



(証券コード: 8850)

## 2019年3月期 第2四半期 決算説明資料

2018年11月20日

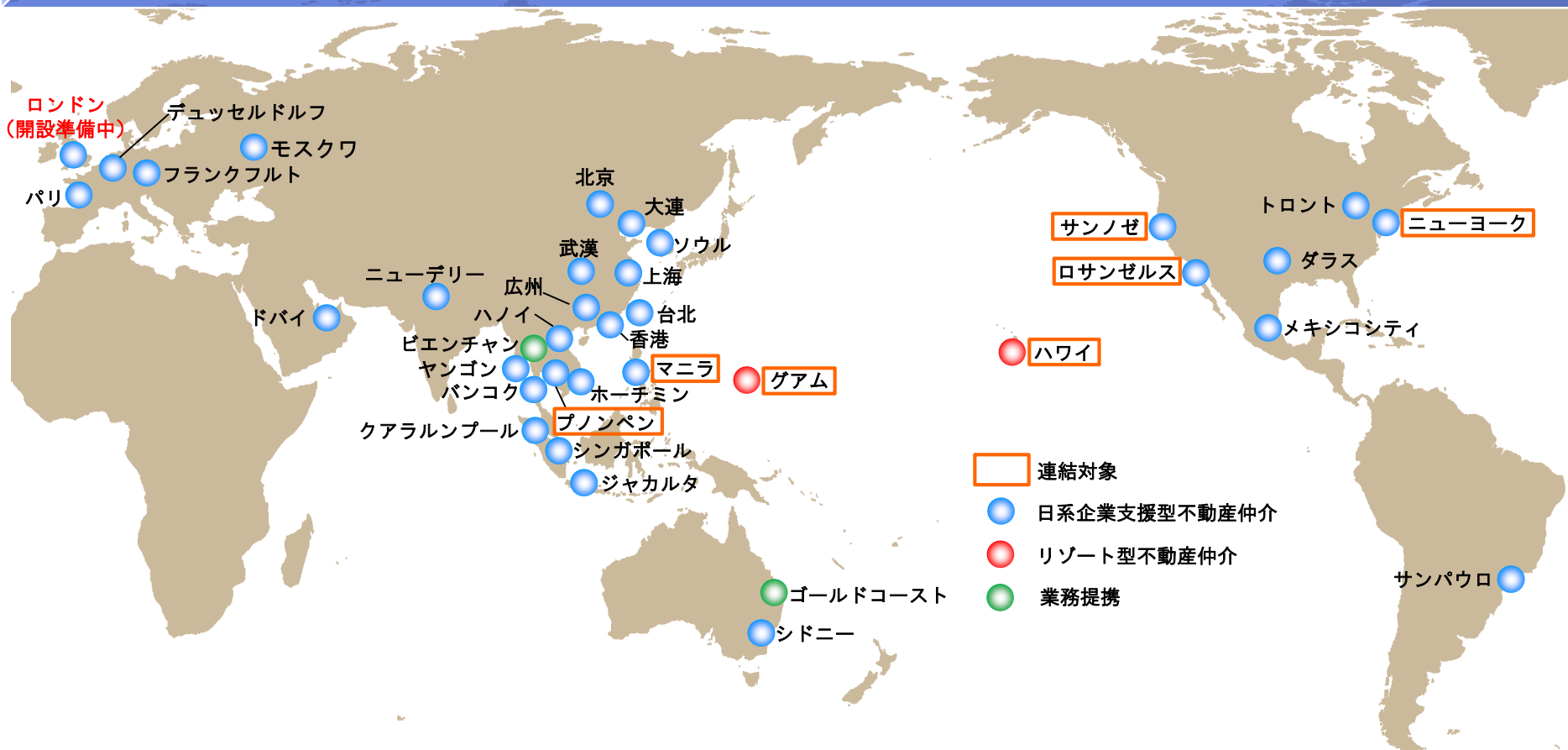


「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

■ スターツグループトピックス	P2.	■ セグメント別概況	P33～41.
■ 海外ネットワーク	P3～4.	・分譲不動産事業	
■ スターツグループトピックス	P5～11.	・ゆとり事業	
■ スポーツ・文化協賛活動	P12.	・コンサルティング事業	
■ 第2四半期決算概要	P13.	・出版事業・物販事業	
■ グループ組織図	P14.	■ 【連結】業績推移	P42.
■ 地域密着のストック型ビジネスモデル	P15.	■ 【連結】業績推移 セグメント別中期計画	P43.
■ ピタットハウス店舗数の推移	P16.	■ 【連結】決算概要 貸借対照表	P44.
■ 【連結】セグメントとグループ会社構成図	P17.	■ 【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移	P45.
■ 【連結】決算概要(損益)	P18.	■ ROE・ROAの推移	P46.
■ 【連結】決算概要(損益)セグメント別	P19～20.	■ 配当について	P47.
■ セグメント別概況 ・建設事業	P21～24.		
■ セグメント別概況 ・賃貸仲介、売買仲介事業	P25～26.		
■ セグメント別概況 ・不動産管理事業	P27～32.		

# スターツグループトピックス

## スタート海外ネットワーク 世界22カ国 35都市



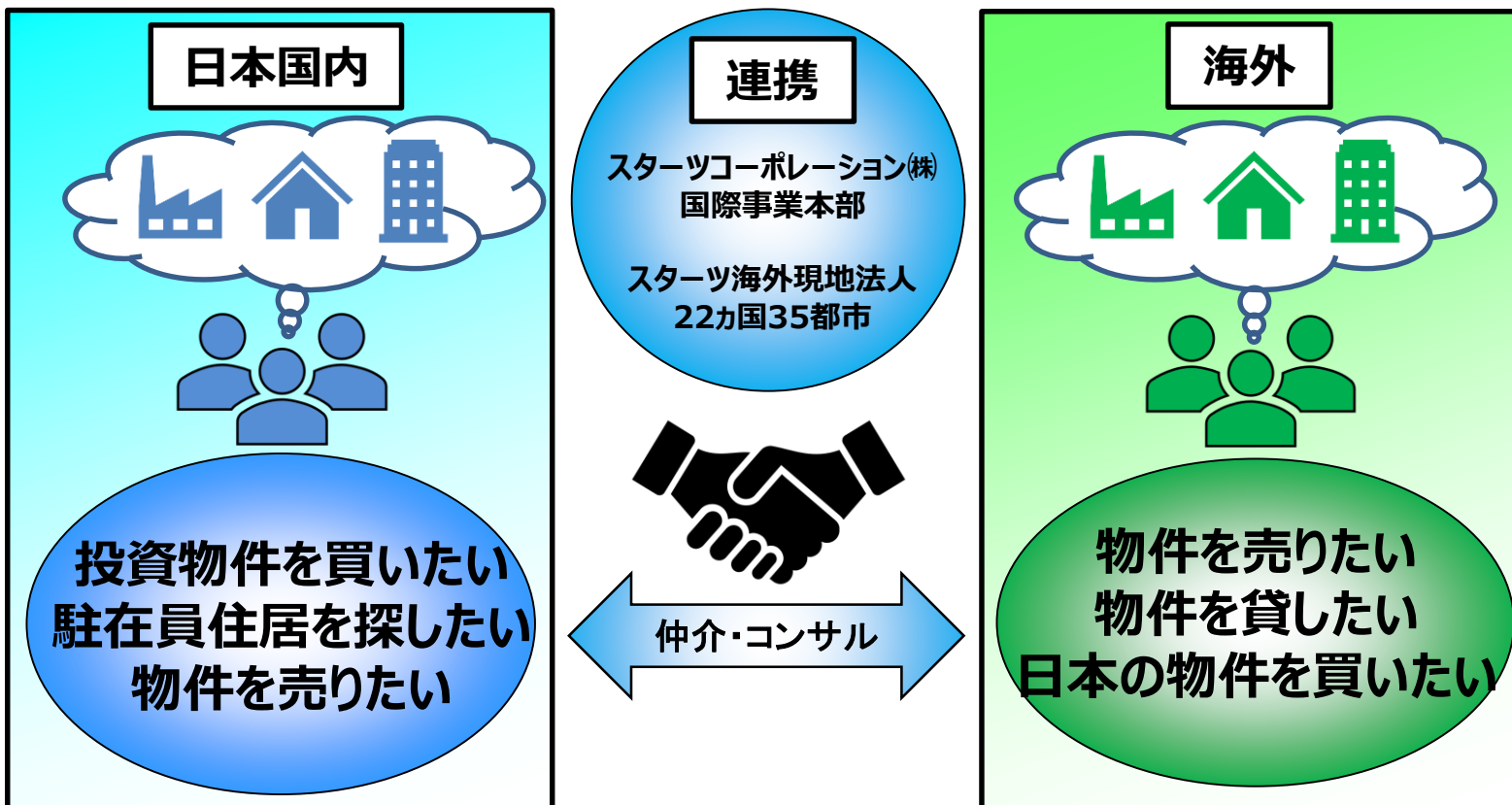
### ◆海外に進出する日系企業の住宅、オフィス・工場等の斡旋

- ・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4～9月 賃貸及び売買仲介実績  
取引企業 640社 手数料額 605百万円
- ◆イギリス ロンドン開設準備中

# 海外現地法人との連携により、世界同一、日本基準のサービスを提供

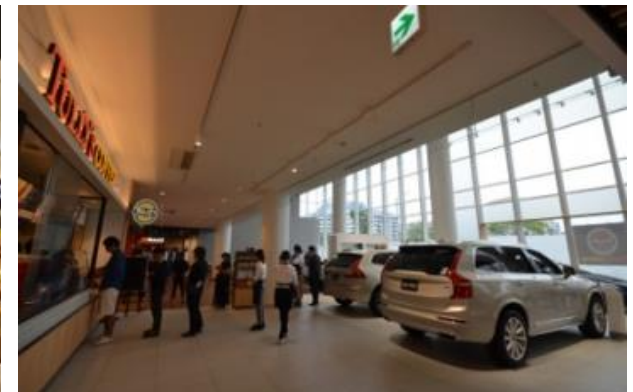


【2019年3月期売買成約事例】

お客様	成約内容	物件所在地
日本法人	投資物件購入	ロサンゼルス
外国法人	分譲マンション購入	東京
日本法人	工業団地土地購入	ジャカルタ
日本個人	居住用物件購入	サンノゼ



# ニューコースト新浦安 (千葉県・浦安市)



**地域の方が必要とするスーパーマーケットを核に、物販、飲食、サービスなどを中心に誘致。街づくりへの貢献と地域に永く愛される商業施設へリニューアル**

# ニューコースト新浦安

2018年9月27日 1・2階店舗オープン

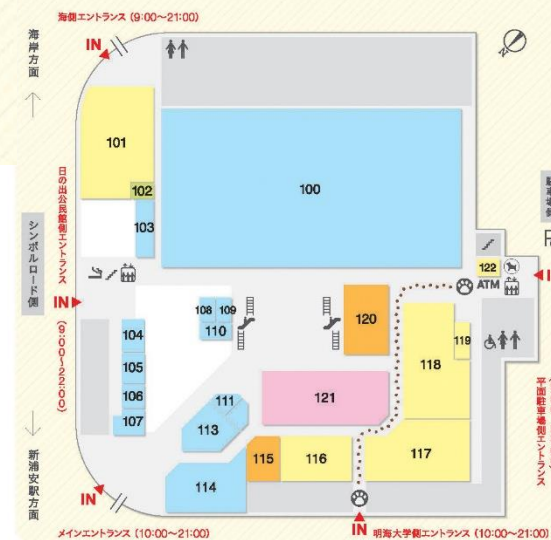


## 1F FOOD & LIFE STYLE

100 スーパーマーケット ヤオコー	116 靴・履物 BANKAN (バンカン)	120 レティス Green Parks topic (グリーンパークトピック)
101 輸入車ディーラー ボルボ・カー浦安	116 自転車 サイクルベースあさひ	121 生活雑貨 生活雑貨 BONMAISON (ボンマゾン)
111 カフェ 焼肉 焼鳥 レインボーハット	117 ペット PeTeMo (ペテモ)	122 銀行 ATM セブン銀行 ATM
113 洋服子 シャトレーゼ	118 ドラッグストア トモズ	
114 食品雑貨売場 食の駅	119 クリーニング ママシヨップ加納	

### FOOD HALL フードホール

102 カフェ タリーズコーヒー	106 ファーストフード POPPO (ポッポ)	108 インド料理 神戸インドカレー
103 ハンバーガー バーガーキング	106 焼肉ちゃんぽん リンガーハット	109 焼肉の鉄板 鳥勝
104 うどん はなまるうどん	107 パンケーキ店 フラットバックパンケーキ	110 中華料理(餃子) 独一処餃子 (トウワンクワンジャウ)



## 2F FASHION & LIFE STYLE

200 靴・履物 ニトリ	204 化粧品・美容 アートライフデポ	208 COMING SOON
201 COMING SOON	206 靴 靴修理・合縁の店プラスワン	209 COMING SOON
202 COMING SOON	206 洋服のお直し 銀の糸	210 ファッション Mac-House SUPER STORE (マックハウス)
203 メガネ Dr.eye's (ドクターアイズ)	207 美容室 Choki Peta (チャキペタ)	211 シューズ TOKYO SHOE RETAILING CENTER



# ニューコースト新浦安

2018年11月22日 3階店舗オープン予定



## 3F RESTAURANT・CLINIC・SCHOOL

307 アミューズメント NICOPA&nico ground	311 家電 ノジマ	316 リラクゼーション りらくる
308 100円ショップ ダイソー	312 保険 住まブラほけんの広場	319 美容室 ヘア&ネイル MUSE
309 ストレッチ Dr. ストレッチ	313 旅行 新浦安旅行サロン	
310 パラエティ雑貨 Pretzel (プレッツェル)	314 写真スタジオ スタジオアリス	

### SCHOOL スクール

300 ゴルフスクール ステップゴルフプラス	317 英会話教室 NOVA	321 ダンススタジオ YOUTH THEATRE JAPAN (ユースシアター・ジャパン)
301 フィットネス カーブス	318 学習塾 栄光ゼミナール	322 乳幼児教室 くぼたのうけん
315 フィットネス セントラルスポーツジムスタ	320 英語教室 ベネッセの英語教室 BB studio	323 高齢者施設紹介 サードライフ

### CLINIC クリニック

324 COMING SOON	328 整骨院 クネア鍼灸整骨院
325 歯科 新浦安ブライト歯科	327 COMING SOON

### RESTAURANT レストラン

302 ルバゴ・ステーキ Amour (アムール)	304 和食 旬味 (ツクシ)	306 COMING SOON
303 イタリアン ボポラマーマ	305 COMING SOON	



【3階スクールゾーンイメージイラスト】



【3階クリニックゾーンイメージイラスト】



【3階レストランゾーンイメージパース】



# 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

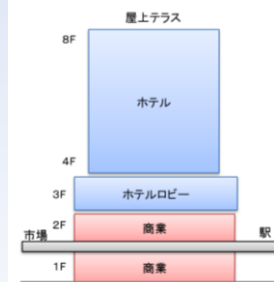
## 2018年12月着工予定 2020年「ホテルエミオン京都」開業予定

### JR嵯峨野線の新駅「梅小路京都西駅」(2019年春開業予定) に直結



#### 【事業概要】

- 敷地面積：約4,000㎡
- 階数：地上8階
- 客室数：約200室
- 用途：ホテル（3～8階）  
店舗（1～2階）
- 事業期間：60年（定期借地）



## 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



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



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

2020年4月開業予定

近代化産業遺産の赤煉瓦倉庫改修・運営



2018年5月着工済

- 【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        |

## 府中市公有地活用プロジェクト

2021年4月開業予定

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

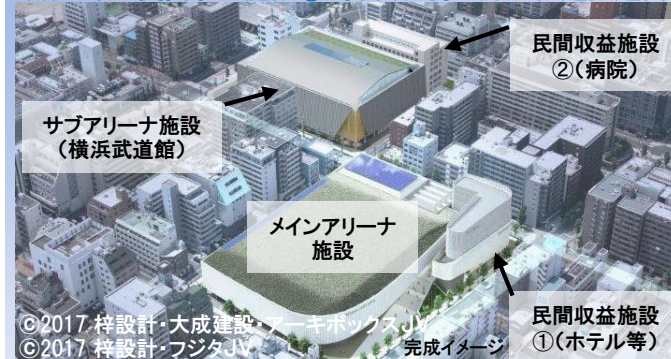


完成イメージ

- 【事業概要】** ■敷地面積：1,092.27 ■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）等

## 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

受注トピックス【特区民泊：大阪市 物件受注マップ】



(仮称) 西淀路2丁目計画



【物件概要】  
鉄筋コンクリート造地上8階建て  
客室27室/店舗1区画  
敷地面積 271㎡  
延床面積 1,271㎡

新大阪駅

(仮称) 大淀中2丁目計画

【物件概要】  
鉄筋コンクリート造地上10階建て  
客室27室  
敷地面積 231㎡  
延床面積 905㎡



※民泊イメージ(楽天LIFULL STAY株式会社)

大阪駅・梅田駅

(仮称) 東心斎橋1丁目計画



【物件概要】  
鉄筋コンクリート造地上8階建て  
客室35室/店舗1区画  
敷地面積 402㎡  
延床面積 1,347㎡

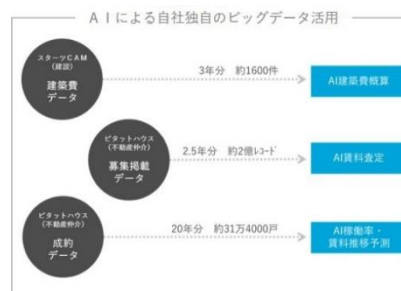
なんば駅

- 民泊物件
- 免震物件
- 賃貸住宅
- ホテル

## 「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

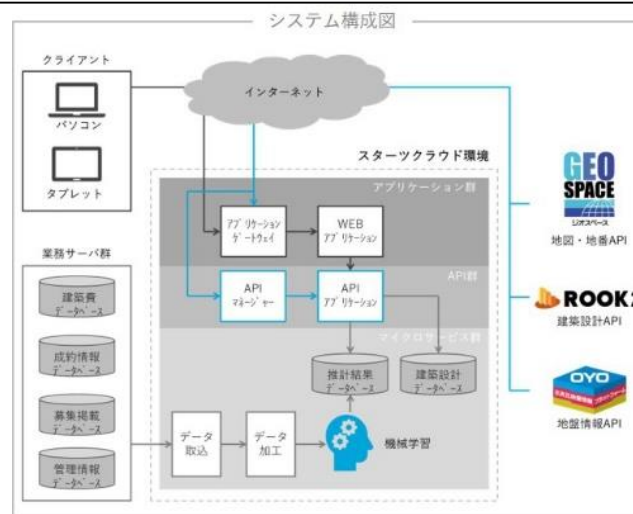
### 【システムの概要】

#### 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。



**協賛** 東京マラソン2019 オフィシャルパートナー  
(2007年 第1回大会～)



©東京マラソン財団

**特別協賛** サンスポ千葉マリンマラソン  
(1990年～)



**特別協賛** 杜の都全日本大学女子駅伝  
(2005年～)



**主催** スターツシニアゴルフトーナメント  
(1989年～98年、2008年～)



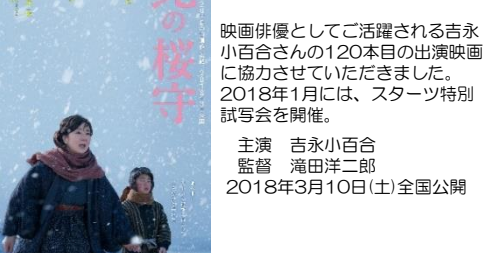
**主催** スターツレディースゴルフ  
(1999年～)



**協賛** 高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン  
(2011年～)



**協賛** 映画「北の桜守」



映画俳優として活躍される吉永小百合さんの120本目の出演映画に協力させていただきました。  
2018年1月には、スタートズ特別試写会を開催。  
主演 吉永小百合  
監督 滝田洋二郎  
2018年3月10日(土)全国公開

©2018「北の桜守」製作委員会

**協賛** 全日本卓球チーム  
オフィシャルスポンサー (2007年～)



**協賛** 映画「男はつらいよ」  
50周年プロジェクト



1969年に第1作目が公開された国民的人気映画シリーズ「男はつらいよ」が、2019年に50周年を迎えるにあたり「50周年プロジェクト」が発足。さらに同プロジェクトでは、シリーズ50作目となる最新作の公開も決定しています。  
映画「男はつらいよ」最新作  
主演：渥美清  
監督：山田洋次  
2019年12月27日(金)公開

©松竹株式会社

■スタートズSC所属



©徳田洋平

伊藤美誠選手  
世界ランキング7位  
(2018年11月現在)

- 2018年 主な戦績—
- ・オーストラリアオープン ダブルス：優勝
  - ・スウェーデンオープン シングルス：優勝
  - ・ブルガリアオープン ダブルス：優勝
  - ・オーストラリアオープン ダブルス：優勝
  - ・ジャパンオープン 緑林杯 シングルス：優勝
  - ・全日本卓球選手権大会  
大会史上最年少3冠達成
  - ・ドイツオープン ダブルス優勝

■主なスタートズ所属  
プロゴルファー



高山忠洋プロ

**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～)



©KIWIJURA



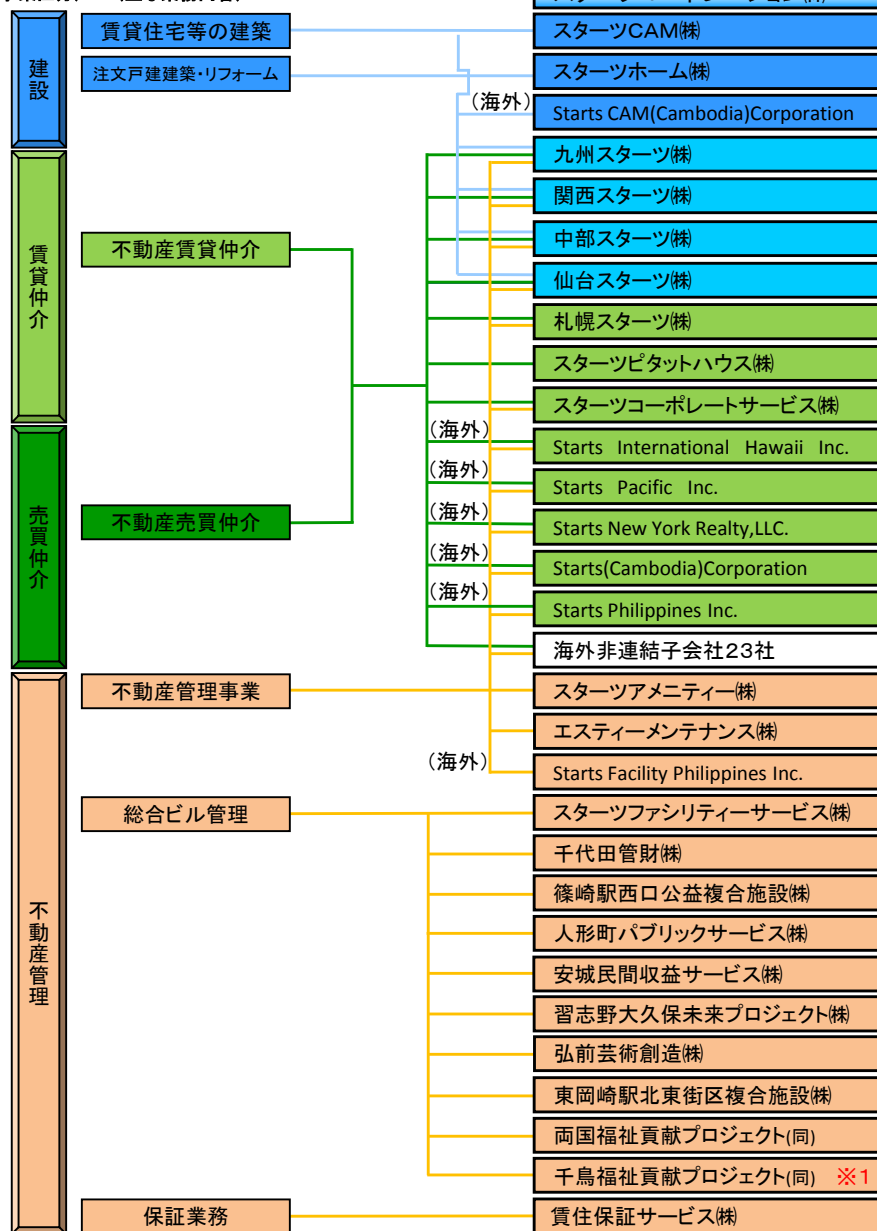
松森彩夏プロ

# 第2四半期 決算概要

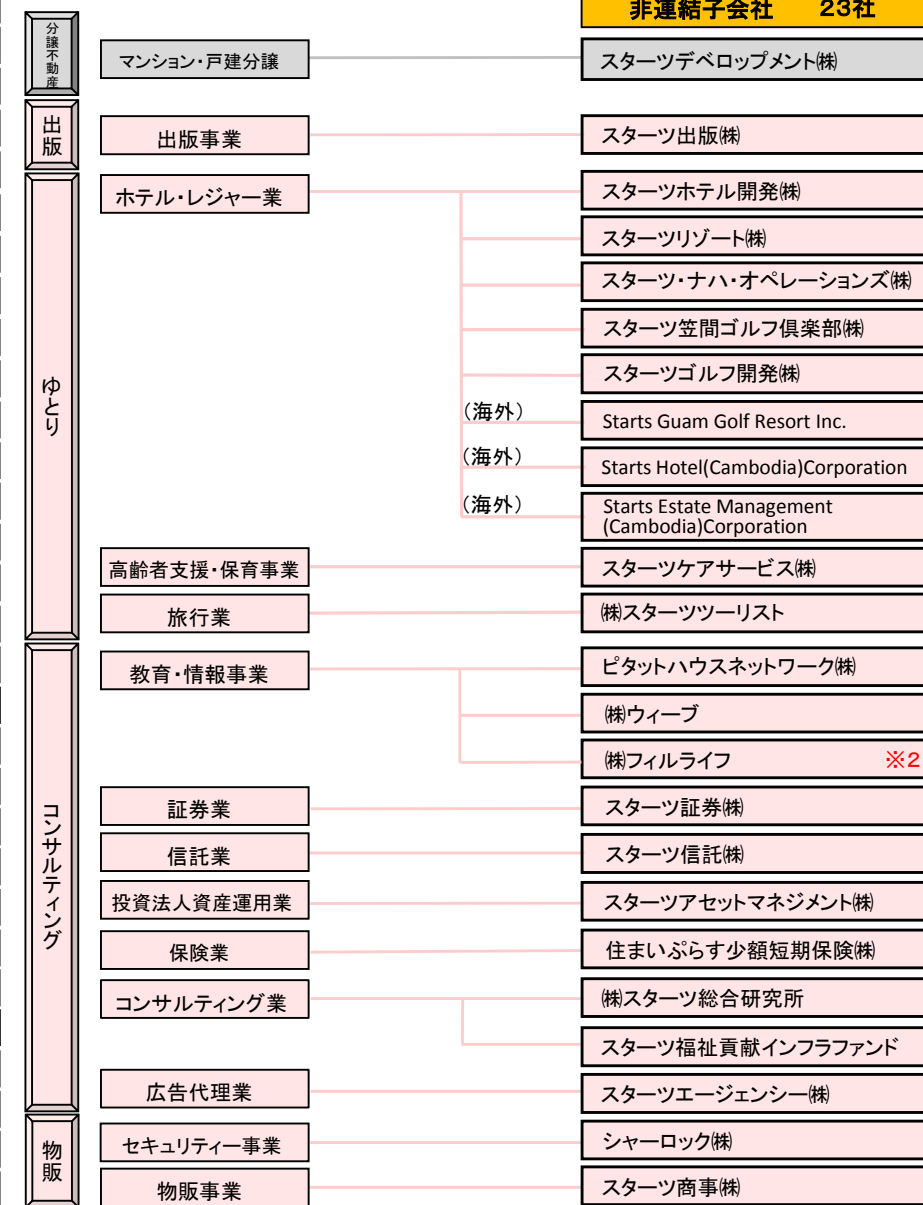
# ◆グループ組織図

## 【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 55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

# ◆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



スターツCAM株式会社

土地信託

スターツ信託株式会社

相続相談・信託業務

顧客ニーズに応じた  
サービスの提案が可能

スターツ証券株式会社

管理信託

ライフプラン・保険相談

入居者募集

不動産管理

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

家賃収納管理  
入退去対応・長期営繕工事 他



スターツピタットハウス株式会社



ビル管理



24時間対応コールセンター



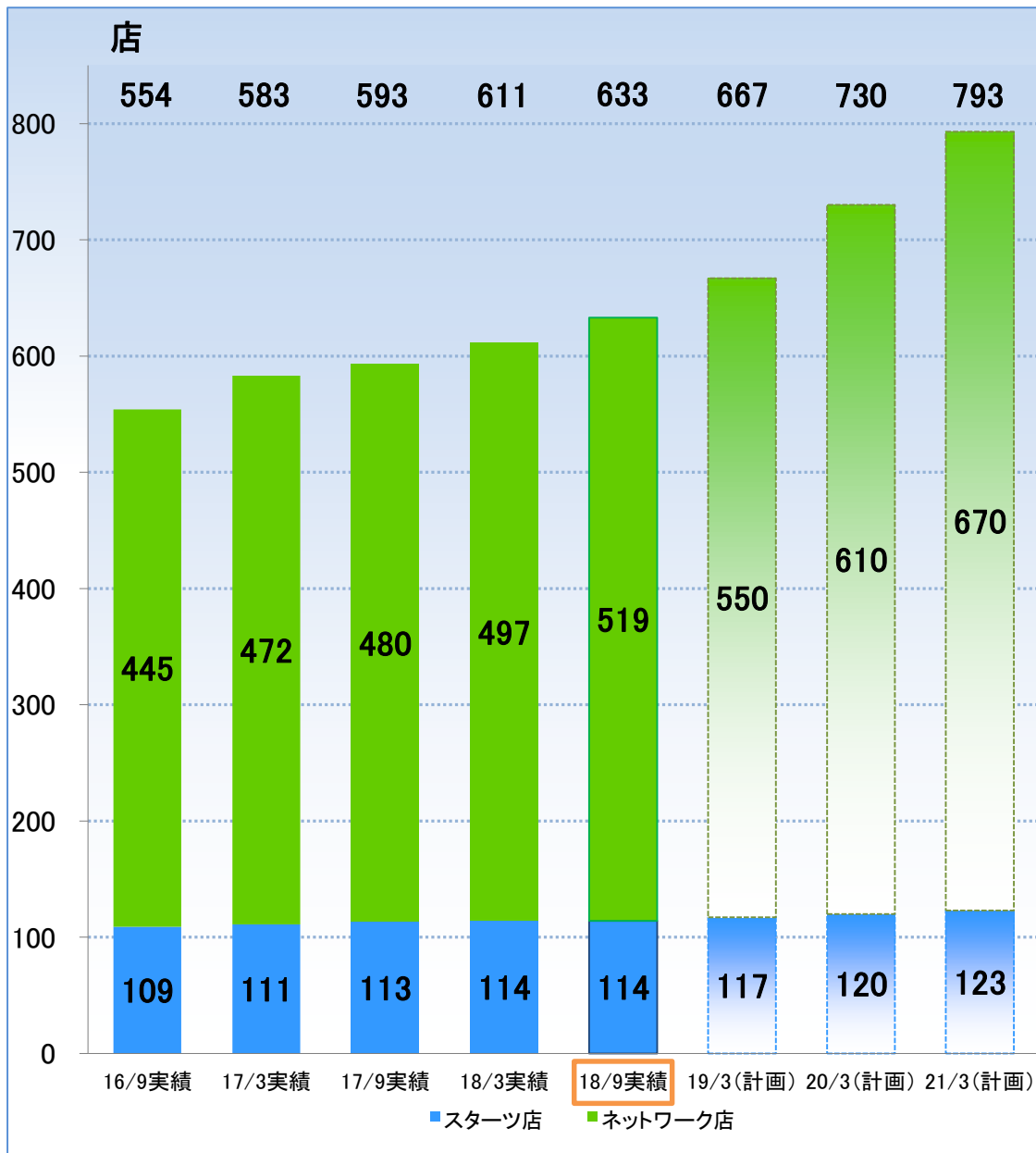
時間貸駐車場

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



経営方針説明会

## スタートズ店

(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、スタートズ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。

- ◆2019年3月期 新規出店  
【首都圏】武蔵小杉北口店(12月オープン予定)

# ◆【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:55社(国内43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

2019年3月期 第2四半期(実績) 103.4億円(全社調整額 △1.6億円)

建設 25.2億円【24.1%】	賃貸 仲介 5.6億円 【5.4%】	売買 仲介 7.0億円 【6.7%】	不動産管理 40.7億円【38.8%】	分譲 9.3億 【8.9%】	ゆとり 8.5億 【8.1%】	コンサル ティング 6.4億 【6.1%】	物販 0.2億円【0.2%】
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	--------------------------------	----------------

【参考】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)

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%】	ゆとり 6.1億円 【6.1%】	コンサル ティング 6.4億円 【6.3%】	物販 1.1億円【1.1%】	出版 1.7億円【1.7%】
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------	----------------

分譲 △3.0億円【△2.9%】

出版 1.6億円【1.6%】

# ◆【連結】決算概要（損益）①

（単位：百万円）

	2019年3月期 第2四半期 計画	2019年3月期 第2四半期 実績	2018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	98,000	96,277	75,710	+20,566	+27.2%	△1,722	△1.7%
営業利益	10,000	10,342	9,353	+989	+10.6%	+342	+3.4%
経常利益	9,900	11,025	9,538	+1,487	+15.6%	+1,125	+11.4%
四半期 純利益 <sup>(※)</sup>	6,500	7,060	6,334	+726	+11.5%	+560	+8.6%
EPS(円)	123.56	134.21	120.41	+13.80	+11.5%	+10.65	+8.6%

(※)親会社株主に帰属する四半期純利益

**✓売上高・各利益ともに増収増益**

# ◆【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
2019年3月期 第2四半期実績	21,274	2,889	2,728	38,225
前年同期実績	21,656	2,723	2,819	35,528
差異	△381	+165	△91	+2,697

## 【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
2019年3月期 第2四半期実績	2,527	565	706	4,075
前年同期実績	3,003	603	938	4,349
差異	△476	△38	△232	△273

### <前年同期比 主な変動要因>

不動産管理事業 : 不動産管理物件数増加が堅調に推移

⇒ 管理手数料・メンテナンス売上・賃貸事業売上増加

# ◆【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
2019年3月期 第2四半期実績	17,336	8,737	2,474	1,960	651
前年同期実績	764	7,356	2,312	1,864	686
差異	+16,572	+1,380	+162	+96	△35

## 【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
2019年3月期 第2四半期実績	933	856	644	175	20
前年同期実績	△301	618	643	163	111
差異	+1,234	+237	+1	+12	△91

### <前年同期比 主な変動要因>

- 分譲不動産事業 : 「アルファグランデ千桜タワー」185戸 10,874百万円  
「QUWON新浦安」79戸 5,075百万円 } ⇒完成による引渡し
- ゆとり事業 : 「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」2018年1月オープン、堅調稼働

# セグメント別概況 建設事業



有料老人ホーム(鉄骨)



戸建賃貸住宅ソリア + MACHI家WOOD



保育施設(木造枠組壁工法)



アルファグランデ千桜タワー (2018年7月竣工)



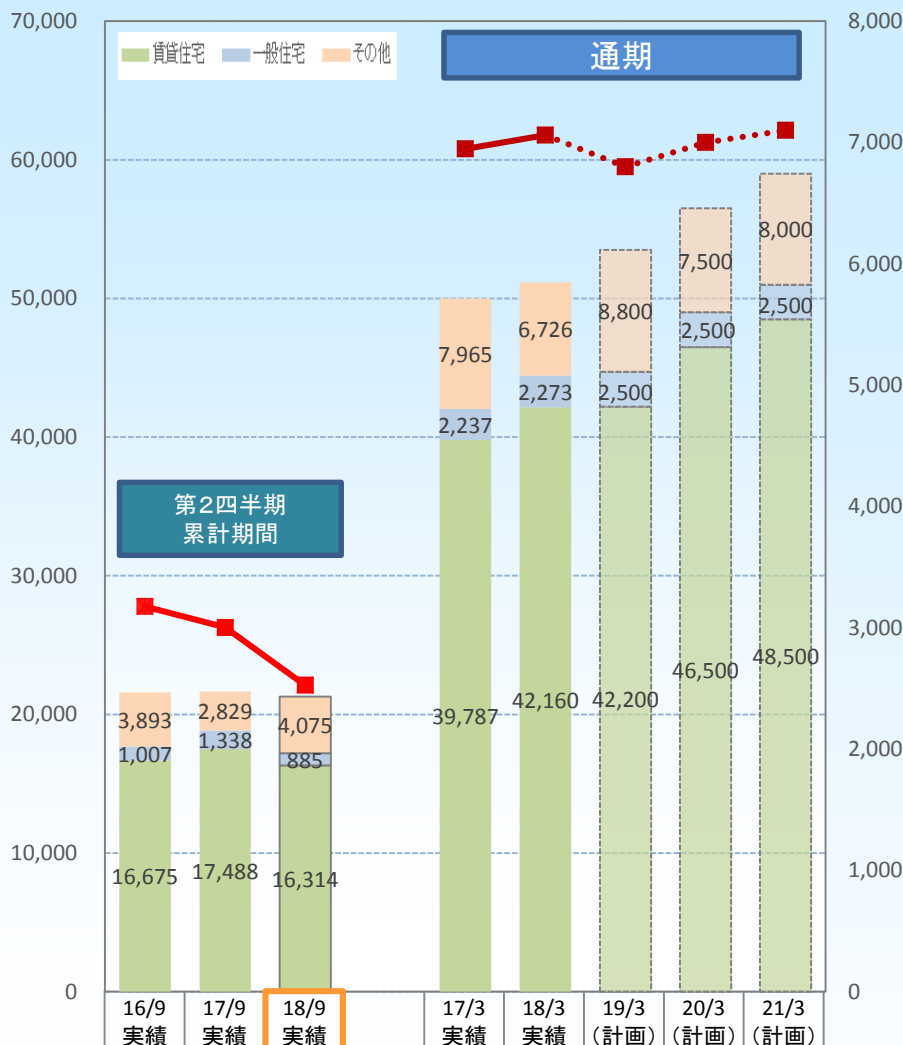
アリア・ソワン・プレミアム(保育所併設)



壁式RCアンダー 1 0

# ◆セグメント別の概況【建設事業】

(売上:百万円) **建設事業** (営業利益:百万円)



## ●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、ケア施設、商業施設等

## ●営業利益 25億27百万円(前年同期比▲476百万円)

- ✓人員体制の強化等を実施
- ✓建築資材の集中購買・工期の平準化等を継続

## ●2019年3月期 売上高見通し

- ✓第3・第4四半期  
引渡予定物件：23,300百万円  
工事進行基準：9,000百万円
- ✓通期売上高：53,500百万円

## 【sonosaki金山】2018年6月竣工(名古屋市)

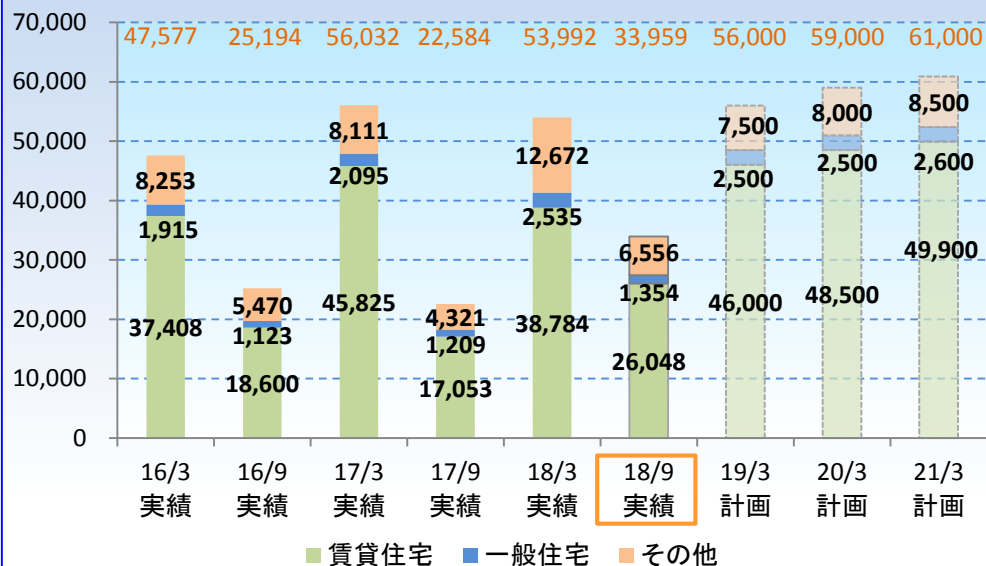


【物件概要】鉄骨造地上5階建て  
敷地面積:3,289.78㎡(995坪)/延床面積:6,683.95㎡(2,021坪)

# ◆セグメント別の概況 【建設事業の受注高・受注残高】

## ◆受注高 339億59百万円

(単位:百万円)



## ●2019年3月期第2四半期 受注高

✓前年同期比11,375百万円増加  
受注棟数 賃貸住宅増加

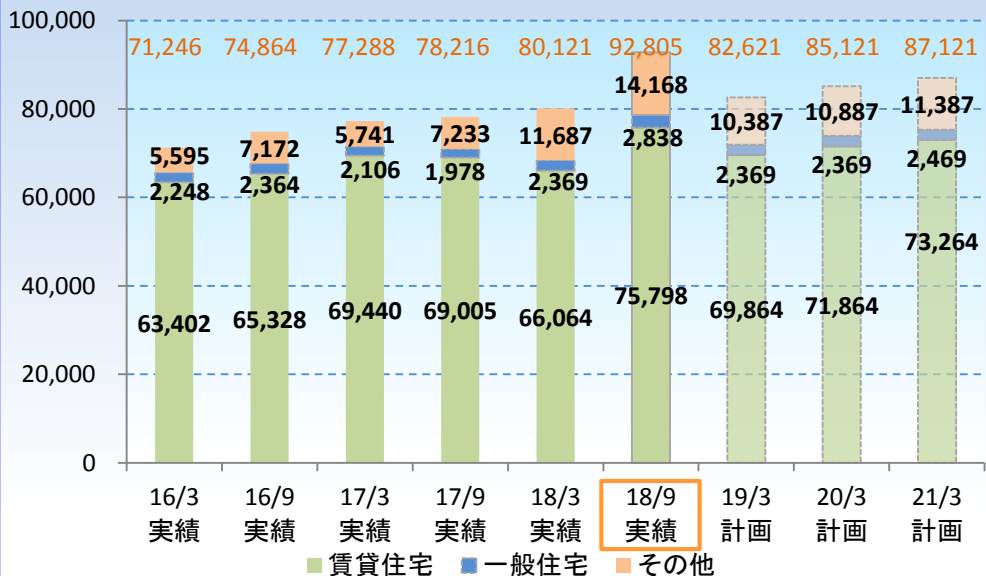
✓「免震物件」13,049百万円受注  
受注棟数 累計444棟

## ●2019年3月期第2四半期 受注残高

✓賃貸住宅 前年同期比6,793百万円増加  
✓免震受注残高36,225百万円

## ◆受注残高 928億5百万円

(単位:百万円)



## 【2019年3月期受注トピックス】

東京メトロ東西線 市川・浦安エリアで大型免震6棟受注  
※請負予定金額 500百万円超

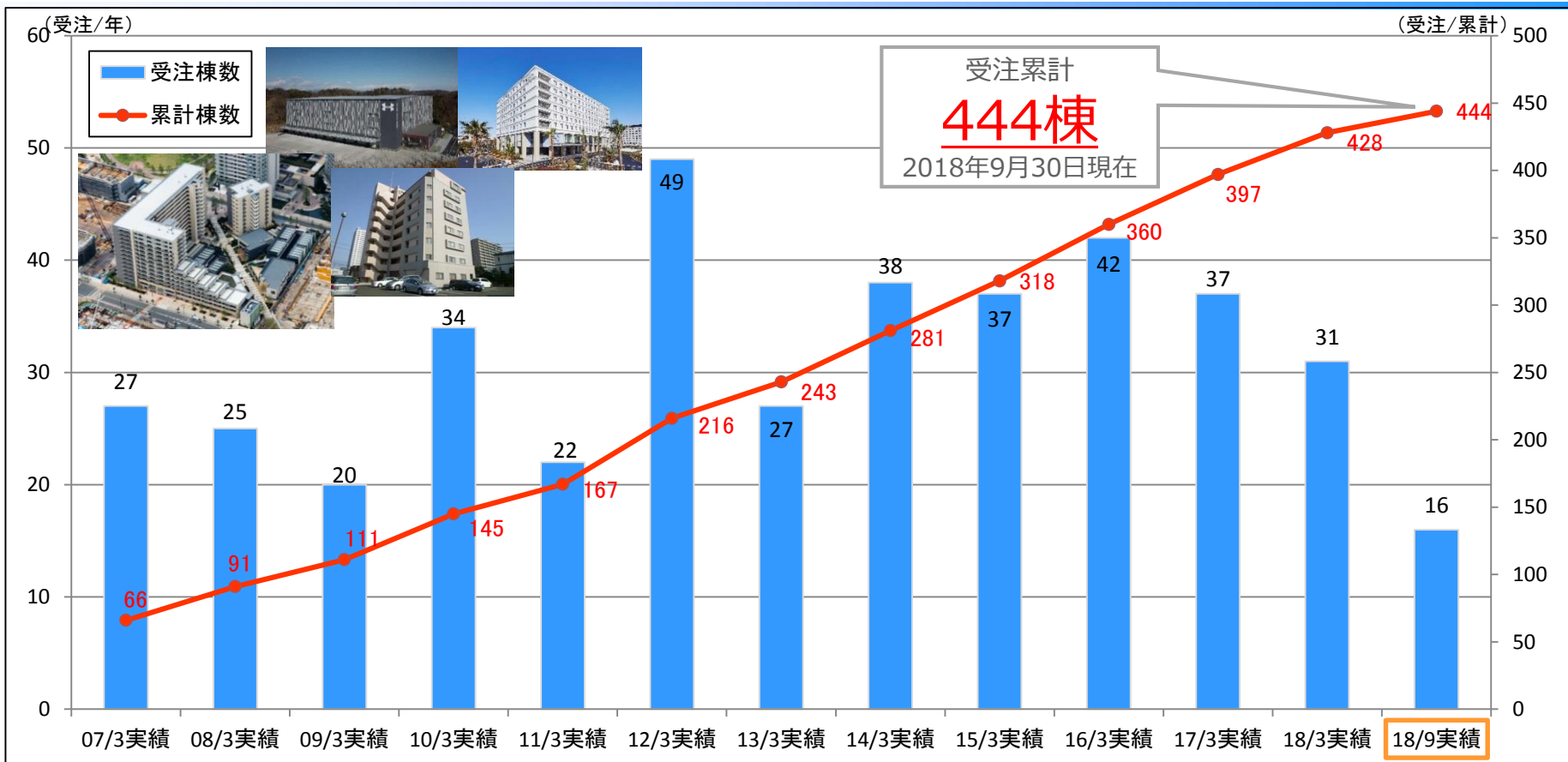


※免震大型物件提案時完成予想図

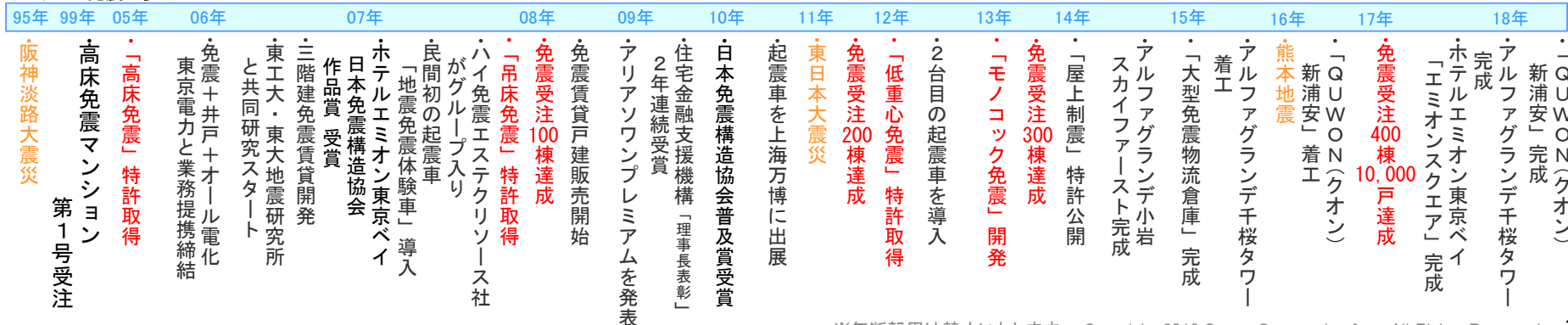
高床免震  
Produced by STARTS



# ◆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



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

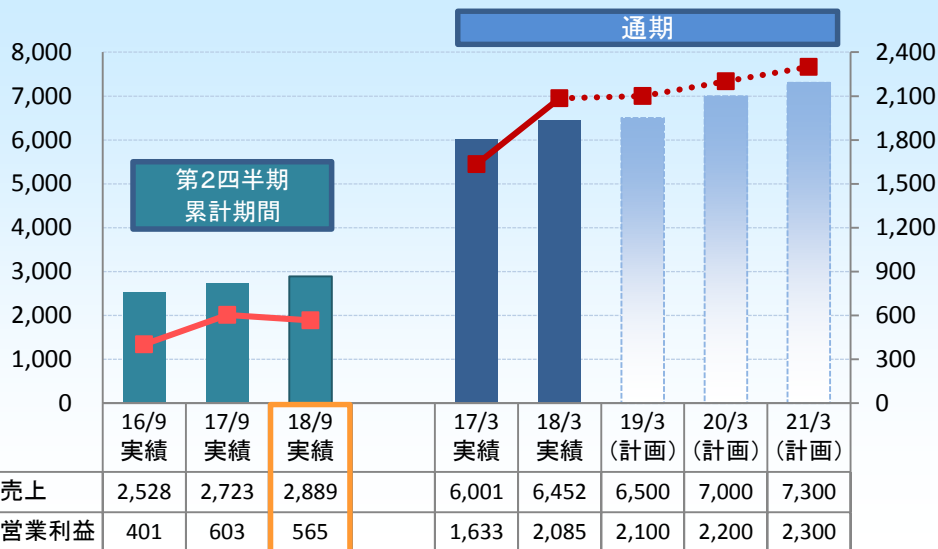
子育てママを応援！収納・建築  
素材・生活動線に主眼を置いた  
安全設計

# ◆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 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+109社  
地域密着・法人営業にも注力

✓人員体制強化に伴う人件費増加 前年同期比+106百万円

### ●売買仲介事業

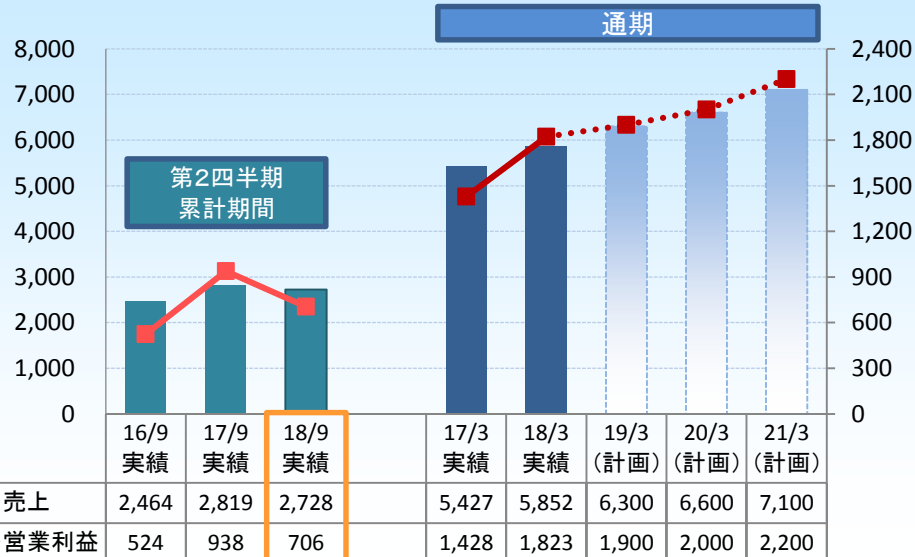
✓CRE(企業不動産)ソリューション提案に注力  
前年同期比+87百万円

✓マイホームオークションの推進や地域密着営業による  
広告宣伝費増加 前年同期比+75百万円

(売上:百万円)

## 売買仲介事業

(営業利益:百万円)



明大前店(世田谷区)



マイホームオークション会場



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

## ◆UR都心高額賃貸物件



シーリアお台場1番街



シーリアお台場3番街 1号棟・2号棟



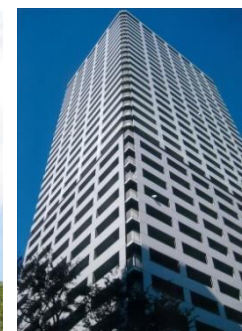
シーリアお台場3番街 4号棟・5号棟



アートヴィレッジ大崎ビュータワー



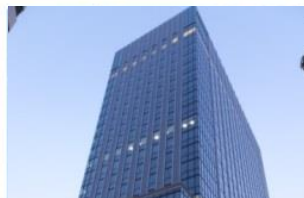
オーバルコート大崎ビュープラザ



天王州ビュータワー



中高層賃貸住宅



オフィスビル



商業施設



結婚式場



低層賃貸住宅



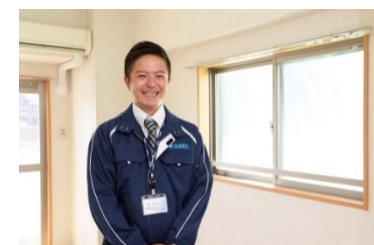
大学等教育施設

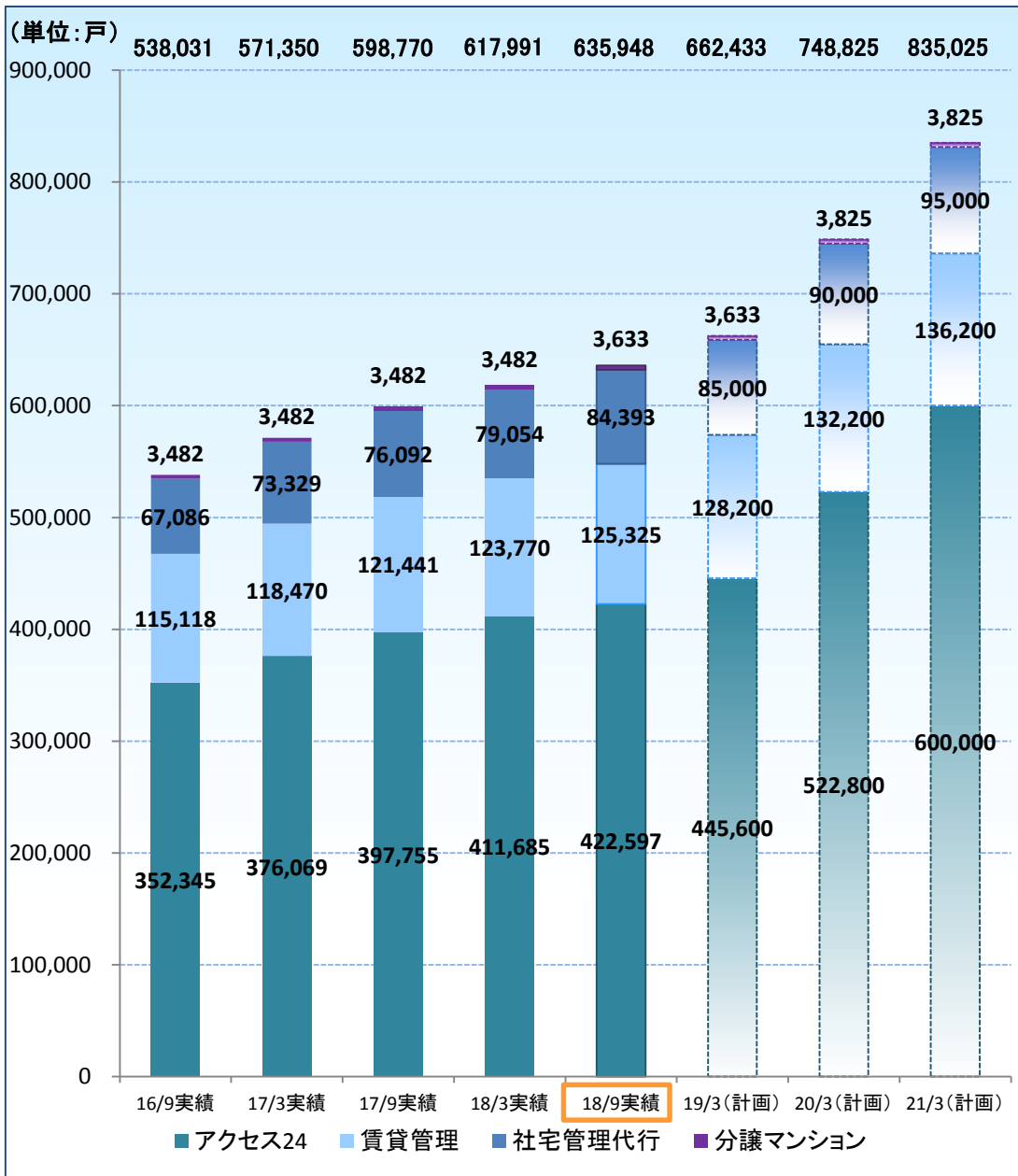


病院・メディカルセンター



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9月末時点 契約法人 345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・クオンシリーズ  
物件の管理業務受託



分譲マンション

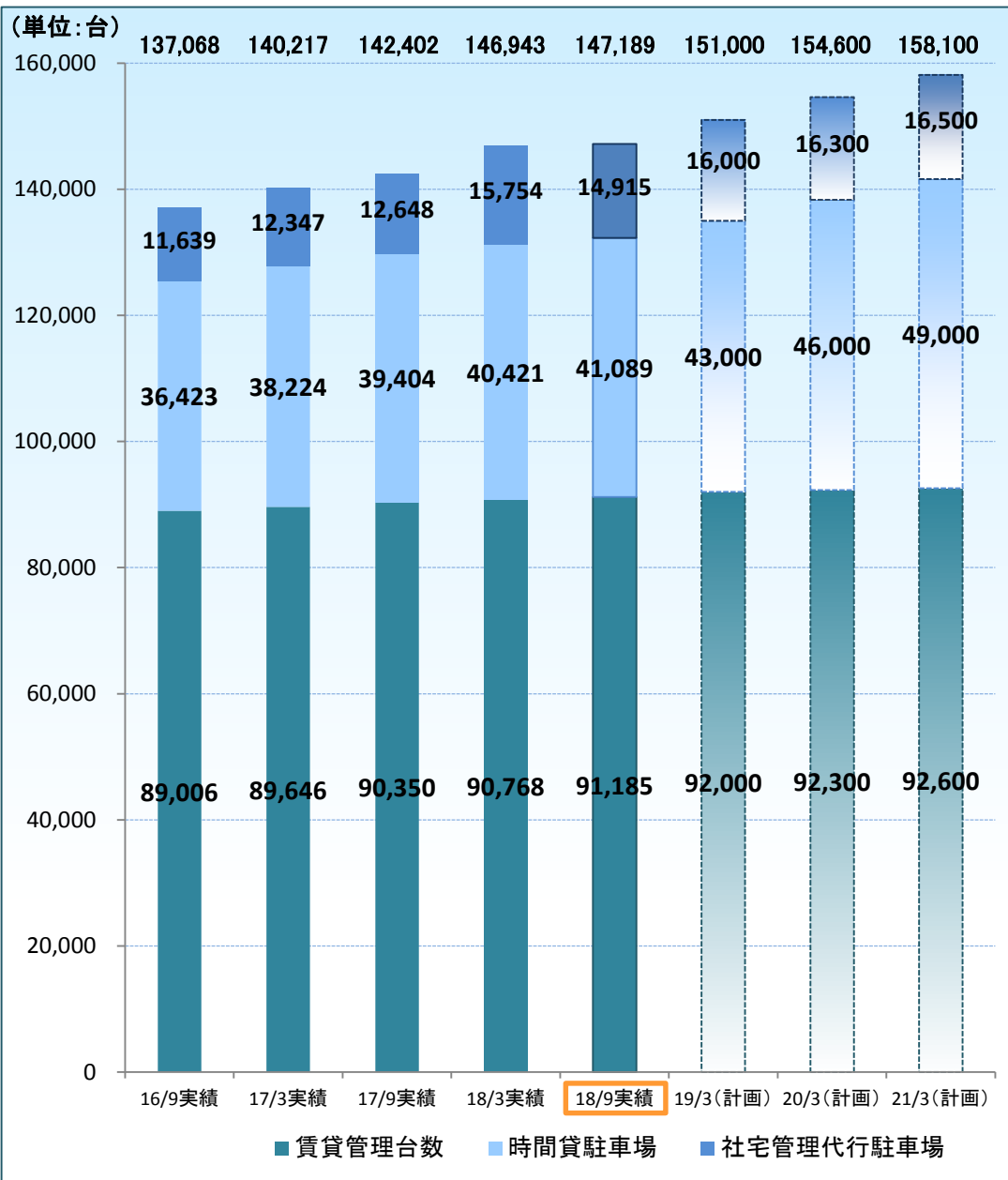


中高層賃貸住宅



(上)低層賃貸住宅(下)賃貸戸建

# ◆セグメント別の概況【不動産管理事業② 駐車場管理台数推移】



## ●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

## ●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

## ●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  
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＞

- ・「BLUU Smart Parking」・・・IoTを活用した  
パーキングシェアリング事業
- ・「サービスチケット販売」・・・周辺店舗等との連携
- ・「ナンバー認証システム」・・・駐車券不要で入出庫が可能
- ・「キャッシュレス精算」・・・夢ナビ公式アプリでの精算  
ドコモdポイントでの精算・付与

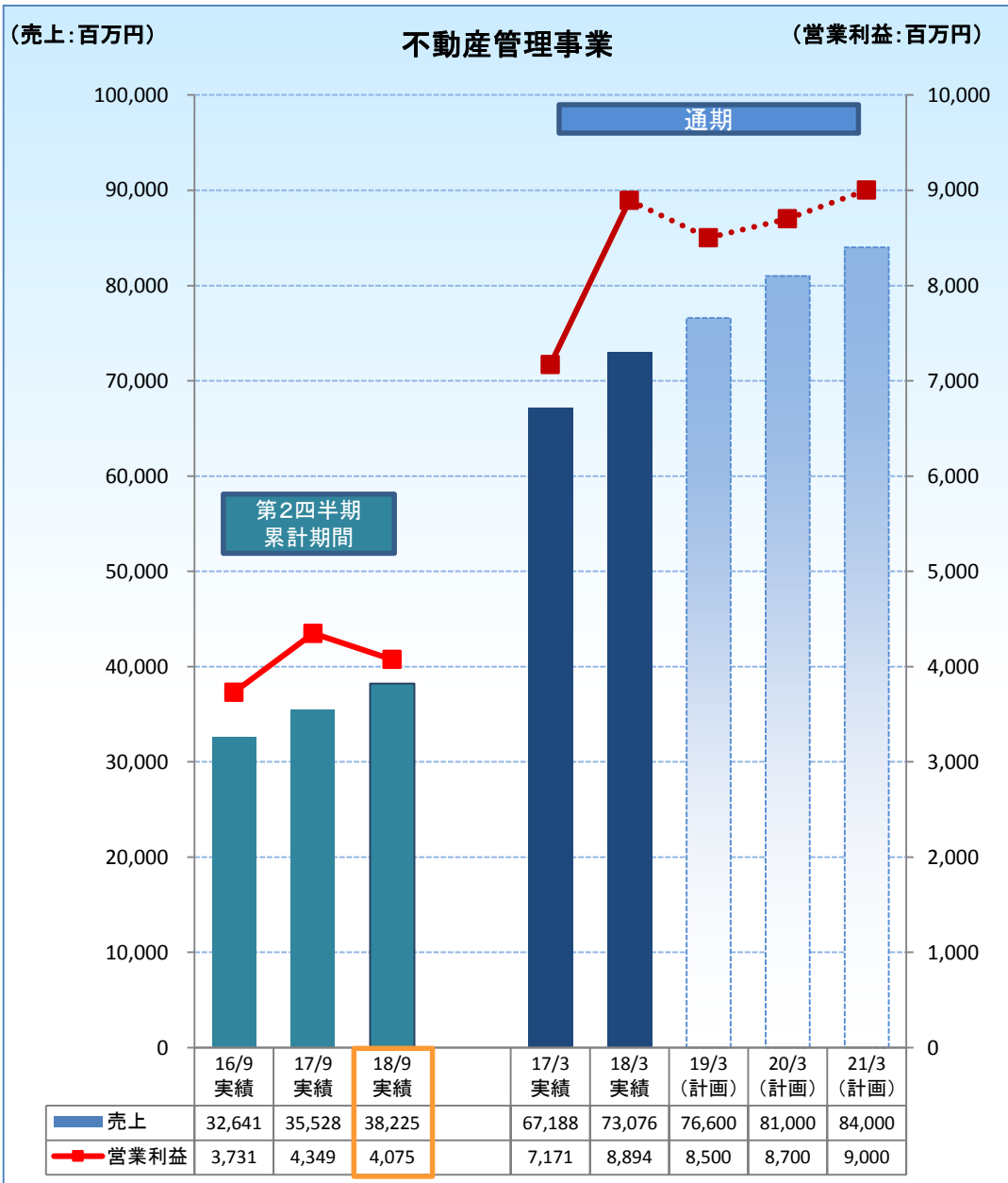


BLUU Smart Parking



夢ナビ公式アプリ・夢ナビVISAカード

# ◆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

## ●前年同期比 営業利益減益要因

### ✓前期(2018年3月期 第2四半期)

スターツ日本橋ビル  
前テナントの原状回復工事負担金の確定による  
収益計上

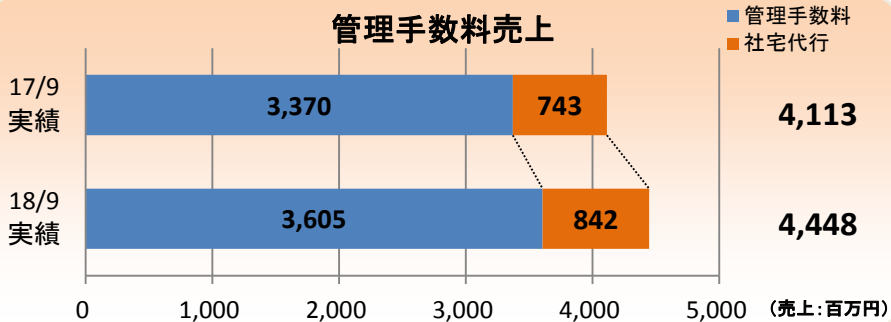


(左)浦安ブライトンホテル 東京ベイ (右)小田急ホテルセンチュリーサザンタワー (施設管理)

スターツ日本橋ビル

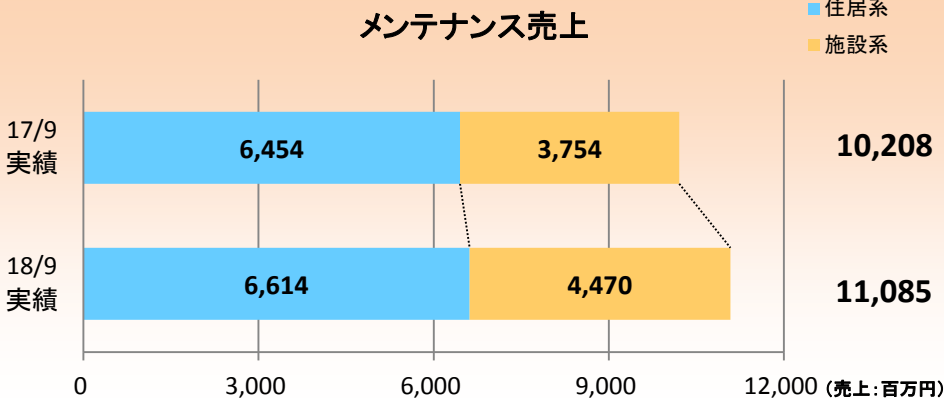
# ◆セグメント別の概況【不動産管理事業④】

## ◆不動産管理事業の種別売上推移グラフ



～アクセス24～  
24時間365日対応のコールセンター

不動産管理に精通したオペレーターが  
設備故障から入居者様のご要望まで  
真摯に対応



### ✓管理手数料売上

管理受託戸数の増加に伴い堅調に推移

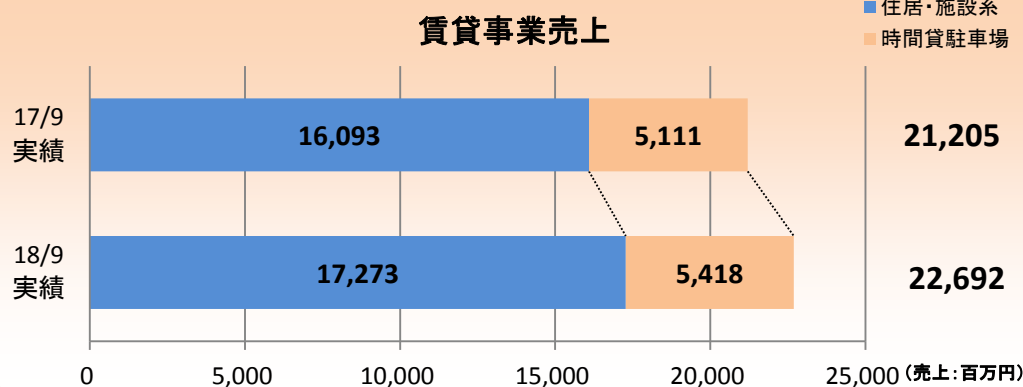
### ✓メンテナンス売上

賃貸住宅・テナントビルにおける内装工事や  
大型リノベーション工事の増加（前年同期比 503百万円増加）

管理物件数増加に伴い退去修繕・保守管理工事が増加  
（前年同期比 440百万円増加）

### ✓賃貸事業売上

一括借上賃貸収入 16,246百万円  
（前年同期比 1,576百万円増加）  
UR都心部高額賃貸住宅8棟の運営により増加



～ビルコム～  
集中管理センターによる遠隔監視システム

24時間365日 遠隔監視・制御による  
無人管理により、管理コストを大幅削減



ビルコムセンター



# ◆大型リノベーション事例【神奈川県川崎市中原区(武蔵小杉)】

## ●企業所有社宅の一般賃貸化に伴い、外観や設備、内装を一新するリノベーション



Before

After

◆エントランスにクリームホワイトの「コンセプトウォール」を設置(天然石張り)し、エントランスの壁は御影石を模した特殊塗装で仕上げ



Before



Before



After



After

◆複数のインテリアスタイルを採用し、入居者に選ぶ楽しさを提供



Before

木目の強い「白」を基調にした  
味わいのある「フレンチシック」



After



Before

コンクリートむき出しの天井と  
ヘリンボーン柄の床の  
「カフェスタイル」



After



Before

上品で華やかさのある  
チェリー柄に特徴がある  
「リゾート」



After

## 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)

**OZmall** 心ときめく“おでかけ体験”と一緒に

TOP	グルメ	旅	美・健康	東京体験・エンタメ	特別な日	特集一覧	クリスマス2018
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

お知らせTOP > 【予約スタート】クリスマス2018 | イルミ・アート・ケーキ・ドレス・アクセサリー・コフレ情報ほか

Christmasといえどイルミ・アート・ケーキクリスマスガイド2018



Christmas Guide

2018

今年はほどよく私色に

1年ではいば、華やかで幸せな気分が包まれるクリスマス。イルミネーションデートやレストランでのディナー、プレゼントやホームパーティなど、この季節ならではのイベントの数々に心躍らせている人も多いはず。今年は、好みやこだわりを生かした“自分らしい”楽しみ方を見つけて、とびきり特別な時間を過ごしてみたいか？ ほどよく私らしさが光る、クリスマスの過ごし方ガイド2018をご紹介します。

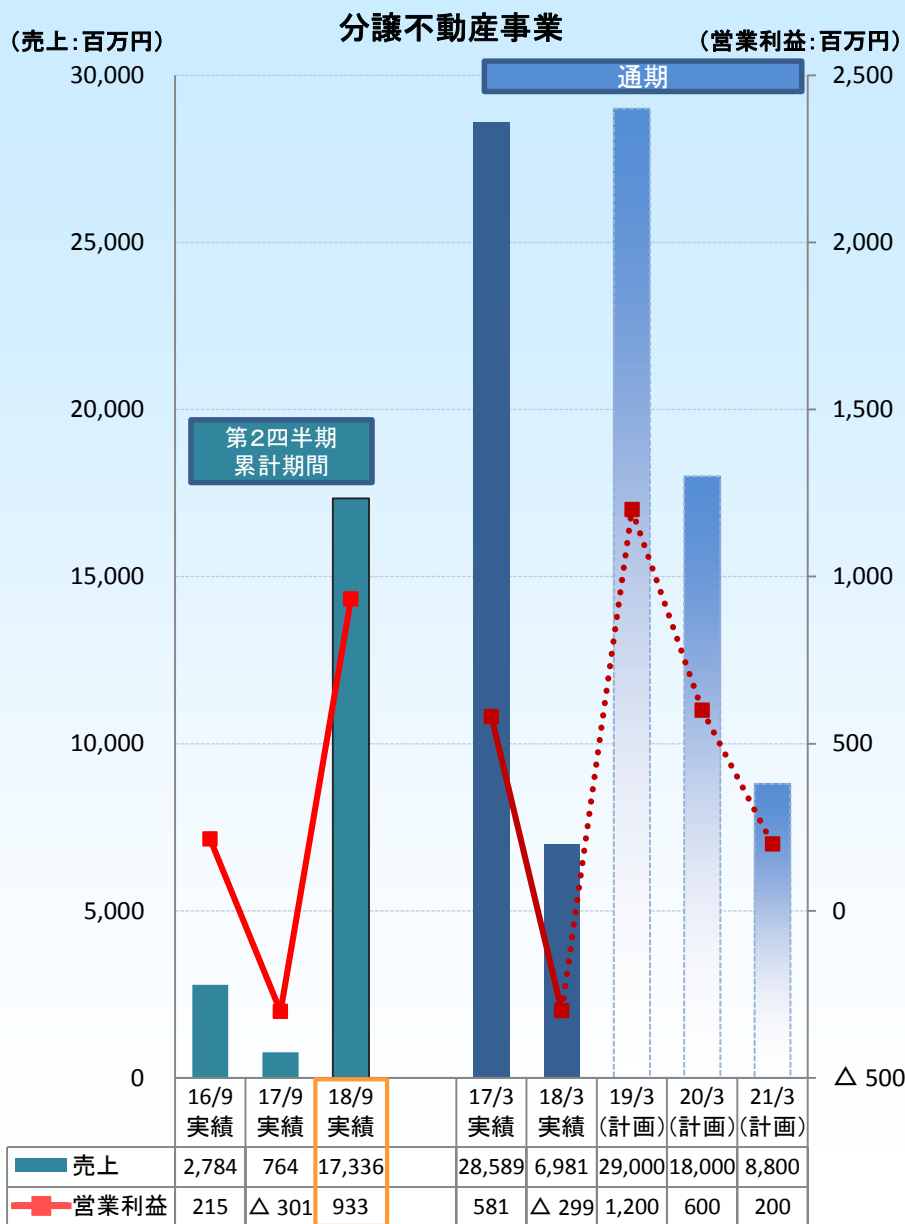


シャーロック(カードキーシステム)



スターツ笠間ゴルフ倶楽部(茨城県・笠間市)

女性向けウェブサイト「オズモール」(会員数300万人)



## ●今後の引渡予定

- ✓ 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2月 引渡予定
- ✓ QUWON GARDEN 新浦安（千葉県浦安市）  
マンション・戸建・福祉施設の複合開発  
分譲戸建 全90戸  
2019年3月から順次 引渡開始予定
- ✓ QUWON 流山おおたかの森（千葉県流山市）  
マンション・ホテル・多目的ホールの複合開発  
マンション棟 全241戸（分譲192戸完売・賃貸49戸）  
2020年3月 一斉引渡開始予定



QUWON GARDEN/八千代線が丘

# ◆分譲不動産事業・進行中プロジェクト①

## ●タイムレスタウン新浦安プロジェクト（千葉県浦安市）



QUWON新浦安（2018年8月撮影）



スターツコミュニティーケアセンター新浦安



QUWON新浦安（エントランス）



QUWON新浦安（中庭）



QUWON GARDEN新浦安（完成予定図）



QUWON GARDEN新浦安（完成予定図）

### <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 着工開始  
2018年 9月 完成引渡開始

- ・QUWON GARDEN 新浦安 分譲戸建 90戸  
2018年 3月 着工開始  
2019年 3月 完成引渡開始予定

- ・スターツコミュニティーケアセンター新浦安  
2018年 3月 運営開始

幼老複合施設	老人ホーム	定員	90名
	グループホーム	定員	18名
	保育施設	定員	69名
	デイサービス		

## 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



現場空撮写真 平成30年11月撮影



ホテル・商業施設棟(完成イメージ)

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・市窓窓口)
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㎡	8,161㎡	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	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲 192戸</li> <li>賃貸 49戸</li> <li>保育所設置予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室167室 (全室平均20㎡、スイートルーム有)</li> <li>バンケット、レストラン、カフェ予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観覧席506席</li> <li>可動式観覧席</li> <li>ホワイエと一体化して利用可能</li> </ul>

## プロシード山下公園 ザ・タワー



### <物件概要>

- ✓所在地:神奈川県横浜市中区山下町
- ✓構造・規模:鉄筋コンクリート造  
地上18階、地下2階建
- ✓敷地面積:1,676.56㎡
- ✓延床面積:12,208.74㎡
- ✓竣工年月:2008年1月
- ✓賃貸戸数:住居142戸、テナント6戸

## プロシード金山3



### <物件概要>

スターツCAM施工

- ✓所在地:愛知県名古屋市中区正木二丁目
- ✓構造・規模:鉄筋コンクリート造  
地上13階建
- ✓敷地面積:465.41㎡
- ✓延床面積:2,008.86㎡
- ✓竣工年月:2018年8月
- ✓賃貸戸数:住居60戸

## ザ・パークハビオ横浜山手



### <物件概要>

- ✓所在地:神奈川県横浜市中区石川町二丁目
- ✓構造・規模:鉄筋コンクリート造  
地上7階建
- ✓敷地面積:944.24㎡
- ✓延床面積:3,606.42㎡
- ✓竣工年月:2015年7月
- ✓賃貸戸数:住居76戸

# ◆セグメント別の概況【ゆとり事業】



ホテルエミオン東京ベイ(千葉・新浦安)



ホテルルミエールグランデ流山おおたかの森  
(千葉・流山)2019年1月開業予定

## ●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、タワー館・スクエア館共に  
客室販売単価・稼働率は堅調

2019年1月 開業予定

「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」(全167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89施設・保育所8ヵ所運営

今期2事業所開設

認可保育所「新浦安きらきら保育園」(千葉県浦安市)

グループホーム「きらら西荻窪」(東京都杉並区)

首都圏・近畿・中部エリアにて6事業所開設準備中

グループホーム「きらら新高円寺」(東京都杉並区)

「きらら嵯峨嵐山」(京都府京都市右京区)

「きらら東岡崎」(愛知県岡崎市)

認可保育所 「西荻窪きらきら保育園」(東京都杉並区)

「葛西きらきら保育園」(東京都江戸川区)



かいこの絵本(スターツケアサービス)



きらら西荻窪リビング  
(東京・杉並)2018年7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・運営のホテルプロジェクト



2018年10月1日開業



朝食レストラン



インフィニティプール



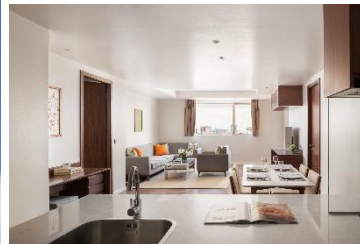
カフェラウンジ



キッズルーム



フィットネスジム



客室(リビング)



客室(ベッドルーム)



会議室

### 【物件概要】

規模：地上19階

敷地面積：2,347㎡

客室数：240室

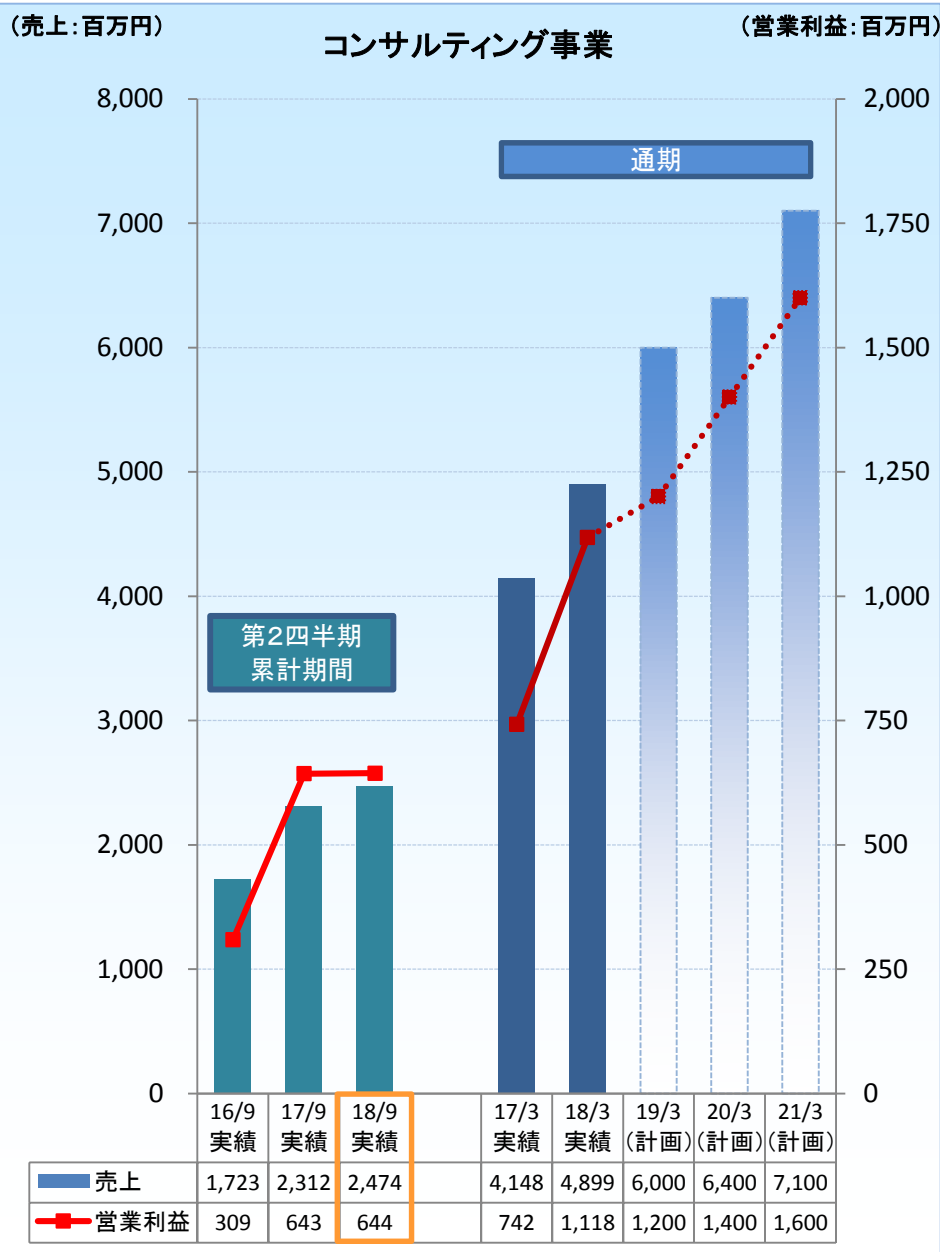
駐車場：57台

施設：朝食レストラン、フィットネスジム  
プール、ミニショップ、会議室  
カフェラウンジ、キッズルーム  
ATM (24時間)



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 519店 前年同期比 +39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 208件 (前年同期比 +15件)  
信託受託高 741億円 (前年同期比 +68億円)  
⇒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

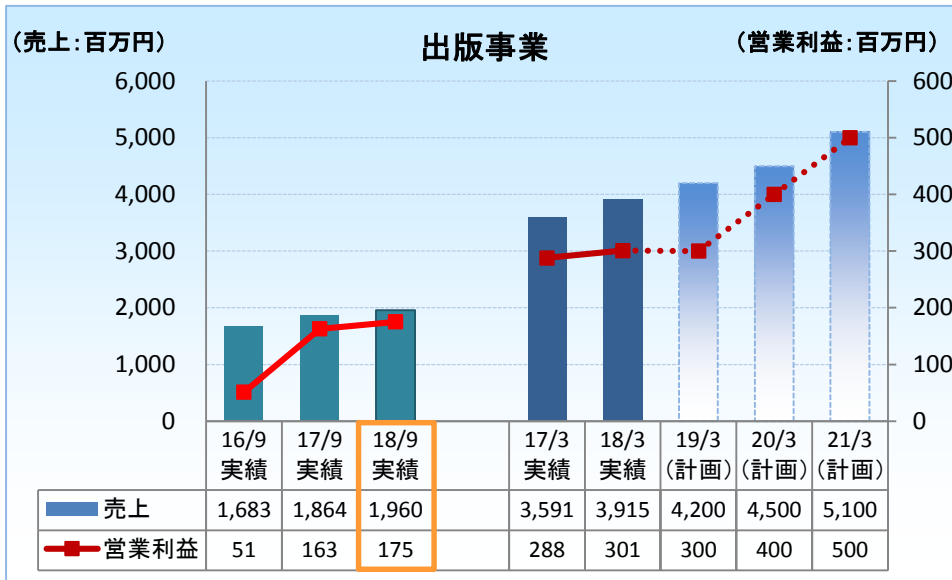
- ✓住宅ローン、株式取扱手数料 堅調に増加  
(前年同期比 +34百万円)
- ✓少額短期保険料収入 増加 (前年同期比 +71百万円)  
⇒ピタットハウス店舗での取扱件数が増加

住まいがらす少額短期保険  
充実の補償でみなさまの住まいに安心を“がらす”

賃貸住宅経営における様々なリスクに、安心を“がらす”



# ◆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好調
- ✓ 電子コミックで人気となった作品を紙媒体で出版
- ✓ 「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

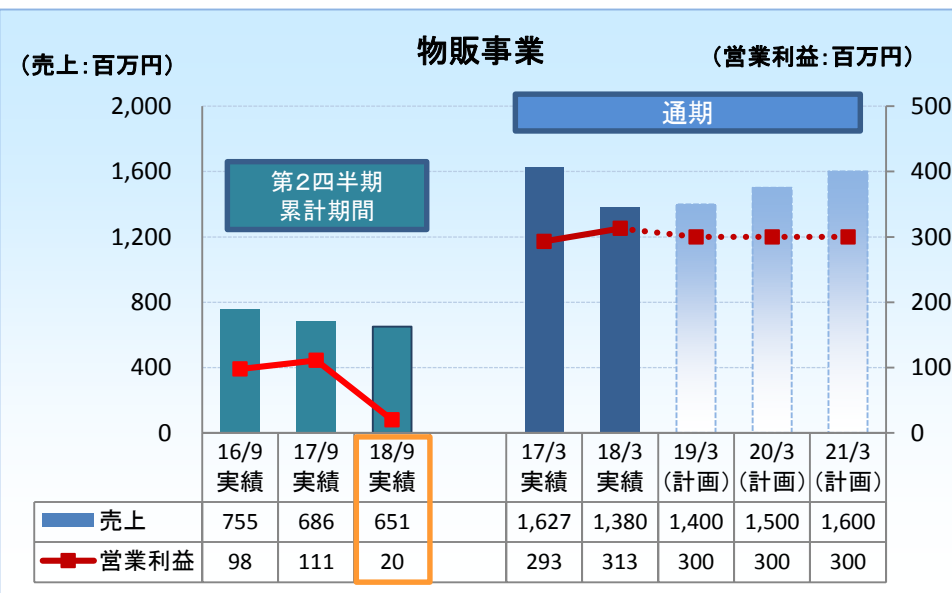


OZmall『オズのプレミアム予約』



スタートズ出版文庫

『OZ magazine』



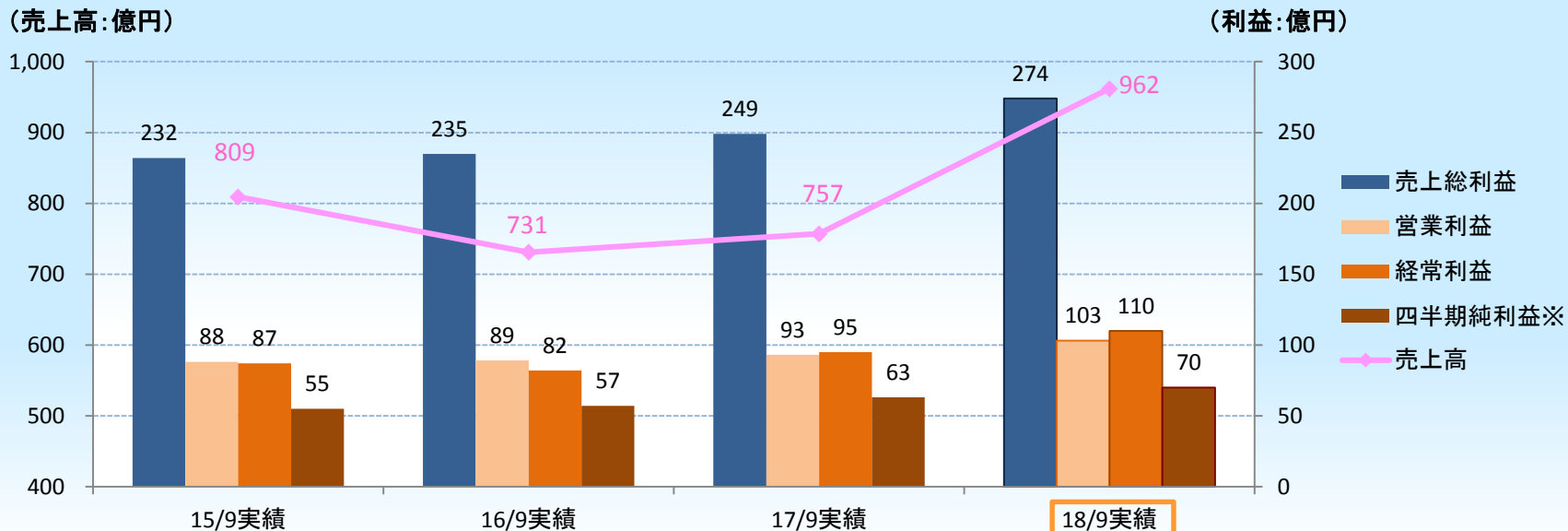
## ●物販事業

- ✓ シャーロック
- ・ スマートフォンを利用して鍵の開閉を可能とする  
「シャーロックV」の販売を継続

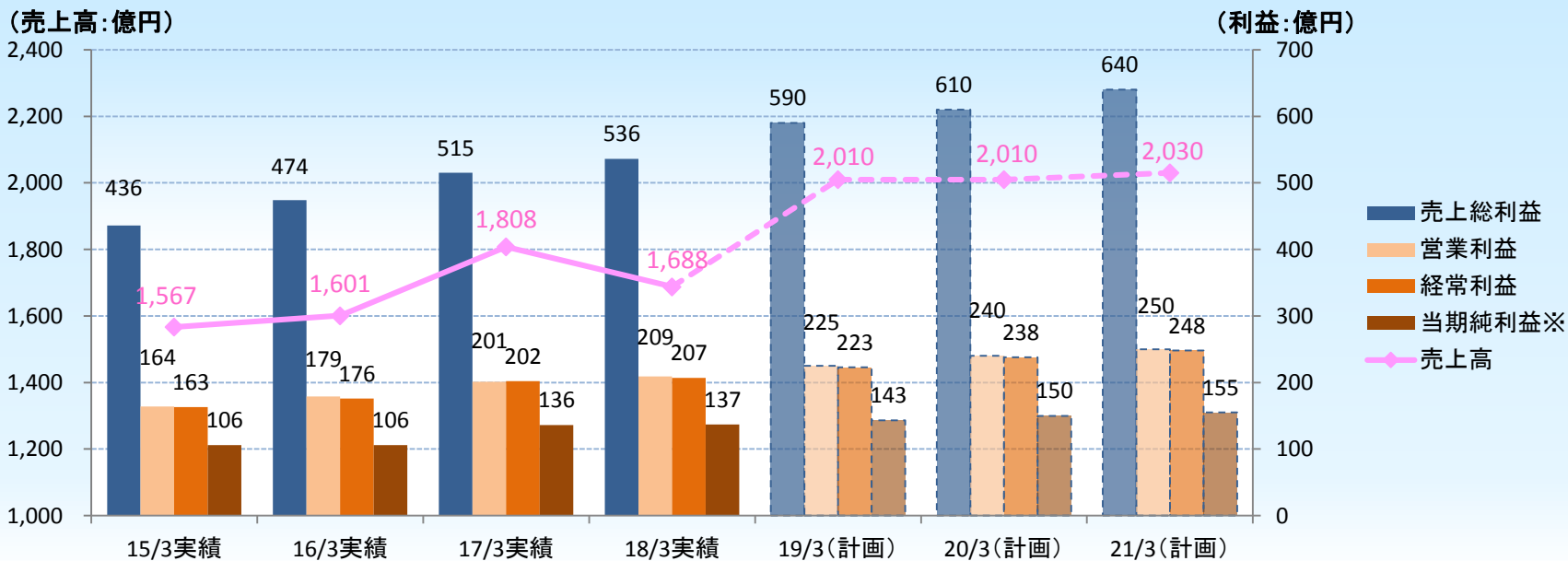


シャーロックVタイムライン

第2四半期累計期間



通期

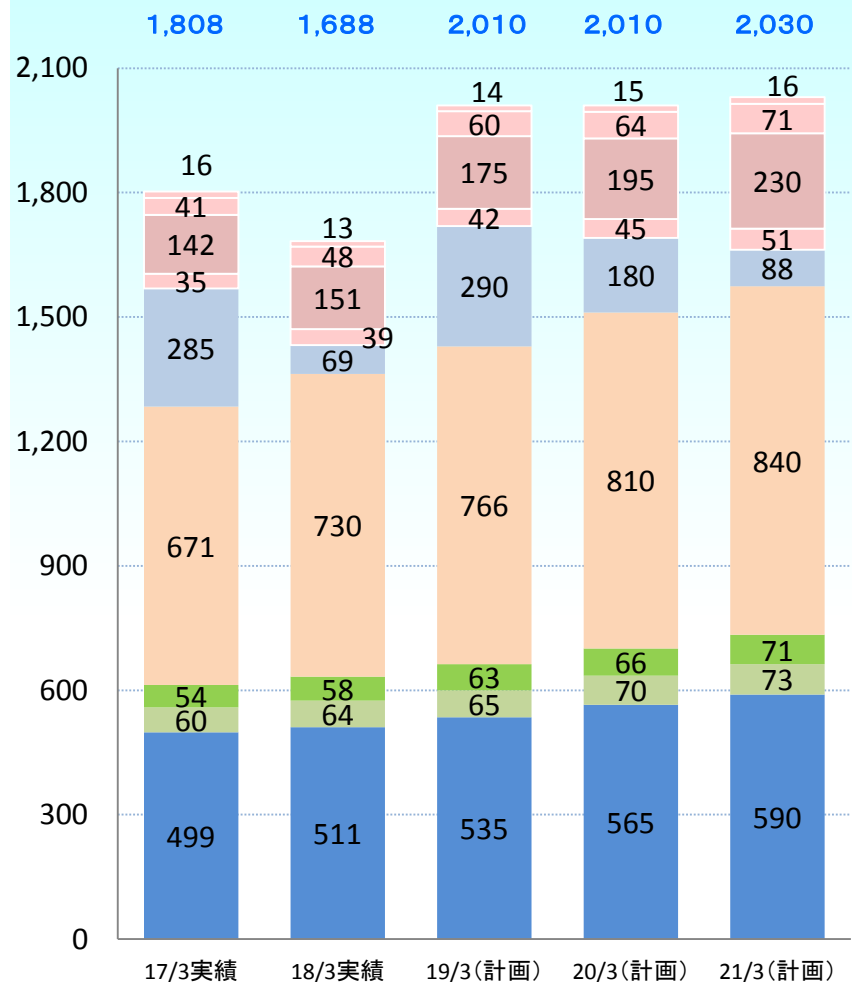


※2016年3月期以降 親会社株主に帰属する四半期純利益または当期純利益

# ◆【連結】業績推移 セグメント別中期計画

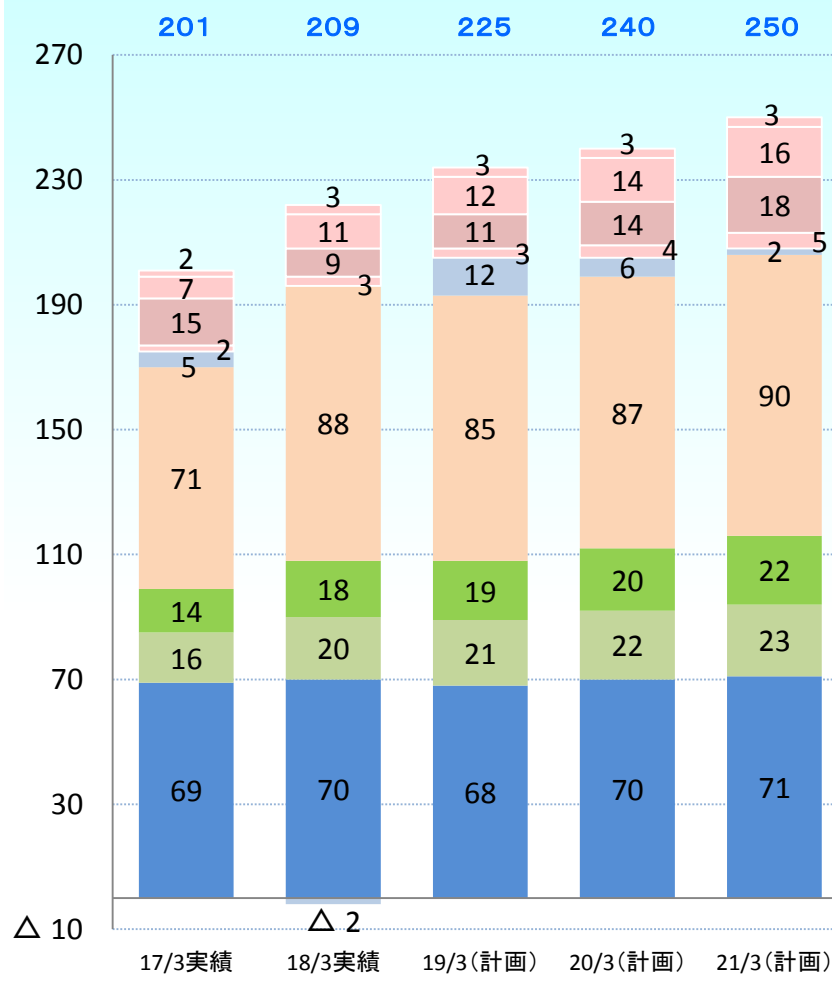
(単位:億円)

### 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)コンサルティング ■ (上)物販

# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

(単位:百万円)

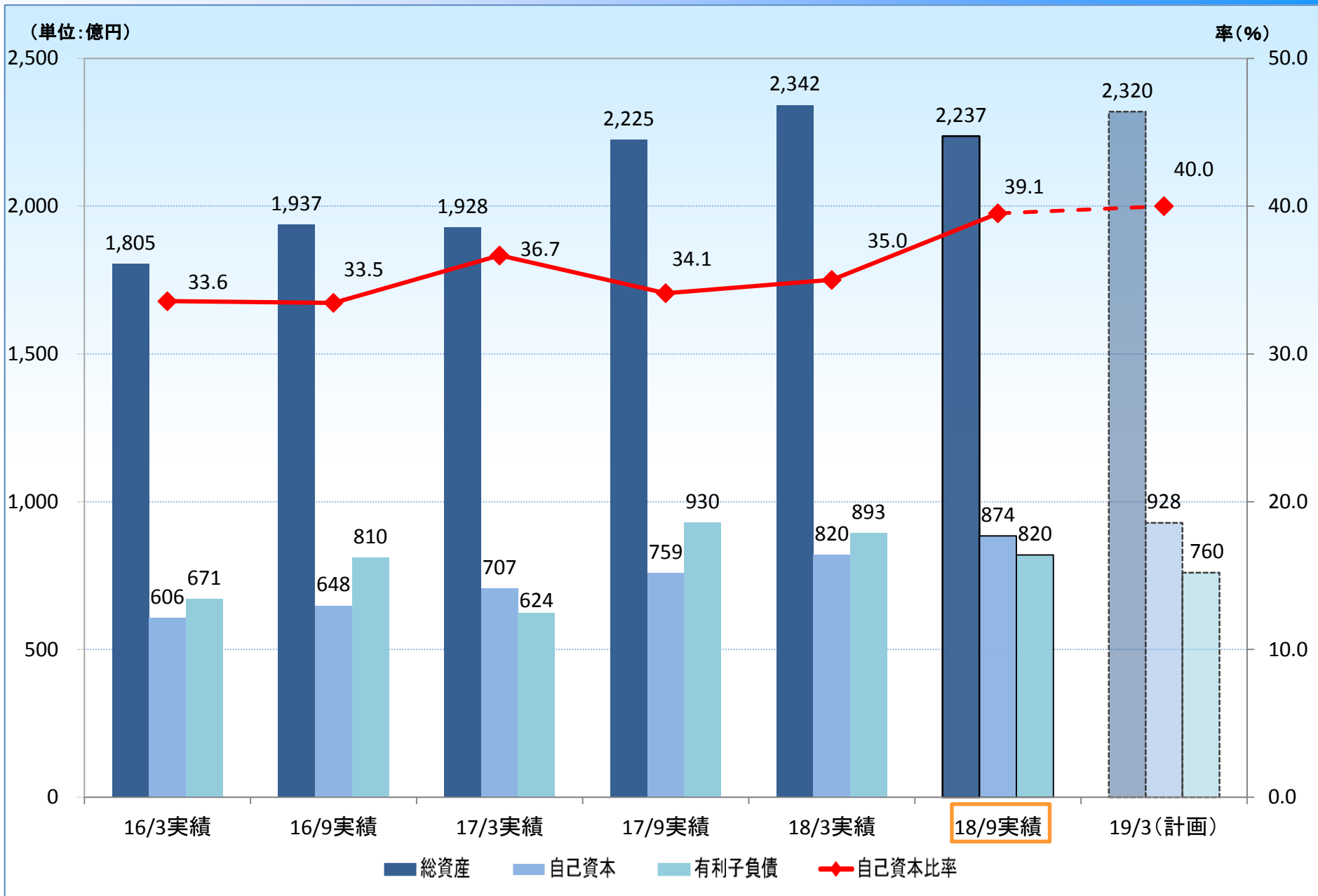
	2019年3月期 第2四半期 (2018年9月末)	2018年3月期 第2四半期 (2017年9月末)	2018年3月期末	2018年3月 期末比
<b>(資産の部)</b>				
現金及び預金	43,522	44,562	44,507	△ 985
受取手形及び売掛金	8,868	7,762	10,382	△ 1,514
販売用不動産	21,945	18,084	13,938	8,007
仕掛販売用不動産	15,529	41,997	31,467	△ 15,938
未成工事支出金	2,216	1,548	1,375	841
その他	6,088	6,643	10,665	△ 4,577
<b>流動資産合計</b>	<b>98,169</b>	<b>120,598</b>	<b>112,337</b>	<b>△ 14,167</b>
有形固定資産	101,660	80,082	99,468	2,192
無形固定資産	3,280	3,596	3,497	△ 216
投資その他資産	20,668	18,296	18,949	1,718
<b>固定資産合計</b>	<b>125,609</b>	<b>101,975</b>	<b>121,915</b>	<b>3,693</b>
<b>資産合計</b>	<b>223,779</b>	<b>222,574</b>	<b>234,252</b>	<b>△ 10,473</b>

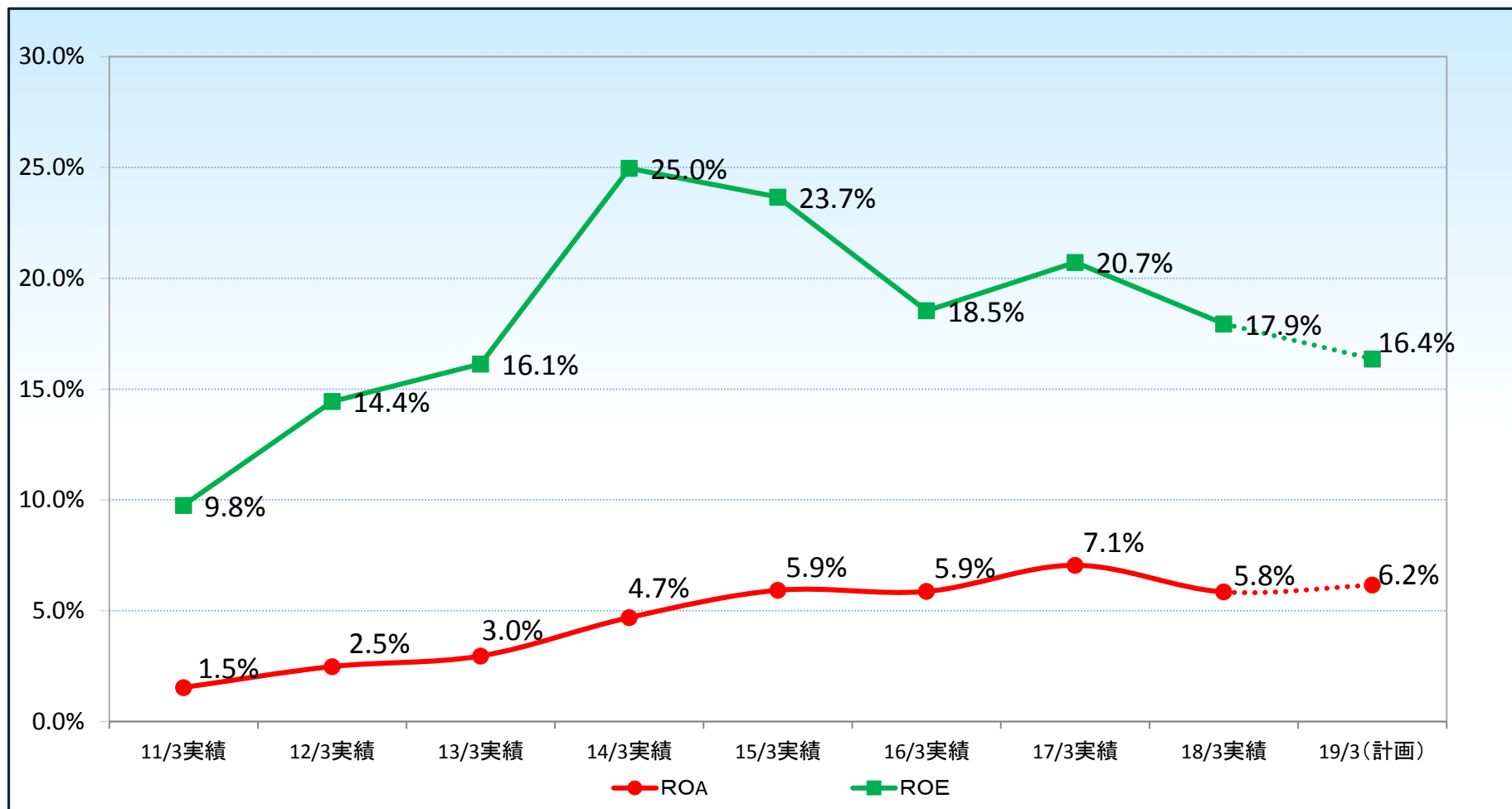
	2019年3月期 第2四半期 (2018年9月末)	2018年3月期 第2四半期 (2017年9月末)	2018年3月期末	2018年3月 期末比
<b>(負債の部)</b>				
買掛金及び 工事未払金	11,468	11,573	14,960	△ 3,491
短期借入金	23,976	34,817	37,458	△ 13,482
その他	30,615	30,152	36,126	△ 5,510
<b>流動負債合計</b>	<b>66,060</b>	<b>76,543</b>	<b>88,544</b>	<b>△ 22,484</b>
長期借入金	58,103	58,277	51,892	6,210
その他	11,145	10,834	10,853	292
<b>固定負債合計</b>	<b>69,249</b>	<b>69,112</b>	<b>62,745</b>	<b>6,503</b>
<b>負債合計</b>	<b>135,309</b>	<b>145,655</b>	<b>151,290</b>	<b>△ 15,981</b>
<b>(純資産の部)</b>				
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	68,262	56,965	62,779	5,482
自己株式	△ 431	△ 430	△ 431	0
再評価差額金等	2,384	2,170	2,403	△ 19
非支配株主持分	993	952	948	44
<b>純資産合計</b>	<b>88,469</b>	<b>76,918</b>	<b>82,962</b>	<b>5,507</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>223,779</b>	<b>222,574</b>	<b>234,252</b>	<b>△ 10,473</b>

## 【前期末比 主な変動要因】

- 販売用不動産(80億円増) ⇒QUWON新浦安(66億円)  
アルファグランデ千桜タワー賃貸住宅分(25億円)の竣工による
- 仕掛販売用不動産(159億円減) ⇒QUWON新浦安(▲82億円)  
アルファグランデ千桜タワー(▲91億円)の竣工による
- 有形固定資産(21億円増) ⇒ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森(10億円)、ホテル エミオン プノンペン(8億円)による
- 有利子負債(72億円減)⇒アルファグランデ千桜タワーの返済(▲38億円)、  
QUWON新浦安の返済(▲17億円)及び運転資金返済による

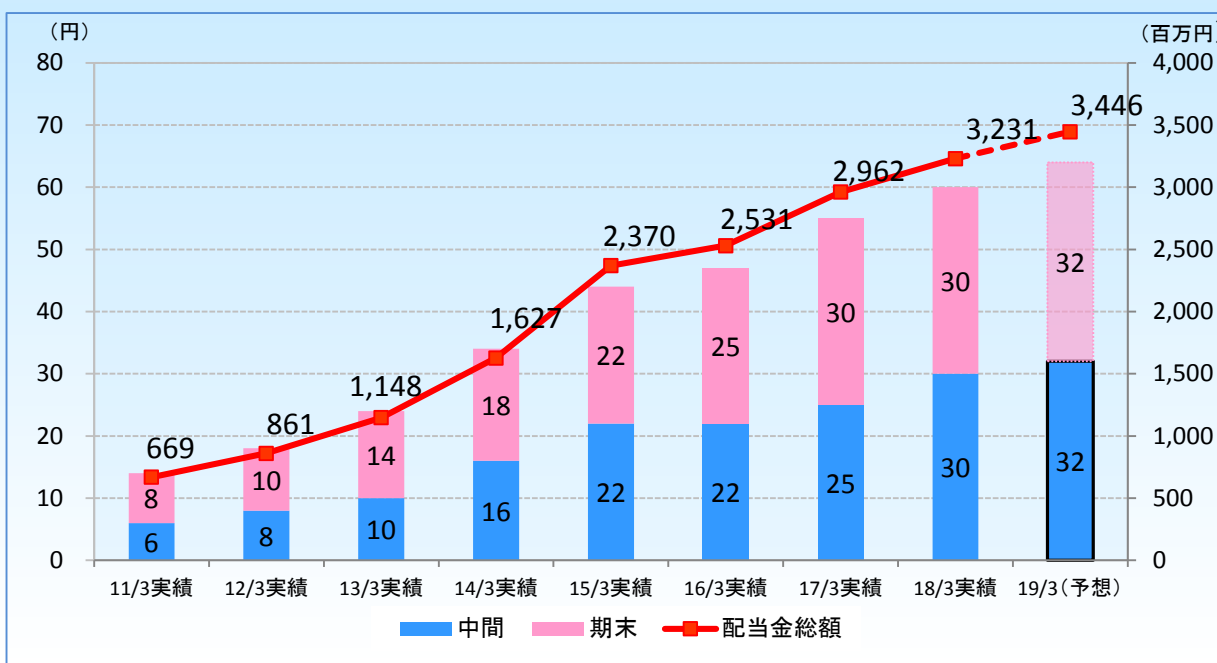
# ◆【連結】総資産・自己資本・有利子負債の推移





**2015年8月より4年連続JPX日経インデックス400  
構成銘柄として選定**

# ◆ 配当について



## ◆ 配当の状況 ◆

### ・第46期(2018年3月期)実績

・年間配当金: 1株当たり60円  
(配当総額3,231百万円)

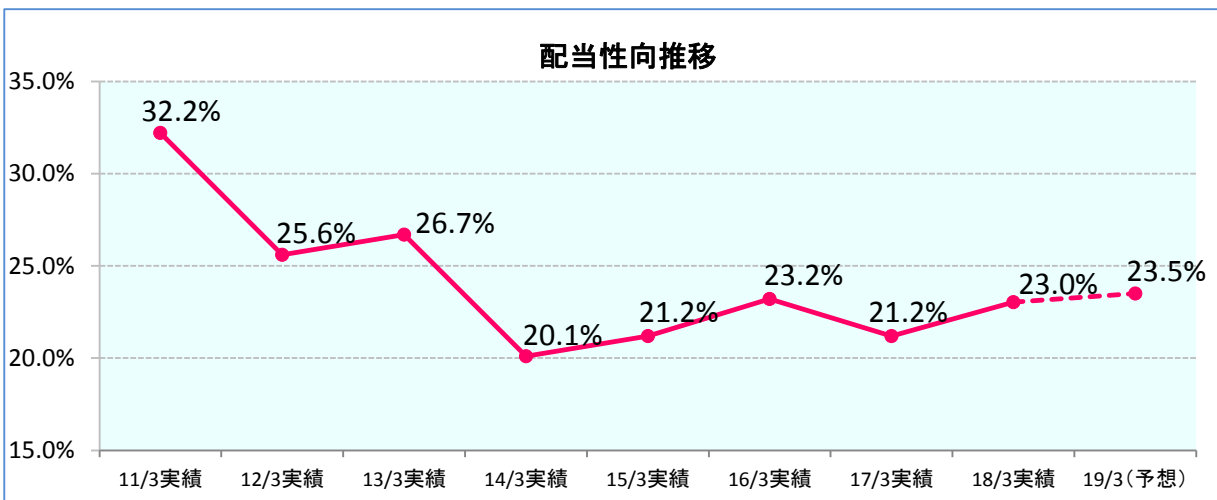
・配当性向: 23.0%

### ・第47期(2019年3月期)予想

・中間配当金: 1株当たり32円  
2018年12月3日配当支払開始

・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9月30日現在)

発行済株式数 53,998,205株

株主数 4,258名(前期末3,753名)

うち個人株主数 3,943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)】



東証一部上場

証券コード:8850