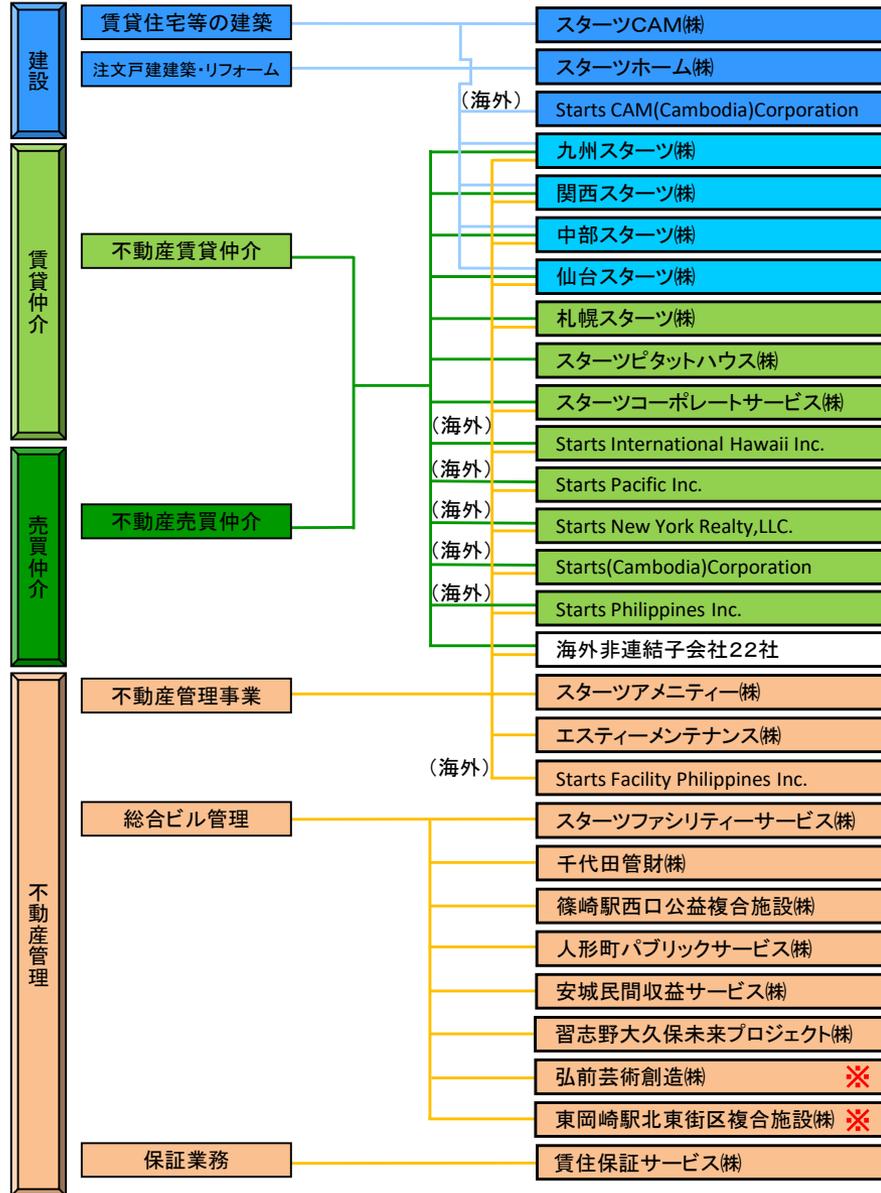


■ グループ組織図	P2.	■ 【連結】業績推移 セグメント別中期計画	P31.
■ 海外ネットワーク	P3.	■ 【連結】決算概要 貸借対照表	P32.
■ 地域密着のストック型ビジネスモデル	P4.	■ 【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P33.
■ ピタットハウス店舗数の推移	P5.	■ 今後の事業展開について	P34.
■ セグメントとグループ会社構成図	P6.	■ 進行中のPFI事業等	P35 ~38.
■ 【連結】決算概要(損益)	P7.	■ スポーツ・文化協賛活動	P39.
■ 【連結】決算概要(損益)セグメント別	P8~9.		
■ セグメント別概況 ・建設事業	P10~13.		
■ 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	P21~29.		
■ 【連結】業績推移	P30.		

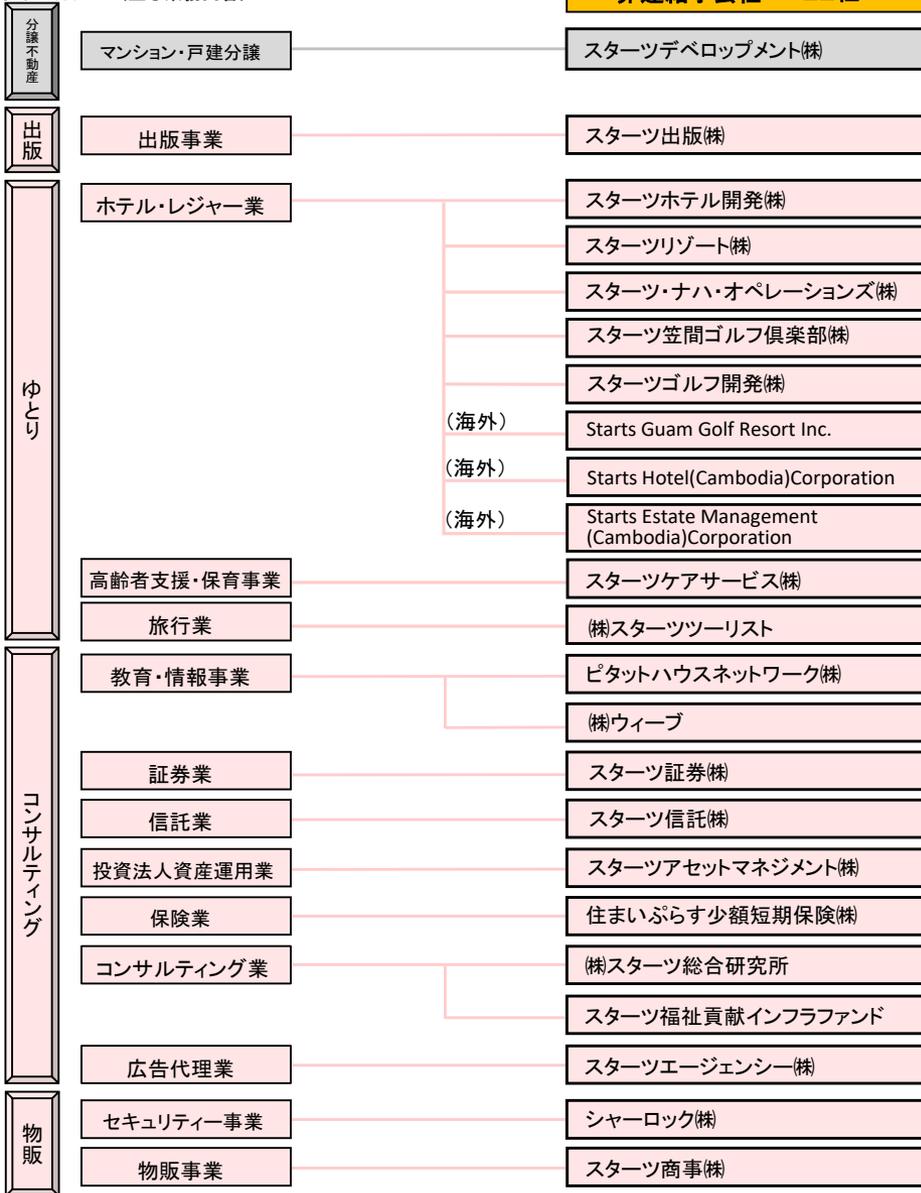
◆グループ組織図

【当社グループ図】

(事業区分) (主な業務内容)

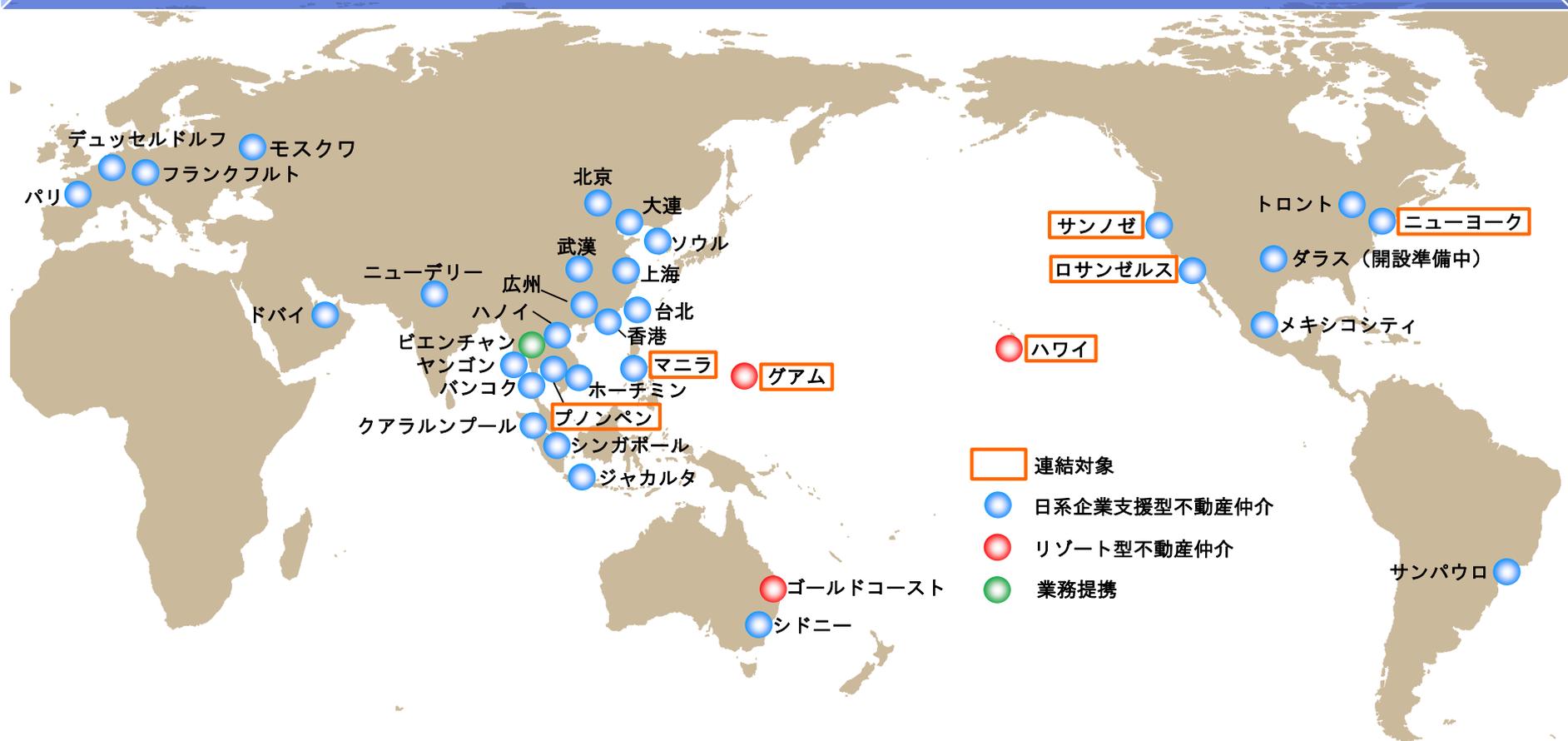


(事業区分) (主な業務内容)



※ 当連結会計年度より新規連結しております。

スタートズ海外ネットワーク 世界22カ国 34拠点



◆海外に進出する日系企業の住宅、オフィス・工場等の斡旋

- ・海外進出サポート
- ・進出後のアフターフォロー
- ・不動産投資コンサルティング
- ・不動産市場レポートの作成
- ・サービスオフィス、サービスアパートメントの運営

◆国内投資家向け海外不動産売買仲介

- ◆2018年3月期第2四半期 賃貸及び売買仲介実績
取引企業 683社 手数料額 521百万円
- ◆ダラス開設準備中

- ・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



スターツCAM株式会社

スターツ信託株式会社

土地信託

顧客ニーズに応じた
サービスの提案が可能

管理信託

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



スターツピタットハウス株式会社

不動産管理

家賃収納管理
入退去対応・長期営繕工事 他



ビル管理



24時間対応コールセンター

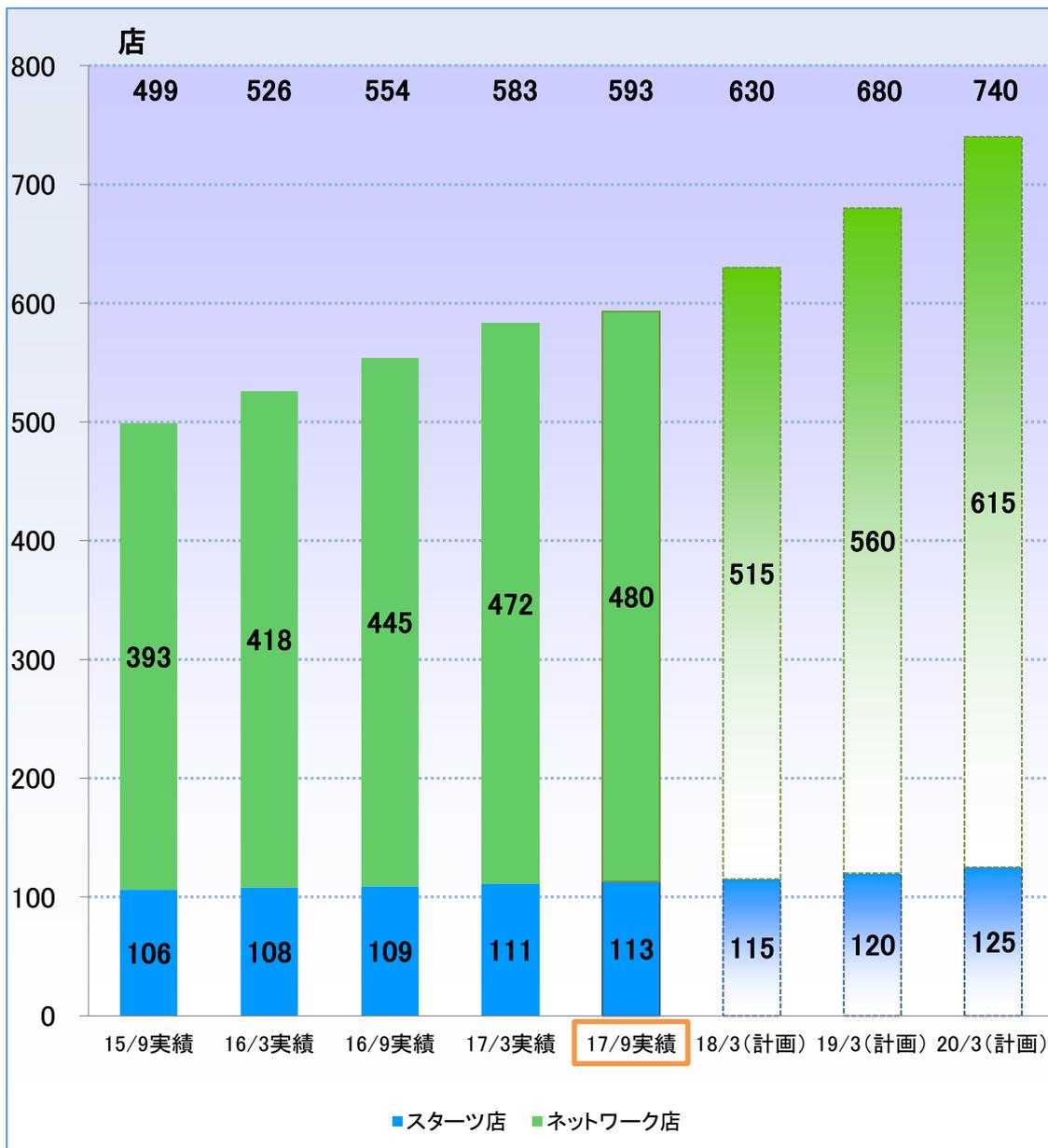


時間貸駐車場

スターツアメニティー株式会社
スターツ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



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、各種研修の実施、業務相談室の開設など、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。



コンプライアンス研修

経営方針説明会

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。

- ◆2018年3月期 新規出店
 - 【首都圏】三軒茶屋店(4月オープン) 飯田橋店(7月オープン)
 - 【主要都市】長町店(10月オープン) 仙台市太白区

◆【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)

【建設事業】 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	【賃貸仲介事業】 賃貸住宅等 の入居募集	【売買仲介事業】 不動産売買 の仲介斡旋	【不動産管理事業】 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	【分譲不動産事業】 マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	【ゆとり事業】 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	【コンサルティング事業】 証券・保険業 信託業 ビタットハウス フランチャイズ事業	【出版事業】 雑誌・書籍 の発行 女性向け ウェブサイトの運営	【物販事業】 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:52社(国内40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 九州スタート 関西スタート 中部スタート 仙台スタート Starts CAM (Cambodia) Corporation	スターツピタットハウス スターツコーポレートサービス 九州スタート 関西スタート 中部スタート 仙台スタート 札幌スタート 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 エスティーメンテナンス 賃住保証サービス 九州スタート 関西スタート 中部スタート 仙台スタート 札幌スタート 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 住まいがらぎ少額短期保険 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

2018年3月期 第2四半期(実績) 93.5億円(全社調整額 △7.7億円)

物販 1.1億円【1.1%】

建設 30.0億円【29.7%】	賃貸 仲介 6.0億円 【6.0%】	売買 仲介 9.3億円 【9.2%】	不動産管理 43.4億円【42.9%】	分譲 △3.0億円【△2.9%】	ゆとり 6.1億円 【6.1%】	コンサル ティング 6.4億円 【6.3%】	出版 1.6億円【1.6%】
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------	---------------------	------------------------	---------------------------------	----------------

【参考】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)

分譲 2.1億円【2.3%】

出版 0.9億円【1.0%】

建設 31.7億円【33.6%】	賃貸 仲介 4.0億円 【4.2%】	売買 仲介 5.2億円 【5.6%】	不動産管理 37.3億円【39.5%】	分譲 2.1億円【2.3%】	ゆとり 9.4億円 【10.0%】	コンサル ティング 3.0億円 【3.3%】	出版 0.5億円【0.5%】
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------	-------------------	-------------------------	---------------------------------	----------------

◆【連結】決算概要（損益）①

（単位：百万円）

	2018年3月期 第2四半期 計画	2018年3月期 第2四半期 実績	2017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	77,000	75,710	73,132	+2,578	+3.5%	△1,289	△1.7%
営業利益	9,000	9,353	8,918	+435	+4.9%	+353	+3.9%
経常利益	9,000	9,538	8,231	+1,306	+15.9%	+538	+6.0%
四半期 純利益 ^(※)	5,800	6,334	5,748	+585	+10.2%	+534	+9.2%
EPS(円)	110.25	120.41	109.28	+11.13	+10.2%	+10.16	+9.2%

（※）親会社株主に帰属する四半期純利益

安定収益の基盤となる不動産管理物件が着実に増加
不動産管理事業セグメントを中心に全体としては前年同期比 増収増益

◆【連結】決算概要(損益)② セグメント別(1)

【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
2018年3月期 第2四半期実績	21,656	2,723	2,819	35,528
前年同期実績	21,576	2,528	2,464	32,641
差異	+79	+194	+354	+2,886

【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
2018年3月期 第2四半期実績	3,003	603	938	4,349
前年同期実績	3,175	401	524	3,731
差異	△171	+202	+413	+618

<前年同期比 主な変動要因>

建設事業 : 営業拠点の新規開設・人員体制強化等を実施

賃貸仲介事業 : 募集管理物件の増加・成約率上昇

売買仲介事業 : 売買金額1億円以上の大型仲介案件成約増加

不動産管理事業 : 不動産管理物件数の増加により管理手数料・メンテナンス売上・賃貸事業売上の増加

◆【連結】決算概要(損益)③ セグメント別(2)

【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
2018年3月期 第2四半期実績	764	7,356	2,312	1,864	686
前年同期実績	2,784	6,974	1,723	1,683	755
差異	△2,019	+382	+589	+180	△68

【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
2018年3月期 第2四半期実績	△301	618	643	163	111
前年同期実績	215	942	309	51	98
差異	△516	△323	+333	+111	+12

<前年同期比 主な変動要因>

分譲不動産事業 :前年同期 アルファグランデ篠崎貳番街(40戸)1,839百万円の引渡し

ゆとり事業 :「ホテル エミオン 東京ベイ」新浦安エリアのホテル供給増加も稼働率維持
高齢者支援施設数の増加、人員体制強化・新規開設に伴う費用増加

コンサルティング事業 :「ピタットハウス」加盟店増加、少額短期保険料収入増加、生命保険代理店手数料増加

出版事業 :「オズモール」送客堅調、「スターツ出版文庫」等文庫シリーズ好調、「オズマガジン」創刊30周年による部数増加

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)



暁星国際流山小学校
(2016年4月竣工)



MACHI家WOOD



モノック免震

◆セグメント別の概況【建設事業】



●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

●営業利益 30億3百万円

- ✓「賃貸住宅」の売上高増加(+813百万円)
- ✓建築資材の集中購買・工期の平準化等を継続
- ✓営業拠点の新設・人員体制の強化等を実施

●2018年3月期 売上高見通し

- ✓第3・第4四半期
 - 引渡予定物件：20,000百万円
 - 工事進行基準：9,900百万円
- ✓通期売上高：51,500百万円

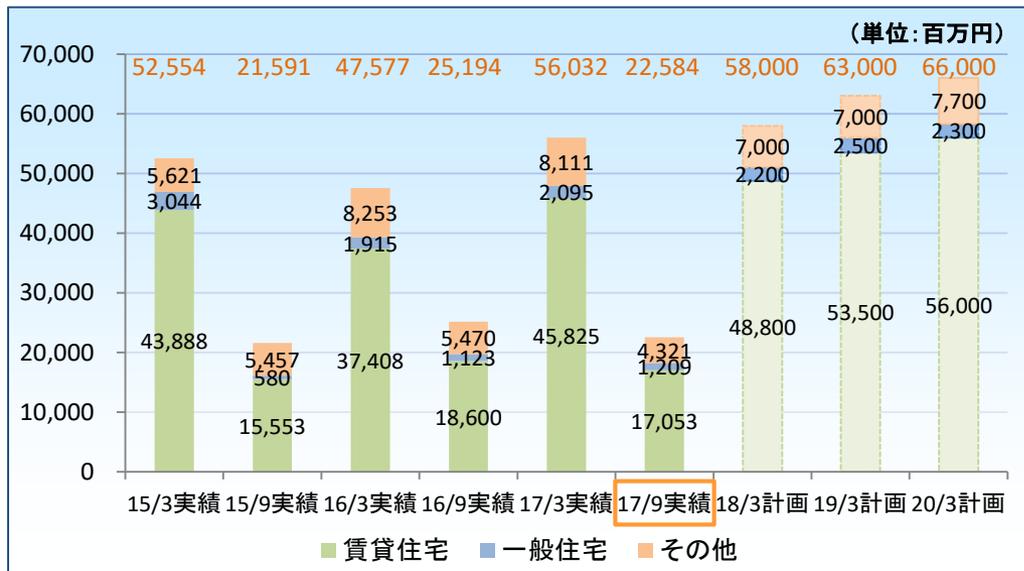
《新概念商品》 Galerie (ガレリエ)



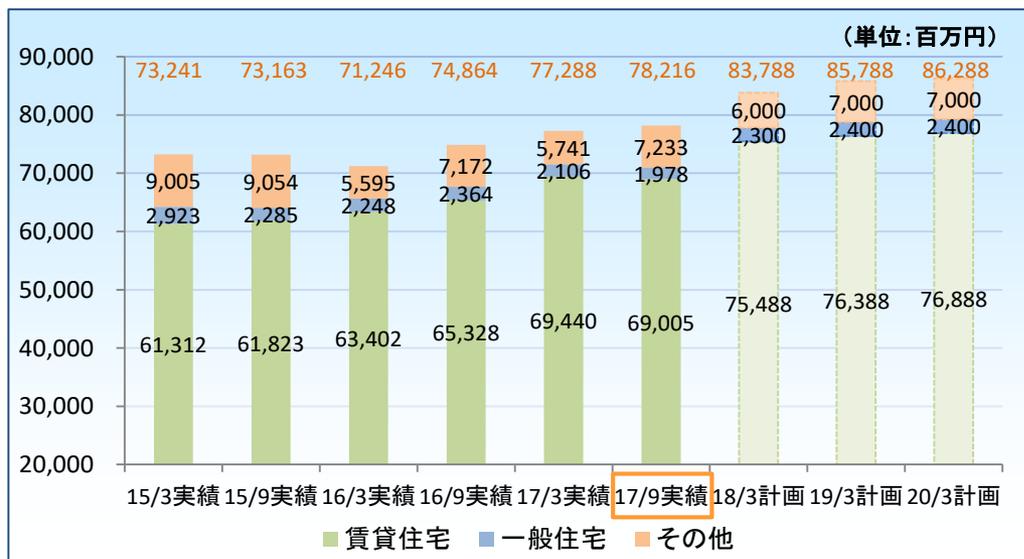
『大人の「趣味」を満喫するための空間づくり』
スキップフロアにすることで中間領域をつくりガレージと居住空間をつなげ、
空間を贅沢に利用することでワンランク上の大人の趣味を満喫

◆セグメント別の概況 【建設事業の受注高・受注残高】

◆受注高 225億84百万円



◆受注残高 782億16百万円



●2018年3月期第2四半期 受注高

✓前年同期比2,610百万円減少
受注棟数は賃貸住宅を中心に増加

✓「免震物件」は7,248百万円受注
受注棟数が累計400棟10,000戸を達成

●2018年3月期第2四半期 受注残高

✓賃貸住宅は前年同期比3,676百万円増加
✓免震受注残高30,394百万円



「免震」は土地活用の常識じゃなかった。

1995年の阪神・淡路大震災をきっかけに免震構造の開発に着手。特許工法「高床免震」の開発を転機として中小規模の建物をはじめとする収益物件でも免震化を可能にしました。現在では、更なる技術開発を重ね様々な規模・用途の建物に免震構造を導入しています。



2017年9月25日 日本経済新聞朝刊

◆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	三階建免震賃貸開発 東工大・東大地震研究所 と共同研究スタート	ホテルエミオン東京ベイ 日本免震構造協会 作品賞 受賞	民間初の起震車 「地震免震体験車」導入	ハイ免震エステクリソース社 がグループ入り	「吊床免震」特許取得	免震受注100棟達成	「低重心免震」特許取得 免震受注200棟達成	熊本地震 ホテルエミオン東京ベイ 新館「エミオンスクエア」 着工	「QUWON(クオン) 新浦安」着工 免震受注400棟 10,000戸達成
					免震賃貸戸建販売開始	2年連続受賞	住宅金融支援機構「理事長表彰」	起震車を上海万博に出展	東日本大震災	「モノコック免震」開発	「屋上制震」特許公開	アルファグランデ千桜タワー 着工	「大型免震物流倉庫」完成	
						アリオンワンプレミアムを発表	日本免震構造協会普及賞受賞			「2台目の起震車を導入	免震受注300棟達成	アルファグランデ小岩 スカイファースト完成		

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×
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

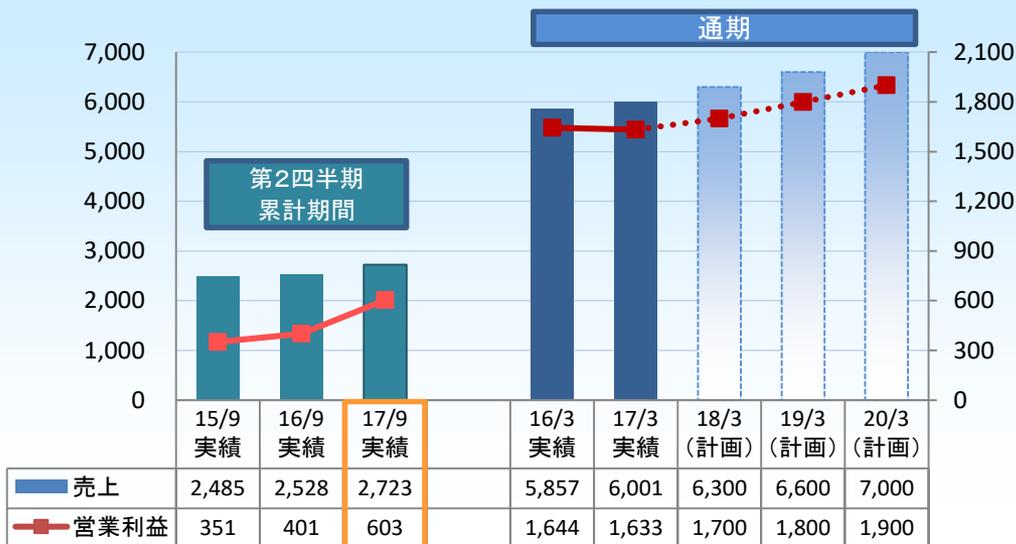
子育てママを応援！収納・建築
素材・生活動線に主眼を置いた
安全設計

◆セグメント別の概況【賃貸仲介事業・売買仲介事業】

(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 113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+139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+247件

✓募集管理物件の増加・成約率の上昇

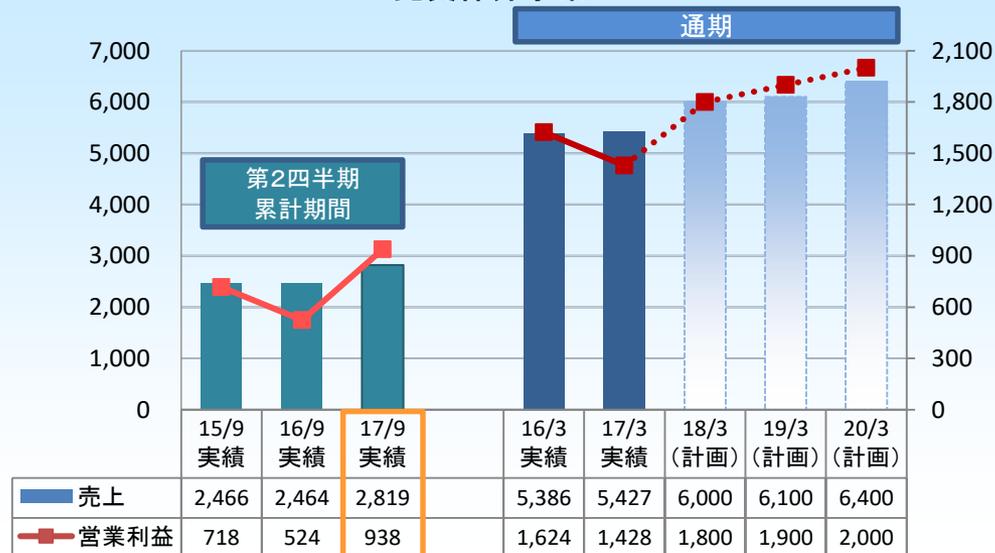
●売買仲介事業

✓売買金額1億円以上の仲介手数料増加

(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



飯田橋店
(2017年7月開設)



三軒茶屋店
(2017年4月開設)



長町店(仙台市)
(2017年10月開設)

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



低層賃貸住宅



中高層賃貸住宅



オフィスビル



商業施設



結婚式場



大学等教育施設



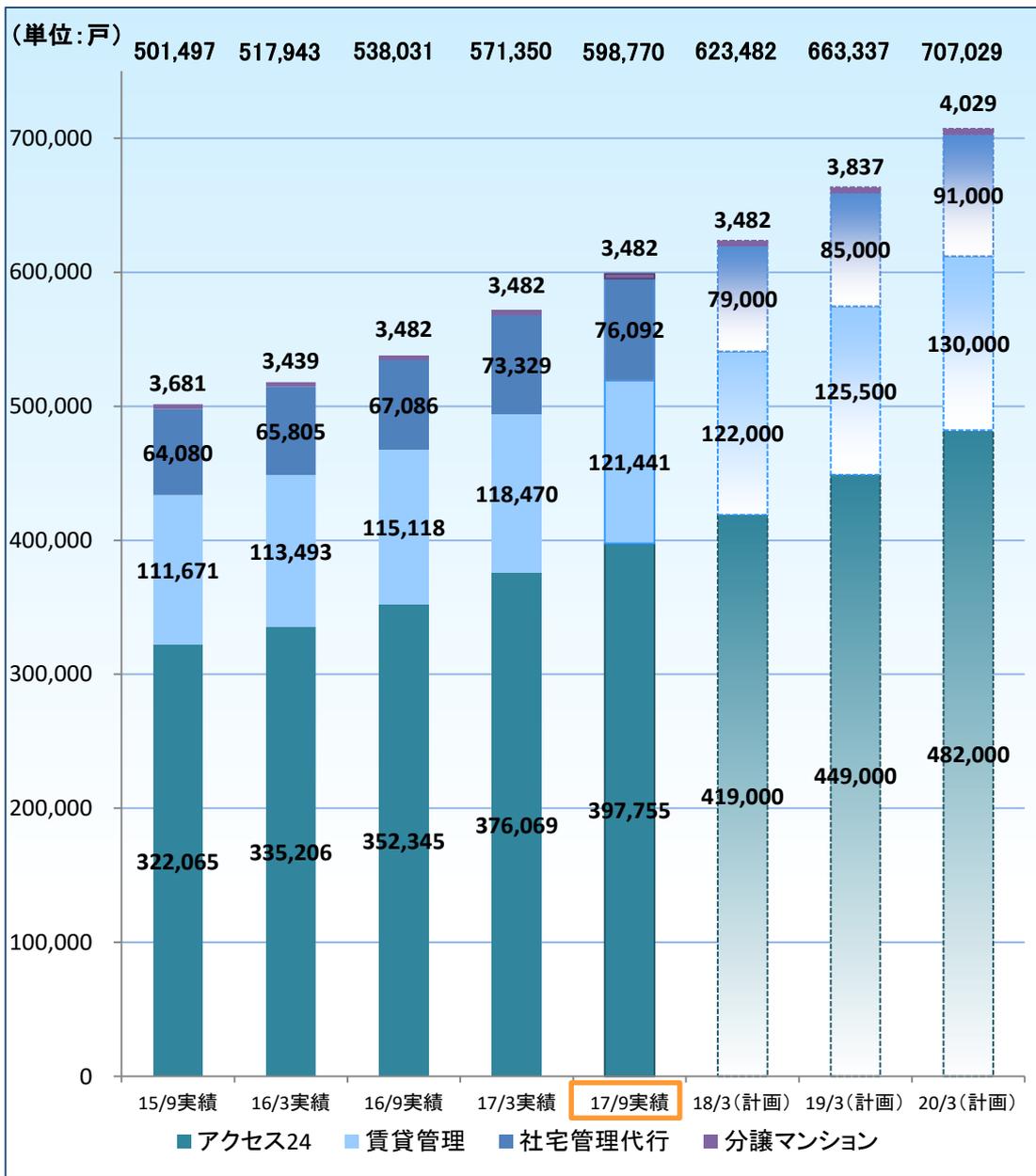
病院・メディカルセンター



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 住宅管理戸数推移】



●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

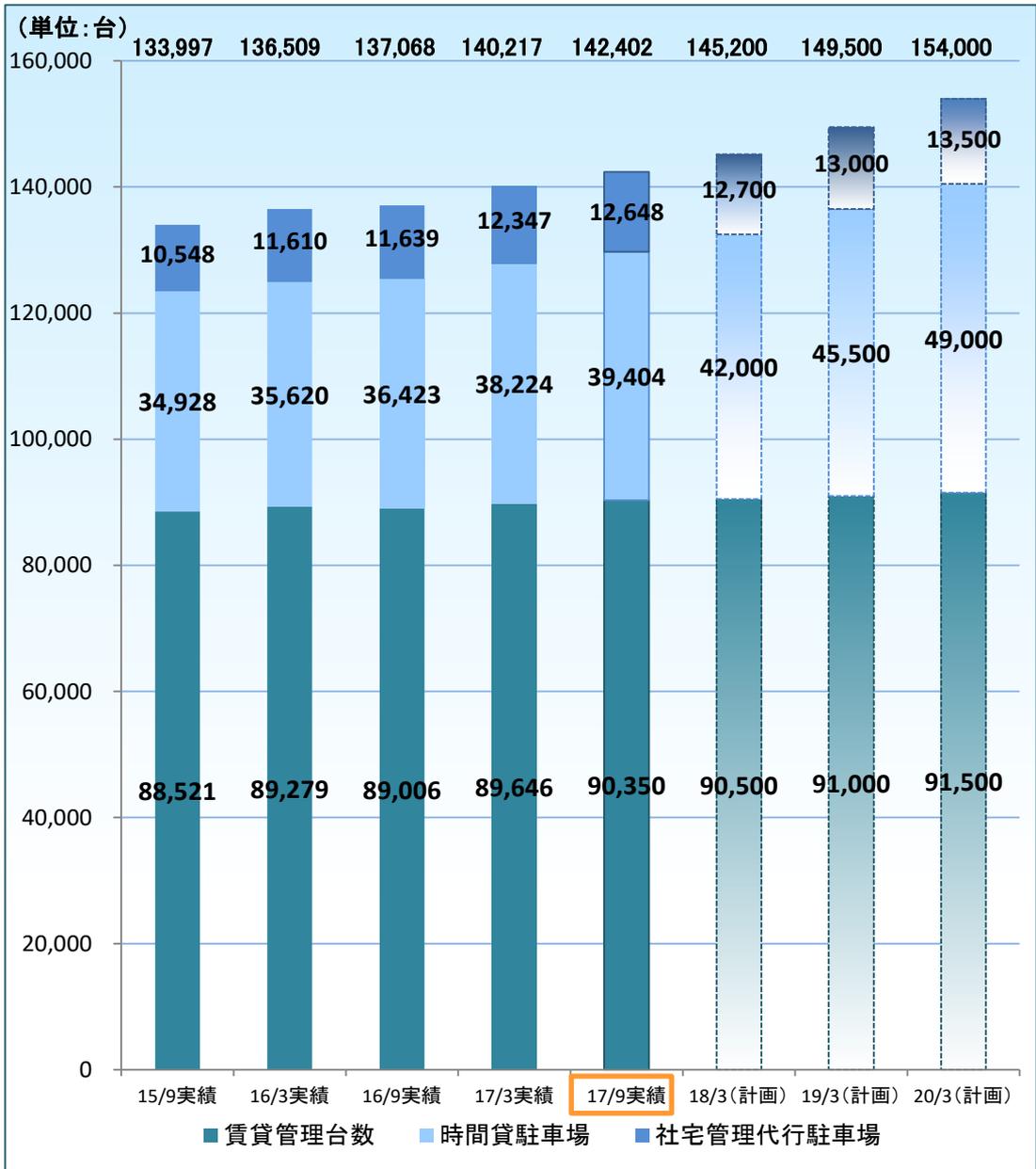
●社宅管理代行

- ✓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9月末時点 契約法人292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
- ✓ 既存エリアでの営業を強化
市場シェア率UPに向けた営業に注力

＜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)
- ・駐車券不要のナンバー認証システム導入開始
(コインパーキング業界では初の試み)



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

✓賃貸事業での営業利益が増加

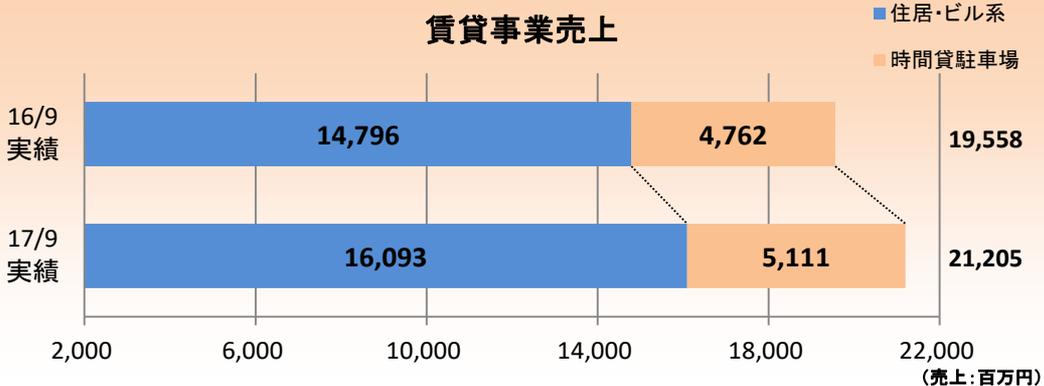
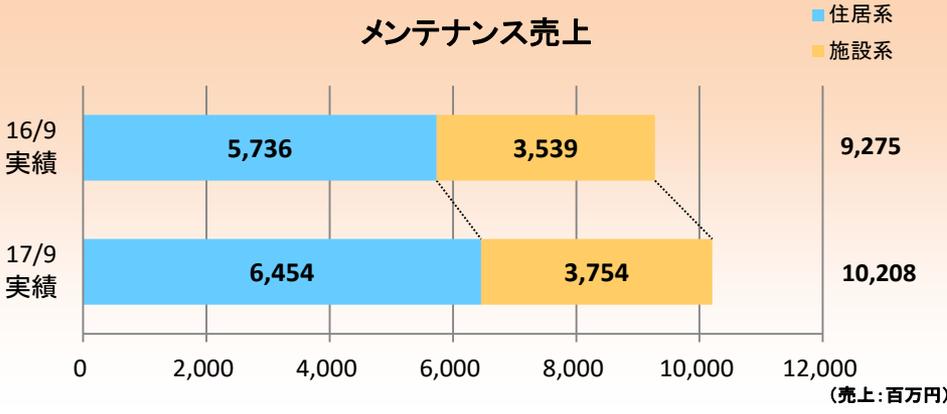
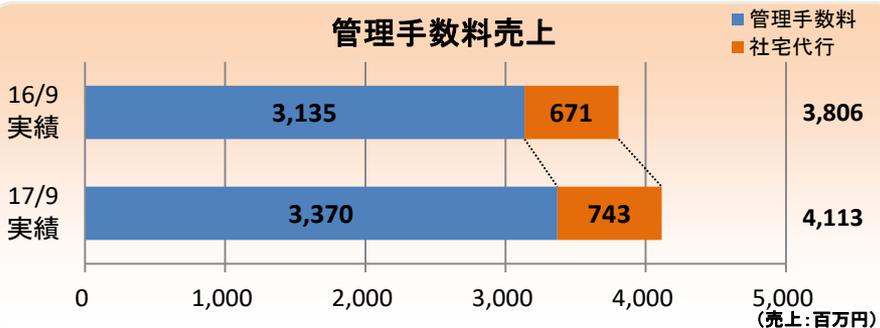
時間貸駐車場における料金設定の細分化
住居・ビル系物件の収益体質の強化



ビルコムセンター

◆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



■UR都心高額賃貸住宅3棟(2017年2月より運営開始)



- ✓ **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**
外壁修繕などの営繕工事及び退去修繕工事が増加
(前年同期比+310百万円)
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9月 1,611件 ⇒ 2017年9月 1,765件)
- ✓ **賃貸事業売上**
(住居・ビル系の内訳)
賃貸収入 1,423百万円 (前年同期比 +427百万円)
一括借上賃貸収入 14,670百万円 (前年同期比 +869百万円)
(UR都心高額賃貸住宅3棟の運営により増加)



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)



完成イメージ
ホテル エミオン 東京ベイ新館「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	ライフスタイル	東京体験・エンタメ	特別な日	特集一覧	クリスマス2017				
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	ウェディング

MERRY CHRISTMAS

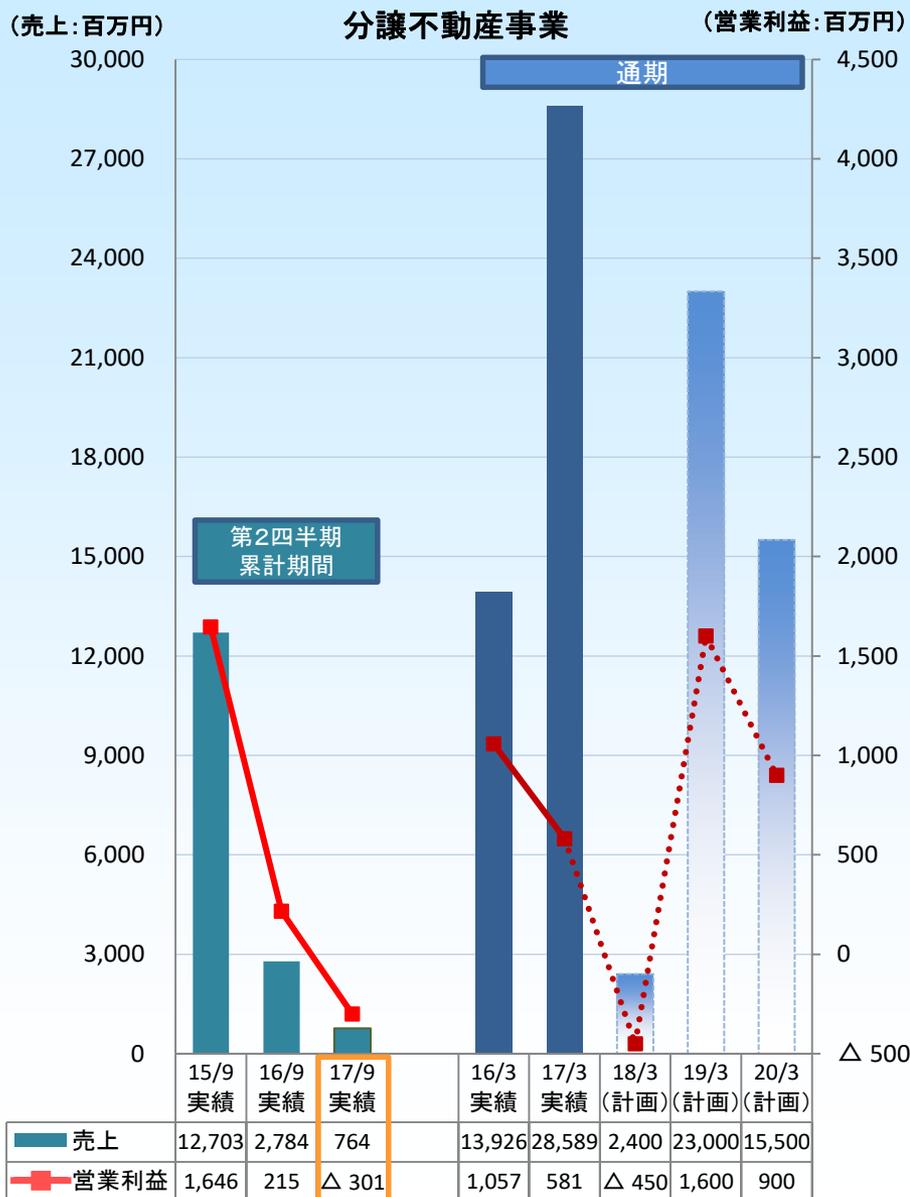
恋人、友達、家族と。
クリスマスの
スペシャル公演をご紹介します

人気エリア別オシャレな忘年会のお店TOP5
レストラン

心ときめくクリスマスイルミネーション2017
クリスマス

女性向けウェブサイト「オズモール」(会員数270万人)

◆セグメント別の概況【分譲不動産事業】



●今後の予定

- ✓ QUWON GARDEN 八千代緑が丘 (千葉県八千代市)
分譲戸建 全50戸
2018年3月 引渡開始予定
- ✓ 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)
2018年7月 引渡予定
- ✓ QUWON 新浦安 (千葉県浦安市)
分譲マンション 全170戸
2018年9月 引渡開始予定
- ✓ プラウド西葛西 (東京都江戸川区)
野村不動産株式会社との共同事業
分譲マンション 全156戸
2019年3月 引渡予定
- ✓ QUWON GARDEN 新浦安 (千葉県浦安市)
分譲戸建 全90戸
2019年3月期 引渡開始予定

●「スターツプロシード投資法人」向けウェアハウジング中物件

- ✓ 2018年3月期 第2四半期末時点 9棟 17,818百万円



クオンガーデン八千代緑が丘

プラウド西葛西

◆分譲不動産事業・進行中プロジェクト①

●アルファグランデ千桜タワー (東京都千代田区)



現地空撮写真 平成29年10月24日撮影



完成予想パース (建物全景)



現地案内図



完成予想パース (エントランス)

※無断転用は禁止いたします。

＜事業概要＞

- ✓所在地: 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
地権者住戸26戸
(総戸数: 276戸)
- ✓分譲マンション
販売戸数185戸 (完売)
専有面積 56.14㎡～110.51㎡
- ✓千代田区との一体複合開発事業
- ✓25階建、免震タワーマンション

◆分譲不動産事業・進行中プロジェクト②

●タイムスタウン新浦安プロジェクト（千葉県浦安市）



上：現地案内図
左：現地空撮写真 平成29年10月24日撮影

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
果てなく続く（永遠）

「Quality of Wonder」悠久の価値を生む住まい

<事業概要>

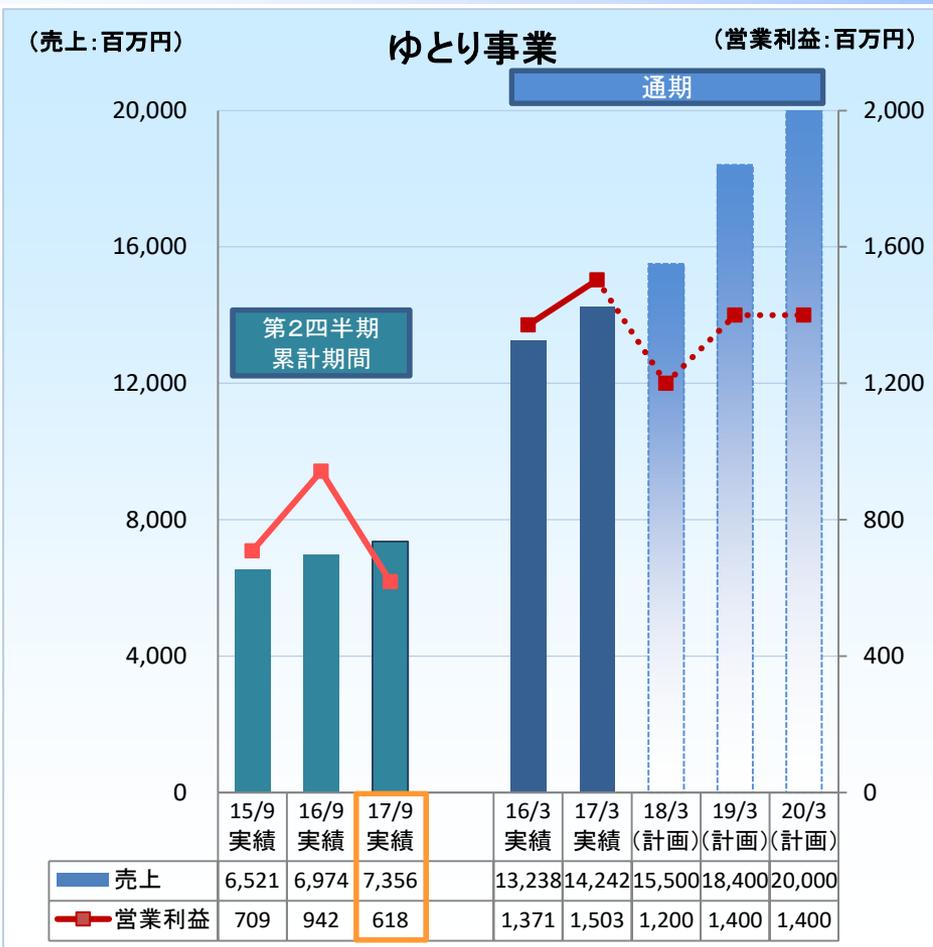
- ✓所在地：千葉県浦安市明海
- ✓敷地面積：51,921.72㎡
- ✓分譲マンション・分譲戸建・福祉施設の複合開発

- ・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 7月 第一期契約開始
 - 2017年11月 第二期契約開始
 - 2018年 9月 完成引渡開始予定

- ・分譲戸建 90戸
 - 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

◆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
 新浦安エリアでのホテル供給が増加
 ⇒人材育成やサービス向上に注力し、稼働率は堅調に推移
 2018年1月 新館「エミオンスクエア」開業予定(全204室)

●高齢者支援・保育事業

✓スターツケアサービス

介護福祉施設83施設・保育所5カ所運営
 12事業所開設

認可保育所「流山おおたかの森きらきら保育園」(千葉県流山市)
 グループホーム「きらら菟蓐」(東京都杉並区)
 グループホーム「きらら清新町」(東京都江戸川区) 他

首都圏・関西エリアにて13事業所開設準備中

2017年10月 保育所2カ所同時オープン
 企業主導型保育所「西葛西きらきら保育園」(東京都江戸川区)
 認可保育所「日暮里きらきら保育園」(東京都荒川区)



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)



流山おおたかの森きらきら保育園
 (千葉・流山)2017年4月開設

ホテル エミオン 東京ベイ 新館「エミオンスクエア」ファミリーやグループ向けのニーズを ～タワー館380室、スクエア館204室 合計584室へ～ 突き詰めて計画した宿泊主体型ホテル

Emion SQUARE 2018年1月27日開業予定



完成イメージ



ホテル内部と客室イメージ



2017年11月撮影



【事業概要】

- 規模：地上8階
- 構造：鉄筋コンクリート造（免震構造）
- 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、コンビニエンスストア

カンボジア 「ホテルエミオン・ポンペン」スタート初 海外自社施工・運営のホテルプロジェクト



2018年開業予定

完成イメージ



【事業概要】

規模：地上19階

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



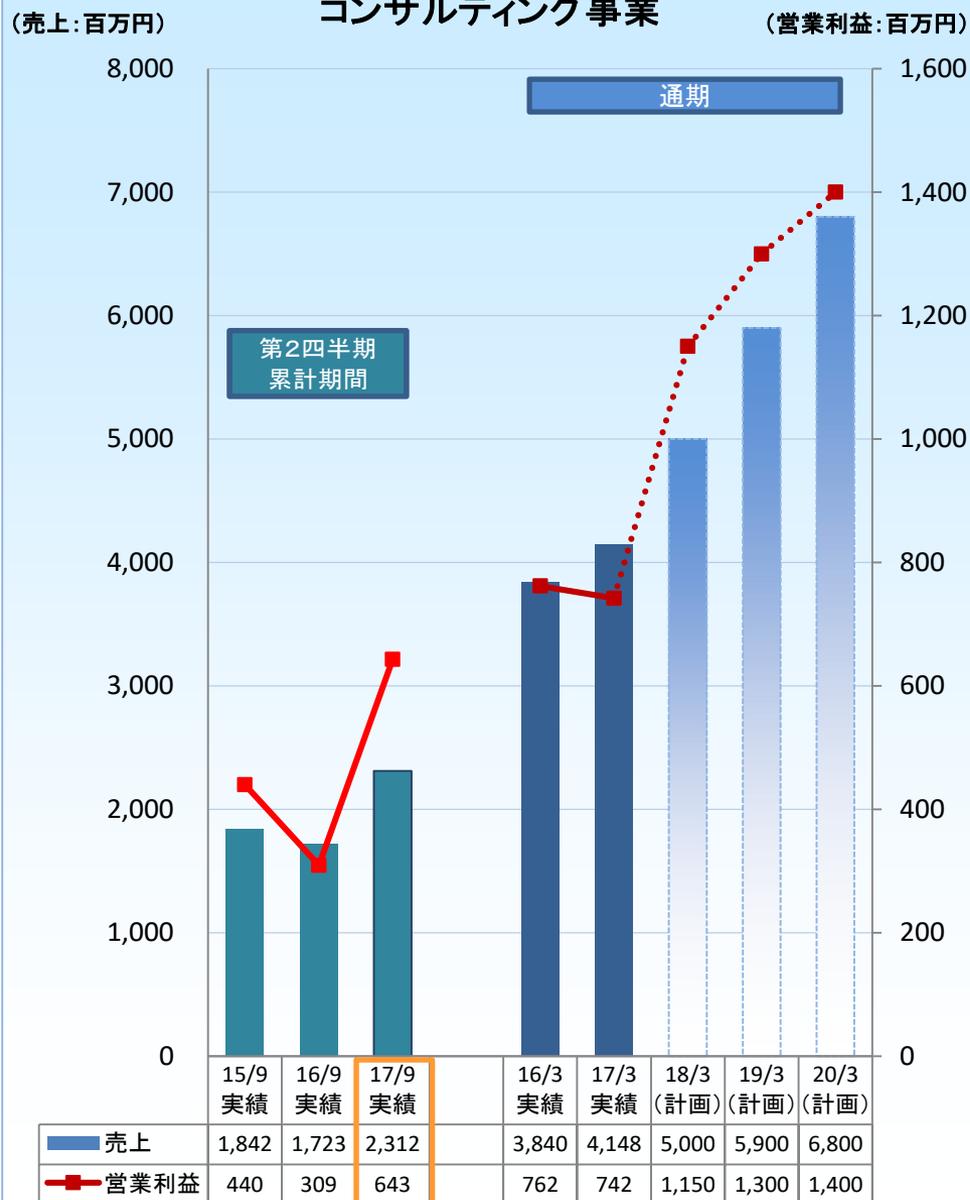
イメージ



ポ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

◆セグメント別の概況【コンサルティング事業】

コンサルティング事業



●ピタットハウスフランチャイズ事業

- ✓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 480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11社231店舗との信託契約代理店契約
信託受託件数 165件 (前年同期比+16件)
信託受託高 606億円 (前年同期比+186億円)
⇒資産継承ニーズの高まり 信託受託件数が着実に増加

●証券・保険業

- ✓生命保険代理店手数料 順調に増加 (前年同期比+56百万円)
- ✓少額短期保険料収入 増加 (前年同期比+261百万円)
⇒ピタットハウス店舗での取扱件数が増加

スター証券:住まプラ店舗(西葛西店)
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



◆セグメント別の概況【出版事業・物販事業】

出版事業



●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 予約可能な施設が増加



スタートズ出版文庫

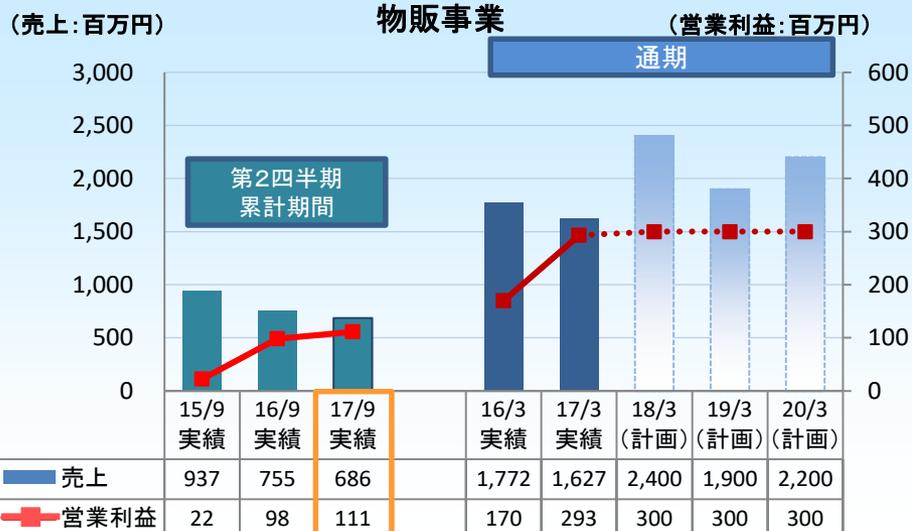


創刊30周年『OZ magazine』



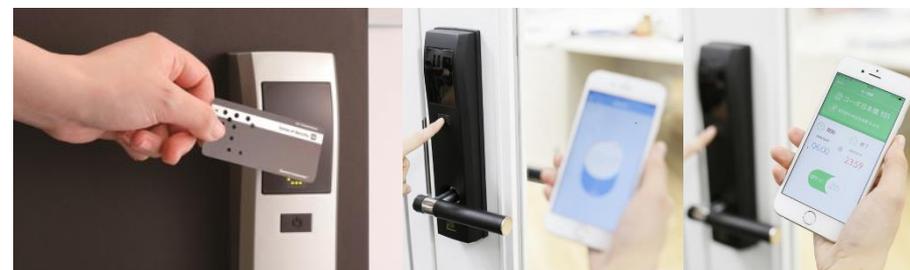
MAGAZINE FOR EDOGAWA LOVERS
『OZ magazine NEXTAGE』

物販事業



●物販事業

- ✓ シャーロック
 - ・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IVタイムライン」の販売を開始(2017年5月)
 - ・シャーロックIVタイムライン運用アプリもリリース



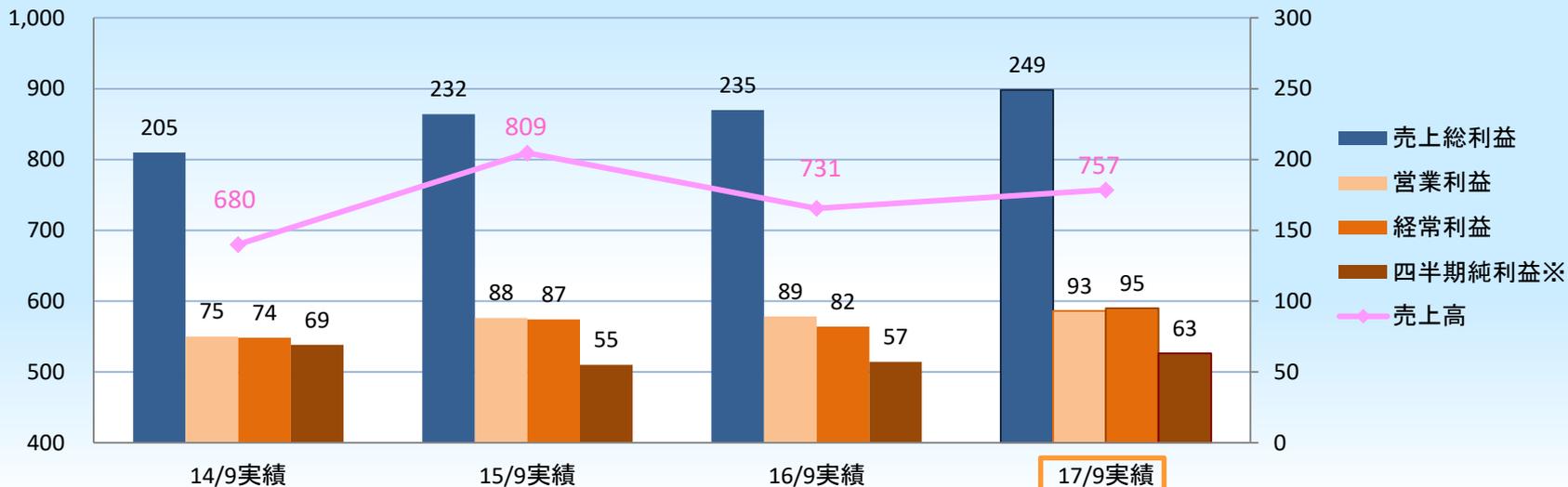
シャーロックIVハイブリッド

シャーロックIVタイムライン

第2四半期累計期間

(売上高:億円)

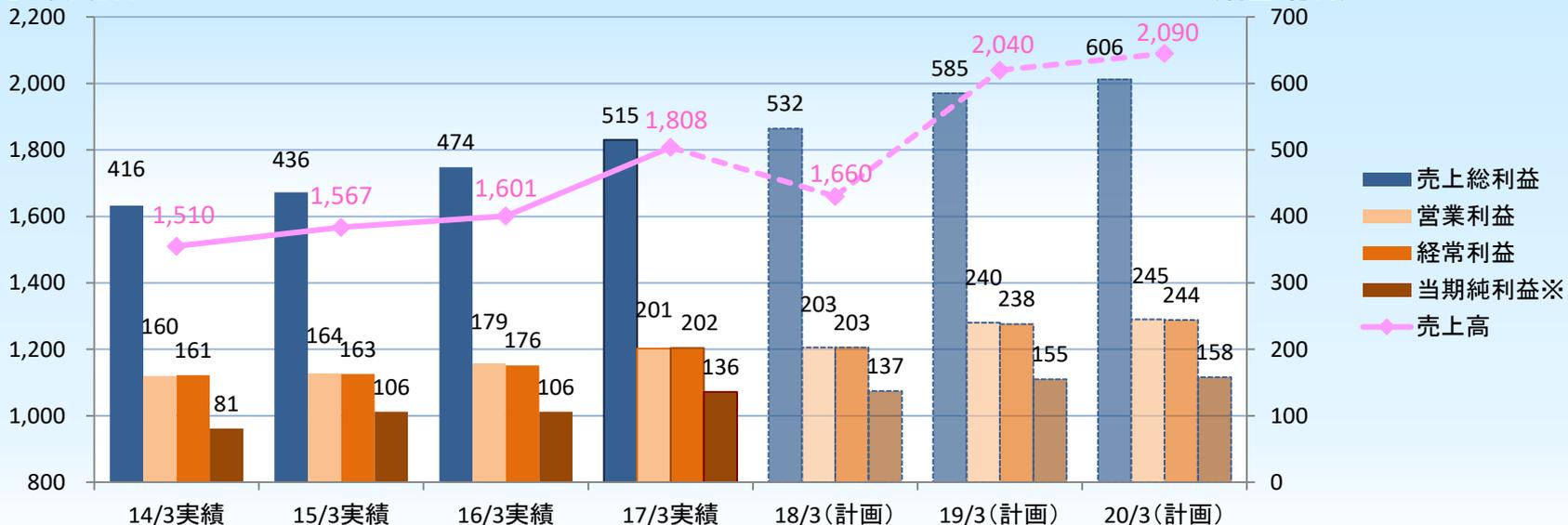
(利益:億円)



通期

(売上高:億円)

(利益:億円)

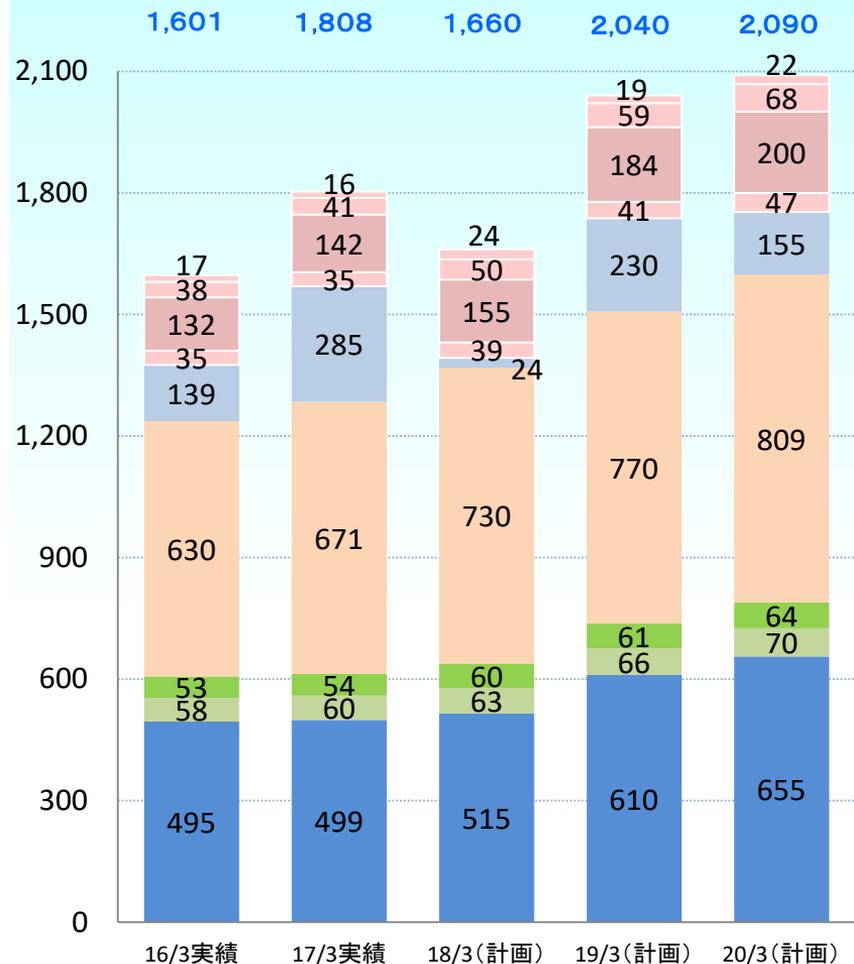


※2016年3月期以降 親会社株主に帰属する四半期純利益または当期純利益

◆業績推移 セグメント別中期計画

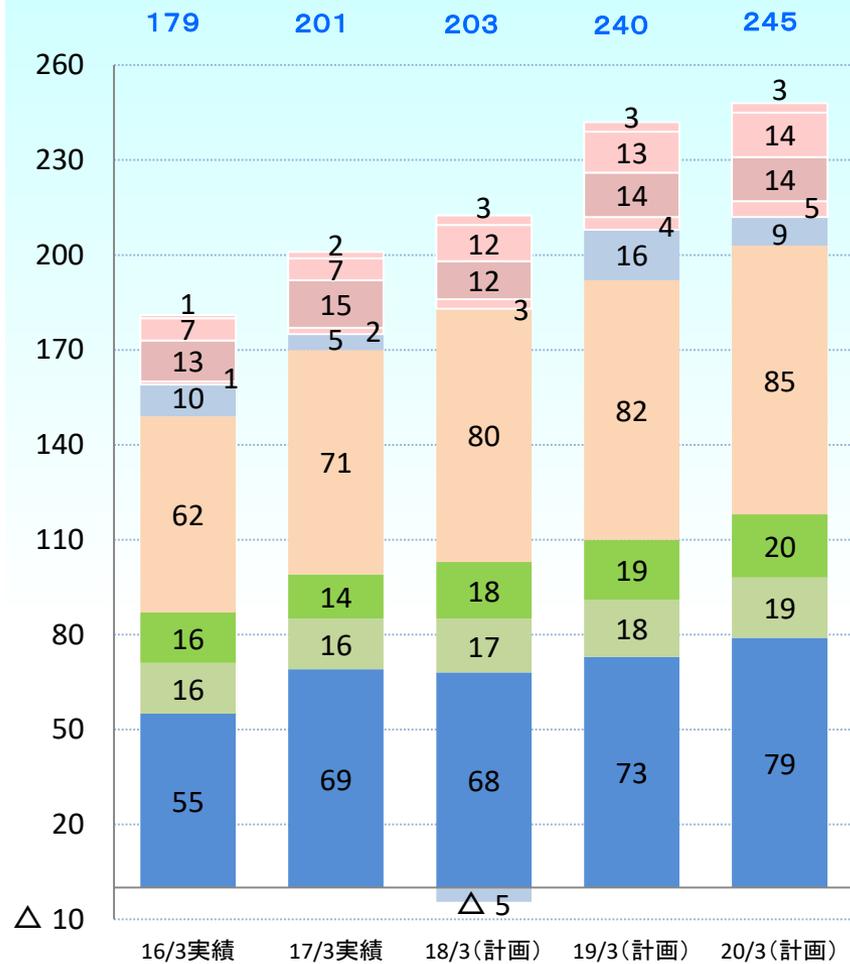
(単位:億円)

中期計画(売上高)



(単位:億円)

中期計画(営業利益)



消去又は全社 Δ7 Δ4 Δ5 Δ2 Δ3

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)

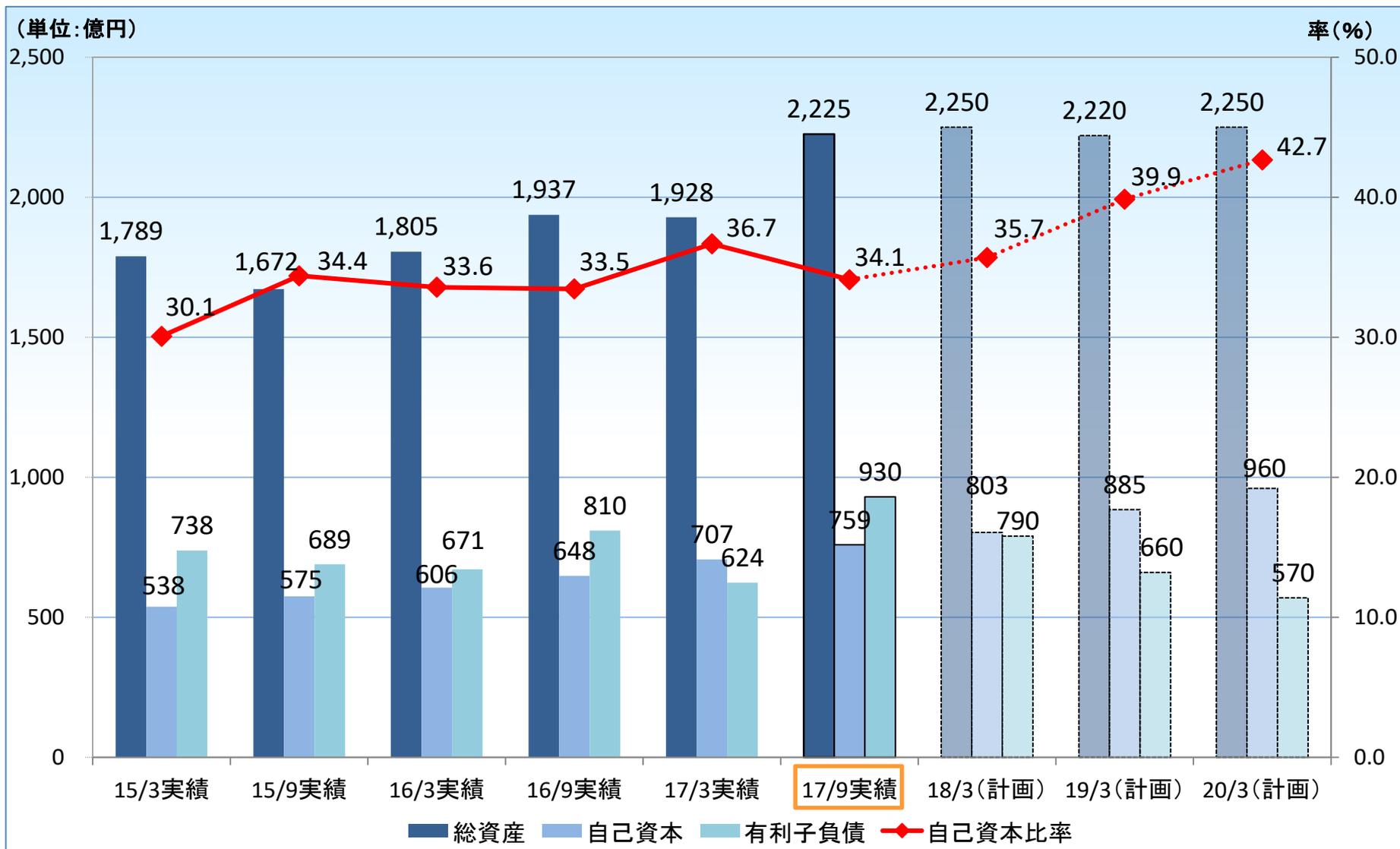
	2018年3月期 第2四半期 (2017年9月末)	2017年3月期 第2四半期 (2016年9月末)	2017年3月期末	2017年3月 期末比
(資産の部)				
現金及び預金	44,562	43,176	52,731	△ 8,169
受取手形及び売掛金	7,762	7,730	9,019	△ 1,257
販売用不動産	18,084	25,833	2,541	15,543
仕掛販売用不動産	41,997	16,221	22,206	19,790
未成工事支出金	1,548	1,203	1,179	368
その他	8,183	7,102	9,931	△ 1,748
流動資産合計	122,138	101,267	97,610	24,527
有形固定資産	80,082	74,412	75,980	4,101
無形固定資産	3,596	3,765	3,666	△ 69
投資その他資産	16,756	14,259	15,556	1,199
固定資産合計	100,435	92,437	95,203	5,232
資産合計	222,574	193,705	192,814	29,759

	2018年3月期 第2四半期 (2017年9月末)	2017年3月期 第2四半期 (2016年9月末)	2017年3月期末	2017年3月 期末比
(負債の部)				
買掛金及び 工事未払金	11,573	10,255	15,401	△ 3,827
短期借入金	34,817	34,645	20,335	14,482
その他	30,152	26,767	32,570	△ 2,418
流動負債合計	76,543	71,668	68,306	8,236
長期借入金	58,277	46,400	42,123	16,153
その他	10,834	9,933	10,700	134
固定負債合計	69,112	56,334	52,824	16,288
負債合計	145,655	128,002	121,130	24,524
(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	—
利益剰余金	56,965	45,615	52,209	4,756
自己株式	△ 430	△ 429	△ 429	△ 0
再評価差額金等	2,170	2,397	1,755	414
非支配株主持分	952	858	887	65
純資産合計	76,918	65,702	71,683	5,235
負債純資産合計	222,574	193,705	192,814	29,759

<前期末比 主な変動要因>

- ・販売用不動産(155億円増)⇒「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取得7棟161億円
- ・仕掛販売用不動産(197億円増)⇒イトーヨーカドー新浦安店取得(144億円)
- ・短期借入金(144億円増)・長期借入金(161億円増)
⇒販売用不動産取得資金、プロジェクト関連資金の借入による

◆【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

●都市再開発事業、PFI事業等への取り組み

スターツグループの総合力を活かし、魅力的な都市再開発事業やPFI事業等の実現により、施設の管理・運営事業に取り組む。

■主なPFI事業等

- ・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
- ・横浜文化体育館再整備事業
- ・京都市中央卸売市場第一市場再整備事業



2017年6月開業愛知県安城市プロジェクト



京都市中央卸売市場第一市場整備事業

●法人取引の深耕

社宅代行受託から、CRE<企業不動産>コンサルティングにより、本社・事業所・寮社宅の有効活用、売買まで総合的に提案。また、企業の海外進出に伴い発生する日本国内と海外現地の様々な事象をサポート。



ホテルエミオン本番 (左)イメージパース (右)工事中の現場



●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。(直近ではダラス開設準備中)
また、サービスアパートメント、サービスオフィス等への投資により、安定収益を確保。



トロントで運用中のサービスアパートメント



フィリピンレンタルファクトリー

●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



BIMを活用したシミュレーション



起震車(免震構造の揺れを再現可能)

流山おおたかの森駅前市有地活用事業

ホテル・住宅・多目的ホールを
ペDESTリアンデッキでつなぐ駅前施設



完成イメージ



ペDESTリアンデッキ



多目的ホール



現場上空写真

事業概要	集合住宅棟	ホテル・商業施設棟	公共施設棟 (多目的ホール・市民窓口)
敷地面積(㎡)	4,200㎡	2,000㎡	3,945㎡
建築面積(㎡)	1,927㎡	1,032㎡	2,586㎡
延床面積(㎡)	19,393㎡	8,151㎡	3,493㎡
構造	RC造 基礎免震	鉄骨造	RC造+鉄骨造
階数(階)	地上14階	地上11階、PH1階	地上2階、PH1階
最高高さ(m)	45.1m	45.5m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲 192戸 賃貸 49戸 保育所設置予定 	<ul style="list-style-type: none"> 客室167室 (全室平均20㎡、スイートルーム有) パンケッ、レストラン、カフェ予定 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧席506席 可動式観覧席 ホワイエと一体化して利用可能

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



完成イメージ

建設・施設維持管理、信託受託者として50年間事業サポート

【事業概要】

- 敷地面積：6,559.38㎡（一部私有地）
- 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193台、駐輪場1,400台） ■ ホテル棟（ホテル約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

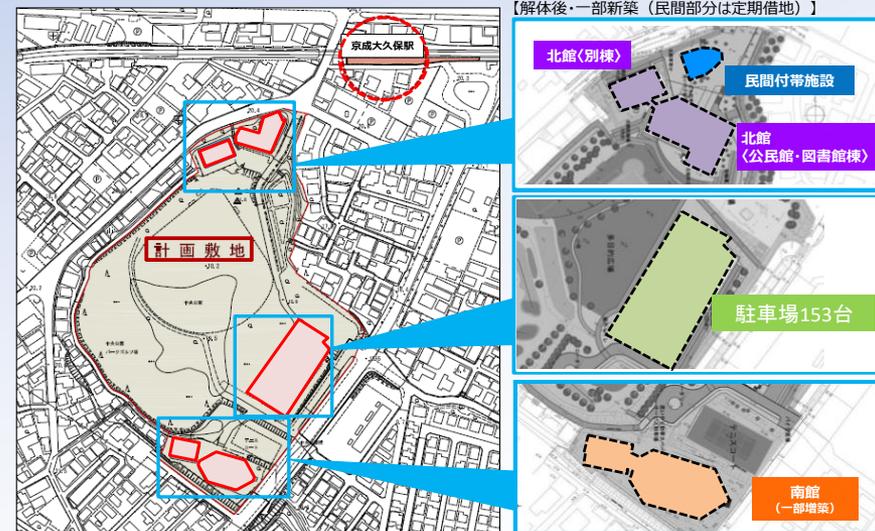


完成イメージ

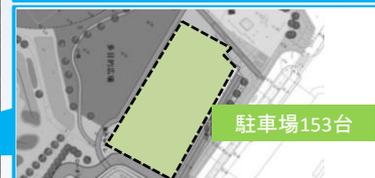
「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業

【事業概要】

- PFI事業面積：45,583㎡ ■ 民間付帯事業面積：1,337㎡
- 北館：公民館、音楽室、図書館等 ■ 南館：アリーナ、多目的室等
- 公園：野球場、パークゴルフ場、テニスコート、駐車場、駐輪場等
- 民間付帯施設：共同住宅+店舗（RC造、地上3階 地下1階）



【解体後・一部新築（民間部分は定期借地）】



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



完成イメージ



完成イメージ

近代化産業遺産の赤煉瓦倉庫改修・運営

【事業概要】

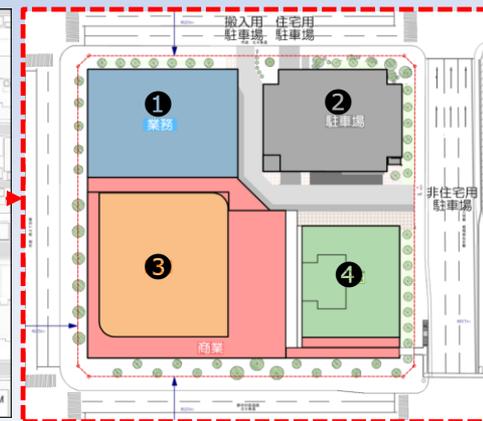
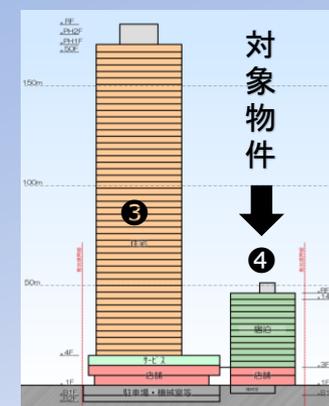
- 構造：煉瓦造（一部鉄骨造） <美術館棟/アートセンター>
- 敷地面積：5,313.07㎡
- 延床面積：3,099.06㎡
- 階数：地上2階
- <店舗/カフェ>
- 延床面積：457.82㎡
- 階数：地上1階

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



完成イメージ



【事業概要】

- 敷地面積：約11,700㎡
- 建築面積：8,800㎡

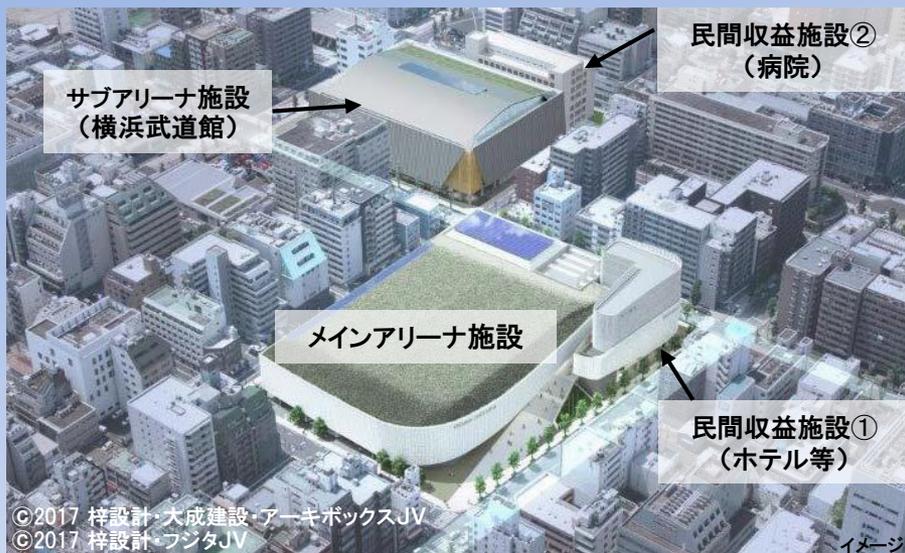
- ① オフィスビル（4階建て）
- ② 駐車場（4階建て）
- ③ 超高層マンション（50階建て）
- ④ ホテル（14階建て）

札幌駅徒歩4分の立地でホテル運営

- <ホテル> ⇒スターツグループにて取得運営
- 階数：地上14階 ■ 客室数：約300室

横浜文化体育館再整備事業

スタートを含めた全19社による構成グループ
(株式会社フジタグループ) が最優秀提案者に選定



関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクト
スタートは民間収益施設① (ホテル等) の設計・建設運営



メインアリーナと民間収益施設①

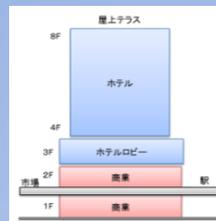
民間収益施設①

【事業概要】

- 階数：地上7階
- 構造：鉄骨造
- 延床面積：4,158㎡
- 用途：ホテル・飲食店
・店舗・駐車場
- 2024年開業予定

京都市中央卸売市場第一市場

「賑わいゾーン」活用契約候補事業者に選定



JR嵯峨野線の新駅 (2019年春開業予定) に直結
2020年 (仮称) 「ホテルエミオン京都」開業予定

【事業概要】

- 敷地面積：約4,000㎡
- 階数：地上8階
- 用途：ホテル (3~8階)
店舗 (1~2階)
- 事業期間：60年 (定期借地)





東京マラソン2018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～)



スターツシニアゴルフ (1989年～98年、2008年～)



卓球日本代表チームオフィシャルパートナー (2007年～)



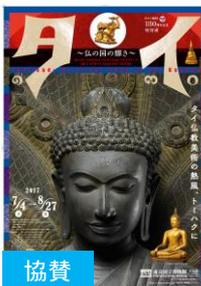
伊藤美誠選手 世界ランキング6位 (2017年11月現在)



高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン (2011年～)



高山忠洋プロ 松森彩夏プロ



協賛



↑横浜×芸術フェスティバル (2013年～)
←日タイ修好130周年記念特別展「タイ～仏の輝き～」
開催場所：東京国立博物館 九州国立博物館

■スターツSC所属

- 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
 - 世界卓球アテランボール大会 団体戦・準優勝
- 2017年 主な戦績
 - 世界卓球選手権個人戦 女子ダブルス3位
 - ワールドツアー・チェコオープン シングルス・女子ダブルス優勝
 - ワールドツアー・スウェーデンオープン 女子ダブルス優勝



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

- 2016年 主な戦績
 - フジサンケイクラシック 2位タイ
 - RIZAP KBC オーガスゴルフトーナメント 2016 2位タイ
- 2017年 主な戦績
 - アジアパシフィック ダイヤモンドカップゴルフ 2位タイ

- 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 レディースゴルフトーナメント 3位タイ
- 2017年 主な戦績
 - フジサンケイレディースクラシック 3位タイ

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)】

