



東証一部上場

(証券コード: 8850)

2018年3月期 決算説明資料

2018年5月23日



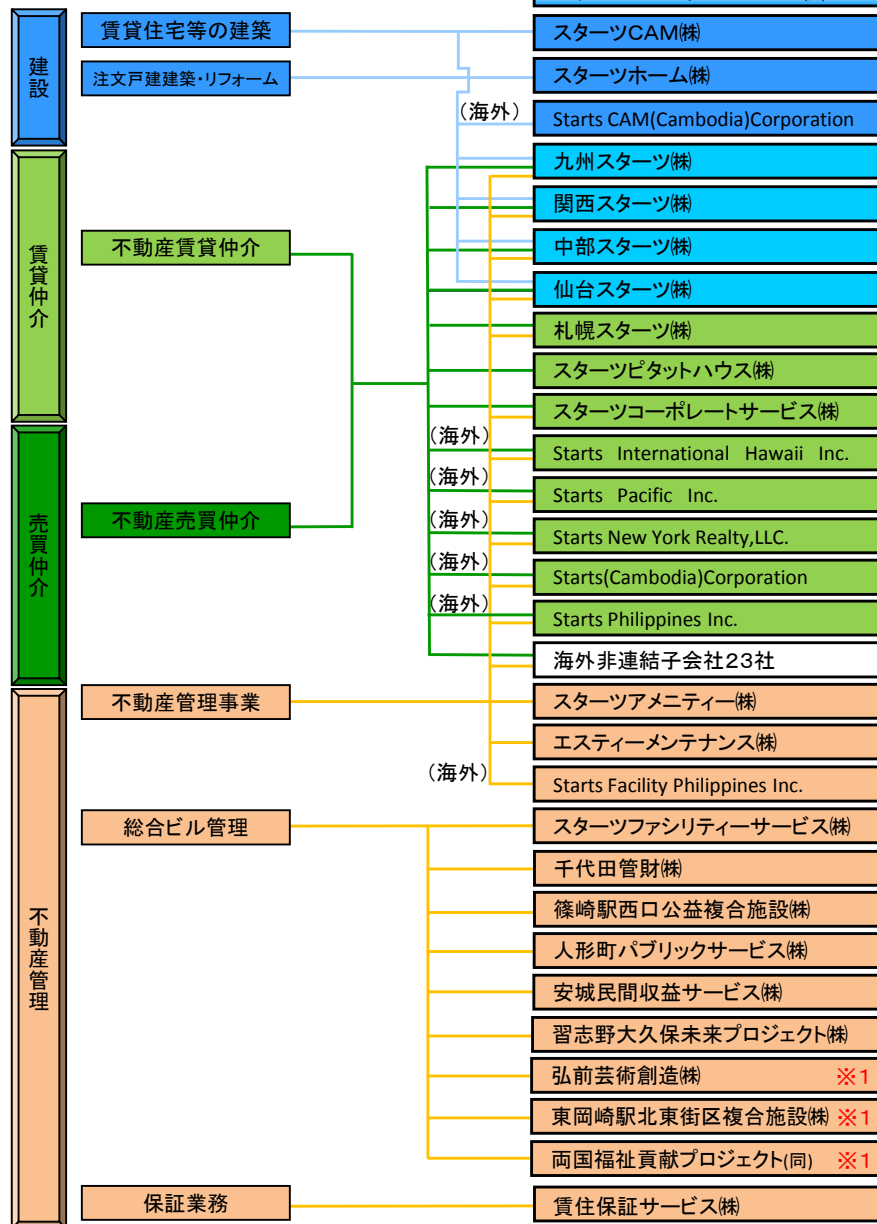
「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

■ グループ組織図	P2.	■ 【連結】業績推移	P31.
■ 海外ネットワーク	P3.	■ 【連結】業績推移 セグメント別中期計画	P32.
■ 海事業トピックス	P4.	■ 【連結】決算概要 貸借対照表	P33.
■ 地域密着のストック型ビジネスモデル	P5.	■ 【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P34.
■ ピタットハウス店舗数の推移	P6.	■ 配当について	P35.
■ 【連結】セグメントとグループ会社構成図	P7.	■ スターツグループトピックス	P36～43.
■ 【連結】決算概要(損益)	P8.	■ スポーツ・文化協賛活動	P44.
■ 【連結】決算概要(損益)セグメント別	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 ・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	P22～30.		

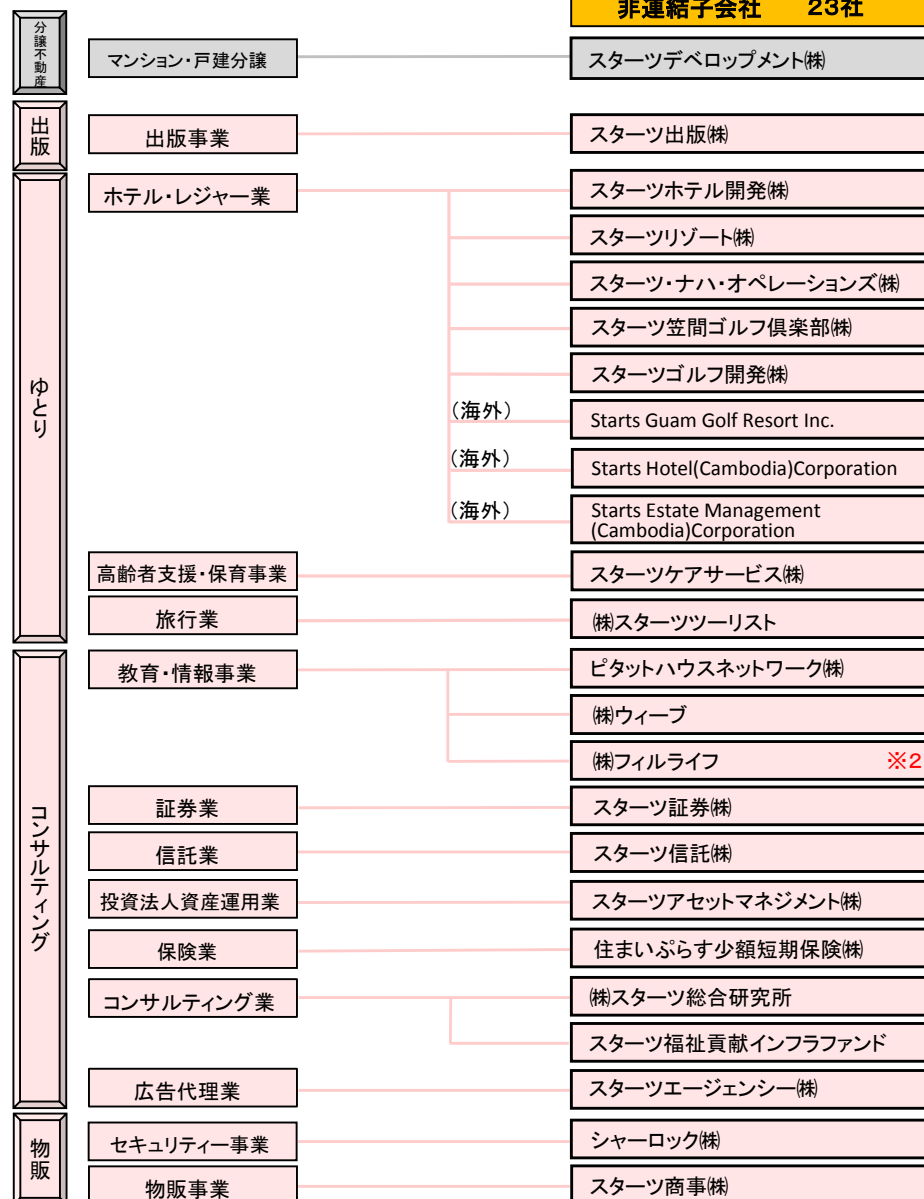
◆グループ組織図

【当社グループ図】

(事業区分) (主な業務内容)



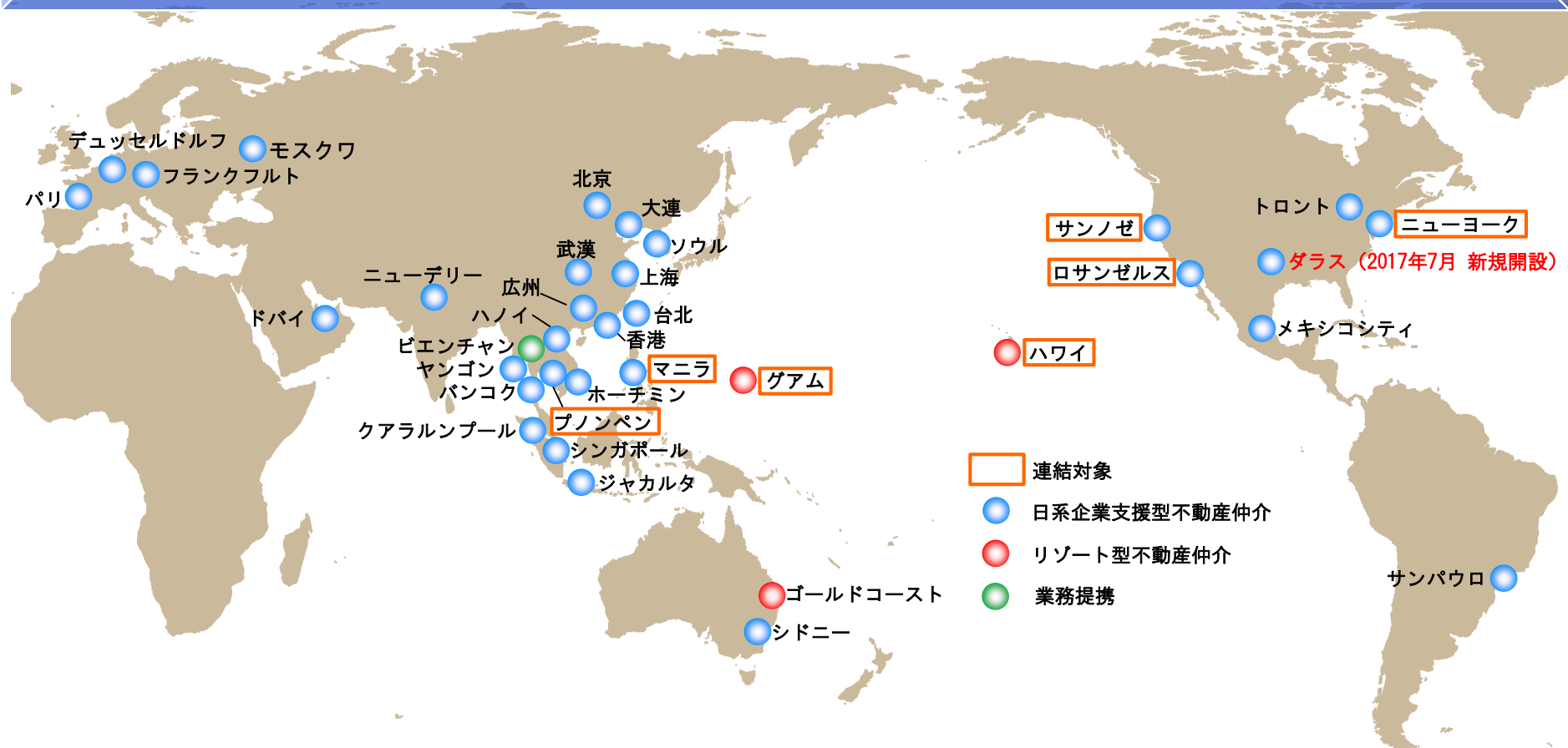
(事業区分) (主な業務内容)



連結子会社 54社
持分法適用会社 1社
非連結子会社 23社

※1 新規連結会社 ※2 持分法適用会社

スタート海外ネットワーク 世界22カ国 35都市



◆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 賃貸及び売買仲介実績
- 取引企業 1,049社 手数料額 1,153百万円

オーストラリア メルボルン

Melbourne Quarter East Tower

オーストラリア最大デベロッパーLendleaseと三菱地所グループとの大型事業「メルボルンクォーターイーストタワー」

日本人向け販売をスターツオーストラリアが受託



- 【事業概要】**
- 敷地面積：約4,415㎡
 - 階数：地上44階
 - 総住戸：719戸（その他店舗2区画）
 - 間取り：1ベッドルーム～3ベッドルーム
 - 専有面積：約50㎡～約119㎡
 - 価格：約4,200万円～ ※2018年5月16日現在の価格
 - 着工：2017年11月 ■ 竣工：2020年予定

ハワイ

Ward Village

ハワイ、オアフ島で進行中の大型開発プロジェクト「ワードビレッジ」、米国大手デベロッパーハワードヒューズ社単独施工
 ハワイの不動産ライセンスを所持しているスターツ
 ハワイインターナショナルにて売買仲介から管理までワンストップサービスを提供



「ワードビレッジ」詳細

開発期間は約20年後まで。約20棟の建築計画が予定されている。
 開発面積は、六本木ヒルズの約3倍（73,000坪）。
 進行中プロジェクトはWAIEA（ワイエア）・ANAHA（アナハ）・AE'Ō（アエオ）・GATEWAY TOWERS（ゲートウェイ・タワーズ）・'A'ALI'I（アアリイ）。

- 【事業概要】**
- 敷地面積：約8,533㎡
 - 階数：地上42階
 - 総住戸：751戸（内、200戸が投資家向けに販売）
 - 間取り：スタジオタイプ～2ベッドルーム
 - 専有面積：約28㎡～約83㎡
 - 価格：50万ドル台～
 - 竣工：2021年予定
- 2018年3月 販売開始**

◆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SCAM株式会社

スタート信託株式会社

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



スタート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

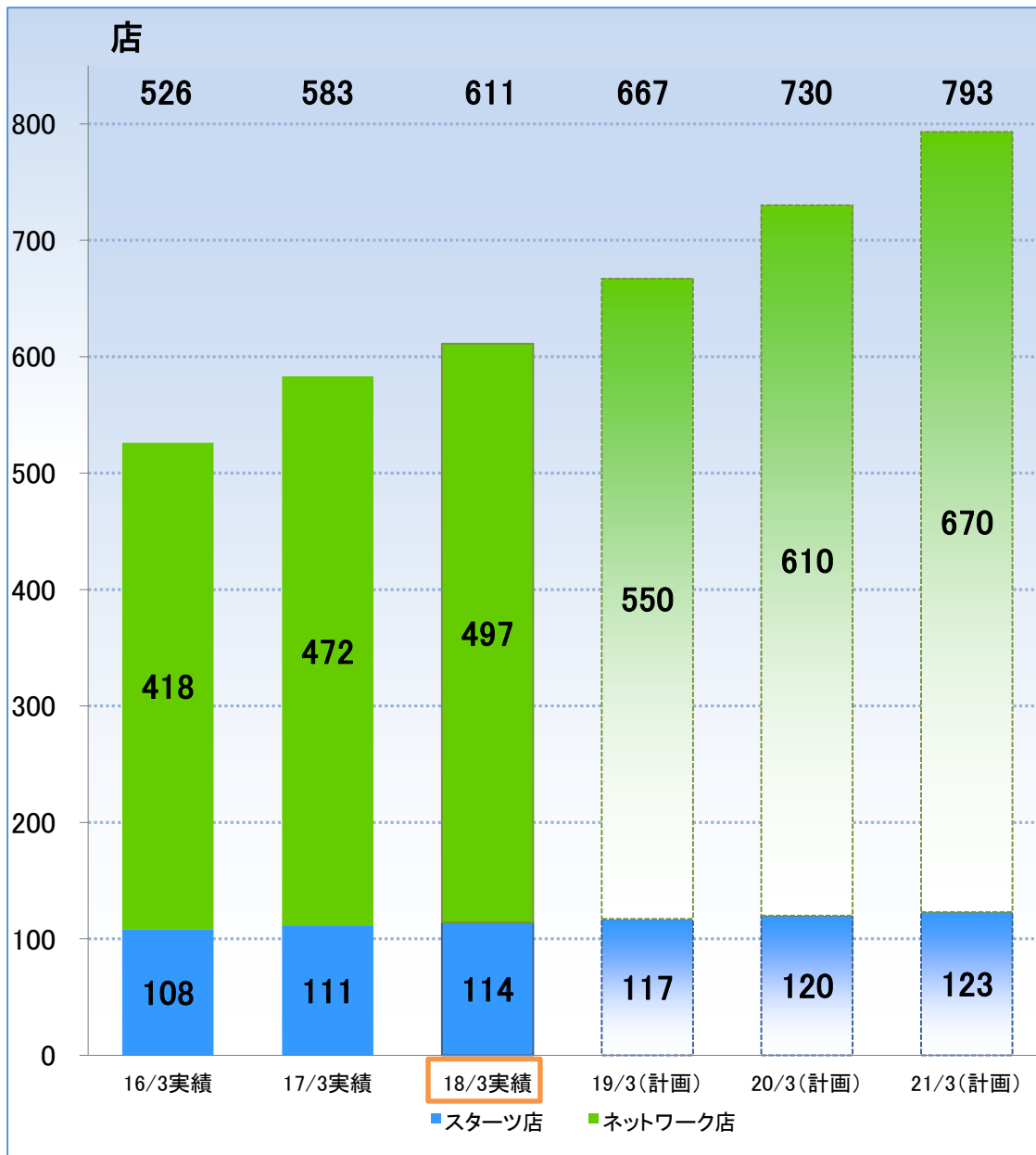


時間貸駐車場

スタートアメニティー株式会社
スタートファシリティサービス株式会社

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。



接客コンテスト



コンプライアンスセミナー



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)

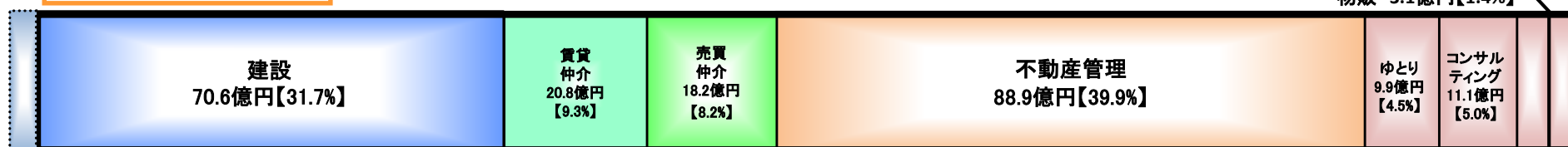
【建設事業】 賃貸住宅建設 注文戸建建設 住宅リフォーム	【賃貸仲介事業】 賃貸住宅等の の入居募集	【売買仲介事業】 不動産売買 の仲介斡旋	【不動産管理事業】 賃貸住宅の管理 オフィスビル等の 施設管理 社宅管理代行	【分譲不動産事業】 マンション分譲 戸建分譲 賃貸住宅販売	【ゆとり事業】 ホテル・旅館業 高齢者支援・保育事業 ゴルフ場の運営 旅行業	【コンサルティング事業】 証券・保険業 信託業 ビタットハウス フランチャイズ事業	【出版事業】 雑誌・書籍 の発行 女性向け ウェブサイトの運営	【物販事業】 住宅用鍵の販売 コンビニエンス ストアの運営
--	------------------------------------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

■主な会社 【連結子会社:54社(国内42社 海外12社)】 ※下記以外に持分法適用会社1社、非連結対象会社として海外現地法人23社

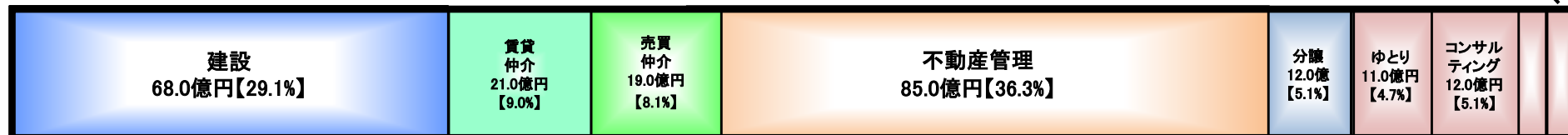
スターツCAM スターツホーム 九州スタート 関西スタート 中部スタート 仙台スタート Starts CAM (Cambodia) Corporation	スターツビタットハウス スターツコーポレートサービス 九州スタート 関西スタート 中部スタート 仙台スタート 札幌スタート Starts International Hawaii, Inc. Starts Pacific, Inc. Starts New York ,LLC. Starts (Cambodia) Corporation Starts Philippines Inc.	スターツアメニティー スターツファシリティー サービス ス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 スターツツアーリスト 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

2018年3月期(実績) 209.4億円(全社調整額 △13.4億円)



2019年3月期(計画) 225.0億円(全社調整額 △9.0億円)



◆【連結】決算概要(損益)①

(単位:百万円)

	2018年3月期 計画	2018年3月期 実績	2017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	166,000	168,870	180,807	△11,937	△6.6%	+2,870	+1.7%
営業利益	20,300	20,949	20,178	+770	+3.8%	+649	+3.2%
経常利益	20,300	20,731	20,202	+528	+2.6%	+431	+2.1%
当期純利益 (※)	13,700	13,727	13,646	+80	+0.6%	+27	+0.2%
EPS(円)	260.42	260.94	259.41	+1.53	+0.6%	+0.52	+0.2%

(※)親会社株主に帰属する当期純利益

営業利益・経常利益10期連続、当期純利益9期連続 最高益を更新

安定収益基盤の不動産管理事業セグメントを中心に、景気に左右されない『収益積層型の事業展開』を継続

◆【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
当期実績	51,159	6,452	5,852	73,076
前年同期実績	49,990	6,001	5,427	67,188
差異	+1,169	+450	+425	+5,888

【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	7,062	2,085	1,823	8,894
前年同期実績	6,946	1,633	1,428	7,171
差異	+116	+451	+394	+1,722

<前年同期比 主な変動要因>

- 建設事業 : 中高層アパート・マンション等「賃貸住宅」の完工高増加
- 賃貸仲介事業 : 募集管理物件の申込件数増加、法人取引拡大によるオフィス仲介、寮・社宅仲介増加
- 売買仲介事業 : グループの総合力を活かした資産コンサルティングにより投資用不動産成約増加
- 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・賃貸事業売上増加
オフィスビル、ホテル等の施設管理物件数増加

◆【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
当期実績	6,981	15,151	4,899	3,915	1,380
前年同期実績	28,589	14,242	4,148	3,591	1,627
差異	△21,607	+909	+750	+324	△247

【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	△299	995	1,118	301	313
前年同期実績	581	1,503	742	288	293
差異	△881	△507	+375	+13	+19

<前年同期比 主な変動要因>

- 分譲不動産事業 : 「スターツプロシード投資法人」への資産譲渡
前期 15棟24,832百万円 当期 5棟5,422百万円
- ゆとり事業 : 「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」新館開業
「スターツコミュニティケアセンター新浦安」他、21事業所開設 } 新規開設に伴い費用増加
- 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」コンテンツ拡充により紙・電子書籍の発行点数増加

セグメント別概況 建設事業



注文住宅 Y様邸宅



アルファグランド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)



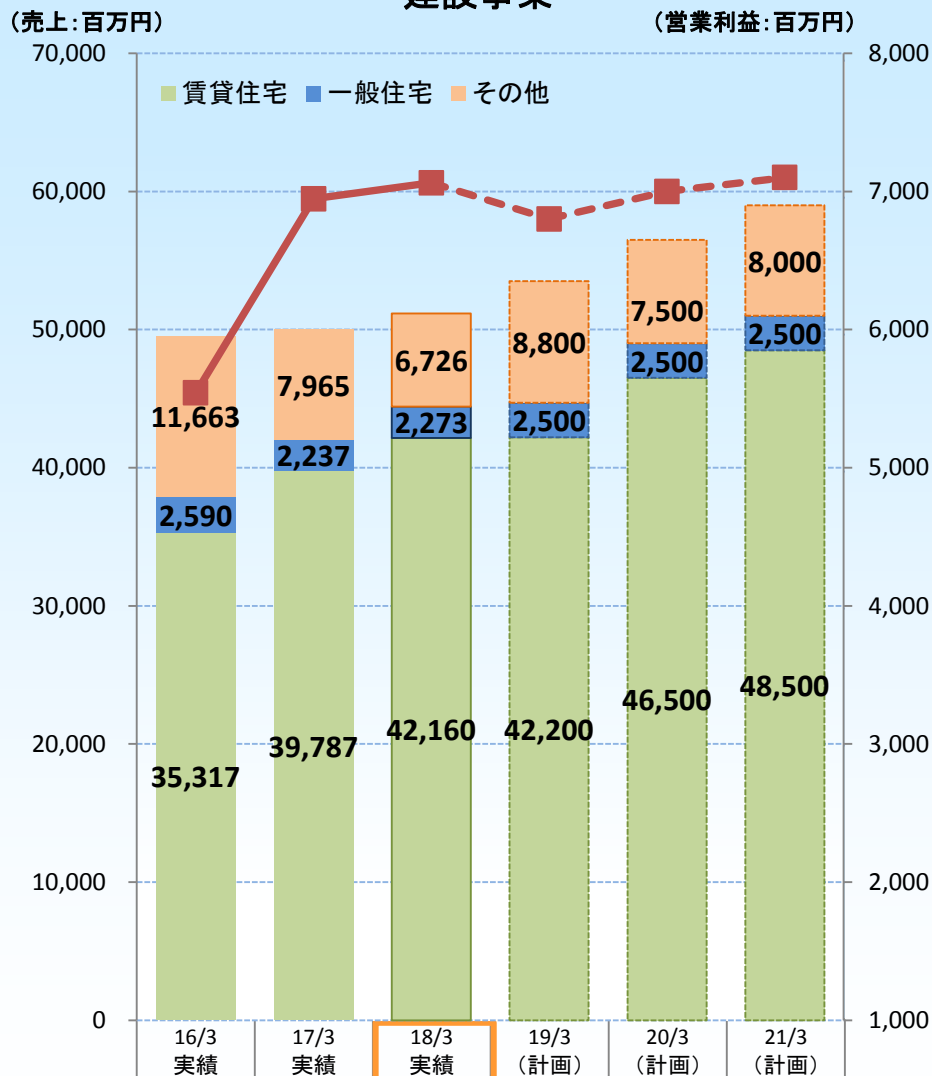
MACHI家WOOD



モノック免震

◆セグメント別の概況【建設事業】

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

● 2018年3月期 営業利益 70億62百万円

- ✓前年同期比116百万円増加
- ✓「賃貸住宅」の売上高増加(+2,372百万円)
- ✓建築資材の集中購買・工期の平準化等を継続

● 2019年3月期 営業利益 68億円

- ✓資材価格・労務費等の建築コスト上昇を勘案
- ✓営業部門・建設部門の人員体制を強化



免震建物の受注棟数 累計400棟10,000戸達成

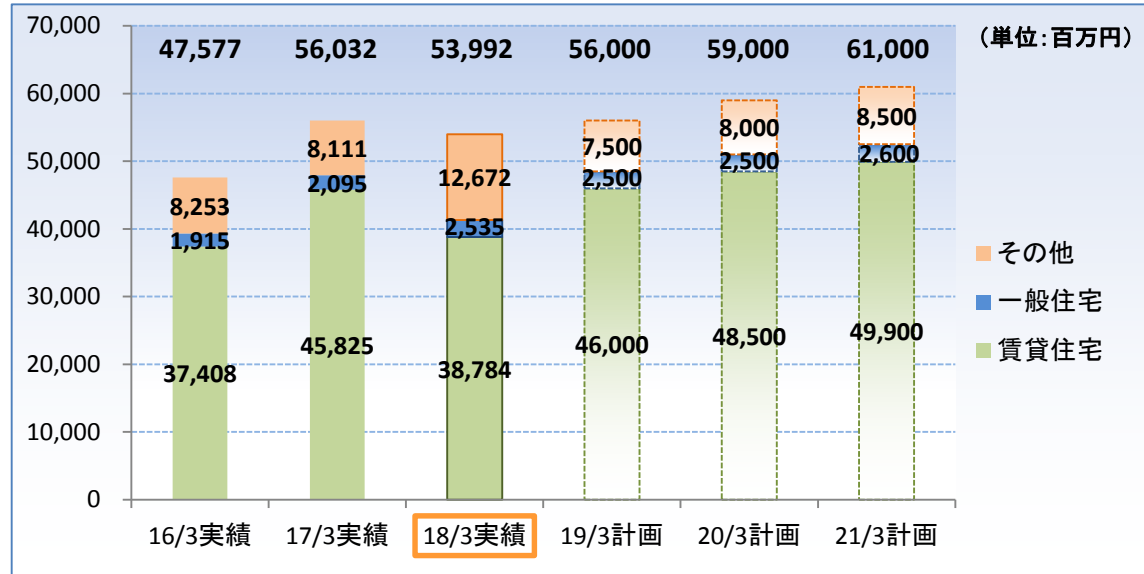
1995年の阪神・淡路大震災をきっかけに万が一の大地震でも安全な建物を提供したいとの想いから開発に着手。10年という歳月の末たどり着いた特許工法「高床免震」の開発を転機として中小規模の建物をはじめとする収益物件でも免震化を可能にしました。現在では、更なる技術開発を重ね様々な規模・用途の建物に免震構造を導入しています。



日本経済新聞・全面広告(2017/9/25)

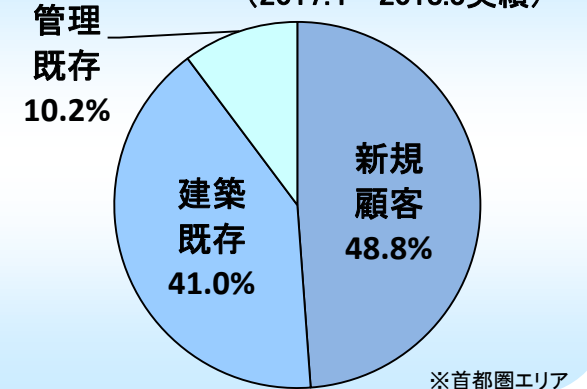
◆セグメント別の概況 【建設事業の受注高・受注残高】

◆受注高 539億92百万円 前年同期比 20億39百万円減少

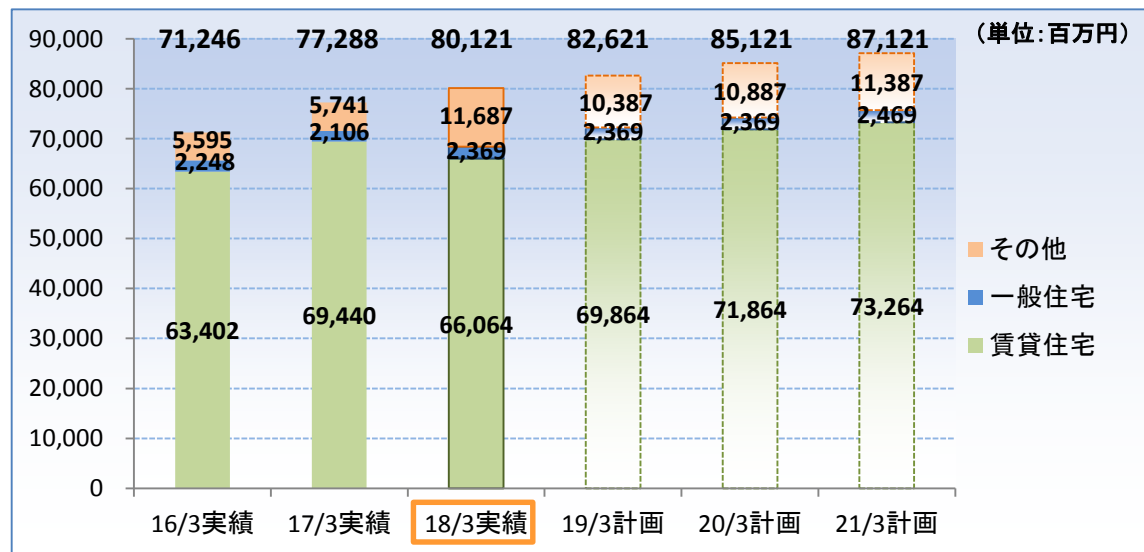


既存顧客からの受注が51.2%

賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合
(2017.4~2018.3実績)



◆受注残高 801億21百万円 2019年3月期の完成工事高 485億円確定



●2018年3月期 受注トピック

「その他」45億60百万円増加
⇒ホテル・テナントビル・保育施設の増加

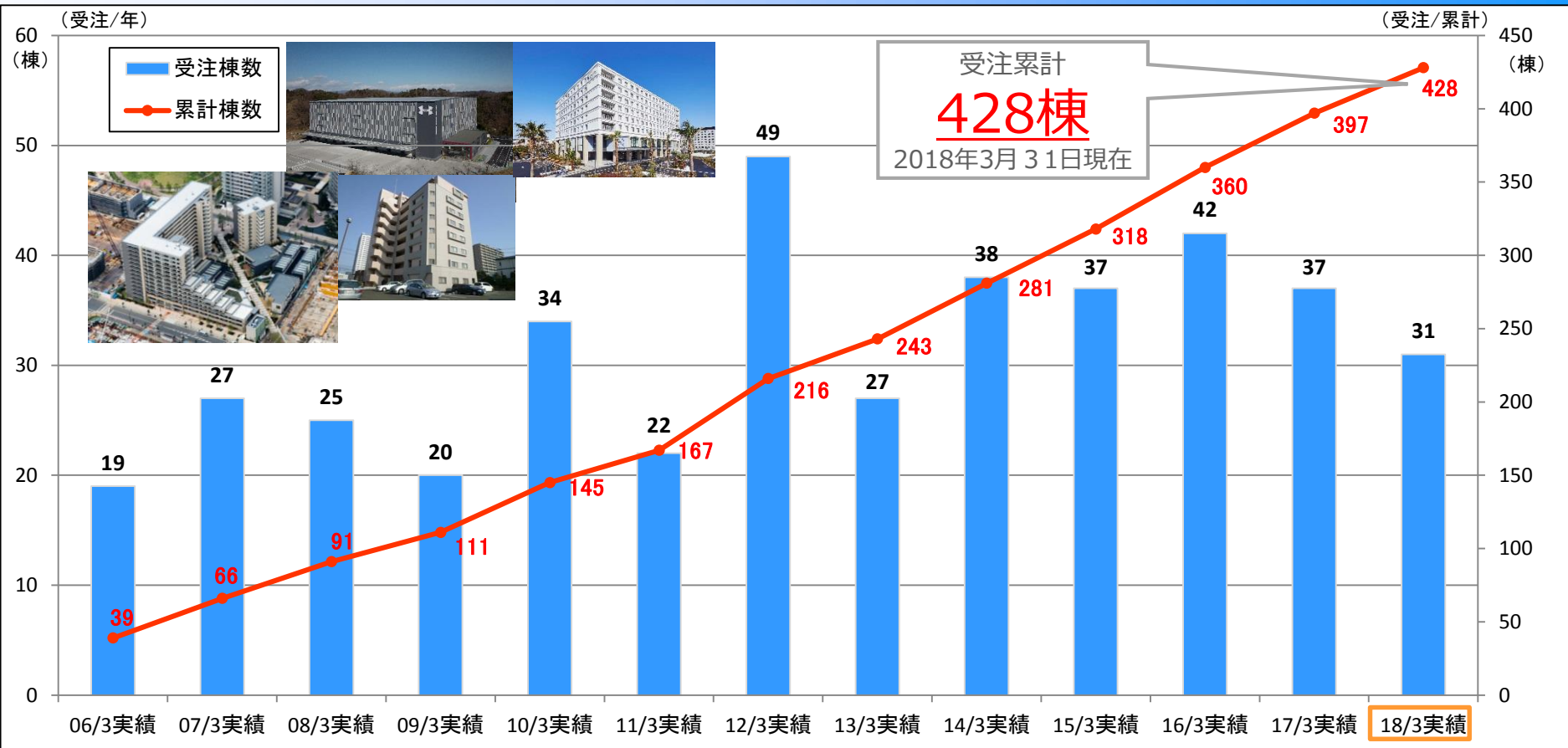


ホテル外観パース(大阪市)



民泊物件パース(大阪市)

◆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	18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	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	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	免震賃貸戸建販売開始	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	日本免震構造協会普及賞受賞	「低重心免震」特許取得	免震受注200棟達成	「モノコック免震」開発	2台目の起震車を導入	「屋上制震」特許公開	免震受注300棟達成	アルファグランデ千桜タワー 着工	熊本地震	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	「QUWON(クワン) 新浦安」着工	「低重心免震」特許取得	免震受注400棟 戸達成 10,000	ホテルエミオン東京ベイ 新館「エミオンスクエア」 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

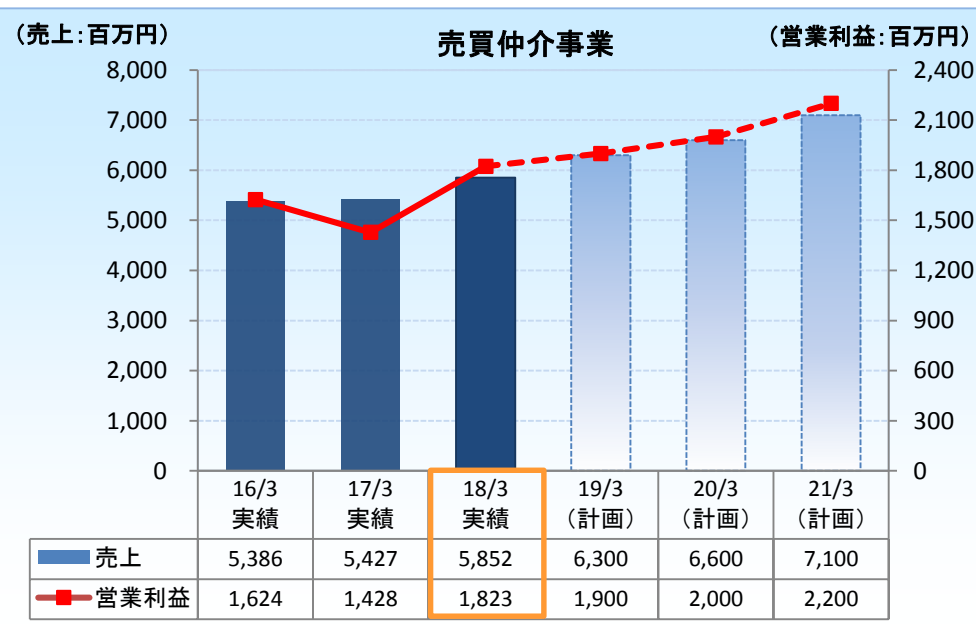
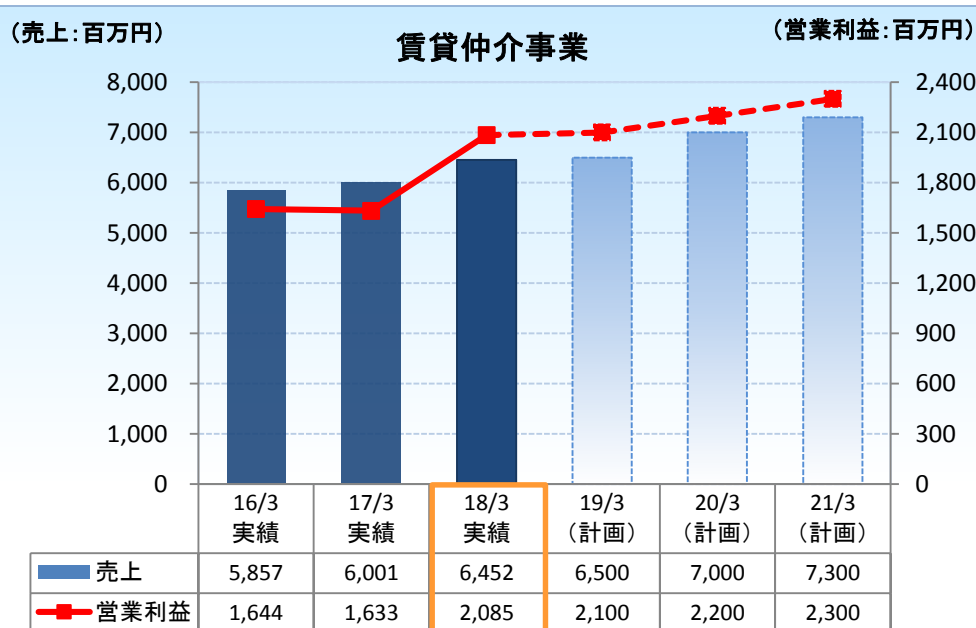
仕事に・余暇に・都市生活を満
喫できる新しい女性のための住
スタイル



▶ 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】



●ピタットハウス店舗数 114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+151社
地域密着営業・法人営業にも注力

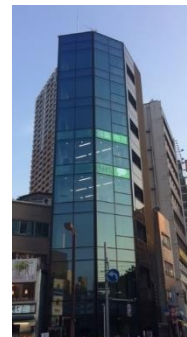
✓自社募集管理物件申込件数 前年同期比+1,950件

●売買仲介事業

✓売買金額1億円超物件の仲介手数料増加
(前年同期比 625百万円増加)
地域密着営業とグループの総合力を活かしたコンサルティング
営業に注力



街ピタ 地域情報発信ブログ



飯田橋店
(2017年7月開設)



長町店(仙台市)
(2017年10月開設)



自由が丘店
(店舗づくり総合優秀店舗)

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

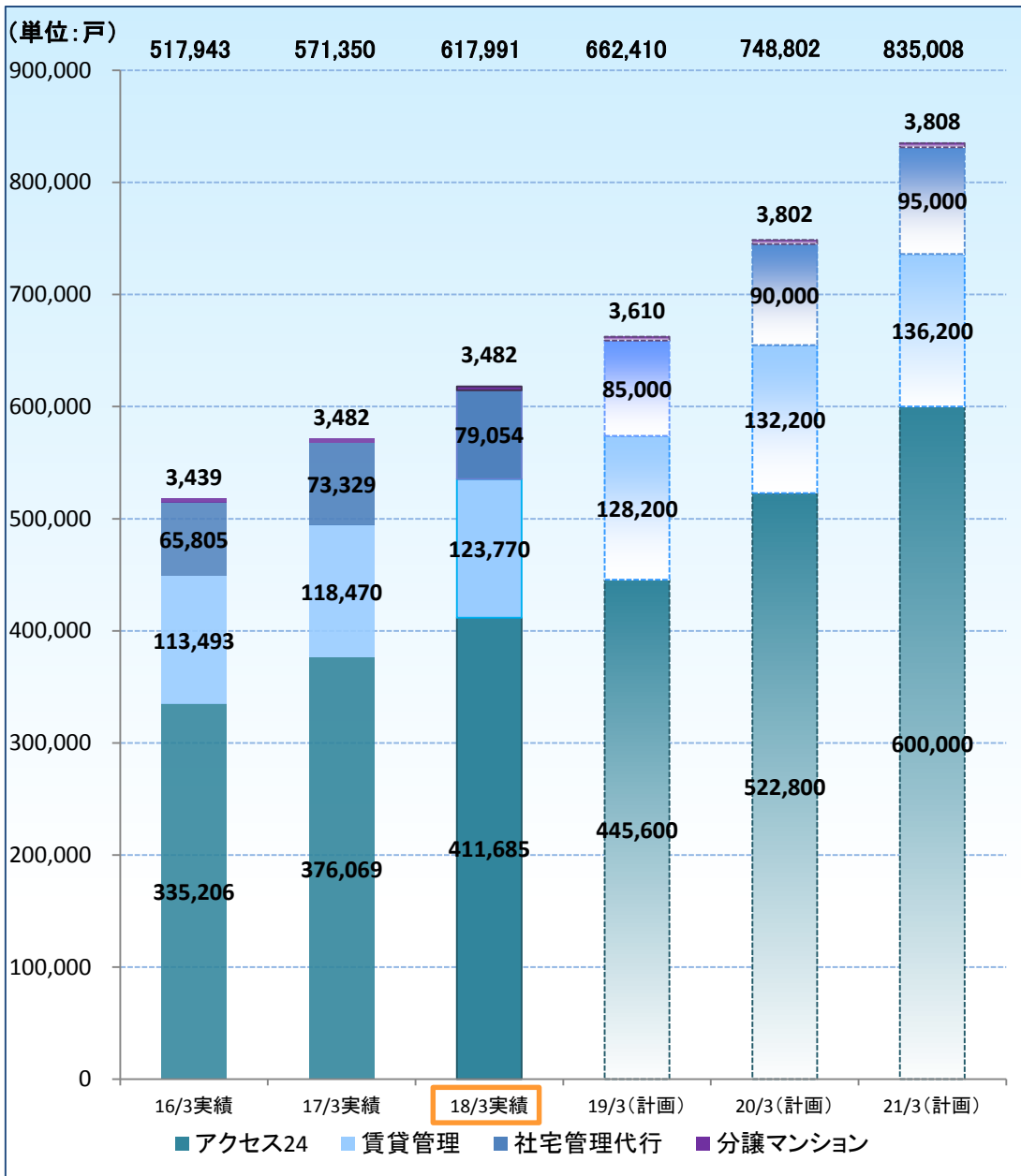


病院・メディカルセンター



ホテル等宿泊施設





●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

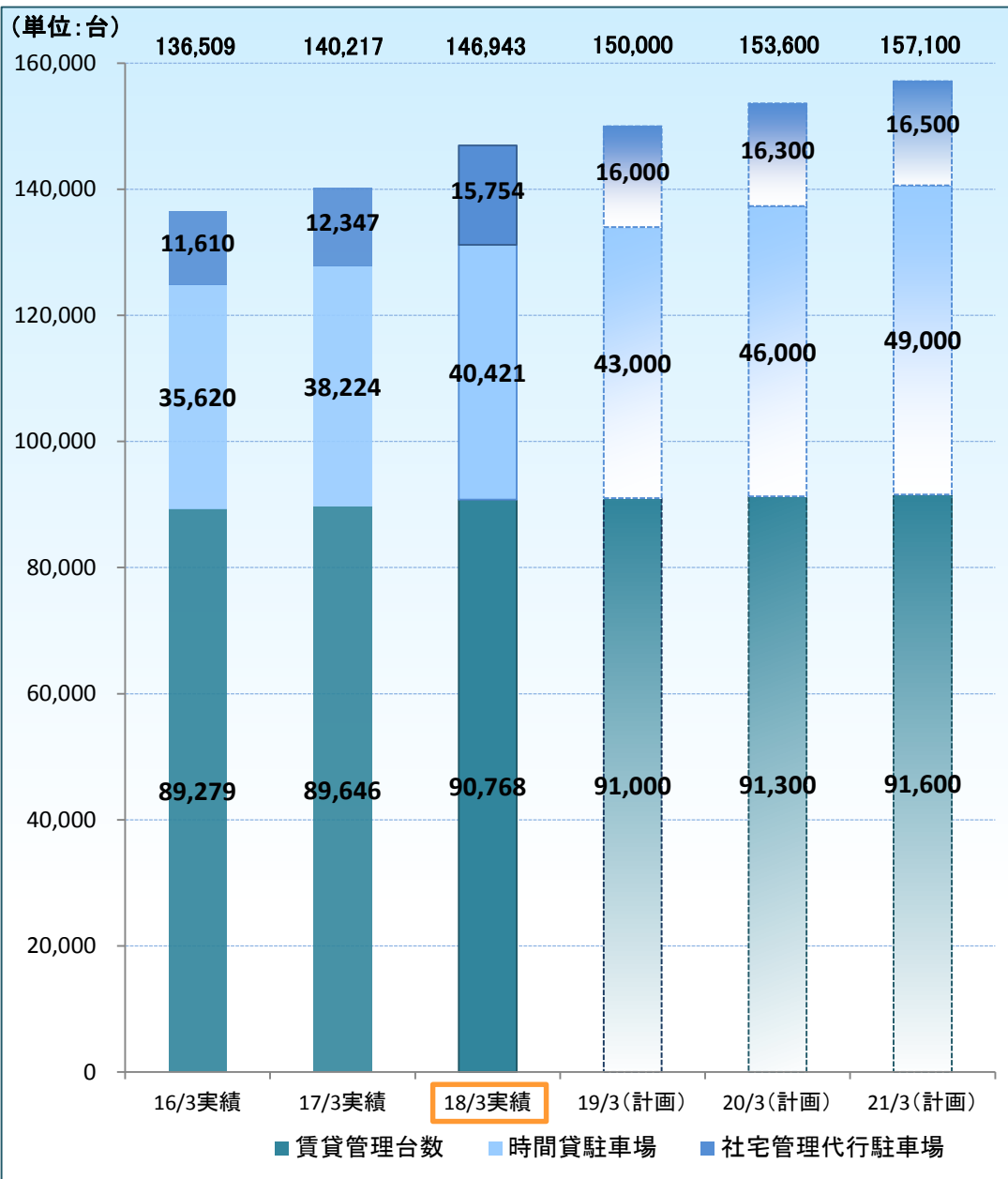
●社宅管理代行

- ✓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
(2018年3月末時点 契約法人 335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
- ✓ 既存エリア別に営業戦略を策定、市場シェア率UP
新規開拓エリア、解約防止重点エリア等

<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)

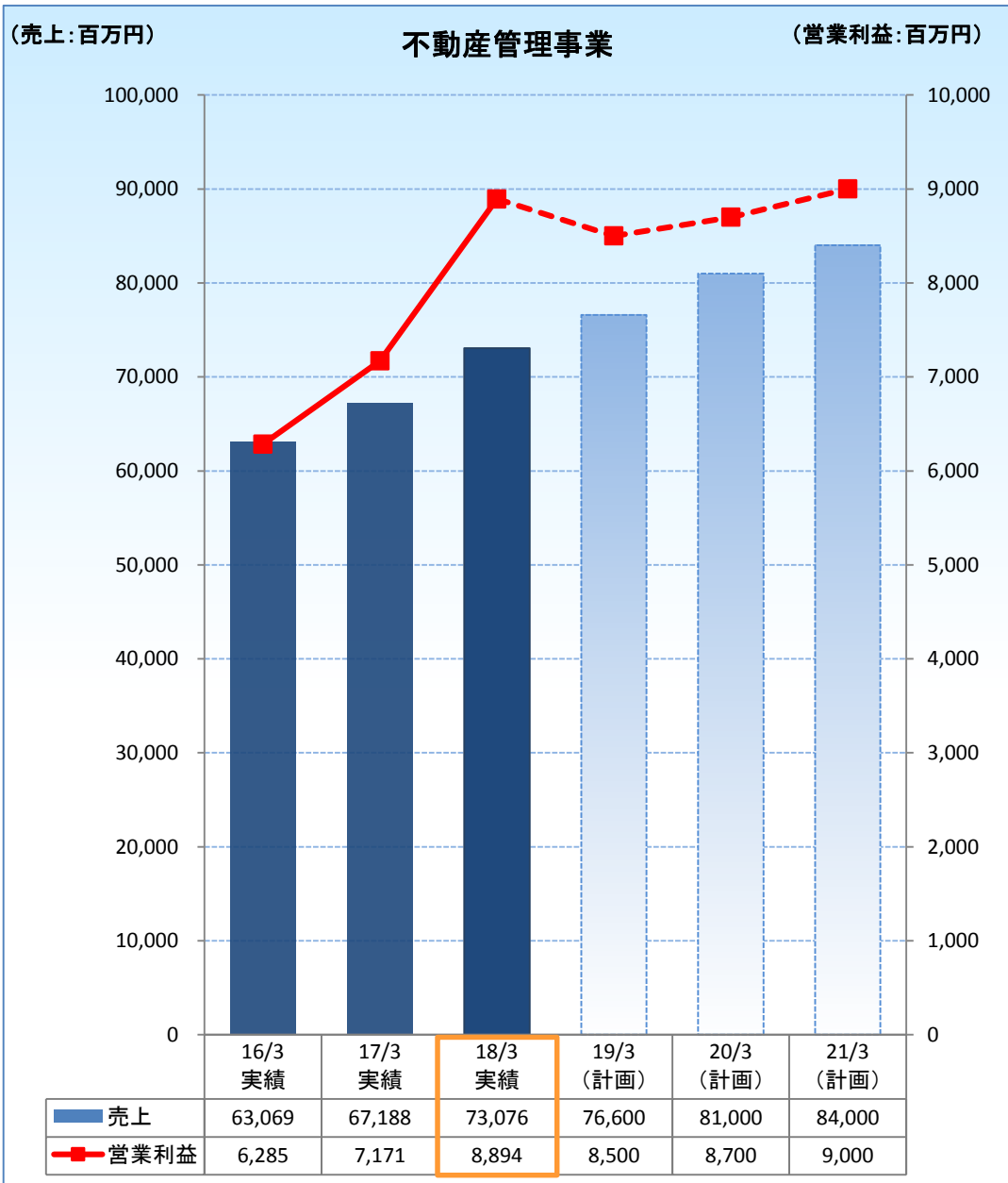


ナビパークビジネスカード(法人専用)

●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

◆セグメント別の概況【不動産管理事業③】



●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

●営業利益増減要因

✓2018年3月期

時間貸駐車場における料金設定の細分化
UR都心高額賃貸住宅の管理運営スタート

✓2019年3月期

管理受託条件の見直し、工事原価圧縮の一方で
人員体制の強化及びシステム投資費用を見込む



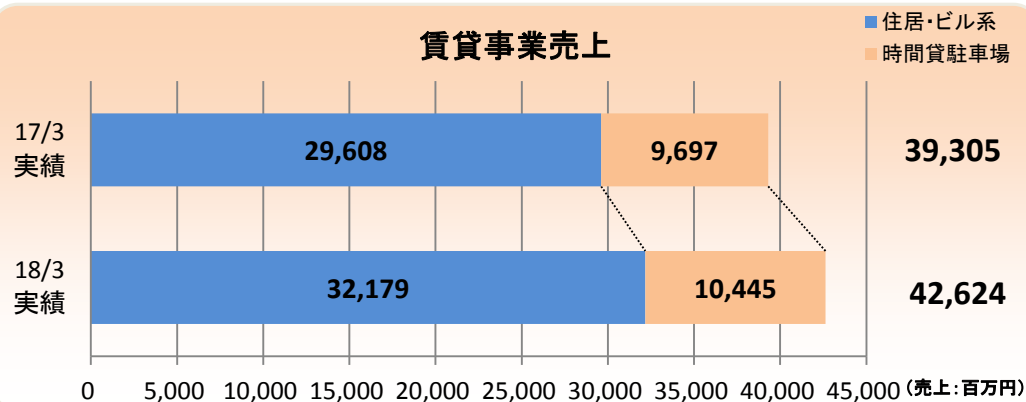
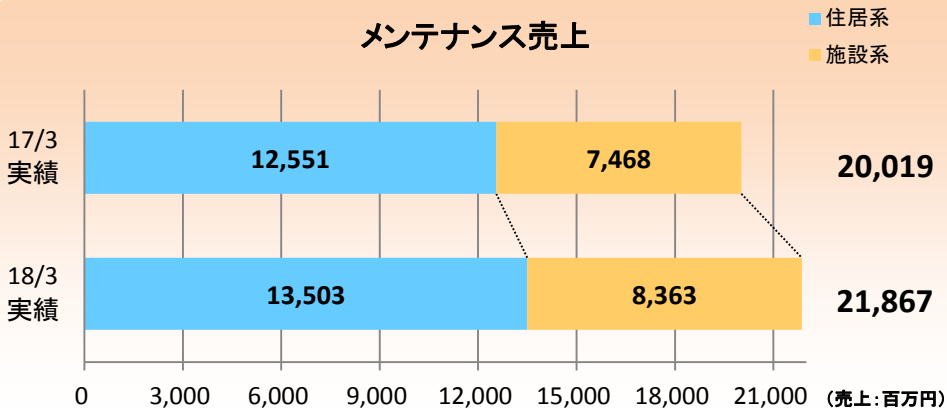
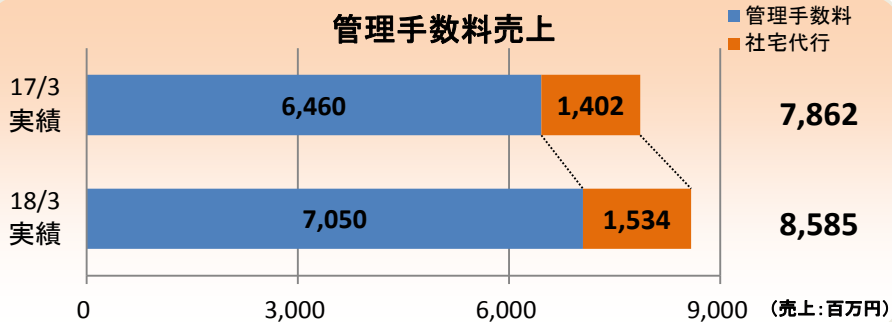
ホテル椿山荘東京(施設管理)



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都心高額賃貸住宅一覧



シーリアお台場1番街

シーリアお台場3番街 4号棟・5号棟

シーリアお台場5番街 1号棟・2号棟



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

賃貸住宅・テナントビルにおける外壁修繕・内装工事等の
 営繕工事が増加 (前期比 1,023百万円増加)
 管理物件数増加に伴い退去修繕・保守管理工事が増加
 (前期比 住宅管理戸数 +5,300戸 施設管理件数 +176件)

✓賃貸事業売上

(住居・ビル系の内訳)
 賃貸収入 2,553百万円 (前期比 827百万円増加)
 一括借上賃貸収入 29,629百万円 (前期比 1,743百万円増加)

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(長野県・戸倉上山田温泉)



ホテル エミオン 東京ベイ 新館「エミオンスクエア」(千葉県・浦安市)



シャーロック(カードキーシステム)



スターツ笠間ゴルフ倶楽部(茨城県・笠間市)

OZmall 心ときめく“おでかけ体験”を一緒に

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					
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

オズモール100社・今年の母の日は花見が、一瞬のおでかけをプレゼント

7月もギフトも一緒に過ごす時間も、母の日特集2018

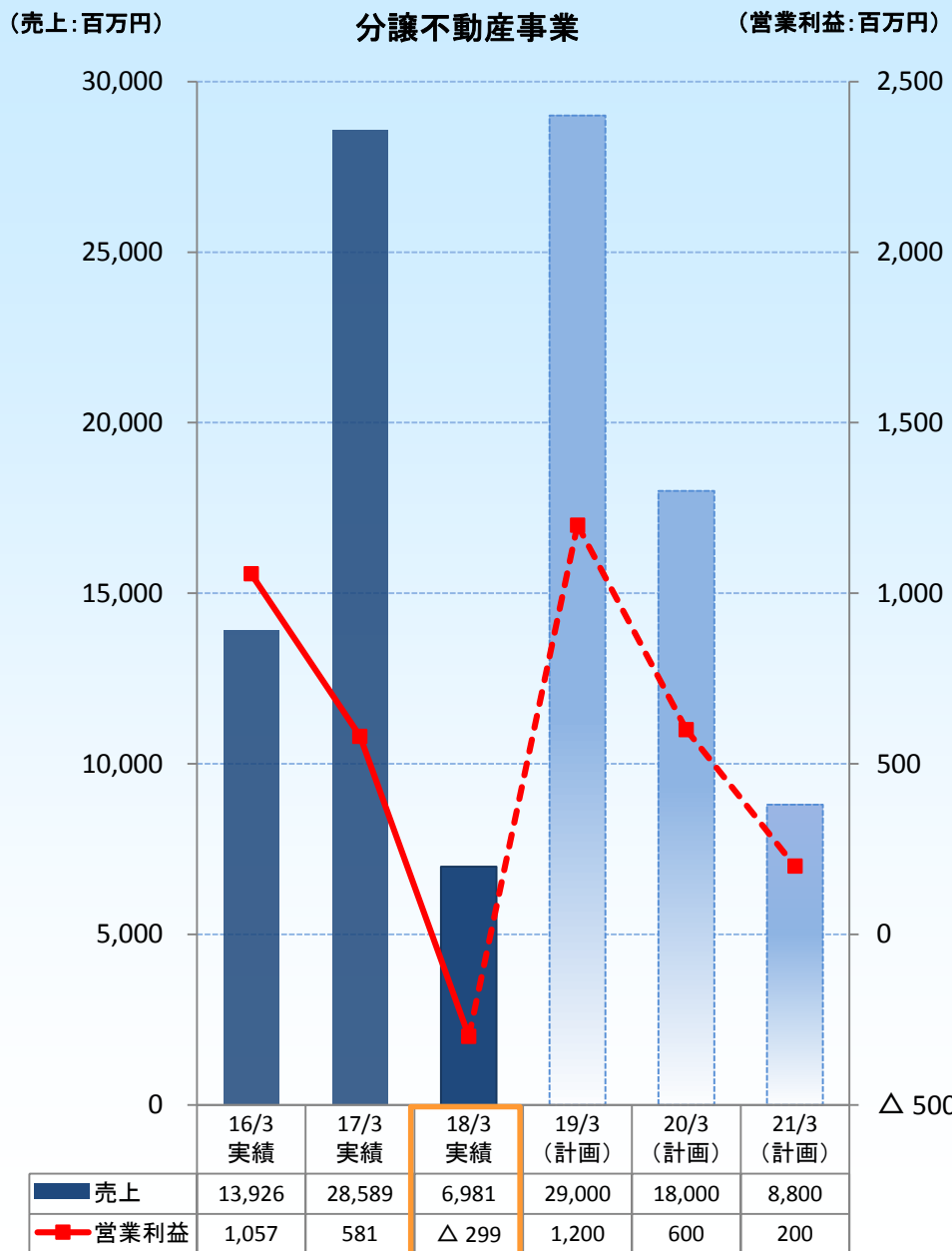
一緒に過ごす時間をプレゼント!

Mother's Day 2018

5月13日(日)の母の日は、普段言えない「ありがとう」の気持ちを伝える絶好のチャンス。オズモールでは、お母さんと一緒におでかけしたくなるカフェやレストランのランチ、イベントをご紹介。義理のお母さんにおすすめのコス

女性向けウェブサイト「オズモール」(会員数300万人)

◆セグメント別の概況【分譲不動産事業】



●進行中のプロジェクト

- ✓ QUWON GARDEN 八千代緑が丘 (千葉県八千代市)
分譲戸建 全48戸(引渡済 10戸)
2018年3月より引渡開始
- ✓ 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への資産譲渡

2017年3月期	15棟	24,832百万円
2018年3月期	5棟	5,422百万円



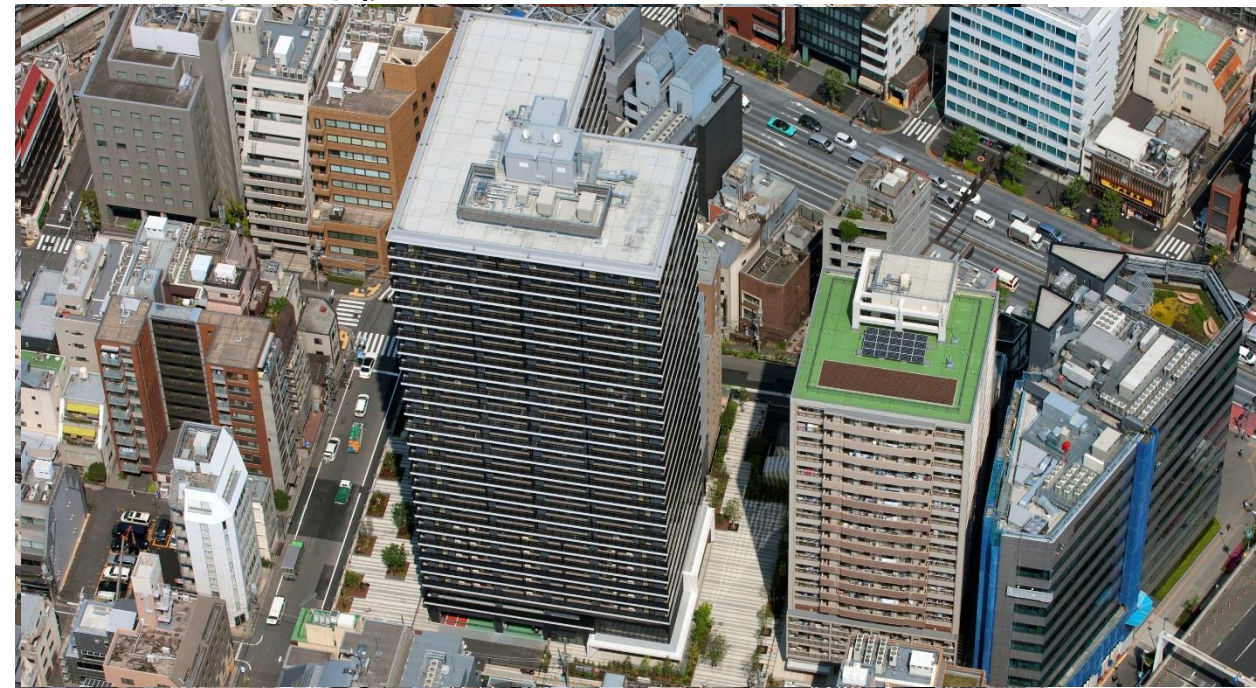
QUWON GARDEN 八千代緑が丘



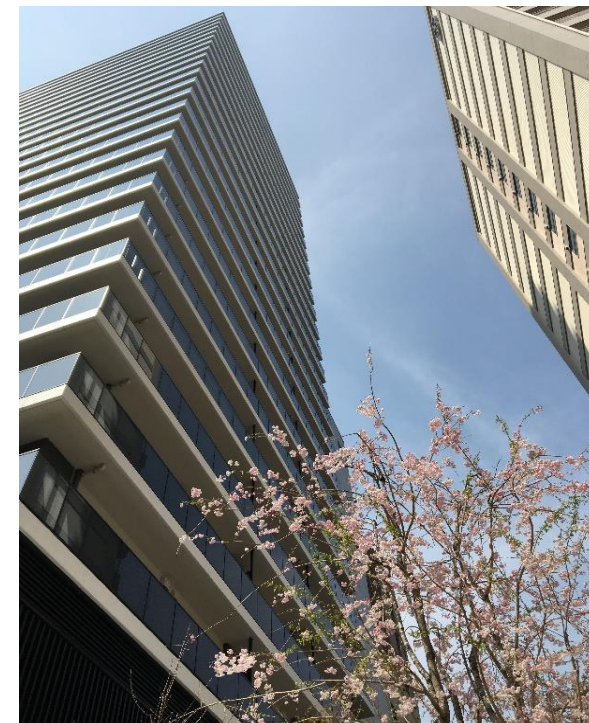
プラウド西葛西

◆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30年4月25日撮影



タワー外観



現地案内図



外観エントランス

<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㎡
2018年7月引渡予定
- ✓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

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リアンデッキの様子



多目的ホール



現場空撮写真 平成30年4月16日撮影

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) バンケット、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

●タイムレスタウン新浦安プロジェクト（千葉県浦安市）



現地空撮写真 平成30年3月22日撮影



スターツコミュニティアセナー新浦安



QUWON 新浦安（福祉施設より撮影）



QUWON 新浦安



QUWON GARDEN 新浦安（完成予定図）



QUWON GARDEN 新浦安（平成30年3月着工）

<事業概要>

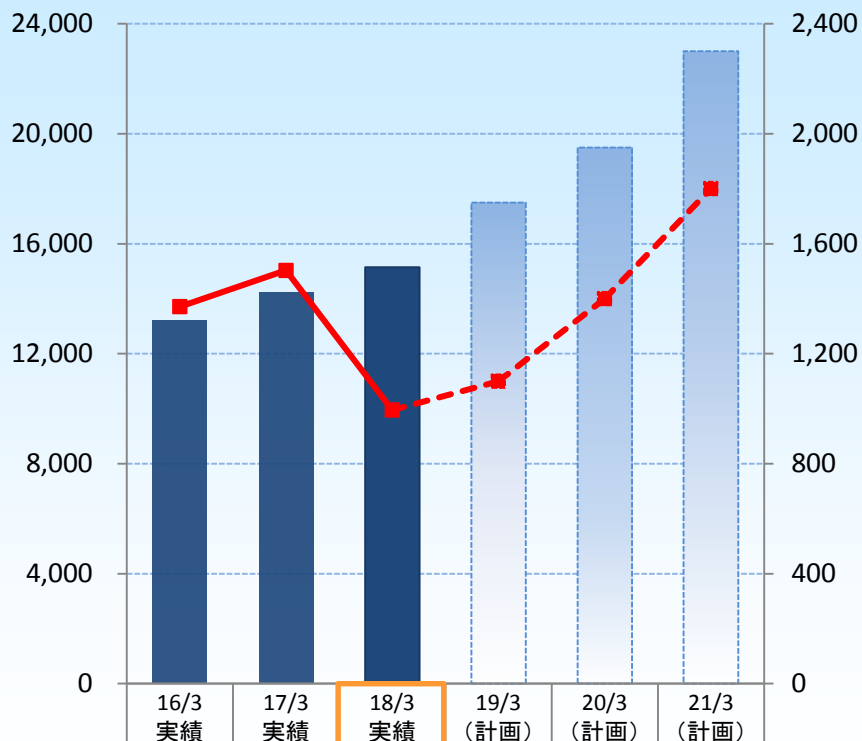
- ✓所在地：千葉県浦安市明海
- ✓敷地面積：51,921.72㎡
- ✓分譲マンション・分譲戸建・福祉施設の複合開発
- ・ QUWON 新浦安 分譲マンション（免震）170戸
 - 2016年12月 着工
 - 2017年 7月 第一期契約開始
 - 2017年11月 第二期契約開始
 - 2018年 9月 完成引渡開始予定
- ・ QUWON GARDEN 新浦安 分譲戸建 90戸
 - 2018年 3月 着工
 - 2019年 3月期 完成引渡開始予定
- ・スターツコミュニティアセナー新浦安
福祉施設（老人ホーム・デイサービス
・グループホーム・保育施設）
 - 2018年 3月 運営開始

◆セグメント別の概況【ゆとり事業】

(売上:百万円)

ゆとり事業

(営業利益:百万円)



■ 売上	13,238	14,242	15,151	17,500	19,500	23,000
■ 営業利益	1,371	1,503	995	1,100	1,400	1,800

●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、稼働率は堅調
2018年1月「ホテルエミオン 東京ベイ エミオンスクエア」開業

●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89施設・保育所7カ所運営
2018年3月期 21事業所開設

介護と福祉の複合施設「スターツコミュニティケアセンター新浦安」
介護付有料老人ホーム、居宅介護支援事業、デイサービス
グループホーム・認可保育所を運営
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)他

首都圏・関西エリアにて6事業所開設準備中
グループホーム「きらら嵯峨嵐山」(京都府京都市)
グループホーム「きらら西荻窪」(東京都杉並区)



ホテルエミオン東京ベイ(千葉県・浦安市)



スターツコミュニティケアセンター新浦安
(千葉県・浦安市) 2018年3月開設



うらら新浦安エントランスホール(千葉県・浦安市)



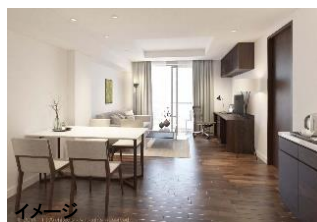
うらら新浦安メインダイニング(千葉県・浦安市)

スタート初 海外自社施工・運営のホテルプロジェクト



完成イメージ

2018年10月1日開業予定



【事業概要】

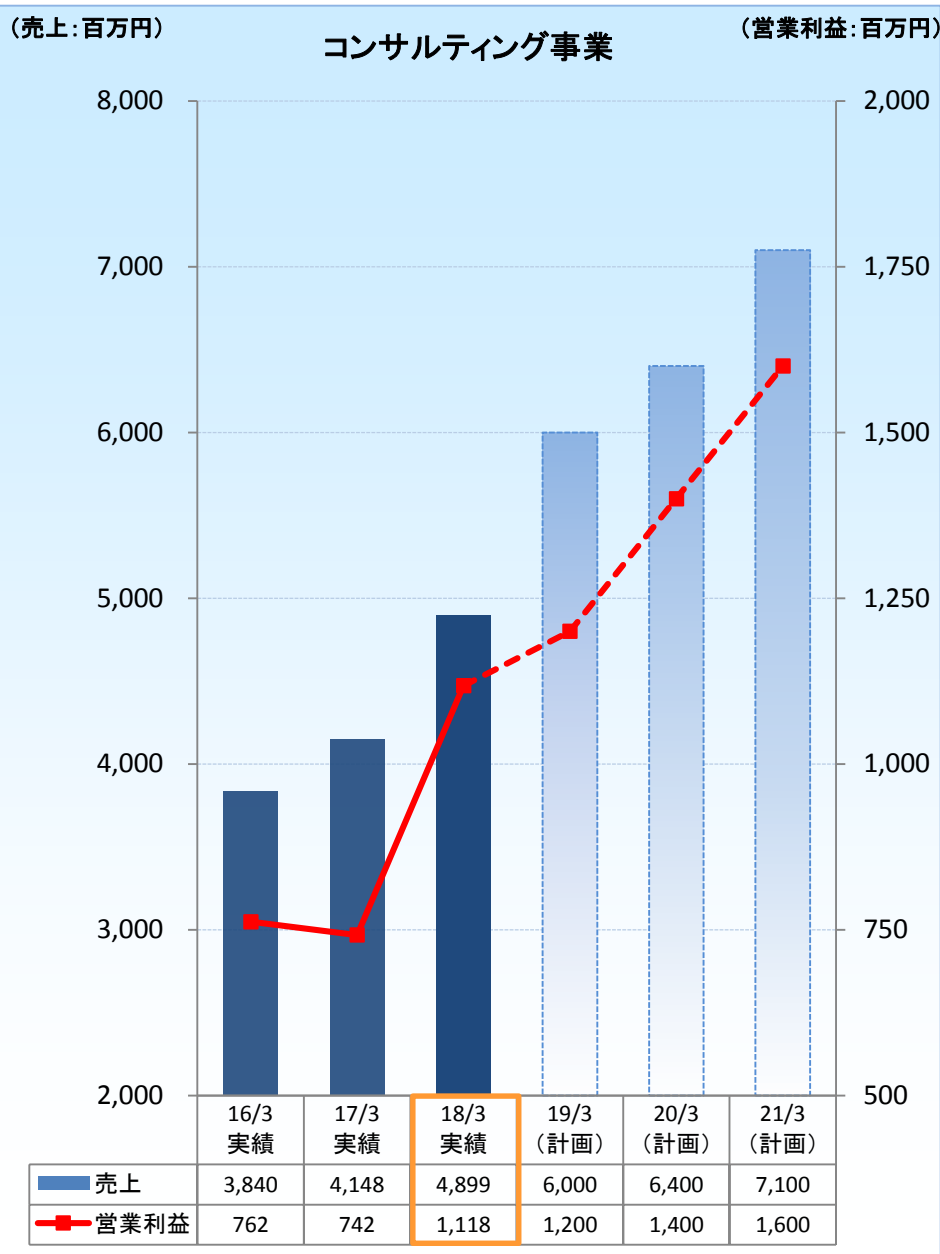
- 規模：地上19階
- 敷地面積：2,347㎡
- 客室数：240室
- 駐車場：57台
- 施設：レストラン、ジム、プール



イメージ



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



●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 497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12社264店舗との信託契約代理店契約
信託受託件数 193件 (前年同期比 +44件)
信託受託高 673億円 (前年同期比 253億円増加)
⇒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

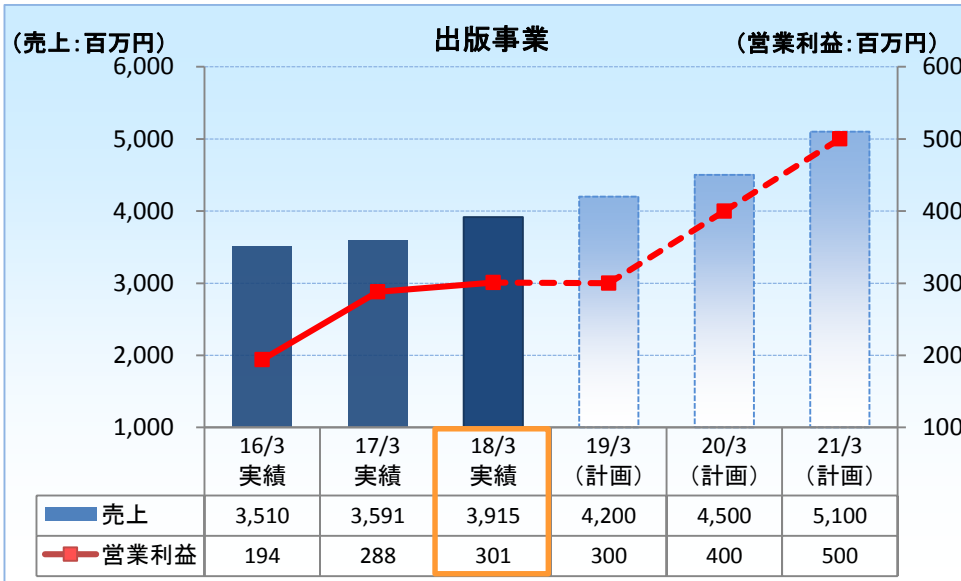
- ✓生保契約手数料 堅調に増加(前年同期比 +36百万円)
- ✓少額短期保険料収入 増加(前年同期比 +337百万円)
⇒ピタットハウス店舗での取扱件数が増加

スターツ証券: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



住まプラ+

◆セグメント別の概況【出版事業・物販事業】



●出版事業

- ✓ スターツ出版文庫、野いちご文庫など書籍売上が好調
綿密なマーケティングによる書籍化を実施
- ✓ 「オズのプレミアム予約」シリーズ送客手数料が伸長
予約可能な施設が増加



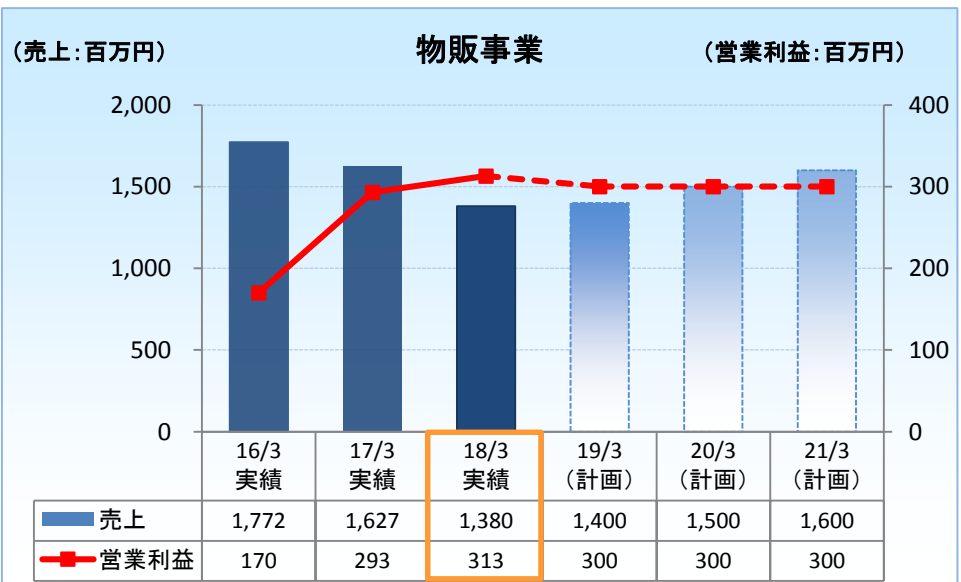
マーケティングイベント『OZmall 30歳パーティー』



野いちご文庫



『OZ magazine』



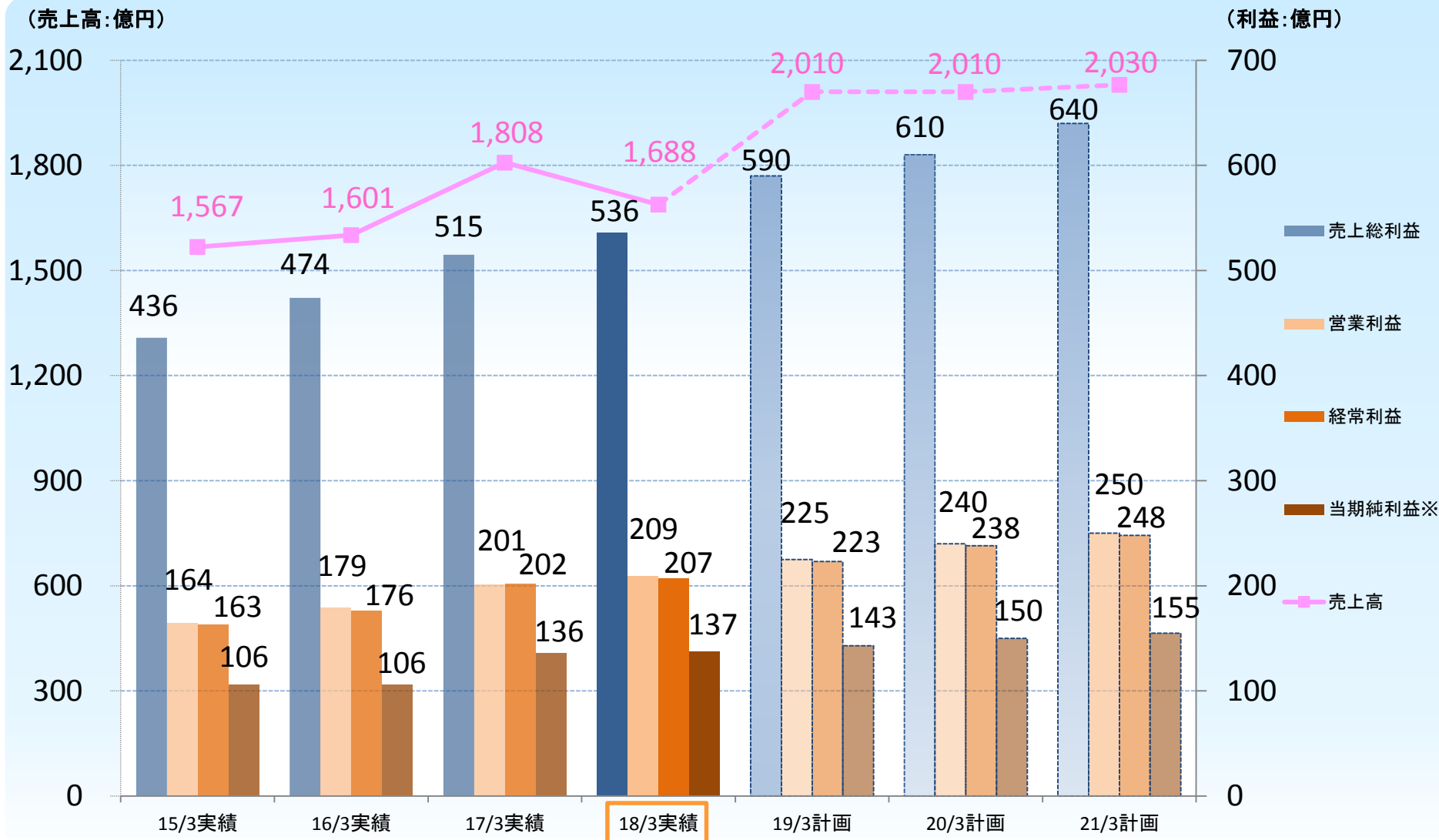
●物販事業

- ✓ 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）

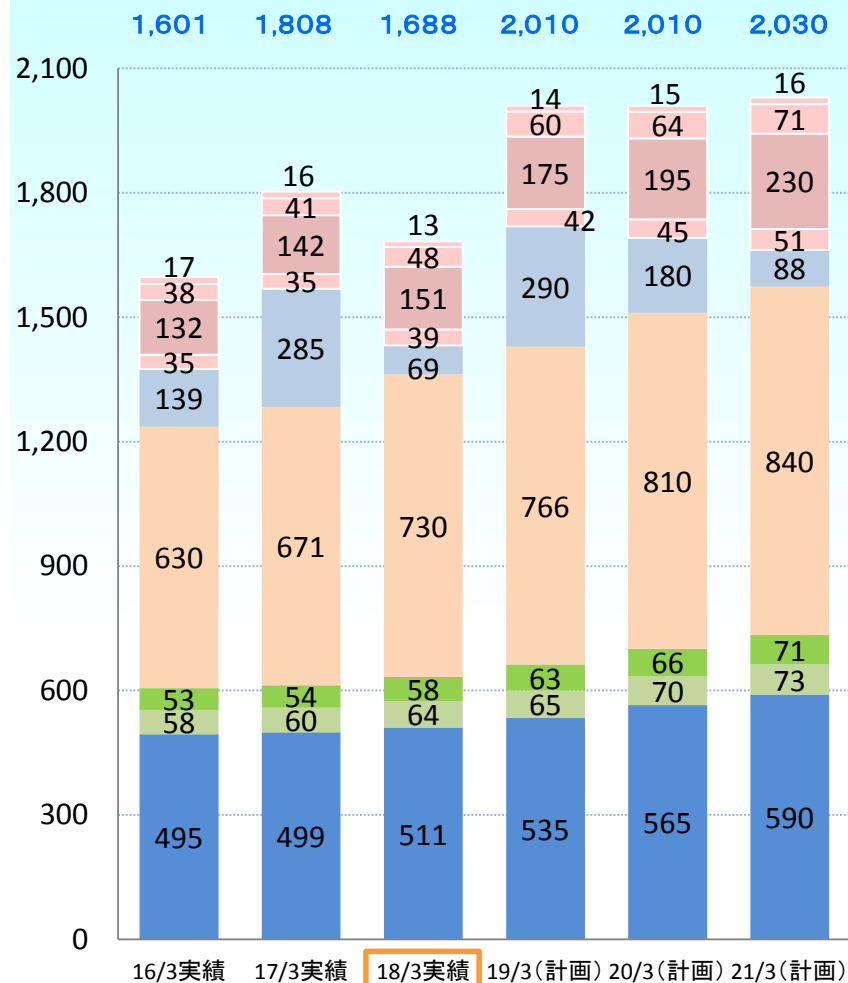


※2016年3月期以降 親会社株主に帰属する当期純利益

◆【連結】業績推移 セグメント別中期計画

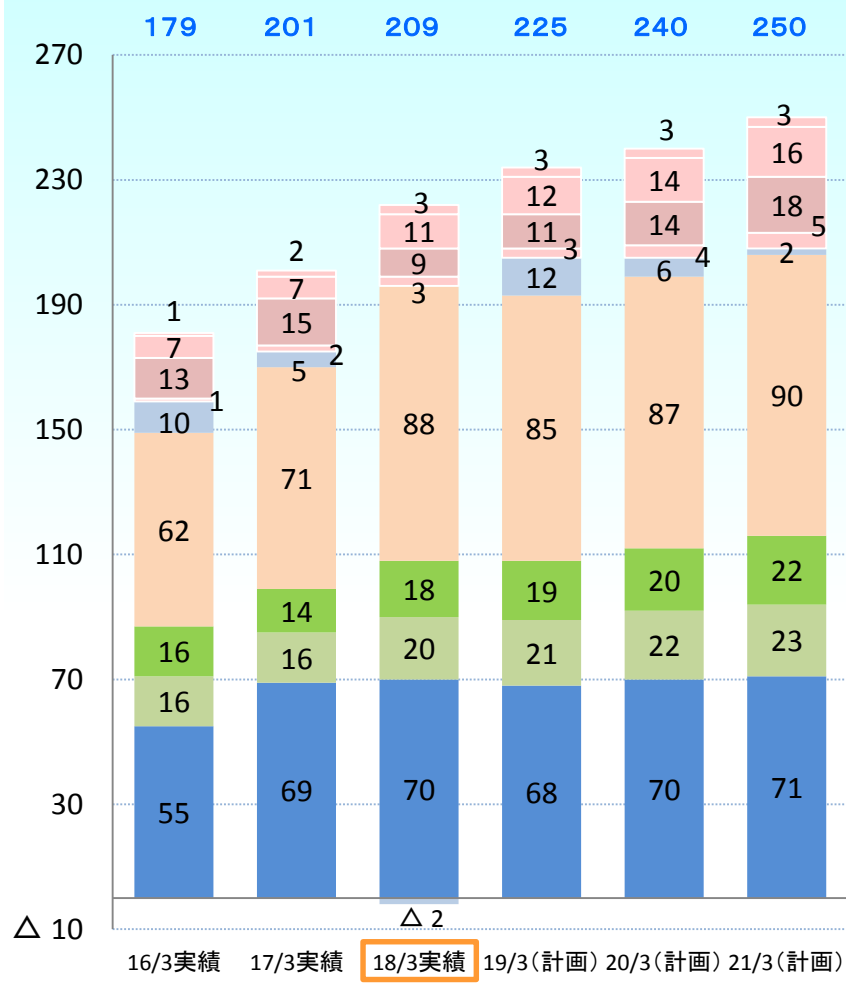
(単位:億円)

中期計画(売上高)



(単位:億円)

中期計画(営業利益)



■ 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
マーケティング ■ (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	44,507	52,731	△ 8,223
受取手形及び売掛金	10,382	9,019	1,363
販売用不動産	13,938	2,541	11,396
仕掛販売用不動産	31,467	22,206	9,261
未成工事支出金	1,375	1,179	195
その他	12,253	9,931	2,321
流動資産合計	113,924	97,610	16,313
有形固定資産	99,468	75,980	23,488
無形固定資産	3,497	3,666	△ 168
投資その他資産	17,361	15,556	1,805
固定資産合計	120,328	95,203	25,125
資産合計	234,252	192,814	41,438

	2018年3月 期末	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	14,960	15,401	△ 441
短期借入金	37,458	20,335	17,123
その他	36,126	32,570	3,555
流動負債合計	88,544	68,306	20,238
長期借入金	51,892	42,123	9,769
その他	10,853	10,700	152
固定負債合計	62,745	52,824	9,921
負債合計	151,290	121,130	30,159
(純資産の部)			
資本金	11,039	11,039	—
資本準備金	6,221	6,221	—
利益剰余金	62,779	52,209	10,570
自己株式	△ 431	△ 429	△ 1
再評価差額金等	2,403	1,755	648
非支配株主持分	948	887	61
純資産合計	82,962	71,683	11,278
負債純資産合計	234,252	192,814	41,438

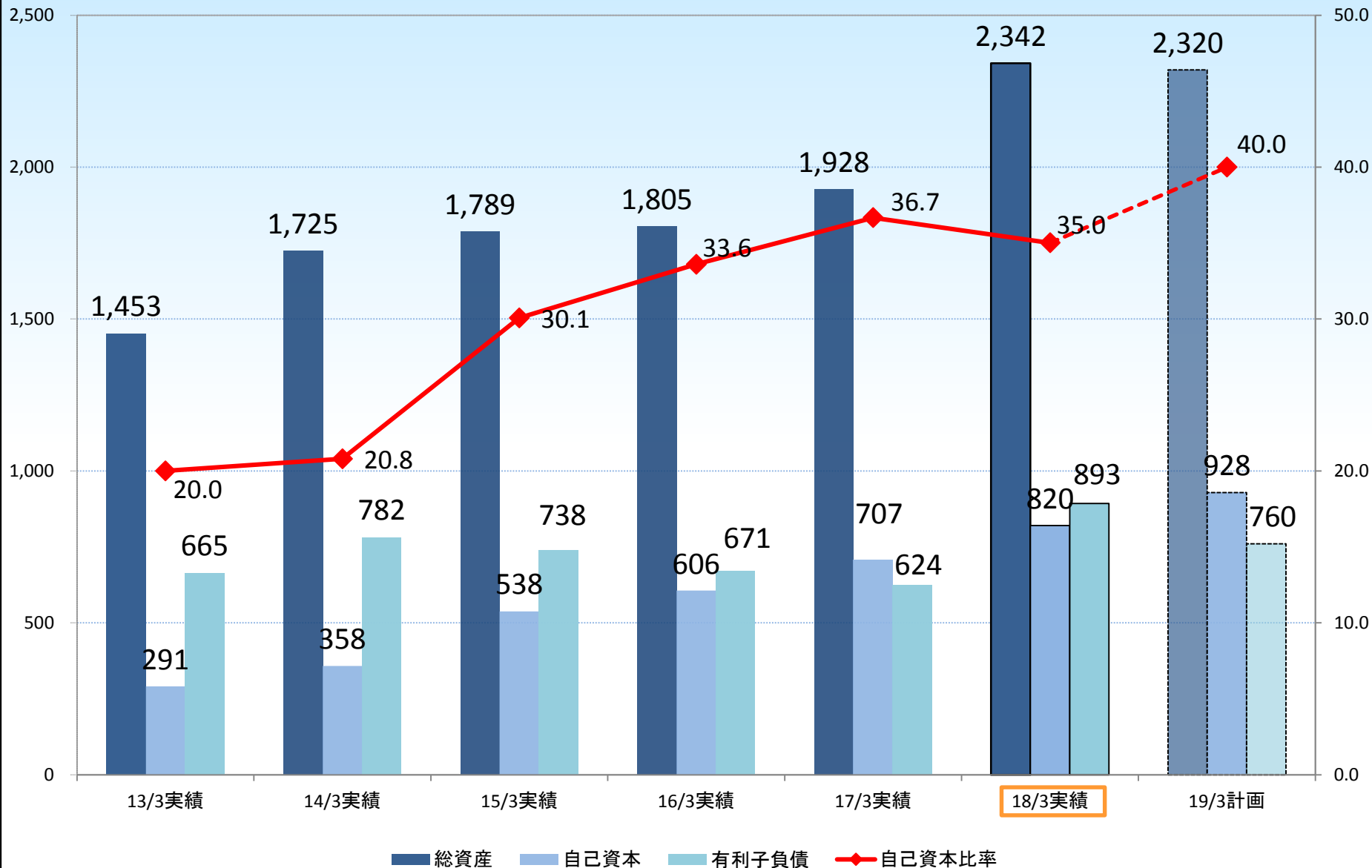
【前期末比 主な変動要因】

- 販売用不動産 ⇒ 「スターツプロシード投資法人」向けウェアハウジング物件7棟取得(161億円)、5棟譲渡(△51億円)
- 仕掛販売用不動産 ⇒ アルファグランデ千桜タワー(27億円)、QUWON新浦安(23億円)、流山おたかの森ホテル(16億円)の工事進捗
- 有形固定資産 ⇒ (仮称)スターツショッピングセンター取得(144億円)、ホテルエミオン 東京ベイエミオンスクエア竣工(54億円)
- 短期借入金・長期借入金 ⇒ 販売用不動産取得資金、有形固定資産取得資金の調達

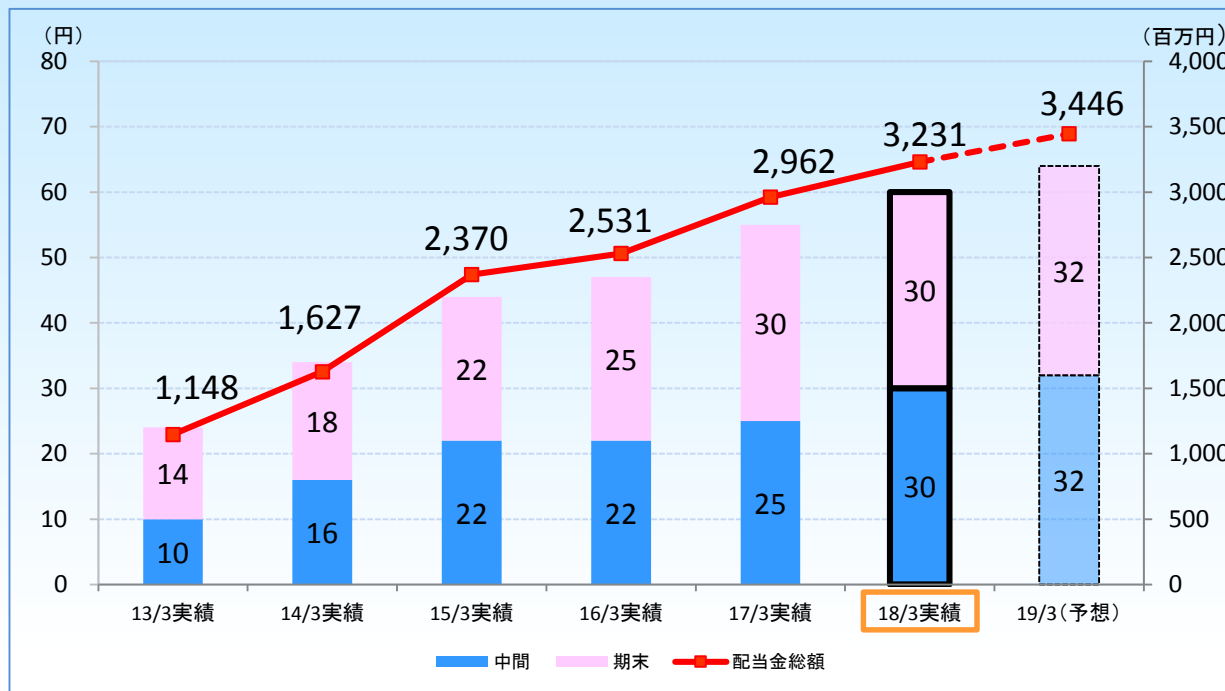
◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移

(単位: 億円)

率(%)



◆ 配当について



◆ 配当の状況 ◆

・第46期(2018年3月期)

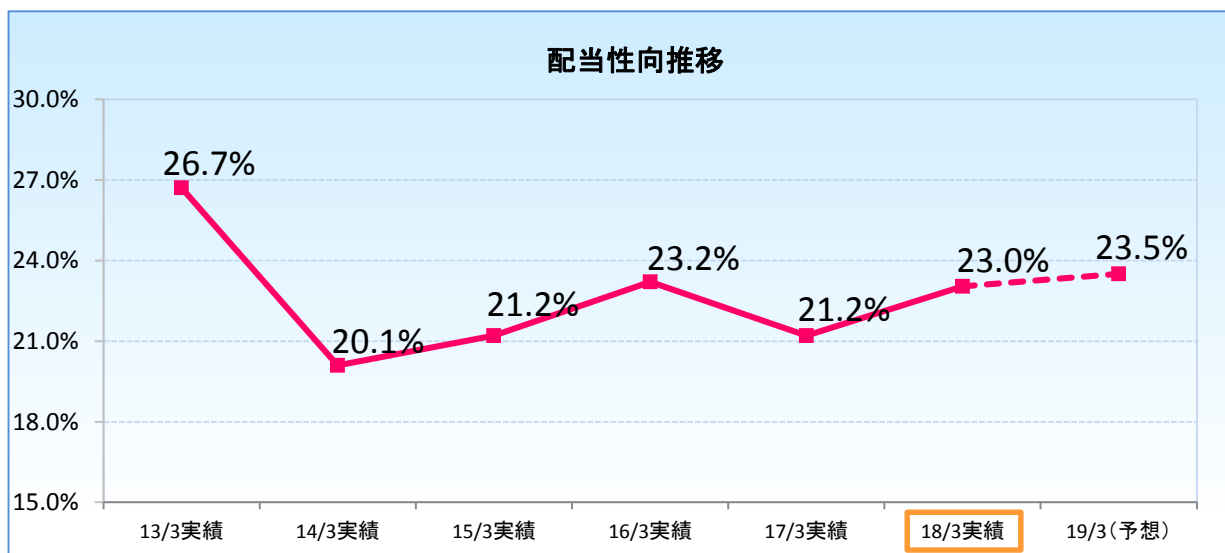
- ・期末配当金: 1株当たり30円
- ・年間配当金: 1株当たり60円
(配当総額3,231百万円)

・配当性向: 23.0%

・第47期(2019年3月期) 予想

- ・中間配当金: 1株当たり32円
- ・年間配当金: 1株当たり64円(4円増配)

⇒9期連続 増配予定



◆ 発行済株式数及び株主の状況 ◆

(2018年3月31日現在)

- 発行済株式数 53,998,205株
- 株主数 3,753名(前期末3,615名)
- うち個人株主数 3,229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えております。

スターツグループトピックス

(仮称) スターツショッピングセンター 2018年秋オープン予定

創業時からスターツが地域密着で事業展開した
浦安エリアで地域貢献の思いを踏まえ、
既存建物をリニューアル活用



イメージ

【物件概要】

- 土地
 - 敷地面積 : 33,538.15㎡
- 建物
 - 構造 : 鉄骨造 陸屋根
 - 階数 : 5階
 - 延床面積 : 57,621.38㎡
 - 駐車場台数 : 1,280台
 - 建築時期 : 2000年9月



イメージ



イメージ

スーパーマーケットを核に、物販、サービス、飲食、クリニックなど地域に必要とされる店舗構成で、人々の暮らしをサポート

京都市中央卸売市場第一市場

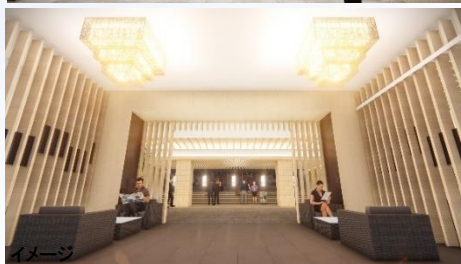
「賑わいゾーン」活用契約候補事業者に選定



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）



府中市公有地活用プロジェクト

2019年9月着工予定

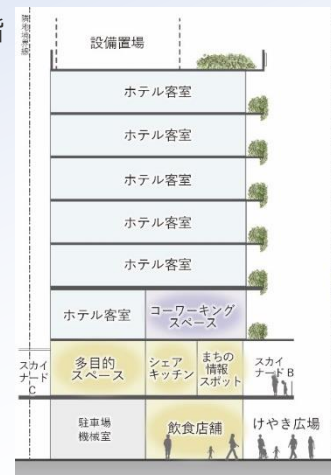
府中駅前「府中グリーンプラザ」跡地に
ホテルをメイン用途とする新たなランドマークを提案



完成イメージ

【事業概要】

- 敷地面積：1,215.63㎡ ■ 階数：地上8階
- 構造：鉄骨造
- 用途：ホテル（2・3階一部、4～8階）
店舗（1～2階）



東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業

2019年秋開業予定

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



完成イメージ

2018年4月着工済

- 【事業概要】**
- 敷地面積：6,559.38㎡（一部民有地）
 - 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102室） ■ 公園

千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業

2019年11月開業予定

「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業



北館 完成イメージ

2018年4月着工済

- 【事業概要】**
- PFI事業面積：45,583.50㎡ ■ 民間付帯事業面積：1,337.01㎡
 - 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）

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



完成イメージ

- 【事業概要】**
- 構造：煉瓦造（一部鉄骨造）
 - 敷地面積：5,313.07㎡
- | | |
|----------------|------------------|
| <店舗/カフェ> | <美術館棟/アートセンター> |
| ■ 延床面積：457.82㎡ | ■ 延床面積：3,082.40㎡ |
| ■ 階数：地上1階 | ■ 階数：地上2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 札幌駅徒歩4分の立地でホテル運営



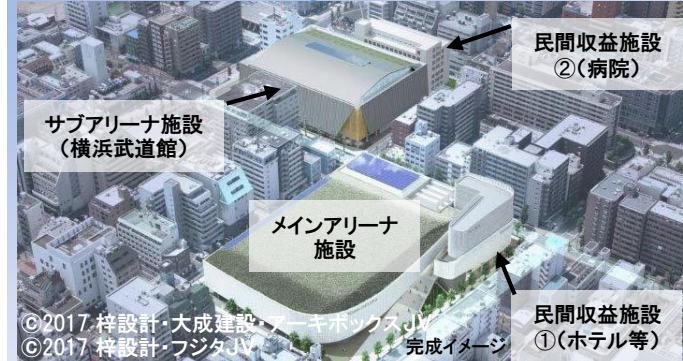
完成イメージ

- 【事業概要】**
- 敷地面積：約11,700㎡
 - 建築面積：8,800㎡
- <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：288室

※無断転用は禁じたいします。 Copyright 2018 Starts Corporation Inc. All Rights Reserved

横浜文化体育館再整備事業

スターツを含めた全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
スターツは民間収益施設①（ホテル等）の設計・建設運営



完成イメージ

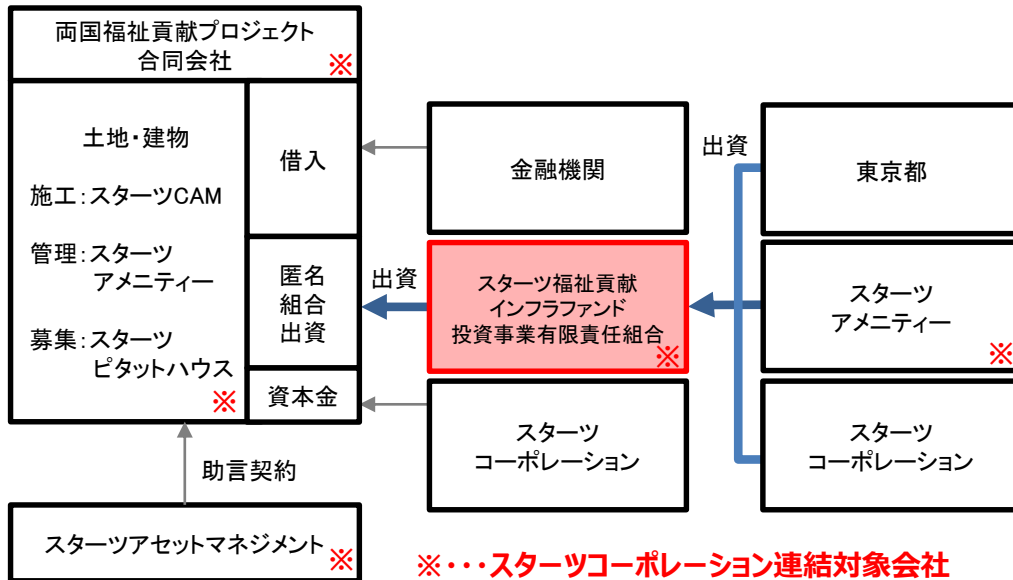
- 民間収益施設①【事業概要】**
- 階数：地上7階 ■ 構造：鉄骨造 ■ 延床面積：4,158㎡
 - 用途：ホテル・飲食店・店舗・駐車場 ■ 2024年開業予定

東京都インフラファンド合同会社の組成 両国福祉貢献プロジェクト合同会社設立

「スタート福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合」が 第一号投資案件として東京都墨田区に福祉貢献型建物を建設

- 東京都が都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備促進を目的として創設した「官民連携福祉貢献インフラファンド事業」において行う開発プロジェクト
- スタートグループだからこそ提供できるサービスを追求し、東京都内においてインフラファンド事業を通じた子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・普及に貢献

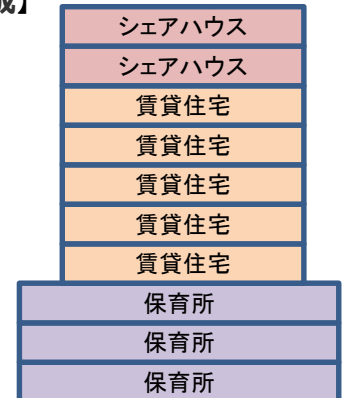
【事業ストラクチャー】 プロジェクト毎に合同会社を設立



【事業概要】

敷地面積：444.17㎡
 構造：鉄筋コンクリート造（免震）
 階数：10階
 用途：認可保育所、共同住宅（24戸）、
 シェアハウス
 竣工：2019年1月予定

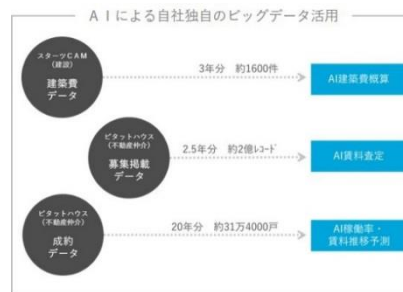
【施設構成】



「LAPLACE」(ラプラス) 開発

● AIを活用し賃貸住宅の建築計画と事業計画を自動で一括作成するシステムを開発

AIを活用してスタートグループが保有する不動産・建築関連ビッグデータを分析した情報と建築計画を連動させて、短時間で賃貸住宅の建築計画および事業計画を自動作成するシステム「LAPLACE(開発コードネーム)」。2018年5月よりβ版の社内利用を開始。土地所有者や不動産投資家に対するタイムリーな提案が可能になるとともに、システム利用者には業務の省力・迅速化による生産性の向上が実現可能になります。



※Application Program Interface(アプリケーション・プログラム・インターフェース)の略で、部品化されたソフトウェアなどの機能を外部から呼び出して利用するためのシステム

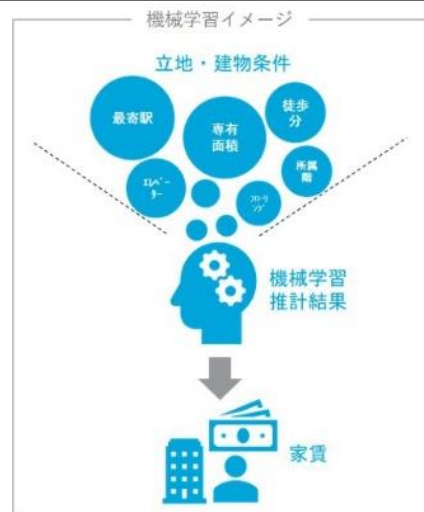
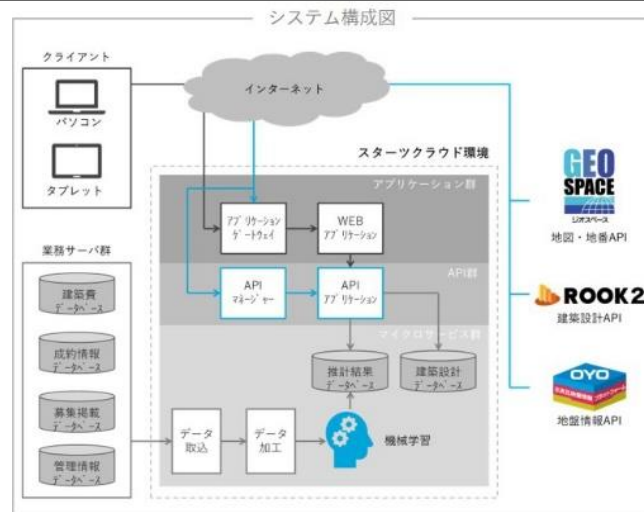
【システムの概要】

1、地図データベースと設計エンジンを連携させた、賃貸住宅の「建築計画システム」

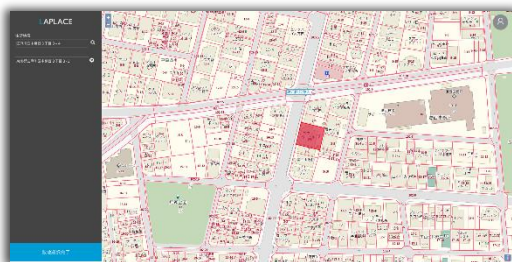
地理情報システムから計画地の敷地情報、都市計画法等の建築条件を取得し、設計エンジンが賃貸住宅の建築計画を作成します。

2、賃貸住宅の収益評価をおこなう「事業計画システム」

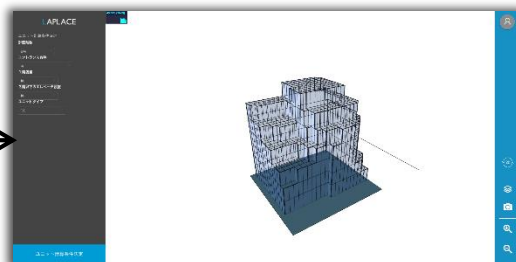
スタートグループが保有する賃貸住宅の募集データ、物件管理データ、建築費データ等の分析から、AIが対象物件の建築費、賃料、空室率、経費等を機械学習により推定し、収益評価および事業計画を作成します。



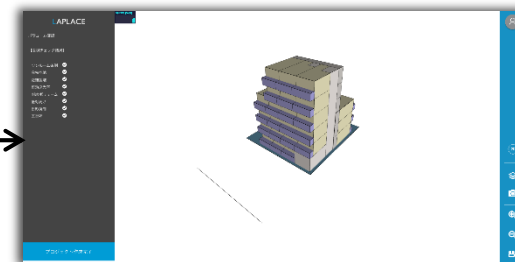
●システムの大まかな操作の流れ



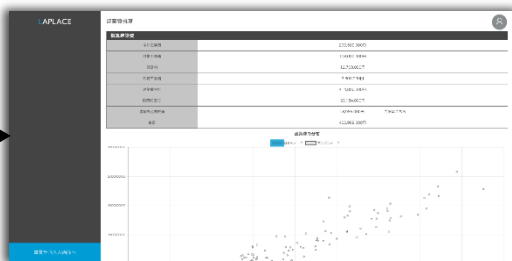
地図より計画地を選択



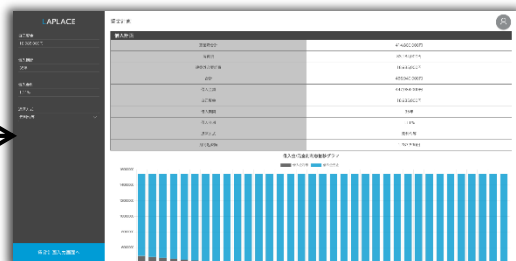
建築規制領域(鳥かご)作成



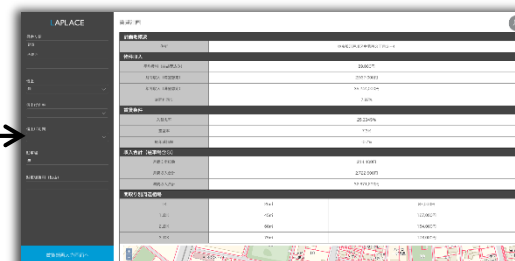
建築ボリューム自動配置



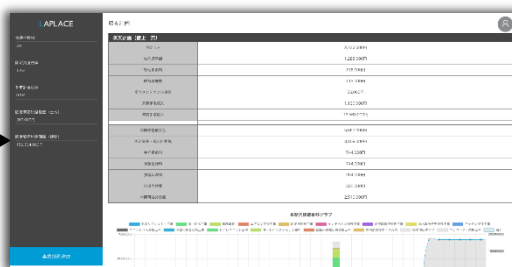
AI建築費概算



資金計画



AI賃料査定



その他収支計画
(固都税、長期営繕など)

【本システムが目指すもの】

社会に対し「不動産・建築の情報を分かりやすく可視化し、透明性を向上」

ユーザーに対し「業務の省力・迅速化により、生産性を向上」

スタートグループにとって
「不動産-建設-金融を横断するトータルソリューションビジネスの強化」

不動産×ITサービスの新たな取り組み 「株式会社 フィルライフ」をリブセンス社と共同設立

・不動産業者紹介サービス 住まいのミカタ

国内不動産業界のIT化が遅れているといわれている中、不動産テックを用いた新たなサービスモデルを構築。

豊富な集客チャネルによって不動産売買をご検討しているお客様と「つながる」。

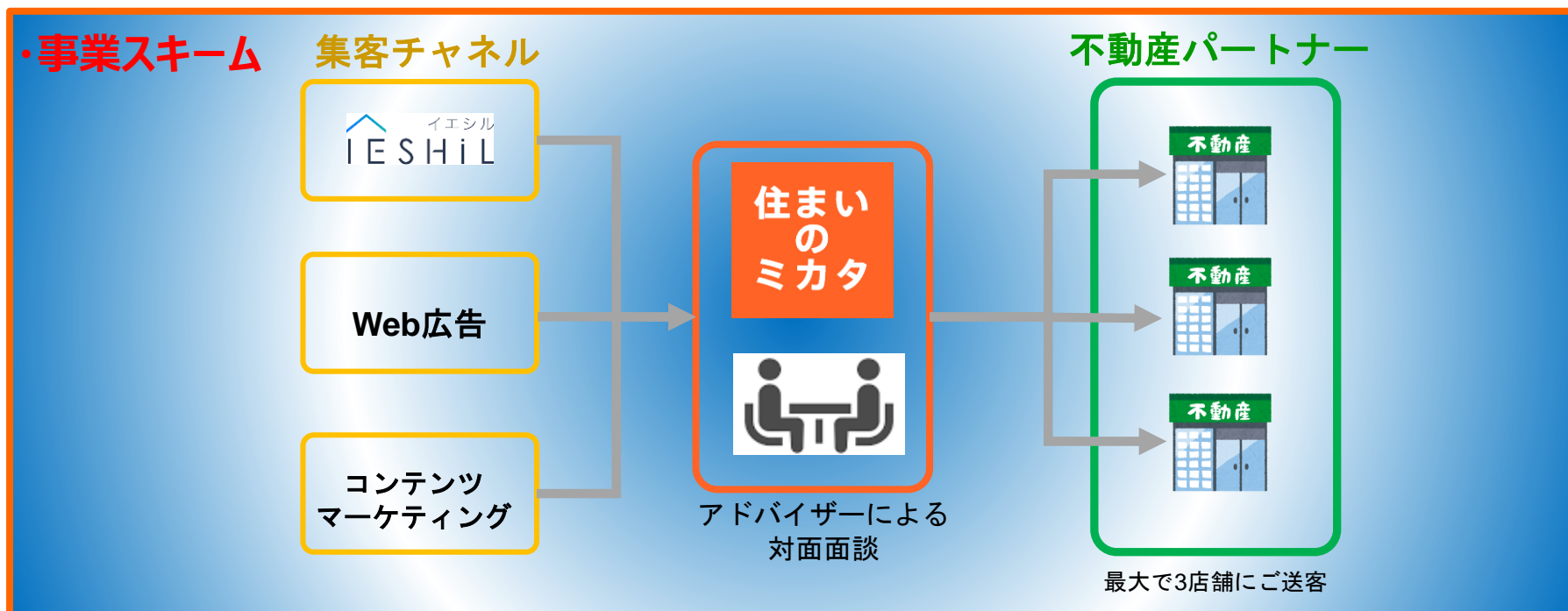
不動産のプロとの面談形式で売買に対する悩み・不安を解消。

提携する不動産パートナーへお客様をご送客。



PHIL LIFE

ヒトに寄り添い、ヒトの生活を豊かにする

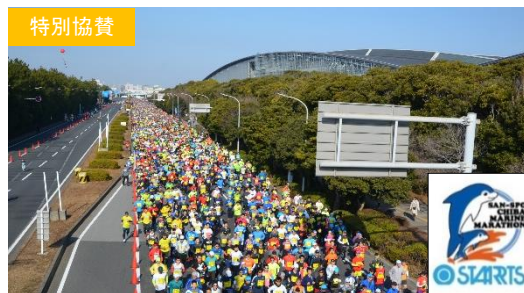




協賛



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～)



特別協賛



サンスポ千葉マリンマラソン (1990年～)



主催

スタートシニアゴルフ (1989年～98年、2008年～)



特別協賛

社の都全日本大学女子駅伝 (2005年～)



主催

スタートレディースゴルフ (1999年～)



協賛



高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン (2011年～)



協賛

卓球日本代表チームオフィシャルパートナー (2007年～)



©ニッタクニュース

■スタートSC所属
伊藤美誠選手
世界ランキング5位 (2018年5月現在)

- 2017年 主な戦績
 - ・世界卓球選手権 (個人戦) 女子ダブルス3位
- 2018年 主な戦績
 - ・全日本卓球選手権大会 大会史上最年少3冠達成
 - ・チームワールドカップ 準優勝
 - ・ワールドツアー・ドイツオープン ダブルス 優勝
 - ・世界卓球選手権 (団体戦) 銀メダル



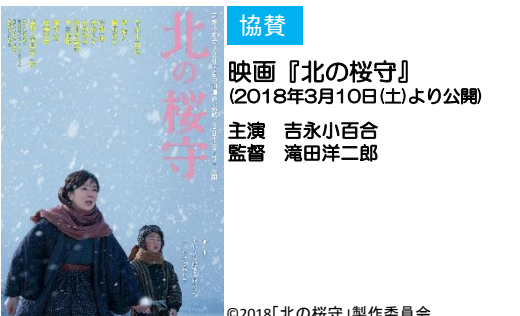
■主なスタート所属 プロゴルファー

高山忠洋プロ

- 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
 - ・ISPS ハンダマッチプレー選手権 3位

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
 - ・フジサンケイレディスクラシック 3位タイ
 - ・リゾートトラストレディス 7位タイ



協賛

映画『北の桜守』
(2018年3月10日(土)より公開)
主演 吉永小百合
監督 滝田洋二郎

©2018「北の桜守」製作委員会



賛助会員・特別協賛

新日本フィルハーモニー交響楽団 (2007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