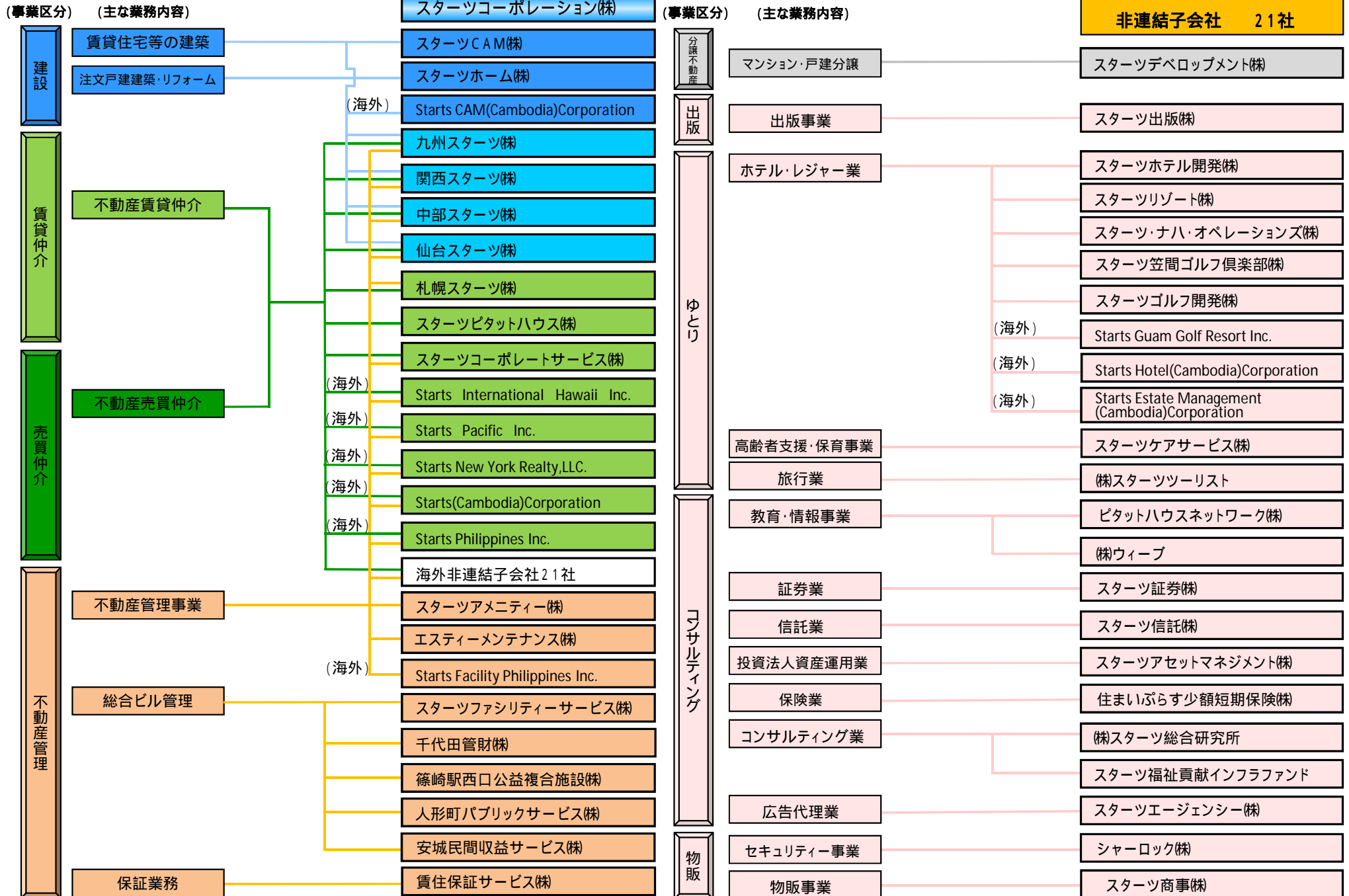




グループ組織図	P2.	【連結】業績推移 セグメント別中期計画	P29.
海外ネットワーク	P3.	【連結】決算概要 貸借対照表	P30.
地域密着のストック型ビジネスモデル	P4.	【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P31.
ピタットハウスの店舗数の推移	P5.	今後の事業展開について	P32.
セグメントとグループ会社構成図	P6.	スポーツ・文化協賛活動	P33.
【連結】決算概要(損益)	P7.		
【連結】決算概要 セグメント別概要	P8 ~ 9.		
セグメント別概況 ・建設事業	P10 ~ 13.		
セグメント別概況 ・賃貸仲介、売買仲介事業	P14 ~ 15.		
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	P21 ~ 27.		
【連結】業績推移	P28.		

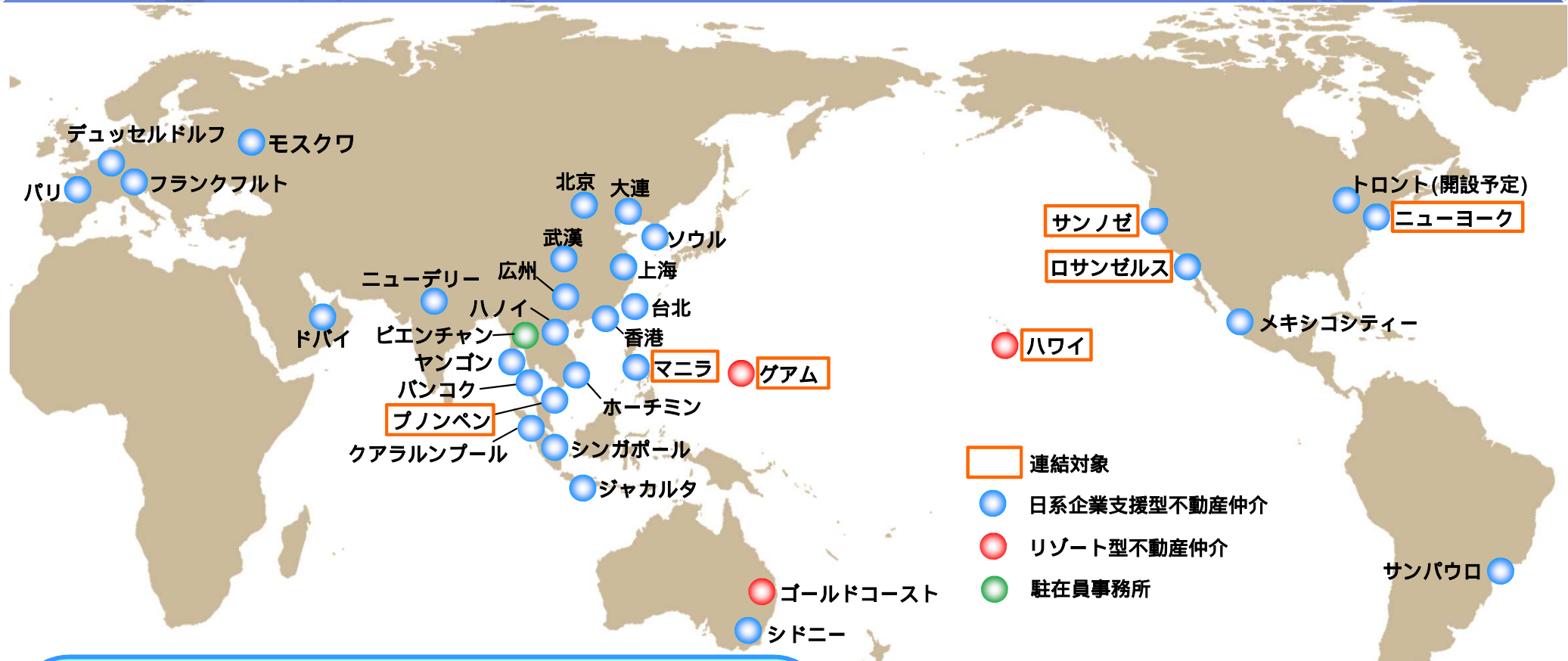
# グループ組織図

## 【当社グループ図】



当連結会計年度より新規連結しております。

## スターツ海外ネットワーク 世界21ヵ国 33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

2017年3月期第2四半期 賃貸及び売買仲介実績  
取引企業 658社 手数料額 421百万円

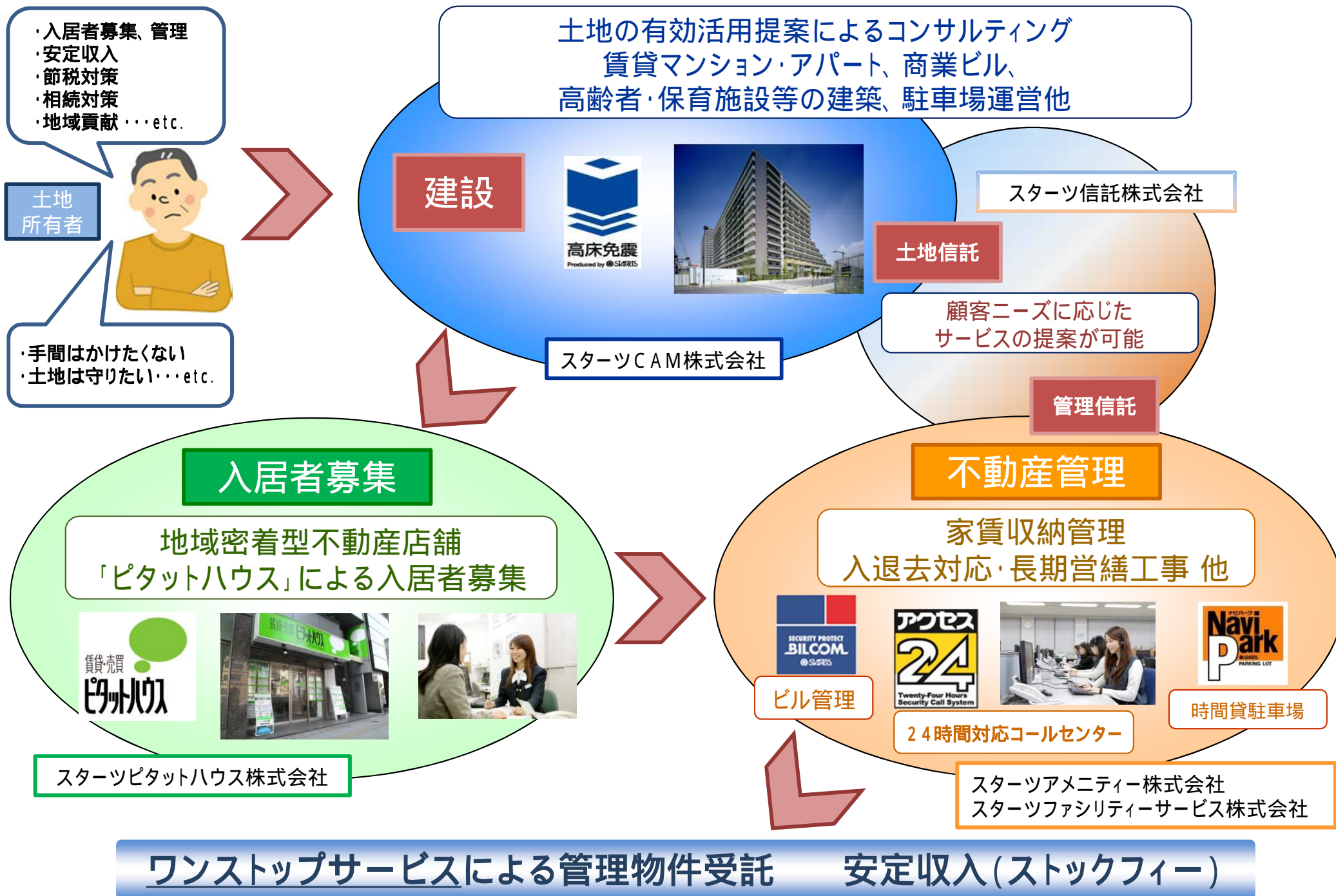
カナダ トロント開設予定

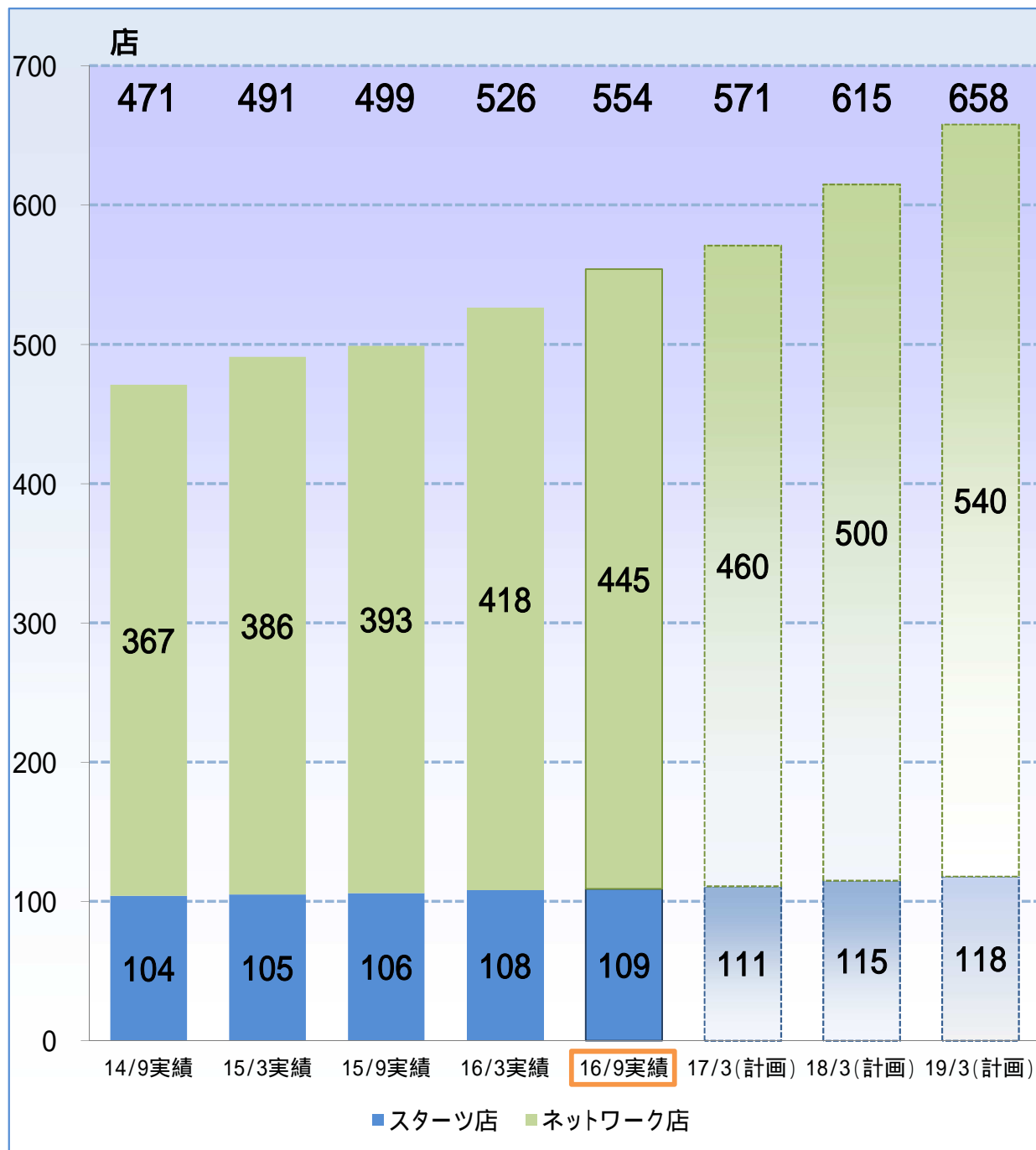


レンタルファクトリー(マニラ)  
2016年12月賃貸開始



賃貸アパート(ニューヨーク)





## ネットワーク店

(コンサルティング事業)

全国47都道府県出店  
 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、全国の加盟店を対象とした接客コンテストの開催など、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。



接客コンテスト



社宅サミット

## スターツ店

(賃貸・売買仲介事業)

首都圏及び札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡などの大都市圏を中心に、スターツグループの総合力を活かしたご提案・サービス強化を図るとともに、都心部への新規出店も進めてまいります。

2017年3月期 新規出店

阪急茨木店(16年8月)渋谷明治通り店(16年12月予定)

# 【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(主な事業内容)

<b>【建設事業】</b> 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	<b>【賃貸仲介事業】</b> 賃貸住宅等の の入居募集	<b>【売買仲介事業】</b> 不動産売買 の仲介斡旋	<b>【不動産管理事業】</b> 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	<b>【分譲不動産事業】</b> マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	<b>【ゆとり事業】</b> 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	<b>【コンサルティング事業】</b> 証券・保険業 信託業 ビタットハウス フランチャイズ事業	<b>【出版事業】</b> 雑誌・書籍 の発行 女性向け ウェブサイトの運営	<b>【物販事業】</b> 住宅用鍵の販売 コンビニエンス ストアの運営 レストランの運営
--	------------------------------------	-----------------------------------	---	---	--	--	--	---

主な会社 【連結会社: 50社(国内38社 海外12社)】 下記以外に非連結対象会社として海外現地法人21社

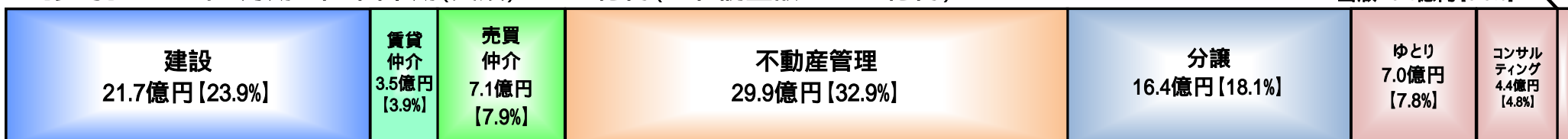
スターツCAM スターツホーム 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ 仙台スターツ Starts CAM (Cambodia) Corporation	スターツビタットハウス スターツコーポレートサービス 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ 仙台スターツ 札幌スターツ Starts International Hawaii, Inc. Starts Pacific, Inc. Starts New York, LLC. Starts (Cambodia) Corporation Starts Philippines Inc.	スターツアメニティー スターツファシリティー サービス スターツコーポレート サービス エスティーメンテナンス 賃住保証サービス 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 Starts International Hawaii, Inc. Starts Pacific, Inc. Starts New York, LLC. Starts (Cambodia) Corporation Starts Philippines Inc.	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. Starts Hotel (Cambodia) Corporation Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	ビタットハウネットワーク スターツ証券 住まいぶらす少額短期保険 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 スターツエージェンシー スターツコーポレーション	スターツ出版	シャーロック スターツ商事
---	---	--	------------------------------	---	--	--------	------------------

## セグメント別営業利益構成

2017年3月期 第2四半期(実績) 89.1億円(全社調整額 5.3億円)



【参考】2016年3月期 第2四半期(実績) 88.5億円(全社調整額 2.4億円)



(単位:百万円)

	2017年3月期 第2四半期 計画	2017年3月期 第2四半期 実績	2016年3月期 第2四半期 実績	業績計画比		前年同期比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	75,000	73,132	80,991	1,867	2.4%	7,858	9.7%
営業利益	7,800	8,918	8,858	+1,118	+14.3%	+59	+0.7%
経常利益	7,500	8,231	8,789	+731	+9.7%	558	6.3%
四半期 純利益( )	4,500	5,748	5,586	+1,248	+27.7%	+162	+2.9%
EPS(円)	85.54	109.28	106.19	+23.74	+27.7%	+3.09	+2.9%

( )親会社株主に帰属する四半期純利益

## 業績計画対比の主な変動要因

### 営業利益

- 建設事業 : 工期平準化・発注努力等によるコスト低減
- 不動産管理事業 : 時間貸駐車場 運営効率の向上
- ゆとり事業 : 運営ホテル 客室販売単価の増加、高齢者施設の稼働向上

### 経常利益

円高による影響 : 為替差損702百万円 (3月末 1\$=112.68円 9月末 1\$=101.12円)



## 【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
2017年3月期 第2四半期実績	21,576	2,528	2,464	32,641
前年同期実績	21,668	2,485	2,466	30,697
差異	91	+42	2	+1,943

## 【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
2017年3月期 第2四半期実績	3,175	401	524	3,731
前年同期実績	2,175	351	718	2,992
差異	+999	+49	194	+739

## &lt; 前年同期比 主な変動要因 &gt;

建設事業 : アパート・マンション等「賃貸住宅」の完工高増加等による工事利益率上昇

賃貸仲介事業 : 新規契約件数・更新件数増加、新規提携法人獲得推進

売買仲介事業 : 店舗拡大・人員強化による

不動産管理事業 : 管理物件数増加に伴うメンテナンス工事売上等の増加

## 【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
2017年3月期 第2四半期実績	2,784	6,974	1,723	1,683	755
前年同期実績	12,703	6,521	1,842	1,667	937
差異	9,918	+452	119	+16	182

## 【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
2017年3月期 第2四半期実績	215	942	309	51	98
前年同期実績	1,646	709	440	46	22
差異	1,431	+232	130	+5	+76

## &lt; 前年同期比 主な変動要因 &gt;

- 分譲不動産事業 : 前年同期 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」の引渡し
- 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」の稼働率維持及び客室販売単価の増加  
グループホーム施設数増加
- コンサルティング事業 : 「ピタットハウス」加盟店増加による経営指導収入の増加  
前年同期 長期火災保険契約停止に伴う駆け込み需要の反動による保険取扱手数料の減収

# セグメント別概況 建設事業



ココロテラス



アルファグランデ小岩スカイファースト



市川市立第七中学校校舎等整備事業



MACHI家WOOD



モノコック免震



## 売上種別

- 「賃貸住宅」・・・アパート、マンション、賃貸戸建
- 「一般住宅」・・・注文住宅
- 「その他」・・・教育施設、医療施設、商業施設等

前年同期比 工事利益率 4.8ポイント増加

- ✓「賃貸住宅」の売上高増加(+1,634百万円)
- ✓発注努力等による工事利益率の改善
- ✓前年同期 免震大型物流施設の施工

2017年3月期 売上高見通し

- ✓第3・第4四半期
  - 引渡予定物件：21,000百万円
  - 工事進行基準：7,500百万円
- ✓通期売上高：50,000百万円

## 「住まい方」の提案2×4コンセプト商品

MACHI家WOOD

秘密基地WOOD



H28年9月竣工

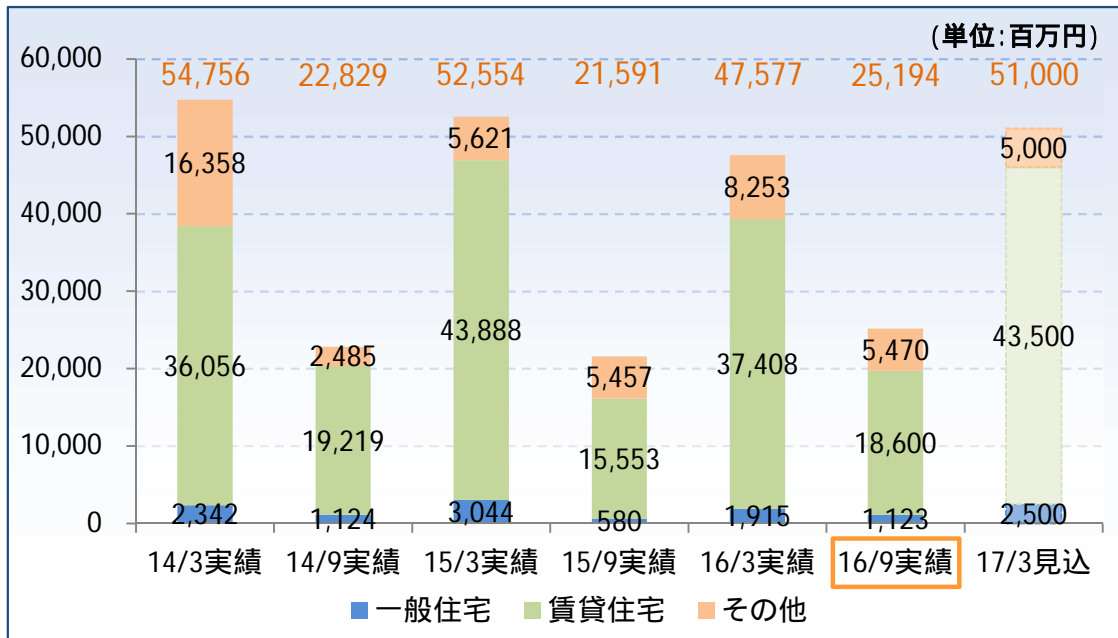


H28年9月竣工

「MACHI家WOOD」 「吹抜け」「土間」を通じて光や風を取り入れ快適な暮らし  
 「秘密基地WOOD」 1.5層の立体的な空間(スキマ)をアレンジする暮らし

# セグメント別の概況【建設事業の受注高・受注残高】

## 受注高 251億94百万円



## 2017年3月期第2四半期 受注高

✓前年同期比3,603百万円増加  
うち、賃貸住宅3,047百万円増加

✓「免震物件」は9,854百万円受注  
(前年同期比6,054百万円増加)

✓その他:中部エリアにてテナント・事務所  
複合商業施設受注

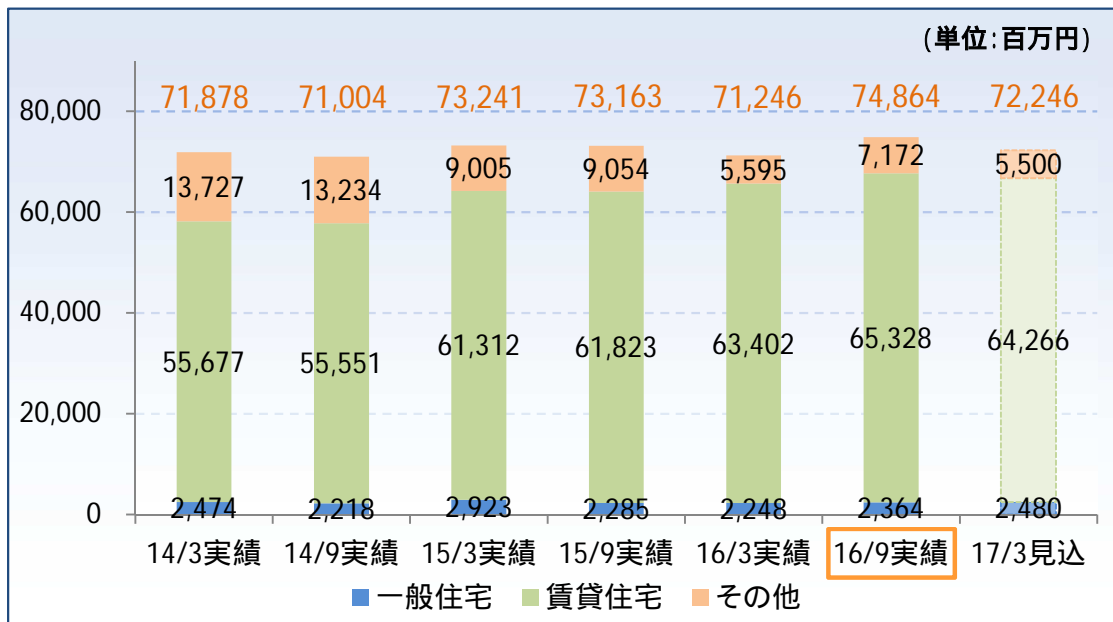


構造:RC造/5階  
延床:7,582㎡  
2018年6月竣工予定

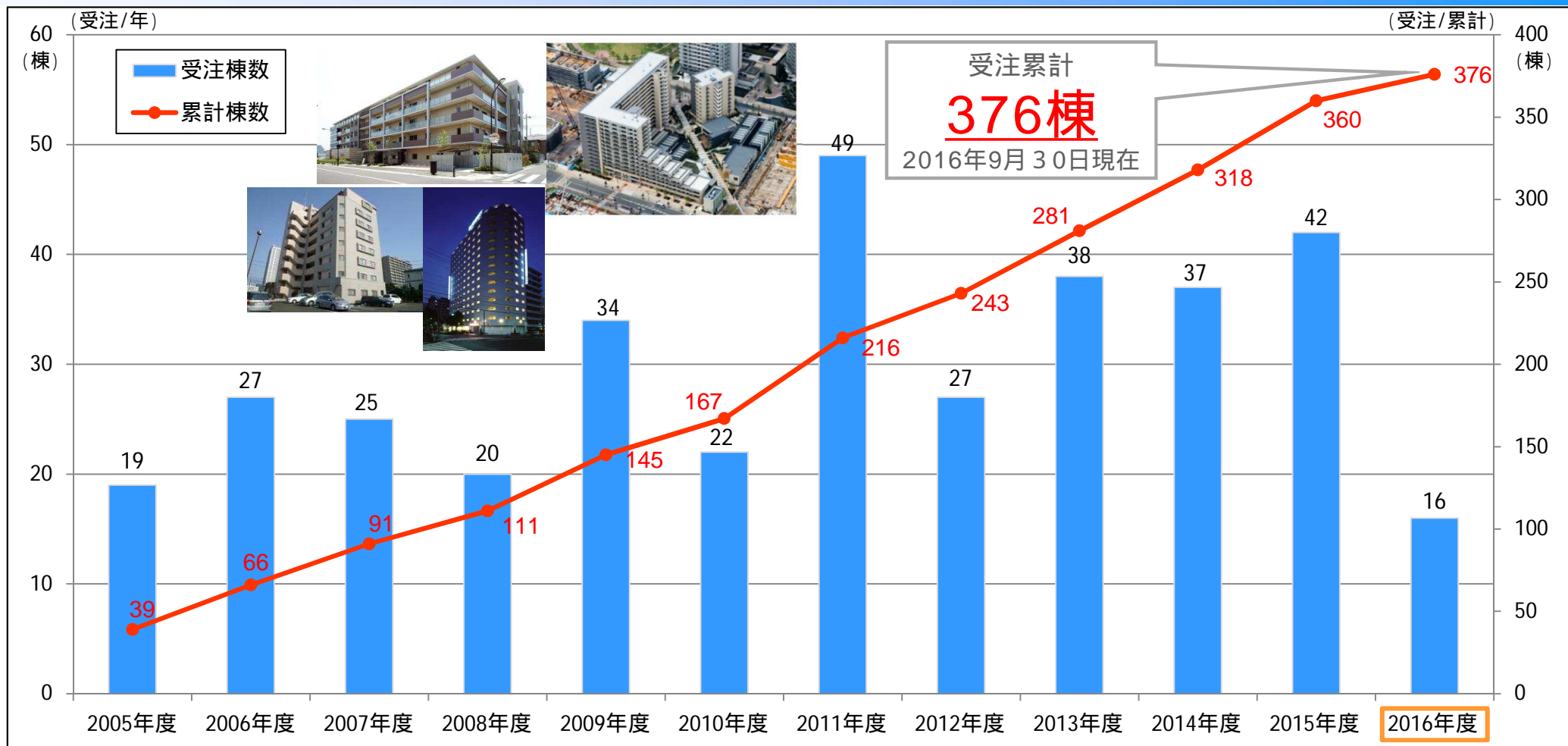
## 2017年3月期第2四半期 受注残高

✓前年同期比1,701百万円増加  
うち、免震受注残高30,882百万円  
(前年同期比4,226百万円増加)

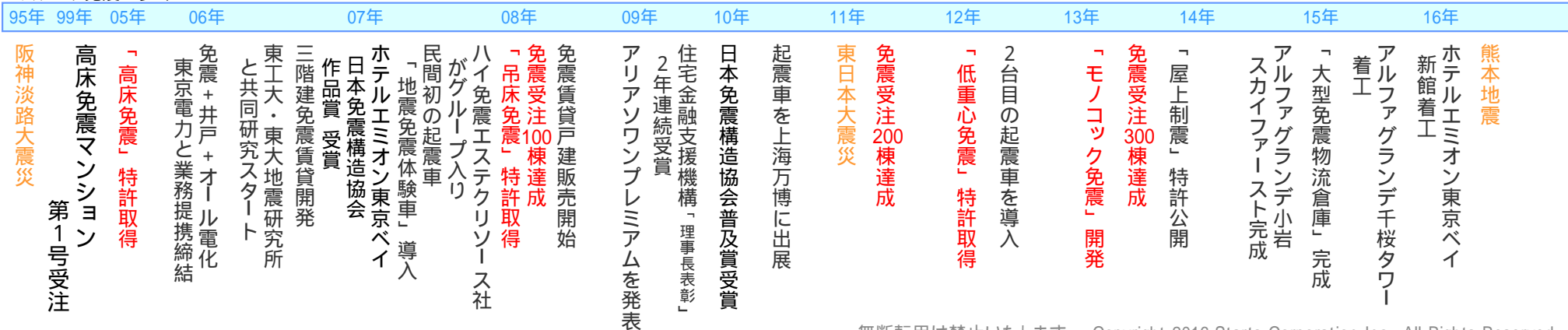
## 受注残高 748億64百万円



# 免震建築受注・開発推移



## スタート免震の歩み



# セグメント別概況 賃貸仲介・売買仲介事業

免震・ペット・ピアノ・オール電化・女性向け・子育てに特化した賃貸情報サイト

こだわり賃貸.com  
K O D A W A R I C H I N T A I

produced by スターツビタットハウス株式会社



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

まだまだ稀少なペット可物件  
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

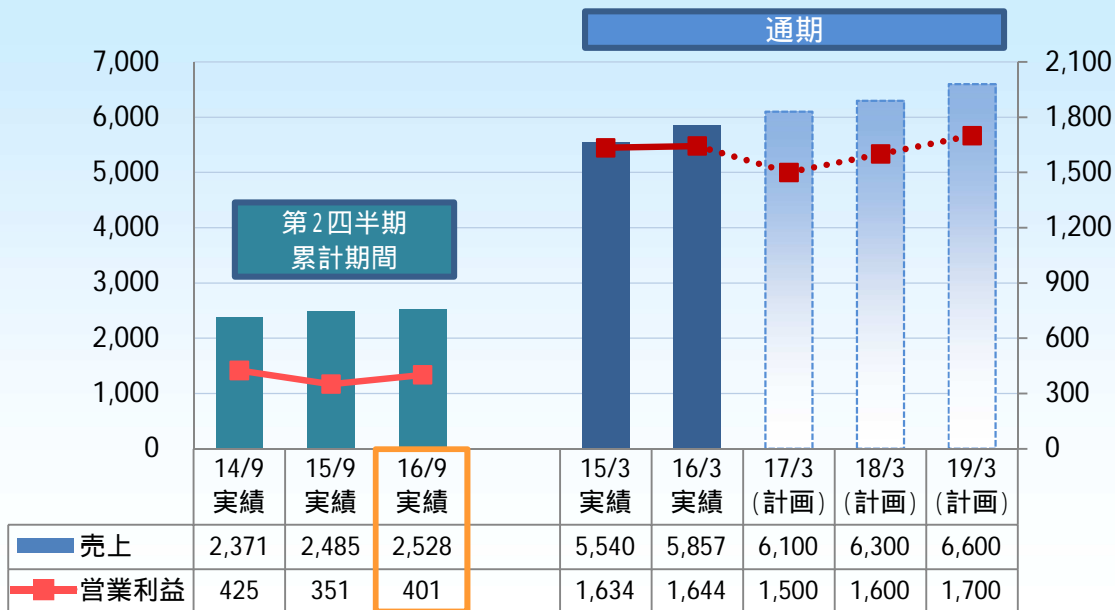
仕事に・余暇に・都市生活を満  
喫できる新しい女性のための住  
スタイル



## ■ 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

(売上:百万円) **賃貸仲介事業** (営業利益:百万円)



ピタットハウス店舗数 109店(スターツ店)

## 賃貸仲介事業

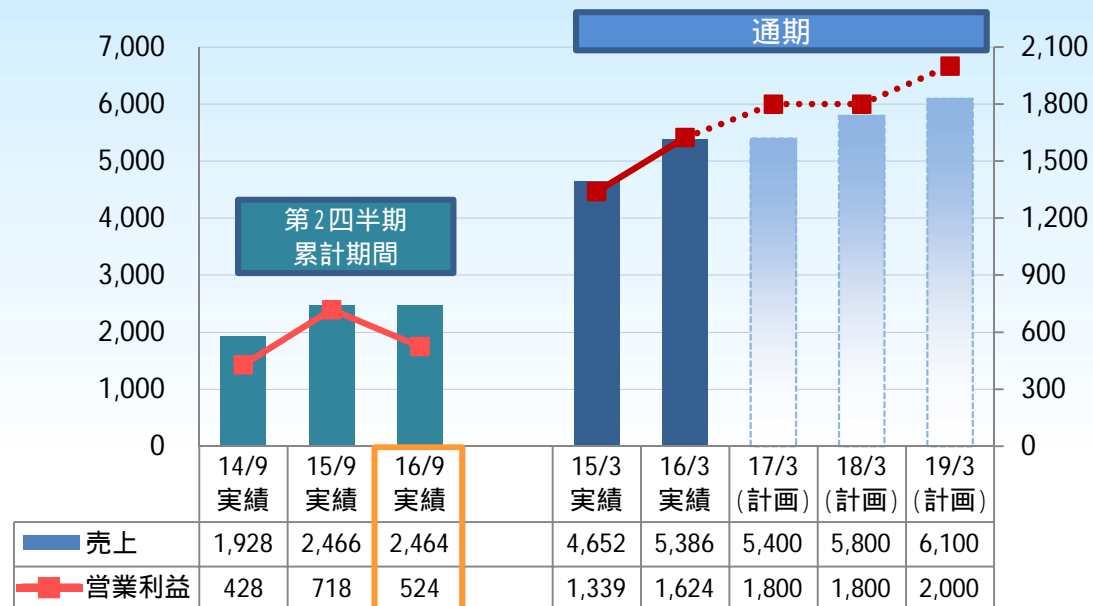
✓新規契約件数・更新件数 前年同期比 + 1,761件

✓新規提携法人獲得推進 前年同期比 + 185社  
地域密着・法人営業にも注力

## 売買仲介事業

✓売買店舗の拡大・人員強化により契約件数 堅調に推移

(売上:百万円) **売買仲介事業** (営業利益:百万円)



街ピタ 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

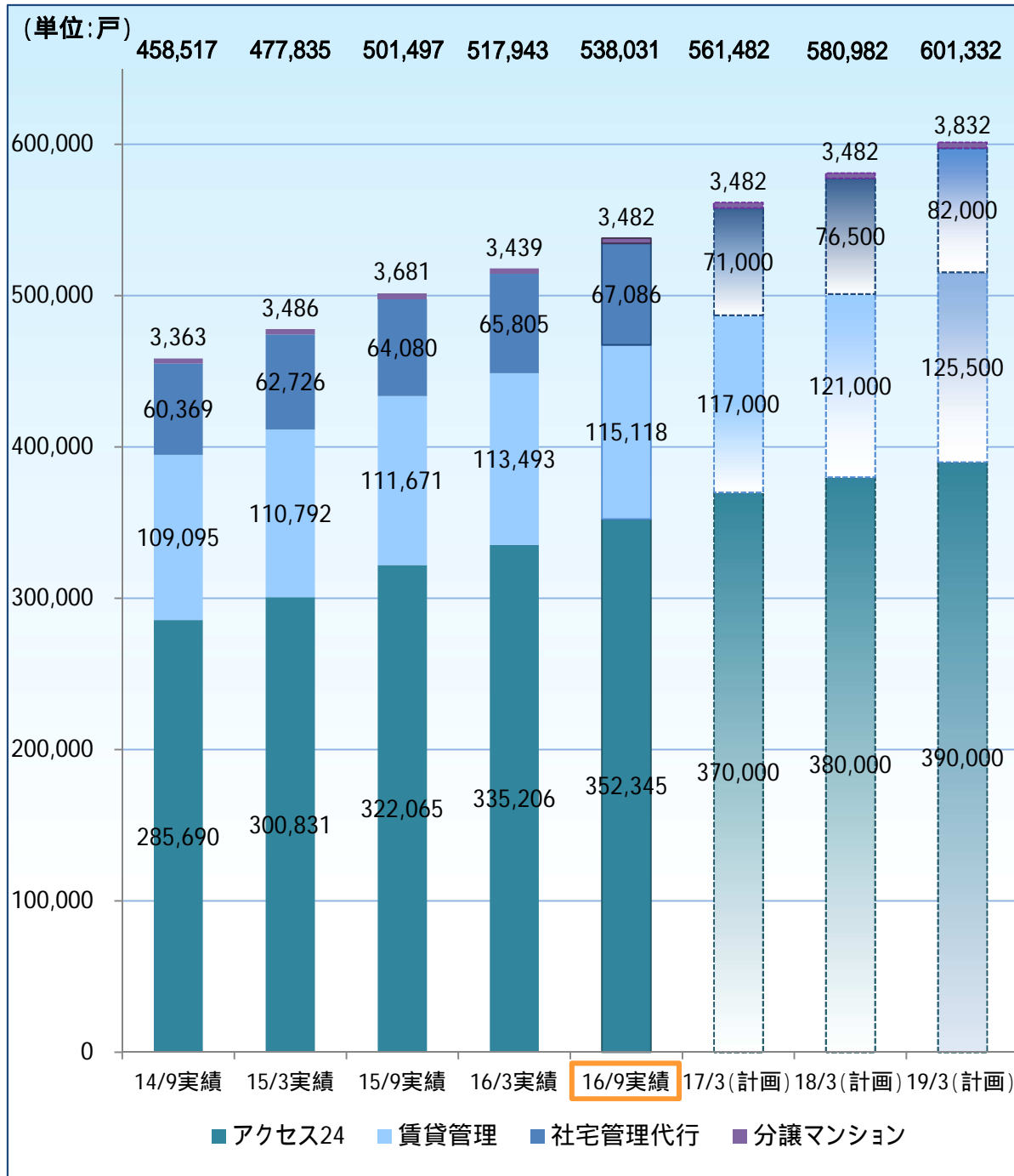


病院・メディカルセンター



ホテル等宿泊施設





## 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

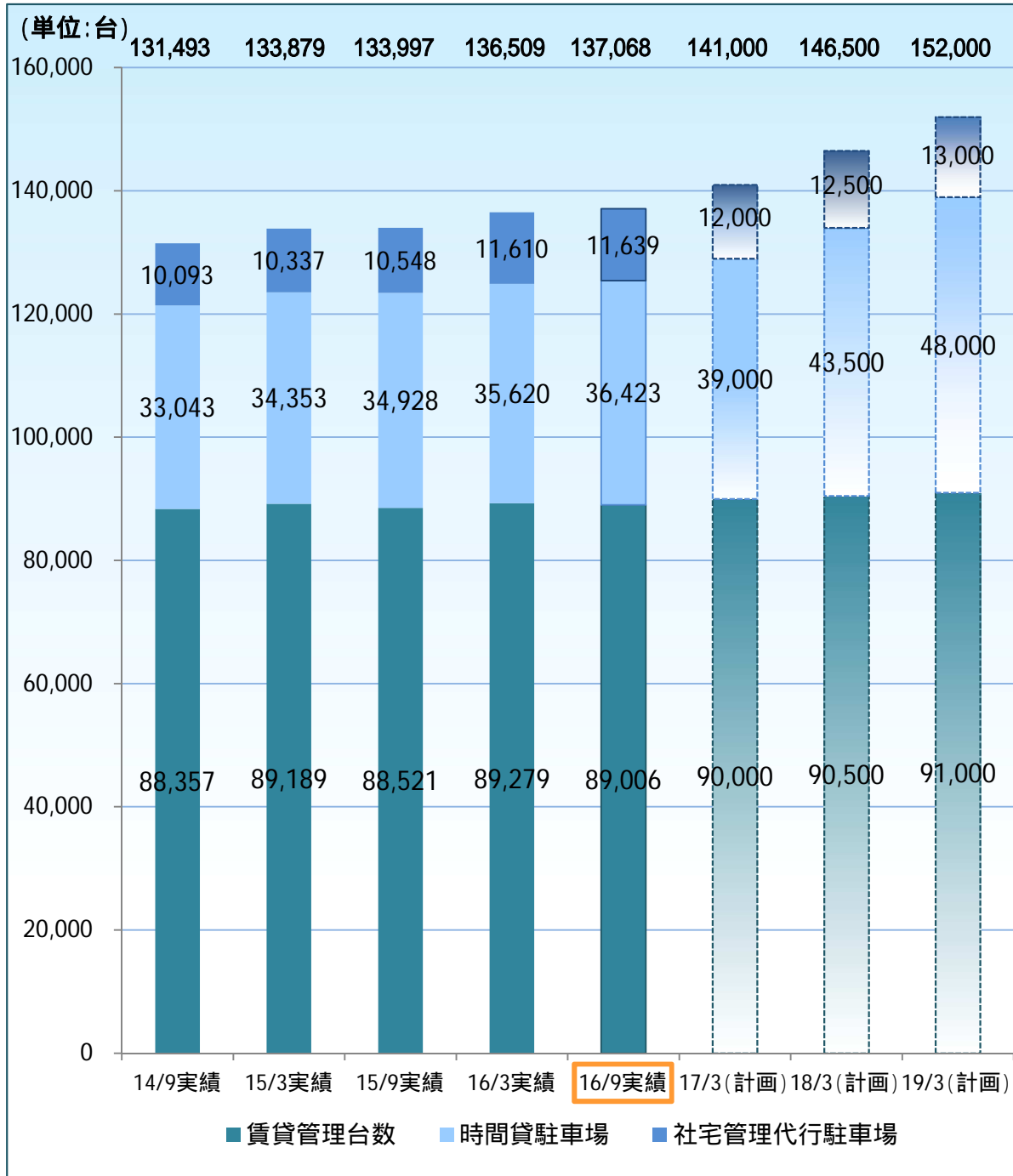
## 社宅管理代行

- ✓ 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
- ✓ 法人取引先への新規受託営業を推進  
グループ取引の基盤拡大  
(2016年9月末現在 契約法人257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等の  
管理業務受託





## 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での運用を提案
- ✓ 法人取引先を中心に増加 駐車場管理業務を一括委託できるメリットを評価

### <サービス向上への取り組み>

- ・「ナビパークビジネスカード」 利用料金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)
- ・ゲート式車番認証システム導入予定 (車両ナンバー認証で入出庫、ゲート前の滞留抑制)



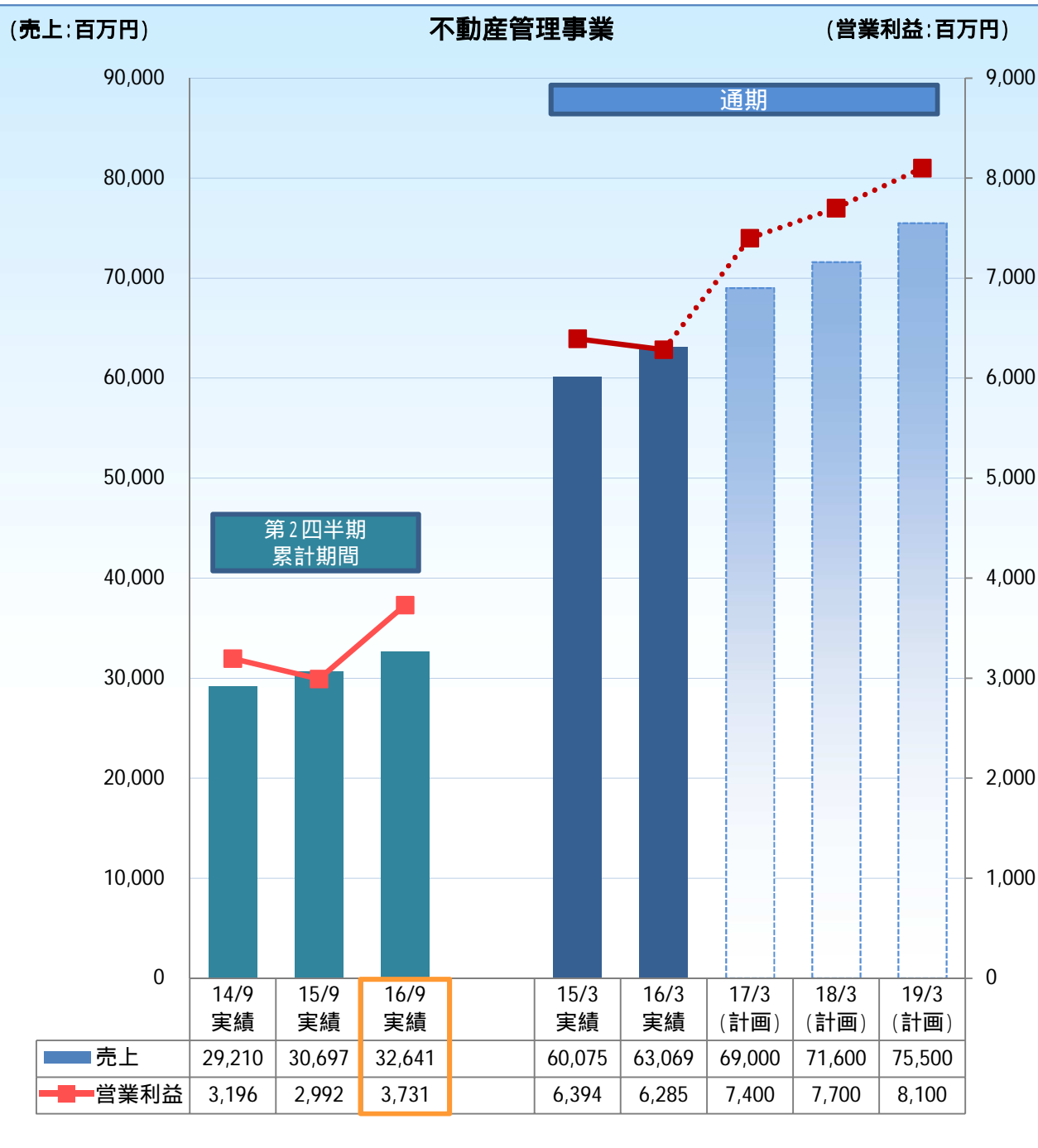
ナビパーク(時間貸駐車場)



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



## 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
  - 管理物件の営繕(保守)工事
  - 賃貸住宅等の入退去時修繕工事
  - 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

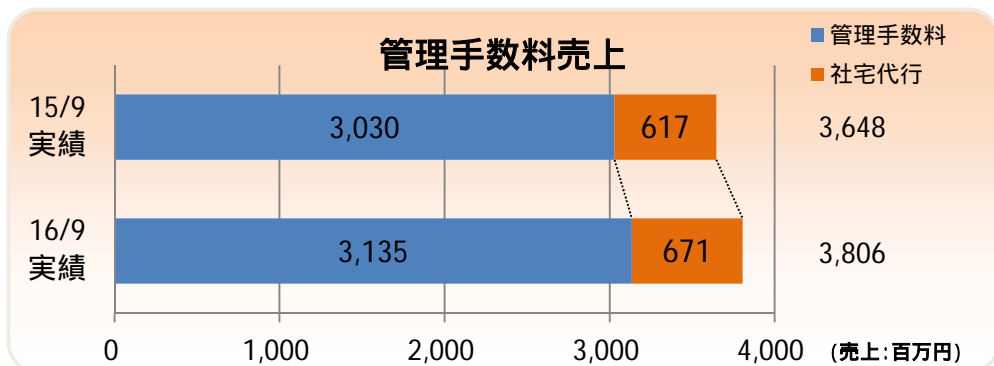
## 前年同期比 営業利益増加要因

- ✓管理物件数増加による管理手数料売上及びメンテナンス売上の増加
- ✓料金設定の細分化等による時間貸駐車場の営業利益増加



ビルコムセンター

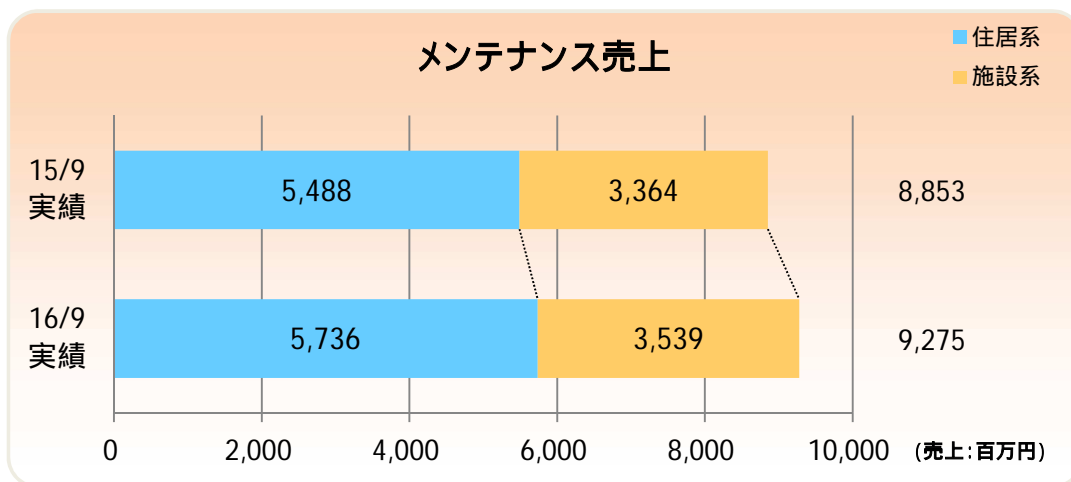
## 不動産管理事業の種別売上推移グラフ



江戸川区総合体育館(施設管理)



東洋大学 白山キャンパス(施設管理)



### ✓管理手数料売上

管理受託戸数の増加に伴い 堅調に推移

### ✓メンテナンス売上

入居促進のための営繕工事・入退去時の修繕工事 着実に増加  
(前年同期比 + 247百万円)

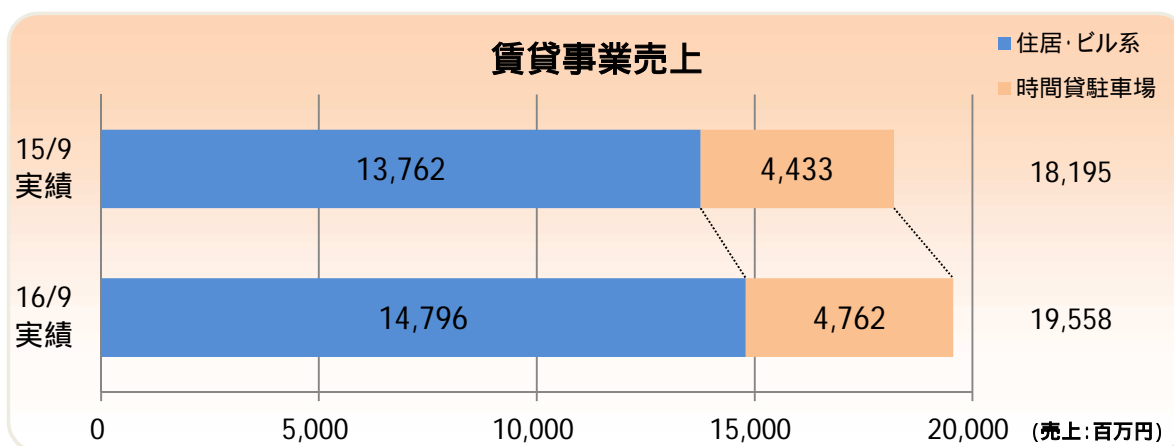
ビル・施設管理件数増加に伴い保守管理・工事売上増加  
(前第2四半期 1,427件 当第2四半期 1,611件)

### ✓賃貸事業売上

(住居・ビル系の内訳)

賃貸収入 995百万円 (前年同期比 + 331百万円)

一括借上賃貸収入 13,801百万円 (前年同期比 + 703百万円)



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル  
(客室清掃業務)



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)



スターツ笠間ゴルフ倶楽部(茨城・笠間)

OZmall 私の好きと出会う場所

TOP	グルメ	旅	ビューティ・暮らし	東京体験	特別な日	特集一覧	20th special				
プレミアム予約	レストラン	宿泊	ヘアサロン	ネイル	まつげ	リラクサロン	ホテルSPA	鍼灸	美容クリニック	婦人科検診	結婚式場

オズモールTOP > クリスマス2016 > 女子会 > 女子会 | クリスマスディナーにおすすめのレストラン一覧

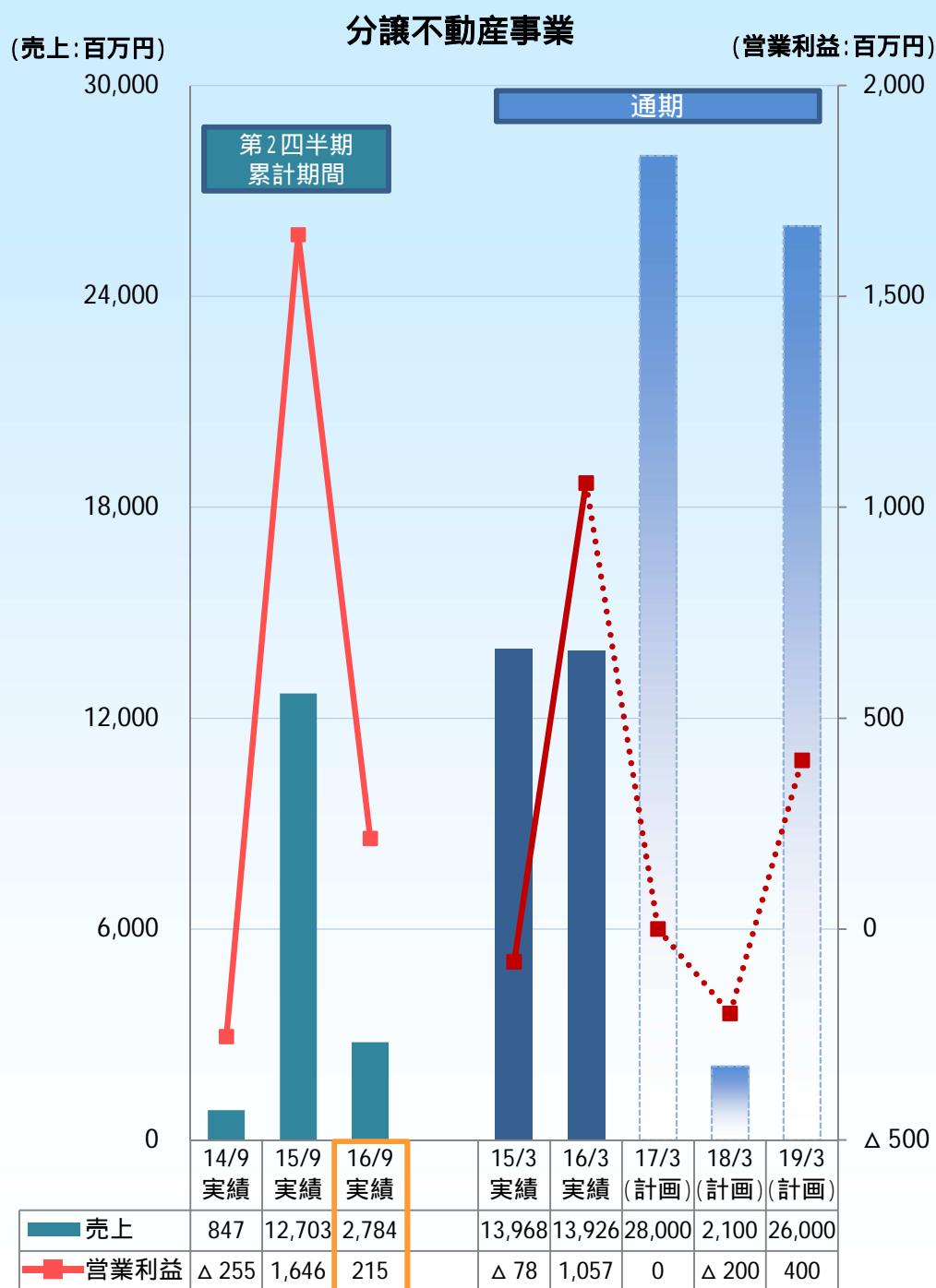
女子会 | クリスマスディナーにおすすめのレストラン一覧



ランチ | クリスマスランチのプラン一覧



女性向けウェブサイト「オズモール」(会員数250万人)



## 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月引渡 全40戸 売上高1,839百万円
- ✓クラシード流山おおたかの森 (千葉県流山市)  
全11戸 売上高 492百万円
- ✓「スタートプロシード投資法人」へ資産譲渡  
(当初計画外) 15棟 24,082百万円

## 進行中プロジェクト

- ✓(仮称)クラシード八千代はぐみの杜 (千葉県八千代市)  
2017年9月引渡予定 全50戸



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

## アルファグランデ千桜タワー (東京都千代田区)



現地: 工事の様子 (空撮)



現地: 工事の様子 (11月8日時点)



イメージパース 上: 南東側立面 下: エントランス



現地案内図

### < 計画概要 >

✓ 計画地: 東京都千代田区神田東松下町

✓ 敷地面積: 3,432.93㎡

✓ 構成: 1~2階 テナント・事務所  
 3~7階 賃貸住宅65戸  
 8~25階 分譲住宅185戸  
 (総戸数: 250戸)

✓ 分譲マンション 2016年7月販売開始  
 販売戸数185戸中 申込数179戸  
 (10月31日時点)  
 専有面積 56.14㎡~110.51㎡  
 2019年3月期 完成引渡予定

✓ 千代田区との一体複合開発事業

✓ 25階建て免震タワーマンション



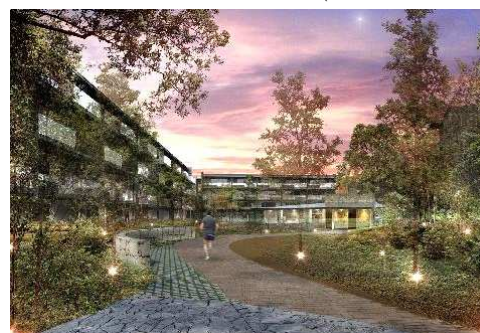
## シームlestown新浦安プロジェクト (千葉県浦安市)



イメージパース(マンションエントランス)



イメージパース(マンションラウンジ)



イメージパース(マンション 中庭)



現地:地盤改良杭工事



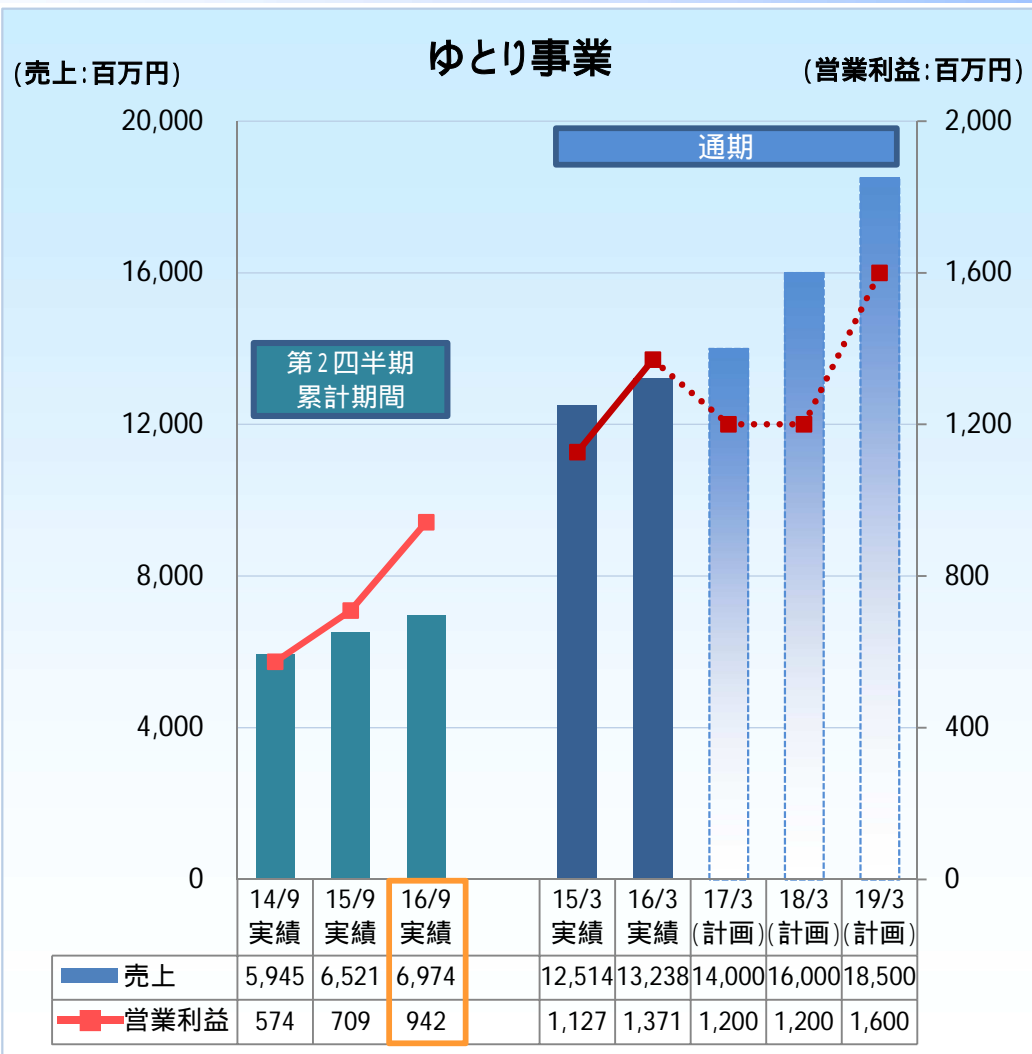
プロジェクト全体図



現地案内図

### < 計画概要 >

- ✓ 計画地: 千葉県浦安市明海
- ✓ 敷地面積: 51,900㎡
- ✓ 分譲マンション・分譲戸建・福祉施設の複合開発
- ・分譲マンション 170戸
  - 2016年12月 着工予定
  - 2019年3月期 完成引渡予定
- ・分譲戸建 90区画
  - 2018年1月 着工予定
  - 2019年3月期 完成引渡開始予定
- ・福祉施設(老人ホーム・デイサービス  
・グループホーム・保育施設)
  - 2016年10月 着工
  - 2018年 4月 運営開始予定



## ホテル・レジャー事業

✓ホテル エミオン東京ベイ  
東京ディズニーシー 15周年イベント効果...客室販売単価増加

✓沖縄ナハナ・ホテル&スパ  
団体客中心から個人客中心へシフト...客室販売単価増加

✓ホテル清風園  
NHK大河ドラマの効果...宿泊利用者数増加

## 高齢者支援・保育事業

✓スターツケアサービス

事業所 定員1,077名 73事業所

グループホーム 全29ヶ所 567室

事業エリア拡大 (今期8事業所開設)

大阪府初進出 グループホーム「きらら東淀川」

埼玉県初進出 グループホーム「きらら春日部」 他



ホテルエミオン東京ベイ(千葉・新浦安)



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・戸倉上山田温泉)



グループホームきらら尼崎園田(兵庫・尼崎)  
2016年11月開設

## 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都道府県展開(ピタットハウスネットワーク店舗数 445店)  
加盟料及び経営指導に伴う収入 着実に増加

## 信託業

- ✓金融機関7社185店舗との信託契約代理店契約  
信託受託122件(信託受託高303億円)  
資産継承ニーズの高まり 受託件数増加

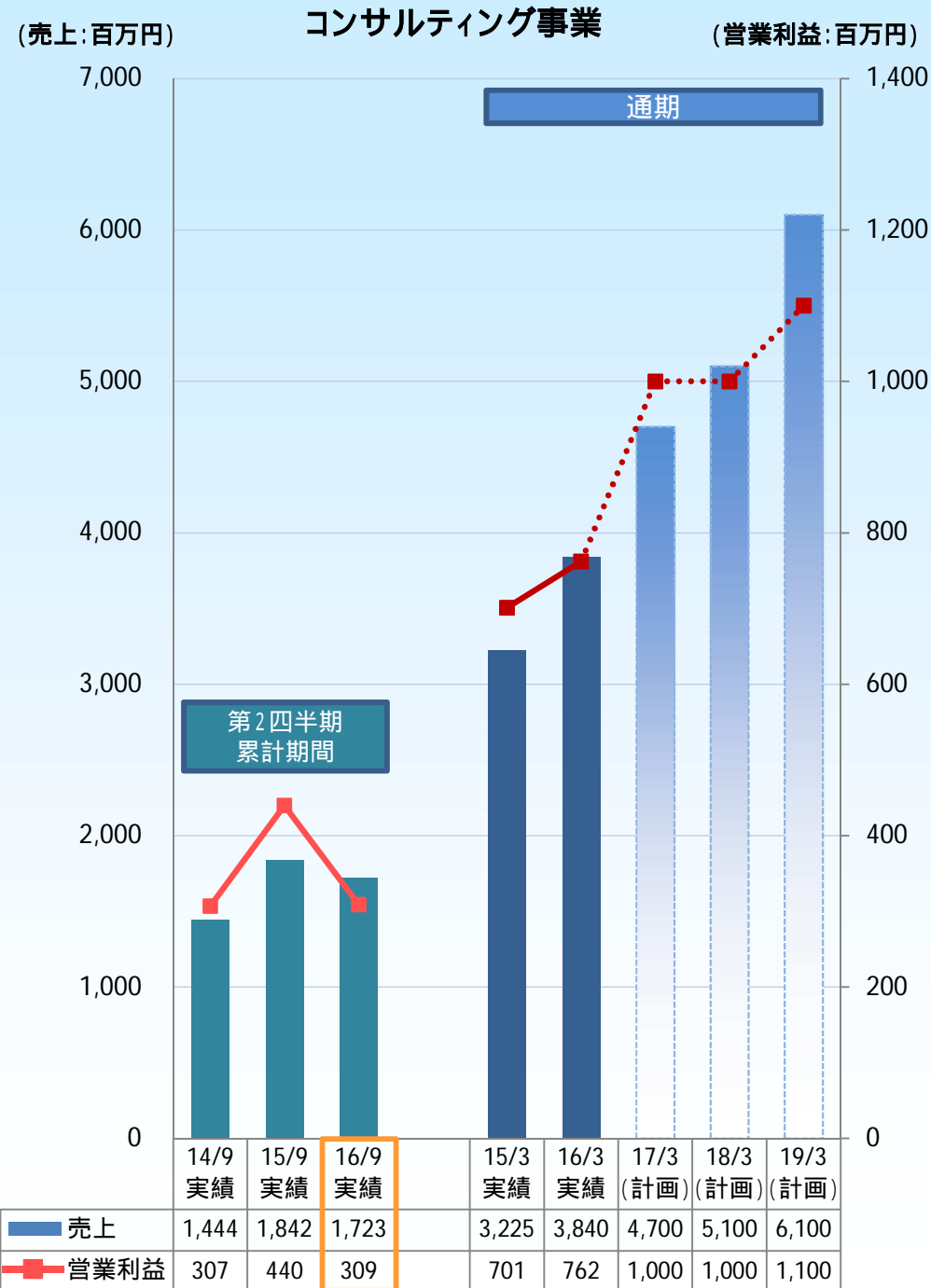
## 証券・保険業

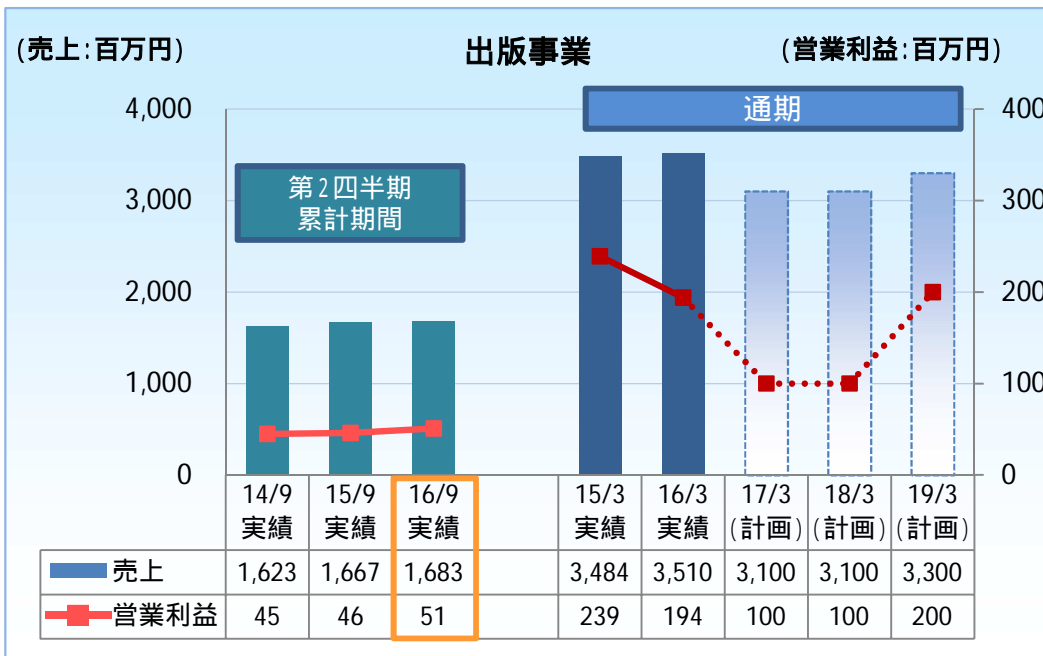
- ✓生保契約手数料 順調に増加(前年同期比+65百万円)
- ✓損保契約手数料 長期火災保険契約停止の影響により減少(前年同期比 321百万円)
- ✓住宅ローン取扱手数料 順調に増加(前年同期比+35百万円)

スターツ証券:住まプラ店舗(横浜店)  
顧客に最適な住宅ローン・生命保険・火災保険をワンストップで提案



住まプラ+





## 出版事業

- ✓ 2015年12月創刊スタート出版文庫が好評
- ✓ オズモール「プレミアム予約」シリーズ送客手数料が伸長  
ユーザー目線に立ったコンテンツを提供



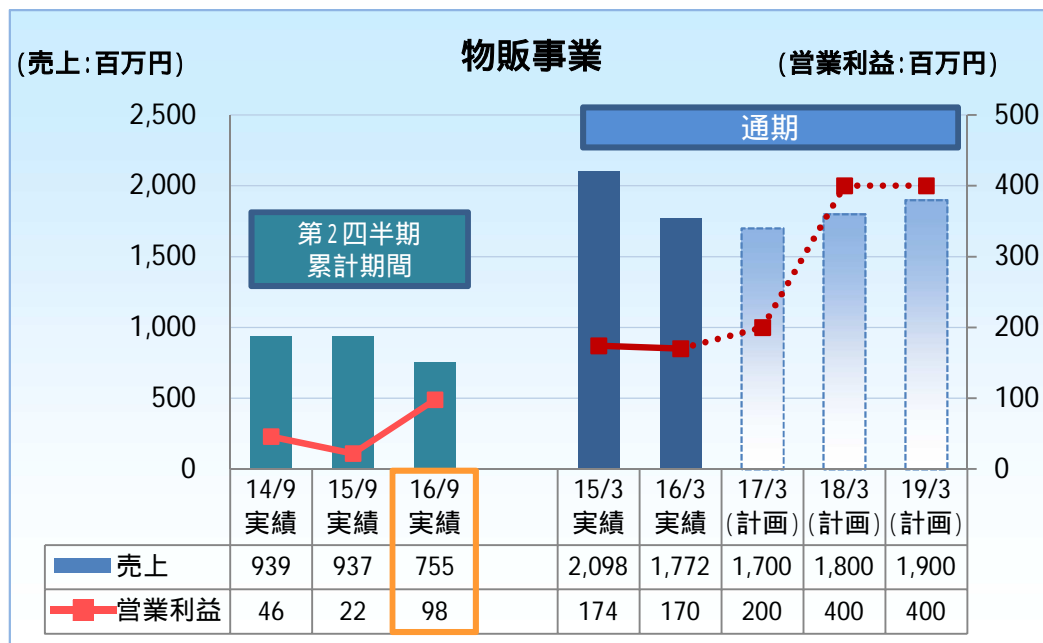
マーケティングイベント「女子旅EXPO2016」



スタート出版文庫



「OZ magazine NEXTAGE」



## 物販事業

- ✓ シャーロック
- 玄関錠・オートロック・宅配、メールBOX・エレベーター制御等  
IC対応商品のラインナップ拡充
- ICカード1枚で施設・集合住宅におけるセキュリティーを管理

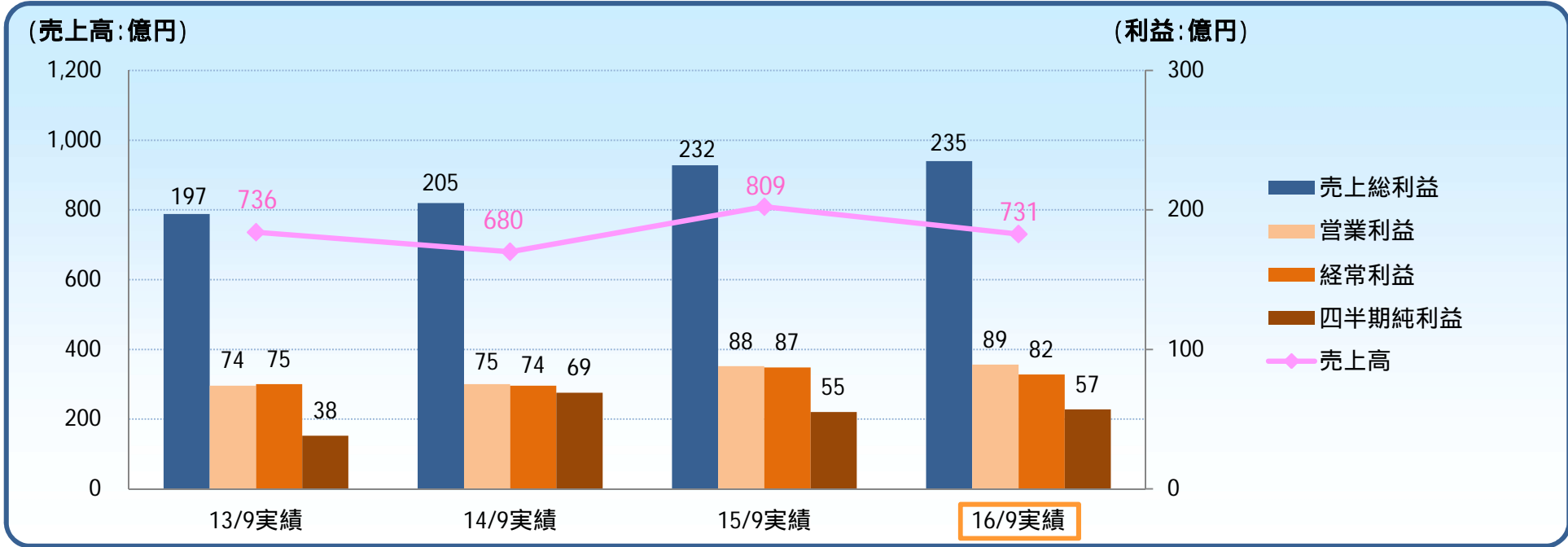


シャーロック ハイブリッド

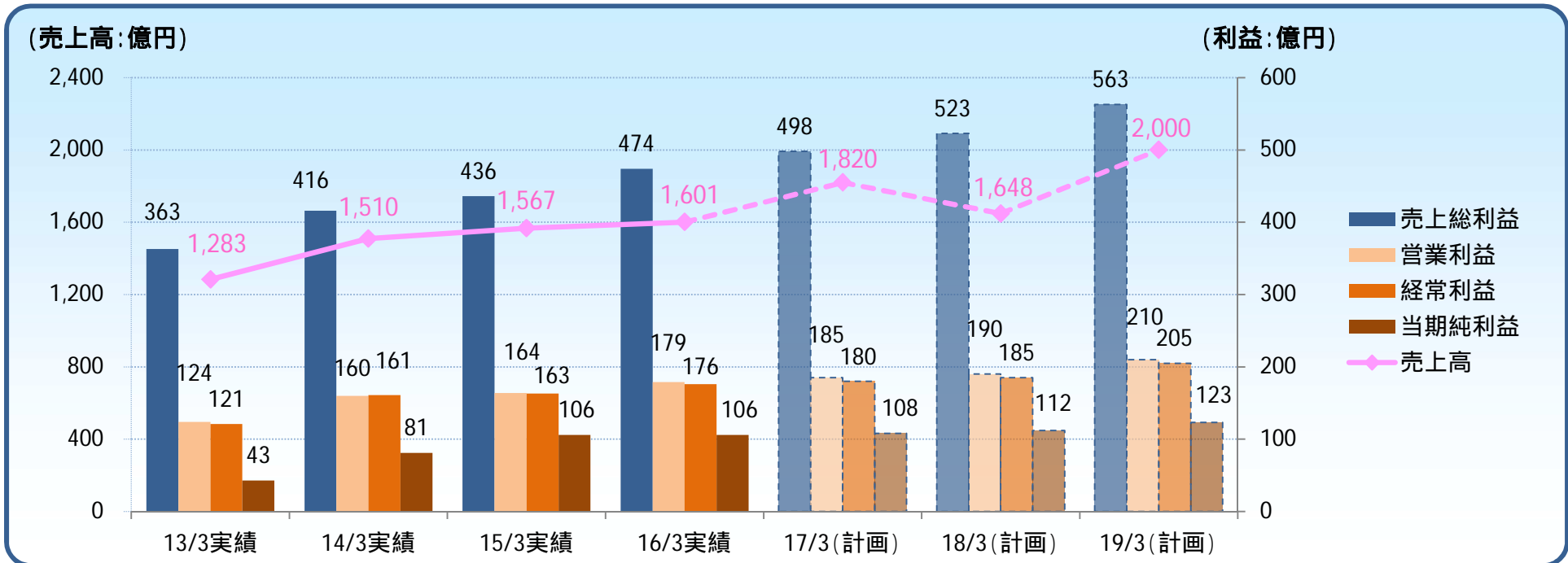


ICリーダー

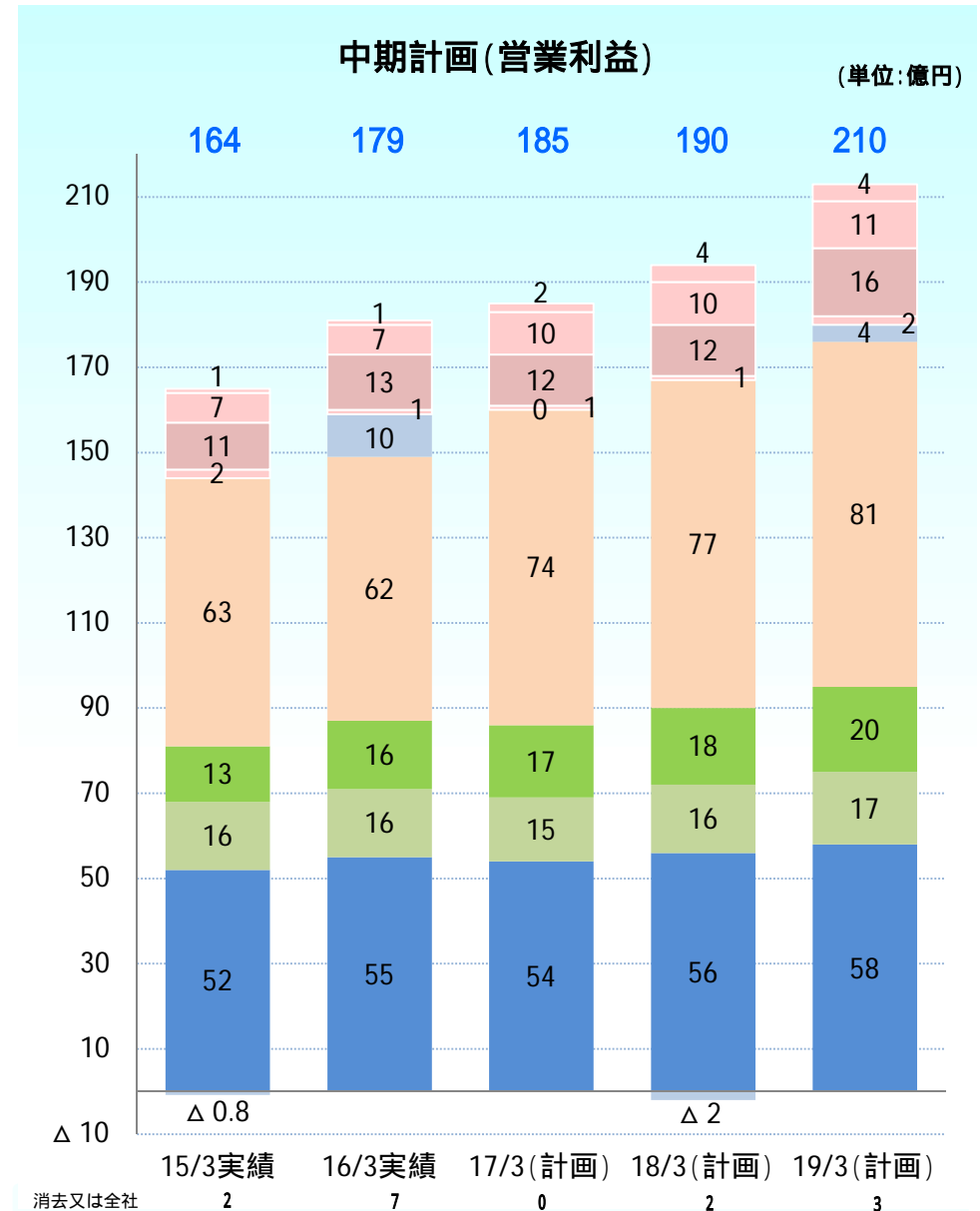
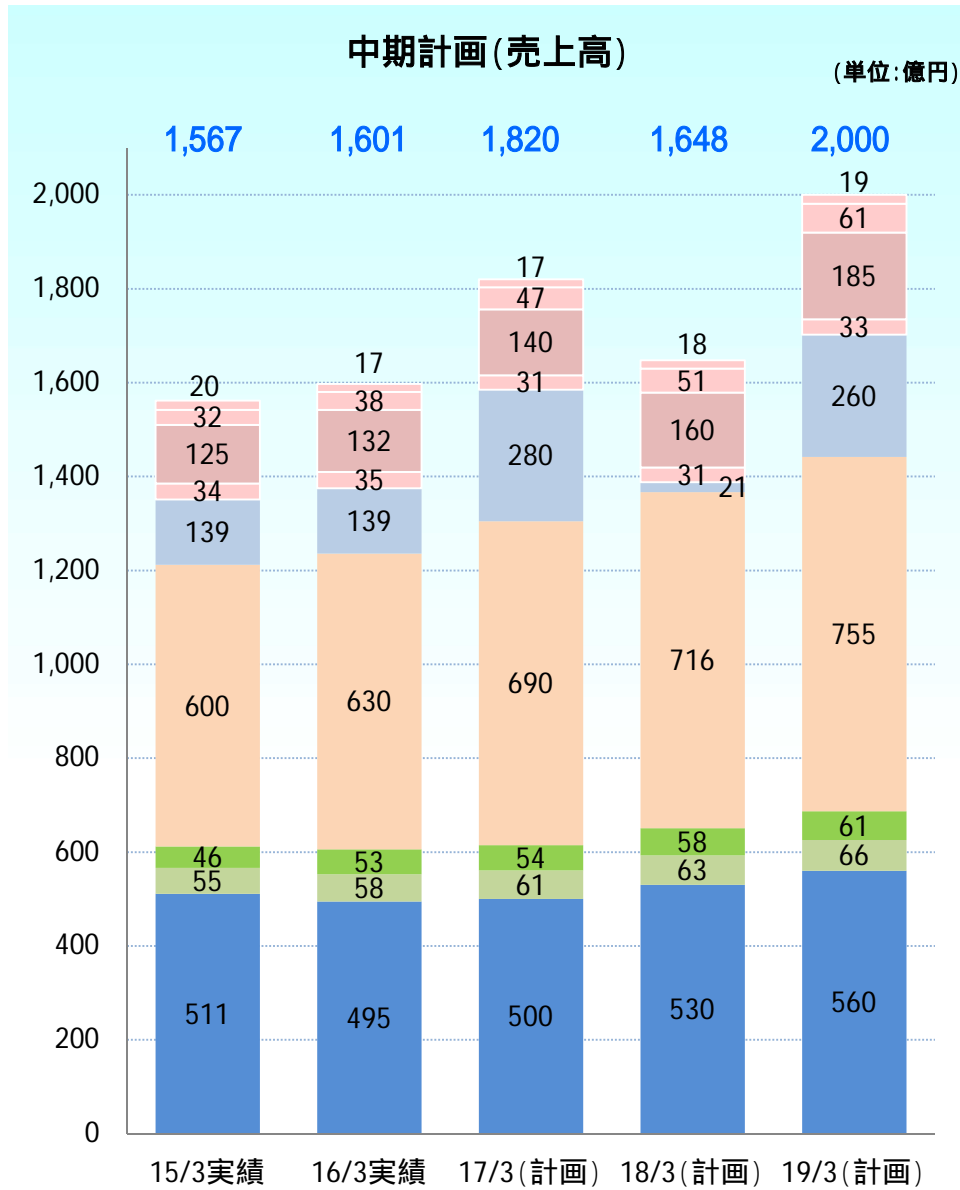
第2四半期累計期間



通期



# 【連結】業績推移 セグメント別中期計画(売上・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

平成28年11月7日公表の通り 販売用不動産の譲渡により通期連結業績予想を修正しております

# 【連結】決算概要 貸借対照表



(単位:百万円)

	2017年3月期 第2四半期 (2016年9月末)	2016年3月期 第2四半期 (2015年9月末)	2016年3月期末	2016年3月 期末比
(資産の部)				
現金及び預金	43,176	40,288	47,642	4,466
受取手形及び売掛金	7,730	9,384	8,788	1,057
販売用不動産	25,833	8,278	9,692	16,140
仕掛販売用不動産	16,221	13,577	14,855	1,365
未成工事支出金	1,203	928	1,106	97
その他	7,102	5,101	7,294	191
<b>流動資産合計</b>	<b>101,267</b>	<b>77,560</b>	<b>89,380</b>	<b>11,886</b>
有形固定資産	74,412	70,394	70,769	3,642
無形固定資産	3,765	4,035	3,926	160
投資その他資産	14,259	15,226	16,473	2,214
<b>固定資産合計</b>	<b>92,437</b>	<b>89,655</b>	<b>91,169</b>	<b>1,267</b>
<b>資産合計</b>	<b>193,705</b>	<b>167,216</b>	<b>180,550</b>	<b>13,154</b>

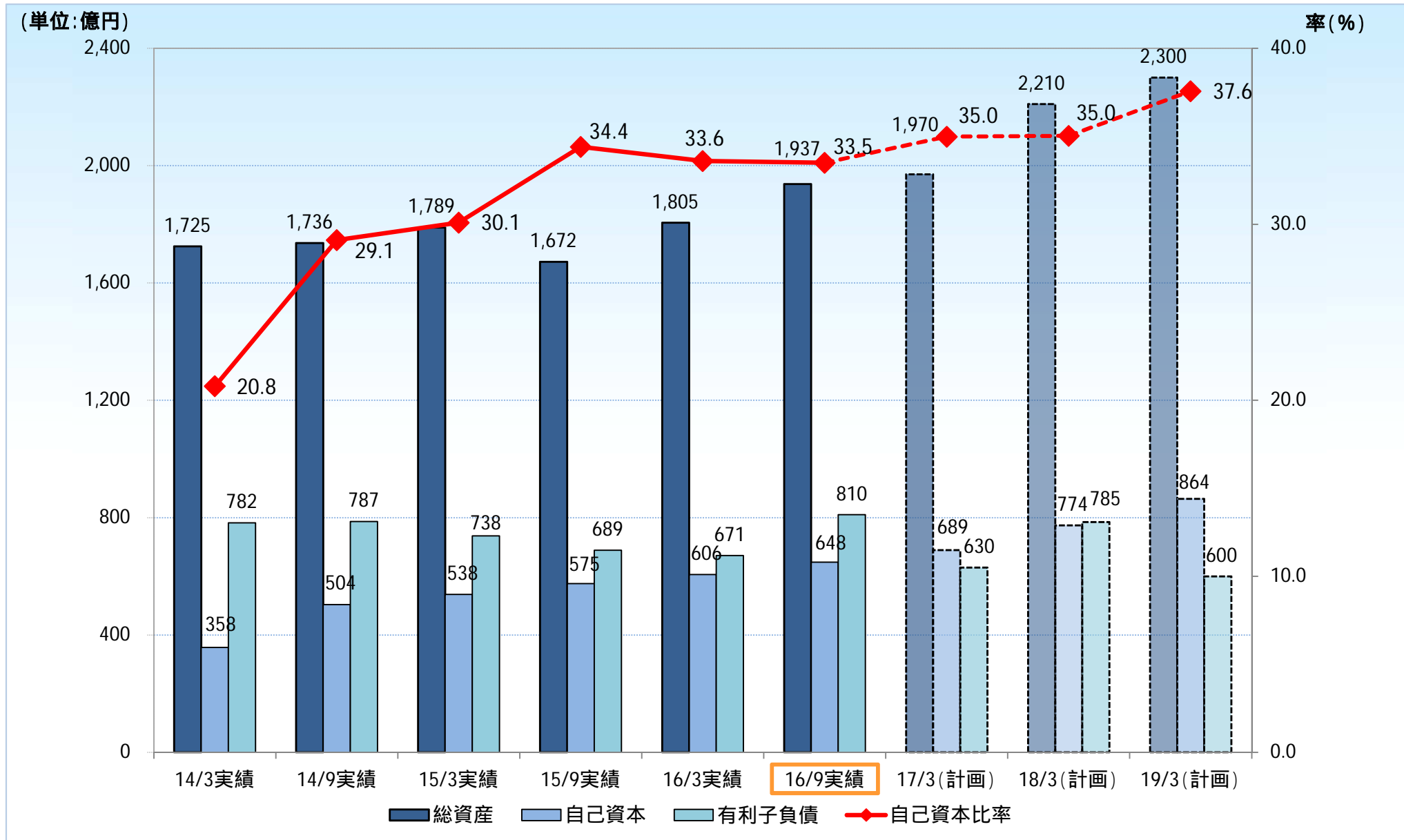
	2017年3月期 第2四半期 (2016年9月末)	2016年3月期 第2四半期 (2015年9月末)	2016年3月期末	2016年3月 期末比
(負債の部)				
買掛金及び 工事未払金	10,255	8,736	13,446	3,191
短期借入金	34,645	19,159	18,612	16,033
その他	26,767	21,764	28,369	1,601
<b>流動負債合計</b>	<b>71,668</b>	<b>49,662</b>	<b>60,428</b>	<b>11,239</b>
長期借入金	46,400	49,827	48,567	2,167
その他	9,933	9,350	10,020	86
<b>固定負債合計</b>	<b>56,334</b>	<b>59,178</b>	<b>58,588</b>	<b>2,254</b>
<b>負債合計</b>	<b>128,002</b>	<b>108,840</b>	<b>119,016</b>	<b>8,985</b>
(純資産の部)				
資本金	11,039	11,039	11,039	-
資本準備金	6,221	6,221	6,221	-
剰余金	45,615	37,260	41,196	4,418
自己株式	429	429	429	0
再評価差額金等	2,397	3,465	2,670	272
非支配株主持分	858	818	835	23
<b>純資産合計</b>	<b>65,702</b>	<b>58,375</b>	<b>61,533</b>	<b>4,168</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>193,705</b>	<b>167,216</b>	<b>180,550</b>	<b>13,154</b>

2017年3月期第2四半期における主な増減要因(前期末比較)

「スタートプロシード投資法人」向けウェアハウジング物件新規取得(8物件)による販売用不動産161億円及び短期借入金158億円の増加

新規連結による土地・建物等の増加33億円  
(ニューヨーク:賃貸アパート、カンボジア:ホテル、  
フィリピン:レンタルファクトリー)

# 【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 : 当面30%以上を安定的に維持

配当性向 : 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



## 再開発事業 (流山おおたかの森駅前市有地活用事業等)

建設～入居・テナント募集～施設管理・運営まで、スタートグループがワンストップで提案。分譲、賃貸、ホテル運営、高齢者施設、保育園等、最適な事業の立案、運営により事業規模を拡大。

## 法人取引の深耕

社宅代行、施設管理取引から、CRE <企業不動産> コンサルティングにより、本社・事業所・寮社宅のメンテナンス、建替え、仲介まで総合的に提案。また、海外進出・海外赴任に伴う不動産仲介サービス等、グループのサービスを紹介。

## 海外事業展開

海外に進出する日系企業とのオフィス・工場・駐在員住宅の仲介サービスの増加に伴い、管理受託やPM事業を強化。またサービスアパートメント、レンタル工場等の開発・投資により、事業拡大を図る。さらに、日本人投資家向けに、海外不動産投資セミナーなども随時開催し、海外不動産の売買仲介サービスも提供。

## ホテル・旅館事業

2018年春、新浦安にホテルエミオン東京ベイ新館(204室)を開業予定。海外では、プノンペンでホテル・サービスアパートメント(240室)を開業予定。(初の海外自社施工・運営)2019年には、流山おおたかの森駅前市有地活用事業により、約160室の客室増加を予定。

## BIM・BIM-FMの推進 (Building Information Modeling-Facility Management)

三次元で設計・シミュレーションを行い、お客様に提案内容を細部にいたるまで分かりやすく伝え、また、数万点におよぶ設備や部品をデータベース化し、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、施設管理受注も拡大。

## 土地信託・建物管理信託

個人の相続・事業承継や、法人の不動産活用にあたり、信託を活用し、建築・資金調達・管理運営までスタートグループでトータルサポートを行い、事業リスクを軽減。



流山おおたかの森駅前市有地活用事業



海外不動産投資セミナー



ホテル エミオン 東京ベイ新館



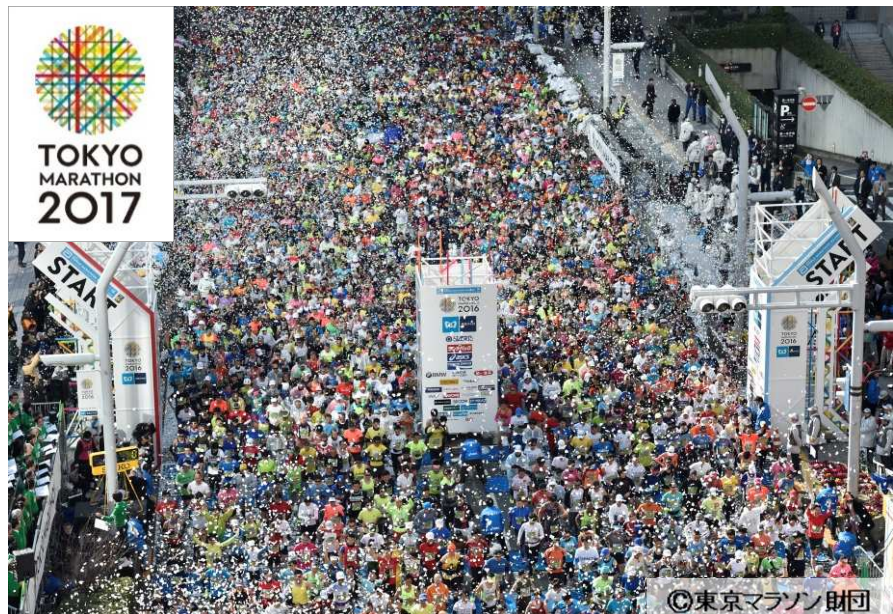
ホテル・サービスアパートメント開発  
(カンボジア・プノンペン)



金融機関支店新築工事  
(BIM活用)



愛知県安城市プロジェクト  
(土地信託活用)



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~)



社の都全日本大学女子駅伝 (2005年~)



新日本フィルハーモニー交響楽団 (2007年~)  
(サマーコンサート・「第九」特別演奏会)



ヨコハマ×芸術フェスティバル (2013年~)

## 主催するゴルフ大会



スターツシニアゴルフ  
(1989年~98年、2008年~)

## 主なスターツ所属 プロゴルファー



高山忠洋プロ

- 2016年 主な戦績
- ・第44回フジサンケイクラシック 2位タイ
- ・RIZAP KBC オーガスタゴルフトーナメント 2016 2位タイ



スターツレディースゴルフ (1999年~)



松森彩夏プロ

- 2016年 主な戦績
- ・富士通レディース優勝
- ・ダイキンオーキッドレディスゴルフトーナメント 3位タイ



スターツSC所属 伊藤美誠 選手

- 2016年 主な戦績
- ・リオデジャネイロ・オリンピック卓球女子団体戦 銅メダル
- ・世界卓球クアラルンプール大会 団体戦・銀メダル

## 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】  
【スタートコーポレーション株式会社 スターツグループ本部 IR担当】  
【電話：03-6202-0111(大代表)】

