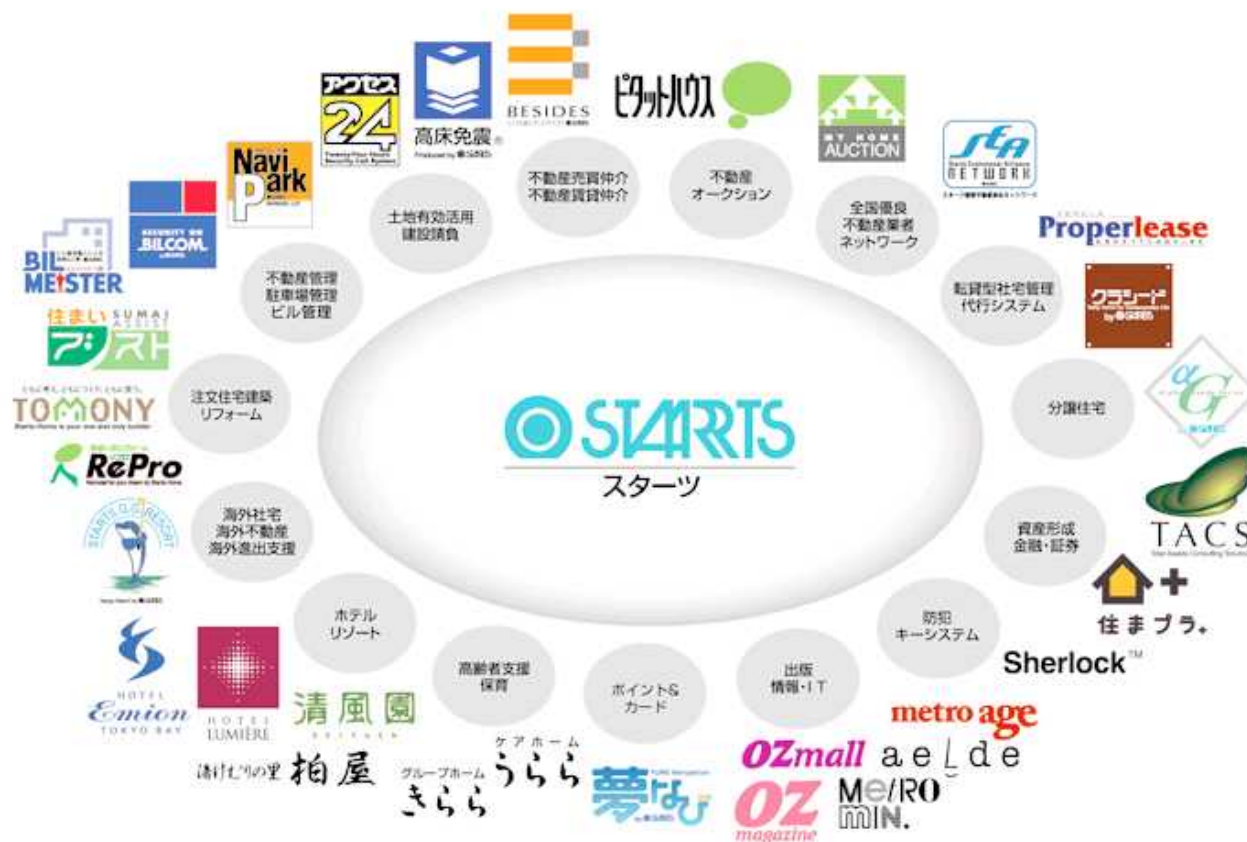


# スタートコーポレーション株式会社

## 2011年3月期 第2四半期決算説明

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



- 建設
- 不動産
- 金融
- 情報
- ゆとり

2010年11月25日

## .2011年3月期 第2四半期決算概要

グループ組織図

【連結】決算概要 損益計算書

【連結】業績推移

【連結】セグメント別の概況

【連結】売上高推移

【連結】営業利益推移

【連結】決算概要 貸借対照表

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移

## .2011年3月期 事業概況

【連結】営業利益セグメント別構成比

住宅管理物件数の推移

駐車場管理台数の推移

ピタットハウス店舗数

不動産管理事業

メンテナンス工事

時間貸駐車場（ナビパーク）事業

賃貸仲介事業

売買仲介事業

建設事業 業績推移

## .2011年3月期 トピックス

0歳から100歳まで利用者を年齢に応じてセグメント化

地域密着の営業戦略／江戸川区・市川市・浦安市

新浦安プロジェクト／スターツデベロップメント

公的な土地の有効活用 　／PFI事業

公的な土地の有効活用 　／PFI事業

免震構造普及活動

海外事業／海外現地法人

『住まプラ+』／スターツ証券

ゆとり事業／ホテル・旅館・海外リゾート事業

スポーツ・文化協賛活動

スポーツ・文化協賛活動

# **.2011年3月期 第2四半期決算概要**

# グループ組織図

## 【当社グループ図】

1連結子会社 35社  
2非連結子会社 11社  
3関連会社 1社

(事業区分) (業務内容)

建設事業

賃貸住宅等の建築

注文戸建・リフォーム

不動産賃貸・売買仲介

不動産賃貸管理

仲介・賃貸管理事業

総合ビル管理

分譲不動産

スターツコーポレーション(株)

スターツCAM(株) ※1

エス・テク・リソース(株) ※1

スターツホーム(株) ※1

九州スターツ(株) ※1

関西スターツ(株) ※1

中部スターツ(株) ※1

仙台スターツ(株) ※1

札幌スターツ(株) ※1

スターツピタットハウス(株) 1

スターツコーポレートサービス(株) ※1

スターツアメニティー(株) 1

エステーメンテナンス(株) ※1 ※(A)

(海外)

Starts International Hawaii Inc. ※1

Starts Pacific Inc. ※1

Starts International Australia Pty.Ltd. ※2

Starts International Korea Co.,Ltd. ※2

台湾世達志不動産顧問(股) ※2

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd. 2

Starts Deutschland GmbH. 2

Starts Hong kong Co.,Ltd. 2

Starts International (Thailand) Co.,Ltd. 2

Starts New York Realty ,LLC. 2

Starts (Guangzhou) Consulting Service Ltd. ※2

Starts International Vietnam Co.,Ltd. 2

Starts France ※2 ※(B)

篠崎駅西口公益複合施設(株) ※1

ブリッジポイント・ジャパン(株) ※1

スターツファシリティサービス(株) ※1

千代田管財(株) ※1

スターツデベロップメント(株) ※1

人形町パブリックサービス(株) 1

(事業区分)

(業務内容)

出版事業

スターツ出版(株) ※1

教育・情報事業

ピタットハウスネットワーク(株) ※1

(株)ウィーブ ※1

証券業

スターツ証券(株) ※1

室清証券(株) 3

投資法人資産運用業

スターツアセットマネジメント(株) ※1 ※(C)

信託業

スターツ信託(株) 1

ホテル・レジャー業

スターツホテル開発(株) ※1

スターツリゾート(株) ※1

Starts Guam Golf Resort Inc. 1

セキュリティ事業

シャーロック(株) ※1

物販・飲食業

スターツ商事(株) ※1

介護・保育事業

スターツケアサービス(株) ※1

旅行業

(株)スターツツーリスト ※1

コンサルティング業

(株)スターツ総合研究所 ※1 (A)

保証業務

賃住保証サービス(株) ※1 (A)

その他事業

※(A) 今期より新規連結

※(B) 2010年8月に新規設立

※(C) 2010年10月に社名変更(スターツアセットマネジメント投信(株)より変更)

# ◆【連結】決算概要 損益計算書

(金額:百万円)

	2011年3月期	2011年3月期	2010年3月期	前年同期比		業績予想比	
	第2四半期予想	第2四半期実績	第2四半期実績	金額	増減	金額	増減
売上高	50,000	50,402	53,501	3,099	5.8 %	402	0.8 %
営業利益	2,600	3,743	2,709	1,034	38.2 %	1,143	44.0 %
経常利益	2,200	3,226	2,127	1,099	51.7 %	1,026	46.6 %
四半期純利益	400	1,049	855	194	22.8 %	649	162.3 %
EPS(円)	8.36	21.93	17.87	4.06	22.8 %	13.57	162.3 %

## ◆セグメント別業績予想との差異

### ・売上高

(金額:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲事業	その他
業績予想	14,000	26,500	1,500	8,000
第2四半期実績	13,792	27,483	1,369	7,756
差異	208	983	131	244
前年同期実績	17,898	26,366	2,308	6,927
差異	4,106	1,117	939	829

### ・営業利益

(「消去又は全社」を除く)

(金額:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理管理事業	分譲事業	その他
業績予想	700	1,800	200	400
第2四半期実績	809	2,775	196	536
差異	109	975	4	136
前年同期実績	1,580	1,955	706	256
差異	771	820	510	280

## 2011年3月期第2四半期特記事項

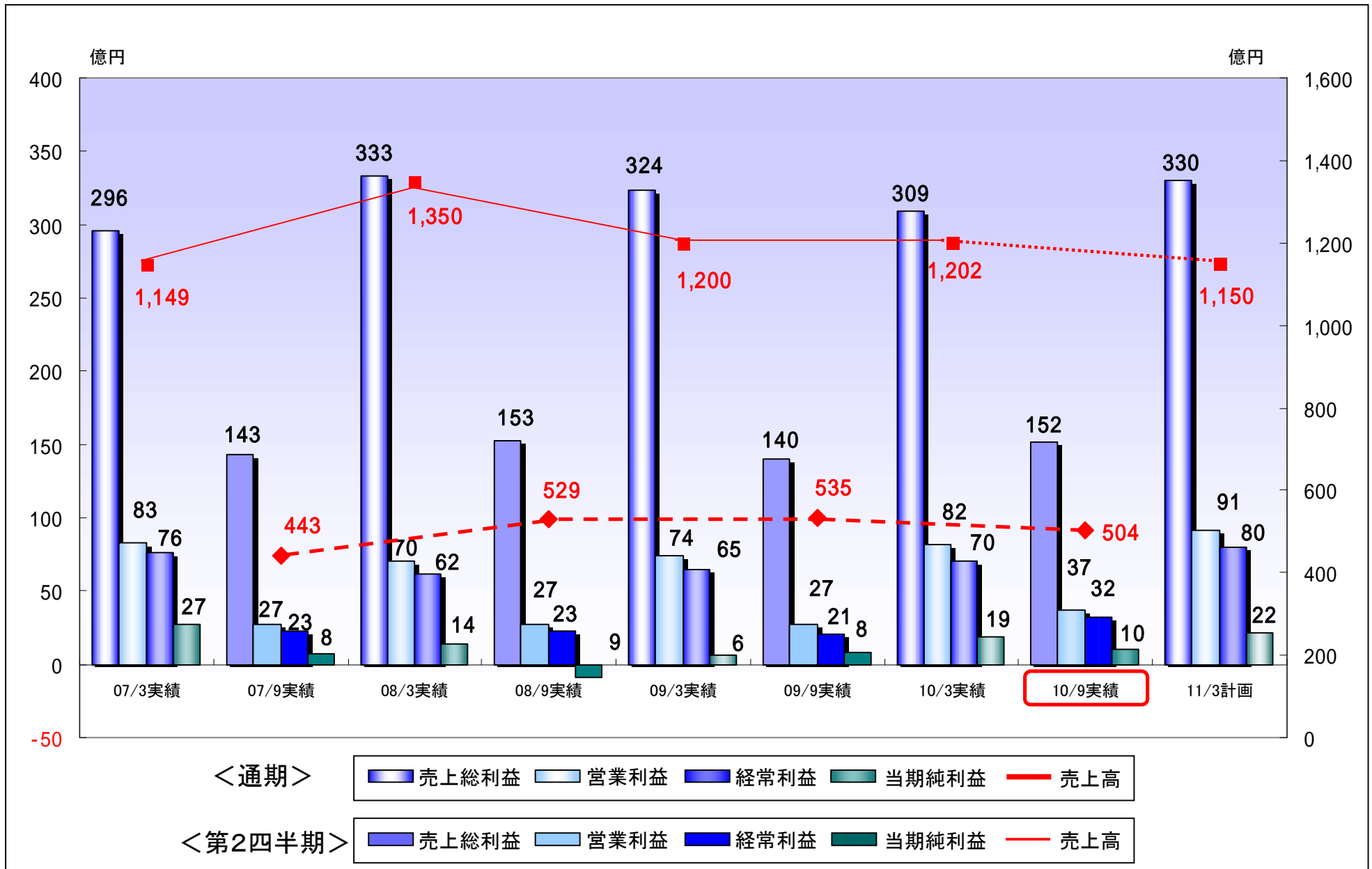
・売上高前年同期比減少要因:建設事業において前期は工事進行基準会計適用の初年度の為

工事進行基準と完成工事基準の両基準による売上計上

・営業利益・経常利益予想比増加要因:建築資材価格の低下、ピタットハウス店舗の統合、営業経費の見直しによる

・営業外費用:為替差損 164百万円・特別損失:資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 289百万円

# ◆【連結】業績推移



# ◆【連結】セグメント別の概況 建設事業

## ■建設事業

◆完成工事高137億92百万円(前年同期比41億6百万円減)

営業利益8億9百万円(前年同期比7億71百万円減)

受注残高560億24百万円(前年同期比59億36百万円減)

⇒ 前連結会計年度より工事進行基準会計を適用した事による反動

うち11年3月期完成予定 約245億円 12年3月期完成予定 約315億円

◆受注高は堅調に推移 181億5百万円(前年同期比17億50百万円増)

(金額単位:百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
前第2四半期連結累計期間 自平成21年4月1日 至平成21年9月30日		一般住宅	3,371	1,096	4,467	1,880	2,586	700	1,905
		賃貸住宅	51,593	13,851	65,444	12,429	53,015	6,240	12,510
		その他	8,538	1,407	9,946	3,587	6,358	882	2,501
		計	63,502	16,355	79,858	17,898	61,960	7,823	16,916
当第2四半期連結累計期間 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日		一般住宅	2,310	1,353	3,663	1,235	2,428	166	1,374
		賃貸住宅	44,483	15,052	59,535	10,266	49,268	208	10,210
		その他	4,917	1,700	6,617	2,290	4,327	416	2,193
		計	51,711	18,105	69,816	13,792	56,024	791	13,779
前連結会計期間 自平成21年4月1日 至平成22年3月31日		一般住宅	3,371	2,432	5,804	3,493	2,310	27	2,222
		賃貸住宅	51,593	28,825	80,418	35,935	44,483	264	30,042
		その他	8,538	3,508	12,046	7,129	4,917	415	5,548
		計	63,502	34,766	98,269	46,557	51,711	707	37,815

# ◆【連結】セグメント別の概況 仲介・賃貸管理事業

## ■仲介・賃貸管理事業

売上高 274億83百万円 (前年同期比 4.2%増)

- ・管理物件数の増加 …… 前年同期比 15,727戸増
- ・賃貸仲介手数料 …… 成約率アップ  
(手数料収入 前年同期比 7.7%増)
- ・売買仲介手数料 …… 委任獲得件数のアップ・成約単価の上昇  
(手数料収入 前年同期比 10.5%増)



高齢者住生活アドバイザー資格試験

◆営業利益 27億75百万円 (前年同期比 41.9%増)

- ・店舗統廃合による効率化、営業経費の見直し



接客コンテスト会場

◆人材育成…接客コンテストの実施、「高齢者の住まい探し」のスペシャリスト育成のための「高齢者住生活アドバイザー」資格導入

### ●管理物件数

	賃貸	社宅代行	ナビパーク	分譲マンション	小計	アクセス24	総合計	(10.3末時点)
住宅(戸)	101,314	38,075		3,258	142,647	193,590	336,237	320,510
前期末比	+375	+375		±0	+750	+14,977	+15,727	+21,037
駐車場(台)	84,383	3,365	25,628		113,376		113,376	110,731
前期末比	+448	30	+2,227		+2,645		+2,645	+1,966



## ■分譲事業

◆売上高 13億69百万円(前年同期比40.7%減)

<主な内訳>

- ・マンション分譲 14戸 4億25百万円
- ・戸建分譲 10戸 4億38百万円

◆今期、千葉県新浦安エリアにて戸建・マンション複合型大規模プロジェクト用地を取得  
むすびのまち  
(「結美の街～世代を結ぶ～」プロジェクト)今期販売開始に向けて、現在準備中

## ■その他事業

◆出版事業 … OZmall 会員110万人突破、OZmall mobile会員30万人突破

「OZプレミアムプラン」による送客手数料、ケータイ小説文庫等書籍の販売が堅調

◆証券業 … 金融商品の販売、住宅ローン斡旋(銀行代理店業許可取得)、コンサル収入の増加

東京都江戸川区西葛西にサービスショップ「住まプラ+」をオープン

保険・金融・ライフプラン・不動産・税務などをトータル的にサポート

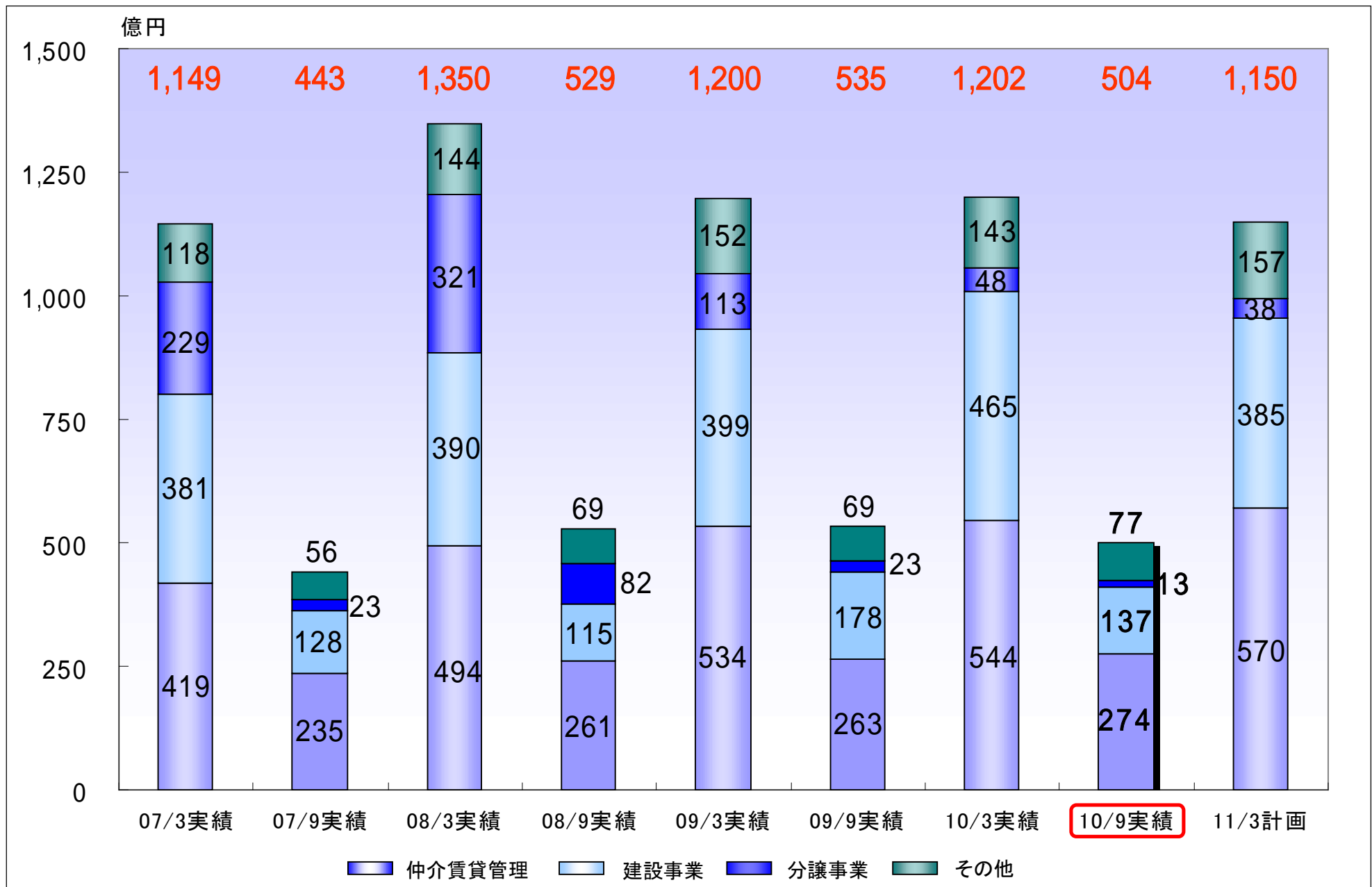
◆ピタットハウスフランチャイズ事業 … 累計288店舗の経営指導収入

◆介護・保育事業 … 1都2県に32施設の介護施設・高齢者専用賃貸住宅・保育園を運営

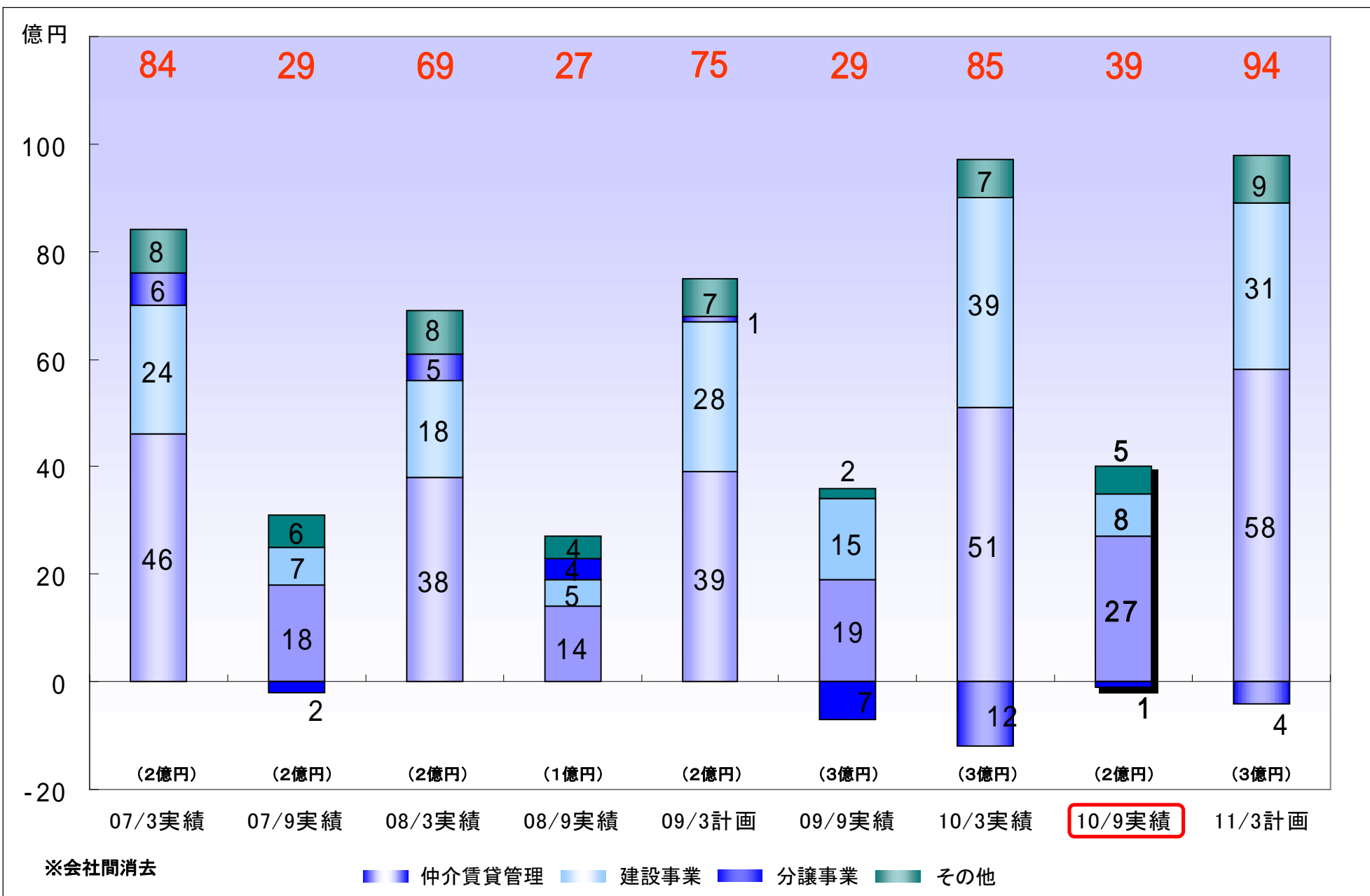
⇒売上高77億56百万円(前年同期比8億29百万円増)、営業利益5億36百万円(前年同期比2億80百万円増)

※2010年3月期より「株式会社スターツ総合研究所」、「賃住保証サービス株式会社」を新たに連結対象会社としています。

# ◆【連結】売上高推移



# ◆【連結】 営業利益推移



# ◆【連結】決算概要 貸借対照表

	2011年3月期 第2四半期 (2010年9月末時点)	2010年3月期 第2四半期 (2009年9月末時点)	2010年3月期 (2010年3月末時点)	2010年3月 期末比
(資産の部)				
現預金	20,173	16,331	21,376	1,202
受取手形及び売掛金	5,036	4,921	5,123	87
販売用不動産	10,849	12,498	11,460	610
仕掛販売用不動産	13,532	2,487	2,586	10,946
未成工事支出金	768	6,591	692	75
その他	4,416	5,079	6,746	2,330
流動資産計	54,776	47,910	47,986	6,790
有形固定資産	52,988	54,573	52,812	175
無形固定資産	4,589	4,992	4,833	243
投資その他資産	13,967	12,674	13,992	24
固定資産合計	71,545	72,240	71,638	92
資産合計	126,322	120,150	119,624	6,697

## 【2010年3月期末比の主な増減要因】

仕掛販売用不動産の増加<109億円増加>

主に新浦安複合型大規模プロジェクト決済による増加

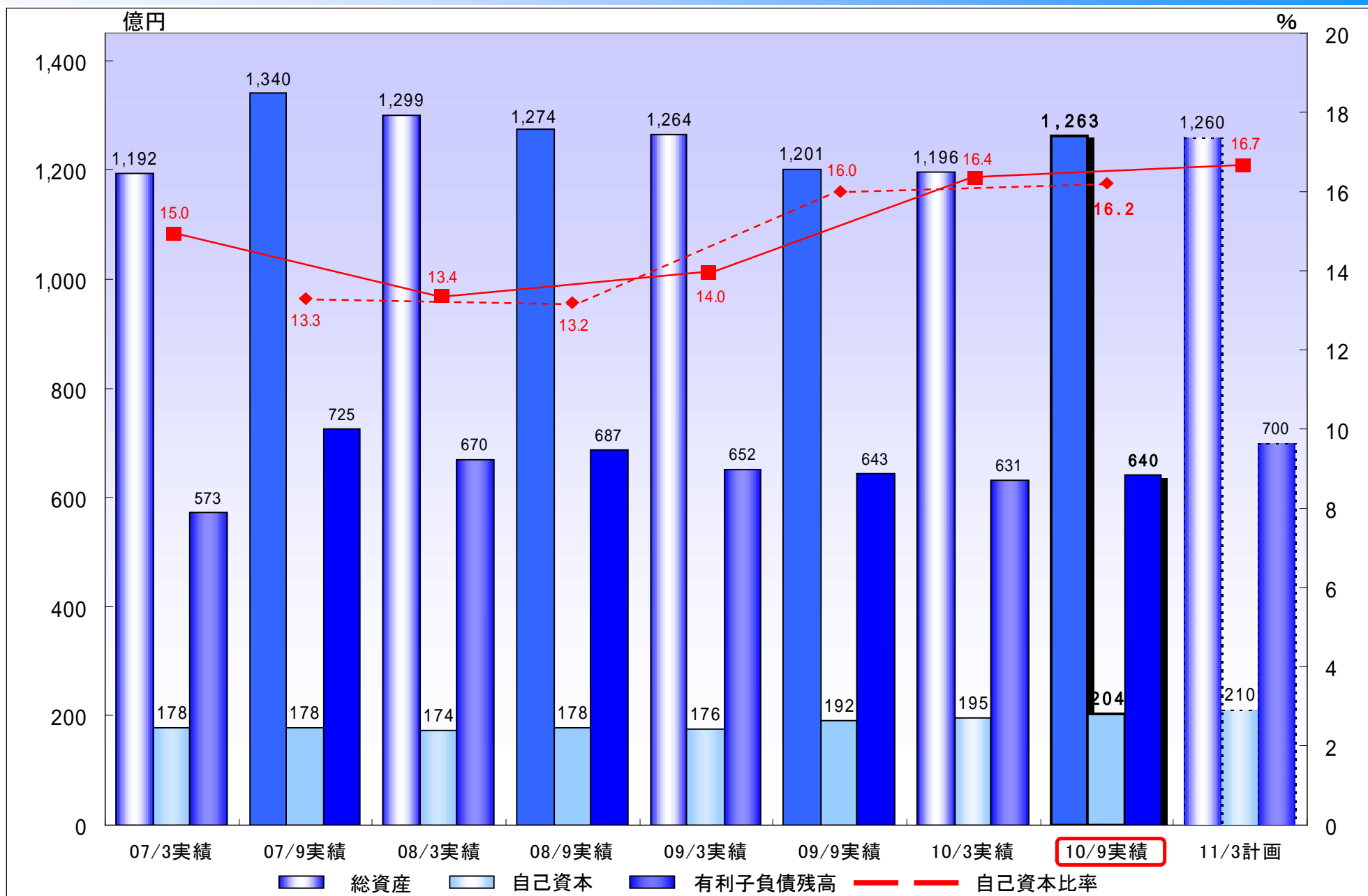
### ●資産除去債務<7.4億円>

2011年3月期より、「資産除去債務に関する会計基準」を適用しており、それにより固定資産が4.1億円、固定負債が7.4億円増加

(単位:百万円)

	2011年3月期 第2四半期 (2010年9月末時点)	2010年3月期 第2四半期 (2009年9月末時点)	2010年3月期 (2010年3月末時点)	2010年3月 期末比
(負債の部)				
買掛金および工事未払金	15,298	8,027	10,249	5,048
短期借入金	25,888	24,139	24,131	1,756
その他	14,975	18,738	16,304	1,328
流動負債計	56,161	50,906	50,685	5,476
長期借入金	38,184	40,181	39,054	870
その他	7,806	6,718	6,911	895
固定負債計	45,991	46,899	45,966	24
負債合計	102,152	97,805	96,651	5,501
(純資産の部)				
資本金	4,474	4,474	4,474	-
資本準備金	4,133	4,133	4,133	-
剰余金	10,697	9,147	9,854	842
自己株式	55	55	55	0
再評価差額金等	1,245	1,533	1,180	65
少数株主持分	3,674	3,111	3,385	289
純資産の部合計	24,169	22,344	22,972	1,196
負債純資産の部合計	126,322	120,150	119,624	6,697

# 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



## **.2011年3月期 事業概況**

# ◆【連結】営業利益セグメント別構成比

セグメント	分譲不動産業	建設事業	仲介・賃貸管理事業		その他事業		
主な会社	スターツデベロップメント	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	売買及び賃貸仲介  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	プロパティマネジメント 営繕工事 他  スターツアミニティ スターツファミリーサービス 千代田管財 【新規連結】エステイメンテナンス	<table border="1"> <tr> <td>スターツ出版 スターツ商事 スターツホテル開発 スターツ証券 スターツツーリスト ピタットハウスネットワーク スターツアセットマネジメント Starts Guam Golf Resort</td> <td>                     スターツリゾート シャロック スターツケアサービス ウィーブ スターツ信託 【新規連結】スターツ総合研究所 【新規連結】賃住保証サービス                 </td> </tr> </table>	スターツ出版 スターツ商事 スターツホテル開発 スターツ証券 スターツツーリスト ピタットハウスネットワーク スターツアセットマネジメント Starts Guam Golf Resort	スターツリゾート シャロック スターツケアサービス ウィーブ スターツ信託 【新規連結】スターツ総合研究所 【新規連結】賃住保証サービス
スターツ出版 スターツ商事 スターツホテル開発 スターツ証券 スターツツーリスト ピタットハウスネットワーク スターツアセットマネジメント Starts Guam Golf Resort	スターツリゾート シャロック スターツケアサービス ウィーブ スターツ信託 【新規連結】スターツ総合研究所 【新規連結】賃住保証サービス						

2009年9月期(実績) 30.8億円(全社消去3.7億円)

分譲 7.0億円 【▲22.7%】	建設 15.8億円【51.3%】	売買 1.1億円 【3.6%】	賃貸 2.8億円 【9.1%】	プロパティマネジメント・営繕工事他 15.6億円【50.6%】	その他 2.5億円 【8.1%】
仲介・賃貸管理 19.5億円【63.3%】					

2010年3月期(実績) 85.8億円(全社消去3.8億円)

分譲 12.5億円 【▲14.5%】	建設 39.8億円【46.4%】	売買 5.2億円 【6.1%】	賃貸 13.4億円 【15.6%】	プロパティマネジメント・営繕工事他 32.9億円【38.3%】	その他 6.9億円 【8.1%】
仲介・賃貸管理 51.5億円【60.0%】					

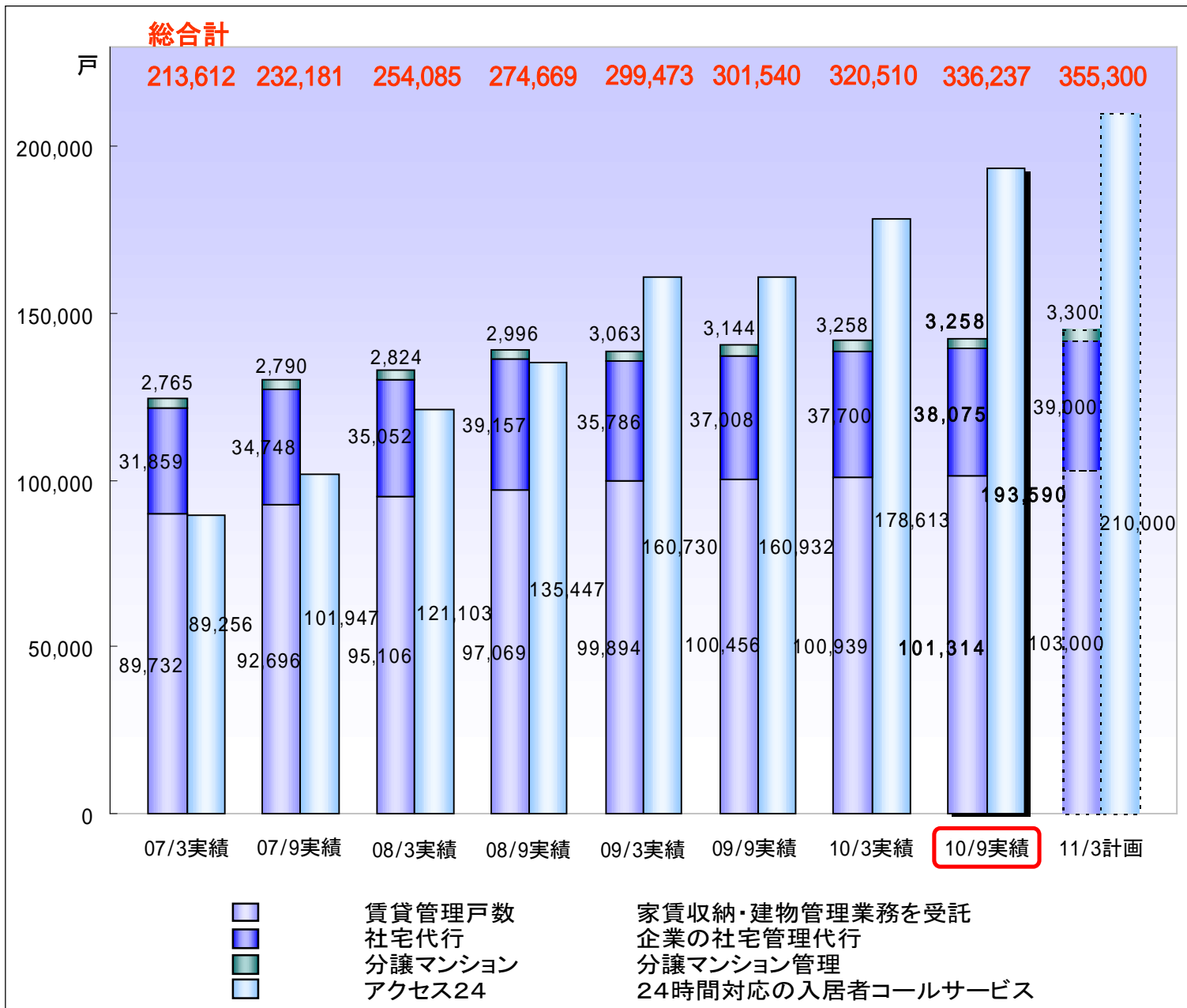
2010年9月期(実績) 39.2億円(全社消去1.8億円)

分譲 1.9億円 【▲4.9%】	建設 8.0億円 【20.6%】	売買 4.0億円 【10.3%】	賃貸 5.1億円 【13.1%】	プロパティマネジメント・営繕工事他 18.5億円【47.3%】	その他 5.3億円 【13.6%】
仲介・賃貸管理 27.7億円【70.7%】					

2011年3月期(計画) 94.0億円(全社消去3.0億円)

分譲 4億円 【▲4.3%】	建設 31.0億円【33.0%】	売買 6.5億円 【6.9%】	賃貸 15.5億円 【16.5%】	プロパティマネジメント・営繕工事他 36.0億円【38.3%】	その他 9.0億円 【9.6%】
仲介・賃貸管理 58.0億円【61.7%】					

# ◆住宅管理物件数の推移



## 《10/9実績》

管理手数料 2,120百万円

収納賃料  
(平均7万円/戸・月)の5%

一括借上収入 9,806百万円

平均7.5万円/戸・月

長期営繕工事 1,487百万円

@71万円/件

企画営繕工事 1,005百万円

@32万円/件

その他退去工事等

## 社宅管理代行手数料

10/9実績 322百万円

## アクセス24管理収入

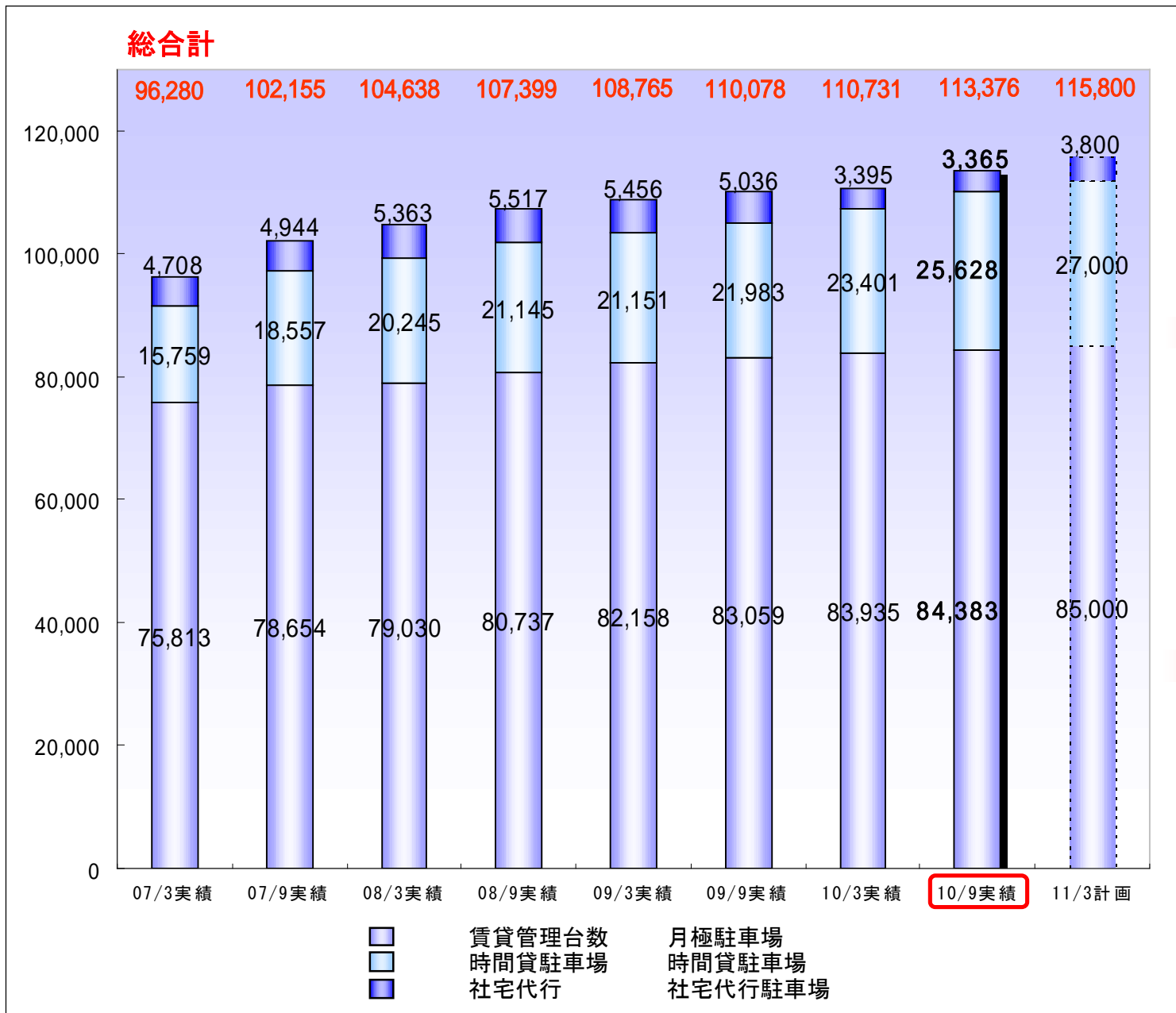
@600円/戸・年

(例)受託件数の3%総合管理移行  
5,800戸

管理手数料→243百万円増収  
その他 メンテナンス工事等



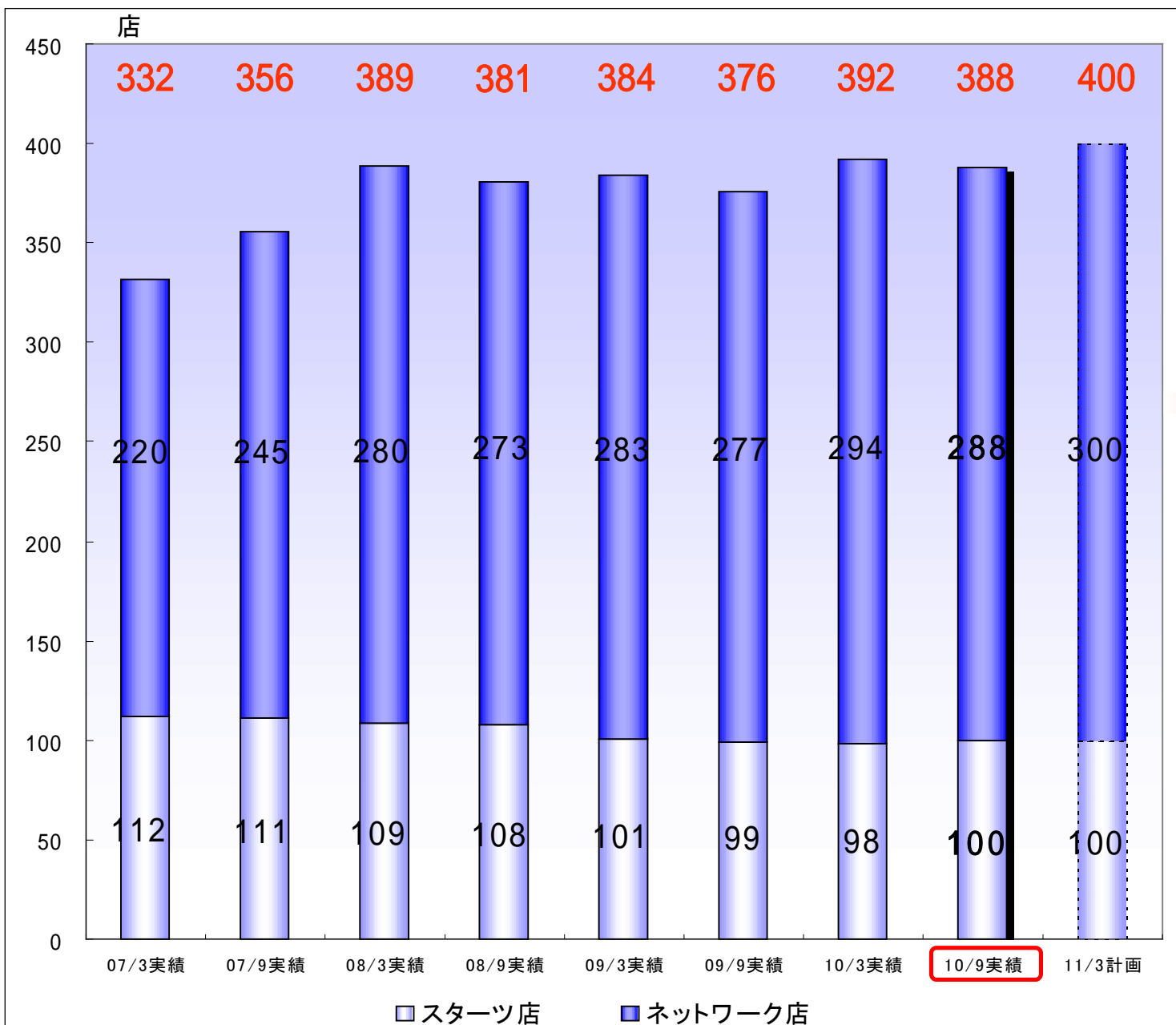
# ◆ 駐車場管理台数の推移



**時間貸駐車場**  
 10/9実績 3,282百万円  
 @25.6万円/台・年間

**管理手数料**  
 10/9実績 192百万円  
 収納賃料  
 (平均9千円/台・月)の5%

# ピタットハウス 店舗数の推移



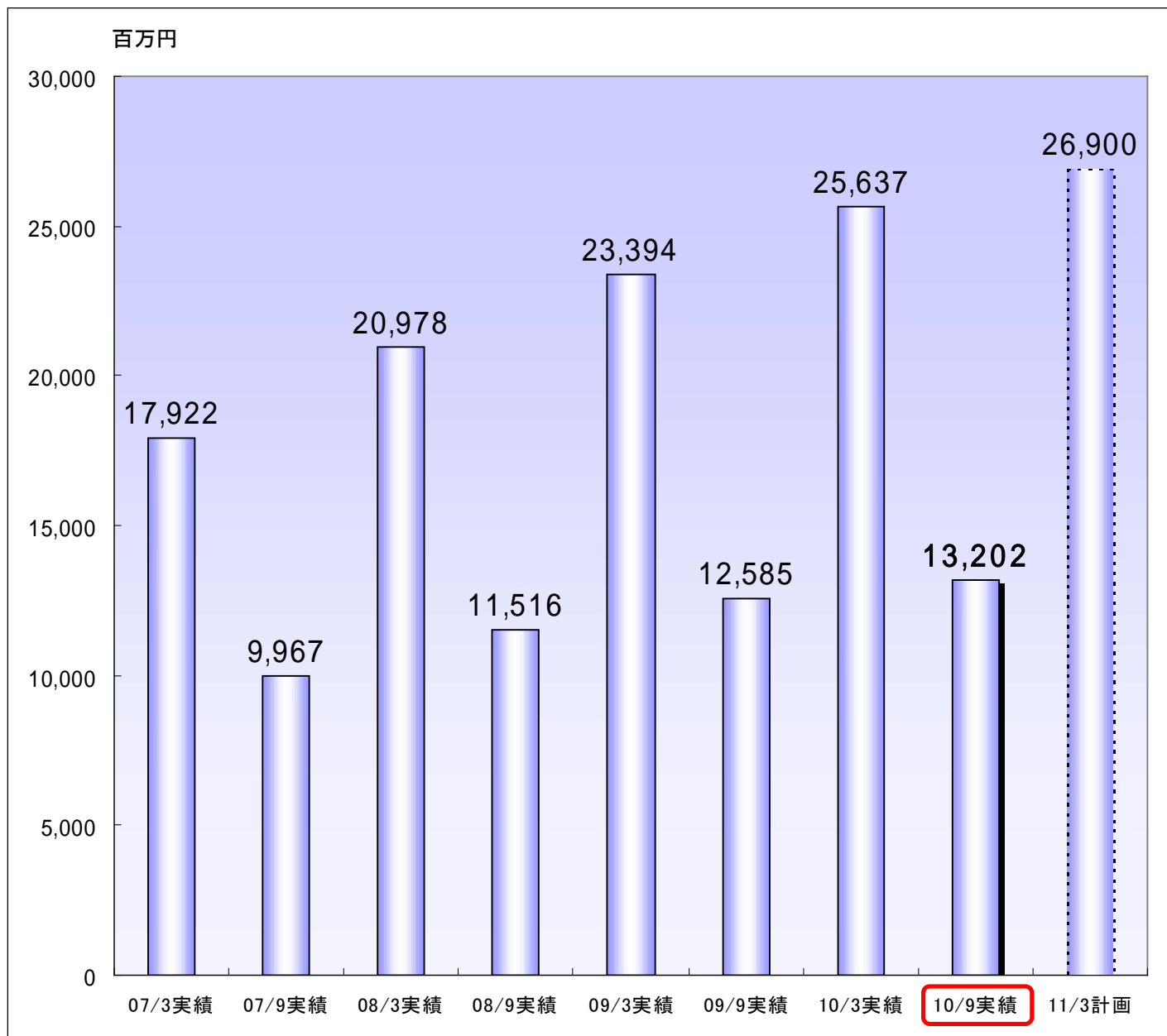
### ネットワーク店

ピタットハウスの経営理念を共有できる加盟店を募集しております。急激な店舗拡大は質の低下を招くため、規模の拡大だけを急いではおりません。1店1店が質の高いサービスを保持できるよう「人材育成」をキーワードにしております。

### スターツ店

「土地有効活用」の営業エリアと連動して店舗展開をすることにより、よりお客様に近い立場で「地域密着」のワンストップサービスをご提供することを心がけております。

# ◆不動産管理事業



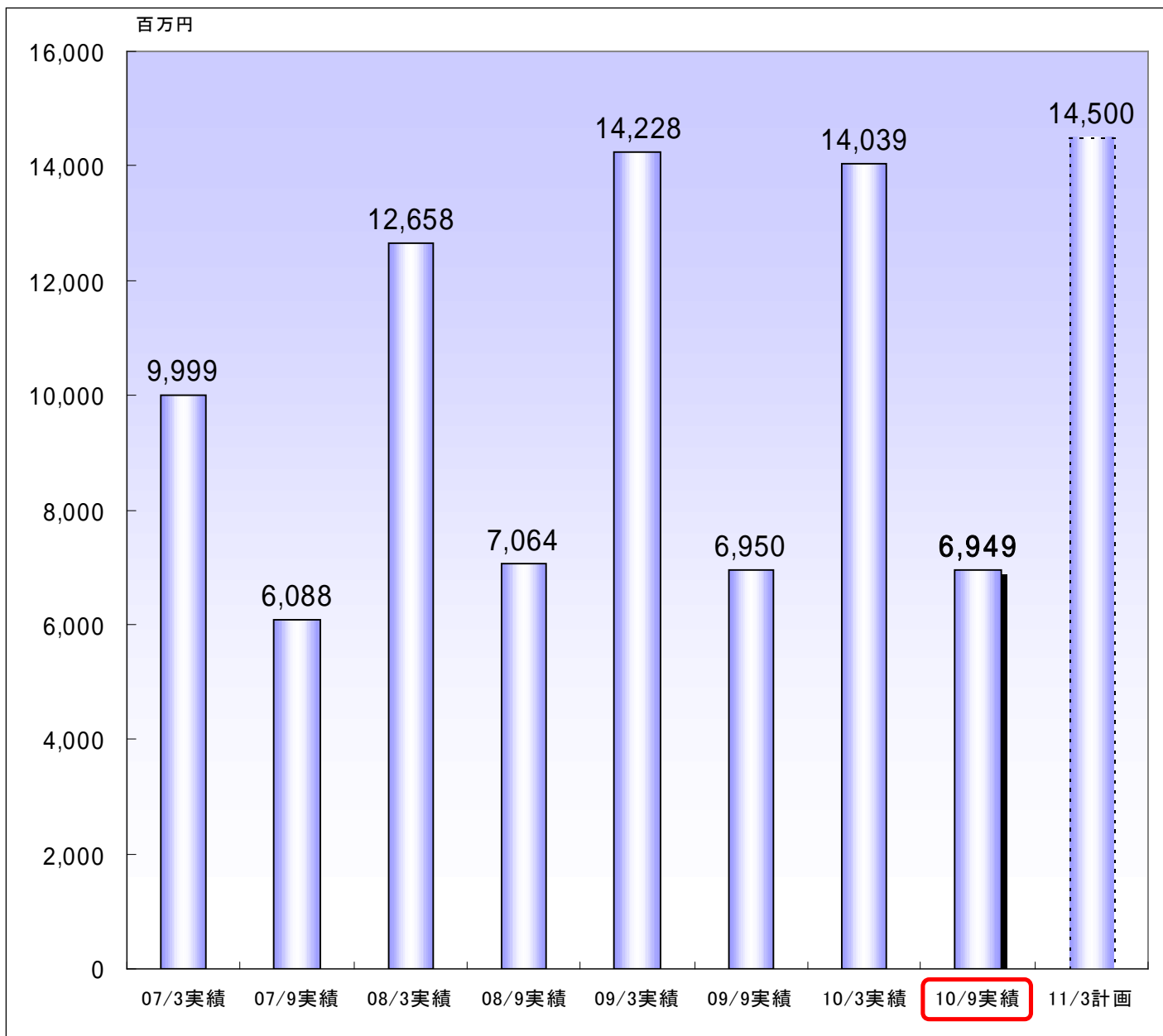
**地域密着の深耕**

**他社施工物件の受託営業強化**

**アクセス24受託による基盤拡大**

種別	09/9期実績 (百万円)	10/9期実績 (百万円)	10/3期実績 (百万円)	11/3期計画 (百万円)
管理手数料	2,423	2,312	4,936	5,200
一括借上収入	9,042	9,806	18,463	19,400
社宅代行	315	322	632	700
賃貸収入	805	761	1,606	1,600
<b>合計</b>	<b>12,585</b>	<b>13,202</b>	<b>25,637</b>	<b>26,900</b>

# ◆メンテナンス工事



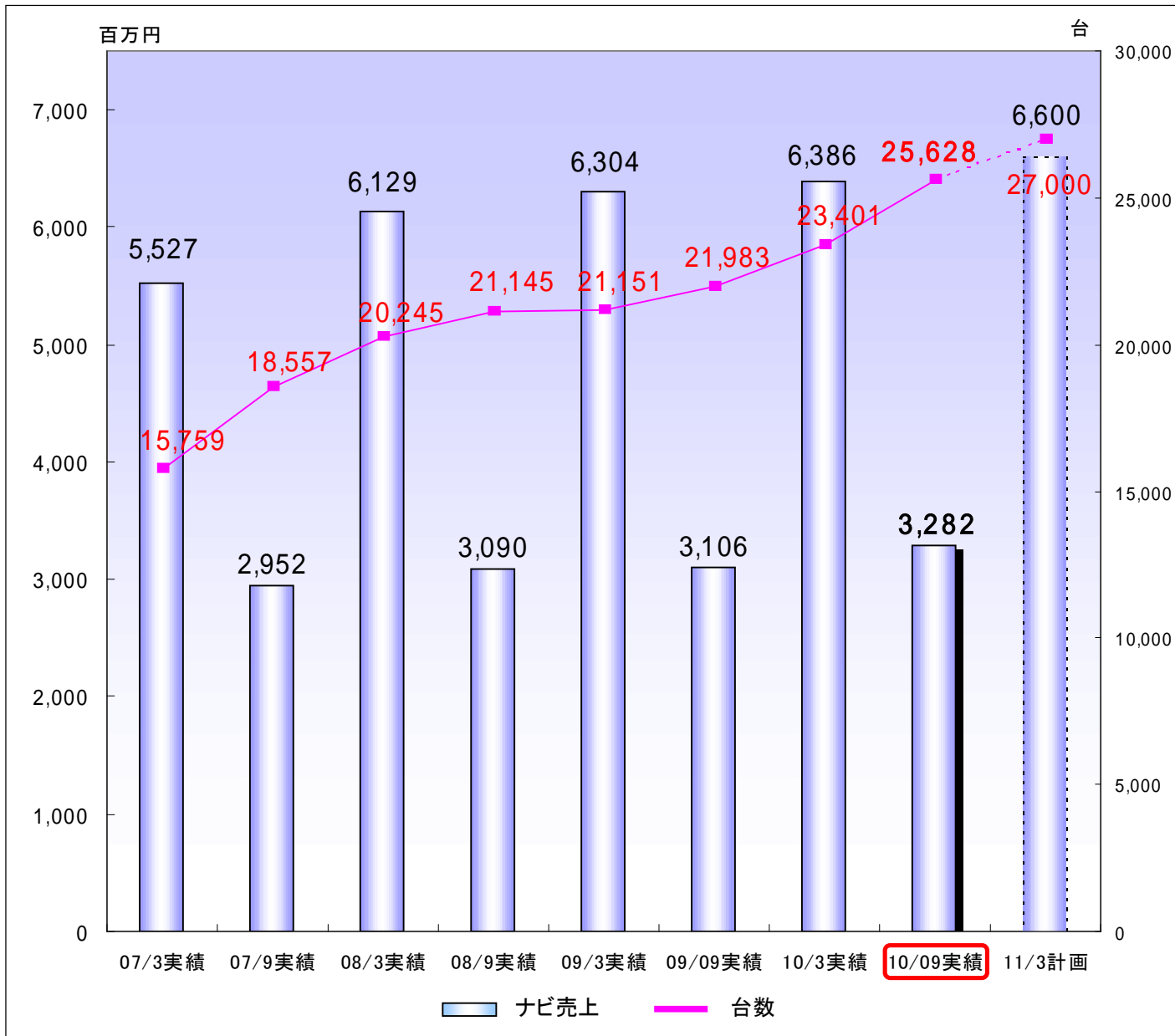
計画的な営繕提案による  
メンテナンス収入の獲得

- 管理棟数 9,906棟
- 住居系 8,982棟
- 前期末比 148棟増加
- 商業系 924件
- (テナント含む)

工事名	09/9期実績 (百万円)	10/9期実績 (百万円)	10/3期実績 (百万円)	11/3期計画 (百万円)
長期営繕	1,793	1,487	3,607	3,200
企画営繕	1,009	1,005	2,283	2,100
退去修繕	543	490	1,010	1,050
その他	3,605	3,967	7,139	8,150
合計	6,950	6,949	14,039	14,500

- 長期営繕 外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水・給湯器交換等
- 企画営繕 リノベーション・浴室乾燥機・シャワーロック玄関錠等
- その他 ビル管理・保守・定期巡回等

# ◆時間貸駐車場（ナビパーク）事業



ICカードによる  
キャッシュレス化導入

ゆうゆうナビの推進  
(障害者の方や運転技術に関らず  
駐車を容易にした区画が広い駐車場)

将来の建設受注事業における  
営業基盤的な要素

10年10月～11年3月業績目標

3,318百万円

◎現在の稼働台数による見込

3,282百万円

=25,628台 × @25.6万/台

(10年9月期実績@25.6万/台)

◎新規獲得

88百万円

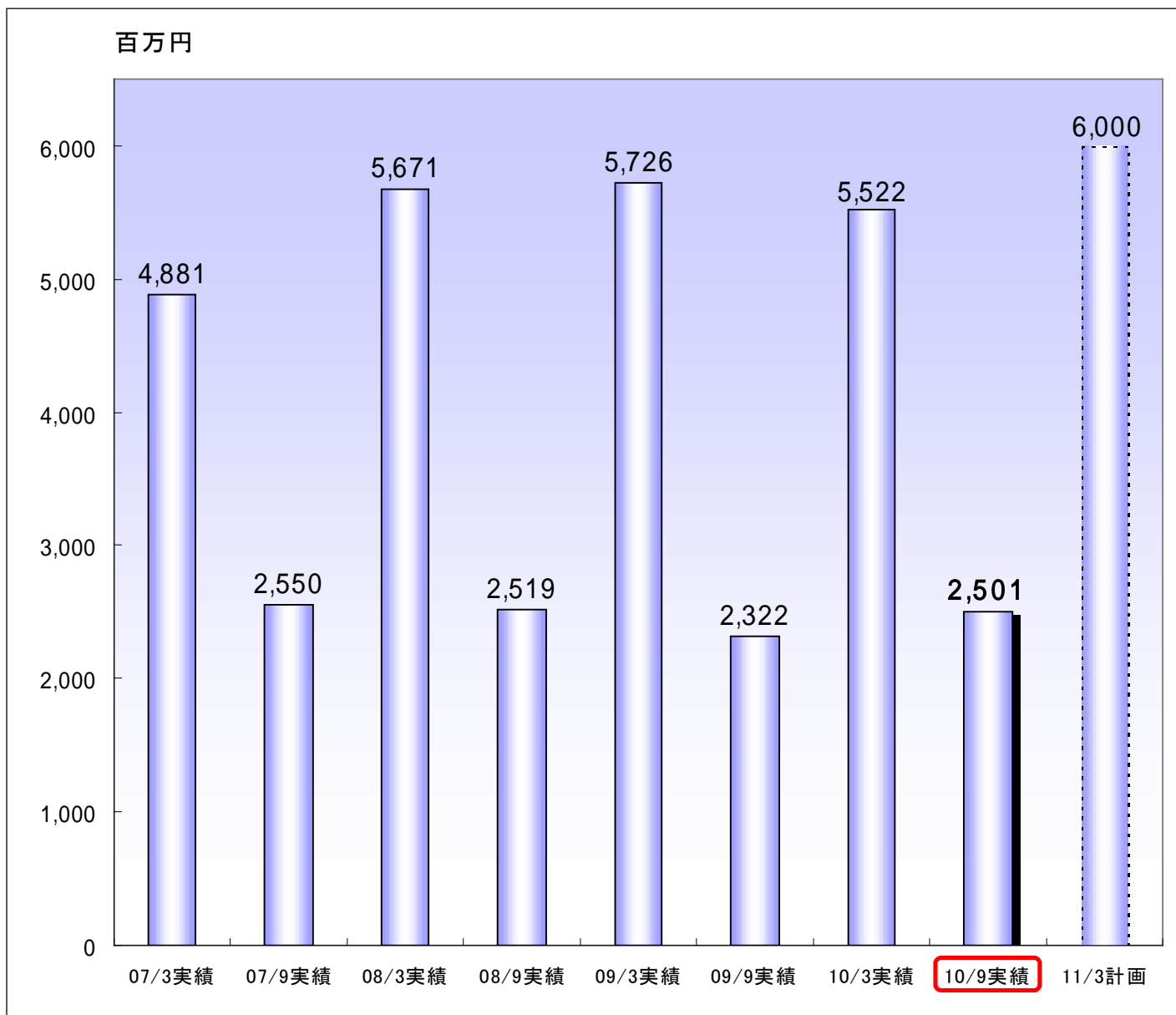
=1,372台 × @25.6万/台・年間 × 6ヶ月  
× 調整率50%

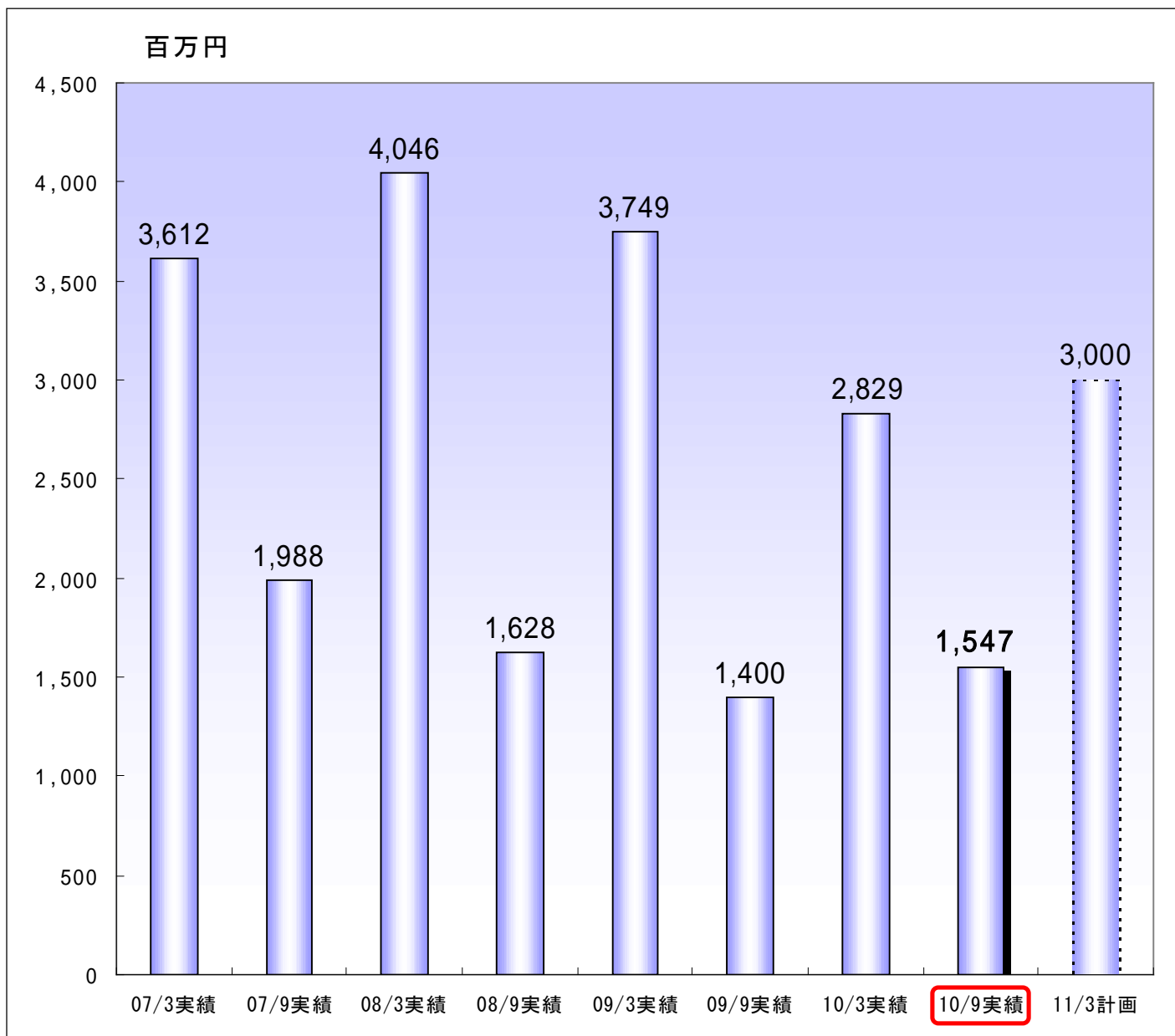
接客研修制度の充実による  
成約率UP・リピート率アップ

### 10年9月期 賃貸仲介事業の実績

- 住宅・店舗等
  - ・新規成約 15,800件
  - ・更新 10,600件
- 駐車場
  - ・新規成約 8,000件
  - ・更新 17,000件

内容	09/9期実績 (百万円)	10/9期実績 (百万円)	10/3期実績 (百万円)	11/3期計画 (百万円)
住宅等新規	1,413	1,506	3,401	3,700
住宅 更新	394	419	904	980
駐車場 新規	84	83	175	190
駐車場 更新	167	168	351	380
その他	263	325	691	750
<b>合計</b>	<b>2,322</b>	<b>2,501</b>	<b>5,522</b>	<b>6,000</b>



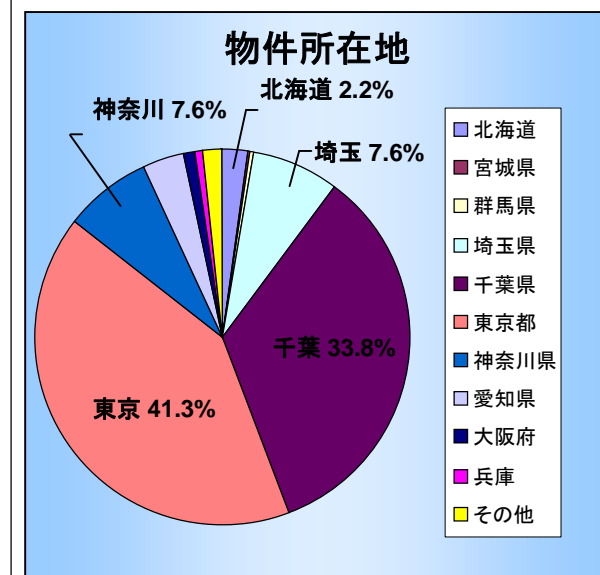


## ① 売買仲介事業の実績

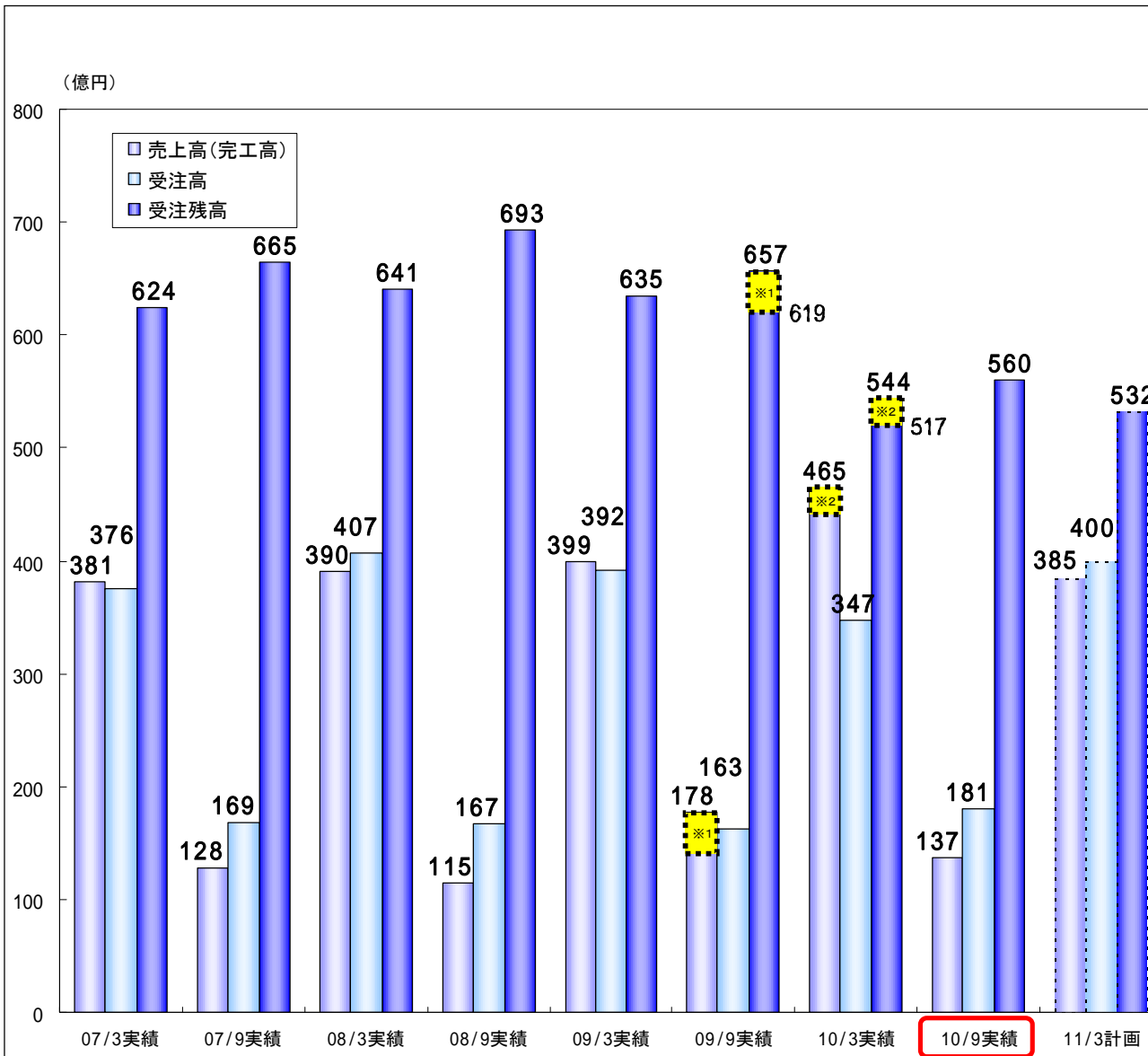
	09/9期実績	10/9期実績	対前年同期比
取扱高	30,496百万円	31,824百万円	4.4%増
取扱件数	1,141件	1,103件	3.3%減
手数料収入	1,400百万円	1,547百万円	10.5%増
売買取扱店舗	79店舗	79店舗	増減無し

手数料収入には、買取物件販売売上や売買紹介料、コンサル料、オークション売上、海外売買取引が含まれておりません。なお、取扱高・取扱件数には含まれておりません。

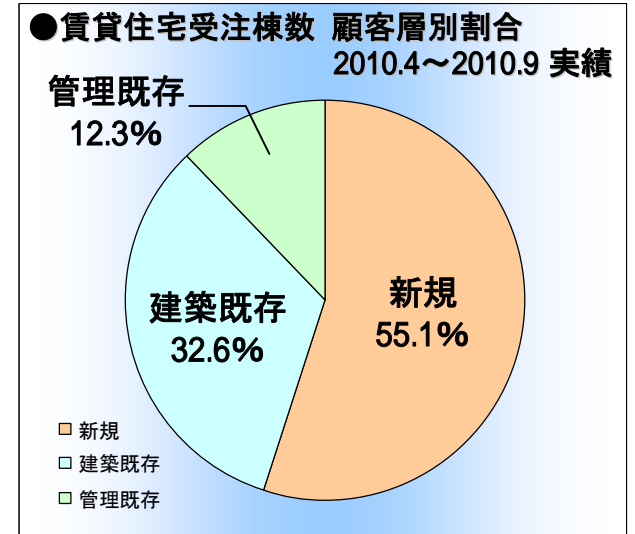
## 取引物件の所在地



# ◆建設事業 業績推移



## 既存顧客からの受注が約45%



## 受注残高の約36%が免震物件

### 賃貸住宅受注棟数推移

	前期末 受注残棟数	受注棟数	完工棟数	受注残棟数
09/9期	327	135	68	394
10/9期	334	141	80	395
10/3期	328	291	285	334
11/3期予想	334	300	299	335

### 免震受注棟数

受注残高560億円のうち  
203億円(63棟)が免震建築物  
※中高層197億円(49棟) 低層5億円(14棟)

※1 工事進行基準会計の適用による期中進行工事の完成工事高として38億1百万円を含んでおります。  
※2 工事進行基準会計の適用による期中進行工事の完成工事高として27億43百万円を含んでおります。



# .2011年3月期 トピックス

0歳から100歳まで利用者を年齢に応じセグメント化

ライフスタイルの変化に対応した商品群

100歳

0歳



**建設・不動産・管理事業**

- 保育園
- 単身女性向けマンション
- 免震賃貸 マンション・アパート・免震戸建
- グループホーム・シニア賃貸住宅
- ピタットハウス・SEAネットワーク・海外ネットワーク・スターツシニアパートナーズ
- 分譲マンション・戸建・タウンハウス
- 注文住宅・リフォーム
- 賃貸マンション・アパート・駐車場管理
- 総合ビル管理
- 社宅管理代行

**出版・メディア事業**

- ケータイ小説
- アエルデ
- OZブランド
- メロミニッツ
- ルートエイジ

**金融・コンサルティング事業**

- 損害保険・生命保険・株式・投資信託・資産コンサルティング
- 相続・遺言作成
- 人材派遣
- 住宅ローン

**セキュリティー事業**

- シャーロック

**ゆとり事業**

- ホテル ルミエール・ホテル エミオン東京ベイ・ホテル 清風園・湯けむりの里 柏屋
- 海外リゾート

**高齢者支援・保育事業**

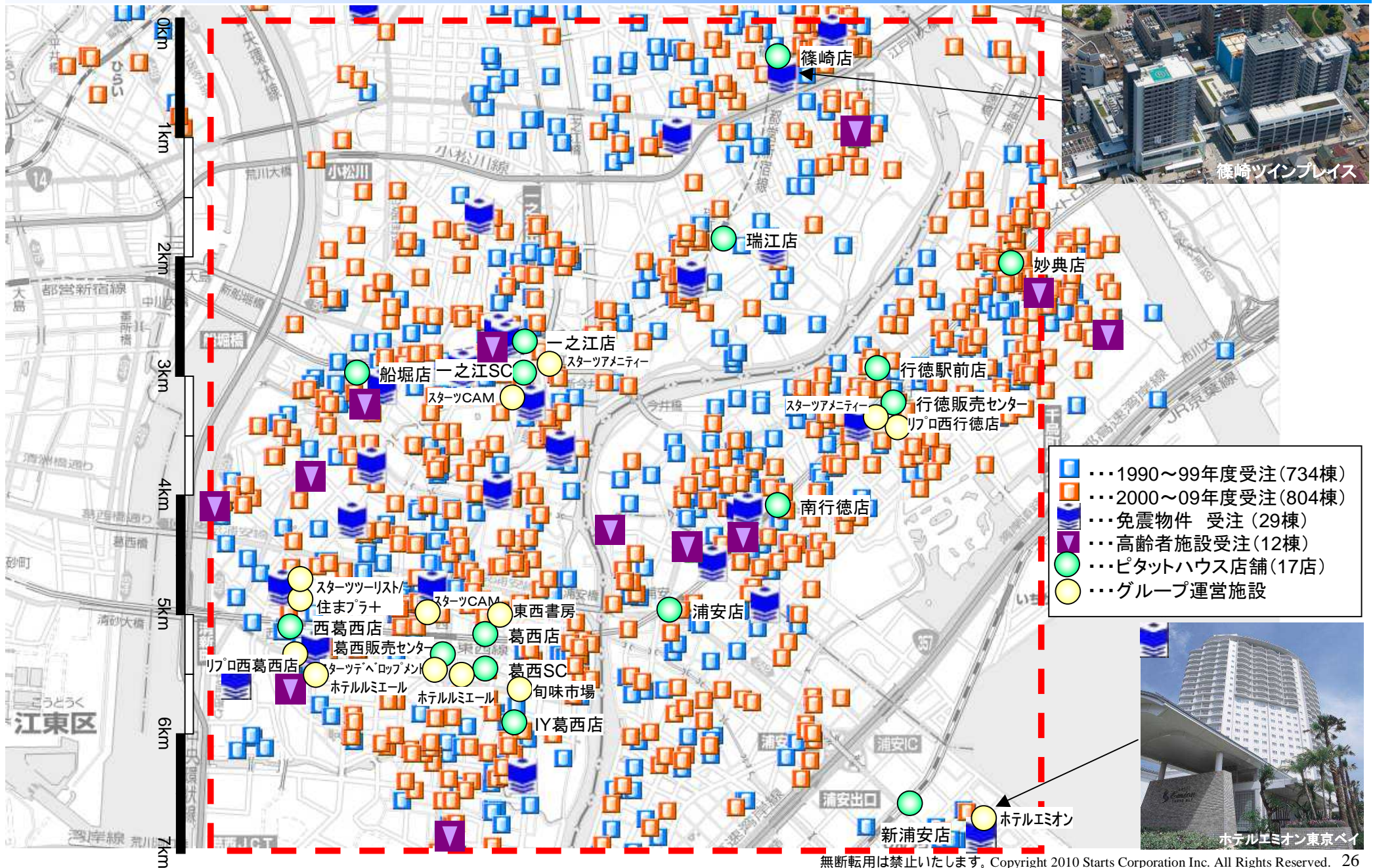
- 保育園運営
- グループホーム・シニア賃貸住宅運営

**住まプラ+**  
金融・コンサルティング事業

**出版事業**



# 地域密着営業戦略 / 江戸川区・市川市・浦安市



- ...1990~99年度受注(734棟)
- ...2000~09年度受注(804棟)
- (with white circle) ...免震物件 受注(29棟)
- ...高齢者施設受注(12棟)
- ...ピタットハウス店舗(17店)
- ...グループ運営施設

## プロジェクト概要

総事業面積: 51,920.99㎡

販売総戸数: 220戸

【戸建 100戸 マンション 120戸】

※マンション第1期販売 2011年1月開始(予定)

※浦安市明海(新浦安駅徒歩15分)

むすびのまち  
**結美の街** - 世代を結ぶ -

### 開発コンセプト



海沿いらしく南国リゾート風・立ち並ぶパームツリー・カラフルに彩られた建物

成熟(落ち着き・やすらぎ)の中にも  
次世代に向けた活力がある街



成熟(落ち着き・やすらぎ)の中にも次世代に向けた活力がある街を創造します。



マンションイメージ



## PFI事業「中央区立 人形町保育園等複合施設整備事業」

### 施工状況

2010年10月現在、複合棟完成

用途地域：商業地域

建蔽率：80%・容積率：480%（前面道路幅員による容積率低減20%）

敷地面積：427.34㎡+224.68㎡=652.02㎡（197.23坪）

構造：複合棟 RC造地上9F,地下1F

駐輪場棟 RC造地上2F地下式駐輪場（204台）



グループホーム



区民館談話室



保育園遊戯室



外観

複合棟

駐輪場棟



井戸



エントランス

### 西側広場

- 地域の祭りの際に広場を開放
- 祭事のためのスペースや休憩所として利用

- 外壁面を11mセットバックさせ、道路幅と合わせて約22mの空間を確保

## ツインスクエア神田千桜

- 設備トレンチ階に免震層を計画
- 高さを70m台に抑えて街並みに配慮
- 外壁ラインを区営住宅と揃えた計画
- 東西合わせて、約1500㎡の広場

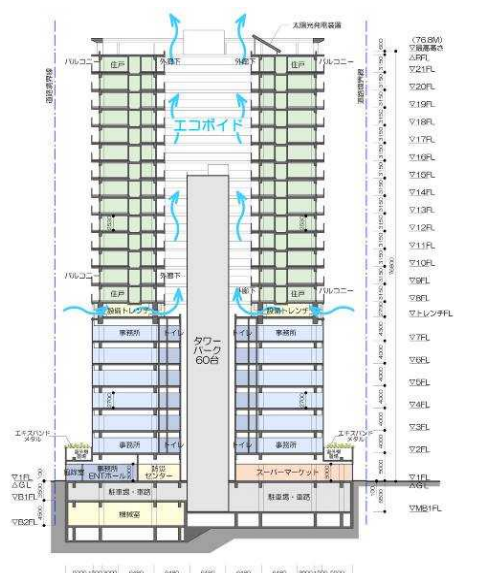
### 防災時に地域の拠点となる防災設備を配置

防災用井戸

災害時にトイレになる「マンホールトイレ」

### 東側広場

- 地域交流スペースと一体的な活用
- 千桜小学校の桜の木や、歴史案内サインを移設



### ■生鮮三品を取り扱うスーパーマーケット (720㎡)

- 毎日の生活に必要な生鮮三品を本格的に取り扱い、生鮮品の品質を重視したスーパーマーケットを誘致
- 複数の企業からの関心表明取得

スーパーマーケットの誘致実績例

### ◆コンセプト

2つの広場が地域の想いを包み、伝え、育む

**想**い：千桜小学校をめぐる地域の想い  
**包**む：安全・安心  
**伝**える：歴史の伝承・小学校の記憶  
**育**む：世代・地域を越える交流

### <建築概要>

敷地面積 : 3,500㎡  
 延床面積 : 25,494㎡  
 住宅総戸数 : 154戸 (62㎡~78㎡)  
 階数・構造 : 21階建・RC造

用途 : 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

生活支援施設 : 計908㎡

【内訳】 <スーパーマーケット(720㎡)・地域交流スペース(113㎡)・子育て支援施設(75㎡)>

### 地域交流スペースと東側広場を一体的に利用

### ■地域交流スペース (113㎡)

- 東京ボランティア市民活動センター、ちよだボランティアセンターと提携して、市民活動を支援
- 地域交流イベントであるフリーマーケットや縁日の休憩所などの催事でも利用
- 東側広場に接する2階の位置に、子育て支援施設として「キッズルーム」と「テッキテラス」を整備
- 私立幼稚園と提携し幼児教育を企画

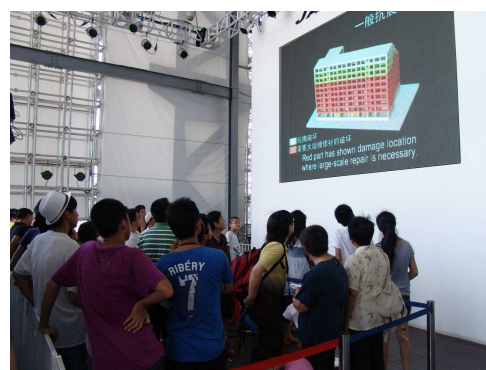
幼児教育例

## 起震車を上海万博の「日本産業館」に出展

### 日本の「免震技術」を世界へ

2010年8月9日(月)～15日(日)

「中国2010上海万国博覧会」日本産業館へ起震車を  
出展いたしました。



## 第1回日本免震構造協会「普及賞」を受賞

### 日本免震構造協会『普及賞』とは

社団法人日本免震構造協会より免震構造の普及・啓発活動に大きく貢献した団体・個人に贈呈されるもので、今年が第1回目です。

免震建物を積極的に提案し、安全性・防災性能の高い建物を数多く供給してきた事、メディアを通じた広報活動を継続して行ってきた事、起震車による地域密着型のイベントを各地で展開してきた事などを、総合的に評価して頂いての受賞となりました。



### ■免震建築・井戸の設置



### ■起震車・地域イベント・セミナー



### ■メディア



# 海外事業 / 海外現地法人

## 世界15拠点

STARTS FRANCE(8月設立)  
 ※シンガポール、北京、ジャカルタ、武漢は  
 開設準備中



2010.4月-9月仲介実績(対日系企業)

- ・住宅 656件
- ・オフィス 79件
- ◆台湾での工場売却仲介
- ◆韓国での飲食店出店コンサルティング
- ◆その他香港・上海・韓国等で大型のオフィス仲介等実績あり

- ・1986年ハワイ進出時からのノウハウの蓄積
- ・海外拠点すべてが日本語対応
- ・日本にサポート室設置(現地との情報共有)



# 『 住まプラ + 』 / スターツ証券

「住まい」と「お金」の総合ショップ  
**「住まプラ+」**

9月に西葛西にOPEN



家づくりの相談

「トータルプランニング」

新しい住宅ローン

「住宅ローン新規借入」

住宅ローンの見直し

「住宅ローン借り換え」

保険の見直し

「生命保険・損害保険診断」

家族の将来設計

「ライフプランニング」

住まプラ+の『ライフプランナー』がこのようなご相談を  
 すべて一括対応いたしますので、  
 「保険」・「金融」・「ライフプラン」・「税務サポート」など  
 すべてを1店舗でサポートいたします。

「家」を考えるみなさまへ

「住まい」と「未来」のつくり方のご提案



HOTEL Emion TOKYO BAY



東京ディズニーリゾート®パートナーホテル



スタートゲアムゴルフリゾート



客室



# 湯けむりの里 拍屋

(日光・川治温泉)

足湯(8月完成)



中庭(8月完成)

## 清風園

SEIFUEN



中庭の足湯



(信州戸倉上山田温泉)



©東京マラソン財団



STARTS

第28回 **都**  
全日本大学女子  
**駅伝**

好  
EKIDEN

2010  
**10.24 (SUN)**  
12:10pm START

第28回社の全日本大学女子駅伝  
日本テレビ系28局ネット  
12:00~14:35生放送

第28回全日本大学女子駅伝対校選手権大会  
主催：全日本学生陸上競技連合会（NAC） 協賛：STARTS  
協賛：日本テレビ放送網株式会社、朝日放送、毎日放送、読売テレビ、テレビ朝日、テレビ東京、テレビ大阪、テレビ和歌山、テレビ滋賀、テレビ京都、テレビ奈良、テレビ和歌山、テレビ徳島、テレビ香川、テレビ岡山、テレビ広島、テレビ山口、テレビ福岡、テレビ熊本、テレビ鹿児島、テレビ沖縄、NHK、NHK-BS、NHK-BS2、NHK-BS1、NHK-BS4K、NHK-BS8K、NHK-BS11K、NHK-BS16K、NHK-BS20K、NHK-BS25K、NHK-BS30K、NHK-BS35K、NHK-BS40K、NHK-BS45K、NHK-BS50K、NHK-BS55K、NHK-BS60K、NHK-BS65K、NHK-BS70K、NHK-BS75K、NHK-BS80K、NHK-BS85K、NHK-BS90K、NHK-BS95K、NHK-BS100K

STARTSは全日本大学女子駅伝を応援しています



「全日本大学  
女子駅伝対校  
選手権大会」  
《特別協賛》



サンスポ千葉  
マリンマラソン

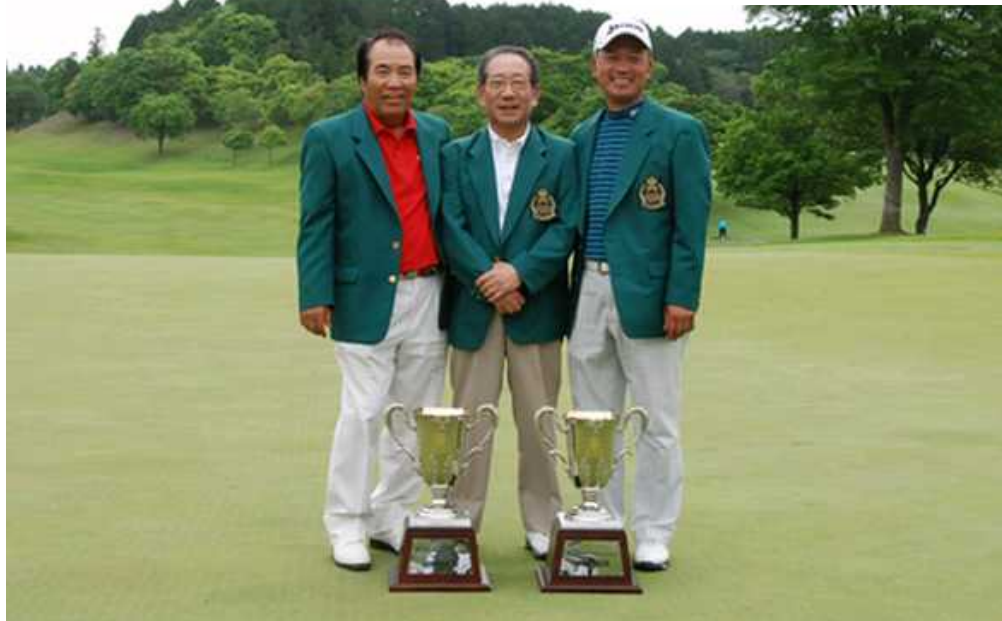


女子陸上部

5位入賞

第21回東日本実業団対抗女子駅伝(2010.11.3)

## スタートシニアゴルフ



卓球日本代表スポンサー(不動産カテゴリー)

Photo:K.MIURA