

スタートコーポレーション株式会社

2009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

2008年11月21日

.2009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

.2009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の推移

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

.事業戦略

地域密着のストック型ビジネスモデル

0歳から100歳まで利用者を年齢に応じセグメント化

マーケットが生まれる：江戸川区

免震建築の実績が次の受注に繋がる

篠崎ツインプレイス ～2008年5月竣工～

高齢者介護事業 ～安全性を追求 老人ホームを免震化～

管理受託営業の強化～ワンストップサービス

賃貸・売買仲介事業

総合ビル管理事業 ～スターツファシリティサービス株式会社～

出版・メディア事業 ～スターツ出版株式会社～

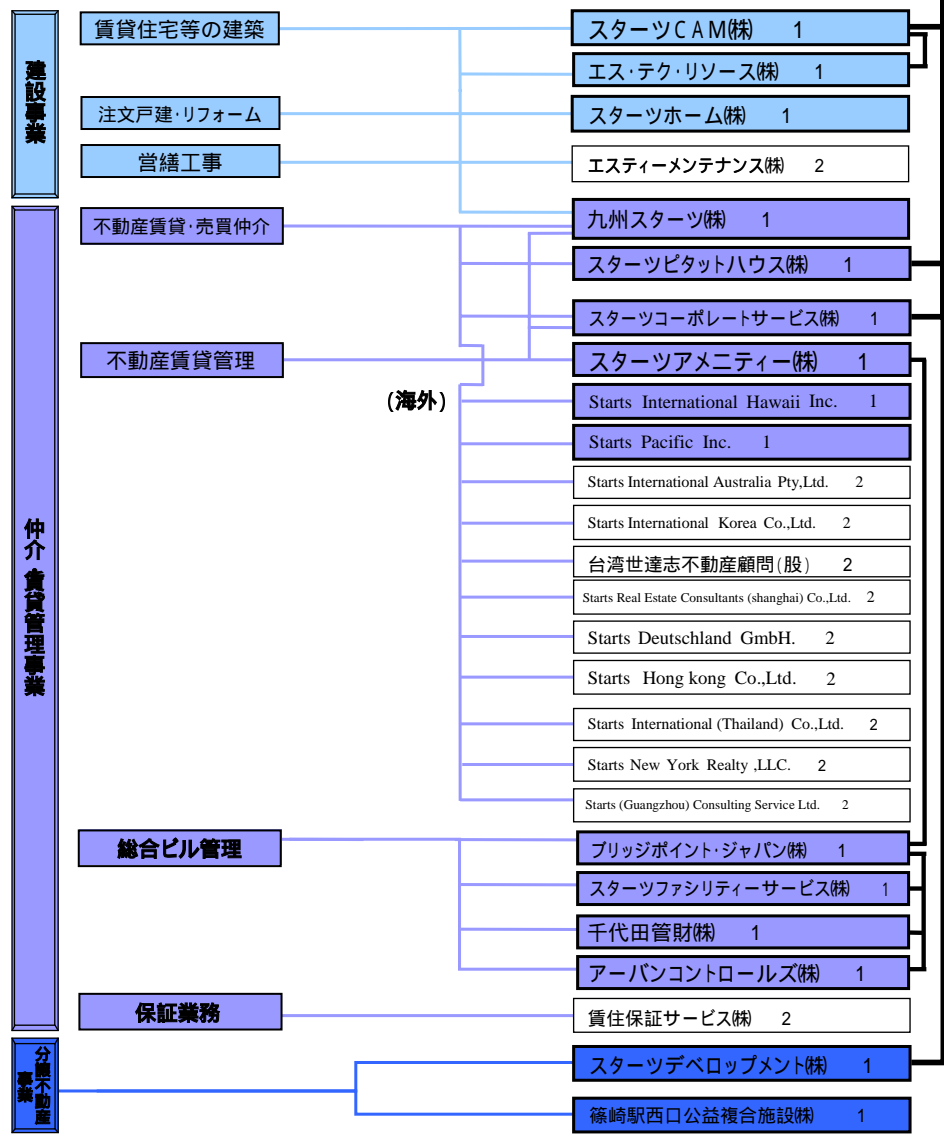
.2009年3月期 第2四半期決算概要

グループ組織図

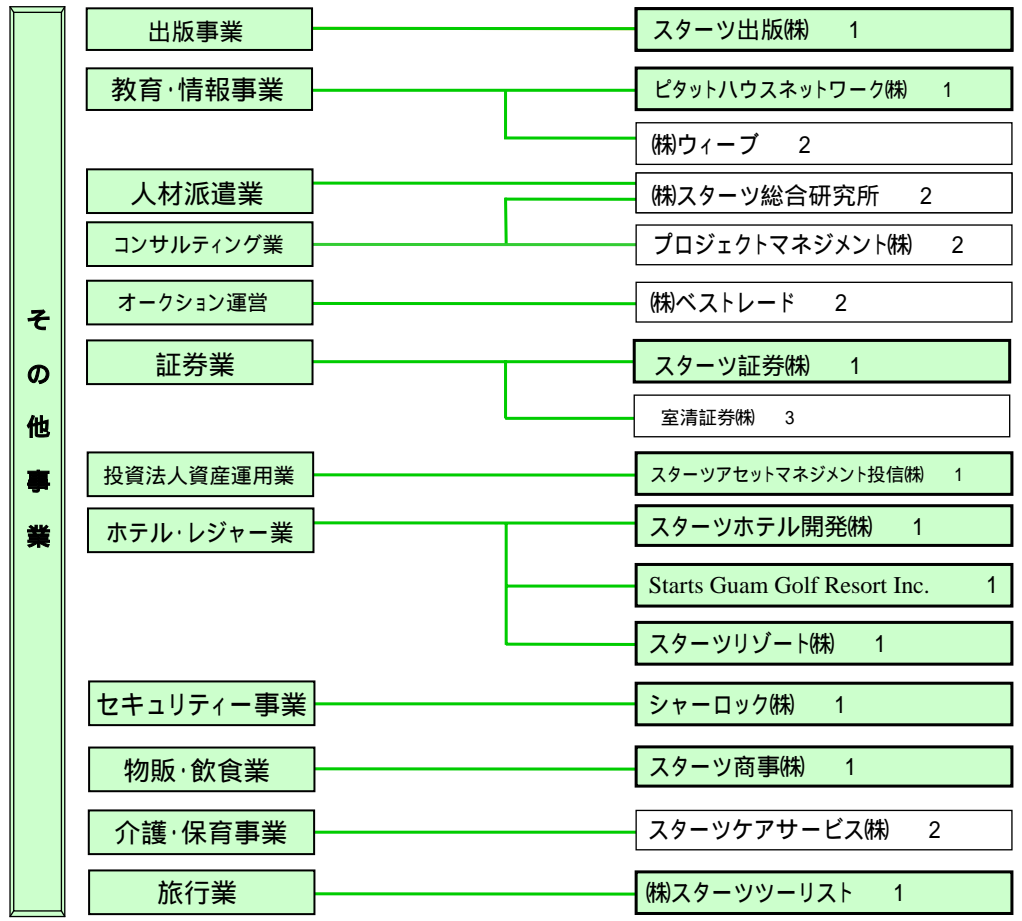
【当社グループ図】

1連結子会社 25社
2非連結子会社 16社
3関連会社 1社

(事業区分) (業務内容)



(事業区分) (業務内容)



【連結】決算概要 損益計算書



(金額:百万円)

	2009年3月期	2009年3月期	2008年3月期	前年同期比		期初予想比	
	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	51,000	52,958	44,358	8,600	19.4 %	1,958	3.8 %
営業利益	2,100	2,723	2,764	41	1.5 %	623	29.7 %
経常利益	1,500	2,356	2,315	41	1.8 %	856	57.1 %
四半期純利益	350	876	777	1,653	212.7 %	1,226	350.3 %
EPS (円)	20.83	18.30	16.25	34.55	212.6 %	39.13	187.9 %

セグメント別期初予想との差異

・売上高

	建設事業	仲介・賃貸 管理管理事業	分譲事業	その他
期初予想	10,700	25,600	8,500	6,200
第2四半期実績	11,560	26,193	8,220	6,983
差異	860	593	280	783

・営業利益 (「消去又は全社」を除く)

	建設事業	仲介・賃貸 管理管理事業	分譲事業	その他
期初予想	250	1,500	150	400
第2四半期実績	533	1,411	433	469
差異	283	89	283	69

建設事業…コストダウン等による利益率の改善、営業経費の節減等

分譲事業…販売価格の維持、早期販売による販売経費の減少等

営業外収益

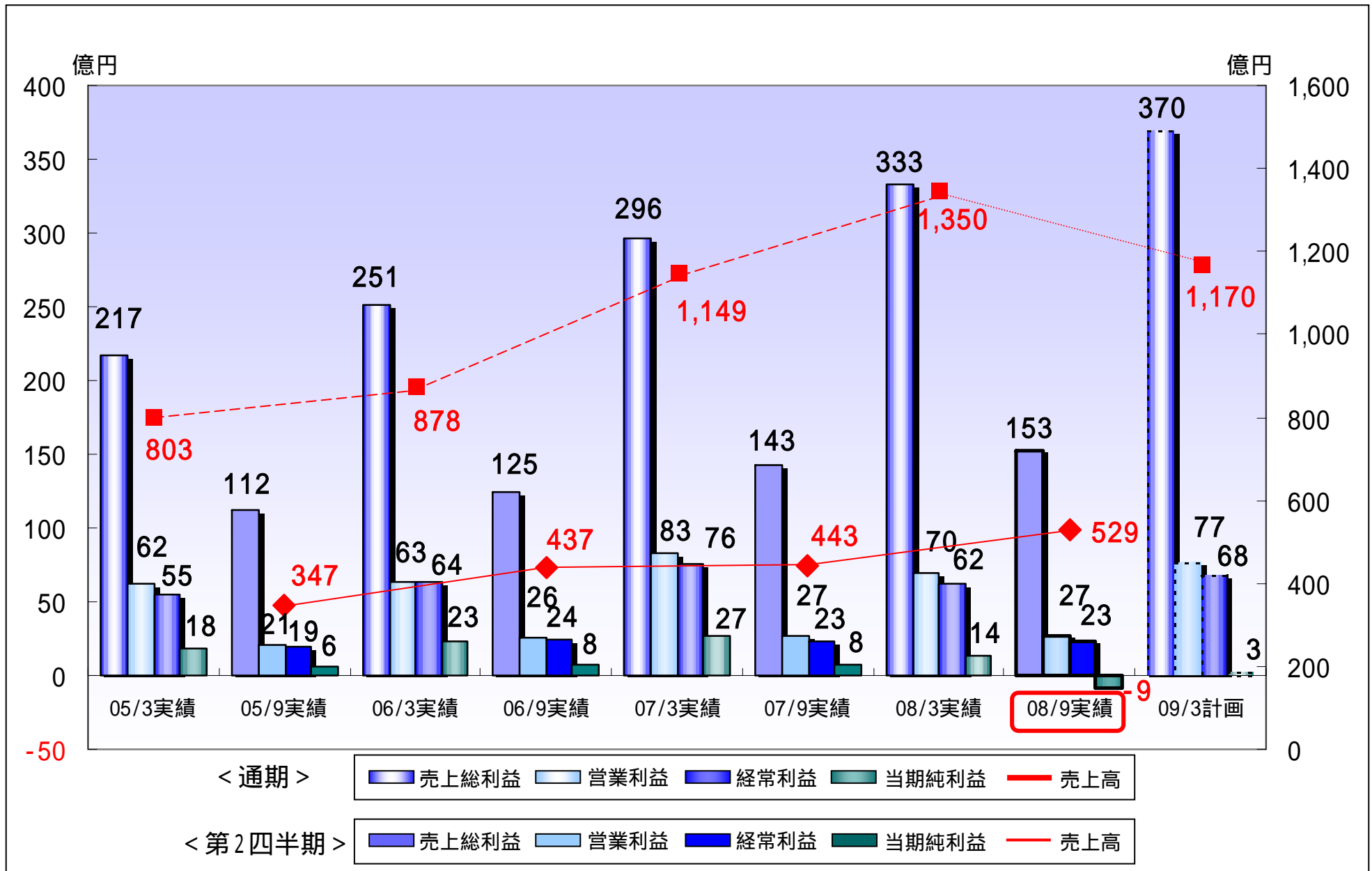
(430百万円・期初予想比230百万円増)の主な内容

受取利息及び配当金 172百万円、為替差益 53百万円、負ののれん償却 102百万円

特別損失(3,007百万円)の主な内容

販売用不動産評価損 936百万円(評価基準及び評価方法の変更による)、投資有価証券評価損 1,901百万円
固定資産売却損 71百万円、固定資産除却損 76百万円

【連結】業績推移



建設事業

完成工事高115億60百万円(前年同期比13億20百万円減)(うち免震賃貸マンション7棟25億73百万円)

営業利益5億33百万円(前年同期比1億90百万円減)

前年同期比では建築確認審査期間長期化により完工物件数が減少し、完成工事高・営業利益が減少

受注高はほぼ計画どおり推移 167億32百万円(前年同期比2億13百万円減)

受注残高693億91百万円(前年同期比28億40百万円増)

うち09年3月期完成予定 約260億円 通期の完成工事高380億円は計画どおり達成の見込み

うち10年3月期完成予定 約320億円

(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	
前中間連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	一般住宅		4,835	1,478	6,314	2,205	4,108	1,624	2,390
	賃貸住宅		49,855	14,187	64,042	7,235	56,806	11,467	14,278
	その他		7,767	1,279	9,047	3,438	5,608	3,543	1,173
	計		62,458	16,945	79,403	12,880	66,523	16,635	17,843
当第2四半期連結累計期間 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	一般住宅		4,659	1,049	5,708	2,491	3,217	1,247	3,079
	賃貸住宅		53,238	14,919	68,158	7,008	61,149	11,299	16,202
	その他		6,292	764	7,056	2,060	4,996	1,314	3,225
	計		64,191	16,732	80,924	11,560	69,363	13,861	22,508
前連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日	一般住宅		4,835	3,266	8,101	3,442	4,659	2,236	5,595
	賃貸住宅		49,855	33,604	83,459	30,220	53,238	2,619	28,847
	その他		7,767	3,873	11,640	5,347	6,292	3,504	8,250
	計		62,458	40,743	103,201	39,010	64,191	8,359	42,693

仲介・賃貸管理事業

管理物件数の増加等に伴い、売上高は261億93百万円(前年同期比26億45百万円増)

不動産管理事業 115億16百万円(前年同期比15億49百万円増)

メンテナンス工事 70億64百万円(前年同期比9億76百万円増)

営業利益は14億11百万円(前年同期比3億88百万円減)

法人向け売買仲介取扱高の減少、個人向け売買手数料単価の減少

車離れ、原油高等の影響による時間貸駐車場「ナビパーク」の稼働率鈍化

管理物件数

	賃貸	社宅代行	ナビパーク	分譲マンション	ビル施設等	テナント等	小計	アクセス24	総合計
住宅(戸)	97,069	39,157		2,996			139,222	135,447	274,669
前期末比	+1,963	+4,105		+172			+6,240	+14,344	+20,584
駐車場(台)	80,737	5,517	21,145				107,399		107,399
前期末比	+1,707	+154	+900				+2,761		+2,761
ビル・テナント等(件)					737	154	891		891
前期末比					+9	+79	+88		+88

分譲事業

売上高 82億20百万円(前年同期比257%増)

<主な内訳>

- ・篠崎ツインプレイス(東京都江戸川区) 35億20百万円
 - ・アルファグランデ篠崎(東京都江戸川区・総戸数54戸) 16億91百万円
 - ・アルファグランデ浦安式番街(千葉県浦安市・総戸数21戸) 9億21百万円
- 営業利益は5億79百万円(前年同期比8億19百万円増)

その他事業

出版事業 …… OZmall(携帯サイト)会員80万人突破

メトロマガジン53駅160ラック設置

metro min.(毎月20日発行)12~15万部、metro age(毎月27日発行)10万部発行

ホテル・温泉・リゾート事業 …… 「エミオン東京ベイ」「Starts Guam Golf Resort」等の安定稼働

ホテル清風園リニューアル工事実施

証券業 …… 金融商品の販売、コンサルティング収入の増加、住宅ローン斡旋をスタート

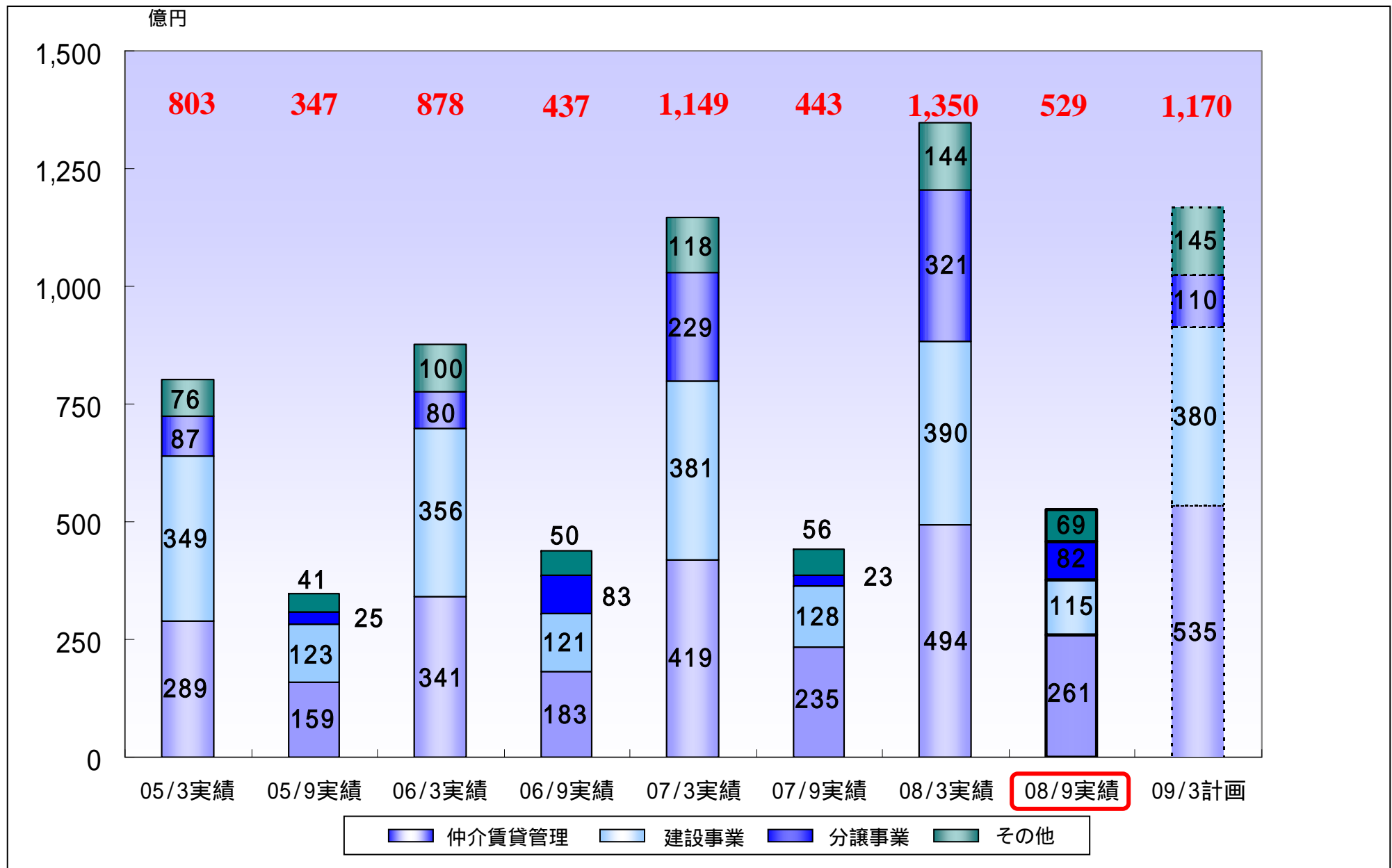
ピタットハウスフランチャイズ事業 …… 累計273店舗の経営指導収入

セキュリティー事業 …… キャビネット用アナログキー「キャピロック」の販売開始

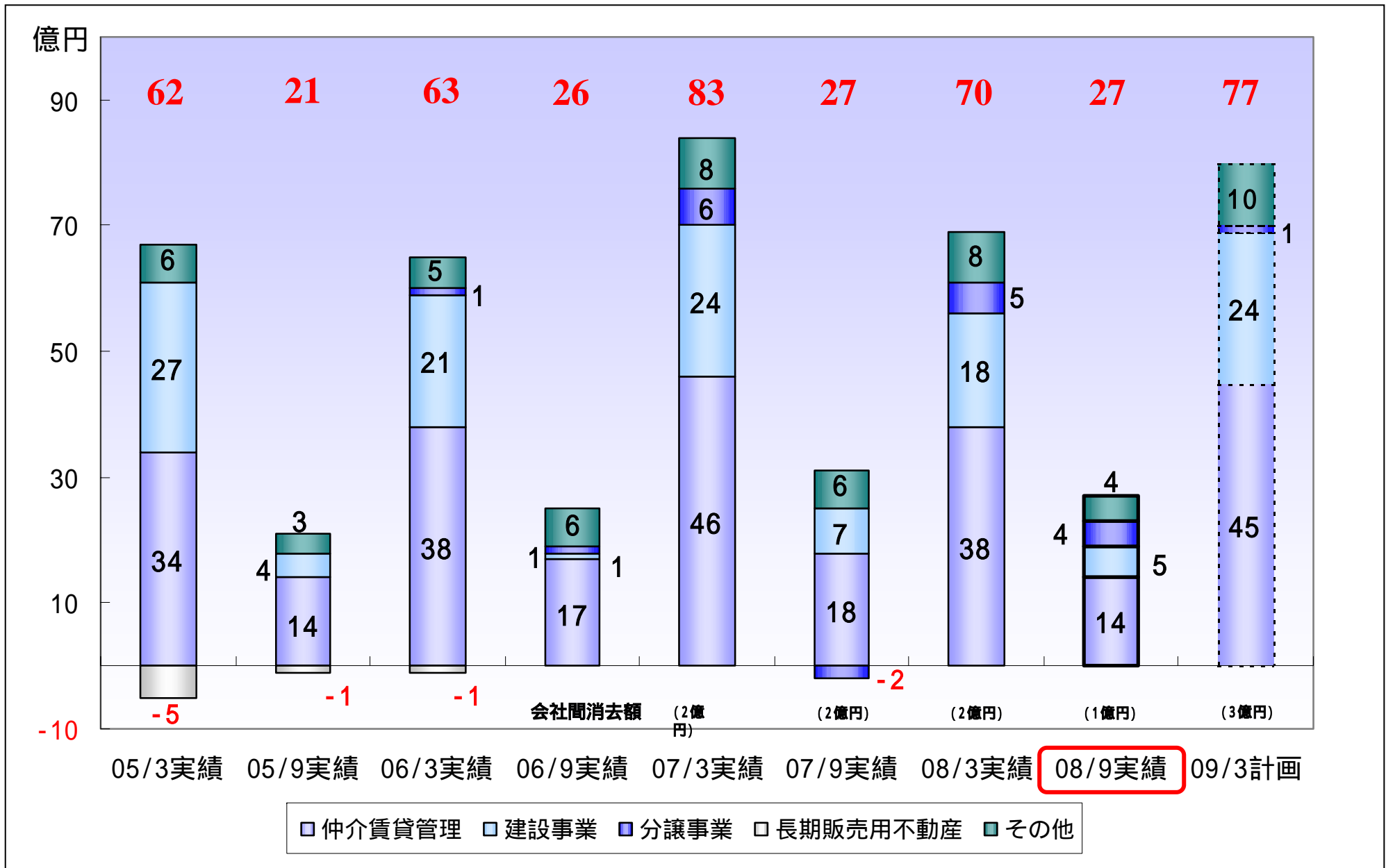
売上高69億83百万円(前年同期比13億56百万円増)、営業利益4億69百万円(前年同期比2億5百万円減)

前期末より4社(スターツアセットマネジメント投信、Starts Guam Golf Resort、スターツリゾート、シャロック)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



(単位:百万円)

	2009年3月期 第2四半期	2008年3月期 第2四半期	2008年3月期	2008年3月 期末比
(資産の部)				
現預金	15,753	20,285	21,957	6,204
受取手形及び売掛金	4,166	4,420	5,473	1,306
たな卸資産	33,908	43,900	32,879	1,029
その他	7,208	5,622	5,641	1,567
流動資産計	61,035	74,228	65,950	4,914
有形固定資産	50,678	42,560	46,536	4,142
無形固定資産	5,231	5,461	5,436	204
投資その他資産	10,468	11,833	11,978	1,509
固定資産合計	66,378	59,855	63,951	2,427
資産合計	127,414	134,083	129,901	2,487

【2008年3月期末比の主な増減要因】

現預金の減少 < 62億円減少 >

仕入債務の支払、固定資産取得に伴う減少

有形固定資産の増加 < 41億円増加 >

篠崎ツインプレイス取得37億円

長短借入金の増加 < 17億円増加 >

篠崎ツインプレイス(賃貸棟)取得資金調達17億円

再評価差額金等 < 6億円増加 >

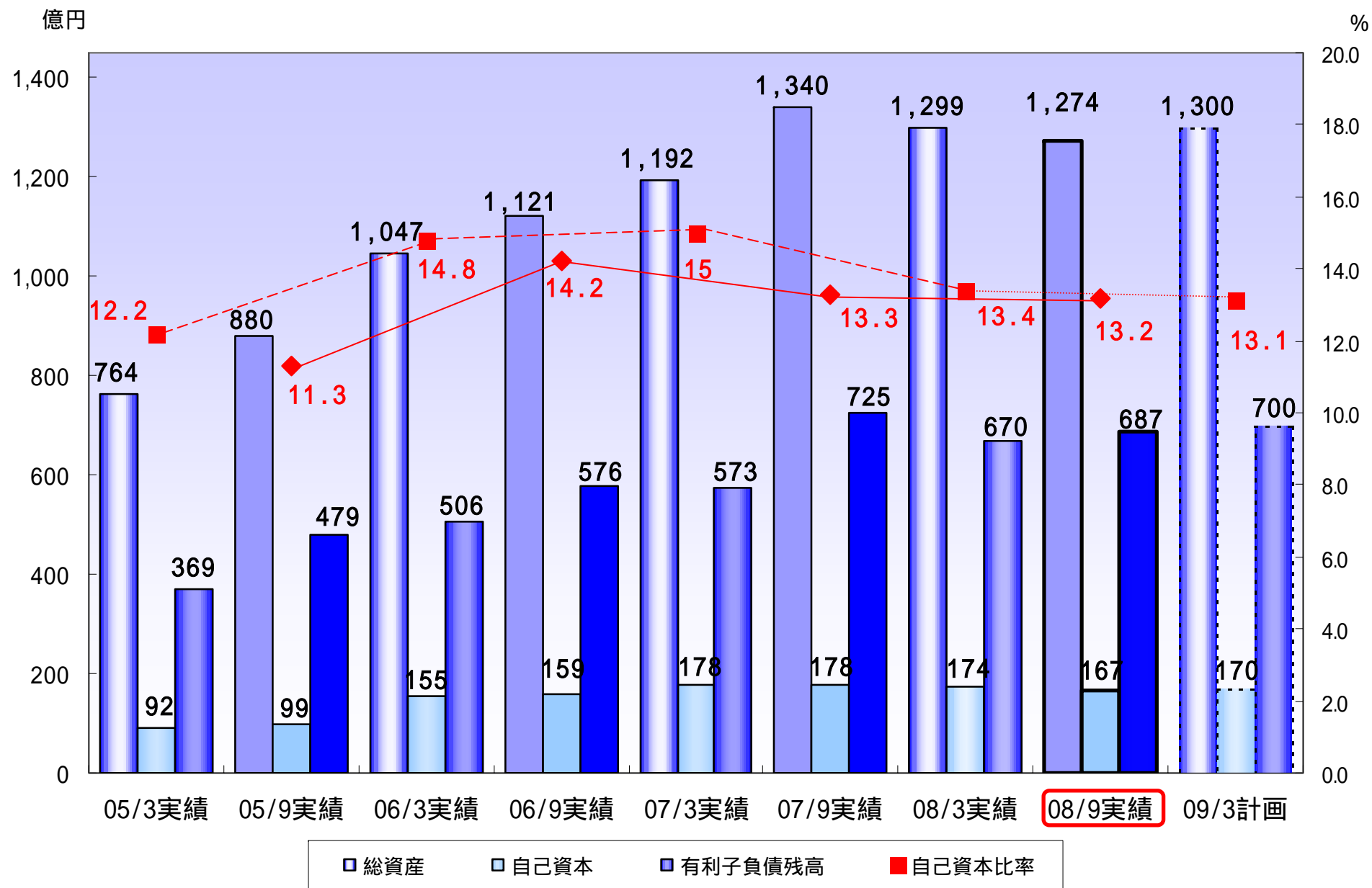
株価の下落に伴う投資有価証券評価損19億円の計上によって

その他有価証券評価差額金が6億円増加

	2009年3月期 第2四半期	2008年3月期 第2四半期	2008年3月期	2008年3月 期末比
(負債の部)				
買掛金および工事未払金	10,984	11,903	14,968	3,983
短期借入金	27,784	31,245	25,909	1,875
その他	22,059	26,290	23,895	1,835
流動負債計	60,829	69,440	64,673	3,944
長期借入金	40,900	41,217	41,053	152
その他	6,166	3,167	4,108	2,148
固定負債計	47,066	44,384	45,171	1,995
負債合計	107,896	113,825	109,844	1,948
(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	0
剰余金	7,513	8,384	8,793	1,279
自己株式	55	55	55	0
再評価差額金等	716	921	115	601
少数株主持分	2,735	2,400	2,595	140
純資産の部合計	19,518	20,258	20,056	538
負債、純資産の部合計	127,414	134,083	129,901	2,487

預り保証金 固定負債へ振替 2,808百万円

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



.2009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	分譲不動産事業	建設事業	仲介・賃貸管理事業		その他事業
主な会社	スタートズデベロップメント	スタートズCAM スタートズホーム 九州スタートズ	売買及び賃貸仲介 スタートズピタットハウス スタートズコーポレートサービス 九州スタートズ	プロパティーマネジメント 営繕工事他 スタートズアメニティー スタートズファシリティーサービス 千代田管財 アーバンコントロールズ	スタートズ出版 スタートズ商事 スタートズホテル開発 スタートズ証券 スタートズツーリスト ピタットハウスネットワーク スタートズアセットマネジメント投信 Starts Guam Golf Resort スタートズリゾート シャーロック

2007年9月期(実績) 29億円(全社消去2億円)

分譲 2億円	建設 7億円【24.4%】	売買 0.9億円 【3.0%】	賃貸 1.6億円 【5.6%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 15.5億円【52.0%】	その他 6億円 【22.7%】
		仲介・賃貸管理 18億円【60.8%】			

2008年3月期(実績) 71.8億円(全社消去1.7億円)

分譲 5.7億円 【8.0%】	建設 18.7億円【26.2%】	売買仲介 2.8億円 【3.9%】	賃貸仲介 9.6億円【13.3%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 26.0億円【36.2%】	その他 8.7億円 【12.2%】
		仲介・賃貸管理 38.5億円【53.5%】			

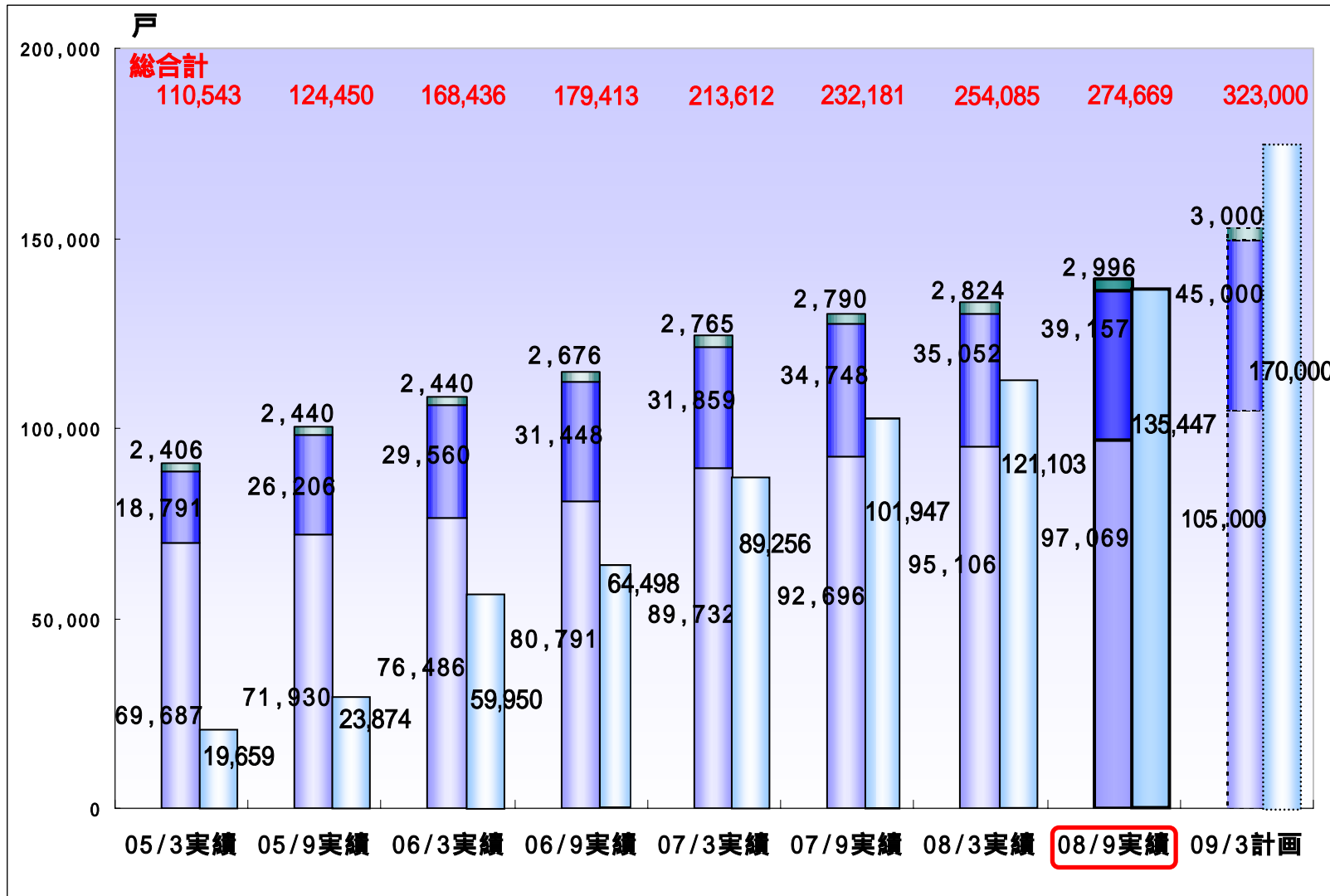
2008年9月期(実績) 28.4億円(全社消去1.2億円)

分譲 4.3億円 【15.2%】	建設 5.3億円【18.7%】	賃貸仲介 0.2億円 【0.8%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他15.7億円【55.2%】 (売買仲介 1.8億円【 6.5%】)	その他 4.7億円 【16.5%】
		仲介・賃貸管理 14.1億円【49.6%】		

2009年3月期(計画) 80億円(全社消去3億円)

分譲 1.0億円 【1.2%】	建設 24.0億円【30.0%】	売買仲介 4.0億円 【5.0%】	賃貸仲介 11.0億円 【13.8%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 30.0億円【37.5%】	その他 10.0億円 【12.5%】
		仲介・賃貸管理 45.0億円【56.3%】			

住宅管理物件数の推移



	賃貸管理戸数		家賃収納・建物管理業務を受託
	社宅代行		企業の社宅管理代行
	分譲マンション		分譲マンション管理
	アクセス24		24時間対応の入居者コールサービス

(08/9実績)

管理手数料	2,148百万円
収納賃料	(平均7万円/戸・月)の5%
一括借上収入	8,164百万円
	平均7.5万円/戸・月
長期営繕工事	1,791百万円
	@93万円/件
企画営繕工事	1,181百万円
	@42万円/件
	その他退去工事等

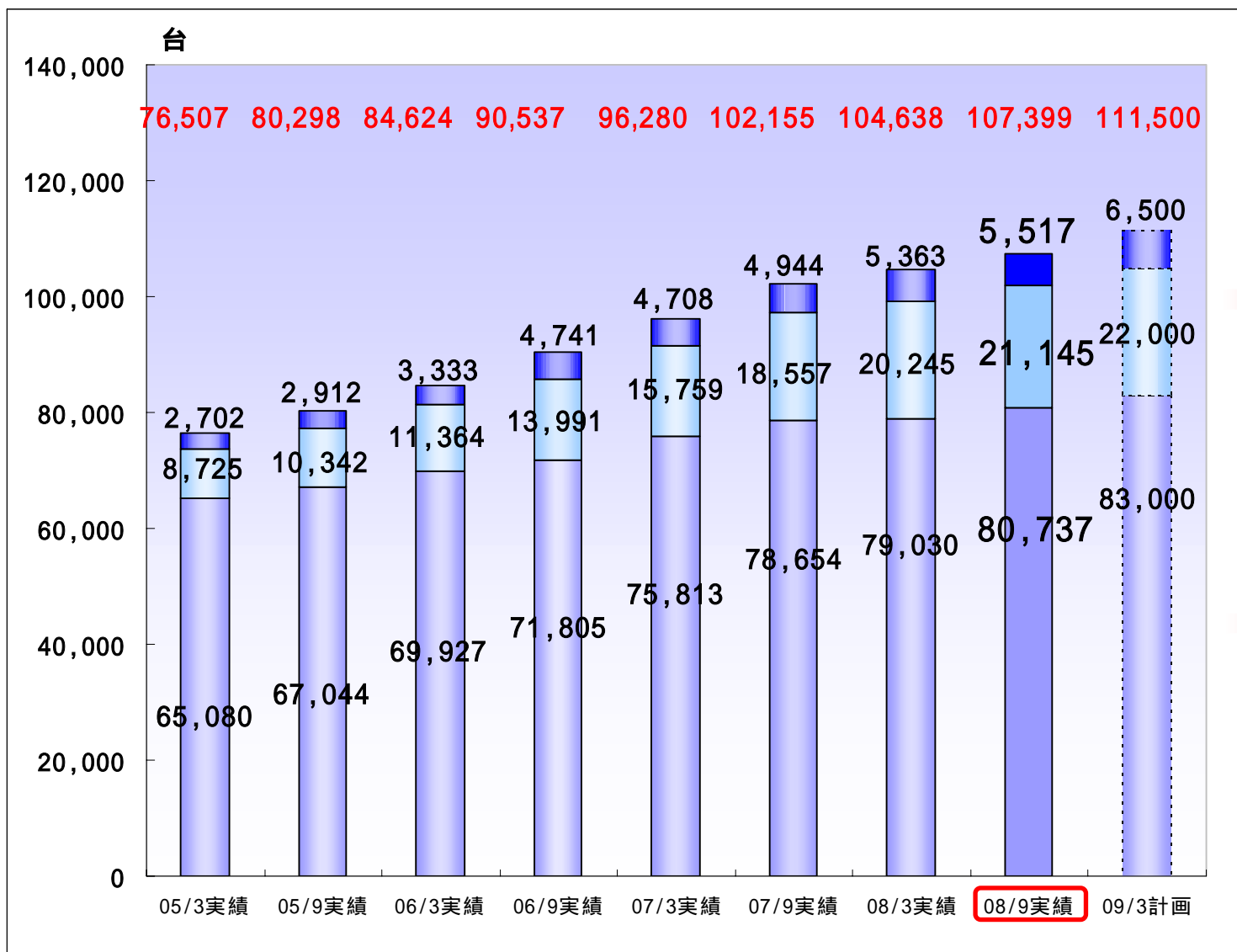
社宅管理代行手数料

08/9実績	332百万円
	@1,300~1,100円/戸・月

アクセス24管理収入

@500円/戸・年
(例)受託件数の5%総合管理移行
5,000戸
管理手数料 150百万円増収
その他 メンテナンス工事等

駐車場管理台数の推移

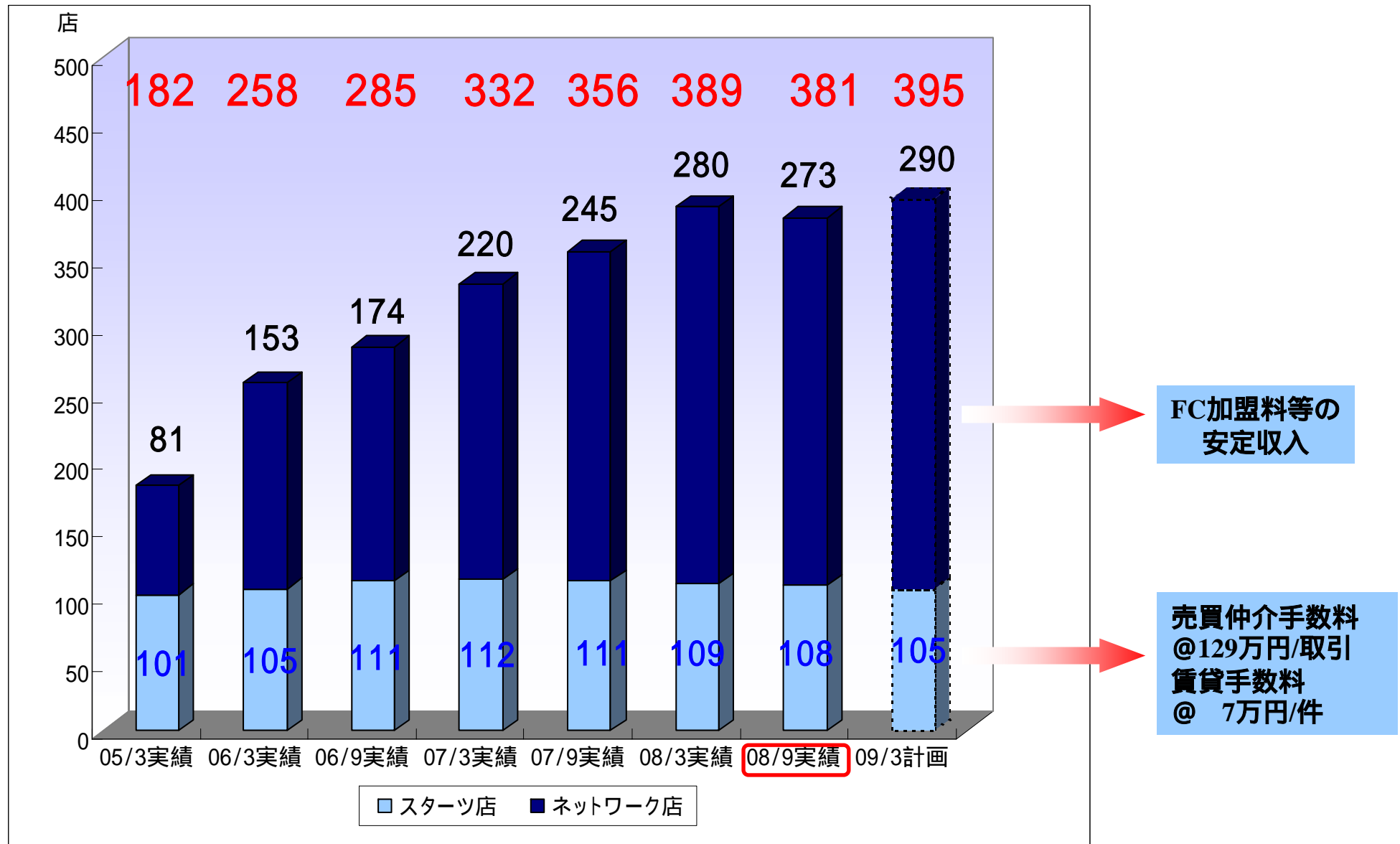


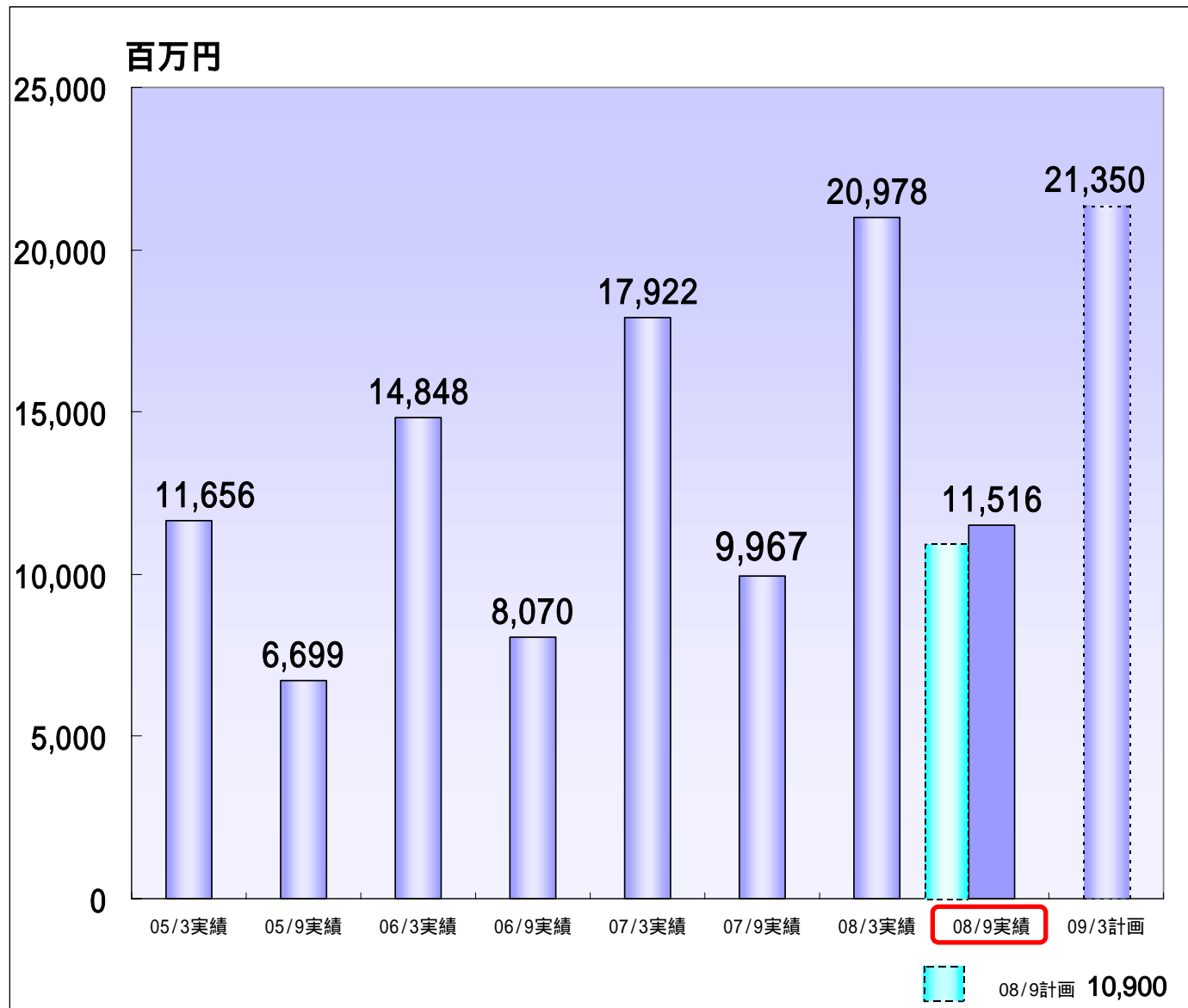
時間貸駐車場
 08/9実績 3,090百万円
 @29万円/台・年間×6ヶ月

管理手数料
 08/9実績 205百万円
 収納賃料
 (平均1万円/台・月)の5%

- 賃貸管理台数
- 時間貸駐車場
- 社宅代行
- 月極駐車場
- 時間貸駐車場
- 社宅代行駐車場

ピタットハウス 店舗数の推移





地域密着の深耕

他社施工物件の受託営業強化

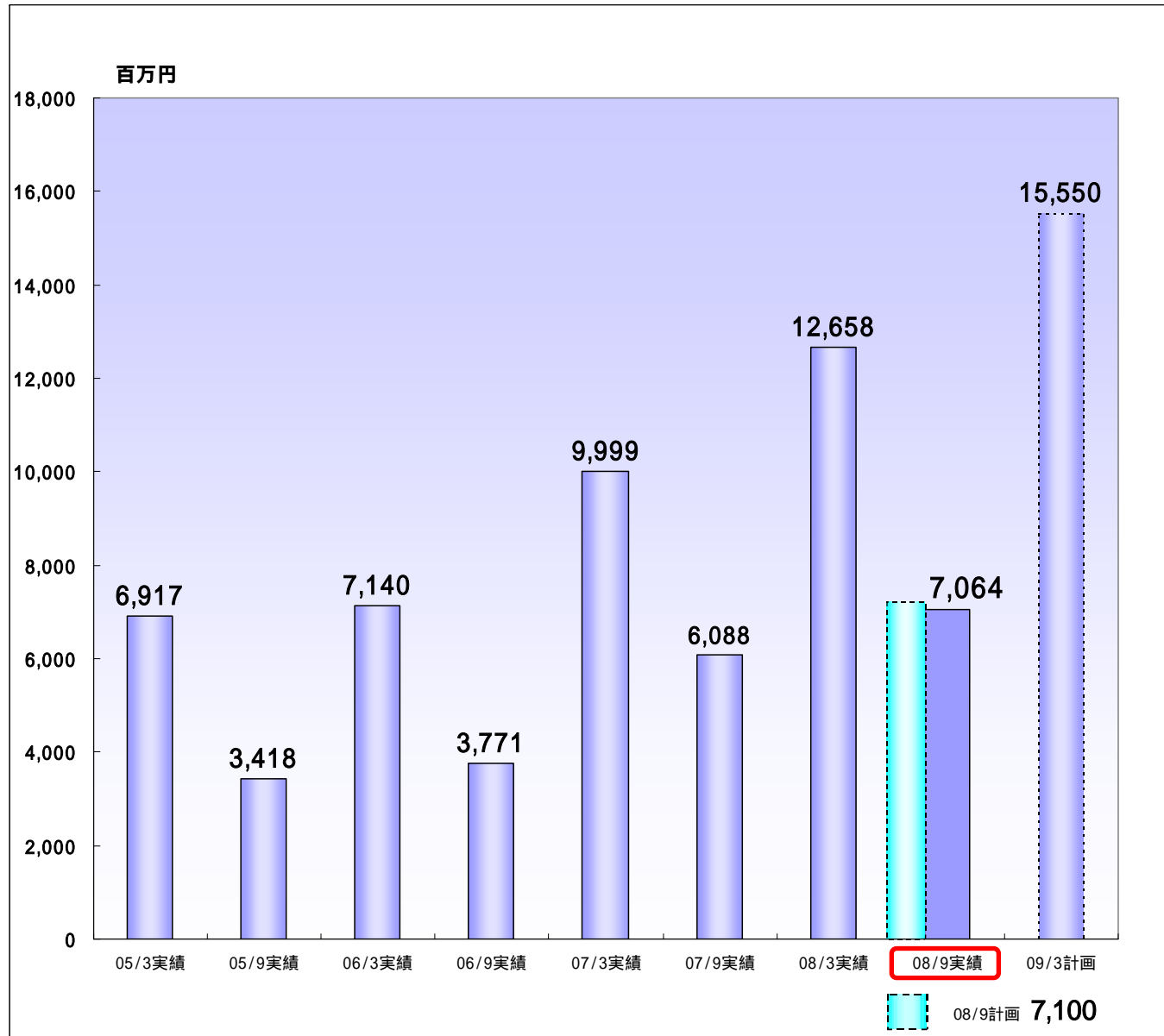
アクセス24受託による基盤拡大

種別	07/9期実績 (百万円)	08/9期実績 (百万円)	09/3期計画 (百万円)	08/3期実績 (百万円)
管理手数料	2,064	2,353	4,600	4,450
一括借上収入	6,972	8,164	15,100	14,668
社宅代行	290	332	650	591
賃貸収入	641	667	1,000	1,269
合計	9,967	11,516	21,350	20,978

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

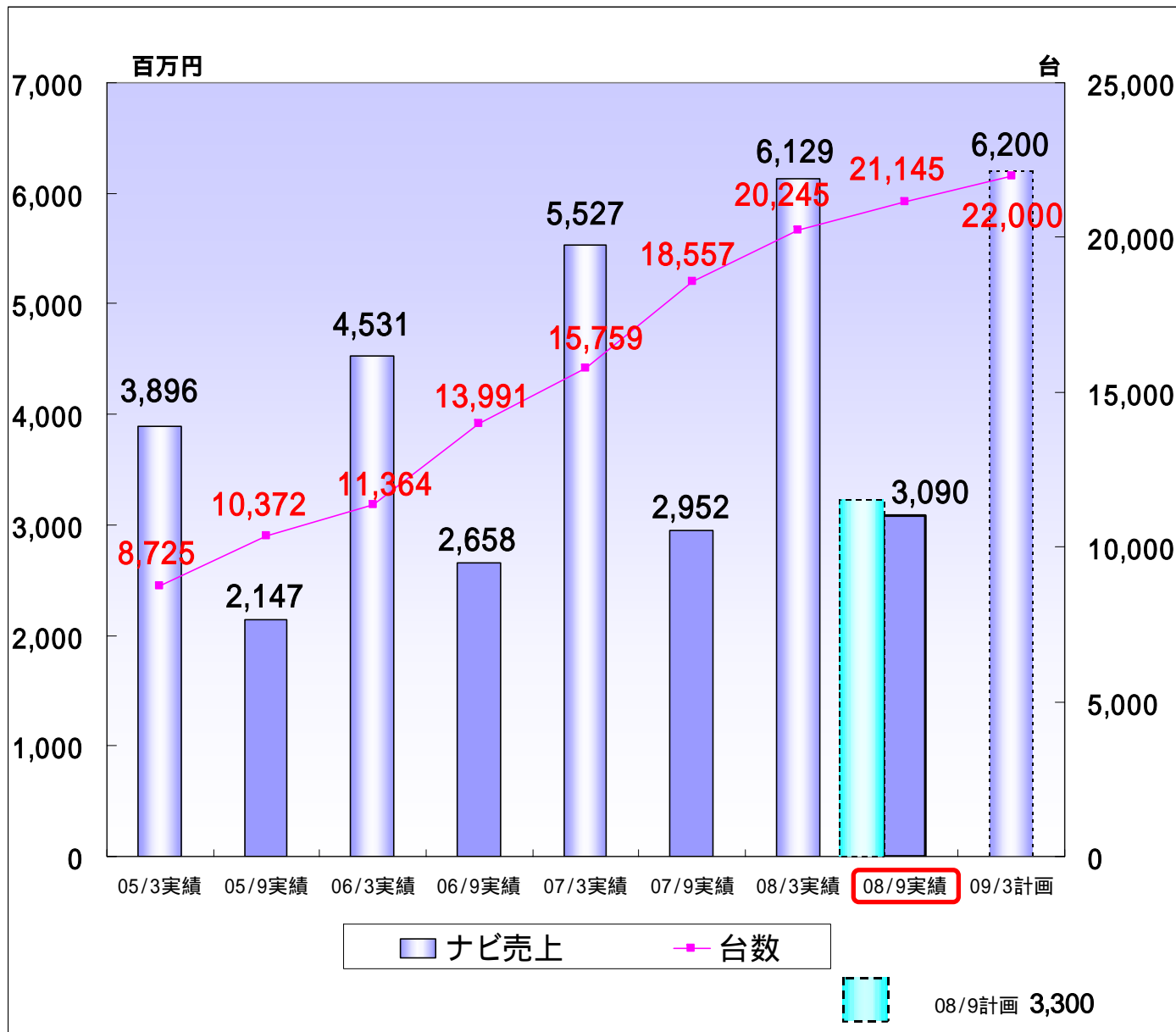
管理棟数 9,066棟
住居系 8,175棟
前期末比 234棟増加
商業系 891件(テナント含む)
ビル施設等前期末比 88件増加



工事名	07/9期実績 (百万円)	08/9期実績 (百万円)	09/3期計画 (百万円)	08/3期実績 (百万円)
長期営繕	1,241	1,791	3,700	2,692
企画営繕	1,169	1,181	3,480	2,847
退去修繕	588	609	1,390	1,136
その他	3,090	3,483	6,980	5,983
合計	6,088	7,064	15,550	12,658

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



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)

効率的な一時利用への ニーズに対応

将来の建設受注事業における
営業基盤的な要素

08年10月～09年3月業績目標

3,110百万円

現在の稼働台数による見込

3,066百万円

= 21,145台 × @29万/台・年間 × 6ヶ月

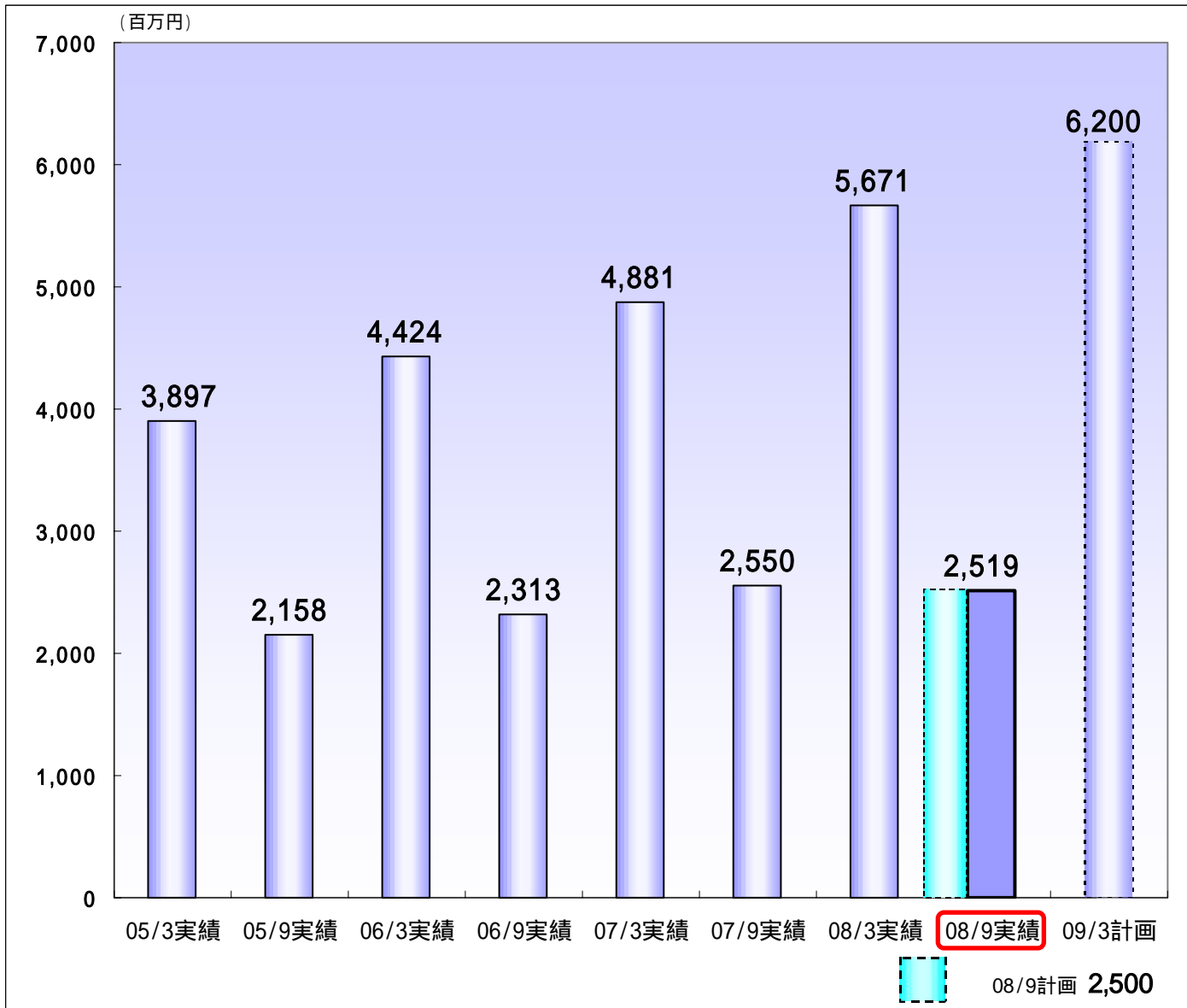
(08年9月期実績@29万/台)

新規獲得

61百万円

= 855台 × @29万/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

内容	07/9期実績 (件数)	08/9期実績 (件数)
住宅 新規	16,000	16,000
住宅 更新	8,500	9,200
駐車場 新規	9,300	8,600
駐車場 更新	16,500	16,500

内容	07/9期実績 (百万円)	08/9期実績 (百万円)	09/3期計画 (百万円)	08/3期実績 (百万円)
住宅 新規	1,213	1,250	3,000	2,766
住宅 更新	326	335	850	780
駐車場 新規	93	86	210	195
駐車場 更新	167	156	390	363
その他	751	692	1,750	1,567
合計	2,550	2,519	6,200	5,671

売買仲介事業の実績

	07/9期実績	08/9期実績	対前年同期比
取扱高	45,347百万円	36,535百万円	19.4%減
取扱件数	1,374件	1,260件	8.3%減
手数料収入	1,988百万円	1,628百万円	18.1%減
売買取扱店舗	76店舗	76店舗	増減なし

*08/9期は、手数料収入のほか、当社の売却支援システム<SW45>にて買取した物件の販売売上が373百万円あります。

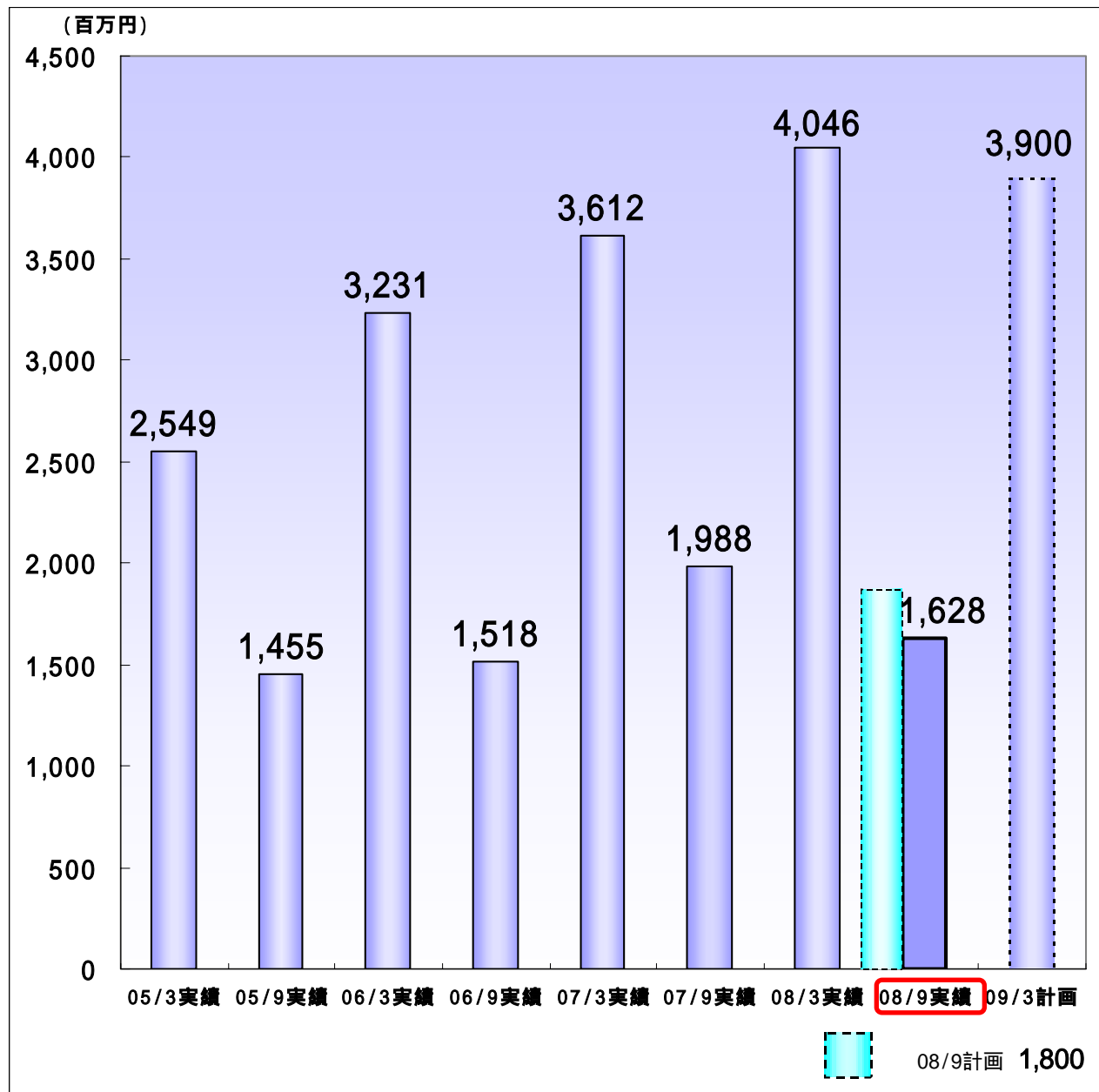
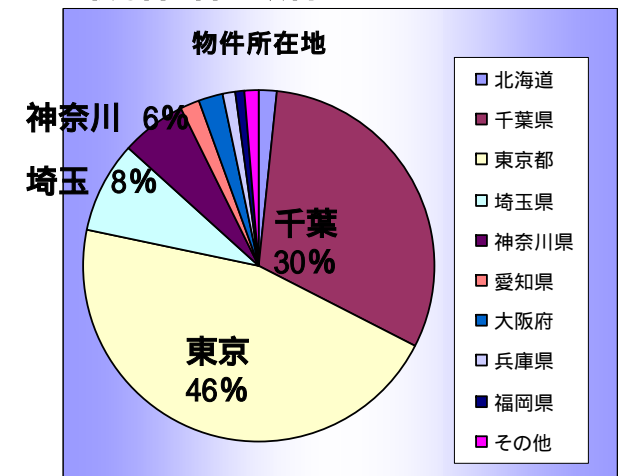
オークション状況

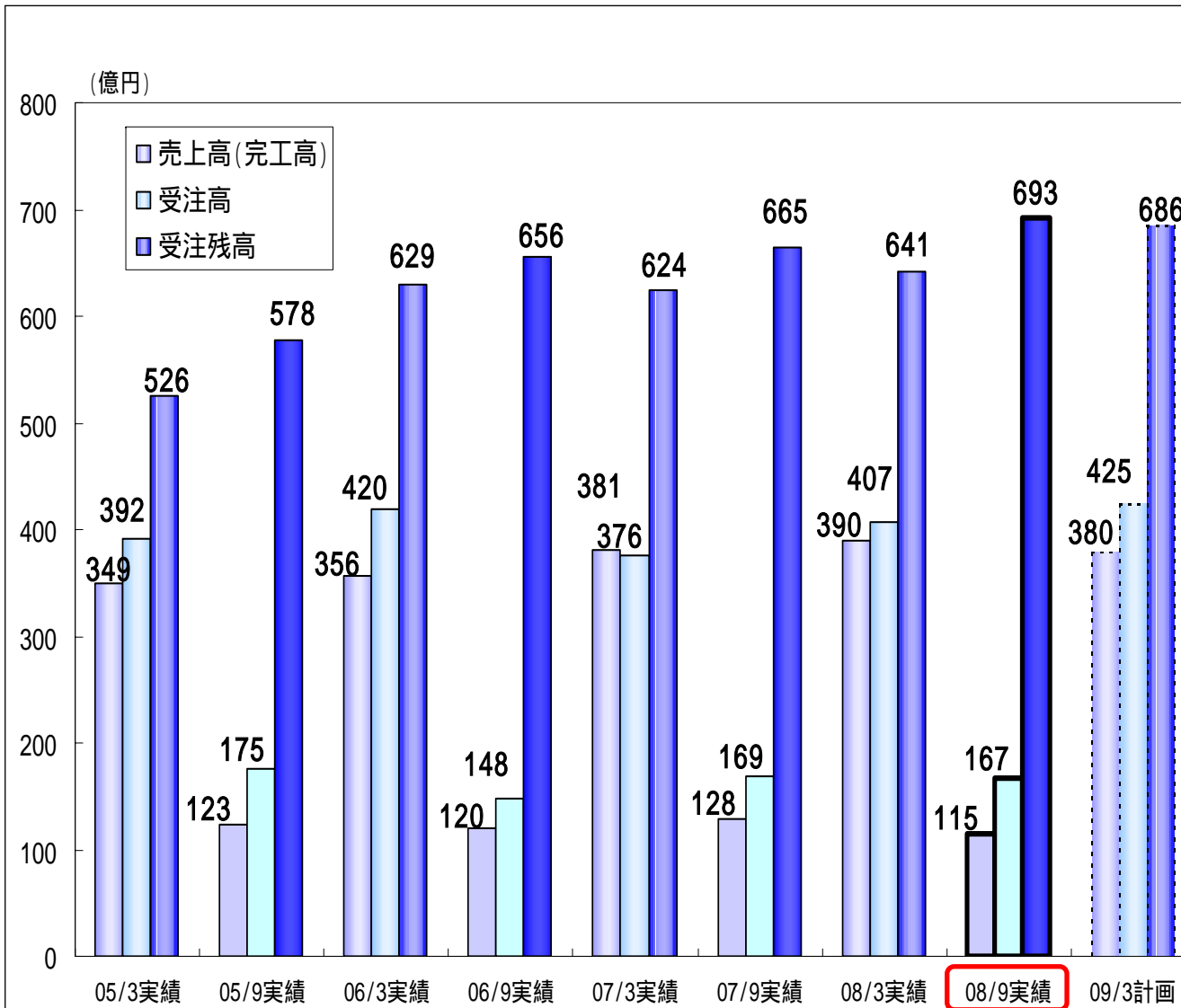
Yahoo! オークションの不動産カテゴリー上で、
株式会社ベストレードが運営する「ピタットオークション」を実施中。

	07/9期実績	08/9期実績	対前年同期比
取扱高	2,898百万円	3,168百万円	9.3%増
取扱件数	118件	156件	32.2%増
手数料収入	148百万円	156百万円	5.4%増
出展件数	1,067	1,221	14.4%増
落札数	92	160	73.9%増

*取扱件数は、期中の売上計上件数

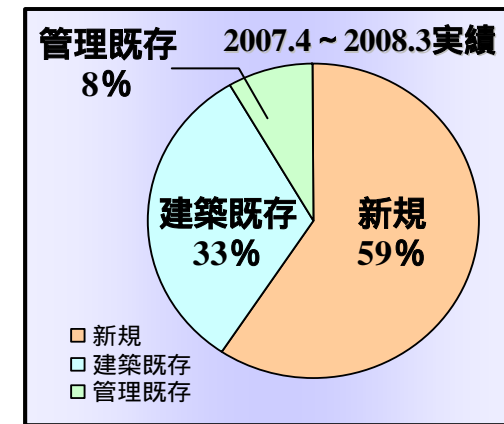
取引物件の所在地





既存顧客からの受注が40%

賃貸住宅受注棟数 顧客層別割合



受注高の30%が免震物件

賃貸住宅受注棟数推移

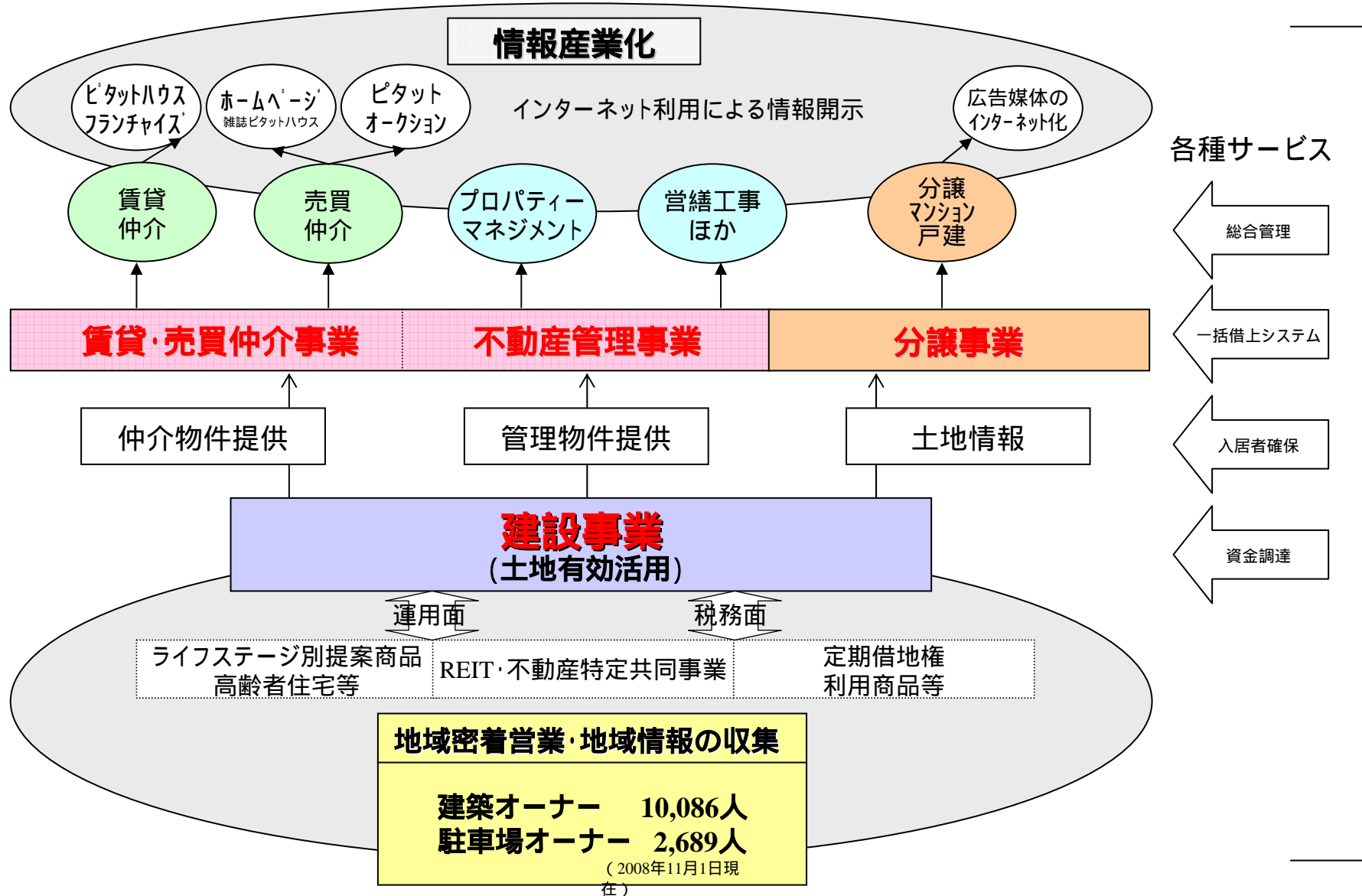
	前期末 受注残棟数	受注棟数	完工棟数	受注残棟数
07/9期	320	124	85	359
08/9期	325	137	70	392
08/3期	320	277	272	325
09/3期予想	325	310	293	342

免震受注棟数

受注残高693億円のうち
209億円(37棟)が免震建築物

.2009年3月期 事業戦略

地域密着のストック型ビジネスモデル



不動産建設金融の積層ビジネスの拡大
(ストック収入部門の拡大)

各種手数料による安定収入が得られる事業展開

0歳 ライフスタイルの変化 100歳

子育て支援
マンション

单身女性向け
マンション

寮
高齢者専用
賃貸住宅

サービス
アパートメント

ペット可
賃貸

賃貸戸建

高齢者専用
賃貸住宅

グループ
ホーム

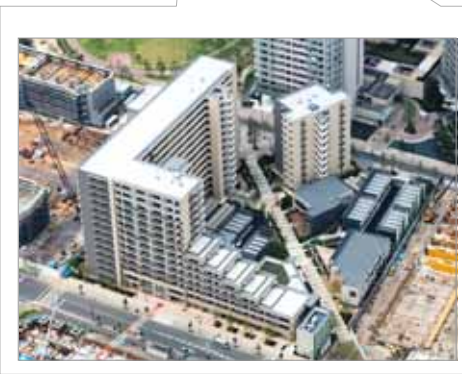
老人
ホーム

保育園

オザリア
首都圏MAP

OZAREA
13年12月

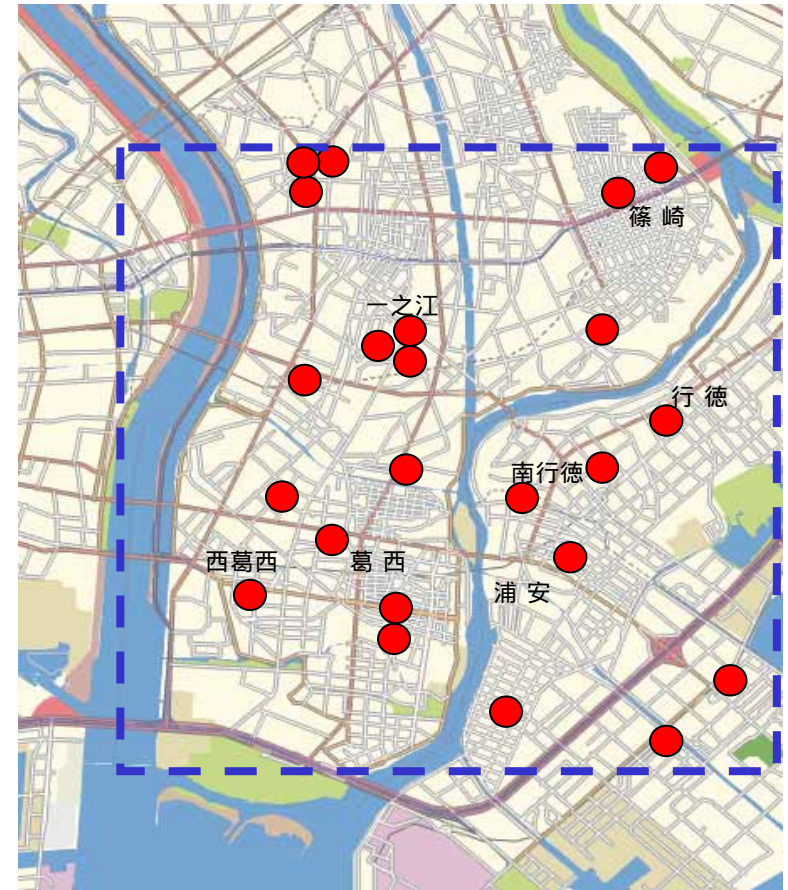
ホテル



マーケットが生まれる：江戸川区 / 免震建築の実績が次の受注に繋がる

【新小岩】
Landscape Urbanstreet
2005年2月竣工

【新小岩】
raffine.S
2008年3月竣工



【葛西】
ウェル
2006年3月竣工

【一之江】
IMSクレイドル
2006年2月竣工

【葛西】
リベルテ
2003年9月竣工

【市川市南行徳】
クレイディアM&S
2006年3月竣工

【一之江】
高齢者福祉施設「うらら一之江」
2006年5月竣工

【西葛西】
ルミエール西葛西
2007年6月竣工

【葛西】
ポエニクス中葛西
2007年9月竣工

【新浦安】
アルファグランデ新浦安
2007年2月竣工

【新浦安】
ホテルエミオン東京ベイ
2005年6月開業

篠崎ツインプレイス ~ 2008年5月竣工 ~

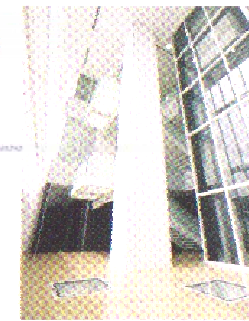


●ビル内レイアウト

18F	民間住宅
4F	
3F	篠崎文化プラザ
2F	商業施設
1F	篠崎文化プラザ
B1	篠崎駅西口
B2	駐輪場

- 篠崎図書館
- 江戸川総合人生大学
- 企画展示ギャラリー
- 伝統工芸CAFÉ・アルティザン

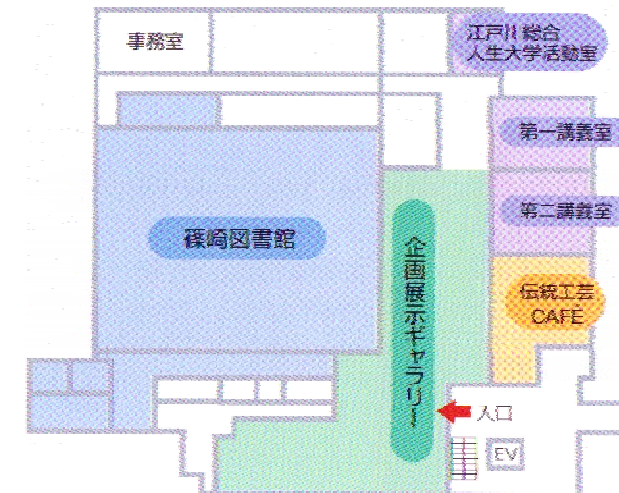
1F インフォメーションコーナー



※1Fには証明書自動交付機
があります。
(午前9:00~午後9:30)

区の広報を行うほか、伝統工芸品

●館内レイアウト



江戸川区の公共施設



- 図書館
- 展示
ギャラリー
- 伝統工芸
カフェ
- 江戸川
総合人生
大学

2008年7月6日OPEN

高齢者介護事業 ~ 安全性を追求 老人ホームを免震化 ~

東京都江戸川区

スタートコミュニティセンター 一之江



免震

高齢者専用賃貸住宅

免震



(仮称)ゆらら篠崎

(仮称)ゆらら船堀



きらら篠崎



多機能施設
きらら北小岩



ケアステーション
きらら南葛西



きらら西葛西



きらら北葛西

施設数 22事業・定員585人

- グループホーム 14施設 (今期2施設増)
- 有料老人ホーム 1施設
- デイサービス 1施設
- 小規模多機能施設 3施設 (今期1施設増)
- 高齢者専用住宅 3棟



開設準備中を含む

千葉県内

きらら市川妙典



きらら朝日ヶ丘



きらら都町

平成21年3月頃オープン予定

平成20年11月頃オープン予定



(仮称)多機能施設
きらら南行徳



多機能施設
ゆらら北栄

その他

きらら日吉



きらら大森東



(仮称)東綾瀬PRJ
グループホーム・認可保育園
平成21年11月オープン予定

遊休地への提案

賃貸住宅の建築

工事受注

入居者の募集 更新契約業務

入居斡旋手数料
更新手数料

物件売却

売却時仲介手数料

ピタットハウス



スタートアップアドバイザー
スタートアップシリテイサービス

日常修繕工事

メンテナンス工事
退去修繕

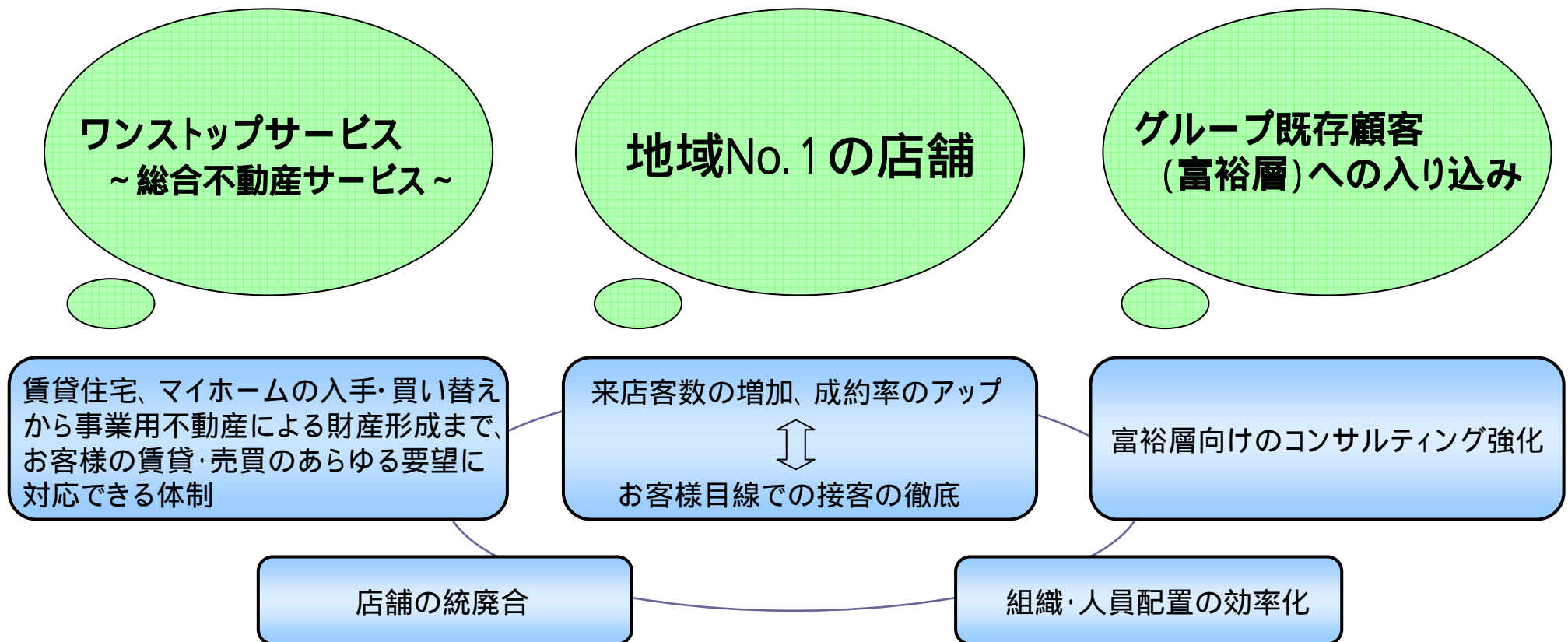
建物管理の受託

管理手数料収入

長期営繕工事

設備改修工事
外壁塗装

管理受託・基盤拡大営業





設備管理業務



清掃業務



警備業務



ビルコム センター

24時間監視システム



PM業務

プロパティマネジメント



CM業務

コンストラクション
マネジメント



『不動産を管理し、資産価値を向上』

オフィスビルを始め商業施設、大学、介護施設、ホテルなど都心部を中心に891件の施設管理を行なっています。

2008年9月末現在



ビルコムセンター



オズモールのプレミアムコンテンツ



ホテル 	温泉・リゾート 	ディナー・ランチ 	モバイルオズ
ヘアサロン 	パーティ 	リラクゼーションサロン 	恋愛占い