

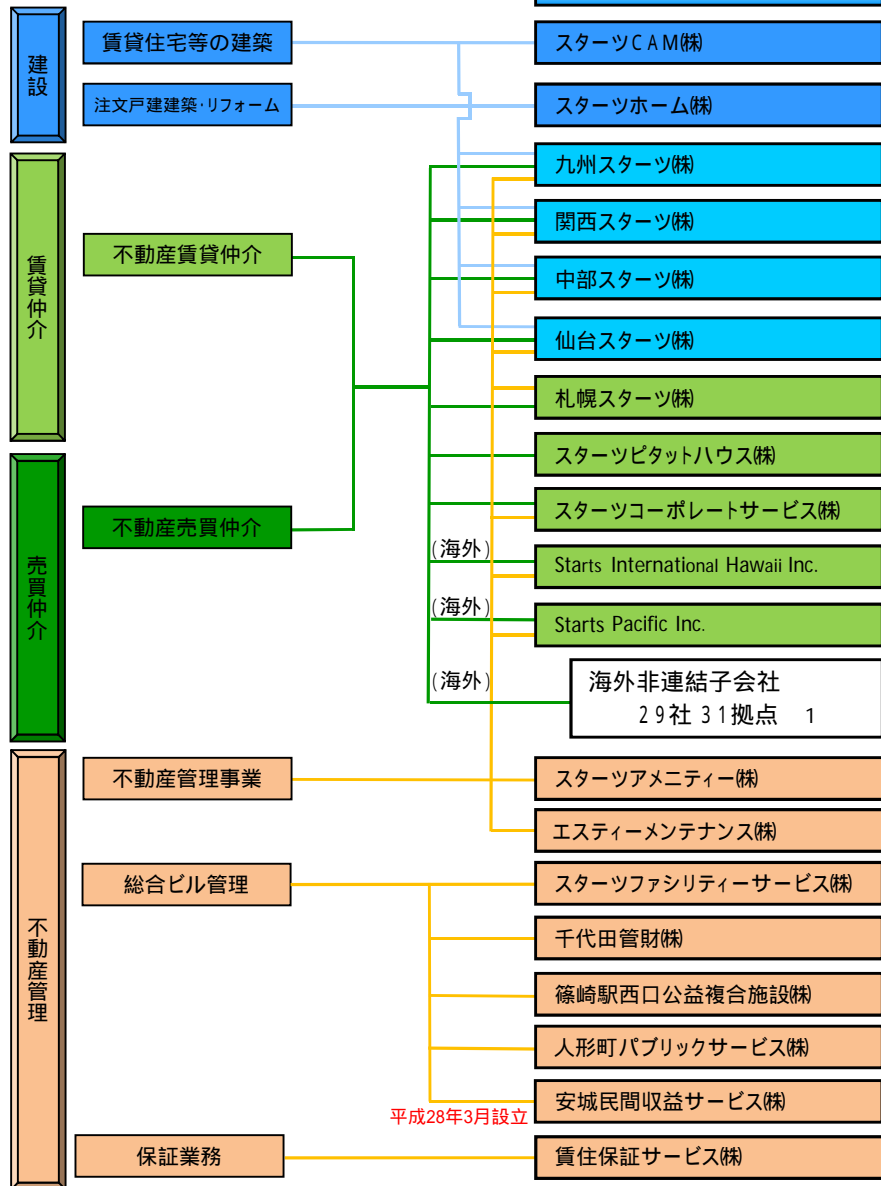


グループ組織図	P2.	セグメント別中期計画	P30.
海外ネットワーク	P3.	【連結】決算概要 貸借対照表	P31.
地域密着のストック型ビジネスモデル	P4.	【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P32.
ピタットハウスの店舗数の推移	P5.	配当について	P33.
セグメントとグループ会社構成図	P6.	今後の事業展開について	P34.
【連結】決算概要(損益)	P7.	スポーツ・文化協賛活動	P35.
【連結】決算概要 セグメント別概要	P8～9.		
セグメント別概況 ・建設事業	P10～13.		
セグメント別概況 ・賃貸仲介、売買仲介事業	P14～15.		
セグメント別概況 ・不動産管理事業	P16～20.		
セグメント別概況 ・分譲事業 ・ゆとり事業 ・コンサルティング事業 ・出版事業、物販事業	P21～28.		
【連結】業績推移	P29.		

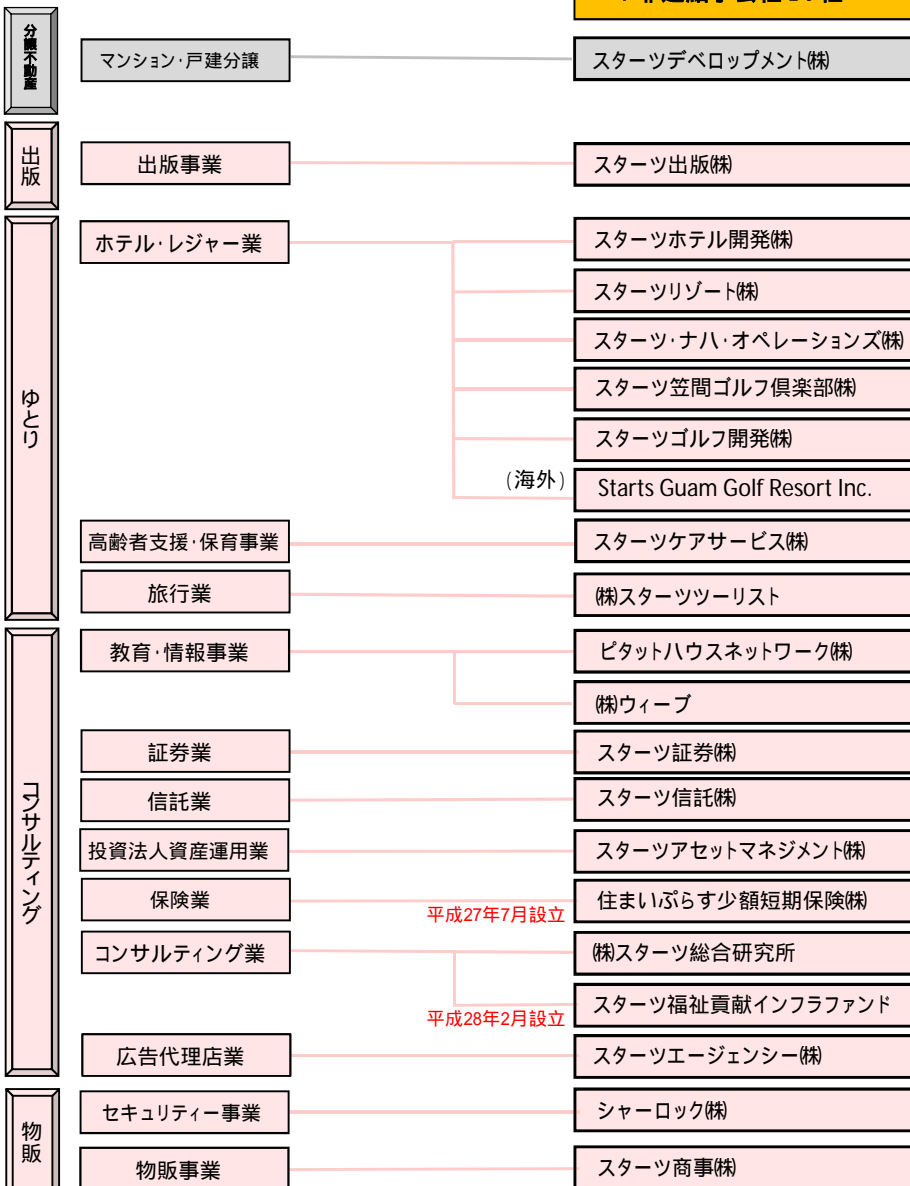
# グループ組織図

## 【当社グループ図】

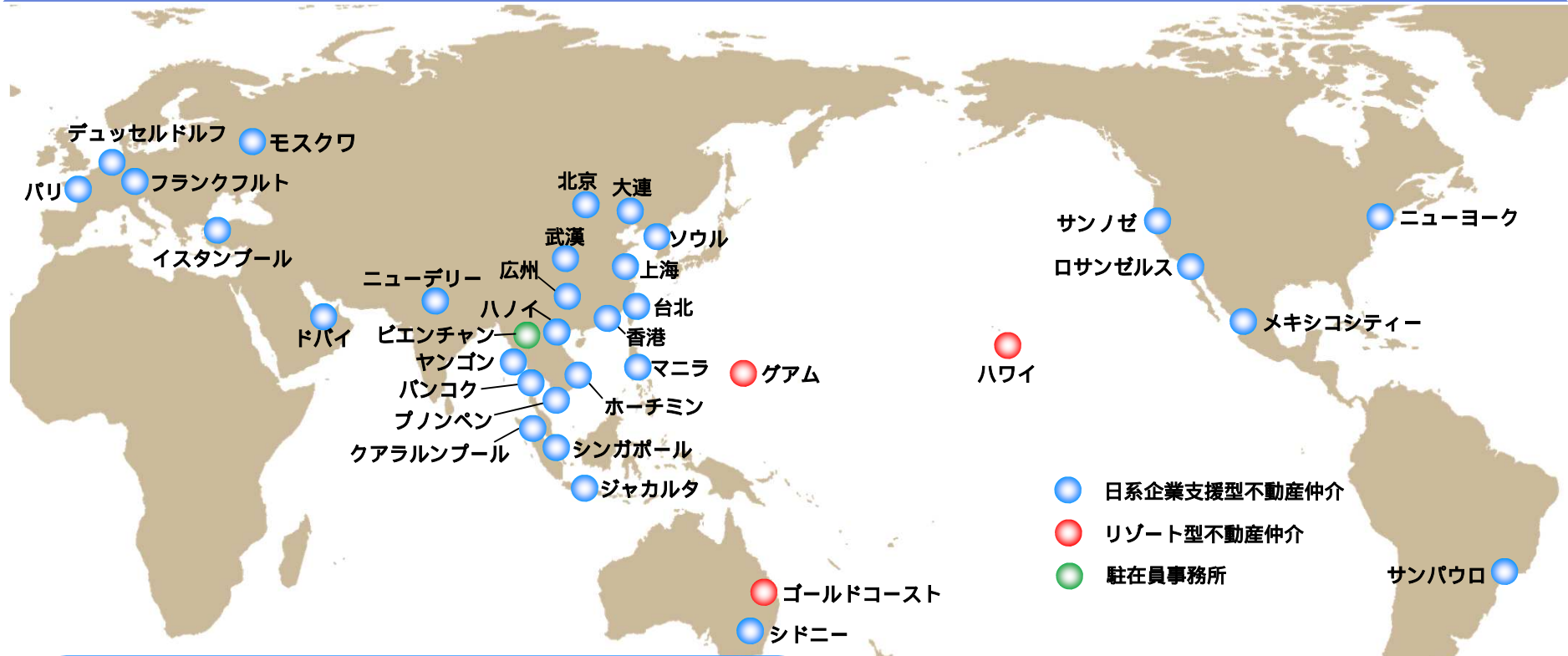
(事業区分) (主な業務内容)



(事業区分) (主な業務内容)



## スターツ海外ネットワーク 世界22ヵ国 34拠点



**海外に進出する日系企業の事務所・工場・社宅の斡旋**

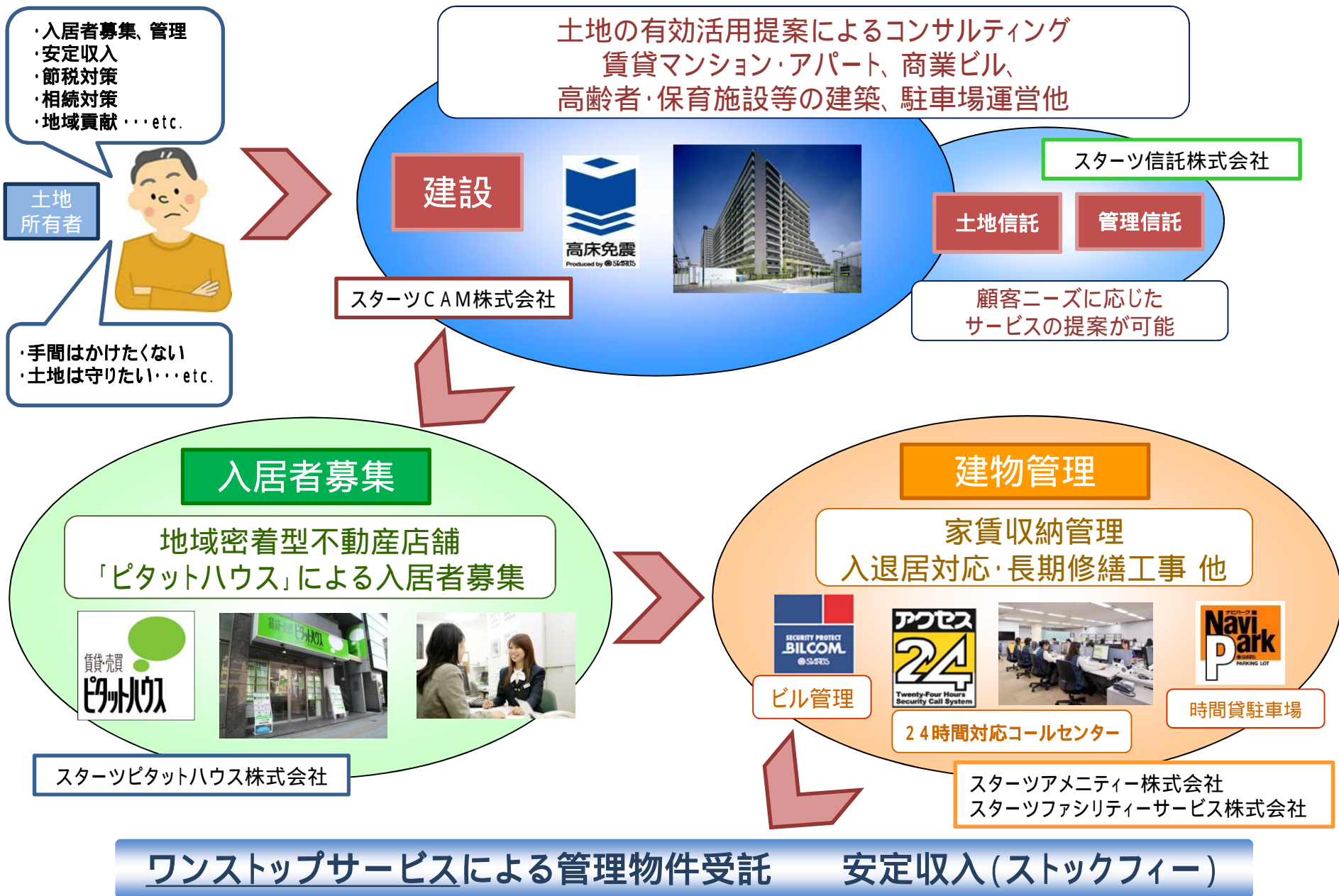
- ・ 出店開業アドバイザー業務
- ・ サービスオフィスの運営
- ・ 不動産投資コンサルティング
- ・ 入居後のアフターフォロー
- ・ 不動産市場レポートの作成

**2016年3月期 賃貸及び売買仲介実績**  
 取引企業1,043社 取扱高 1,041百万円  
 (前年同期比 取引企業 +41社 取扱高 +58百万円)

**サンノゼ・メキシコシティ 2拠点開設**



# 地域密着のストック型ビジネスモデル



・入居者募集、管理  
 ・安定収入  
 ・節税対策  
 ・相続対策  
 ・地域貢献・・・etc.

土地所有者

・手間はかけたくない  
 ・土地は守りたい・・・etc.

土地の有効活用提案によるコンサルティング  
 賃貸マンション・アパート、商業ビル、  
 高齢者・保育施設等の建築、駐車場運営他

**建設**

スタートCAM株式会社

高床免震  
Produced by STARTS

スタート信託株式会社

土地信託 管理信託

顧客ニーズに応じたサービスの提案が可能

**入居者募集**

地域密着型不動産店舗  
 「ピタットハウス」による入居者募集

貸賃売買  
ピタットハウス

スタートピタットハウス株式会社

**建物管理**

家賃収納管理  
 入退居対応・長期修繕工事 他

ビル管理

アクセス  
24  
Twenty-Four Hours Security Call System

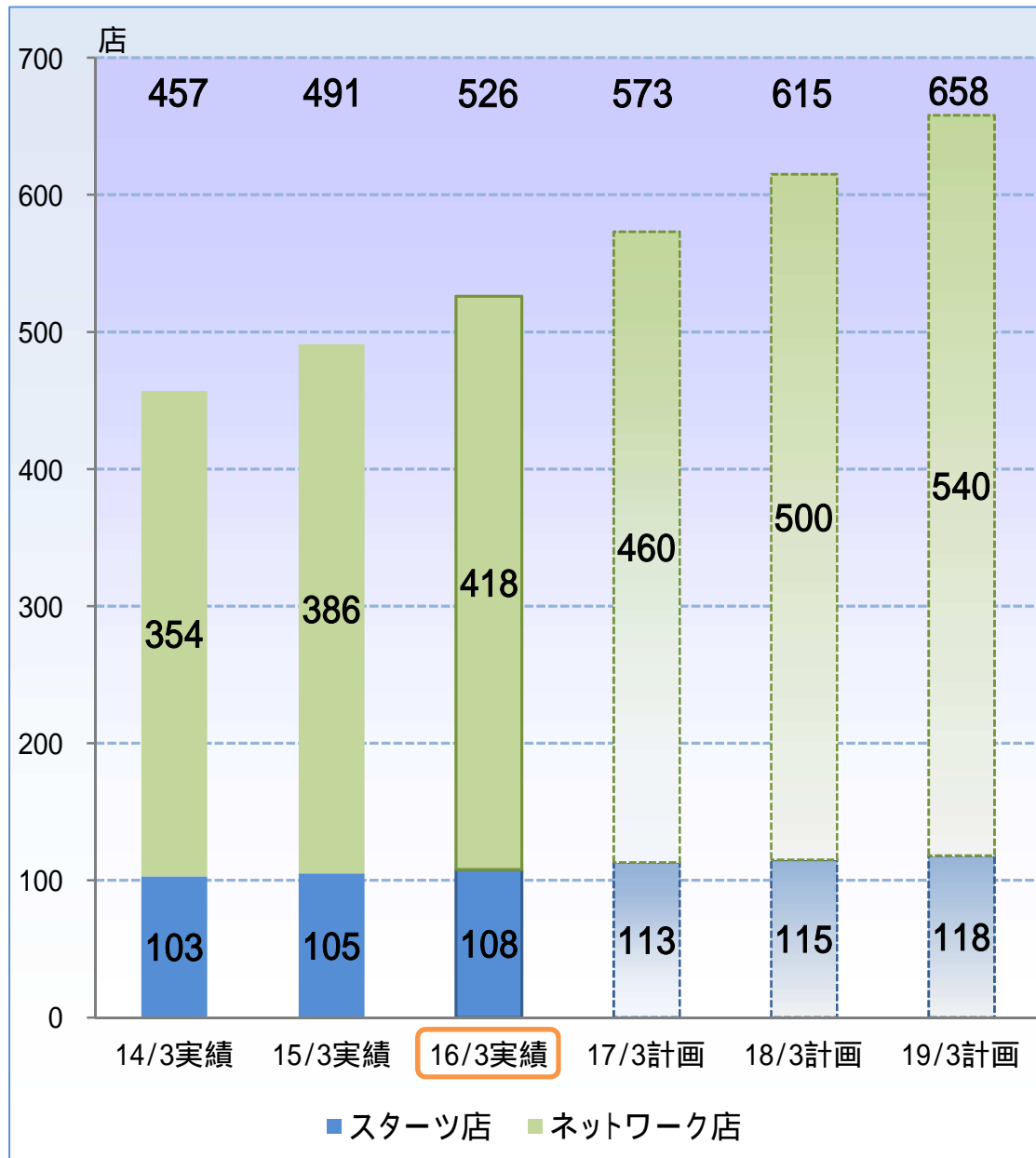
時間貸駐車場  
Navi Park

24時間対応コールセンター

スタートアメニティー株式会社  
 スタートファシリティーサービス株式会社

**ワンストップサービスによる管理物件受託 安定収入(ストックフィー)**

# ピタットハウス店舗数の推移 全国47都道府県出店



## 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で展開するとともに、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。



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。

16/3期 新規出店

(大宮店、札幌駅南口店、森下店)

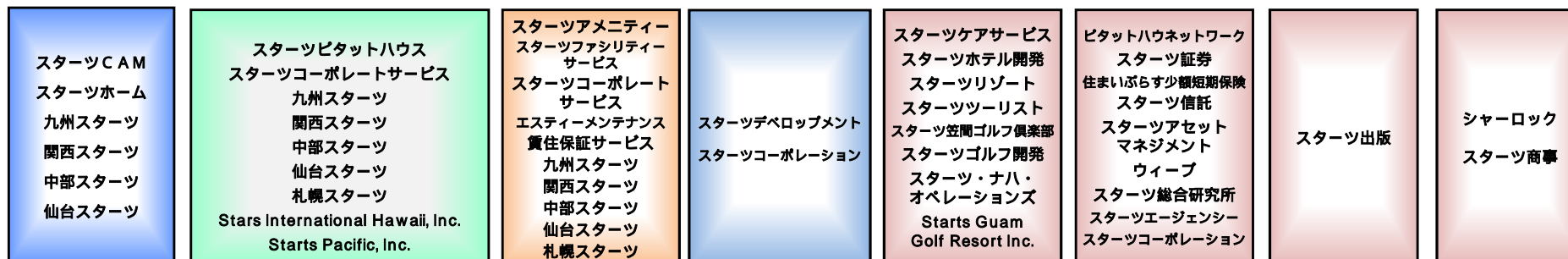
# 【連結】セグメントとグループ会社構成図(営業利益構成)



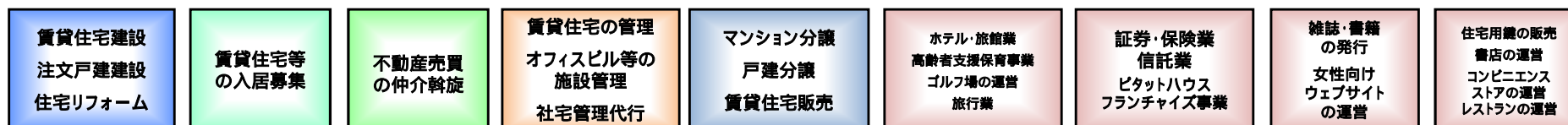
セグメント(9種)



主な会社【連結会社: 41社(国内38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29社

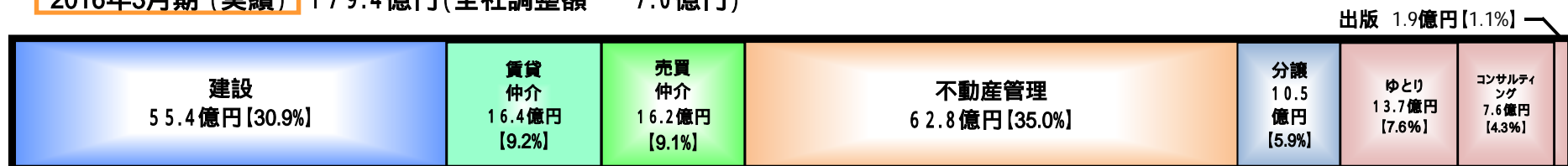


主な事業内容

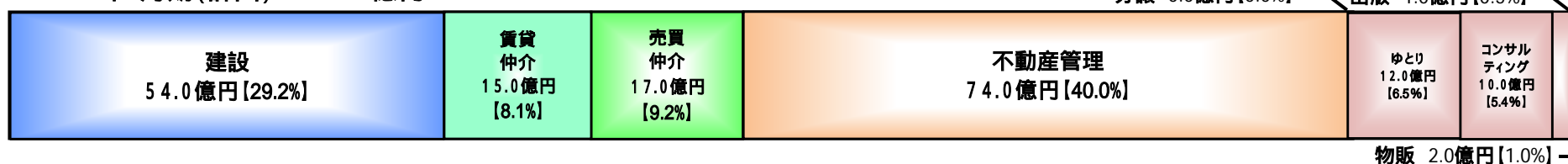


セグメント別営業利益構成

2016年3月期(実績) 179.4億円(全社調整額 7.0億円)



2017年3月期(計画) 185.0億円



# 【連結】決算概要(損益)



(単位:百万円)

	2016年3月期 計画	2016年3月期 実績	2015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	162,000	160,174	156,752	+3,421	+2.2%	1,825	1.1%
営業利益	17,000	17,945	16,440	+1,504	+9.1%	+945	+5.5%
経常利益	16,500	17,687	16,377	+1,309	+8.0%	+1,187	+7.1%
当期純利益 ( )	9,400	10,680	10,657	+22	+0.2%	+1,280	+13.6%
EPS(円)	178.68	203.01	207.45	4.44	2.1%	+24.33	+13.6%

( )親会社株主に帰属する当期純利益

## 決算概要トピックス

- ・不動産管理事業:不動産管理物件数の増加による管理手数料、メンテナンス工事売上の増加
- ・ゆとり事業: 「ホテルエミオン東京ベイ」・「沖縄ナハナホテル&スパ」・「ホテルルミエール葛西・西葛西」の高稼働率維持及び客室販売単価の上昇による増収、増益  
高齢者介護施設(グループホーム)施設数増加、稼働率上昇による増収、増益
- ・分譲不動産事業:「アルファグランデ小岩スカイファースト」(165戸)・「レジデントプレイス西葛西」(459戸)の引渡し

15/3期:特別利益 子会社株式交換による「負ののれん発生益」2,537百万円計上



## 【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
当期実績	49,572	5,857	5,386	63,069
前年同期実績	51,191	5,540	4,652	60,075
差異	1,619	+ 316	+ 734	+ 2,994

## 【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
当期実績	5,541	1,644	1,624	6,285
前年同期実績	5,201	1,634	1,339	6,394
差異	+340	+10	+ 284	108

## &lt; 前年同期比 主な変動要因 &gt;

建設事業 : 建設コスト上昇を見込み、販売価格に一部転嫁した分が利益寄与

賃貸仲介事業 : 管理物件数の増加に伴い仲介手数料・更新手数料は増収、サービス向上のための人員体制強化により人件費増加

売買仲介事業 : 取扱件数・単価の上昇、事業用物件取扱増により増収増益

不動産管理事業 : 管理物件数の増加に伴いメンテナンス工事売上等増収、日本橋ビルテナント退居・自社利用により賃貸収益減少

## 【売上高】

(単位:百万円)

	分譲不動産 事業	ゆとり事業	コンサルティング 事業	出版事業	物販事業
当期実績	13,926	13,238	3,840	3,510	1,772
前年同期実績	13,968	12,514	3,225	3,484	2,098
差異	42	+ 723	+ 615	+ 26	326

## 【営業利益】

(単位:百万円)

	分譲不動産 事業	ゆとり事業	コンサルティング 事業	出版事業	物販事業
当期実績	1,057	1,371	762	194	170
前年同期実績	78	1,127	701	239	174
差異	+ 1,136	+ 244	+ 61	44	4

## &lt; 前年同期比 主な変動要因 &gt;

- 分譲不動産事業 : 分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」・「レジデントプレイス西葛西」の引渡による
- ゆとり事業 : 「ホテル エミオン東京ベイ」・「沖縄ナハナホテル&スパ」・「ホテルルミエール葛西・西葛西」の高稼働率維持  
及び客室販売単価の上昇  
グループホーム施設数増加及び稼働率上昇による
- コンサルティング事業 : 保険法改正に伴う火災保険更新契約取扱増加により保険代理店手数料増収

# セグメント別概況 建設事業





## 16/3期

営業利益 55億41百万円(前年同期比6.6%増加)

- ・建築資材や労務費のコスト上昇の一服もあり粗利率は期初予想比で 2.3ポイント改善
- ・建設コスト上昇分を一部価格へ転嫁してきた分の利益寄与

## 17/3期

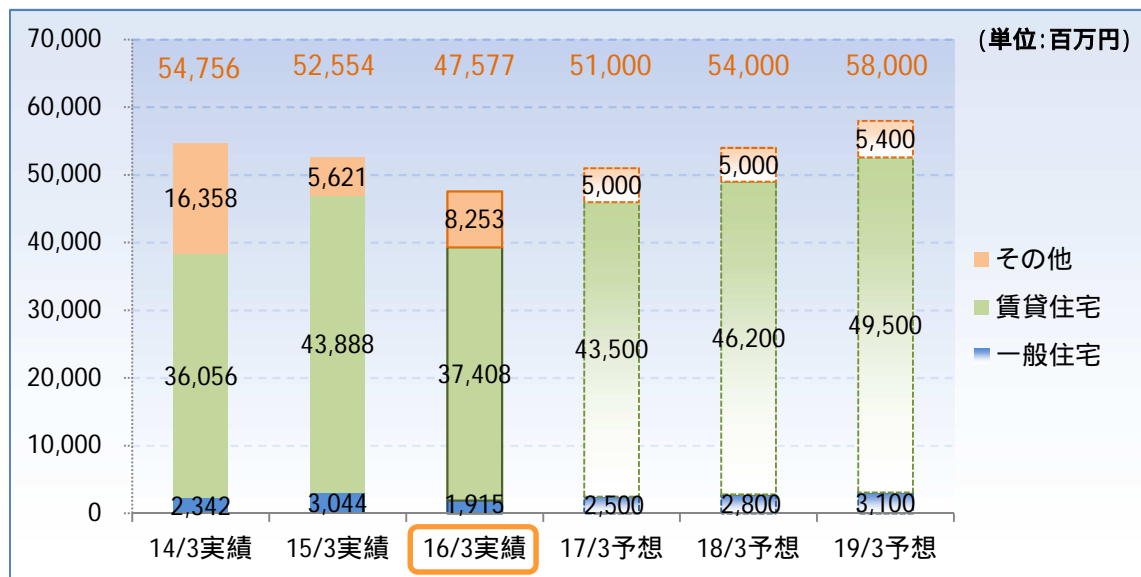
- ・引き続き、コスト管理の徹底により粗利率は維持
- ・将来を見据えた営業部門及び技術部門の人員体制強化による人件費増加を見込む



物件概要:敷地面積 85,135.08㎡ 建築面積 15,199.91㎡  
延床面積 62,995.86㎡

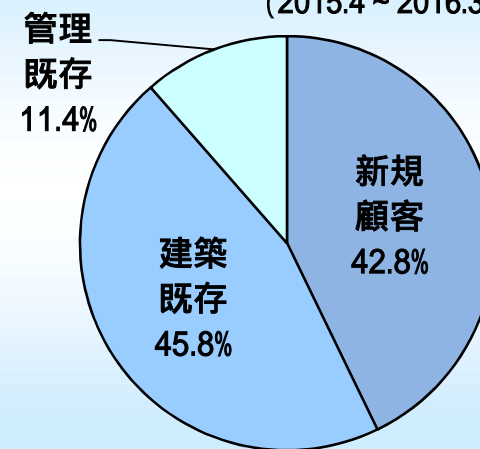
# セグメント別の概況 【建設事業の受注高・受注残高】

受注高 475億77百万円(前年同期比9.4%減)

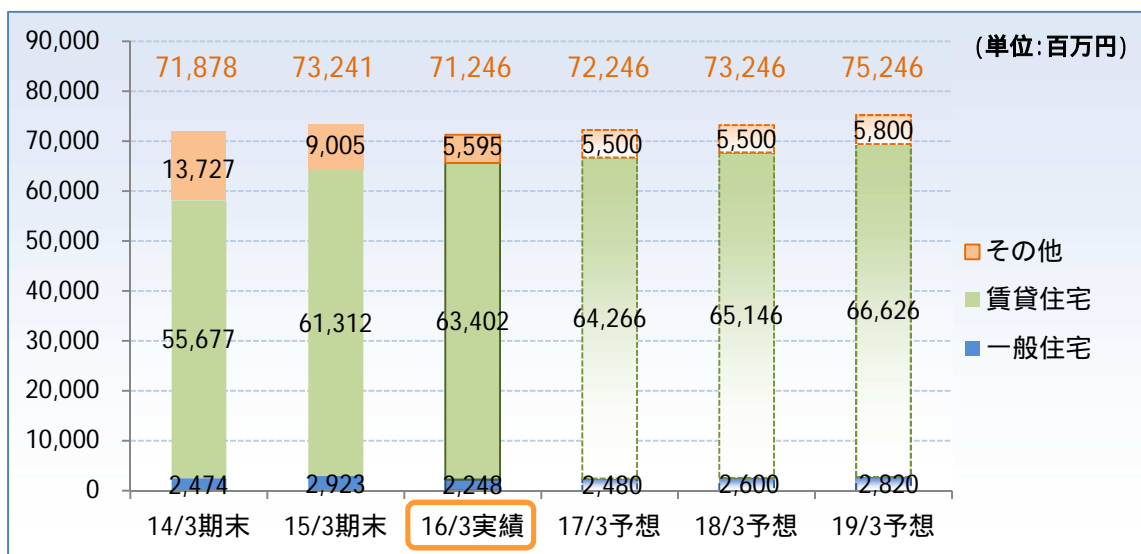


既存顧客からの受注が57.2%

賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合  
(2015.4~2016.3実績)



受注残高 712億46百万円(前年同期比2.7%減) 内、免震物件268億50百万円



・ストックビジネスの要となる「賃貸住宅」の受注残高は順調に増加  
(内、免震物件42.2%)

・受注高「その他」は暁星国際流山小学校、安城市中心市街地拠点整備事業、保育園、金融機関支店建設工事などの受注を含む

・2017年3月期の完成工事高  
**430億円確定**

# 免震建築受注・開発推移



## スタート免震の歩み

95年	99年	05年	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	14年			
阪神淡路大震災		高床免震マンション第1号受注	・高床免震・特許取得	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	三階建免震賃貸開発	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	免震賃貸戸建販売開始 免震受注100棟達成 ・高床免震・特許取得	ハイ免震エステクリソイス社 がグループ入り	住宅金融支援機構 理事長表彰「2年連続受賞」 アリアソフンプレミアムを発表	起震車を上海万博に出展 東日本大震災	免震受注200棟達成	2台目の起震車を導入 ・低重心免震・特許取得	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

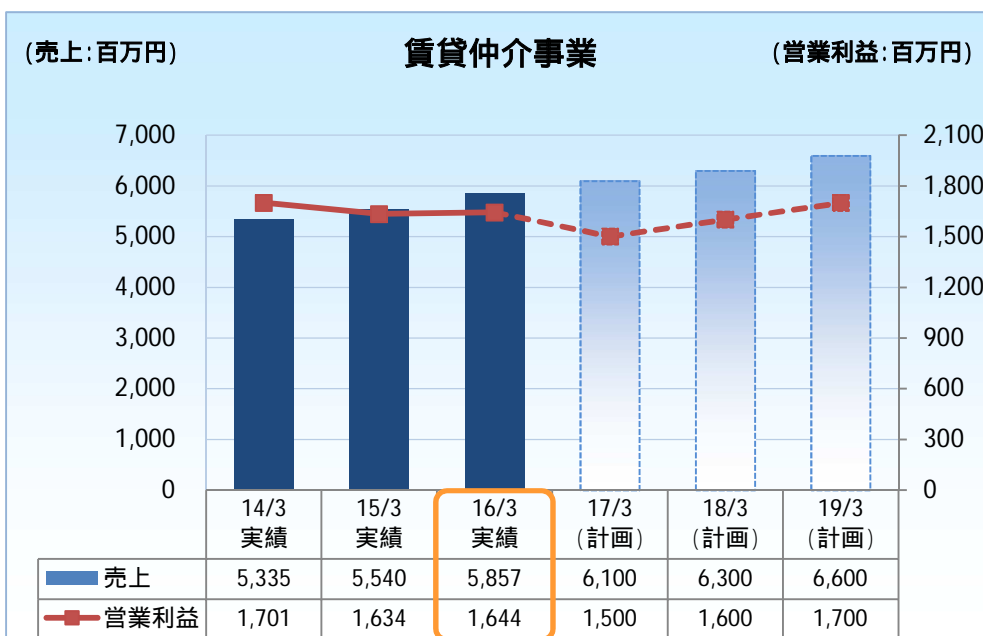
produced by スターツビタットハウス株式会社  
[会社情報](#) [店舗一覧](#)



こだわり賃貸物件を探す

<p><b>免震構造</b> 大切な人・もの・生活を守る 免震構造賃貸マンション</p>	<p><b>ペット相談可</b> まだまだ少ないペット可物件 憧れのペット生活</p>	<p><b>ピアノ相談可</b> 音大生必見 楽器演奏可能な物件をセレクト</p>	<p><b>オール電化</b> 最新設備とおトクな電気料金メ ニューで快適ECO生活</p>	<p><b>女性向け</b> 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</p>	<p><b>子育て支援</b> 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</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

✓新規契約件数・更新件数 前期比+2,763件  
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  
15/3月期 377社2,412件 16/3月期 555社2,461件

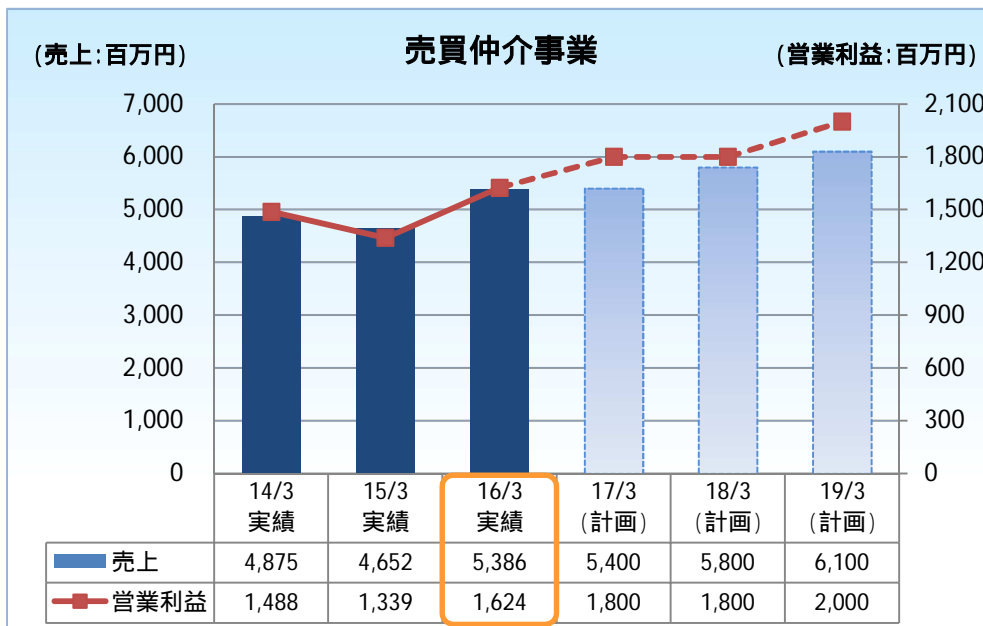
✓家賃のクレジット決済サービス  
「家賃deポイント」の促進

✓人員体制強化に伴う人件費増加 (前期比+221百万円)

## 売買仲介事業

✓売買金額1億円以上の仲介増加 +298百万円

✓個人・法人 取扱件数・取扱高ともに堅調に推移  
取扱件数+129件 取扱単価+3百万円





# 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

オーナー様の賃貸経営を総合的にサポート  
 賃貸住宅の家賃収納およびオーナーへの送金  
 建物定期点検、営繕(保守)工事の提案～実施

## アクセス24

賃貸住宅向け24時間対応のコールセンター業務  
 受託サービス  
 オーナー様に代わり入居者のトラブルに対応

## 社宅管理代行

法人借上社宅に関する業務代行  
 賃貸借契約事務、家賃送金、退去・保証金精算  
 法人取引強化の基盤として受託戸数拡大推進  
 (2016年3月末現在 契約法人237社)

## 分譲マンション

スターツが供給するアルファグランデシリーズ物件  
 の管理業務受託



(単位:台)



## 賃貸管理台数

月極駐車場の賃料収納およびオーナーへの送金  
定期巡回・点検

## 時間貸駐車場(ナビパーク)

遊休地の有効活用方法として、  
転用性の高いコインパーキング用地での運用を提案

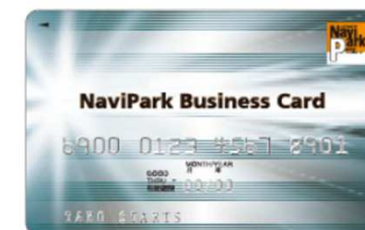
不正駐車対策や、管理業務のアウトソーシング化  
によるコスト削減を評価され、  
施設駐車場においても管理物件を着実に拡大

### <サービス向上への取り組み>

- ・ナビパークビジネスカードを利用した利用料金の一括  
後払い精算サービス
- ・現場周辺店舗等との連携(サービスチケット販売)
- ・従来よりも区画が大きく、利用者の止めやすい  
「ゆうゆうナビパーク」の推進



ナビパーク(時間貸駐車場)

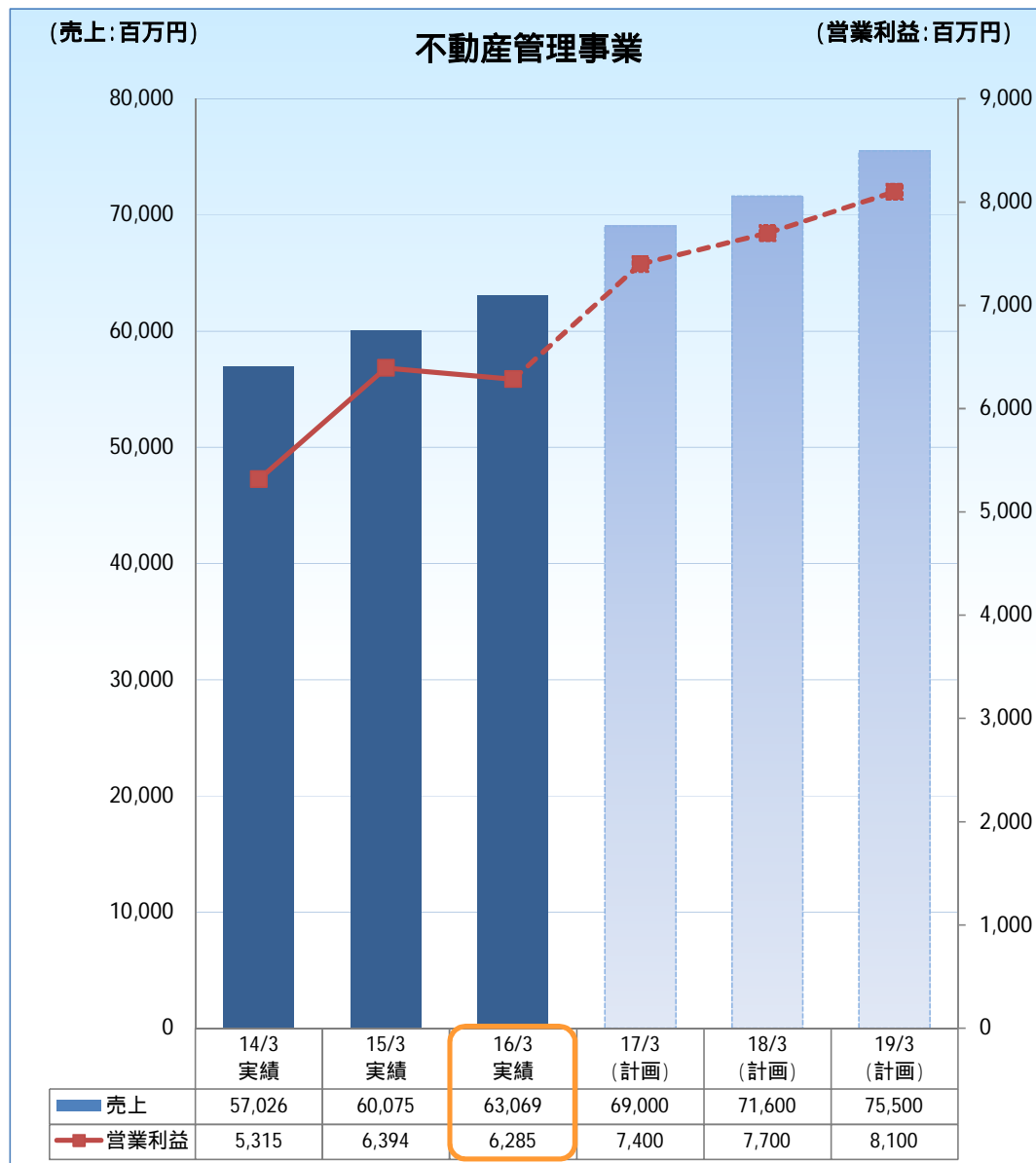


ナビパークビジネスカード(法人専用)

## 社宅管理代行駐車場

法人の借上駐車場に関する業務代行

# セグメント別の概況【不動産管理事業】



## 事業内容

### 管理手数料売上

賃貸住宅等の家賃出納管理  
社宅管理代行業務  
入居者保証業務

### メンテナンス売上

管理物件の嘗繕(保守)工事  
賃貸住宅等の入退居時修繕工事  
ビル施設等の管理及び警備・清掃業務

### 賃貸事業売上

管理物件のうち一括借上契約物件の賃貸収入  
時間貸駐車場(ナビパーク)の運営収入  
保有不動産の賃貸収入

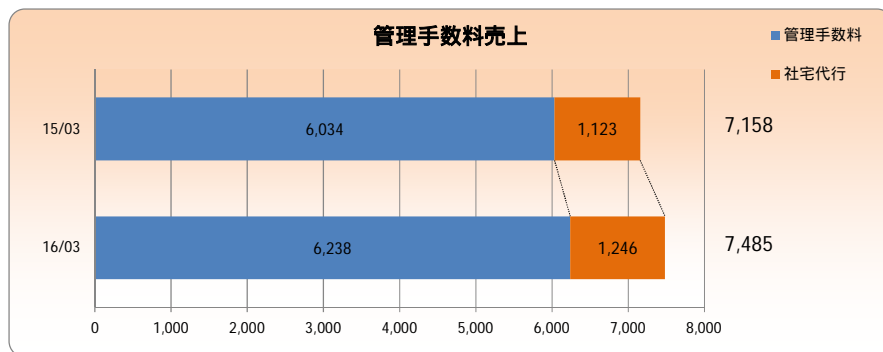
### 16/3期

新規大型施設の管理業務立ち上げに伴う  
人員の採用など先行的なコスト増加

「スターツ日本橋ビル」の自社利用により  
賃貸収益が減少

# セグメント別の概況【不動産管理事業】

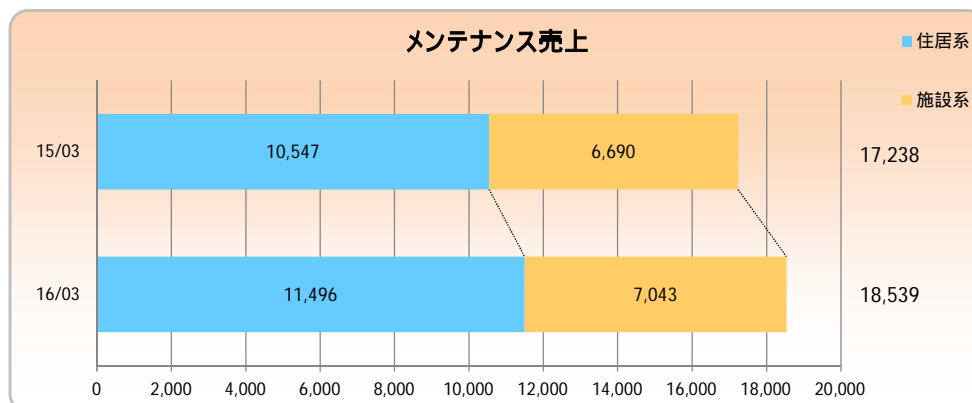
不動産管理事業の種別売上推移グラフ (単位:百万円)



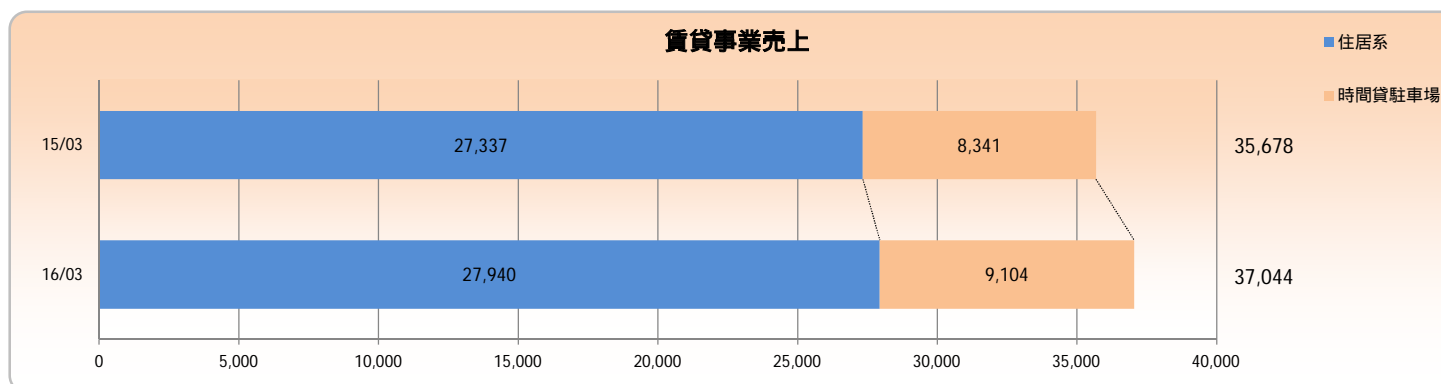
御殿山トラストシティ(施設管理)



東洋大学 京北中学高等学校(施設管理)



- ✓管理手数料売上  
管理受託戸数の増加に伴い 堅調に増加
- ✓メンテナンス売上  
賃貸住宅リノベーション工事、入退去時修繕・営繕工事が着実に増加 (前年同期比+881百万円)  
ビル・施設管理件数増加による保守管理売上増加 (15/3月期 1,355件 16/3月期 1,501件)
- ✓賃貸事業売上  
(住居系の内訳)  
賃貸収入 1,423百万円 一括借上賃貸収入 26,516百万円



早稲田大学 西早稲田キャンパス (施設管理)

## その他のセグメント別概況

- ・分譲不動産事業
- ・ゆとり事業
- ・コンサルティング事業

- ・出版事業
- ・物販事業



ホテル清風園(長野・戸倉上山田温泉)



ホテル エミオン 東京ベイ新館(千葉・新浦安)



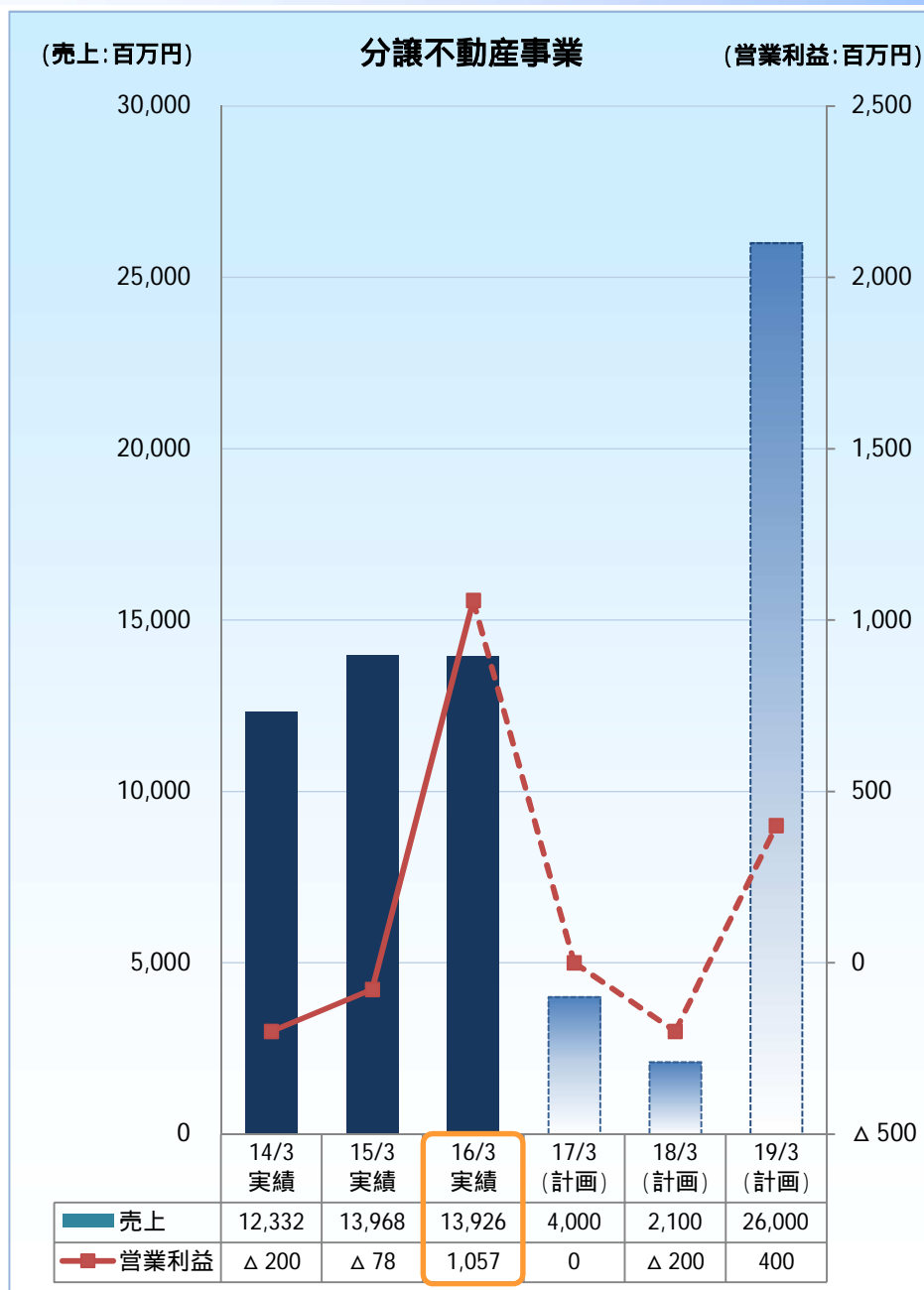
シャロック(カードキーシステム)



スターズ笠間ゴルフ倶楽部(茨城・笠間)

女性向けウェブサイト「オズモール」(会員数240万人)

# セグメント別の概況【分譲事業】



## 2017年3月期引渡予定プロジェクト

アルファグランデ篠崎式番街  
(東京都江戸川区)

2016年9月完成引渡予定

RC造(免震) 12階建

全40戸(完売)

売上高 1,832百万円

クラシード流山おおたかの森  
(千葉県流山市)

2016年7月完成引渡予定

木造2階建て(枠組壁工法)

建築延床面積

102.45㎡~138.12㎡

全11戸

売上高 512百万円

「スタートプロシード投資法人」向け  
ウェアハウジング中物件

10棟 9,675百万円



アルファグランデ小岩スカイファースト



レジデントプレイス西葛西



クラシード流山おおたかの森



アルファグランデ篠崎式番街

# 分譲事業・進行中プロジェクト



アルファグランデ千桜タワー現地



アルファグランデ千桜タワー（南東側）



現地:工事の様子



アルファグランデ千桜タワー（北東側）



シームレスタウン新浦安プロジェクト



シームレスタウン新浦安プロジェクト全体図



現地:地盤改良杭工事



シームレスタウン新浦安プロジェクト計画地

## アルファグランデ千桜タワー

(東京都千代田区) 総事業費 約125億円

### <概要>

2016年4月モデルルームオープン  
 2019年3月期完成引渡予定  
 公共再開発事業(千代田区)25階建て免震タワーマンション  
 全184戸(販売戸数)

## シームレスタウン新浦安プロジェクト

(千葉県浦安市) 総事業費 約259億円

・液状化対策地盤改良工事着工中

### <計画概要>

マンション170戸	2019年3月期完成引渡予定
戸建て90区画	2019年3月期完成引渡開始予定
ケア・保育等施設	2018年3月期完成予定



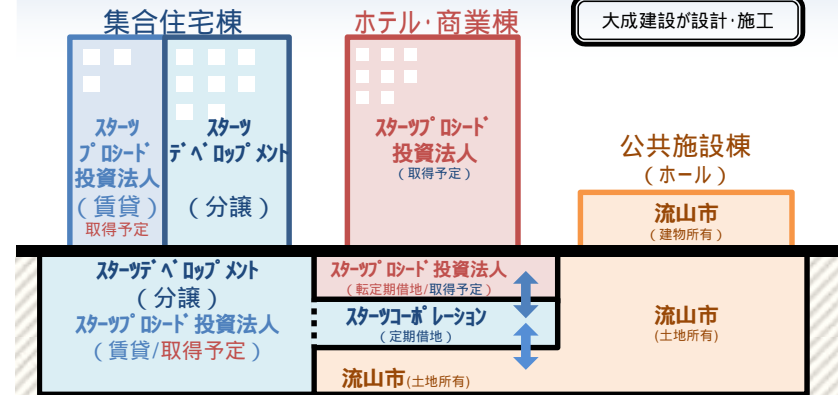
# 流山おおたかの森 駅前市有地活用事業



「都心から一番近い森のまち」流山のシンボルとなる  
“CultureNest”



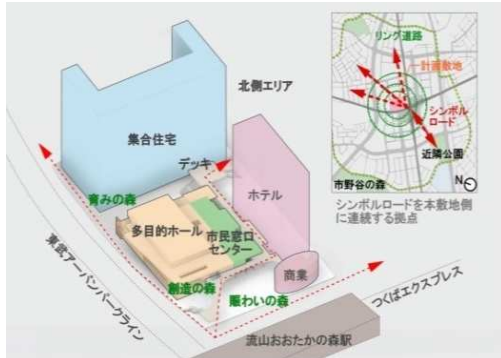
## 事業スキーム



スタアップロード投資法人が流山市との定期借地契約を50年間継続

## 物件概要

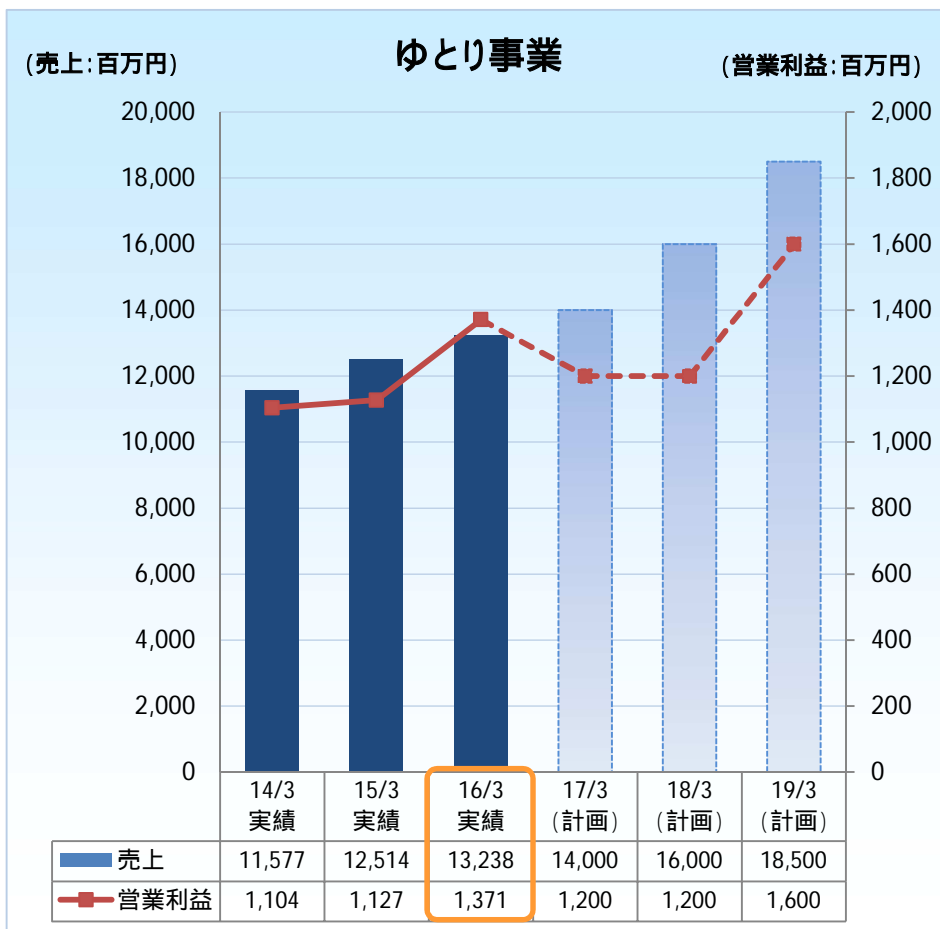
	集合住宅棟	ホテル・商業棟	ホール・市民窓口
建築面積 (㎡)	1,993㎡	1,141㎡	2,487㎡
外構面積 (㎡)	2,207㎡	859㎡	1,637㎡
建ぺい率 (%)	47.5%	57.1%	63.0%
容積対象床面積 (㎡)	16,800㎡	8,000㎡	3,574㎡
容積率 (%)	400.0%	400.0%	90.5%
構造	RC造 基礎免震	RC造+鉄骨造	RC造+鉄骨造
階数(階)	地上13階	地上11階、PH1階	地上2階、PH1階
最高高さ(m)	41.8m	45.1m	13.9m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲 176戸</li> <li>賃貸 75戸</li> <li>タウンマネジメント協議会の設立</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室168室 (全室平均20㎡、スイートルーム有)</li> <li>バンケット、大浴場、ビジネスコーナー設置</li> <li>カフェ、音楽教室、コンビニを誘致予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観覧席515席</li> <li>前後移動可能な観覧席</li> <li>ホワイエと一体化して利用可能</li> <li>利用者に優しい市民窓口</li> </ul>



## スケジュール

- 平成27年7月 募集要項の開示
- 平成27年10月 提案書提出
- 平成27年11月 優先交渉権者の決定
- 平成27年12月 事業契約書締結予定
- 平成28年1月 設計着手 予定
- 平成29年4月 工事着工 予定
- 平成31年2月 ホール棟・ホテル・商業棟 竣工引渡 予定
- 平成31年8月 集合住宅棟 竣工予定

# 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

東京ディズニーリゾート®イベント効果一巡だが、ホテルサービスの強化により、客室販売単価・稼働率は堅調

### 沖縄ナハナ・ホテル&スパ、ルミエール葛西・西葛西

インバウンド需要の取込、また朝食メニュー・アメニティーの充実化により客室販売単価・稼働率は好調に推移  
販売単価は、各施設とも前年と比較して、約10%の上昇

### 高齢者支援・保育事業

事業所 定員1,034名 65事業所  
グループホーム 全27ヶ所531室  
(稼働率:前年同期より3.4%増)

### 初めてのケア事業M&A

横浜市5施設の介護事業所を取得 運営基盤拡大



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」

# ゆとり事業新規案件(国内・海外)

ホテルエミオン新館 新築工事 2018年春開業予定

施工中



規模: RC8階建(基礎免震) 客室数: 204室 施設: 天然温泉付き大浴場 等  
 延床面積: 15,811㎡ 38㎡・180室、42㎡・24室

館内パース及び2016年5月時点の現場写真



カンボジア スタートップノンペンホテル(仮称)

施工中



## ホテル概要

敷地面積: 2,379㎡

施工面積: 26,280㎡

規模: RC19階建

戸数: 240戸

駐車場: 57台

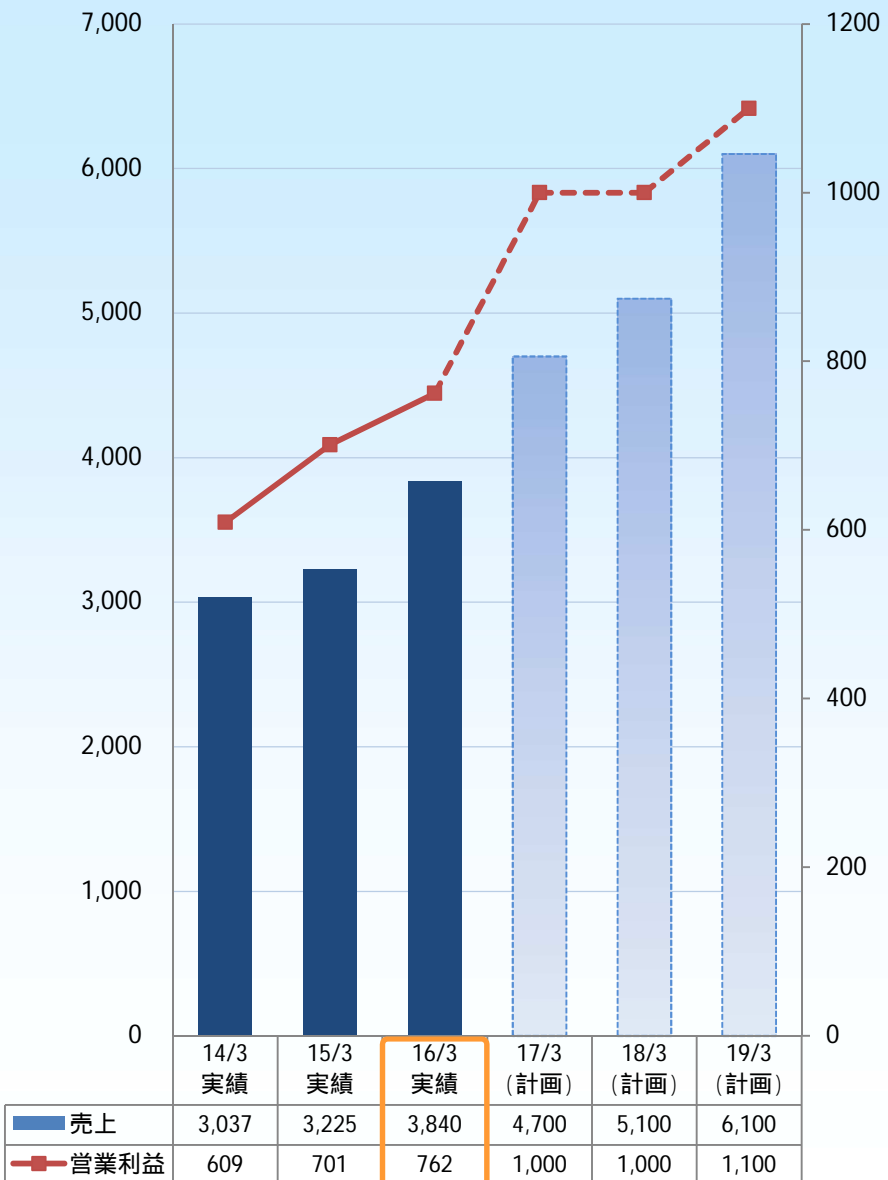
その他: レストラン、プールなど

2018年1月竣工予定

2016年5月時点の現場写真



(売上:百万円)      コンサルティング事業      (営業利益:百万円)



## 証券・保険業

### < 損害保険代理店手数料 >

10年超長期損害保険契約期間の廃止による駆け込み需要が発生

### < 10年連続トップを獲得 >

日本生命保険代理店約13,000店の中で10年連続トップを獲得

### < 短期少額保険事業の開始 >

短期保険業の登録を完了、2016年5月よりピタットハウス店舗にて賃貸入居者総合保険「住まいぷらす」の販売を開始

## 信託業

金融機関7行174店舗との信託契約代理店契約  
信託受託97件(信託受託高251億円)  
資産継承ニーズが高まり、受託件数が増加

## ピタットハウスフランチャイズ展開

ピタットハウスフランチャイズ加盟店全国47都道府県へ展開  
加盟料及び経営指導に伴う収入など着実に増加

# セグメント別の概況【出版事業・物販事業】



## 出版事業

- ・オズモール「プレミアム予約」シリーズ送客手数料が伸長  
高付加価値のプランによるコンテンツを拡大
- ・江戸川区と共同編集「OZ magazine NEXTAGE」を発刊  
地域に寄り添い必要な情報を必要なだけ提供



マーケティングイベント「女子旅EXPO2015」

『OZ magazine NEXTAGE』



## 物販事業

- ・シャーロック
- 従来のアナログカードキーに加えICカードキーを販売
- 商品開発によりIC対応商品のラインナップを拡充し、  
集合住宅における鍵を1枚のICカードで開錠可能  
【レバーハンドル錠(シャーロック ハイブリッド)  
玄関オートロック・メールBOX・宅配BOX・エレベーター制御等】

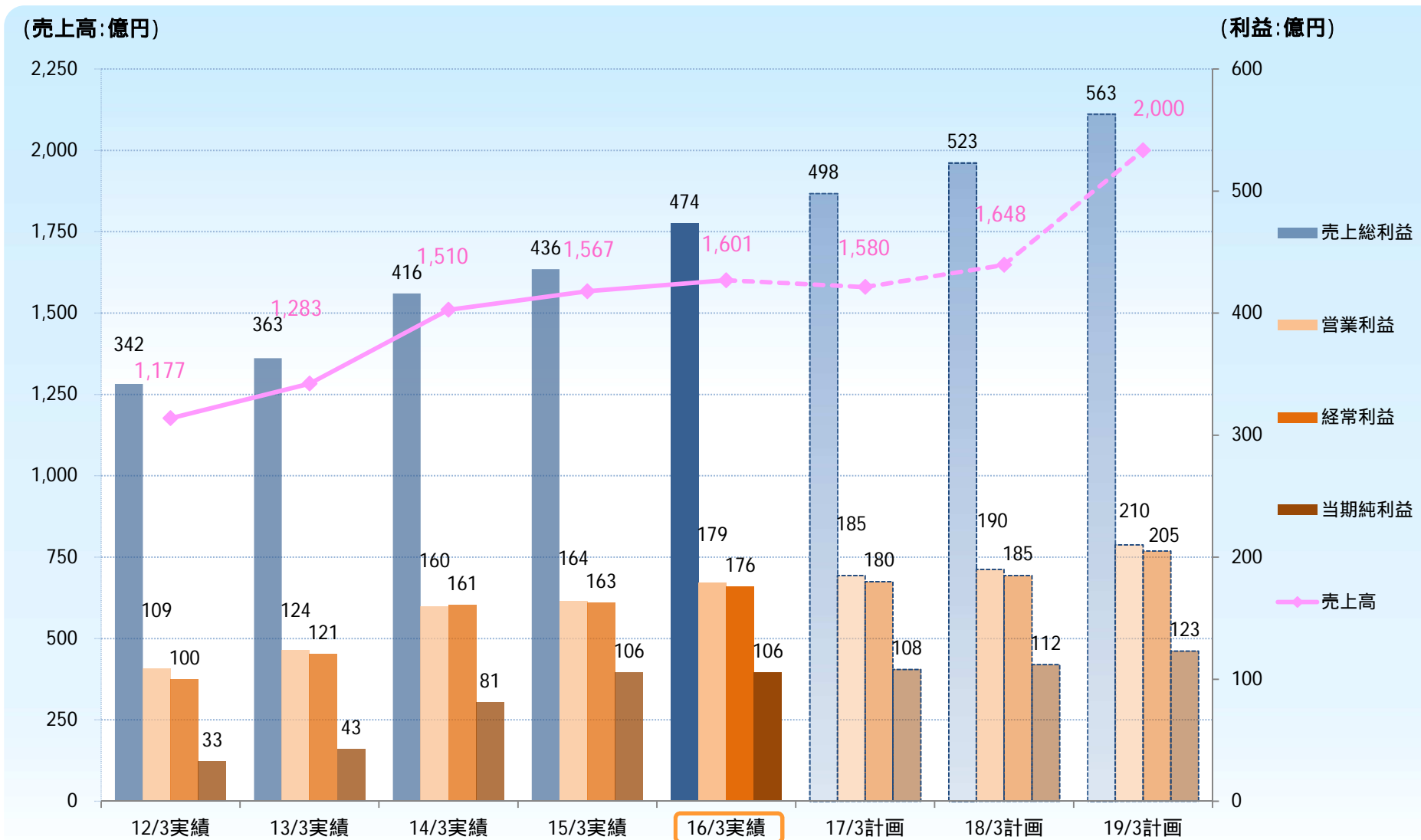


シャーロック ハイブリッド



メールBOX (IC対応)

# 【連結】業績推移(全社)

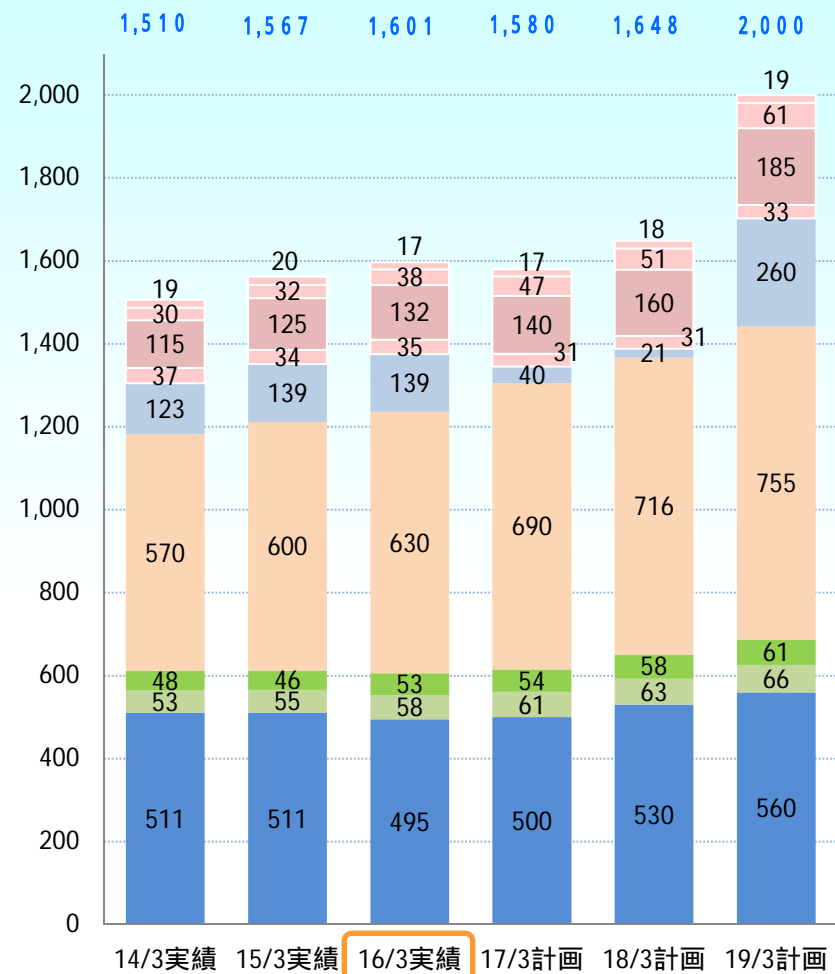


2016年3月期以降 親会社株主に帰属する当期純利益

# 業績推移 セグメント別中期計画(売上・営業利益)

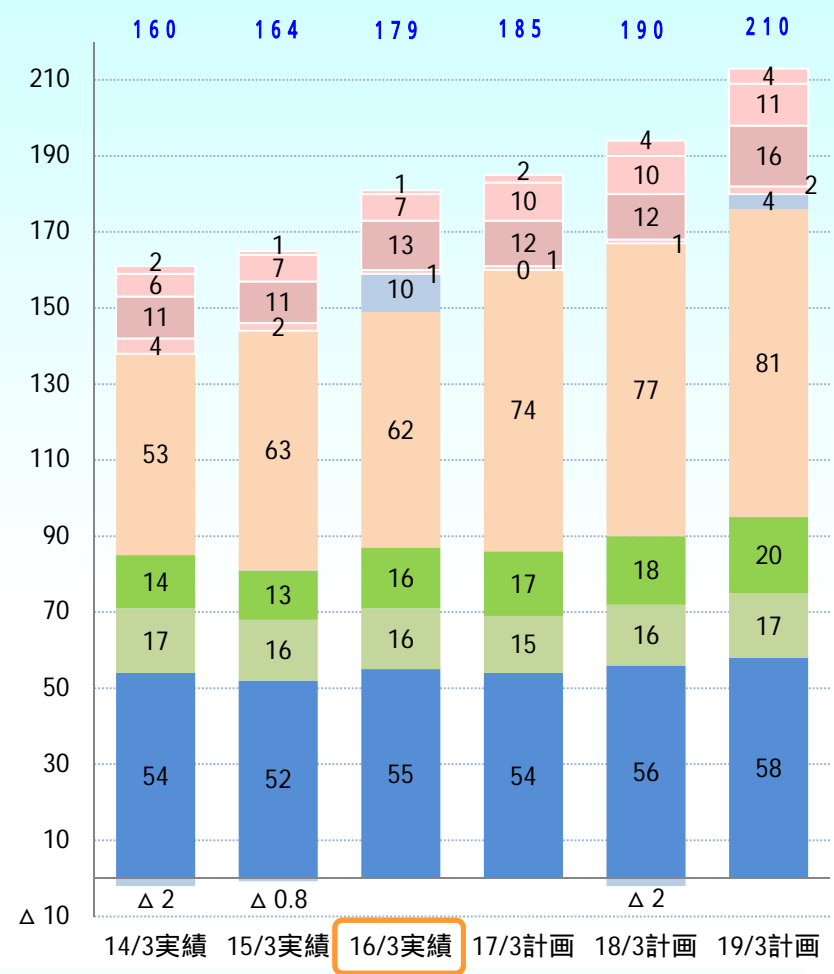
(単位:億円)

### 中期計画(売上高)



(単位:億円)

### 中期計画(営業利益)



■ 建設 ■ 賃貸仲介 ■ 売買仲介 ■ 不動産管理 ■ 分譲不動産 ■ (下)出版 ■ ゆとり ■ (中)コンサルティング ■ (上)物販

# 【連結】決算概要 貸借対照表



(単位:百万円)

	2016年3月 期末	2015年3月 期末	2015年3月 期末比
(資産の部)			
現金及び預金	47,642	40,143	7,499
受取手形及び売掛金	8,788	9,791	1,002
販売用不動産	9,692	5,490	4,202
仕掛販売用不動産	14,855	22,973	8,117
未成工事支出金	1,106	907	198
その他	7,294	8,958	1,664
<b>流動資産合計</b>	<b>89,380</b>	<b>88,264</b>	<b>1,116</b>
有形固定資産	70,769	70,742	27
無形固定資産	3,926	4,184	257
投資その他資産	16,473	15,805	667
<b>固定資産合計</b>	<b>91,169</b>	<b>90,732</b>	<b>437</b>
<b>資産合計</b>	<b>180,550</b>	<b>178,996</b>	<b>1,553</b>

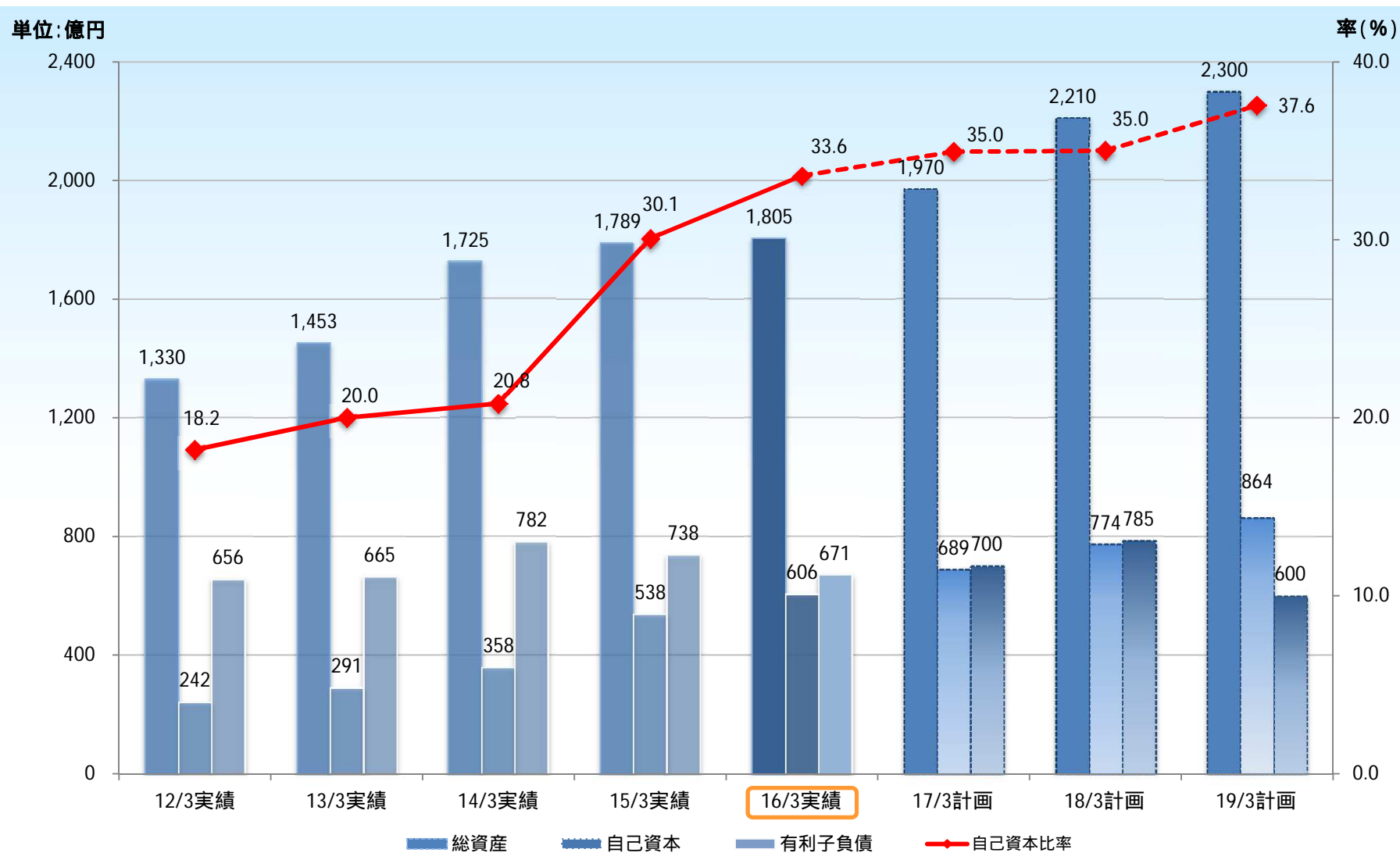
	2016年3月 期末	2015年3月 期末	2015年3月 期末比
(負債の部)			
買掛金及び工事未払金	13,446	18,538	5,092
短期借入金	18,612	21,369	2,757
その他	28,369	22,817	5,552
<b>流動負債合計</b>	<b>60,428</b>	<b>62,725</b>	<b>2,297</b>
長期借入金	48,567	52,458	3,890
その他	10,020	9,127	892
<b>固定負債合計</b>	<b>58,588</b>	<b>61,586</b>	<b>2,998</b>
<b>負債合計</b>	<b>119,016</b>	<b>124,311</b>	<b>5,295</b>
(純資産の部)			
資本金	11,039	11,039	-
資本準備金	6,221	6,221	0
剰余金	41,196	32,831	8,365
自己株式	429	429	0
その他包括利益累計額	2,670	4,227	1,557
非支配株主持分	835	794	40
<b>純資産合計</b>	<b>61,533</b>	<b>54,684</b>	<b>6,849</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>180,550</b>	<b>178,996</b>	<b>1,553</b>

## 【2016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81億円の減少
- 分譲マンション(アルファグランデ小岩スカイファースト他)引渡
- 買掛金及び工事未払金50億円の減少
- 分譲マンション(アルファグランデ小岩スカイファースト他)及び建設事業における建築工事代金支払など
- 短期借入金および長期借入金66億円の減少
- 分譲プロジェクト資金返済など



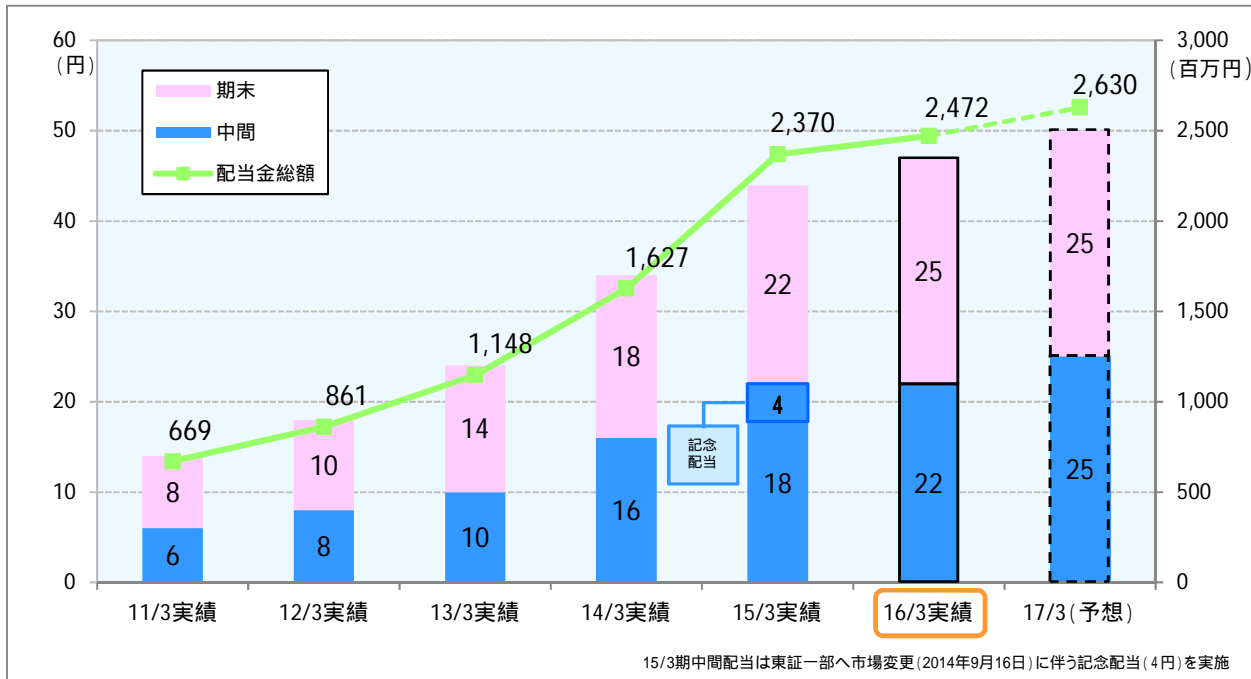
# 【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移



## 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



## 配当の状況

### ・第44期(16/3期)

期末配当金: 1株当たり25円  
(22円予想から増配)

年間配当金: 1株当たり47円  
(配当総額2,472百万円)

配当性向: 23.2%

### ・第45期(17/3期) 予定

中間配当金: 1株当たり25円

年間配当金: 1株当たり50円

## 発行済み株式数及び株主の状況

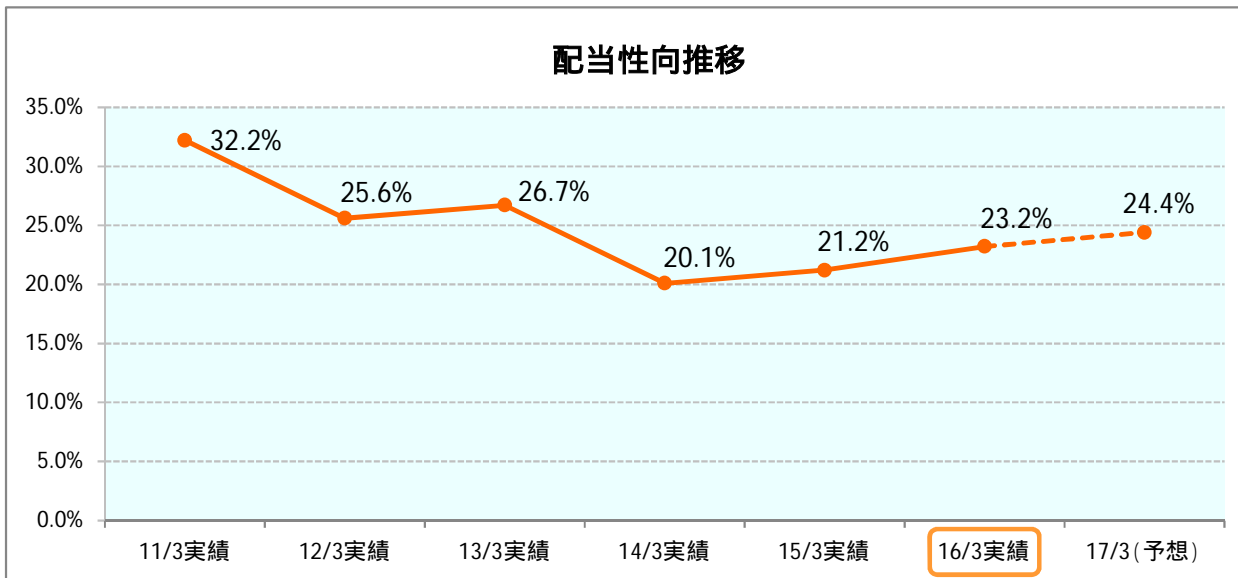
(2016年3月31日現在)

発行済株式数 53,998,205株

株主数 4,471名(前期末5,048名)

## 配当についての考え方

将来の事業展開や財務体質の強化のため内部留保の充実を図るとともに、長期安定配当の継続を第一に考慮し、30%の配当性向を目標としてまいります。



## 再開発事業 (神田PFIプロジェクト、流山おおたかの森プロジェクト等)

単に箱(建物)を造る提案ではなく、スタートグループのサービス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【建設、賃貸住宅・商業施設リーシング、マンション分譲、不動産管理事業、ホテル運営、高齢者施設・子育て施設運営など】

## 海外事業展開

海外の拠点において、日本から進出する企業に向けたオフィス、工場、駐在員向け住宅の仲介サービスを日本語で提供している。また、レンタルオフィスやサービスアパートメント、レンタル工場等の事業拡張を狙う。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し、富裕層向けに海外不動産の売買仲介サービスも提供。

## ホテル・旅館事業展開 (エミオン新館・プノンペンホテル&サービスアパートメント等)

プノンペンでのホテルサービスアパートメント開発では、初めての海外での自社による建設、運営を手掛けていく。ホテルエミオン東京ベイ新館を中心に2年後には約450室の客室増加を予定している(現在約1,100室)。

## 法人取引の基盤拡大

地域密着営業による富裕層との取引を基盤としながら、不動産有効活用を中心としたグループのノウハウを法人企業にも提供し基盤拡大を図っていく。社宅代行管理の提案から、所有不動産のCRE提案、本社・寮・社宅の建替え、ビル管理事業を含めたグループのサービスを提案。

## 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。

## 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】



# 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～）  
[不動産・建築カテゴリー]



サンスポ千葉マリンマラソン（1990年～）



新日本フィルハーモニー交響楽団  
（第九特別演奏会2015）

主なスタート所属プロゴルファー



卓球日本代表チーム オフィシャルパートナー（2007年～）  
[不動産・建築カテゴリー]  
世界卓球2016マレーシア大会・団体戦にて男女共に準優勝



スタートSC所属 伊藤美誠（みま）選手  
世界ランキング 10位（2016年5月現在）  
2016リオデジャネイロ・オリンピック  
卓球女子団体戦代表候補選手  
世界卓球2015蘇州大会シングルス・ベスト8  
世界卓球2016マレーシア大会団体戦・準優勝



高山忠洋プロ



松森彩夏プロ

主催するゴルフ大会



スタートレディースゴルフ（1999年～）



## 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未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)】

