事業	P15～16.		
セグメント別概況 ・不動産管理事業	P17～21.		
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	P22～25.		
【連結】業績推移	P26.		

グループ組織図



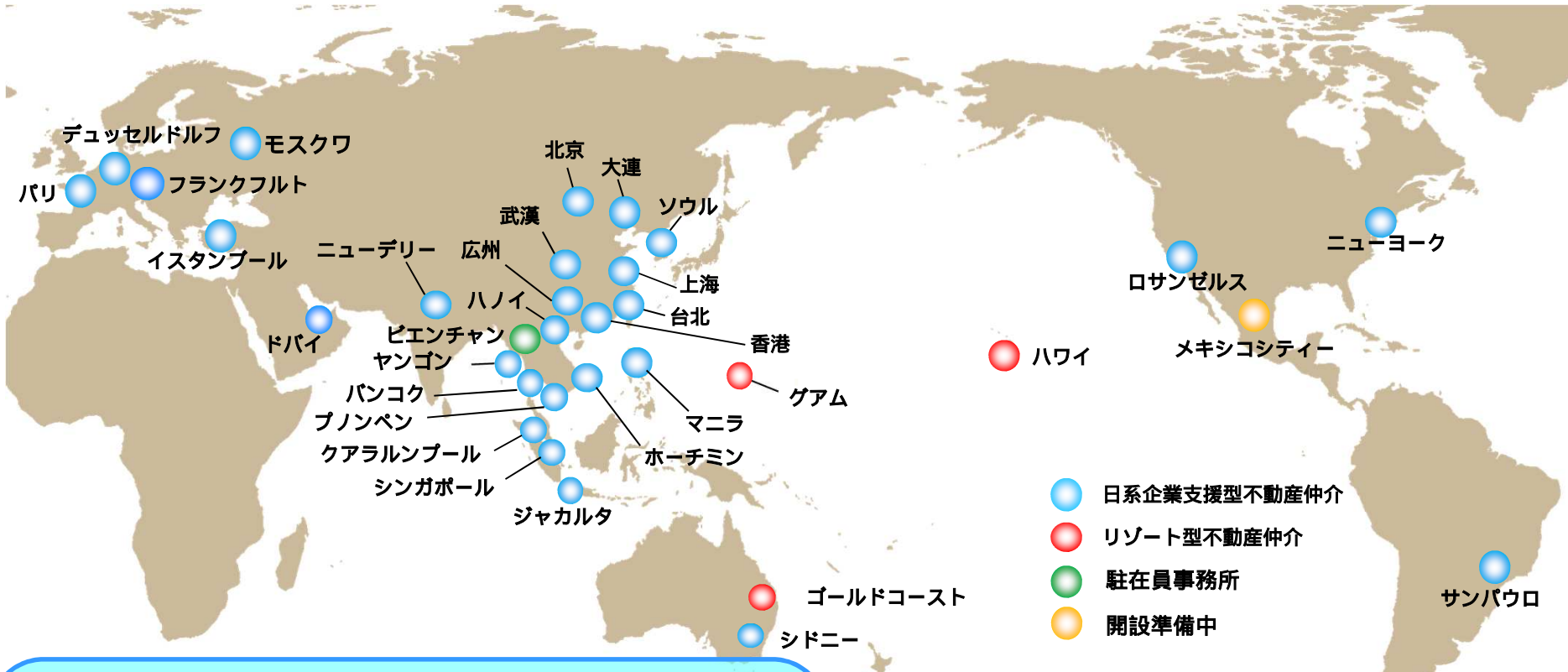
【当社グループ図】

(事業セグメント) (業務内容)



2 スターツエージェンシー(株)は平成27年3月27日に設立いたしました。

スターツ海外ネットワーク 世界 21ヵ国32拠点(開設準備中1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
サービスオフィスの運営
不動産投資コンサルティング

入居後のアフターフォロー
不動産市場レポートの作成

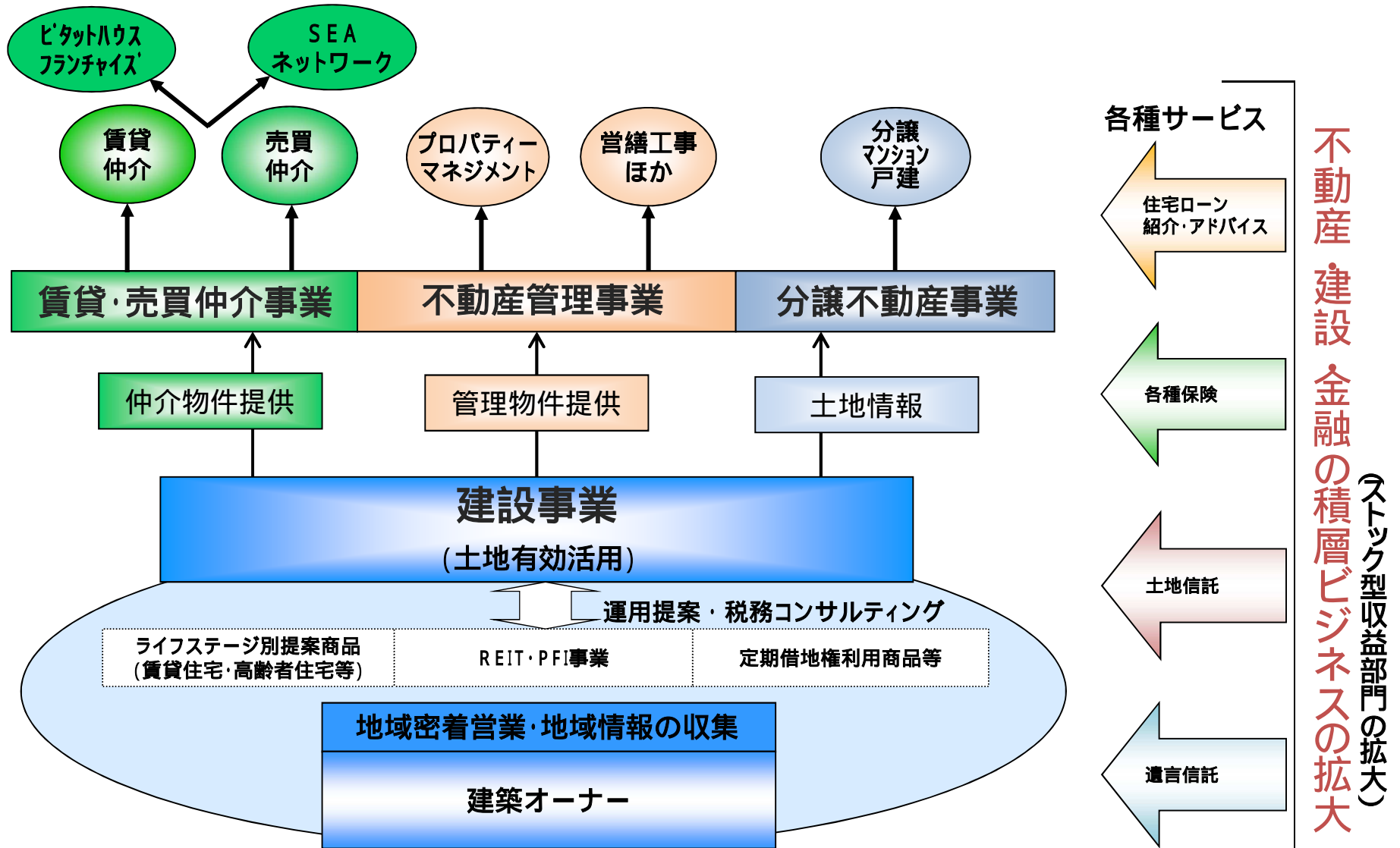
2015年3月期 賃貸及び売買仲介実績
取引企業1,002社 取扱高 983百万円
(前年同期比 取引企業 + 73社 取扱高 + 280百万円)

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)

【当社の強み】地域密着のストック型ビジネスモデル



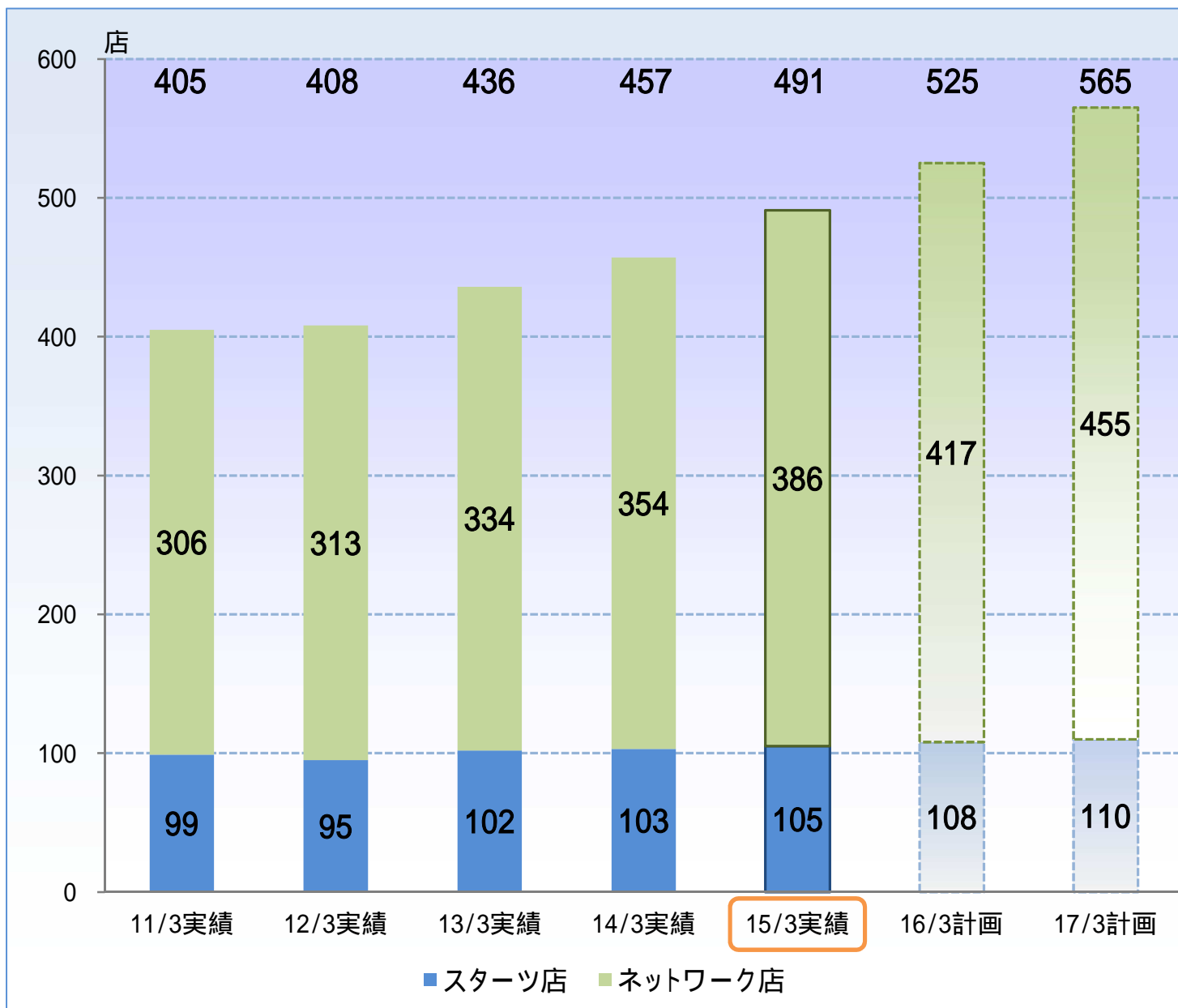
ワンストップサービスによる安定収入(ストックフィー)

【当社の強み】基幹事業となるワンストップサービス



2015年3月末現在

ピタットハウス店舗数の推移



ネットワーク店

(コンサルティング事業)
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、「人材育成」に力を入れております。



2015年度経営方針説明会

スタート店

(賃貸・売買仲介事業)
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・サービス強化を図っております。

【連結】セグメントとグループ会社構成図（営業利益構成）



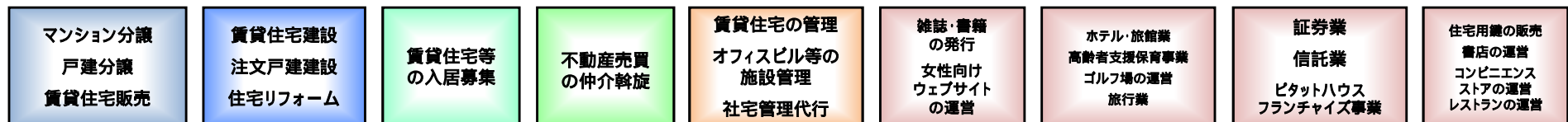
セグメント(9種)



主な会社【連結: 39社(国内36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27社

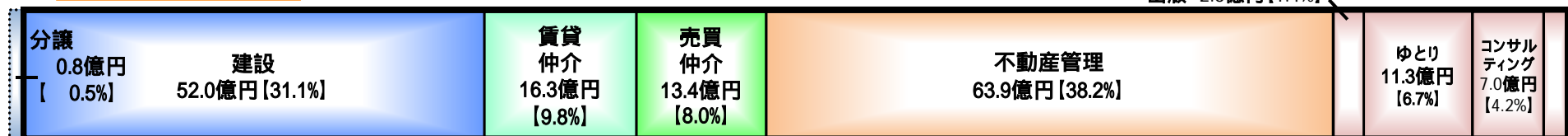


主な事業内容

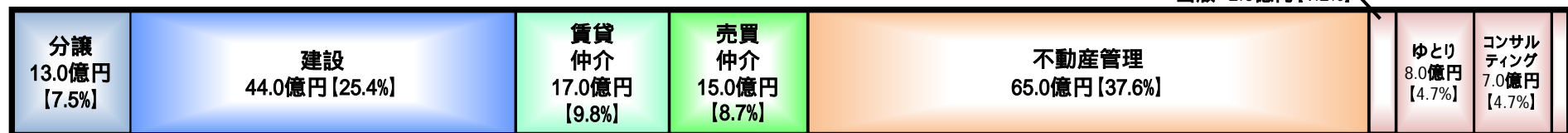


セグメント別営業利益構成

2015年3月期(実績) 164.4億円(全社調整額 2.9億円)



2016年3月期(計画) 170.0億円(全社調整額 3.0億円)



物販 1.0億円【0.6%】

【連結】決算概要（損益）



(単位:百万円)

	2015年3月期 計画	2015年3月期 実績	2014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	152,000	156,752	151,033	+5,718	3.8%	+4,752	3.1%
営業利益	16,300	16,440	16,037	+403	2.5%	+140	0.9%
経常利益	15,600	16,377	16,179	+197	1.2%	+777	5.0%
当期純利益	10,000	10,657	8,100	2,556	31.6%	+657	6.6%
EPS(円)	195.32	207.45	169.28	+38.17	22.5%	+12.13	6.2%

売上高

管理物件数増加および高齢者介護施設の新規稼働、分譲マンション引渡などにより増加

営業利益 建設事業・売買仲介事業・出版事業の減益を不動産管理事業の増益でカバー

経常利益 為替差益558百万円の計上

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

【売上高】(15/3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	51,191	5,540	4,652	60,075	13,968	3,484
前年同期実績	51,181	5,335	4,875	57,026	12,332	3,757
差異	+9	+204	222	+3,048	+1,636	273

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	合計	調整額	当期連結損益 計算書計上額
当期実績	12,514	3,225	2,098	156,752	-	156,752
前年同期実績	11,577	3,037	1,908	151,033	-	151,033
差異	+936	+187	+190	+5,718	-	+5,718

前年同期比増減の主な要因

賃貸仲介事業:新規および更新取扱件数増加 + 328百万円

売買仲介事業:投資用大型物件の取扱高増加 + 69百万円
買取再販物件の取扱高減少 287百万円

不動産管理事業:管理物件数増加に伴い賃貸事業売上 + 2,545百万円、時間貸駐車場売上 + 273百万円

分譲不動産事業:アルファグランデ成田七番街引渡70戸 売上高2,295百万円

ゆとり事業:グループホーム・有料老人ホーム 9事業所新規稼働 + 753百万円

【営業利益】(15/3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	5,201	1,634	1,339	6,394	78	239
前年同期実績	5,439	1,701	1,488	5,315	200	449
差異	238	67	148	+1,078	+121	210
	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	1,127	701	174	16,732	291	16,440
前年同期実績	1,104	609	216	16,125	88	16,037
差異	+22	+91	42	+607	203	+403

前年同期比増減の主な要因

建設事業:大型物流施設の工事進行、江戸川区中学校完成

賃貸仲介事業:法人契約案件の一部繰越・人件費の増加

売買仲介事業:投資用大型物件引渡、一部繰越

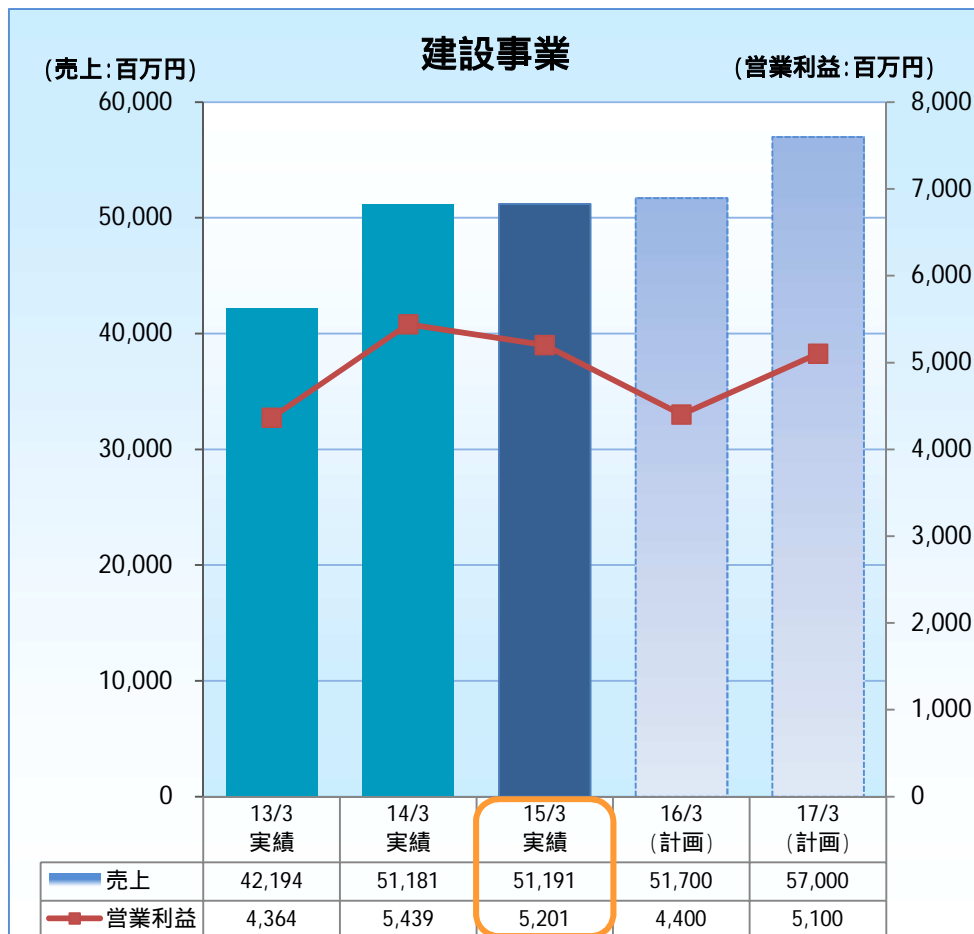
不動産管理事業:管理物件増加に伴う売上高の増加

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】



営業利益率

・期初予想 9.5% 15/3月期実績10.2% (+ 0.7%)

新商品販売開始



「Lattice (ラティス)」
ホームセキュリティ
「いえコム」標準採用
居住性・防犯面に工夫
狭小地にも適した
都市型賃貸住宅

「MACHI家」

特別な機械装置を使わずに
太陽の光、風などの自然の
恵みを活かし、快適な室内
環境を作り出す手法
“パッシブデザイン”を採用



「つなぐ家」

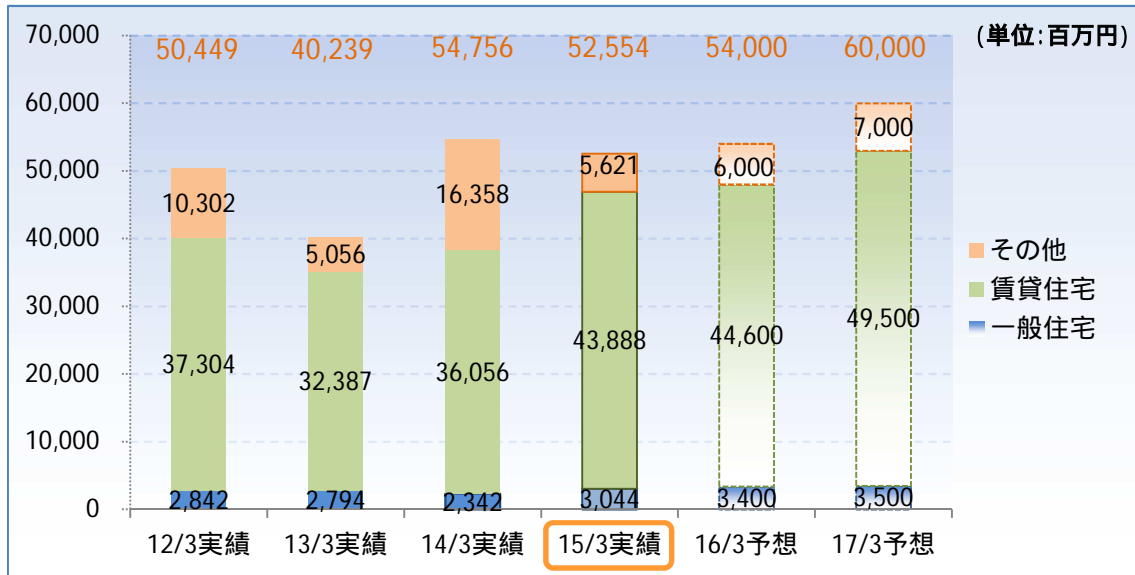
オーナールーム併用
賃貸住宅

将来の間取り変更を
想定した構造を採用

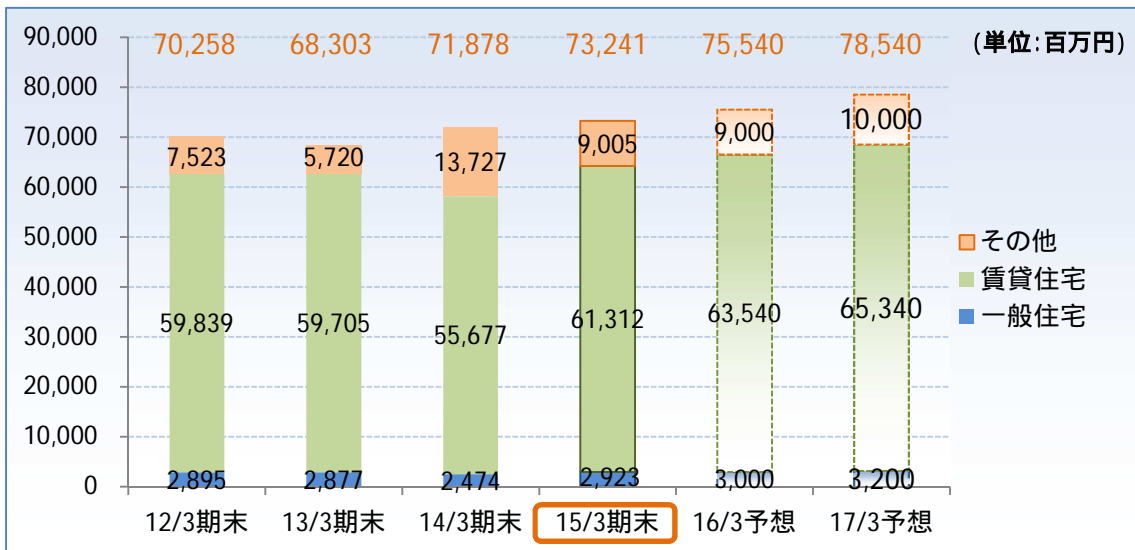


セグメント別の概況 【建設事業の受注高・受注残高】

受注高 525億54百万円(前年同期比4.0%減少)

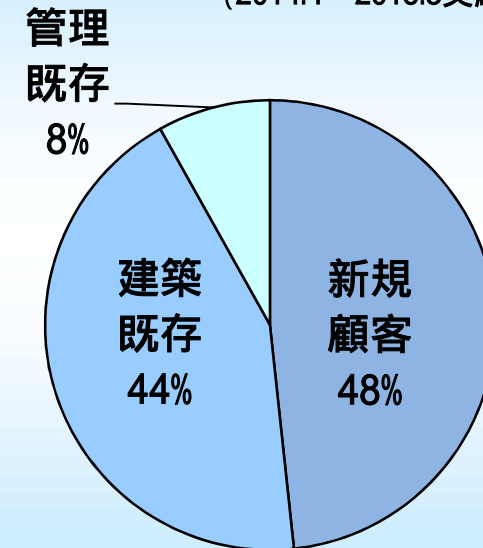


受注残高 732億41百万円(前年同期比1.9%増) 内、免震物件289億57百万円



既存顧客からの受注が52%

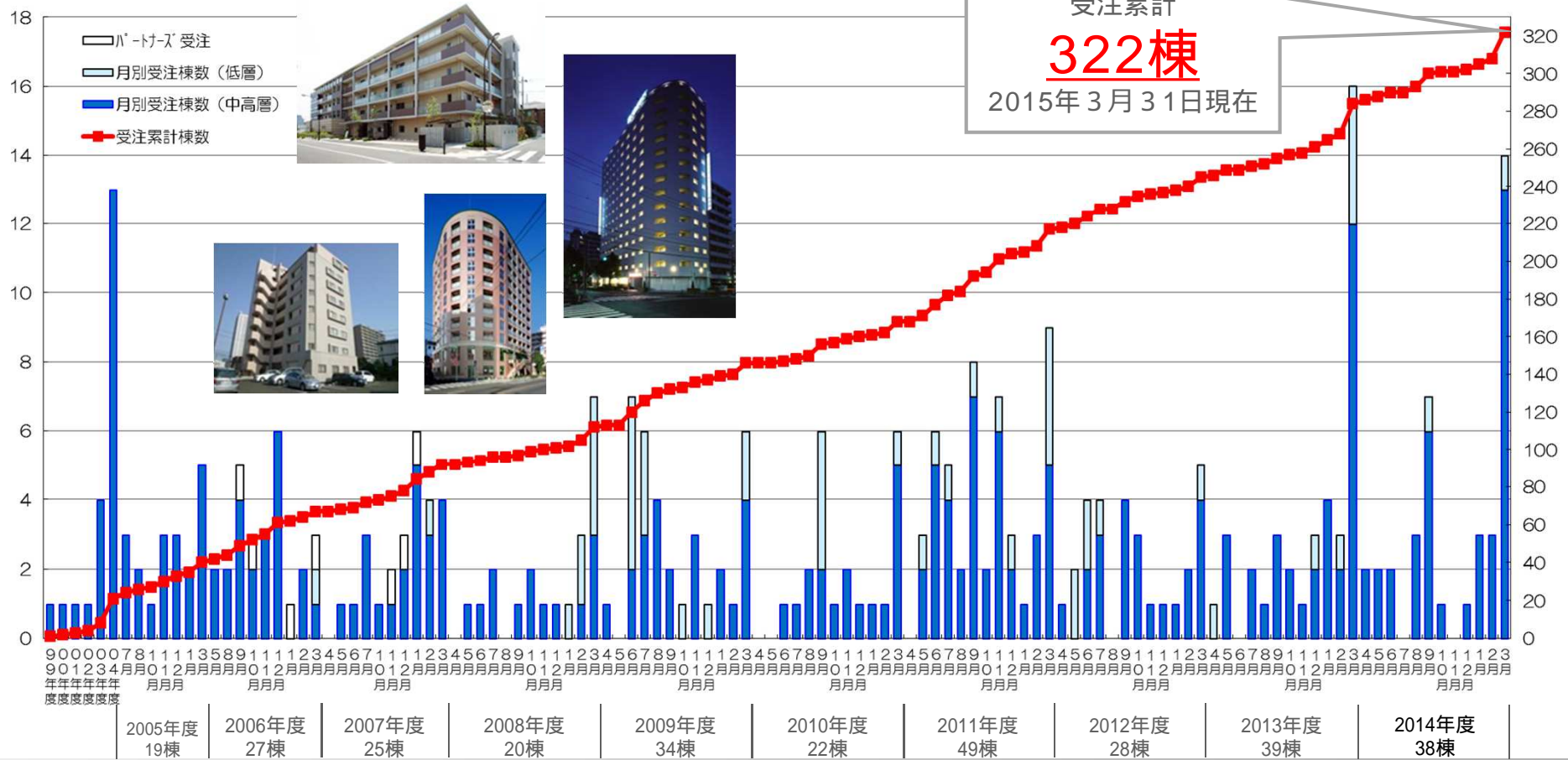
賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合
(2014.4~2015.3実績)



- ・ストックビジネスの要となる「賃貸住宅」の受注が順調に増加
- ・「その他」は物流施設、教育施設などの大型受注物件が減少
- ・2016年3月期の完成工事高 **440億円確定**

免震建築受注・開発推移

月別棟数（棟）



- 「高床免震」の特許取得
- 「高床免震」の開発
- 高床免震マンション 第1号受注
- 免震マンション 第1号受注（仙台市）
- 免震建築商品化スタート
- 阪神淡路大震災
- 東工大・東大地震研究所と共同研究スタート
- 免震+井戸+オール電化
- 東京電力と業務提携締結
- 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日本免震構造協会 作品賞 受賞
- 東工大・東大地震研究所と共同研究スタート
- 免震+井戸+オール電化
- 東京電力と業務提携締結
- 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日本免震構造協会 作品賞 受賞
- 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」の特許取得
- 免震受注 100棟達成
- 免震賃貸戸建販売開始
- 免震賃貸テラス販売開始
- アリアソフン・プレミアムを発表
- を2年連続で受賞
- 「理事長表彰」
- 住宅金融支援機構 普及賞受賞
- 日本免震構造協会
- 起震車を 上海万博に出展
- 起震車を
- 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
- 「低重心免震」の特許取得
- 2台目の起震車を導入
- 竣工（岩谷産業㈱共同開発）
- 防炎賃貸マンション第一号
- LPガス発電機を備えた
- 免震受注 300棟達成

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 スターツ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



❑ 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



❑ ペット 相談可

まだまだ少ないペット可物件
憧れのペット生活



❑ 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



❑ オール電化

最新設備とおトクな電気料金メ
ニューで快適ECO生活



❑ 女性向け

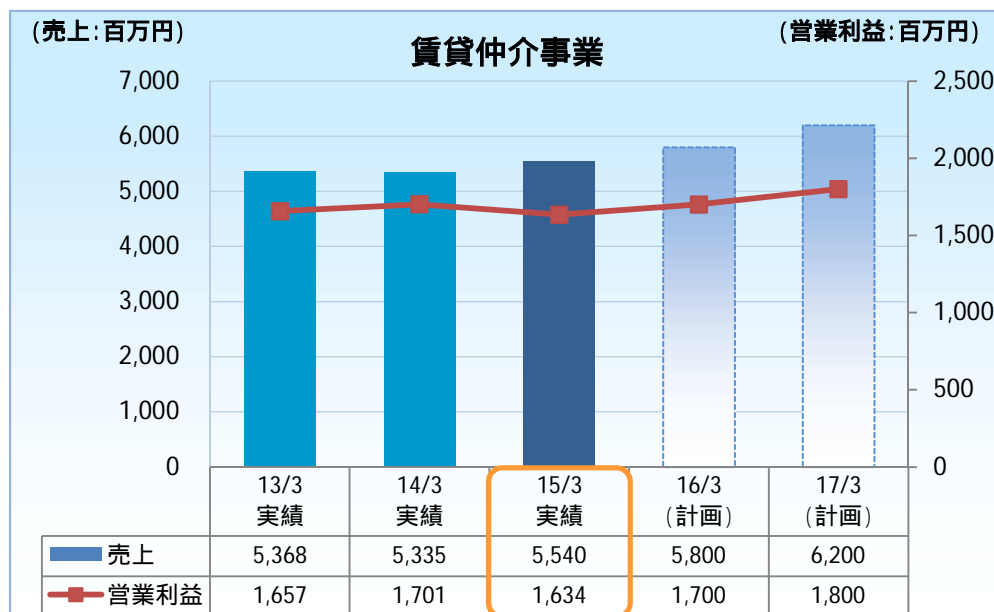
仕事に、余暇に、都市生活を満
喫できる新しい女性のための住
スタイル



❑ 子育て支援

子育てママを応援！収納・建築
素材・生活動線に主眼を置いた
安全設計

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

- ・新規契約仲介手数料増加
地域密着・法人営業に注力し、提携法人先増加

提携法人成約件数

14/3月期 265社1,549件 15/3月期 377社2,412件

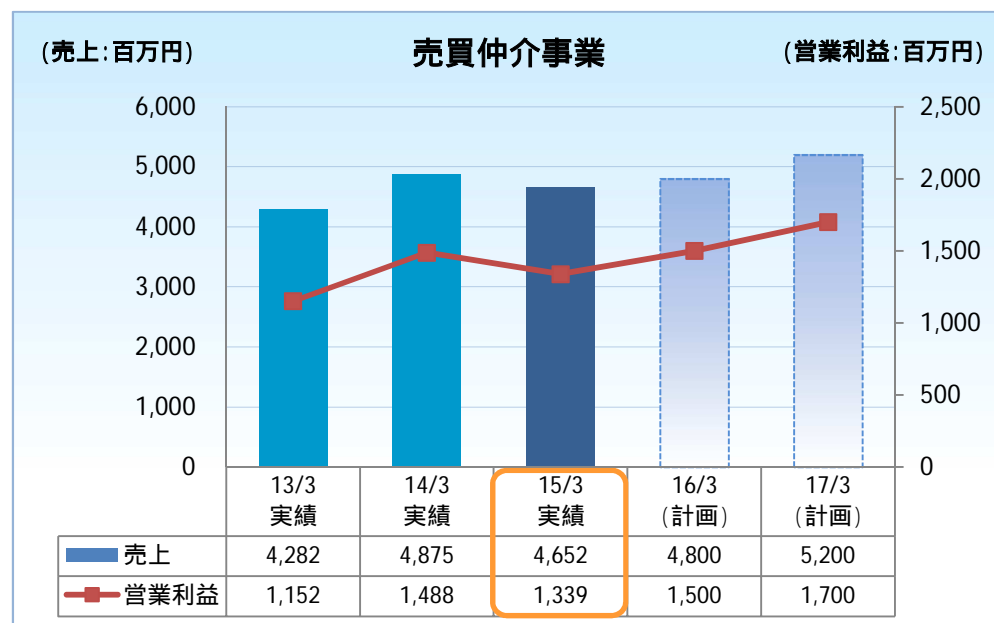
- ・家賃のクレジットカード決済サービス

「家賃deポイント」の促進

カード利用者数 前期比 + 10,225名
14/3月期 8,032名 15/3月期 18,257名

売買仲介事業

- ・投資用大型物件の仲介手数料は増加
- ・買取再販物件取扱件数減少
14/3月期 22件 15/3月期 7件



街ビタ 地域情報発信ブログ



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



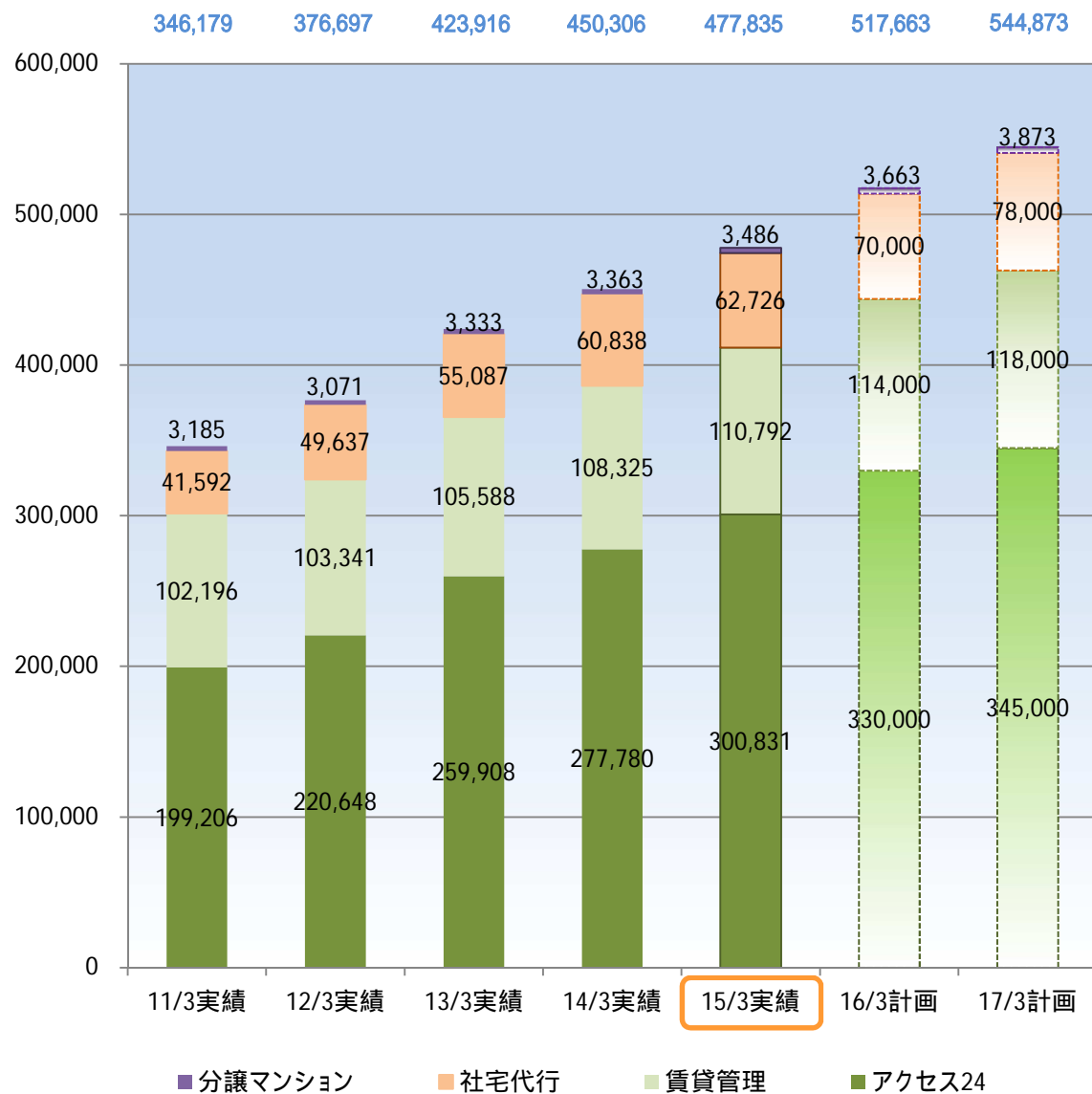
病院・メディカルセンター



ホテル等宿泊施設



(単位:戸)



賃貸管理

- ・賃貸住宅の家賃出納管理、営繕(保守)工事の提案～実施など、オーナー様の賃貸経営をサポート

アクセス24

- ・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

社宅代行

- ・法人借上社宅の賃貸借契約事務、家賃送金、退去・保証金精算などの業務代行

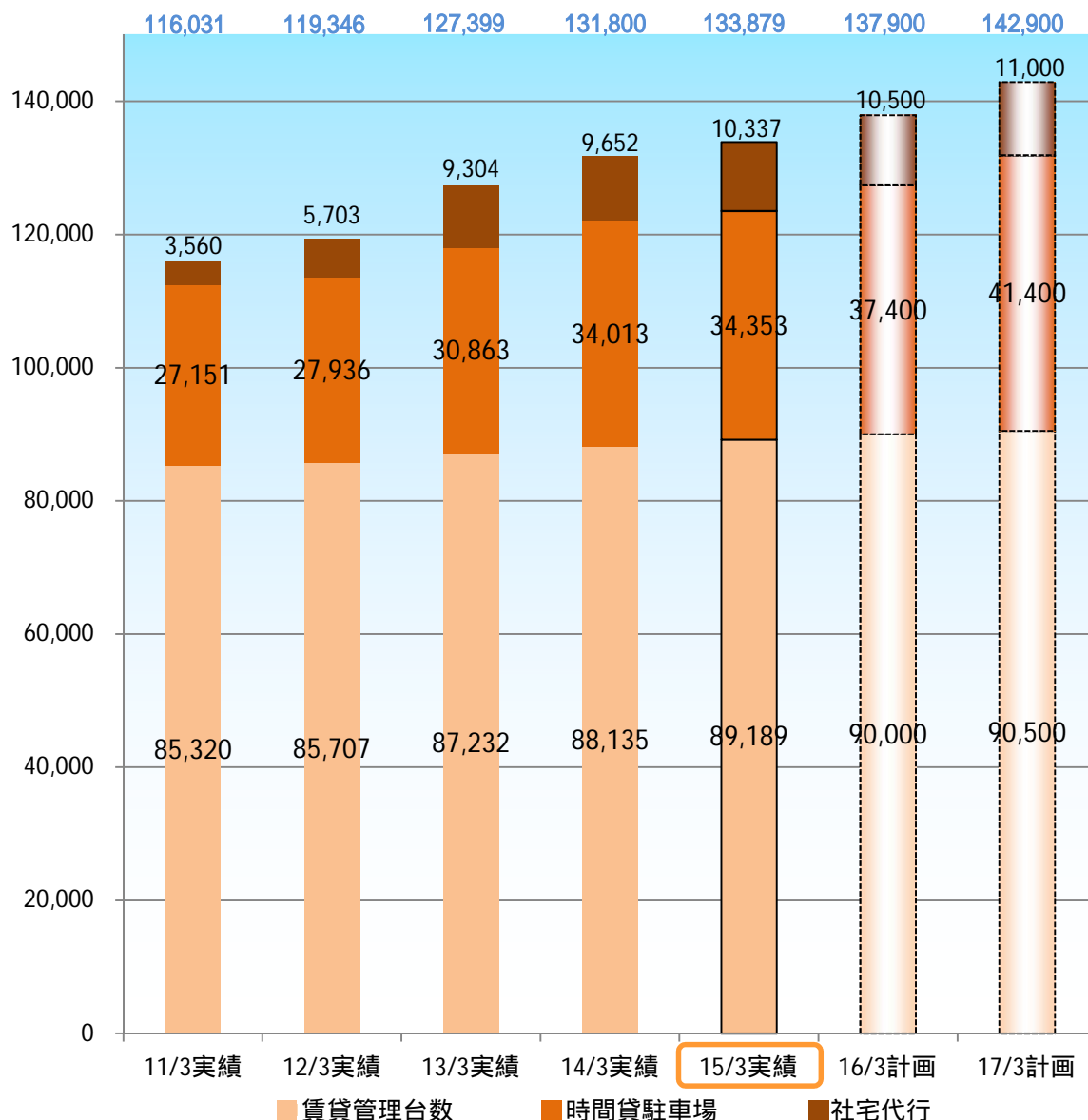
法人取引強化の基盤として管理戸数拡大推進

(2015.3月末現在 契約法人数212社)

分譲マンション

- ・スタートスが供給するアルファグランデシリーズの物件管理を中心に展開

(単位:台)



賃貸管理台数

月極駐車場の賃料出納管理などオーナー様の賃貸経営をサポート

時間貸駐車場(ナビパーク)

遊休地の有効活用方法のひとつとして、比較的高転用性の高いコインパーキング事業を提案

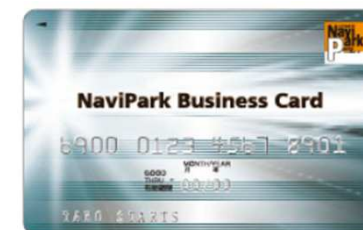
都心部や企業の遊休地利用などにより管理物件を着実に拡大

社宅代行

法人の借上駐車場の契約事務、賃料送金などの業務代行



ナビパーク(時間貸駐車場)



ナビパークビジネスカード



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事業
- 時間貸駐車場の運営
- 社宅管理代行業務

- ・賃貸住宅管理戸数、大型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

大型商業施設・医療施設の新規管理件数
前期比+11件
(御殿山トラストシティ・永寿総合病院など)



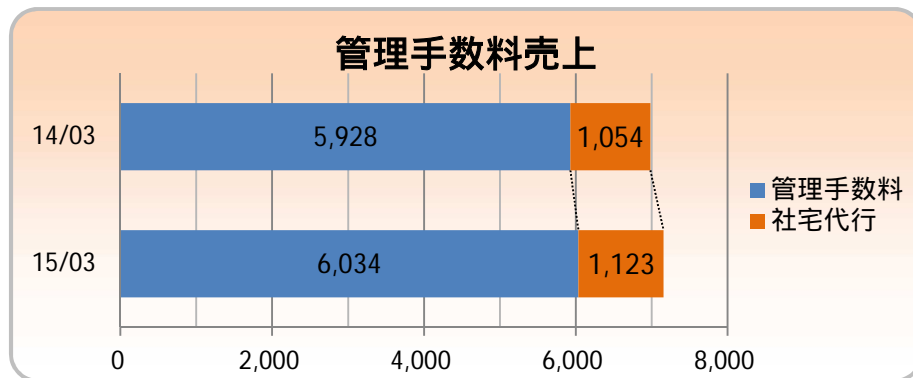
御殿山トラストシティ(施設管理)



永寿総合病院(施設管理)

セグメント別の概況【不動産管理事業】

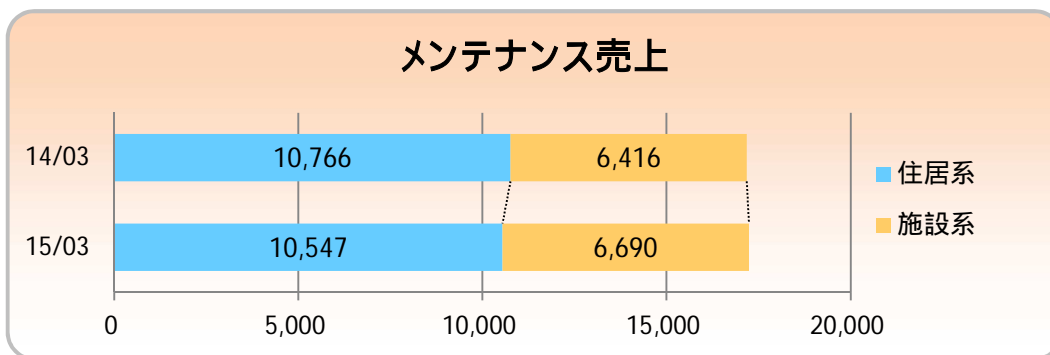
不動産管理事業の種別売上推移グラフ (単位:百万円)



ビルコムセンター



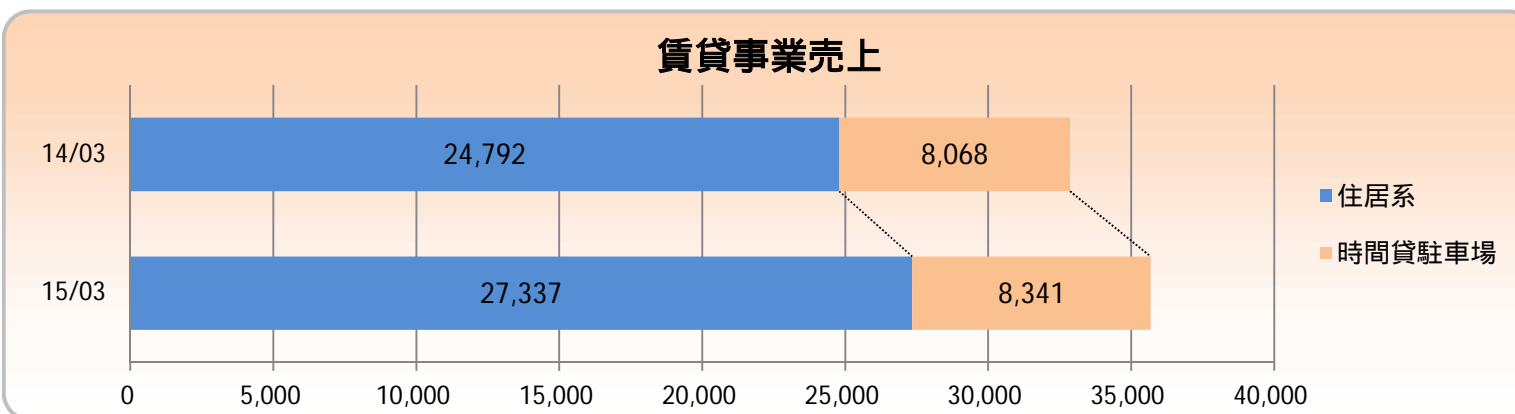
大型結婚式場 (アニヴェルセル みなとみらい横浜)



～メンテナンス売上の主な内容～

住居系:
賃貸住宅管理工事・入退去時修繕工事・
リノベーション工事

施設系:
商業施設、テナントビル等の警備・清掃業務・
設備・内装リニューアル工事



商業・オフィスビル
(京橋トラストタワー)

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）



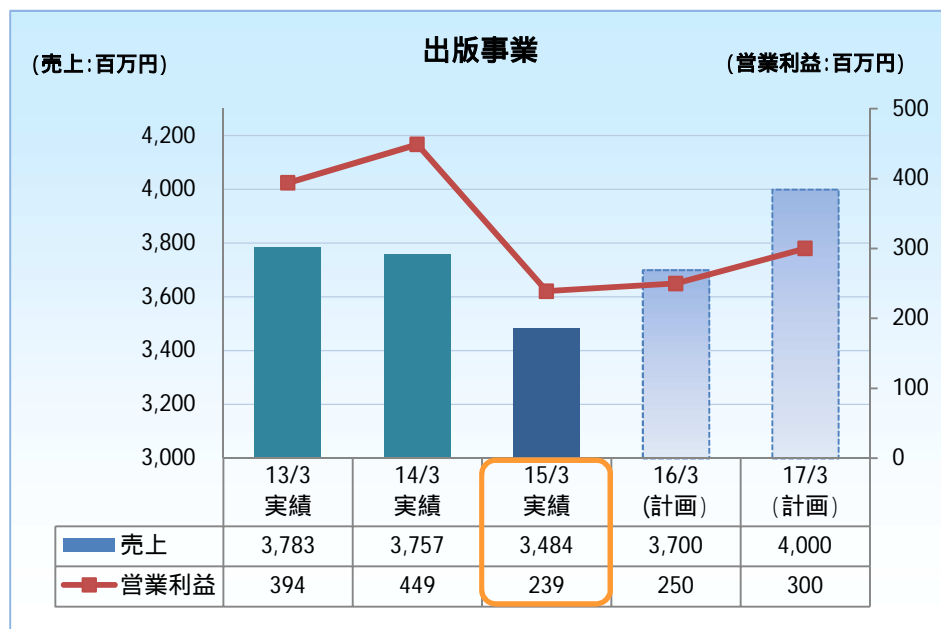
ホテル エミオン 東京ベイ（千葉・新浦安）



シャーロック（カードキーシステム）

女性向けウェブサイト「オズモール」（会員数220万人）

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

- ・雑誌販売および広告売上の減少
広告環境の変化によりテレビ・インターネットに集中
- ・消費税増税による個人消費減退により
オズモールの送客手数料は減少
- ・携帯小説投稿サイトの閲覧数向上により
モバイルサイトの広告売上は増加



マーケティングイベント 『Ozmall 30歳Party』



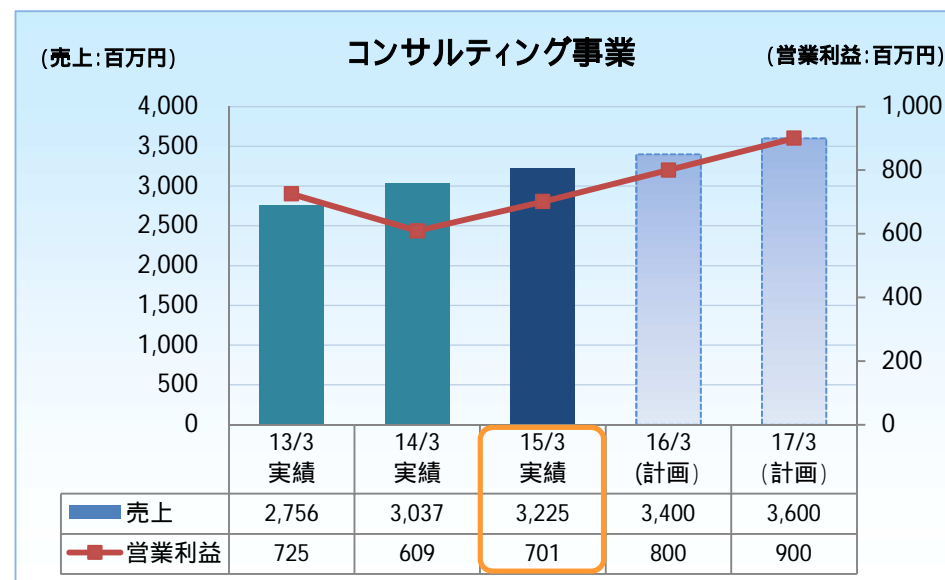
女性向け情報雑誌 『オズマガジン』

コンサルティング事業

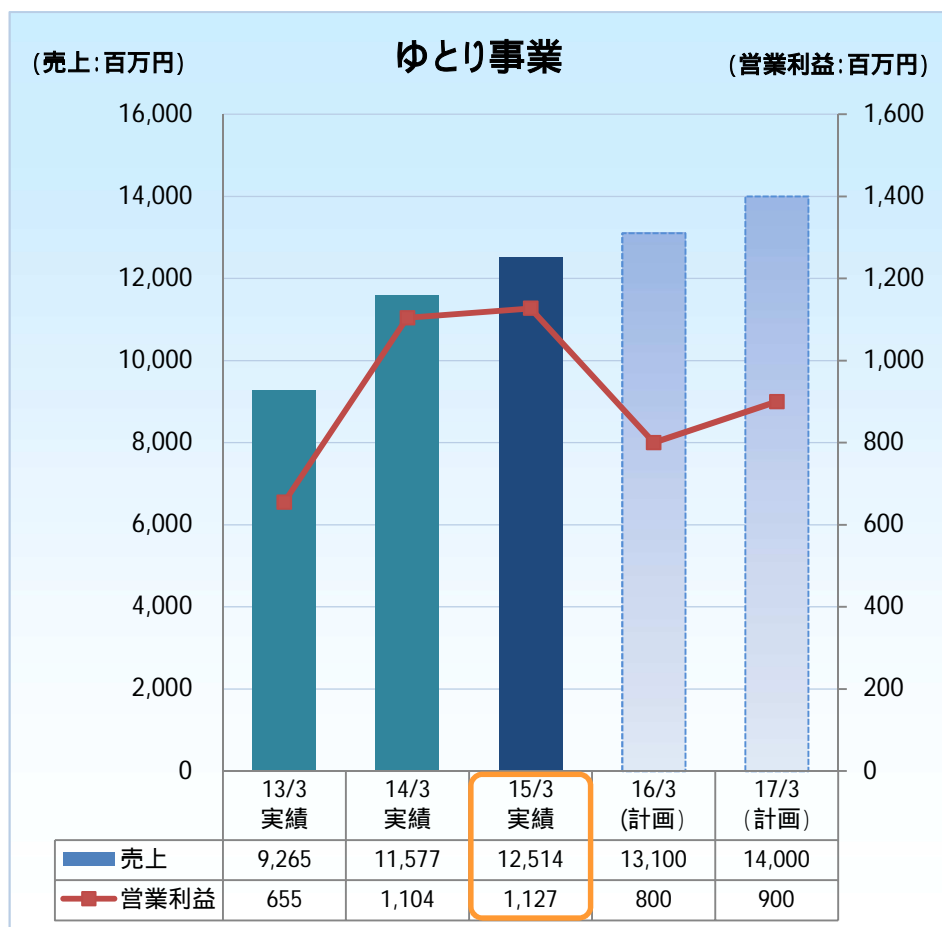
- ・スタートアップ投資法人物件取得による
運用報酬増加
- ・信託受託物件増加による信託報酬増加
- ・FC加盟店の増加により
ピタットハウスのフランチャイズ手数料が順調に推移



住まいとお金の総合相談ショップ 『住まブラ』



セグメント別の概況【ゆとり事業】



ホテル・レジャー事業

<ホテル エミオン東京ベイ>

14/3期 東京ディズニーリゾート®の
周年記念イベント効果

15/3期 「アナと雪の女王」イベント効果により
来園者数が落ち込まず稼働率維持

<沖縄ナハナ・ホテル&スパ、湯けむりの里 柏屋>

15/3期 宿泊販売単価アップに向けて客室等
施設改修実施

高齢者支援・保育事業

施設数拡大

15/3期 9事業所(定員186名)増加し、
全65事業所

グループホーム稼働率96.5%

全25ヶ所459室中443室稼働
(前年同期87.1%より9.4%増)



ホテル ルミエール葛西
(東京・江戸川区)



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)

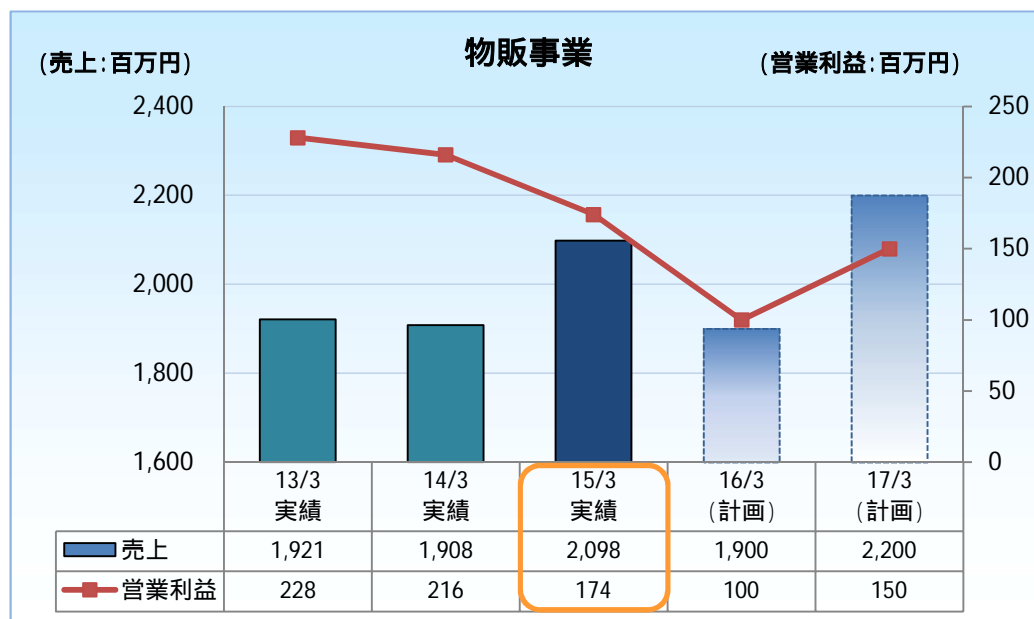


ホテル清風園(長野・上山田温泉)



住宅型有料老人ホーム「きらら川崎小倉」

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】

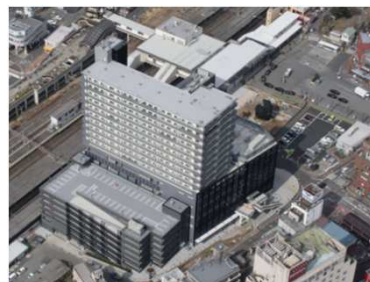
- ・非接触型IC錠「シャーロック」に加え、オートロック用ICリーダー、ポスト用ICリーダー発売
- 集合住宅キーとして、すべてICカード利用可能に



分譲不動産事業

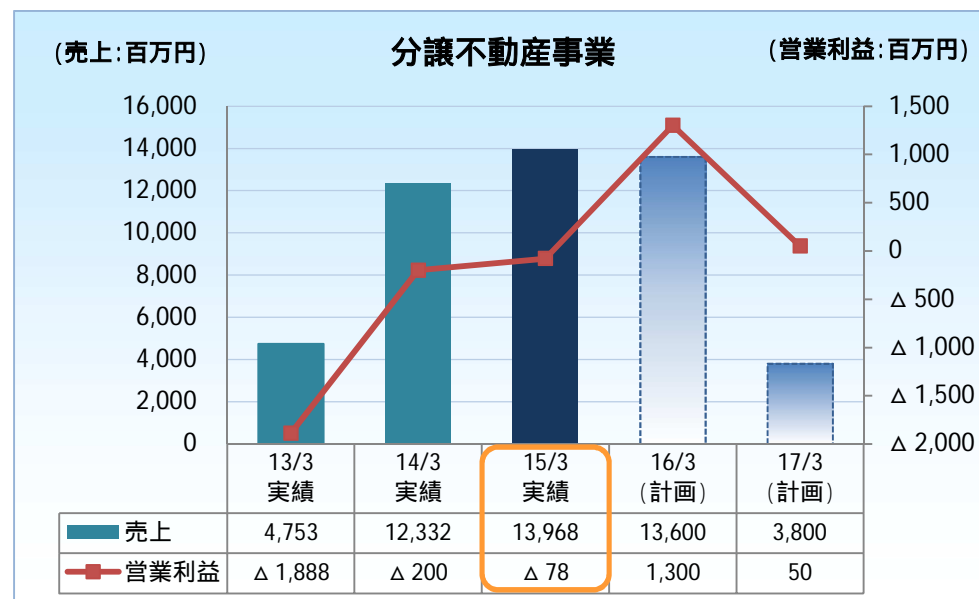
- ・2015年3月期売上
アルファグランド成田七番街
2,295百万円(総戸数70戸)

スタートプロシード投資法人への
賃貸住宅譲渡6棟8,137百万円

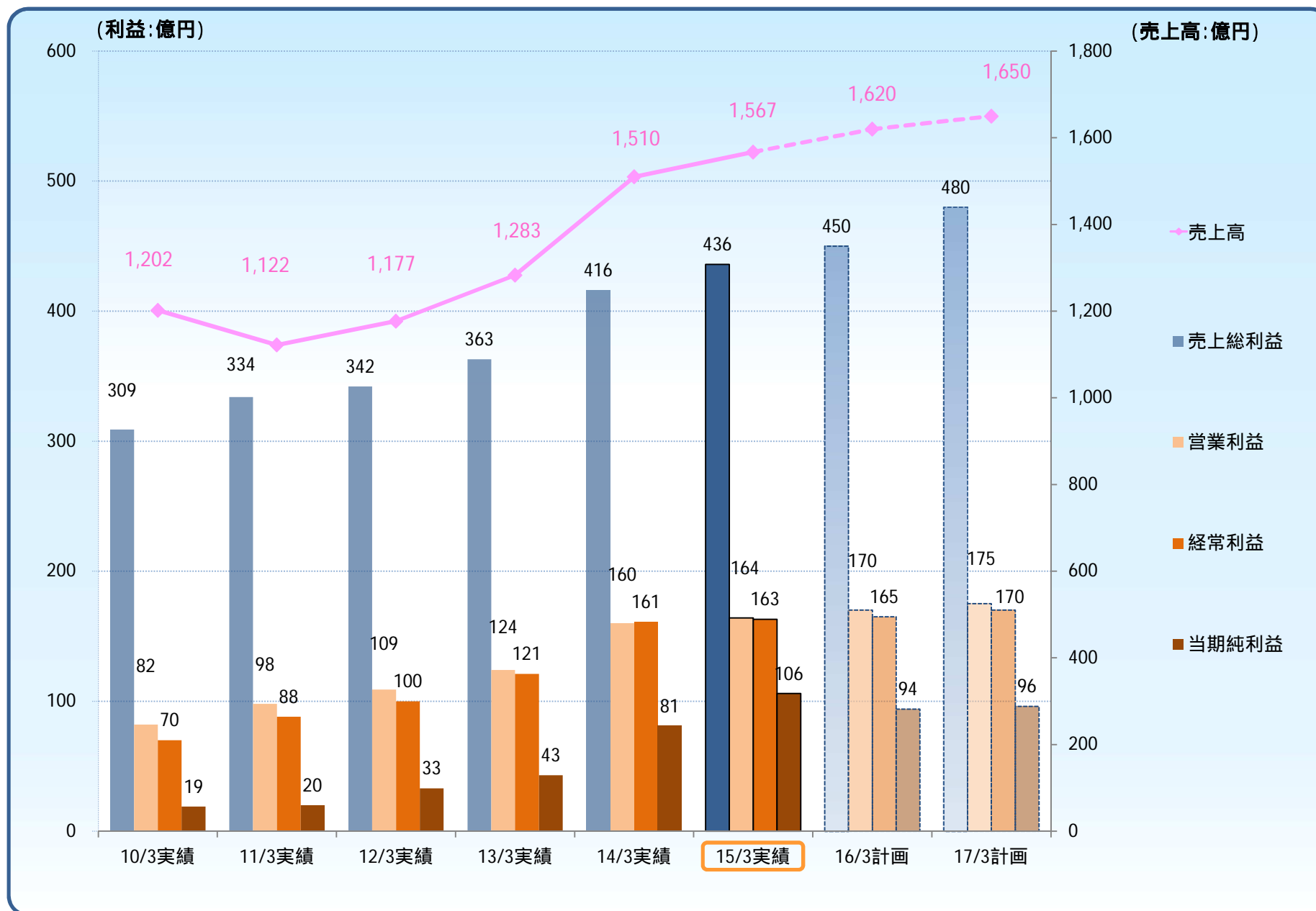


アルファグランド成田七番街

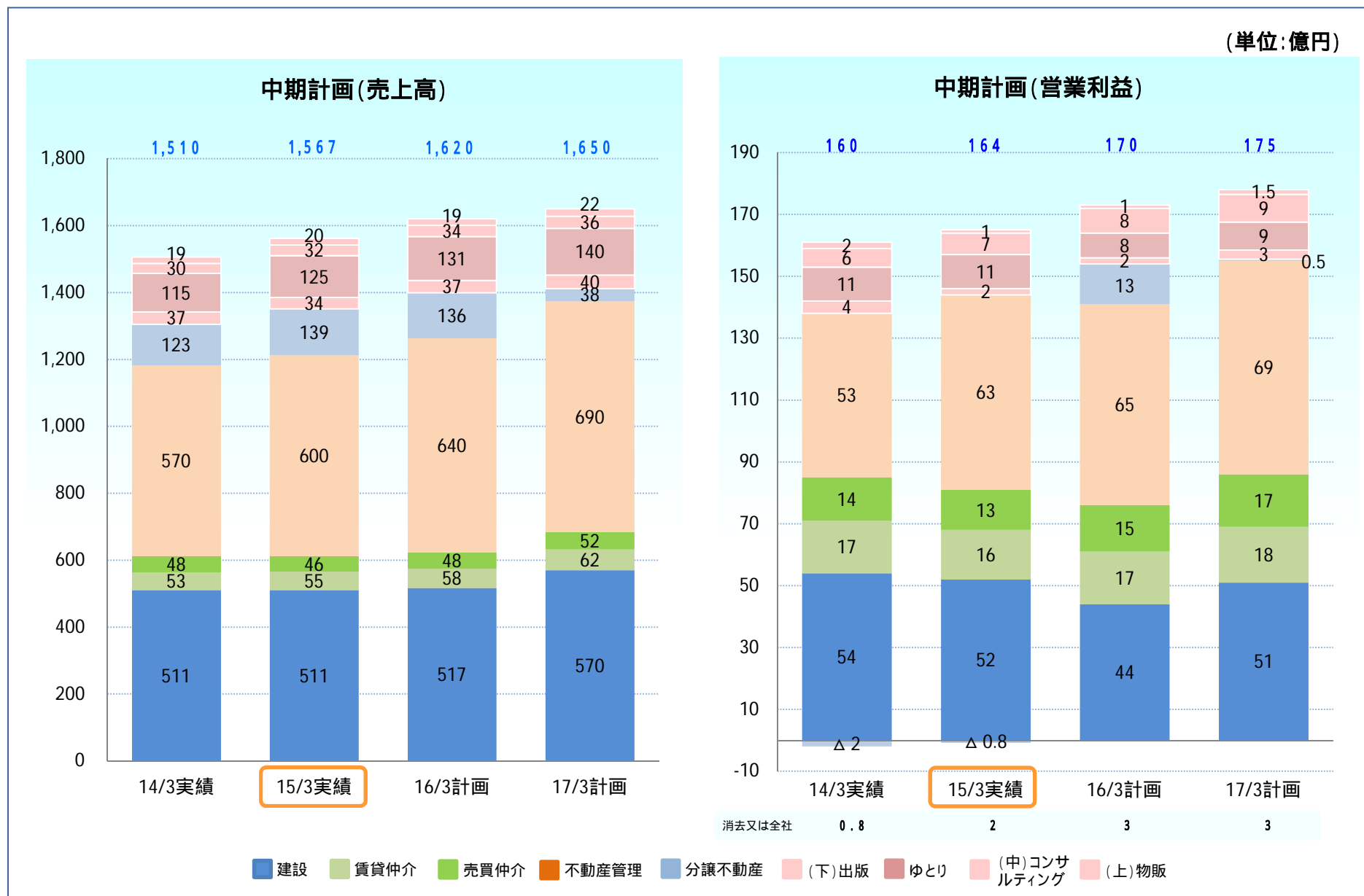
- ・2016年3月期引渡予定物件(契約残高125億円)
江戸川区小岩
アルファグランド小岩スカイファースト (総戸数177戸)
- 江戸川区西葛西
レジデントプレイス西葛西 (総戸数459戸)



【連結】業績推移（全社）



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 期末	2014年3月 期末	2014年3月 期末比
(資産の部)			
現預金	40,143	41,825	1,682
受取手形及び売掛金	9,791	8,133	1,657
販売用不動産	5,490	4,991	498
仕掛販売用不動産	22,973	17,971	5,001
未成工事支出金	907	449	458
その他	8,958	7,203	1,754
流動資産合計	88,264	80,575	7,689
有形固定資産	70,742	72,553	1,810
無形固定資産	4,184	3,953	231
投資その他資産	15,805	15,476	329
固定資産合計	90,732	91,982	1,250
資産合計	178,996	172,558	6,438

	2015年3月 期末	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	18,538	14,853	3,685
短期借入金	21,369	21,385	16
その他	22,817	25,074	2,257
流動負債合計	62,725	61,313	1,411
長期借入金	52,458	56,883	4,424
その他	9,127	11,582	2,454
固定負債合計	61,586	68,465	6,879
負債合計	124,311	129,779	5,467
(純資産の部)			
資本金	11,039	4,474	6,565
資本準備金	6,221	4,133	2,087
剰余金	32,831	24,096	8,734
自己株式	429	57	371
再評価差額金等	4,227	3,178	1,049
少数株主持分	794	6,954	6,159
純資産合計	54,684	42,778	11,906
負債純資産合計	178,996	172,558	6,438

【2015年3月期における主な増減要因(前期末比較)】

仕掛販売用不動産50億円の増加

分譲マンション(アルファグランデ小岩)工事進捗

買掛金及び工事未払金36億円の増加:

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

長期借入金44億円の減少

プロジェクト資金返済など

資本金<65億円>の増加:

4月株式交換による完全子会社化44億円、9月公募増資21億円の増加

【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移



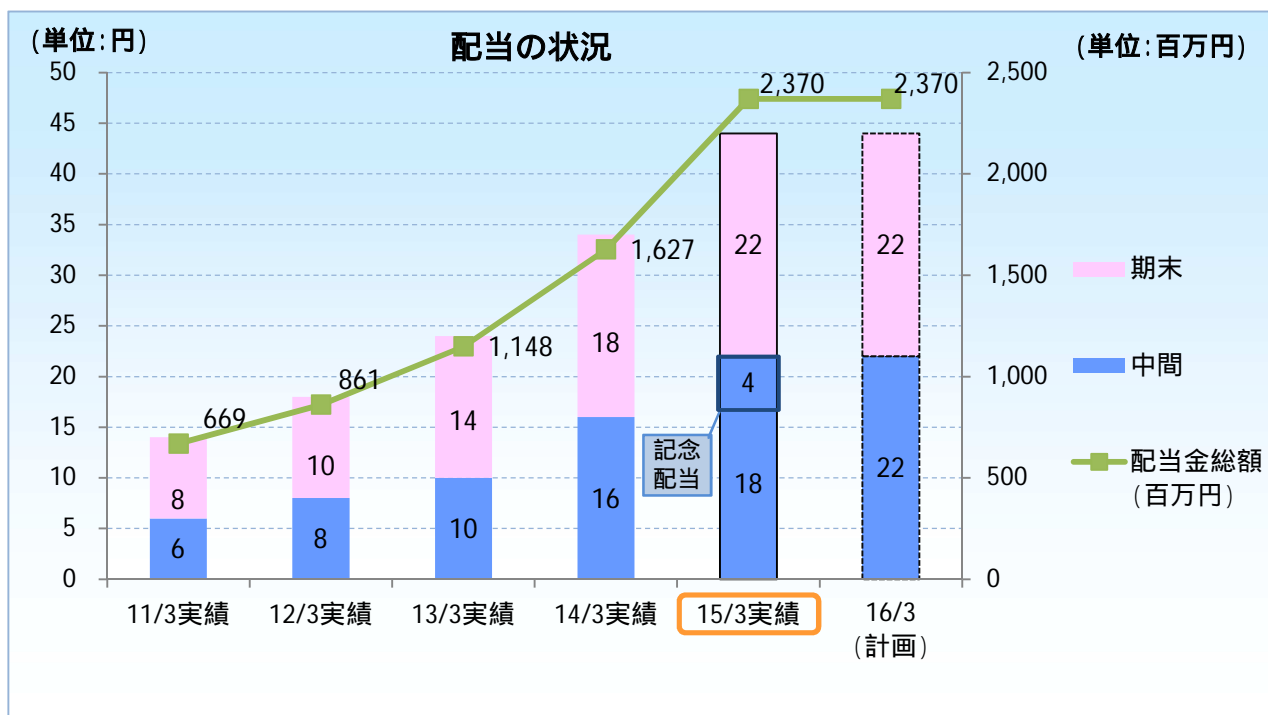
経営指標

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: 連結当期純利益の30%前後を目標としながら、一定水準の配当を継続

配当について



第43期(15/3期)末配当金

期末配当金:
1株当たり2.2円 予想通り実施

第44期(16/3期)中間配当金:
1株当たり2.2円 実施予定

年間で1株当たり4.4円の配当実施予定
(配当総額2,370百万円)

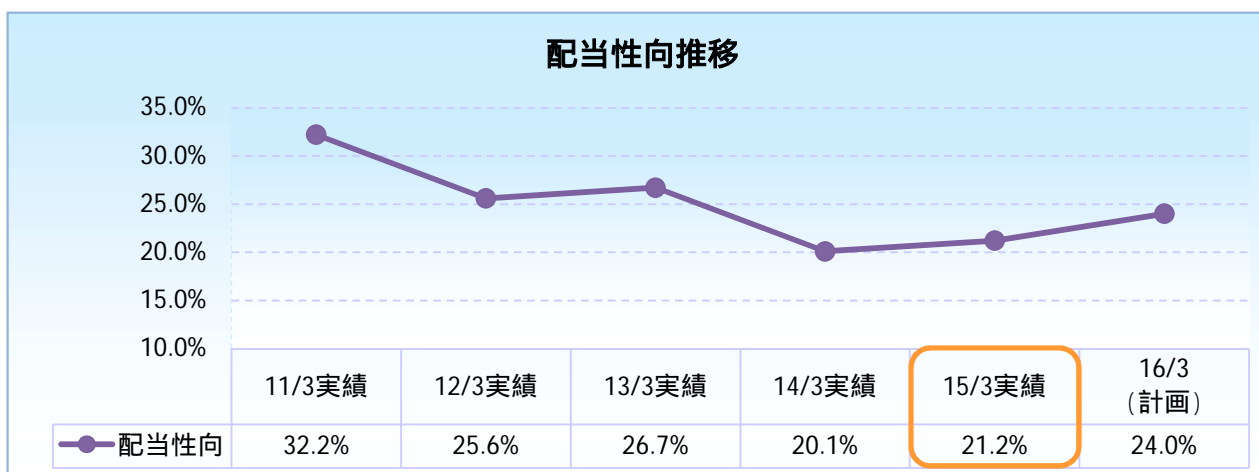
市場変更

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
発行済株式数及び株主数の増加

2015年3月31日現在

・発行済株式数 53,998,205株
(前期末47,986,866株)

・株主数 5,048名
(前期末2,983名)



今後の事業展開について

COCORO CREATION

(スタートの「ものづくり」に対するブランドの確立)

企画・設計・施工から管理・アフターサービスまで建築に関わる全ての分野で、技術だけではなく「心をこめたものづくり」を目指します。



BIM -Building Information Modeling- の活用

コンピュータ上での「三次元建物シミュレーション」により、お客様に提案内容を分かりやすく伝え、細部にいたる検討が可能に。また、数万点におよぶ設備や部品もデータベース化によりファシリティーマネジメントに活かしていくことで、建築受注のみならず、施設管理受注の拡大につなげていく。

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】

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、スタートグループで培った、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。

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店舗数の拡大を図り、より綿密な顧客なサービス網を構築していく。

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一つとして、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。



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



千代田区神田東松町計画
民間住宅棟開発事業



アルファグランデ小岩スカイファースト



モノコック免震(ファミリー・単身混合型)



ホテル&サービスアパートメント開発
(カンボジア・プノンペン)



ハワイ物件(コンドミニアム)

スポーツ・文化 協賛活動



東京マラソンオフィシャルパートナー（2007年第1回大会～）



サンスポ千葉マリンマラソン（1990年～）

他の協賛大会

「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」
（2011年～）



都の都全日本大学女子駅伝（2005年～）



主催するゴルフ大会
スタートシニアゴルフトーナメント
（1989～1998、2008年～）
スタートレディースゴルフ（1999年～）



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）



スタート所属 伊藤美誠 選手
（2015年1月）
全日本卓球選手権大会 ジュニアの部優勝
（2015年3月）
ワールドツアー ドイツオープン シングルス優勝
（2015年4月）
世界卓球選手権蘇州大会シングルスベスト8
（史上最年少記録更新：14歳192日）



Photo : K.MIURA

NEW JAPAN
HILHARMONIC 新日本フィルハーモニー交響楽団
SUMIDA, TOKYO （第九コンサート2014）

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