



(証券コード: 8850)

2017年5月18日

## 2017年3月期 決算説明資料

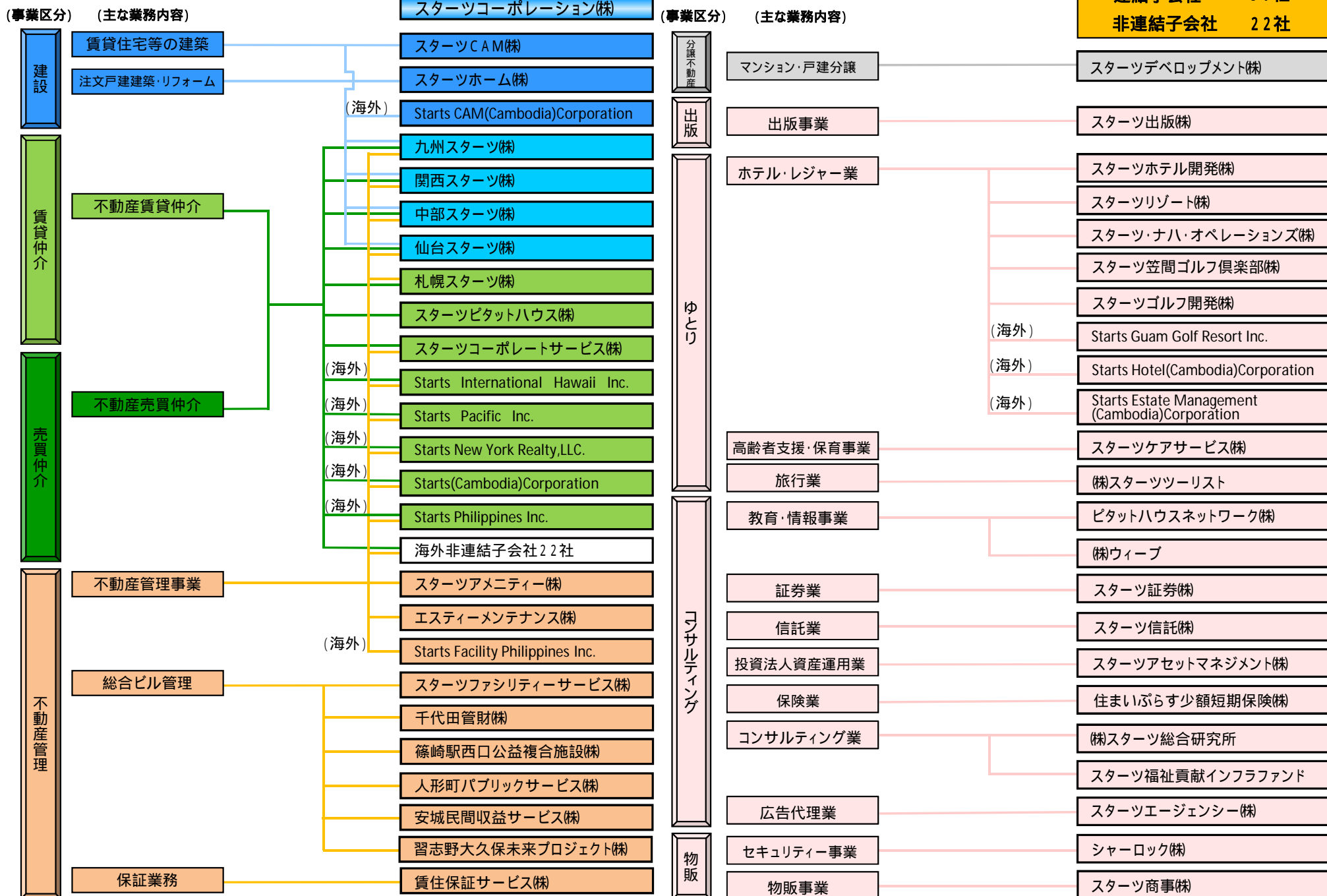


「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

グループ組織図	P2.	【連結】業績推移 セグメント別中期計画	P31.
海外ネットワーク	P3.	【連結】決算概要 貸借対照表	P32.
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	P33.
ピタットハウス店舗数の推移	P5.	配当について	P34.
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	P35.
【連結】決算概要(損益)	P7.	進行中のプロジェクト	P35 ~ 38.
【連結】決算概要(損益)セグメント別	P8 ~ 9.	スポーツ・文化協賛活動	P39.
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 ~ 21.		
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	P22 ~ 29.		
【連結】業績推移	P30.		

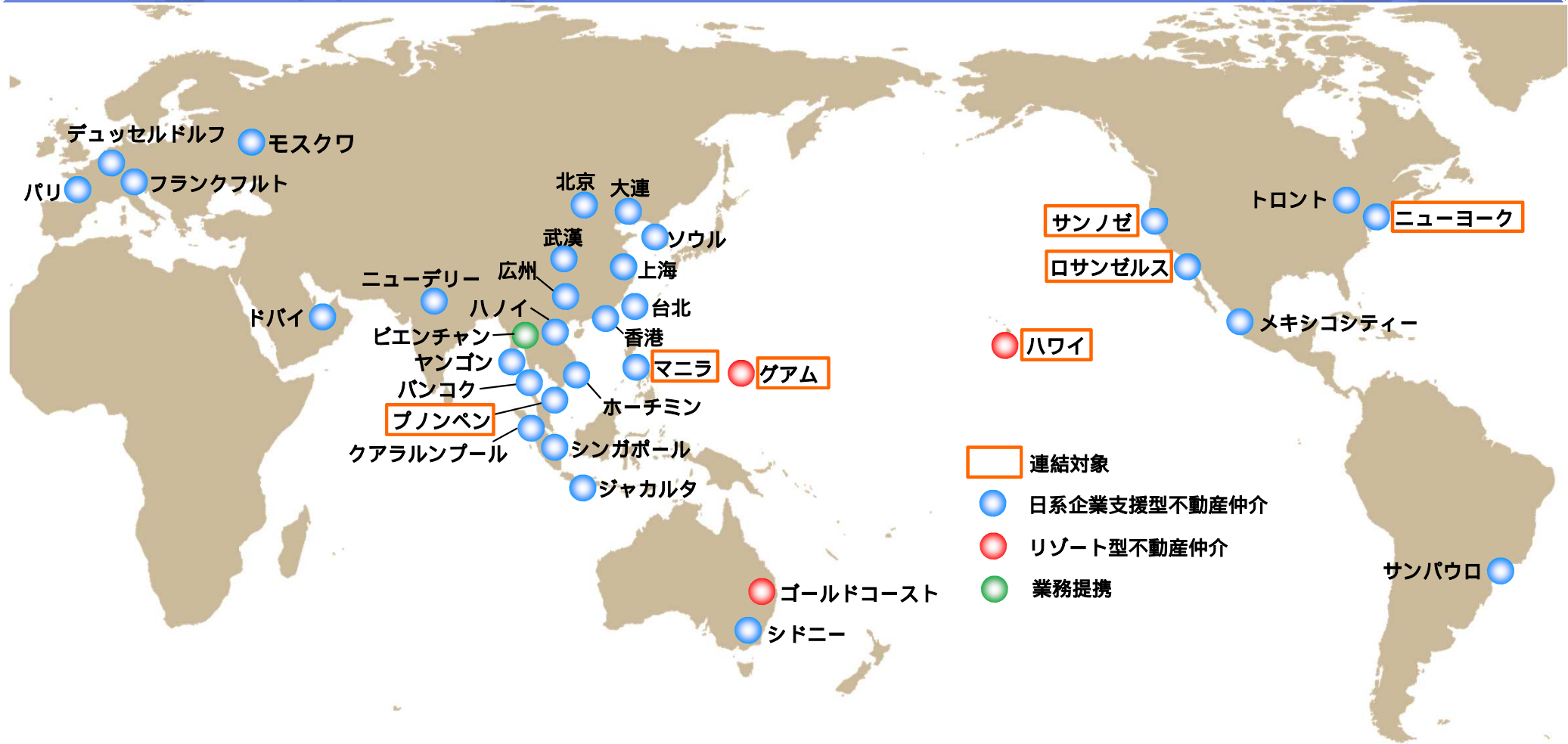
# グループ組織図

## 【当社グループ図】

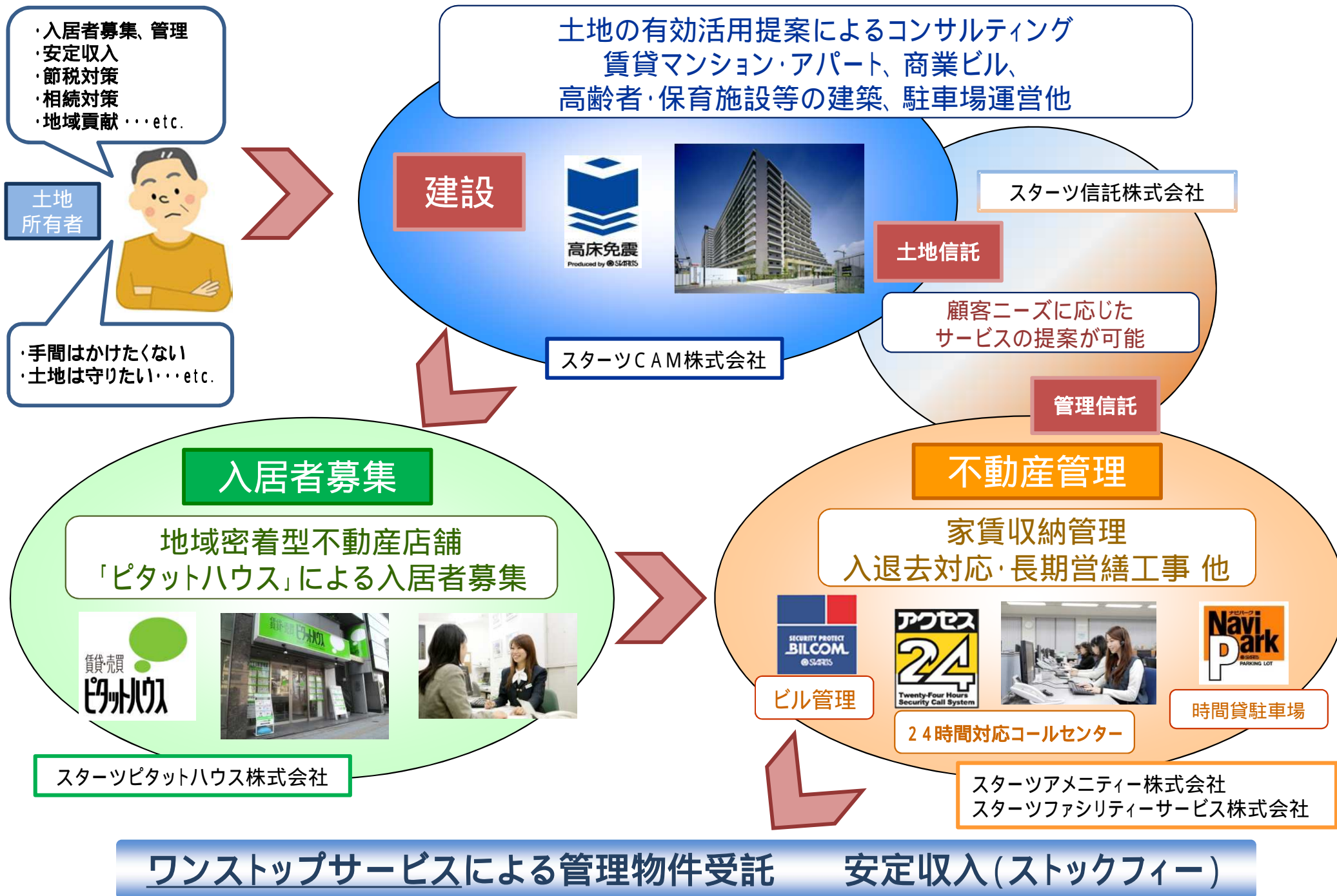


当連結会計年度より新規連結しております。

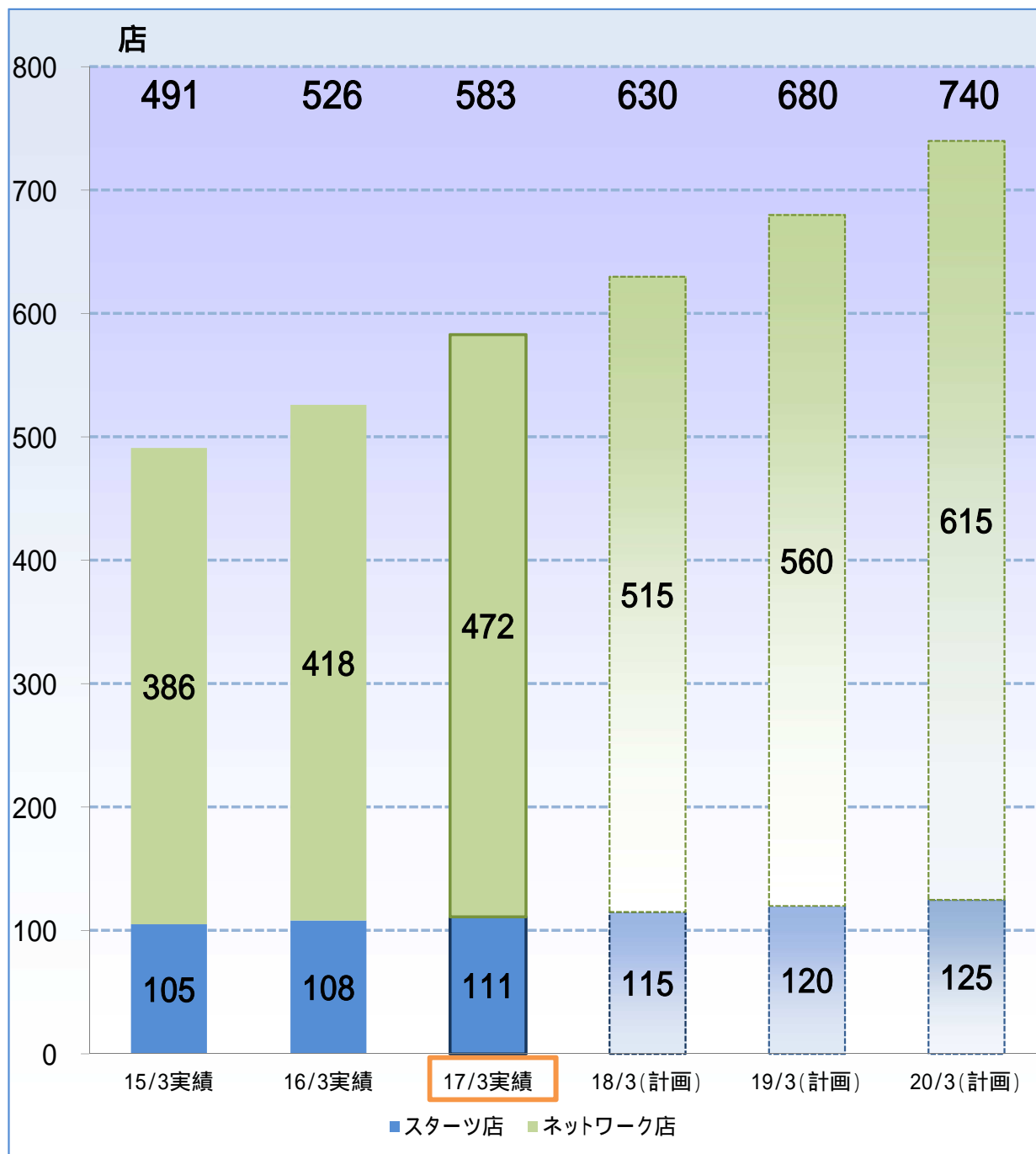
## スターツ海外ネットワーク 世界22カ国 34拠点



<p>海外に進出する日系企業の事務所・工場・社宅の斡旋</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出店開業アドバイザー業務</li> <li>・サービスオフィスの運営</li> <li>・不動産投資コンサルティング</li> <li>・入居後のアフターフォロー</li> <li>・不動産市場レポートの作成</li> </ul>	<p>富裕層向け海外不動産売買仲介</p> <p>2017年3月期 賃貸及び売買仲介実績 取引企業 1,051社 手数料額 886百万円</p> <p>2017年3月 カナダ トロント開設</p>
---	--







## 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、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。



コンプラセミナー



経営方針説明会



社宅サミット

## スタート店

(賃貸・売買仲介事業)

首都圏及び札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡の大都市圏を中心に、スタート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 出店 阪急茨木店(8月)渋谷明治通り店(12月)  
2018年3月期 出店 三軒茶屋店(4月)飯田橋店(7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)

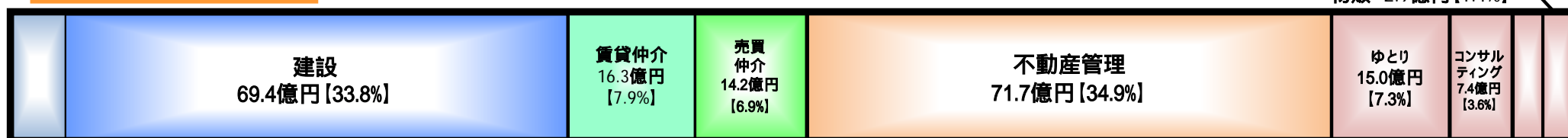
<b>【建設事業】</b> 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	<b>【賃貸仲介事業】</b> 賃貸住宅等の 入居募集	<b>【売買仲介事業】</b> 不動産売買 の仲介斡旋	<b>【不動産管理事業】</b> 賃貸住宅の管理 オフィスビル等の 施設管理 社宅管理代行	<b>【分譲不動産事業】</b> マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	<b>【ゆとり事業】</b> ホテル・旅館業 高齢者支援・保育事業 ゴルフ場の運営 旅行業	<b>【コンサルティング事業】</b> 証券・保険業 信託業 ビタットハウス フランチャイズ事業	<b>【出版事業】</b> 雑誌・書籍 の発行 女性向け ウェブサイトの運営	<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
--	-----------------------------------	-----------------------------------	---	---	---	--	--	---

主な会社 【連結子会社: 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22社

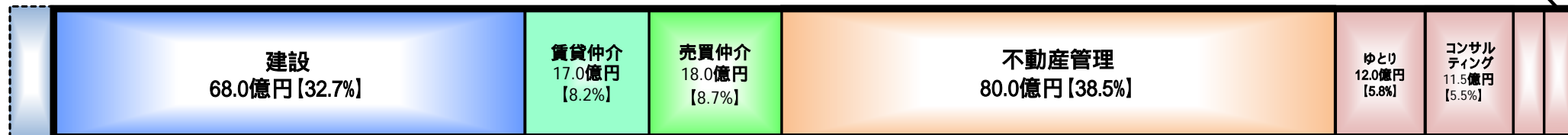
スターツCAM スターツホーム 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ 仙台スターツ Starts CAM (Cambodia) Corporation	スターツビタットハウス スターツコーポレートサービス 九州スターツ 関西スターツ 中部スターツ 仙台スターツ 札幌スターツ Starts International Hawaii, Inc. Starts Pacific, Inc. Starts New York, LLC. Starts (Cambodia) Corporation Starts Philippines Inc.	スターツアメニティー スターツファシリティ サービス スターツコーポレート サービス エスティメンテナス 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. Starts Facility 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(実績) 201.7億円(全社調整額 4.1億円)



2018年3月期(計画) 203億円(全社調整額 5.0億円)



(単位:百万円)

	2017年3月期 計画	2017年3月期 実績	2016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	182,000	180,807	160,174	+20,633	+12.9%	1,193	0.7%
営業利益	20,000	20,178	17,945	+2,233	+12.4%	+178	+0.9%
経常利益	20,000	20,202	17,687	+2,515	+14.2%	+202	+1.0%
当期純利益 ( )	12,500	13,646	10,680	+2,966	+27.8%	+1,146	+9.2%
EPS(円)	237.61	259.41	203.01	+56.40	+27.8%	+21.80	+9.2%

( ) 親会社株主に帰属する当期純利益

## 決算概要トピックス

### ✓ 当期純利益 8 期連続最高益を更新

安定収益の基盤となる建築受注高、不動産管理戸数が確実に増加

『ワンストップサービス』をお客様に提供するとともに、グループ各社でお取引のある法人との取引拡大も図りながら、景気に左右されない『収益積層型の事業展開』を継続



【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	49,990	6,001	5,427	67,188
前年同期実績	49,572	5,857	5,386	63,069
差異	+418	+144	+40	+4,118

【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	6,946	1,633	1,428	7,171
前年同期実績	5,541	1,644	1,624	6,285
差異	+1,404	11	195	+885

< 前年同期比 主な変動要因 >

建設事業 : アパート・マンション等「賃貸住宅」の完工高が増加、工事利益率向上

賃貸仲介事業 : 賃貸仲介手数料及び更新手数料の増加

売買仲介事業 : 大型仲介案件の取扱高が堅調に推移

一方で、人員体制強化・新規出店に伴う販売管理費増加

不動産管理事業 : 不動産管理戸数の増加による管理手数料・メンテナンス工事の増加、大型商業施設などの人員配置効率化による労務費用の減少

## 【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	28,589	14,242	4,148	3,591	1,627
前年同期実績	13,926	13,238	3,840	3,510	1,772
差異	+14,663	+1,003	+308	+80	144

## 【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	581	1,503	742	288	293
前年同期実績	1,057	1,371	762	194	170
差異	476	+132	20	+93	+123

## &lt; 前年同期比 主な変動要因 &gt;

- 分譲不動産事業 : 「スタートプロシード投資法人」への賃貸住宅の譲渡 15棟 24,832百万円  
前期 アルファグランデ小岩スカイファースト(165戸)7,665百万円・レジデントプレイス西葛西(459戸)  
4,706百万円の引渡し
- ゆとり事業 : 高齢者支援施設数の増加、「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」等の高稼働率及び客室販売単価の上昇
- 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、長期火災保険契約停止による駆け込み需要の反動減

# 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  
(2015年5月竣工)



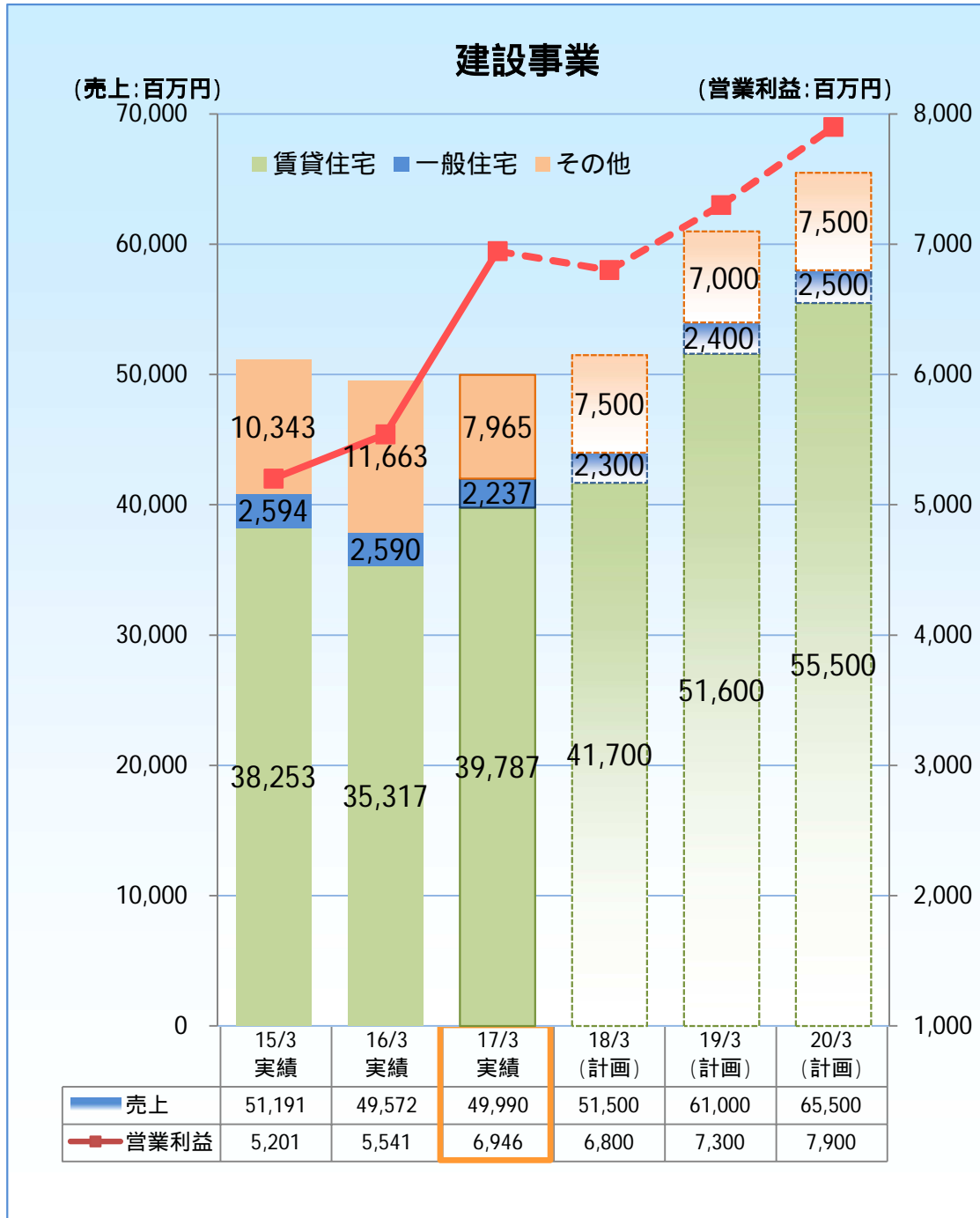
江戸川区松江小学校  
(2012年12月竣工)



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

2017年3月期 営業利益 69億46百万円

- ✓「賃貸住宅」の売上高増加(+4,470百万円)
- ✓建築資材の集中購買・工期の平準化等による工事利益率改善
- ✓前年同期 免震大型物流施設の施工

2018年3月期 営業利益 68億円

- ✓賃貸住宅の受注残高は順調に増加
- ✓資材価格・労務費等の建築コスト上昇を勘案

第23回「千葉県建築文化賞」受賞 暁星国際流山小学校

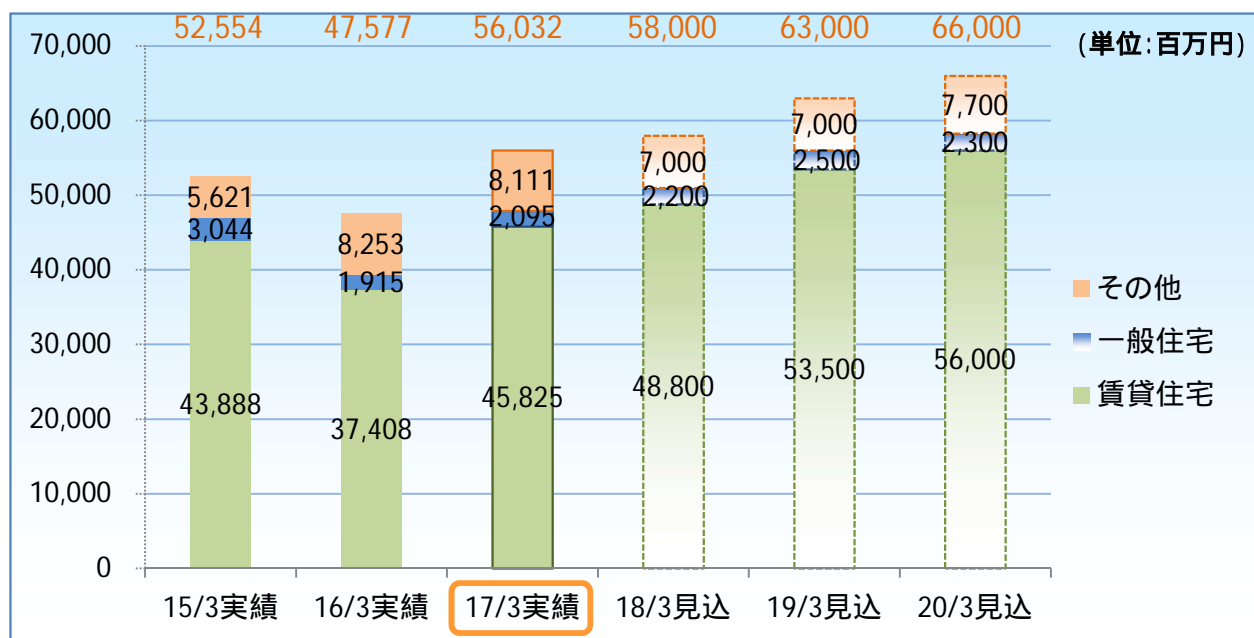


2016年4月竣工



# セグメント別の概況【建設事業の受注高・受注残高】

受注高 560億32百万円(前年同期比17.8%増)

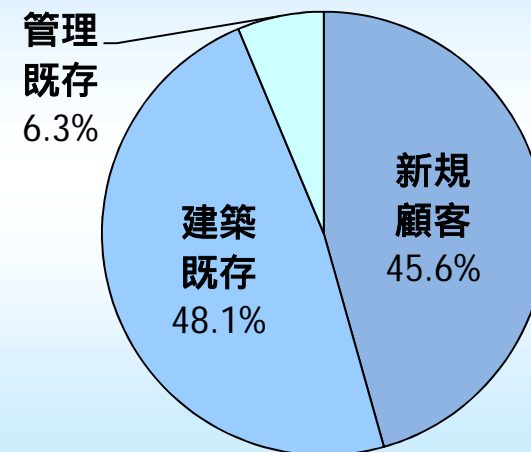


受注残高 772億88百万円(前年同期比8.5%増)



既存顧客からの受注が54.4%

賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合  
(2016.4~2017.3実績)



・受注高 前年同期比8,454百万円増加  
うち、賃貸住宅8,417百万円増加

・「免震物件」は16,060百万円受注  
(前年同期比5,562百万円増加)

・受注残高 前年同期比6,041百万円増加  
(免震物件受注残高30,286百万円)

・2018年3月期の完成工事高  
400億円確定



# 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 13年 14年 15年 16年 17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
- 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
- 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
- 07年 免震賃貸戸建販売開始
- 08年 「吊床免震」特許取得
- 08年 ハイエッセステクリソース社がグループ入り
- 09年 住宅金融支援機構「理事長表彰」2年連続受賞
- 09年 アリアソンプレミアムを発表
- 10年 日本免震構造協会普及賞受賞
- 11年 起震車を上海万博に出展
- 11年 東日本大震災
- 11年 免震受注200棟達成
- 12年 「低重心免震」特許取得
- 12年 2台目の起震車を導入
- 13年 「モノコック免震」開発
- 13年 免震受注300棟達成
- 14年 「屋上制震」特許公開
- 14年 アルファグランデ小岩 スカイファースト完成
- 15年 「大型免震物流倉庫」完成
- 15年 アルファグランデ千桜タワー 着工
- 16年 新浦安「着工」
- 16年 熊本地震
- 16年 ホテルエミオン東京ベイ 新館「エミオンスクエア」着工
- 17年 「QWON(クオン) 新浦安」着工

# 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



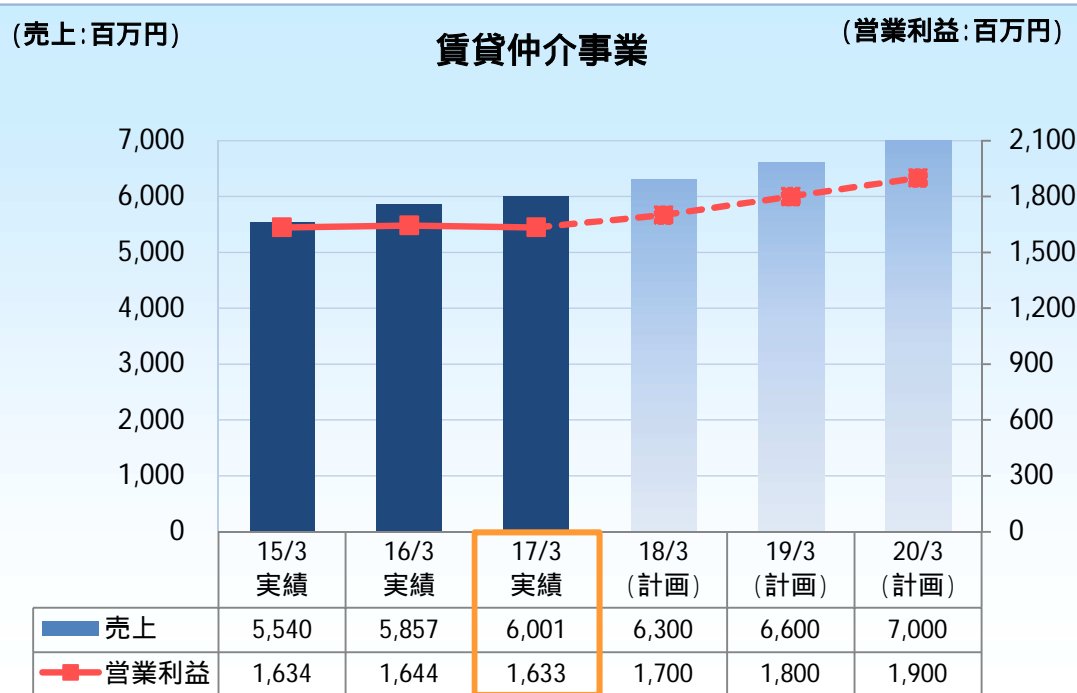
## ▶ 女性向け

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



ピタットハウス店舗数 111店(スターツ店)

## 賃貸仲介事業

✓新規提携法人獲得推進 前年同期比 + 179社  
地域密着・法人営業にも注力

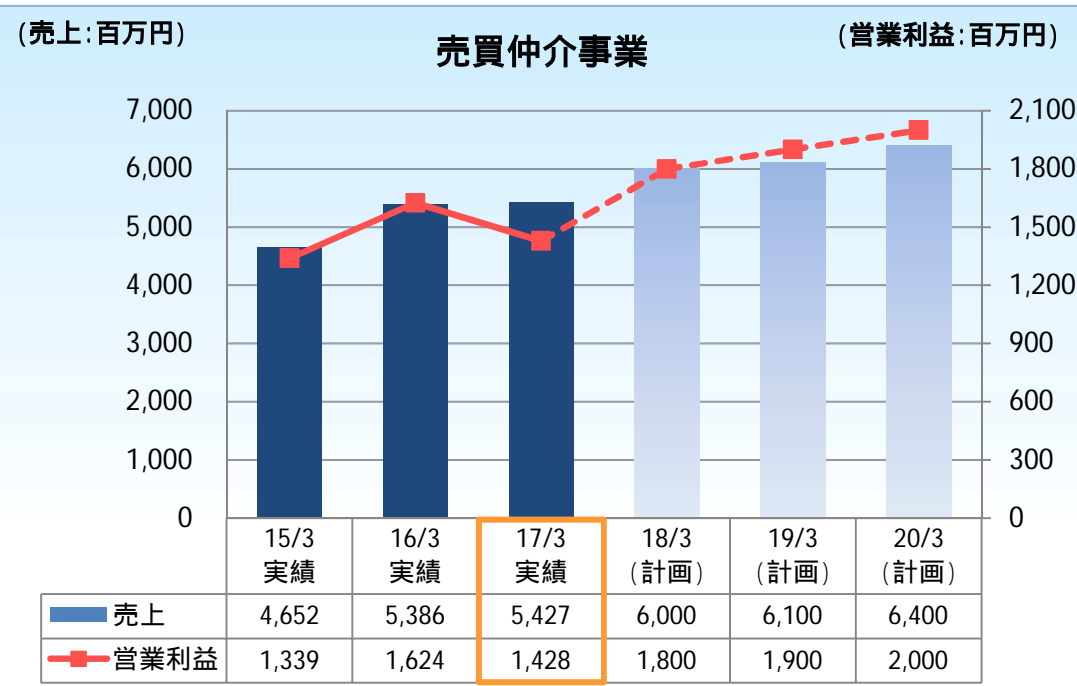
✓提携法人からの成約件数増加 前年同期比 + 589件

✓人員体制強化に伴う人件費増加 前年同期比 + 77百万円

## 売買仲介事業

✓人員体制強化に伴う人件費増加 前年同期比 + 210百万円

✓売買金額1億円超の仲介手数料増加 前年同期比 + 63百万円



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

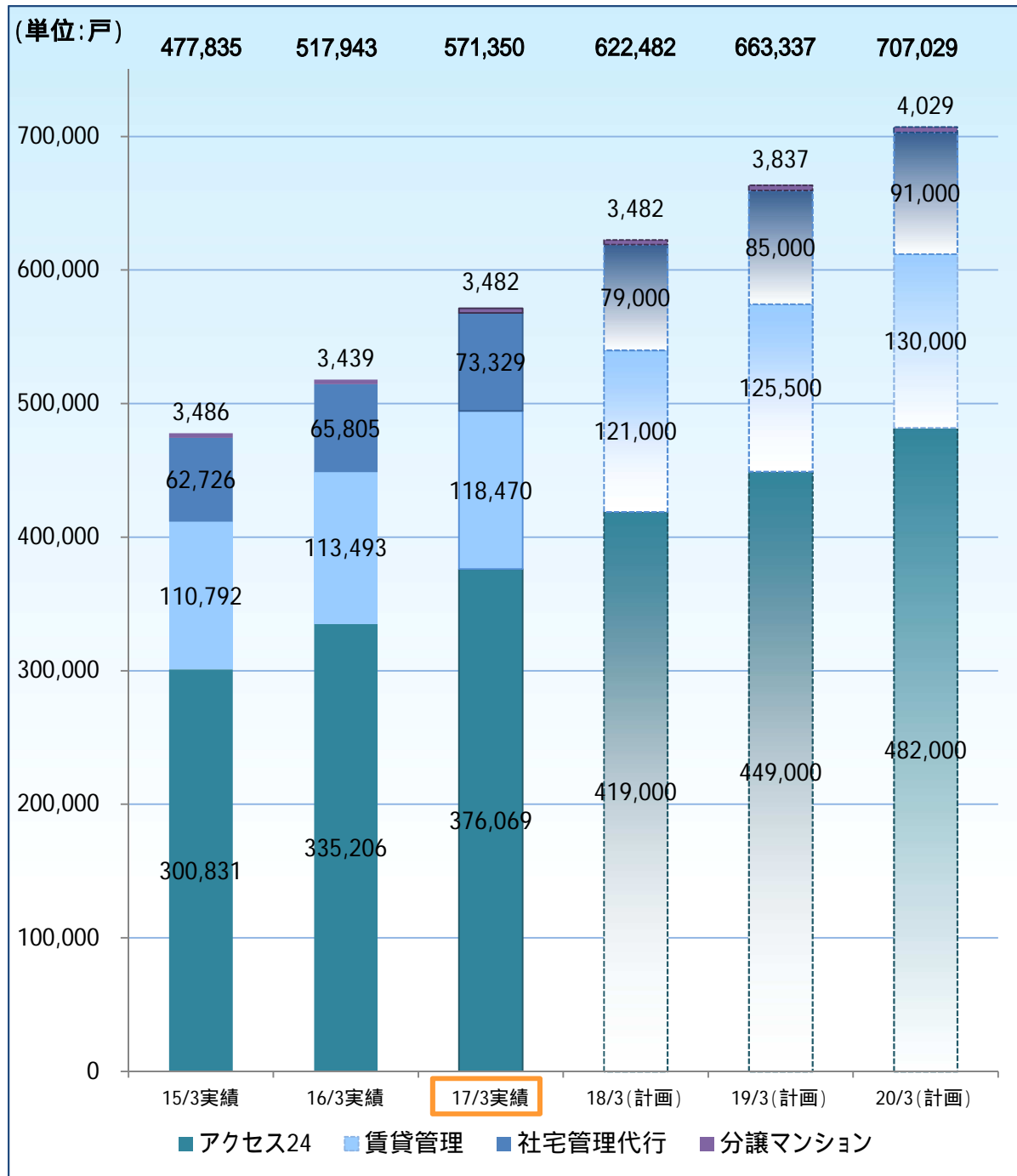


病院・メディカルセンター



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  
賃貸物件の家賃収納・オーナー様への送金  
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

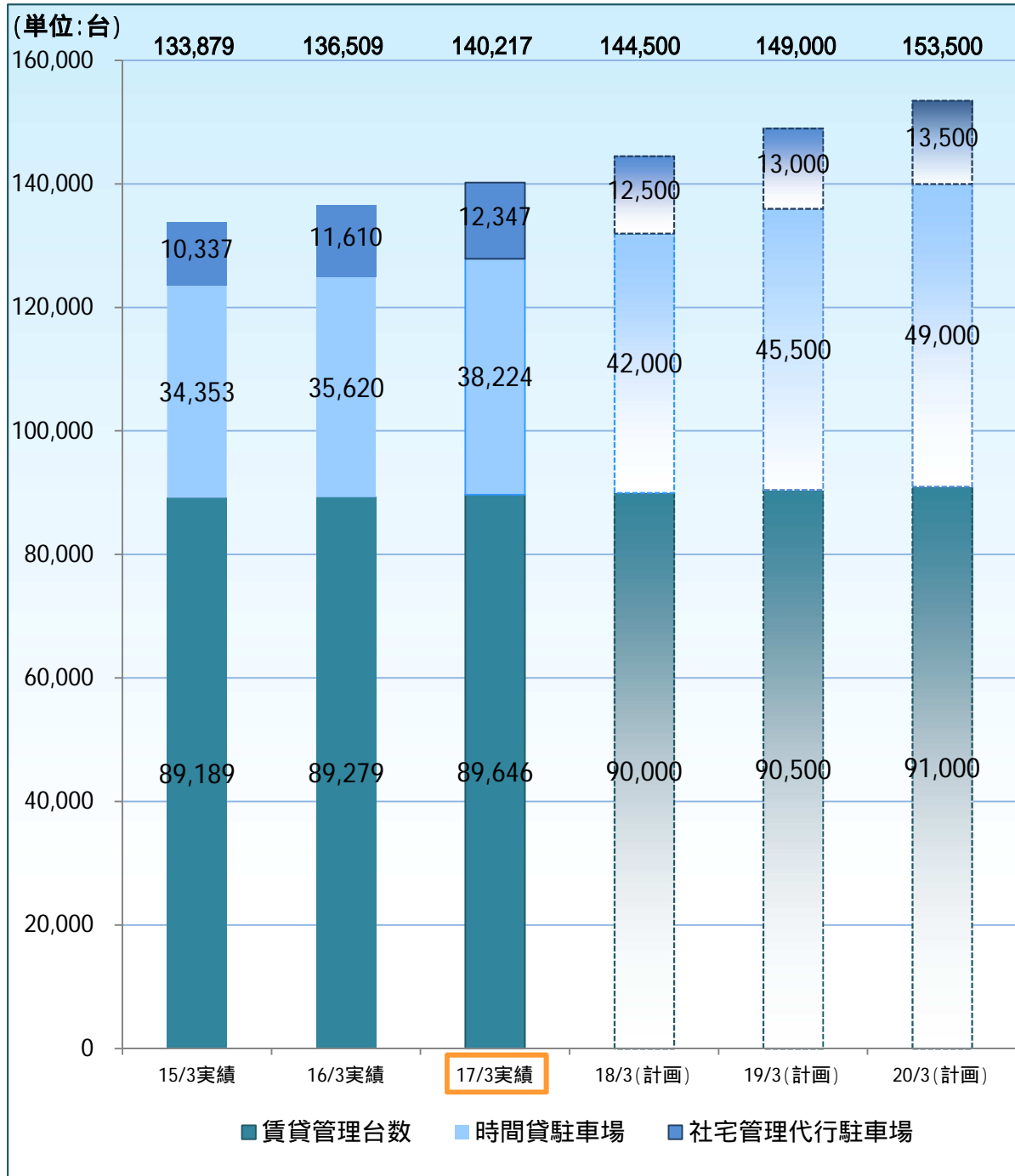
- ✓ 法人借上社宅に関する業務代行  
賃貸借契約事務、家賃送金、退去・保証金精算
- ✓ 法人取引先への新規受託営業を推進  
グループ取引の基盤拡大  
(2017年3月末現在 契約法人280社)

## 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・オーナー様への送金  
定期巡回・点検

## 時間貸駐車場(ナビパーク)

- ✓ 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
  - ・ 店舗・施設付属駐車場の機械化による不正駐車対策

### <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  
(車両ナンバー認証で入出庫、ゲート前の滞留抑制)



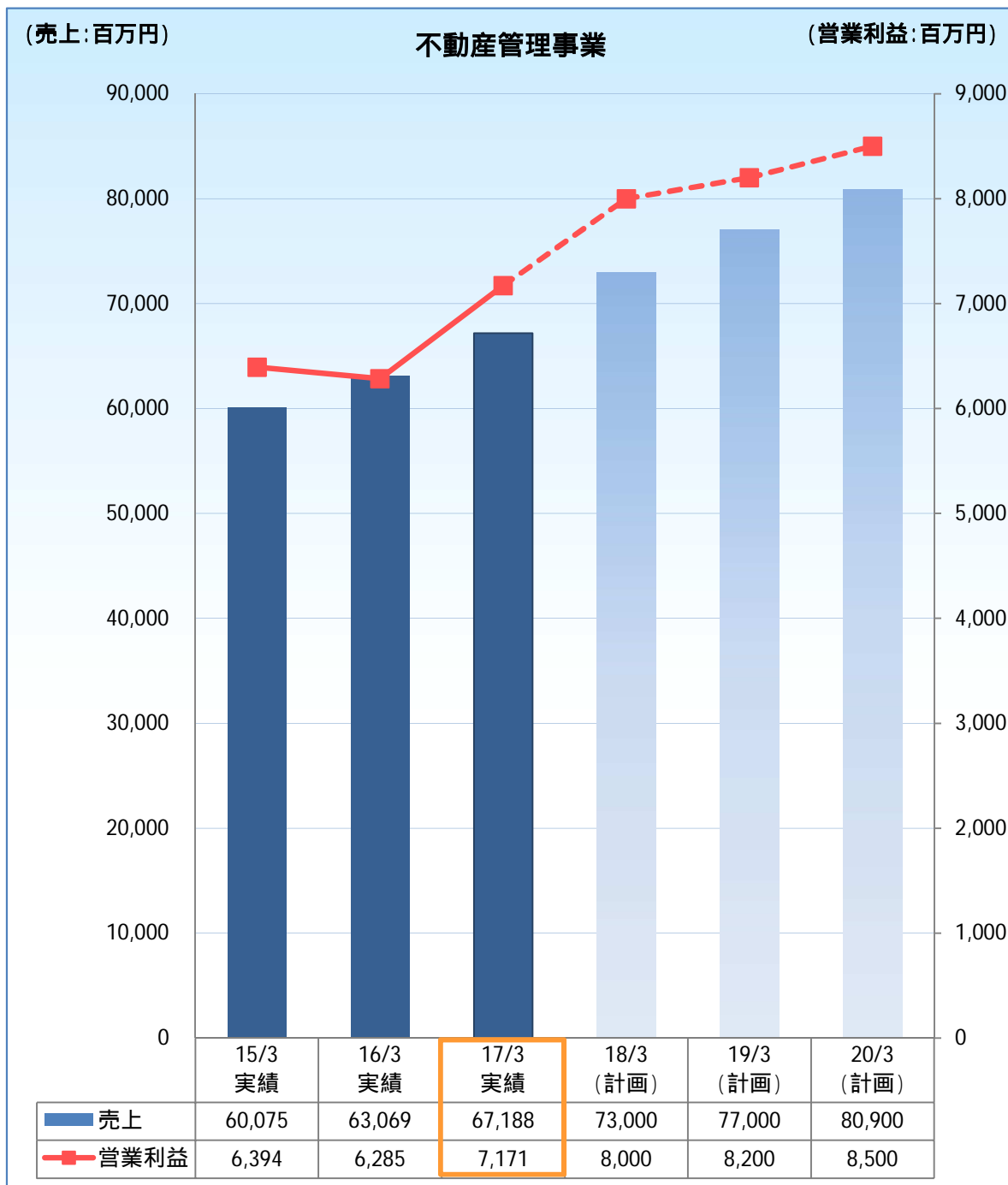
ナビパーク(時間貸駐車場)



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

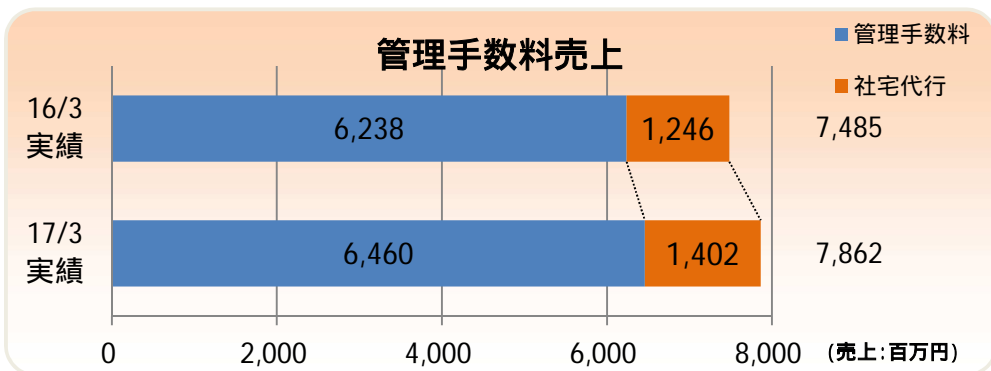
## 前年同期比 営業利益増加要因

- ✓大型商業施設などの管理業務効率化による収益体質の強化
- ✓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



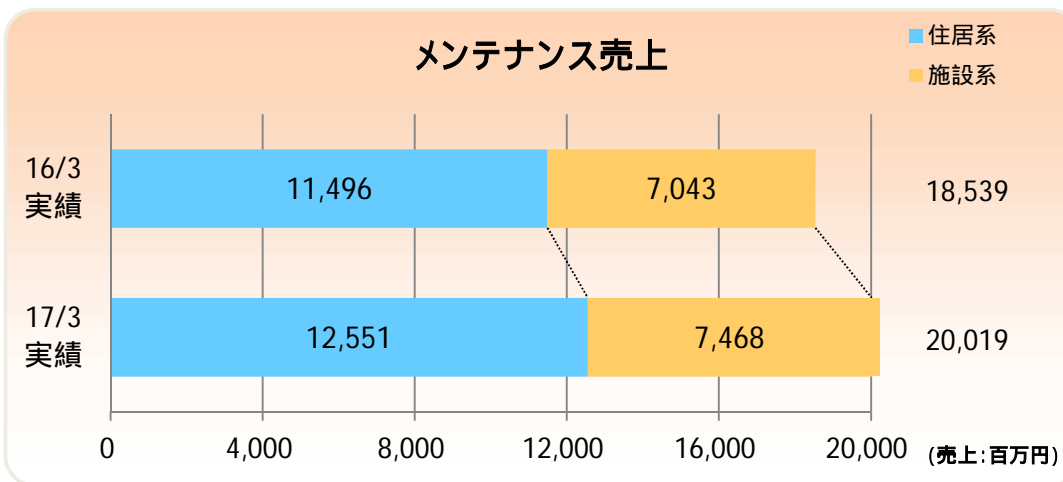
天王洲ビュータワー



オーバルコート大崎ビュープラザ



アートヴィレッジ大崎ビュータワー



### ✓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

リノベーションや外壁修繕などの営繕工事が増加  
(前年同期比 + 932百万円)

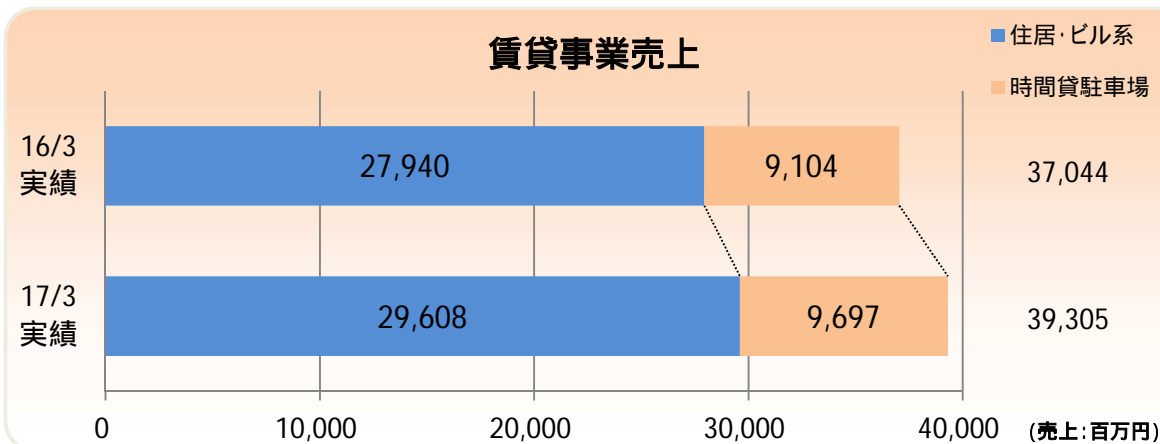
ビル・施設管理件数増加に伴い保守管理・工事売上増加  
(2016年3月期 1,501件 2017年3月期 1,693件)

### ✓賃貸事業売上

(住居・ビル系の内訳)

賃貸収入 1,725百万円 (前年同期比 + 301百万円)

一括借上賃貸収入 27,882百万円 (前年同期比 + 1,366百万円)



江戸川区総合体育館



シェラトン・グランデ・トーキョーベイホテル



# セグメント別の概況【不動産管理事業】

サービスアパート  
(ニューヨーク/マンハッタン)  
住居8世帯・テナント2戸



賃貸アパート  
(ニューヨーク/ブルックリン)  
住居6世帯



レンタルファクトリー(マニラ) 2016年12月賃貸開始 敷地面積1ha/建築面積8,000㎡/1区画1,000㎡前後/全7区画



経済特区庁(PEZA)認定「PEZA工業団地」内に位置する。PEZA認定企業は税優遇を享受しながら操業が可能。



## 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「エミオンスクエア」(千葉・新浦安)



シャロック(カードキーシステム)



スタート笠間ゴルフ倶楽部(茨城・笠間)



OZmall 私の好きと出会う場所

レストラン エリア ディナー ランチ 飲み放題 ブッフェ ジャンル キーワード

オズモールTOP > レストランTOP > 人気のキーワード > テラス席

テラス席のあるレストラン特集

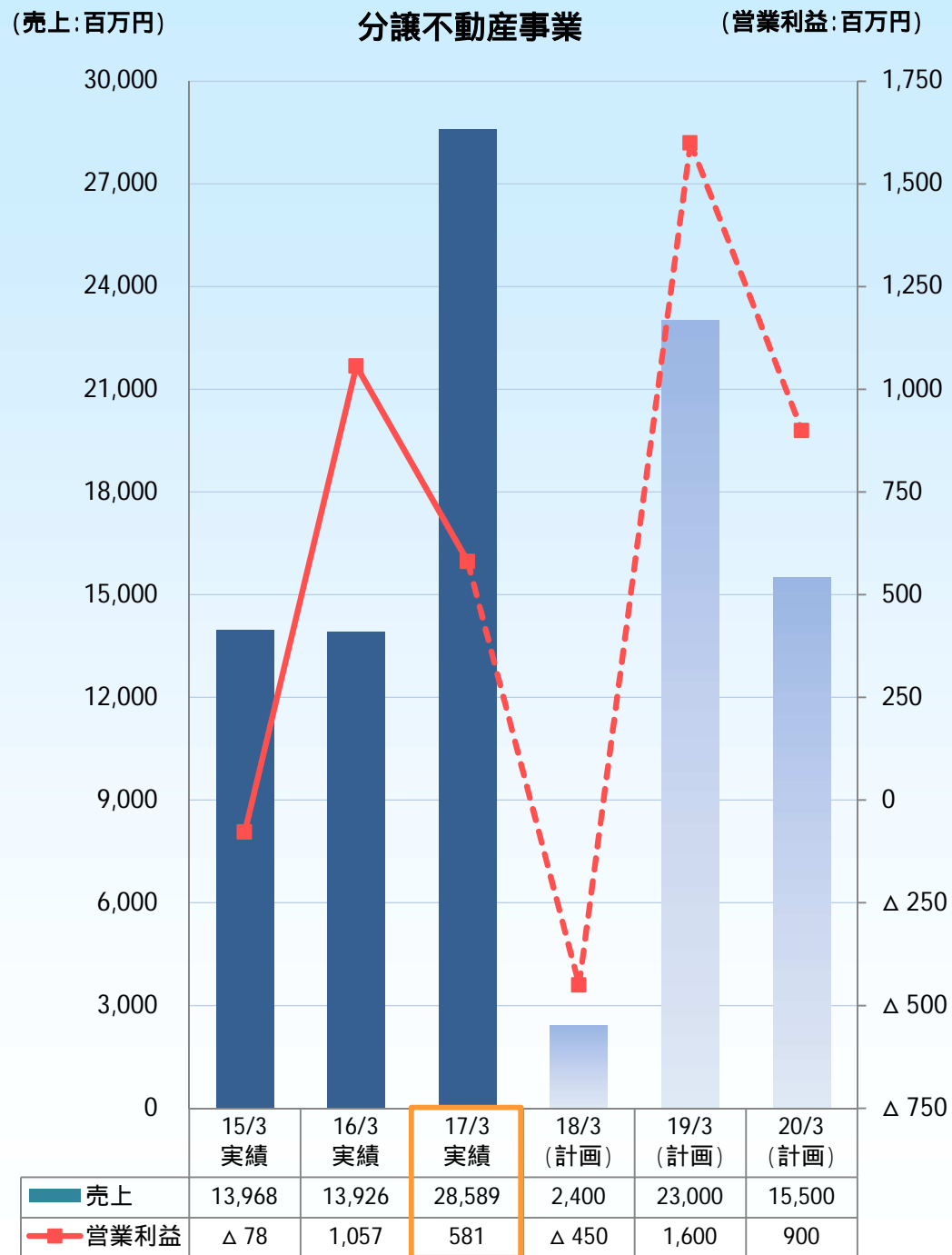


アフタヌーンティーにおすすめのテラス席のレストラン一覧



女性向けウェブサイト「オズモール」(会員数270万人)





## 進行中のプロジェクト

- ✓アルファグランデ千桜タワー (東京都千代田区)  
分譲マンション 全185戸(完売)  
2019年3月期 引渡予定
- ✓QUWON 新浦安 (千葉県浦安市)  
分譲マンション 全170戸  
2019年3月期 引渡予定
- ✓QUWON GARDEN八千代緑が丘 (千葉県八千代市)  
分譲戸建 全50戸  
2019年3月期 引渡開始予定
- ✓QUWON 流山おおたかの森 (千葉県流山市)  
分譲マンション 全192戸  
2020年3月期 引渡予定

## スターツプロシード投資法人への資産譲渡

2015年3月期	6棟	8,137百万円
2017年3月期	15棟	24,832百万円

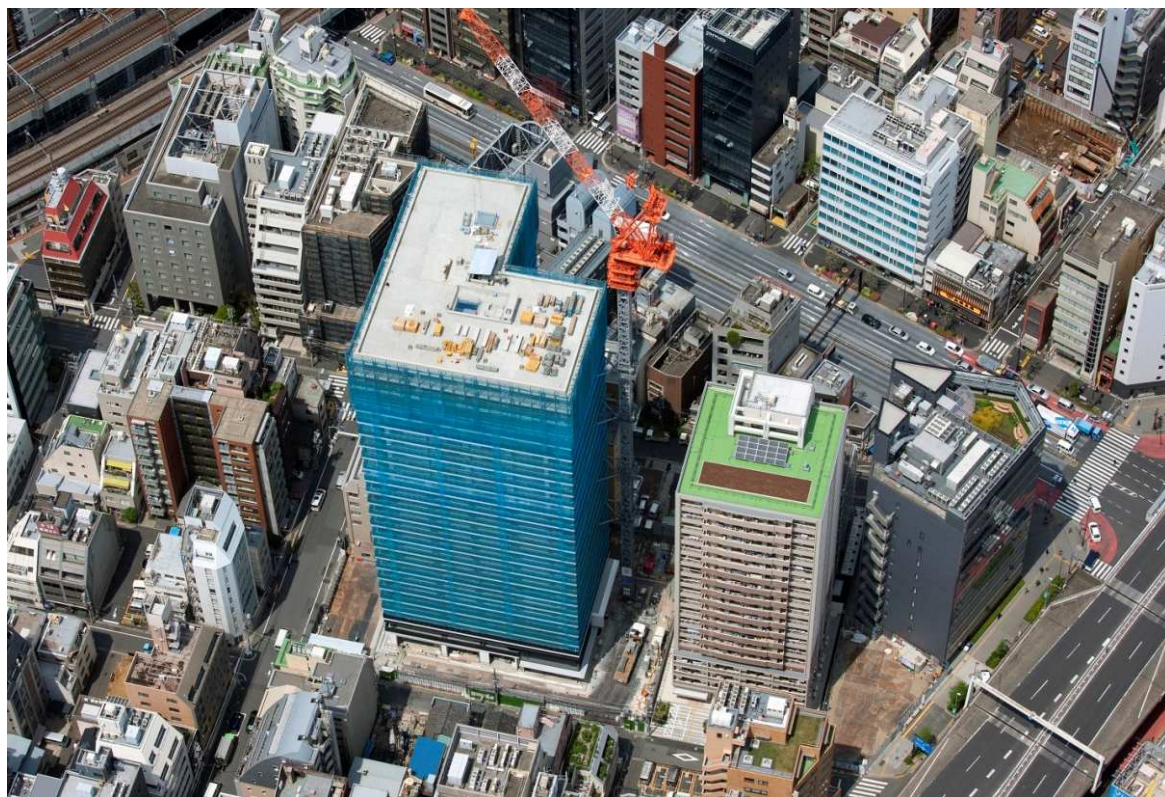


プロシード南行徳2

プロシード鶺鴒の木



## アルファグランデ千桜タワー (東京都千代田区)



### < 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  
販売戸数185戸 (完売済)  
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



## タイムレストタウン新浦安プロジェクト (千葉県浦安市)



時を超える住まい。

# QUWON

「久遠」 遠い過去から、遙かなる未来まで  
果てしなく続く (永遠)

「Quality of Wonder」 悠久の価値を生む住まい

### < 計画概要 >

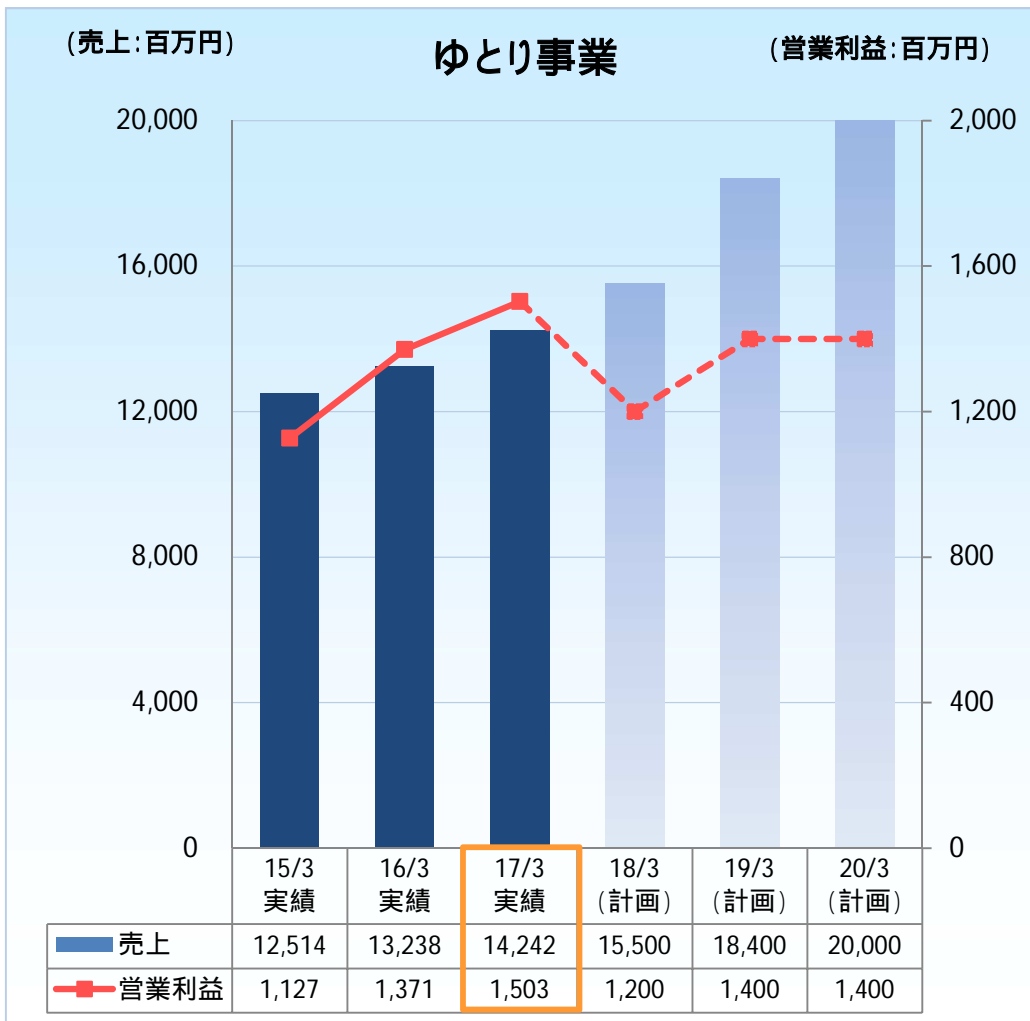
- ✓ 計画地: 千葉県浦安市明海
- ✓ 敷地面積: 51,900㎡
- ✓ 分譲マンション・分譲戸建・福祉施設の複合開発

- ・分譲マンション 170戸
  - 2016年12月 着工
  - 2017年 4月マンションギャラリーオープン
  - 2017年 6月第一期契約開始予定
  - 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

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  
2018年1月 新館「ホテルエミオン東京ベイスクエア」開業予定

### ✓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...客室販売単価上昇

## 高齢者支援・保育事業

### ✓スターツケアサービス

事業所 定員1,149名 77事業所

12事業所開設 売上5,504百万円 (前年同期比+592百万円)

グループホーム「きらら春日部」 (埼玉県春日部市)

グループホーム「きらら尼崎園田」 (兵庫県尼崎市)

グループホーム「きららあま七宝町」 (愛知県あま市) 他

2018年3月期 21事業所開設予定

2017年4月 介護事業譲受により関西における運営基盤を拡大  
神戸市介護8事業所を取得



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



## カンボジア ホテルエミオンプノンペン スタート初 海外自社施工のホテルプロジェクト

2018年春営業開始予定



プノンペン中心部の王宮近く。メコン川とサップ川の合流付近



### 計画概要

規模：地上19階建て  
敷地面積：2,380㎡  
客室数：240室  
駐車場：57台  
施設：レストラン、ジム、プール

## 浦安市 ホテルエミオン東京ベイスクエア

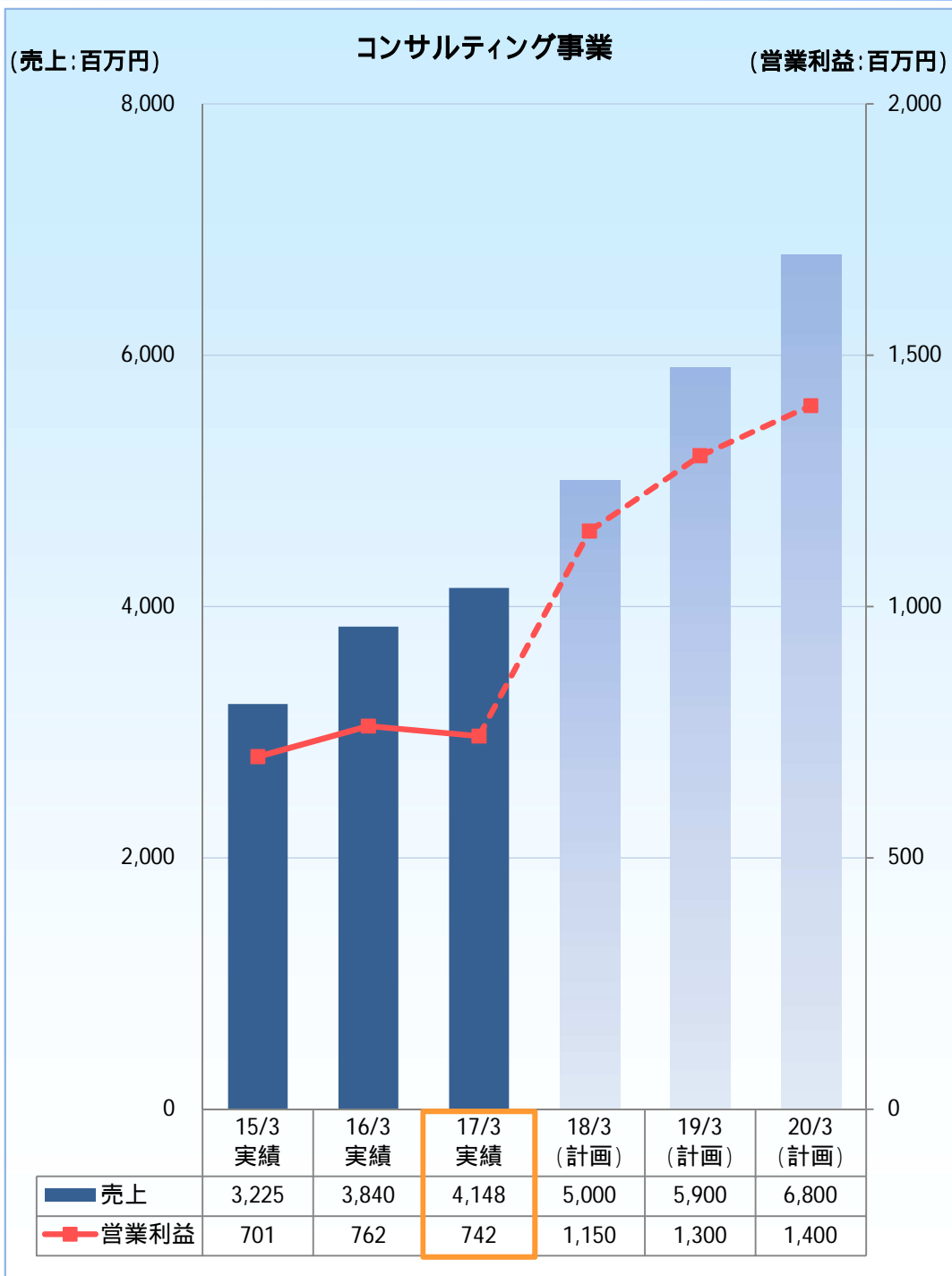
ファミリーやグループ向けのニーズを  
突き詰めて計画した宿泊主体型ホテル

2018年1月営業開始予定



### 計画概要

規模：地上8階建て（地下なし）  
構造：RC造（免震構造：基礎免震）  
敷地面積：7,691㎡  
建築面積：2,683㎡  
延床面積：15,811㎡  
客室数：204室（38㎡・180室、42㎡・24室）  
駐車場：136台  
施設：天然温泉付き大浴場、食事会場  
コンビニエンスストア、コインランドリー



## 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、全国展開  
(ピタットハウスネットワーク店舗数 472店)  
加盟料及び経営指導に伴う収入が着実に増加

## 信託業

- ✓金融機関8社214店舗との信託契約代理店契約  
信託受託件数 149件 (前年同期比+52件)  
信託受託高 420億円 (前年同期比+169億円)  
資産継承ニーズの高まり 受託件数が着実に増加

## 証券・保険業

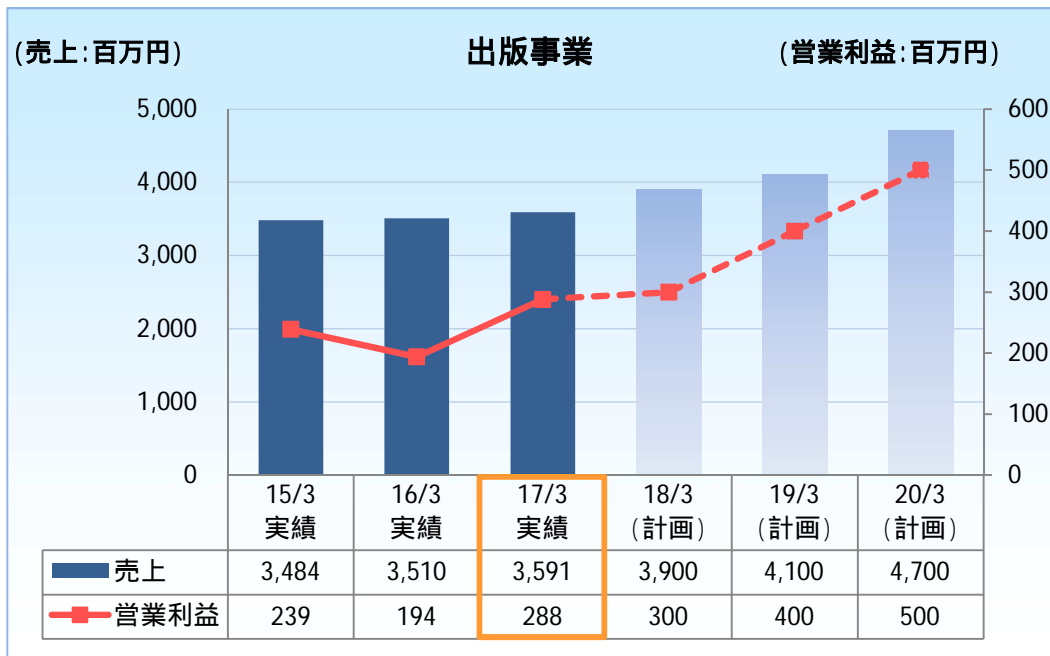
- ✓生保契約手数料 順調に増加(前年同期比+110百万円)
- ✓損保契約手数料 長期火災保険契約停止の影響により減少  
(前年同期比 594百万円)
- ✓住宅ローン取扱手数料 順調に増加(前年同期比+83百万円)

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

- ✓ スターツ出版文庫の売上が好調
- ✓ 「オズモール」サイトリニューアルを実施、操作性が向上  
「プレミアム予約」シリーズ送客手数料が伸長



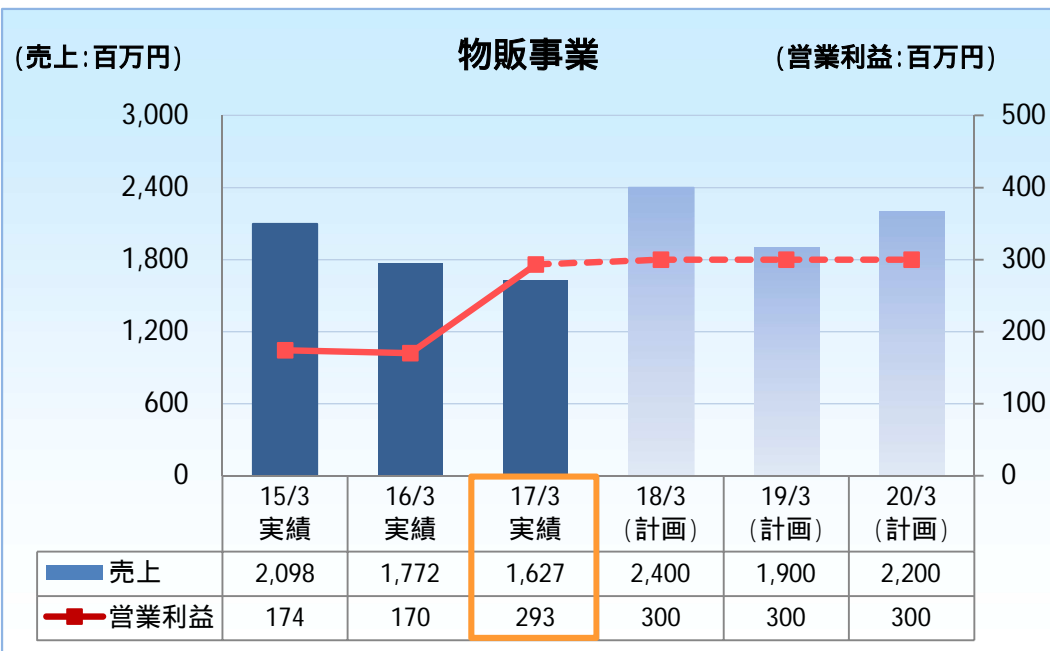
マーケティングイベント「OZmall 30歳パーティー」



スターツ出版文庫



「OZ magazine」



## 物販事業

- ✓ シャーロック
  - ・ICカード対応の新商品の販売や  
不動産を所有する法人への販売を強化
  - ・スマートフォンを利用して鍵の開閉が可能となる新商品  
「シャーロック タイムライン」の販売を開始(2017年5月)



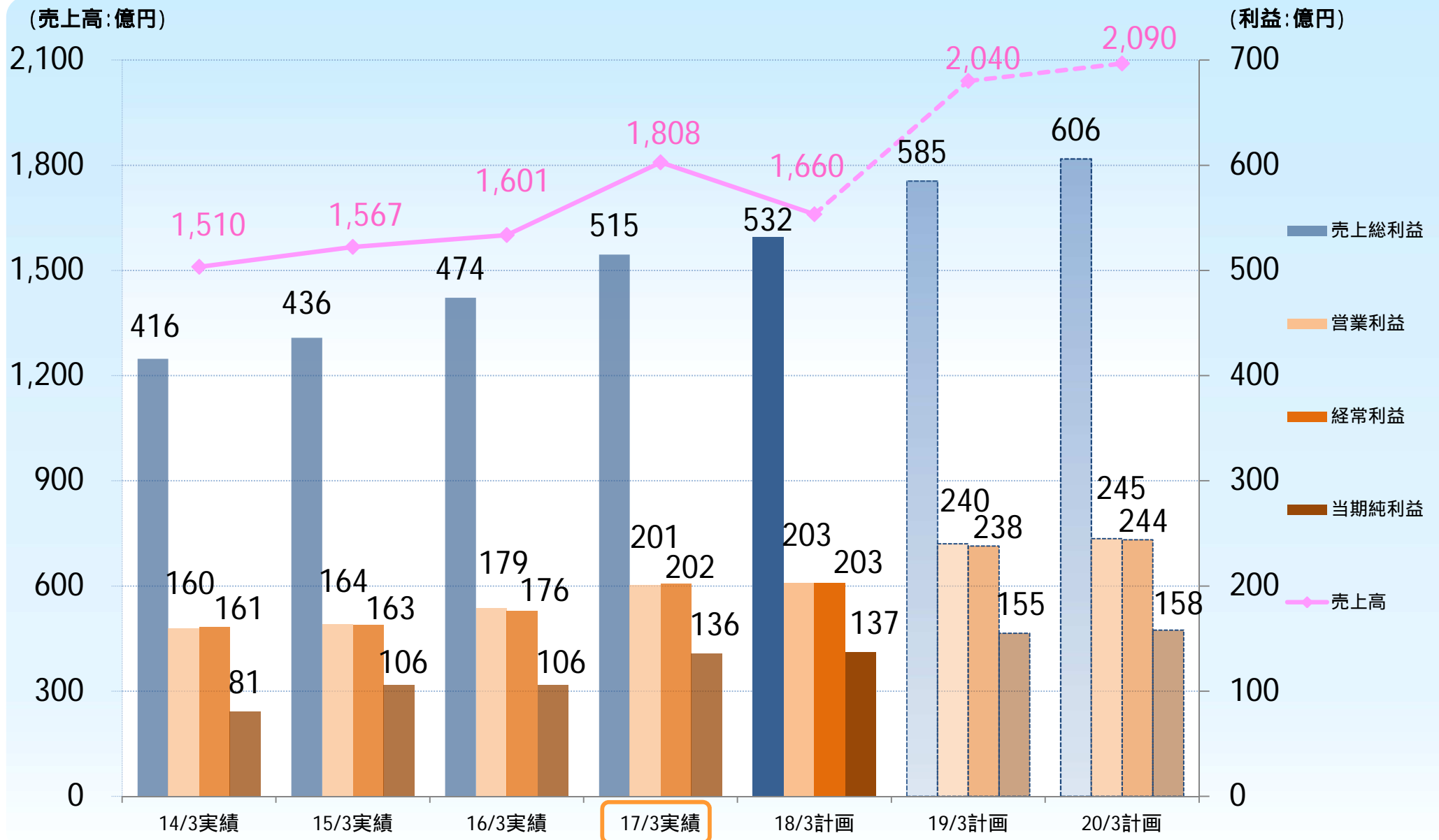
シャーロック ハイブリッド



ICシャーロック タイムライン



# 【連結】業績推移（全社）

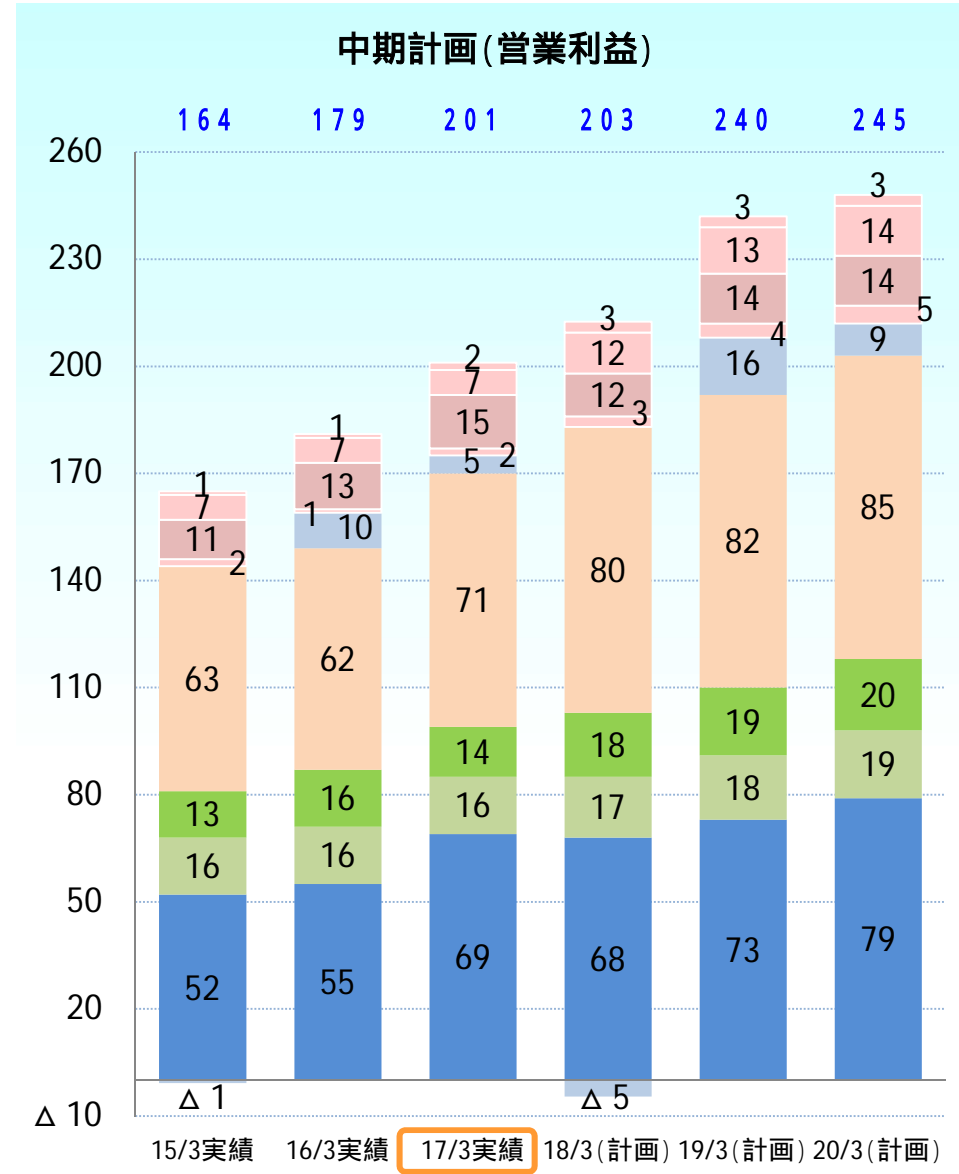
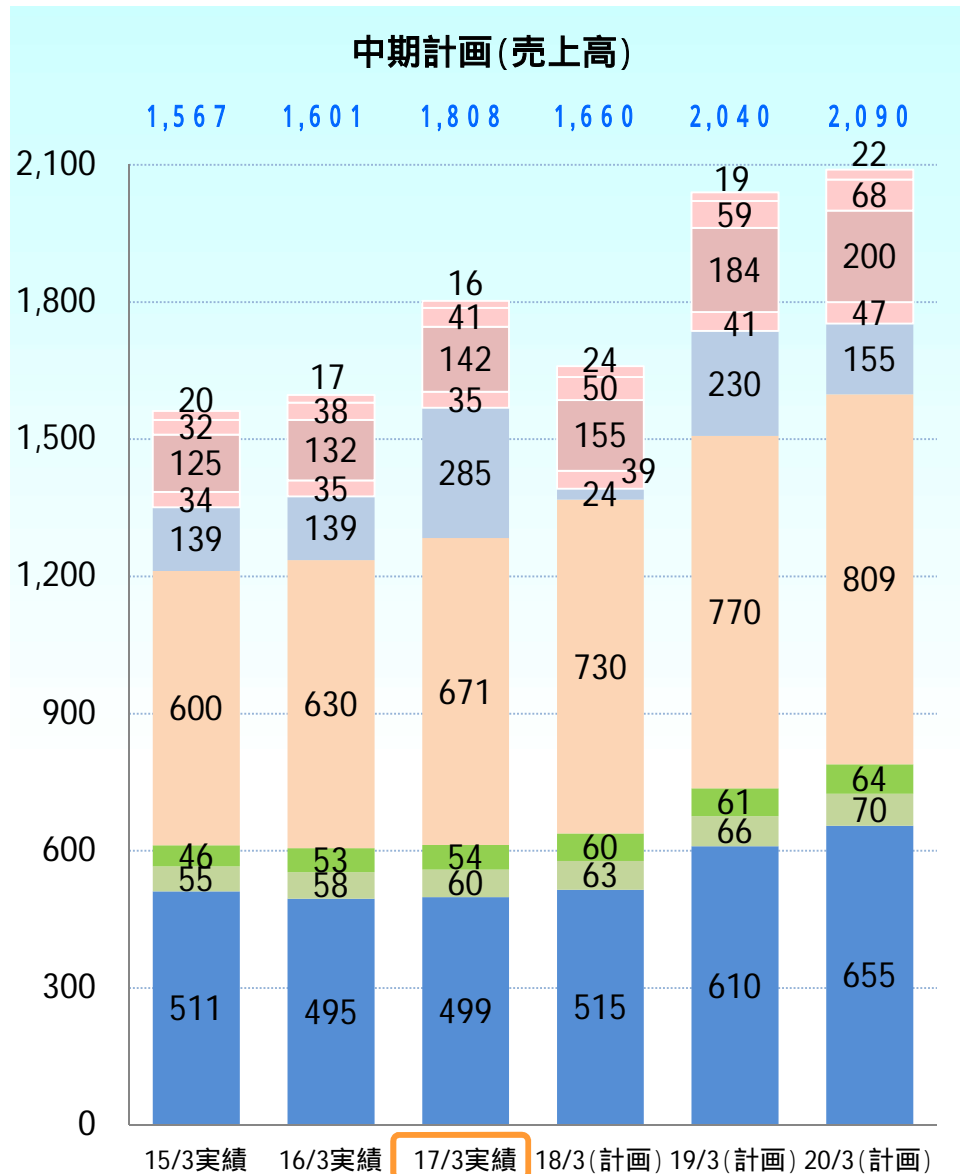


2016年3月期以降 親会社株主に帰属する当期純利益

# 業績推移 セグメント別中期計画（売上・営業利益）

(単位:億円)

(単位:億円)



■ 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

消去又は全社 2 7 4 5 2 3

# 【連結】決算概要 貸借対照表



(単位:百万円)

	2017年3月期 期末	2016年3月期 期末	2016年3月 期末比
(資産の部)			
現金及び預金	52,731	47,642	5,089
受取手形及び売掛金	9,019	8,788	231
販売用不動産	2,541	9,692	7,151
仕掛販売用不動産	22,206	14,855	7,350
未成工事支出金	1,179	1,106	72
その他	9,931	7,294	2,637
流動資産合計	97,610	89,380	8,229
有形固定資産	75,980	70,769	5,210
無形固定資産	3,666	3,926	260
投資その他資産	15,716	16,473	756
固定資産合計	95,363	91,169	4,194
資産合計	192,974	180,550	12,423

2017年3月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譲渡(15物件)による販売用不動産89億円及び長期借入金37億円の減少

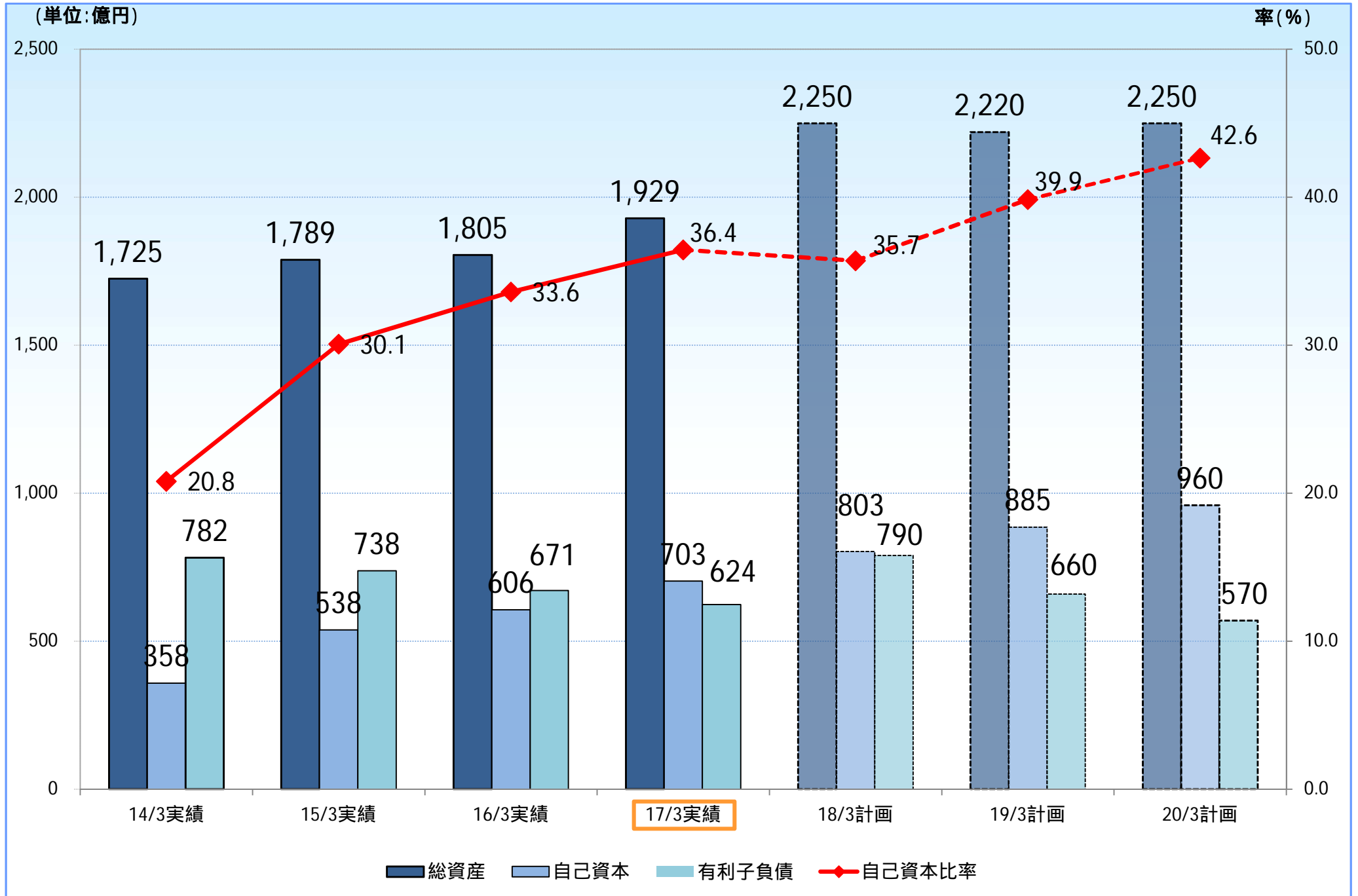
「QUWON新浦安」、「アルファグランデ千桜タワー」他、大型開発プロジェクト進捗による仕掛販売用不動産の増加73億円

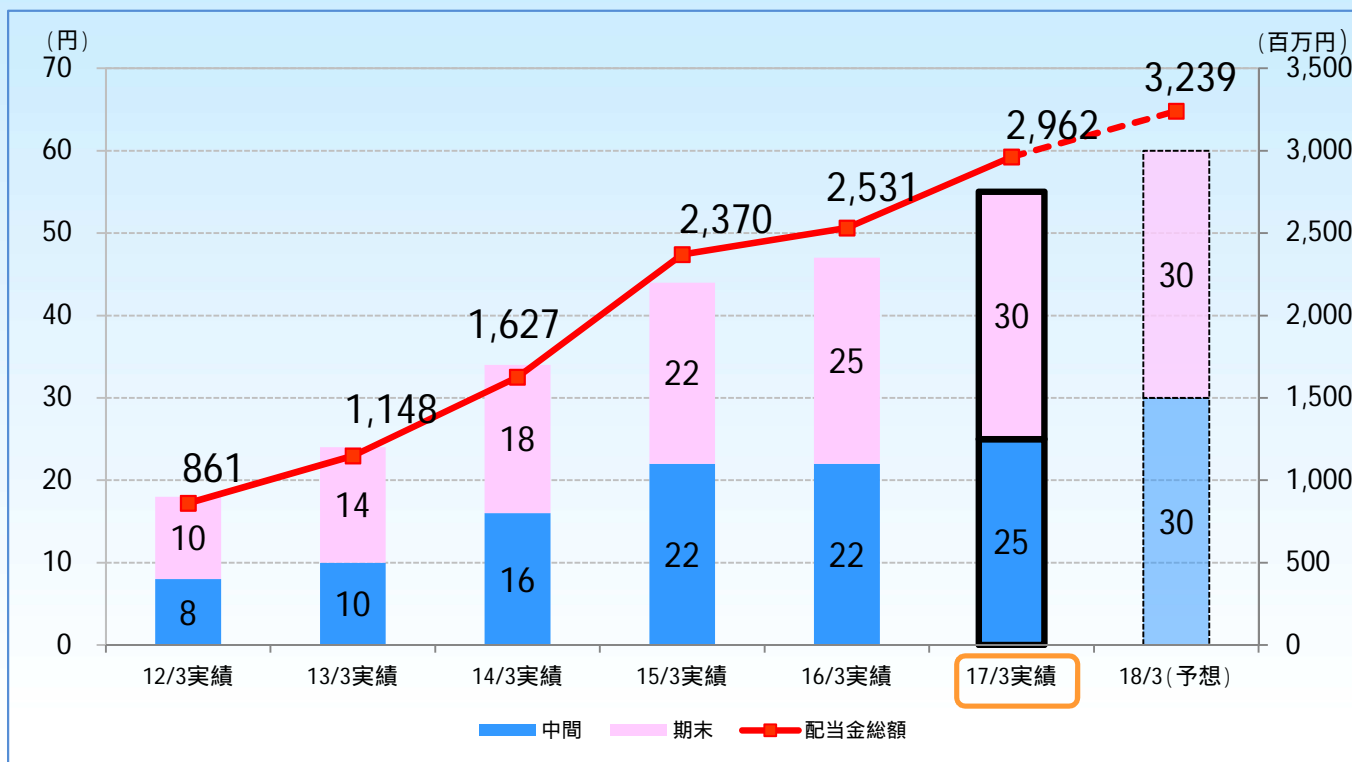
海外連結子会社による土地・建物等の増加42億円  
(ニューヨーク:賃貸アパート2棟、カンボジア:ホテル、  
フィリピン:レンタルファクトリー)

	2017年3月期 期末	2016年3月期 期末	2016年3月 期末比
(負債の部)			
買掛金及び工事未払金	15,401	13,446	1,954
短期借入金	20,335	18,612	1,722
その他	32,570	28,369	4,200
流動負債合計	68,306	60,428	7,878
長期借入金	42,123	48,567	6,444
その他	11,340	10,020	1,320
固定負債合計	53,464	58,588	5,123
負債合計	121,770	119,016	2,754
(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	52,209	41,196	11,012
自己株式	429	429	0
再評価差額金等	1,275	2,670	1,396
非支配株主持分	887	835	51
純資産合計	71,203	61,533	9,670
負債純資産合計	192,974	180,550	12,423



# 【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移





## 配当の状況

### ・第45期(2017年3月期)

期末配当金: 1株当たり30円  
(25円予想から増配)

年間配当金: 1株当たり55円  
(配当総額2,962百万円)

配当性向: 21.2%

### ・第46期(2018年3月期)予定

中間配当金: 1株当たり30円

年間配当金: 1株当たり60円

## 発行済株式数及び株主の状況

(2017年3月31日現在)

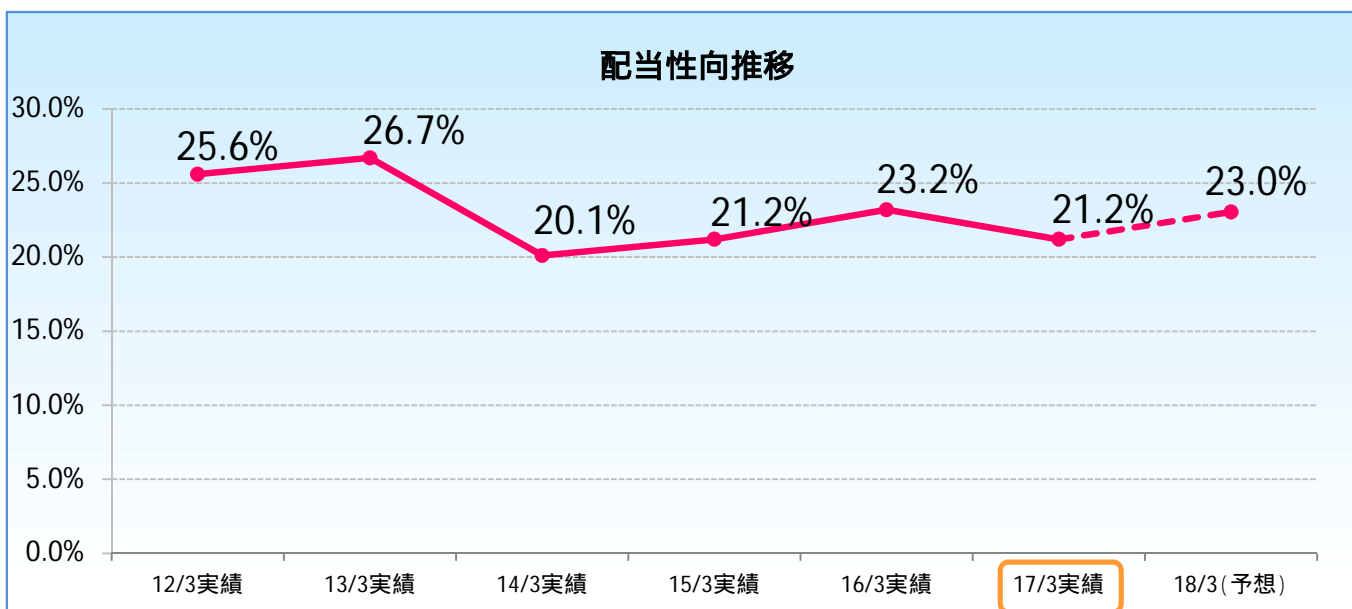
発行済株式数 53,998,205株

株主数 3,615名(前期末4,471名)

うち個人株主数 3,144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・都市再開発事業への取り組み

スターツグループのこれまでのノウハウやグループの総合力を活かし、都市再開発事業やPFI事業等への取り組みを継続。最適な事業の立案、運営により事業規模を拡大。

(愛知県安城市プロジェクト・流山おおたかの森駅前市有地活用事業・東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業・習志野市大久保地区公共施設再生事業・弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業・札幌市北8西1地区第一種市街地再開発事業)

### <ゆとり事業(ホテル)の成長>

- ・2018年1月 ホテルエミオン東京ベイスクエア(204室)
- ・2018年春 ホテルエミオンブノンペン(240室) 初の海外自社施工・運営
- ・2019年 流山おおたかの森駅前市有地活用事業(約160室)
- ・2021年 札幌市北8西1地区第一種市街地再開発事業(312室)

## 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、グループ企業セミナーを開催し、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。(直近では2017年3月にカナダ・トロントに出店)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。

## BIM-FM PLATFORMの推進( )

2017年2月にスタートしたスターツ独自の「BIM-FMシステム」を利用したコンサルティングサービス。BIMのビッグデータを活用し建物の企画、設計、施工の建築プロセスだけではなく、その後の運営、維持管理までをワンストップでマネジメントできるため、建築受注と施設管理の拡大に繋げる。

( )BIM-FM : Building Information Modeling and Facility Management



愛知県安城市プロジェクト



愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業



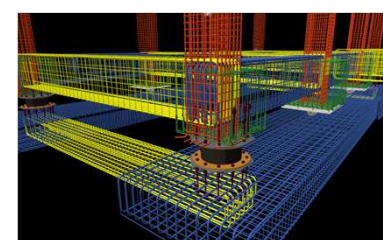
ホテル開発/カンボジア・ブノンペン (左)現地工事の様子 (右)イメージパース



グループ企業セミナー



現地:工事の様子 ホテルエミオン東京ベイスクエア



BIMを活用した配筋のシミュレーション



## 流山おおたかの森 駅前市有地活用事業

2017年3月着工 (2019年4月公共施設棟開業予定)



	集合住宅棟	ホテル・商業棟	ホール・市民窓口
建築面積(m <sup>2</sup> )	1,993m <sup>2</sup>	1,141m <sup>2</sup>	2,487m <sup>2</sup>
外構面積(m <sup>2</sup> )	2,207m <sup>2</sup>	859m <sup>2</sup>	1,637m <sup>2</sup>
建ぺい率(%)	47.5%	57.1%	63.0%
容積対象床面積(m <sup>2</sup> )	16,800m <sup>2</sup>	8,000m <sup>2</sup>	3,574m <sup>2</sup>
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>パンケット、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>

## 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業

2018年1月着工予定



建設・施設維持管理、信託受託者として50年間事業をサポート

### 敷地概要

事業用地：6,559.38㎡ (一部民有地)

### 施設概要

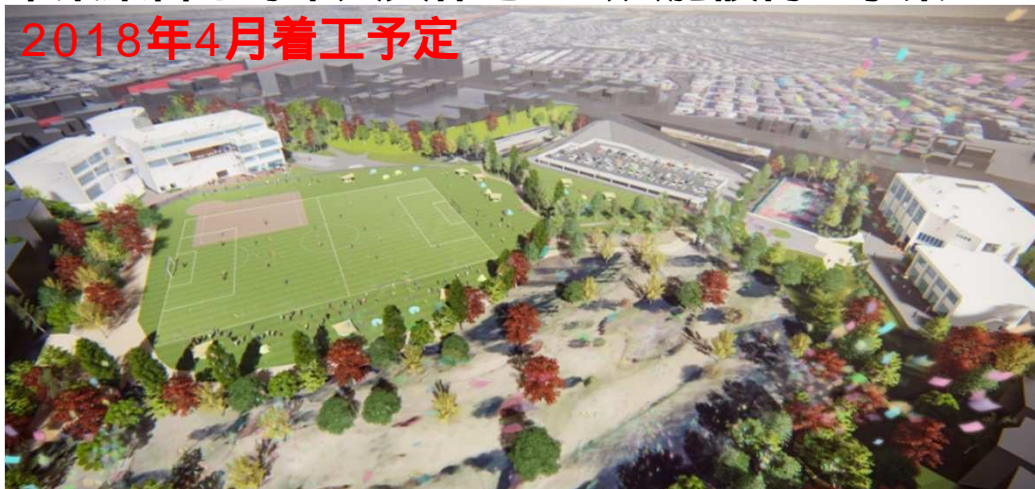
北店舗棟 (店舗、原付駐輪場230台) 南店舗棟 (店舗)  
 駐車場棟 (駐車場203台、駐輪場1,400台) ホテル棟 (ホテル110室)  
 公園





## 千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業

2018年4月着工予定



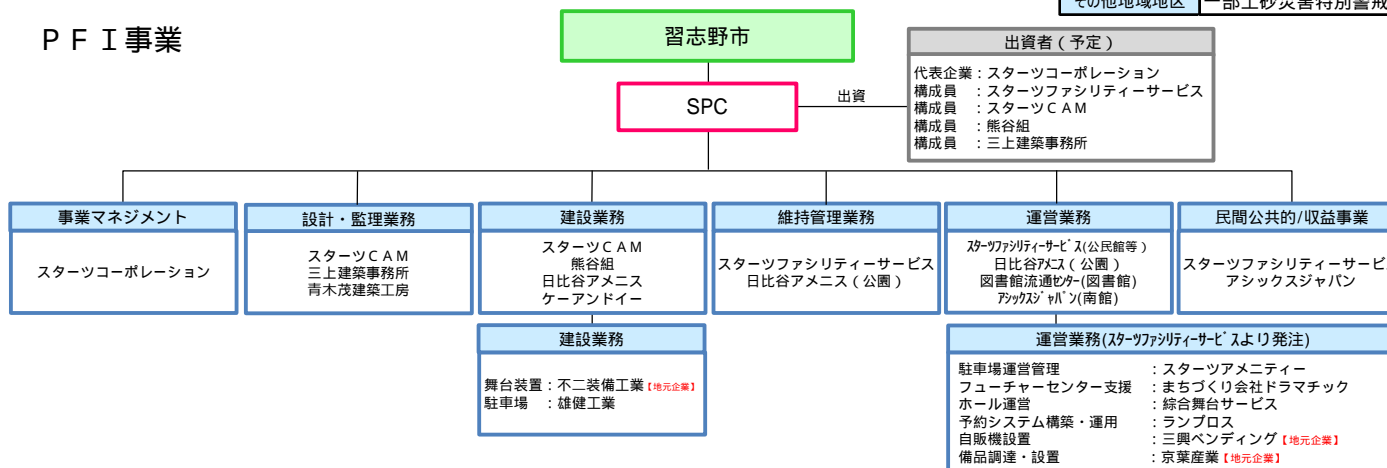
北館



民間付帯施設

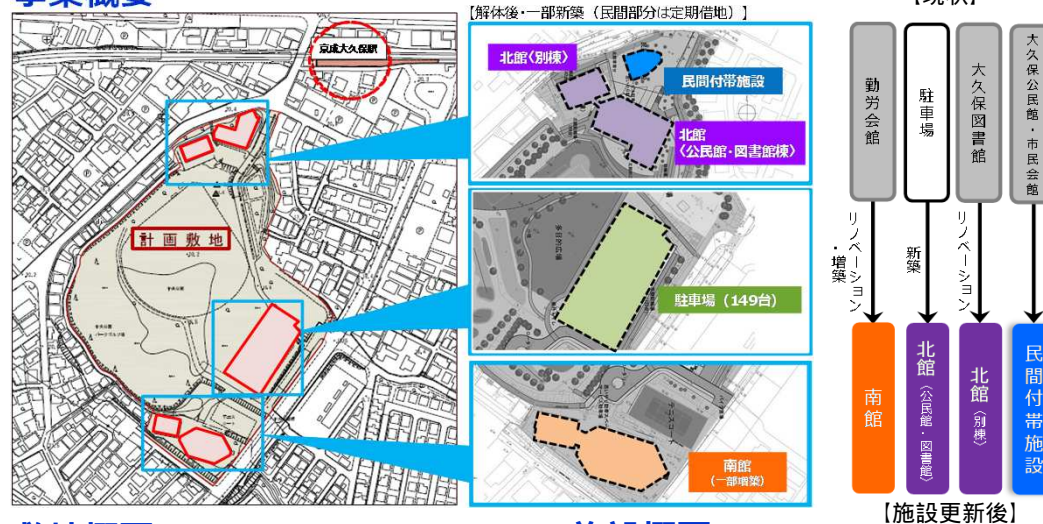
### 事業実施体制図

#### PFI事業



## 「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業 グループのノウハウと総合力が結実

### 事業概要



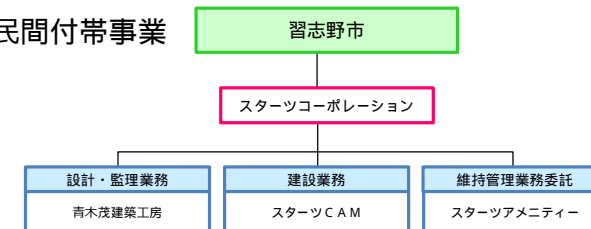
### 敷地概要

事業計画地	習志野市本大久保3丁目他
用地面積	PFI事業用地：45,583㎡ 民間付帯事業用地：1,337㎡ 都市公園：公示面積41,500㎡
用途地域	第一種中高層住居専用（一部第一種住居）
法定容積率	200%（一部300%）
法定建ぺい率	60%（一部80%）
防火地域	指定無し
高度地区	第一種高度地区
日影規制	有り
その他地域地区	一部土砂災害特別警戒区域

### 施設概要

北館 [公民館・ 図書館棟] [別棟]	中央公民館（多目的室、音楽室、集会所、工房、ごろんとルーム）
	中央図書館（蔵書数：35万冊）
南館	ホール（多目的利用）
	・アリーナ ・キッチン・ダイニング、こどもスペース、多目的室 等
公園	・小径、散策路・ジョギングコース ・駐車場、駐輪場 ・野球場、パークゴルフ場、テニスコート、多目的広場
民間付帯施設	コミュニティハウス（賃貸住宅）+カフェ（RC造、地上3階/29世帯）

### 民間付帯事業





## 青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

2017年3月優先交渉権者選定



### 近代化産業遺産の赤煉瓦倉庫改修・運営

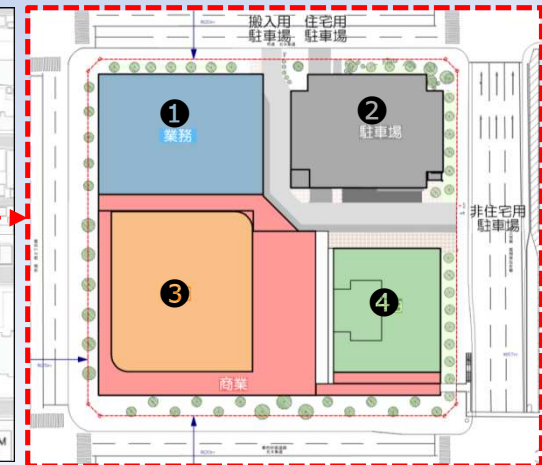
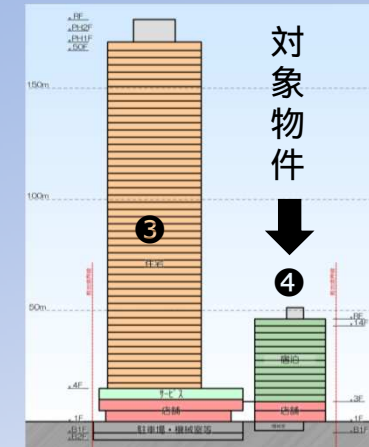
#### 施設概要

構造：煉瓦造（一部鉄骨造）  
敷地面積：5,313.07㎡

- < 美術館棟/アートセンター >  
延床面積：3,079.48㎡  
階数：地上2階
- < 店舗/カフェ >  
延床面積：457.59㎡  
階数：地上1階

## 札幌市北8西1地区第一種市街地再開発事業

2021年ホテル営業開始予定



#### 事業概要

敷地面積：約11,700㎡  
建築面積：8,800㎡

- ① オフィスビル（4階建て）
- ② 駐車場（4階建て）
- ③ 超高層マンション（50階建て）
- ④ ホテル（14階建て）

### 札幌駅徒歩4分の立地でホテル運営決定

< ホテル > スターツにて取得運営  
階数：地上14階 客室数：312室





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~)



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~)



新日本フィルハーモニー交響楽団 (2007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



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
- 2017年 主な戦績
- ・フジサンケイクラシック 3位タイ

## 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~)



スターツレディースゴルフ (1999年~)



©ニッタクニュース



©ニッタクニュース

卓球日本代表チーム  
オフィシャルパートナー (2007年~)  
(第14回世界ジュニア卓球選手権団体優勝)

## 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・準優勝
- ・世界ジュニア卓球選手権 団体戦・優勝
- 2017年 主な戦績
- ・アジア選手権 団体戦・準優勝
- 混合ダブルス・準優勝
- ダブルス・3位



## 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)】

