

スタートコーポレーション株式会社

2008年3月期決算説明

「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5月26日

.2008年3月期 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

.2008年3月期 事業概況

< 賃貸仲介・賃貸管理事業・売買仲介事業 >

【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・業績の推移

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 >

建設事業 業績推移

江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設

～ 公的な土地の有効活用 ～

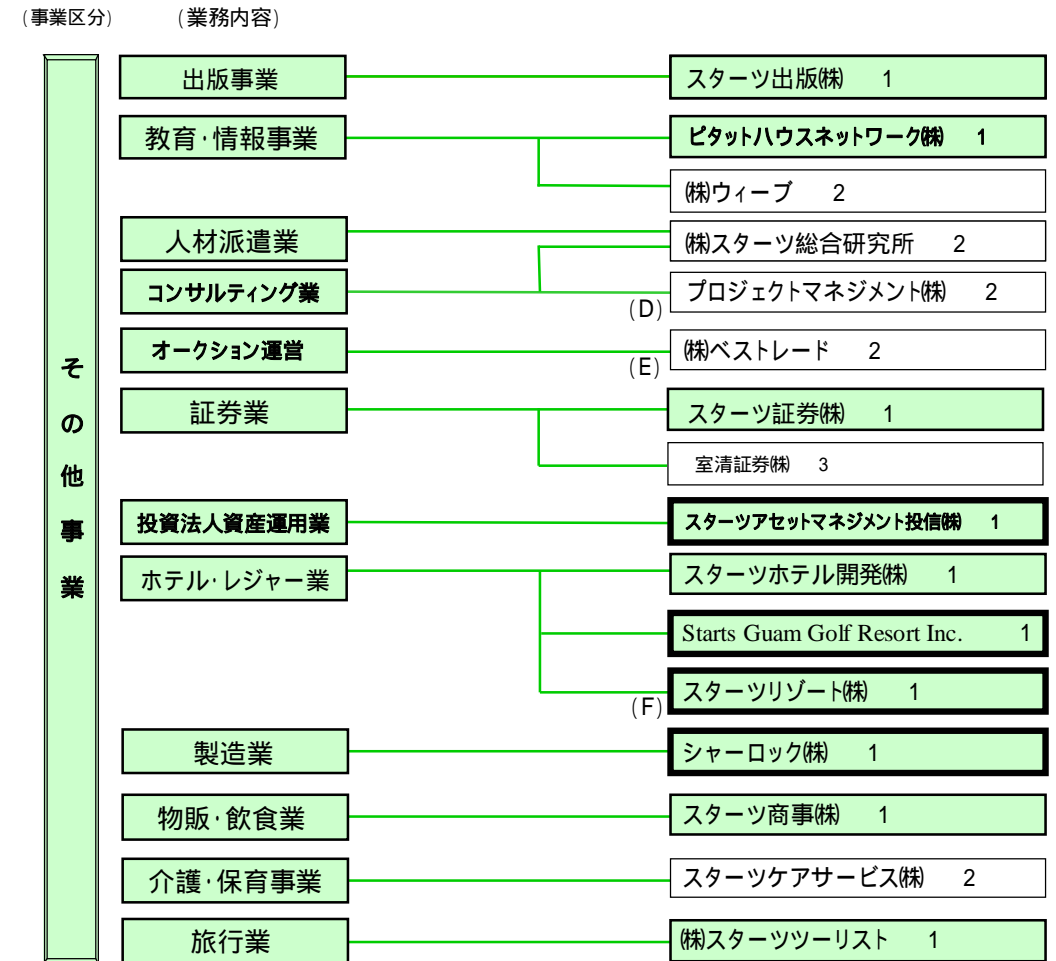
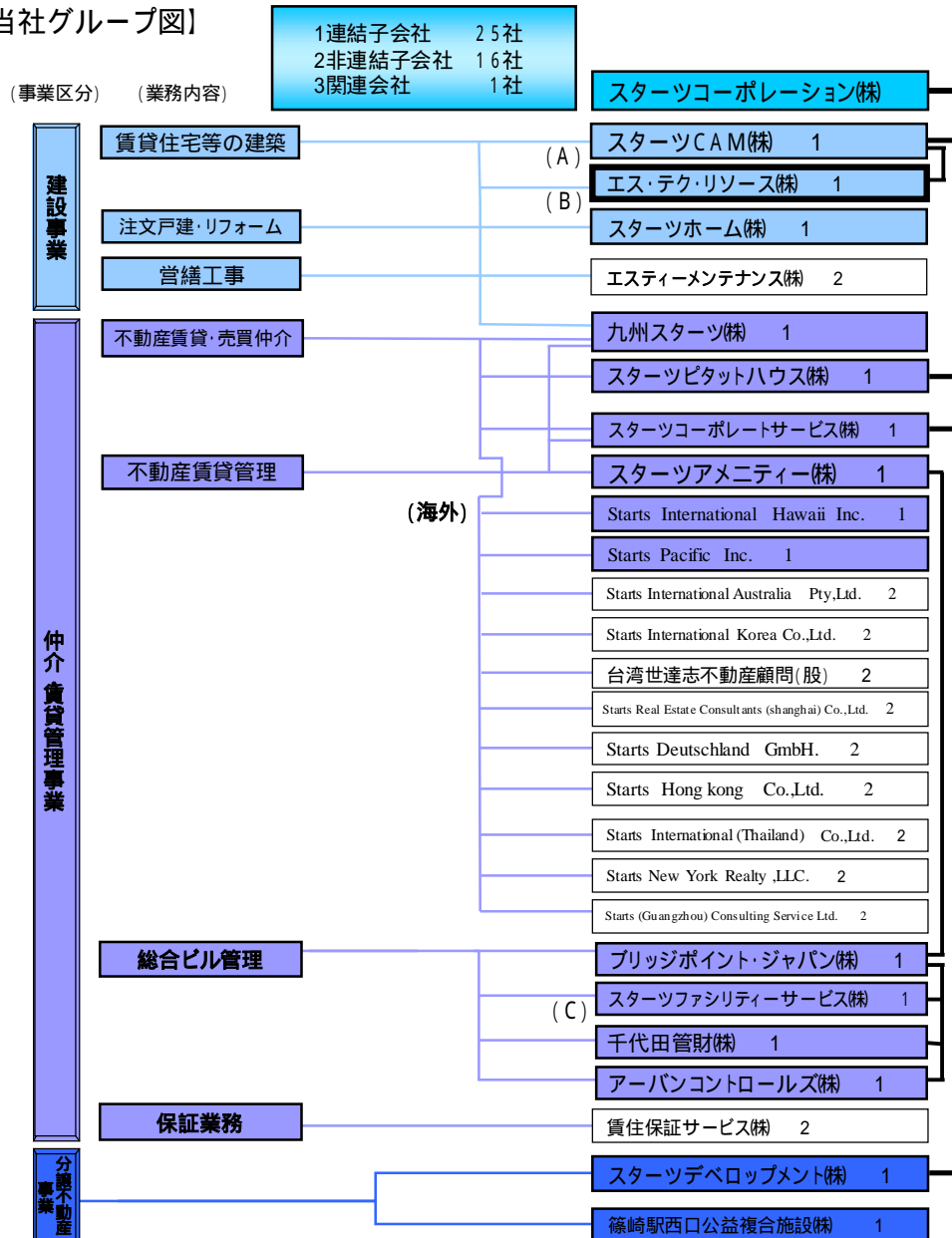
江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設

～ 公的な土地の有効活用 ～

.2008年3月期 決算概要

グループ組織図

【当社グループ図】



その他事業

(A) 寿建設工業(株)は、2007年6月1日をもって、スターツCAM(株)と合併
 (B) 2007年5月に株式を取得
 (C) 2007年10月1日に(株)ビルコムより商号変更
 (D) 2007年4月に新規設立
 (E) 2007年4月に新規設立
 (F) 2007年5月27日に(株)千曲清風園より商号変更

【連結】決算概要 損益計算書



【連結25社】

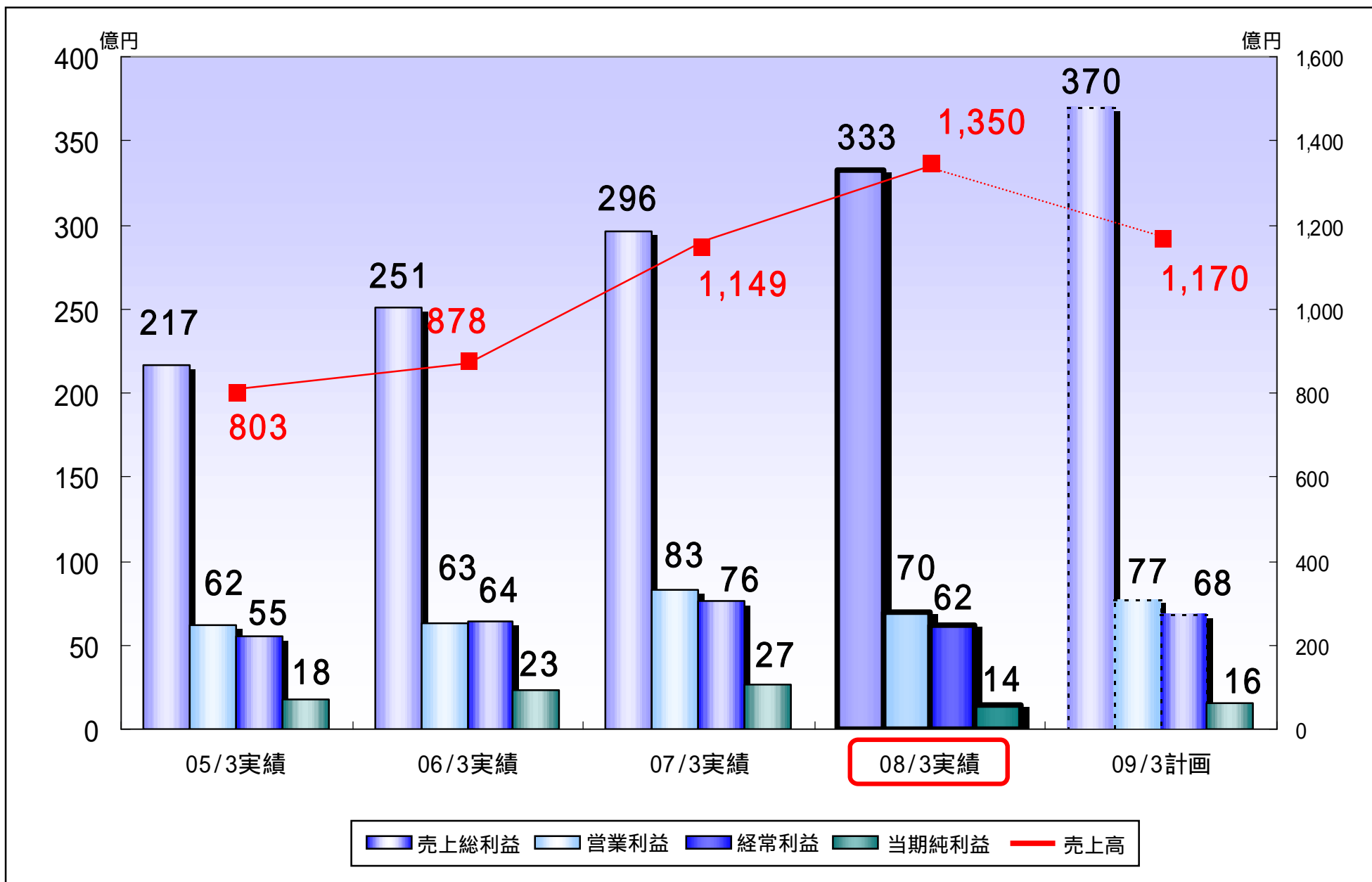
(金額単位:百万円)

	期初予想	2008年3月期 実績	2007年3月期 実績	前年同期比		期初予想比	
				金額	増減	金額	増減
売上高	129,000	135,096	114,919	20,177	17.6 %	6,096	4.7 %
売上総利益	37,000	33,306	29,620	3,686	12.4 %	3,694	10.0 %
営業利益	10,200	7,010	8,391	1,381	16.5 %	3,190	31.3 %
経常利益	9,200	6,281	7,609	1,328	17.5 %	2,919	31.7 %
当期純利益	3,100	1,461	2,713	1,252	46.1 %	1,639	52.9 %
EPS(円)	64.81	30.54	56.73	26.19	46.2 %	34.27	52.9 %
1株当たり配当金	12円	12円	11円	1円	- %	-	- %
配当性向	18.5%	39.3%	19.4%	-	- %	-	- %

2008年3月期特記事項

- ・2008年3月期よりエス・テク・リソース(株)、スタートアセットマネジメント投信(株)、シャーロック(株)、Starts Guam Golf Resort Inc.、スタートリゾート(株)の5社を連結子会社といたしました結果、売上高は約2,532百万円増加いたしました。
- ・営業外費用: 為替差損 270百万円
- ・特別損失: 販売用不動産評価損 577百万円、投資有価証券評価損等 110百万円

【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390億10百万円(前期比2.3%増)(うち免震賃貸マンション19棟86億39百万円)

競合による受注時の利益率の減少、改正建築法施行 = 新規着工ストップによる管理コストの発生、
建築資材の高騰等によって粗利益が減少し、営業利益は18億79百万円(前期比23.3%減)。

受注高は順調 前期比8%増の407億43百万円、受注時利益率は第4四半期以降5%程度改善。

受注残高641億91百万円、前期比17億33百万円増加。

そのうち370億円は09年3月期完成予定。

(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	
当連結会計年度 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
前連結会計年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	一般住宅	5,531	3,301	8,833	3,997	4,835	1,504	4,354
	賃貸住宅	45,610	32,678	78,288	28,433	49,855	9,742	33,041
	その他	11,783	1,694	13,478	5,711	7,767	5,988	10,453
	計	62,925	37,675	100,600	38,142	62,458	17,235	47,848

仲介・賃貸管理事業

- ・管理物件数の増加等に伴い、売上高は494億83百万円(前期比18.0%増)
- ・法人向けの売買仲介取扱高減少、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設時の稼働率鈍化
- ・管理受託営業等強化のための人材採用、業務効率化のための「契約業務センター」設置等の先行投資によって営業利益は38億51百万円(前期比17.4%減)

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)	95,106	35,052		2,824			132,982	121,103	254,085
前期末比	+5,374	+3,193		+59			+8,626	+31,847	+40,473
駐車場(台)	79,030	5,363	20,245				104,638		104,638
前期末比	+3,217	+655	+4,486				+8,358		+8,358
ビル・テナント等(件)					728	75	803		803
前期末比					+61		+61		+61

分譲事業

売上高 321億44百万円。

ブリリアグランデみなとみらい(横浜市西区・総戸数555戸・当社事業シェア45%) 130億円

アルファグランデ葛西貳番街(東京都江戸川区・総戸数25戸) 23億円

スタートプロシード投資法人への賃貸住宅の譲渡 146億円

低価格法の適用に備え早期売却を実施し4億円の売却損を計上

営業利益は5億79百万円(前期比17%減)。

その他事業

出版事業 … 書籍販売堅調

ホテル・温泉・リゾート事業 … 「エミオン東京ベイ」「ルミエール葛西」「ルミエール西葛西」
「スタートグアムゴルフリゾート」(新規連結)等の安定稼働

証券業 … 金融商品の販売、コンサルティング収入は着実に増加

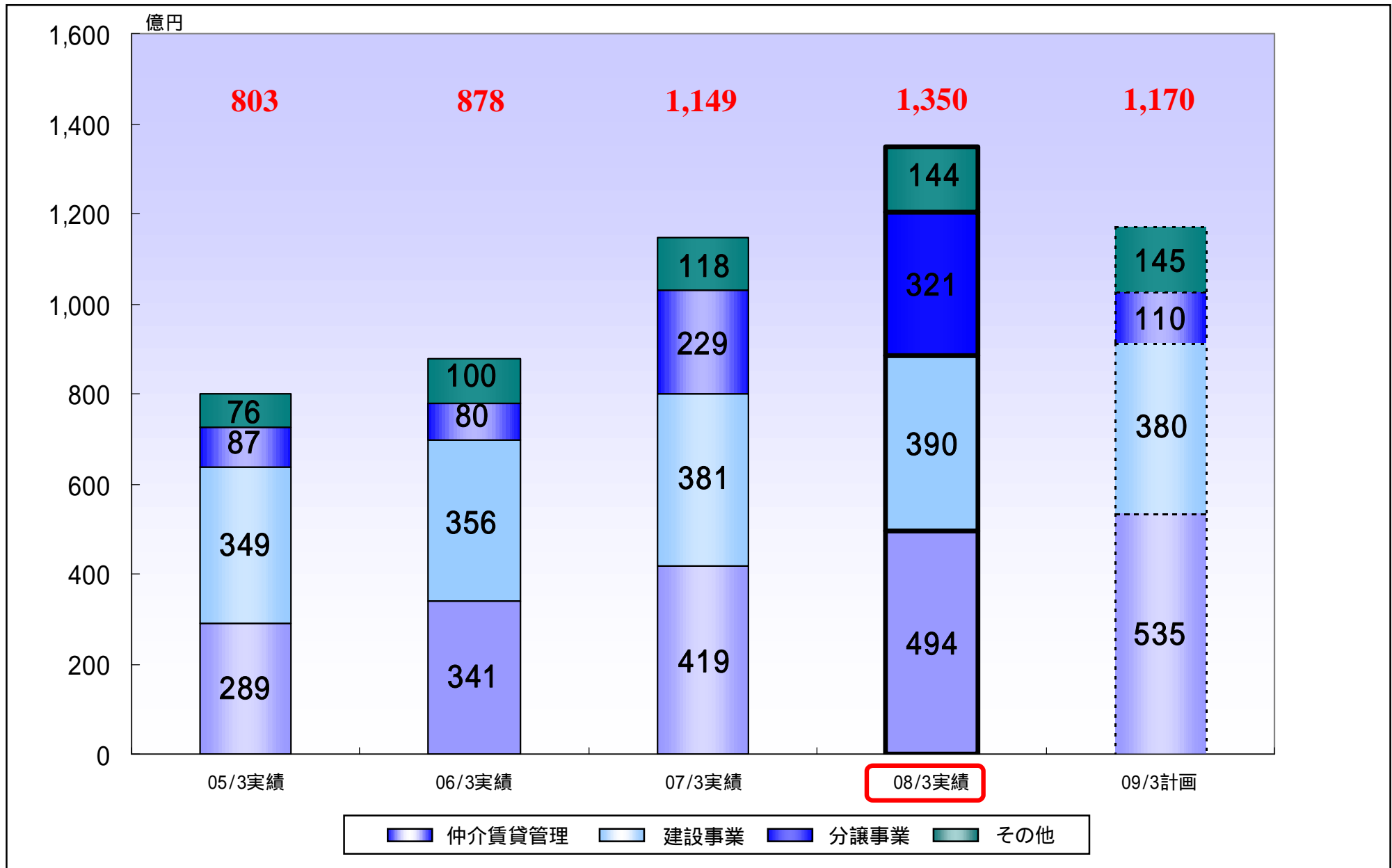
ピタットハウスフランチャイズ事業 … 累計280店舗の経営指導収入等が着実に増加

セキュリティー事業 … カード式キー「シャーロック」の販売拡大(新規連結)

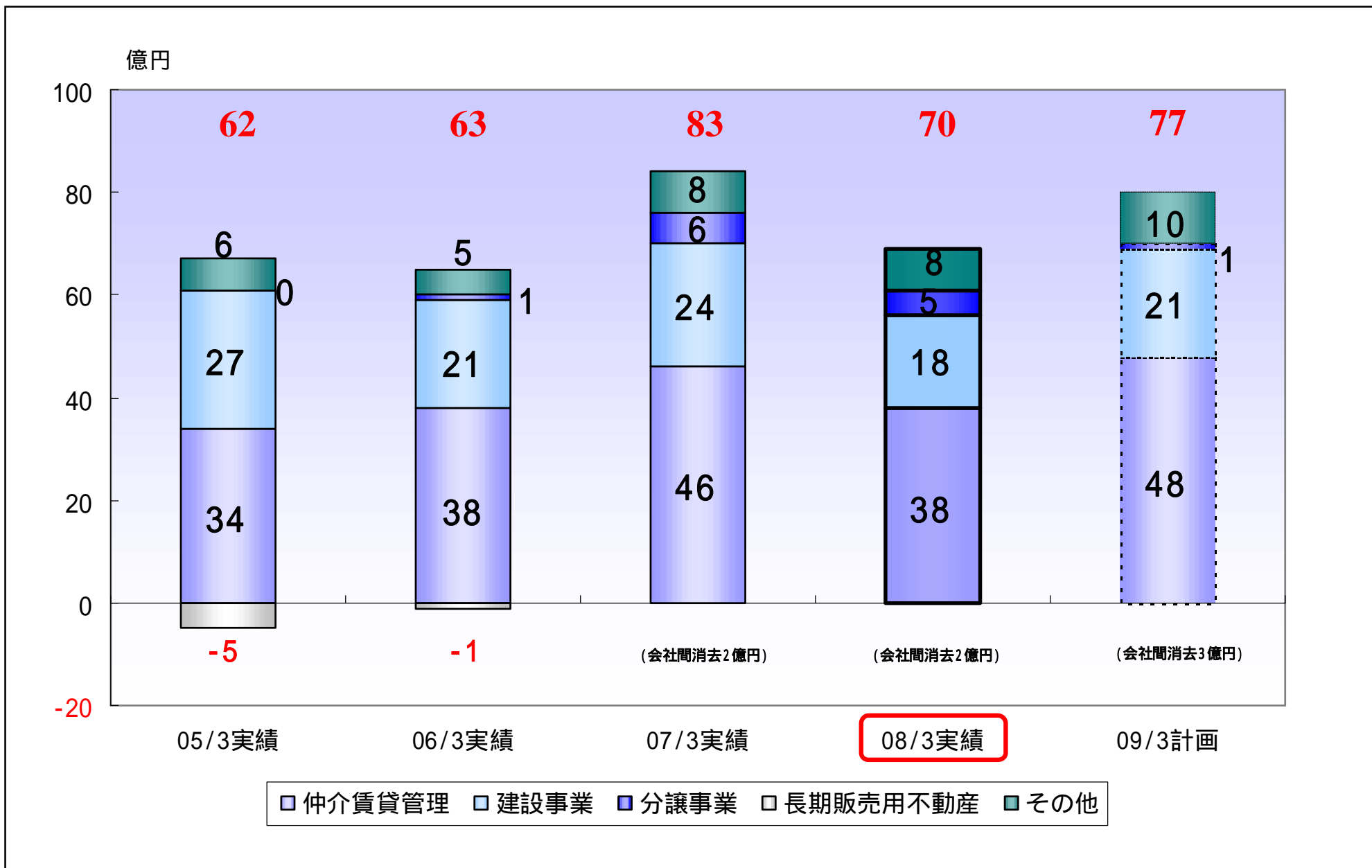
投資法人資産運用業 … 「スタートプロシード投資法人」の資産運用受託

売上高144億57百万円(前期比22.1%増)、営業利益8億76百万円(前期比7.5%増)

【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



	2008年3月期	2007年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	21,957	31,662	9,705
受取手形及び売掛金	5,473	5,841	368
たな卸資産	32,879	28,379	4,500
その他	5,641	6,968	1,327
流動資産計	65,950	72,851	6,901
有形固定資産	46,536	30,430	16,106
無形固定資産	5,436	5,255	180
投資その他資産	11,978	10,736	1,241
固定資産合計	63,951	46,423	17,528
資産合計	129,901	119,275	10,626

【主な増減要因】

たな卸資産の増加 < 45億円増加 >

篠崎駅西口事業30億円増、分譲プロジェクト開発資金等10億円増

有形固定資産の増加 < 161億円増加 >

スターツ八重洲中央ビル103億円、新浦安事業用地28億円、時間貸
駐車場ナビパークの新規開設7億円、新規連結による増加等

長短借入金の増加 < 97億円増加 >

販売用不動産取得資金、スターツ八重洲中央ビル取得資金、篠崎
駅西口事業資金の調達

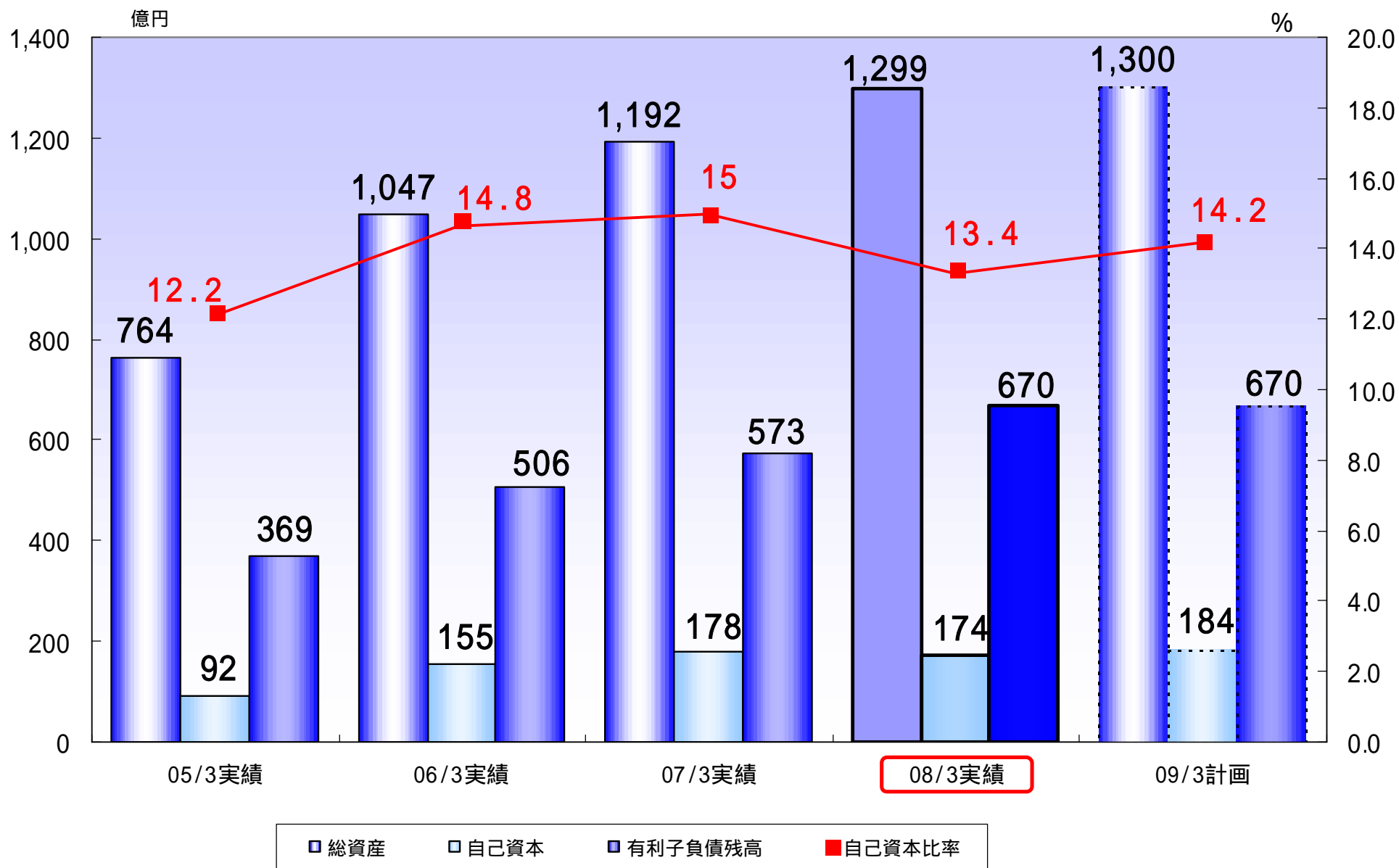
再評価差額金等 < 12億円減 >

株価の下落に伴う投資有価証券の評価損13億円

(単位:百万円)

	2008年3月期	2007年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	14,968	16,174	1,206
短期借入金	25,909	24,694	1,215
その他	23,795	22,904	891
流動負債計	64,673	63,774	899
長期借入金	41,053	32,521	8,532
その他	4,118	2,919	1,199
固定負債計	45,171	35,441	9,730
負債合計	109,844	99,215	10,629
(純資産の部)			
資本金	4,474	4,474	0
資本準備金	4,133	4,133	0
剰余金	8,793	7,901	892
自己株式	55	54	1
再評価差額金等	115	1,406	1,290
少数株主持分	2,595	2,199	395
純資産の部合計	20,056	20,060	3
負債、純資産の部合計	129,901	119,275	10,626

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の推移



.2008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	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 九州スターツ	プロパティーマネジメント 営繕工事他 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 千代田管財 アーバンコントロールズ	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 (新規連結会社) 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 シャーロック

2007年3月期(実績) 86.2億円(全社消去2.3億円)

分譲 6.9億円 【8.0%】	建設 24.5億円【28.3%】	売買仲介 6.0億円 【6.9%】	賃貸仲介 10.0億円 【11.6%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 30.6億円【35.4%】	その他 8.1億円 【9.4%】
		仲介・賃貸管理 46.6億円【54.0%】			

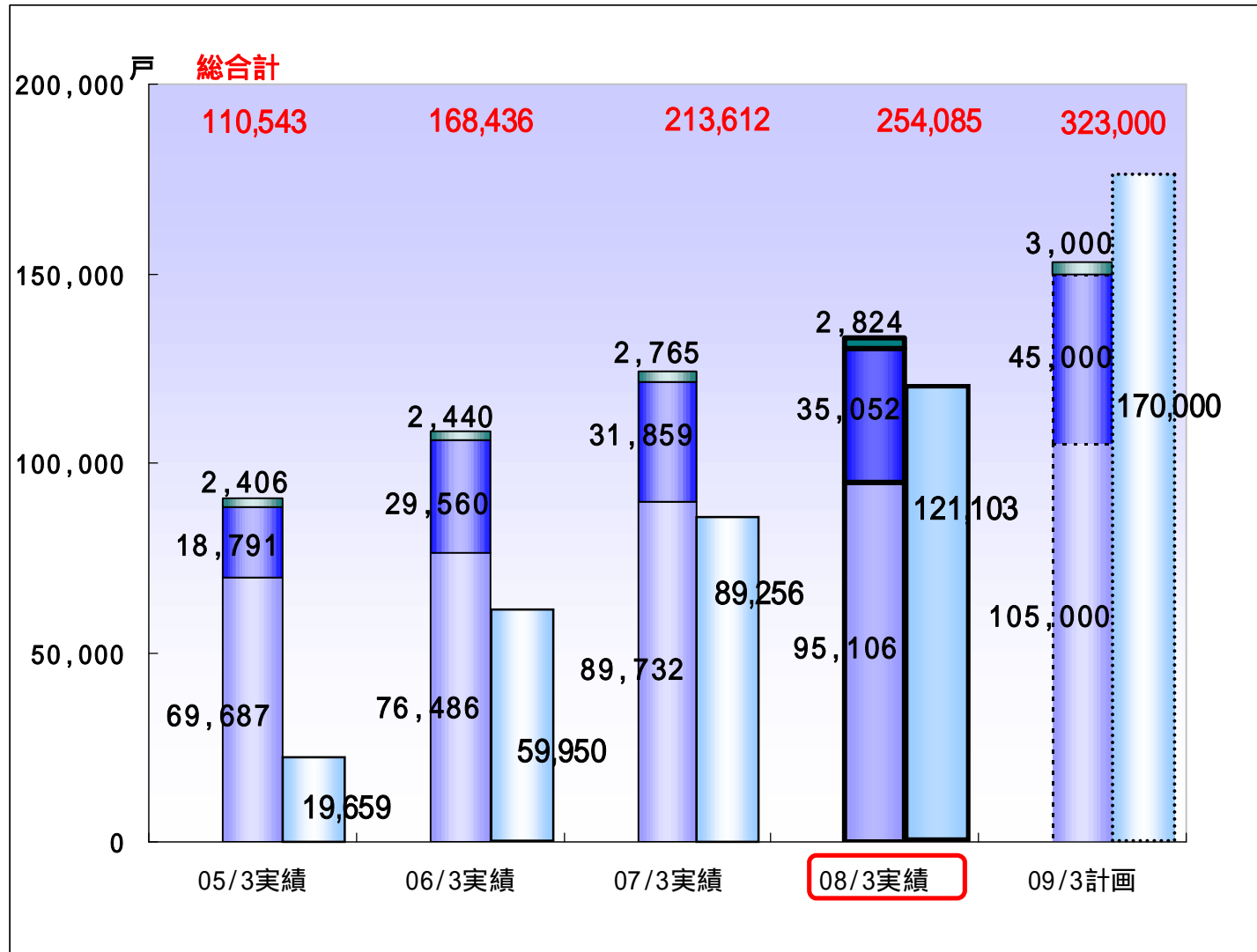
2008年3月期(実績) 71.8億円(全社消去1.7億円)

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%】			

2009年3月期(計画) 80.0億円(全社消去3億円)

分譲 1.0億円 【1.2%】	建設 21.0億円【26.2%】	売買仲介 7.0億円 【8.7%】	賃貸仲介 11.0億円 【13.7%】	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 48.0億円【60.0%】			

住宅管理物件数の推移



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

(08/3実績)

管理手数料	4,037百万円
収納賃料 (平均7万円/戸・月)の5%	
一括借上収入	14,668百万円
平均7.5万円/戸・月	
長期営繕工事	2,692百万円
@85万円/件	
企画営繕工事	2,847百万円
@32万円/件	
その他退去工事等	

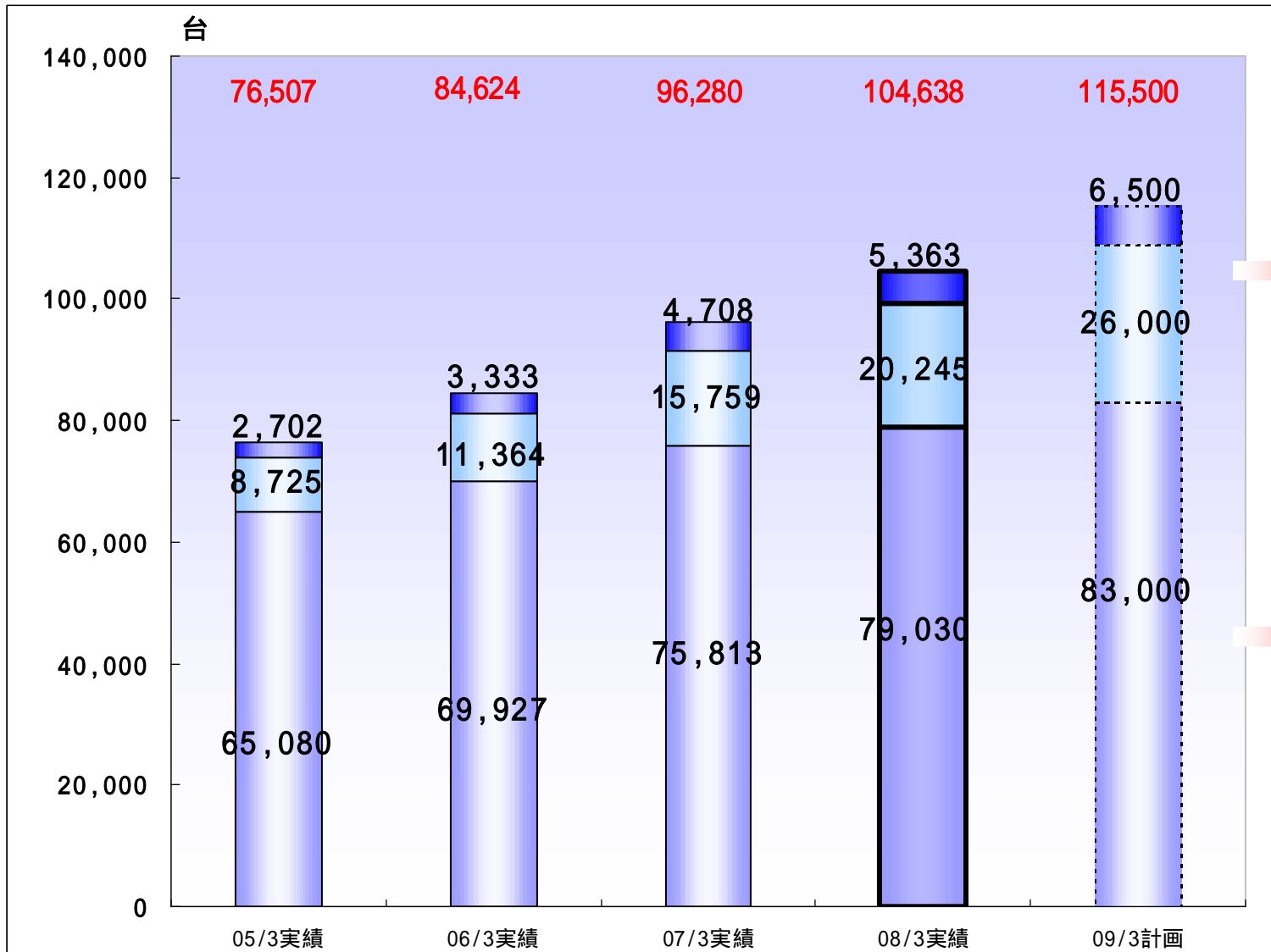
社宅管理代行手数料

08/3実績	591百万円
@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

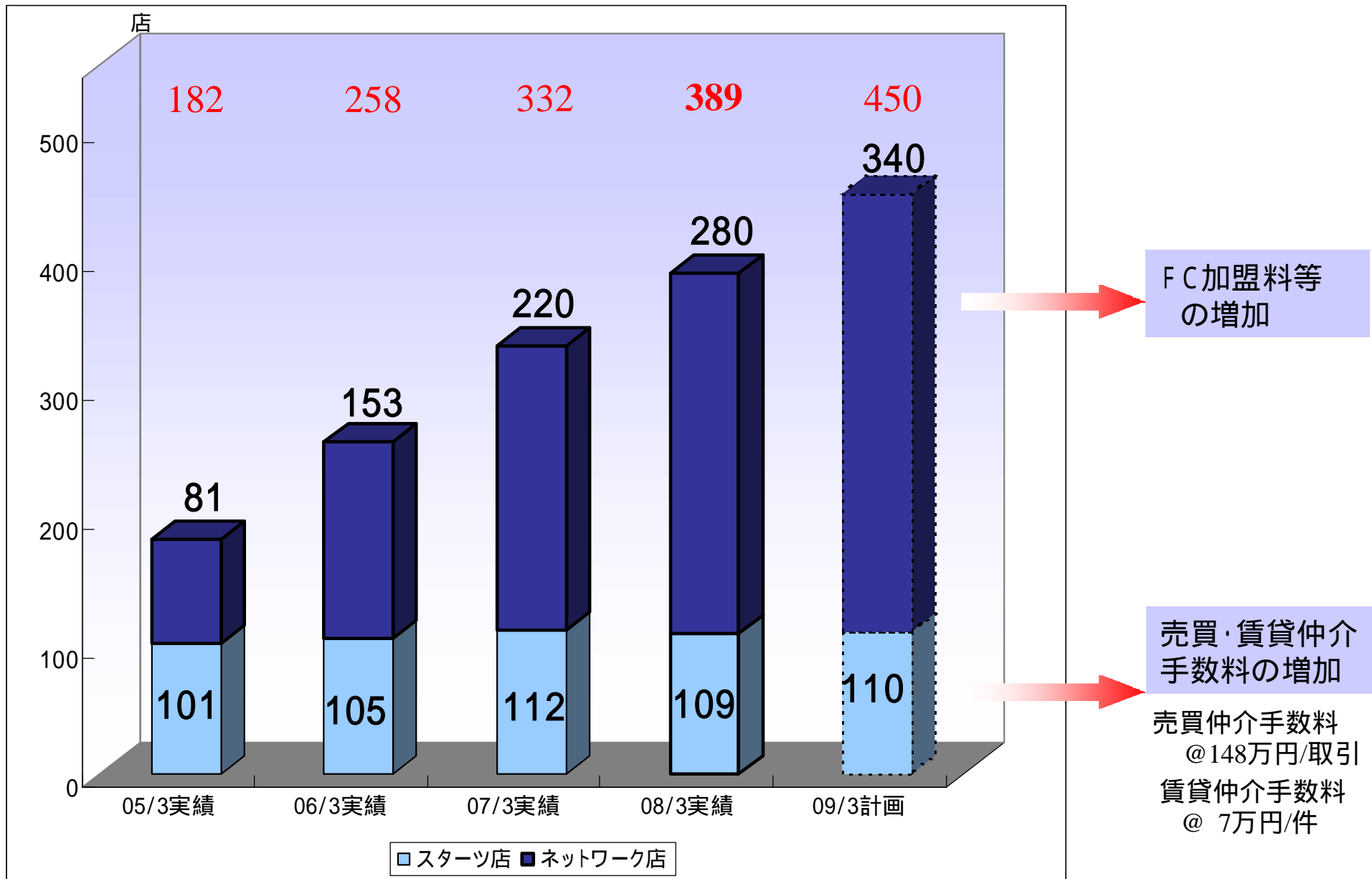


時間貸駐車場
 08/3実績 6,129百万円
 @28.5万円/台・年間

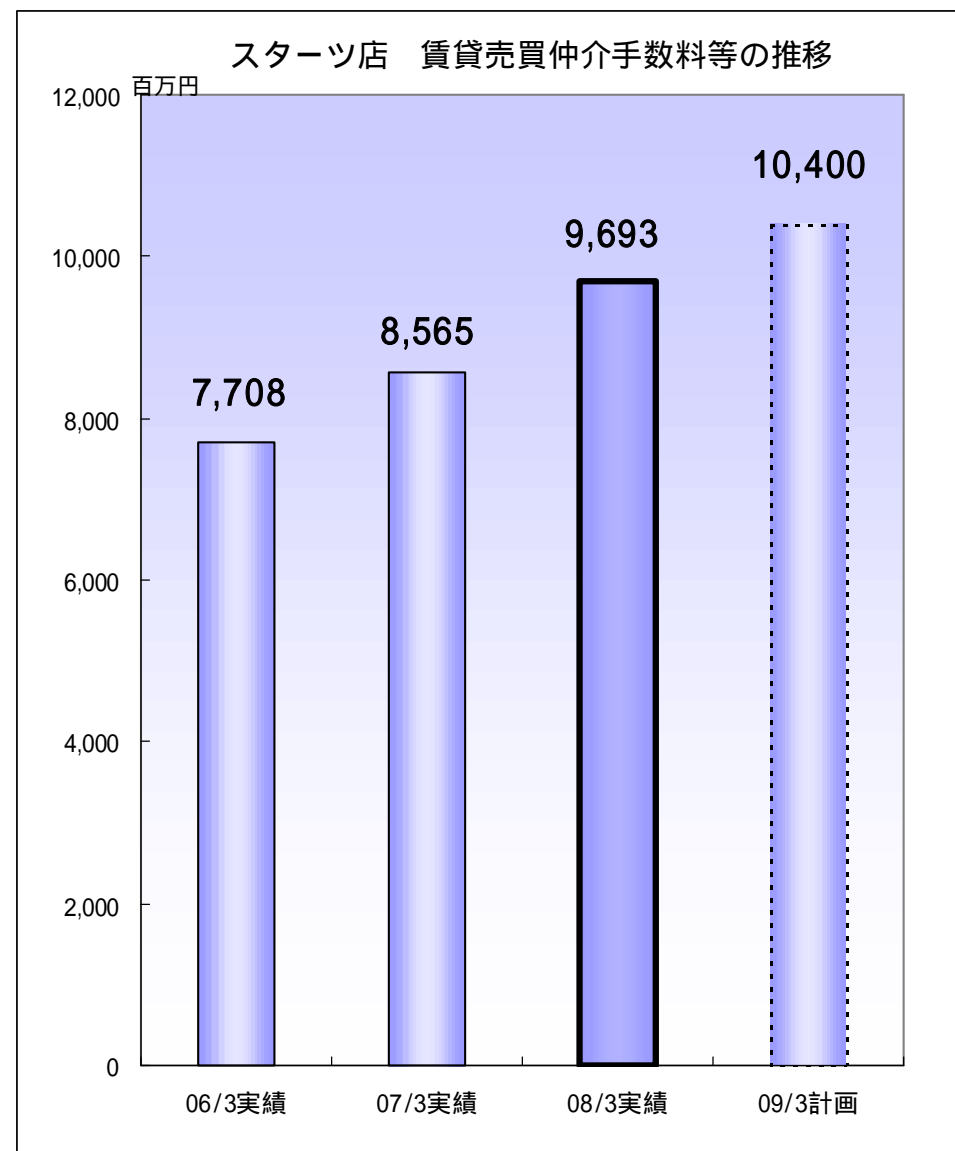
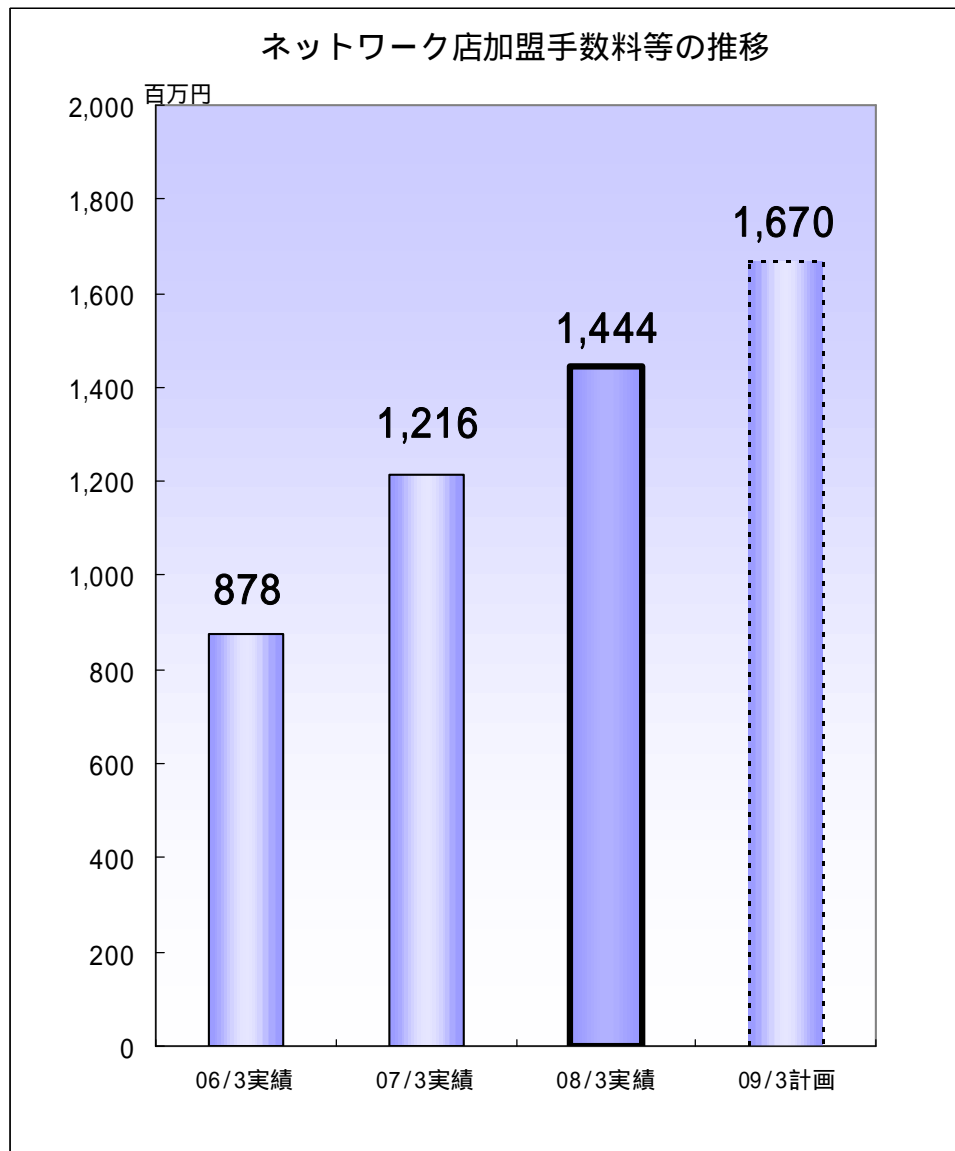
管理手数料
 08/3実績 413百万円
 収納賃料
 (平均1万円/台・月)の5%

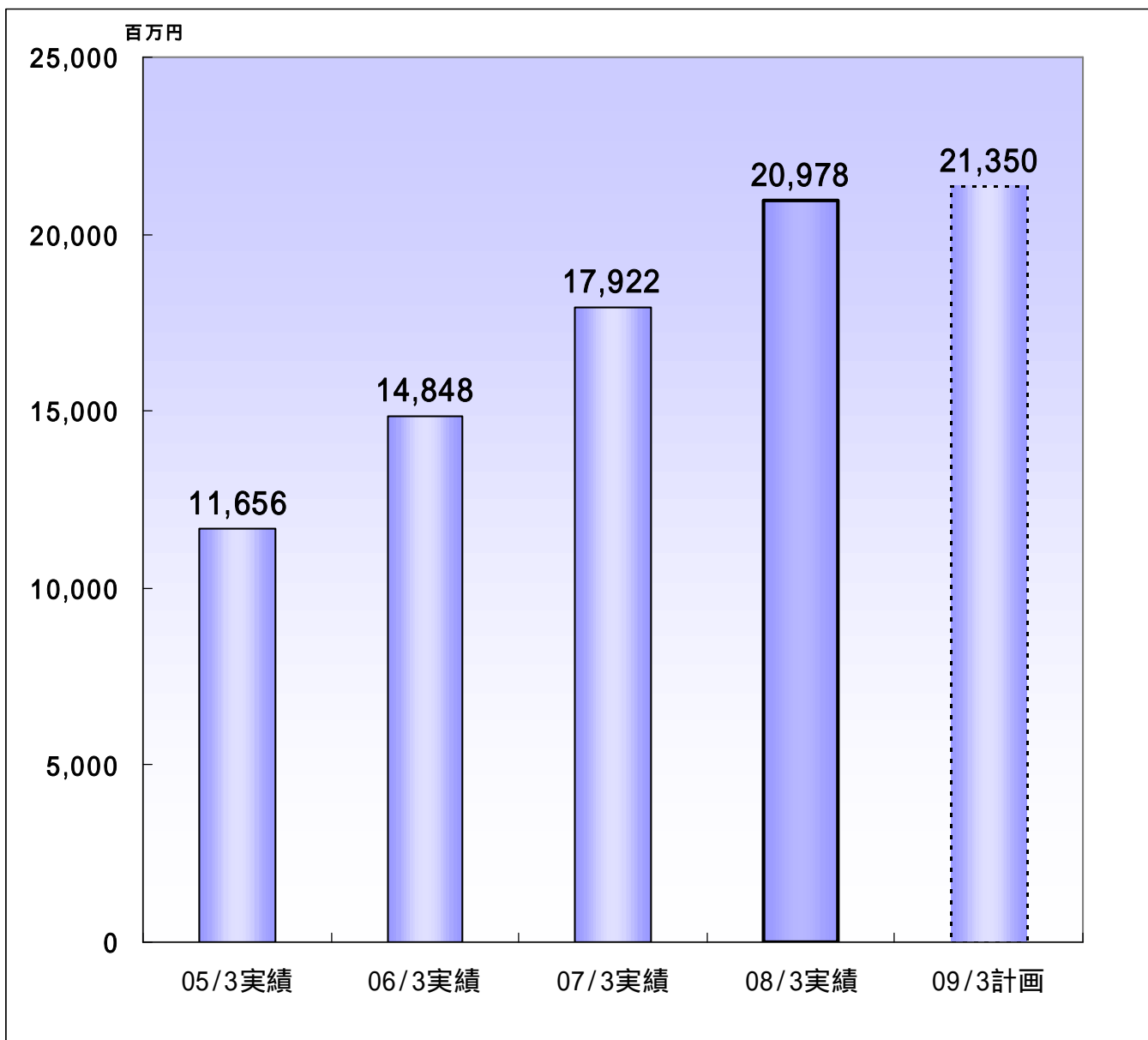
- 賃貸管理台数
- 時間貸駐車場
- 社宅代行
- 月極駐車場
- 時間貸駐車場
- 社宅代行駐車場

ピタットハウス 店舗数の推移



ピタットハウス 業績の推移





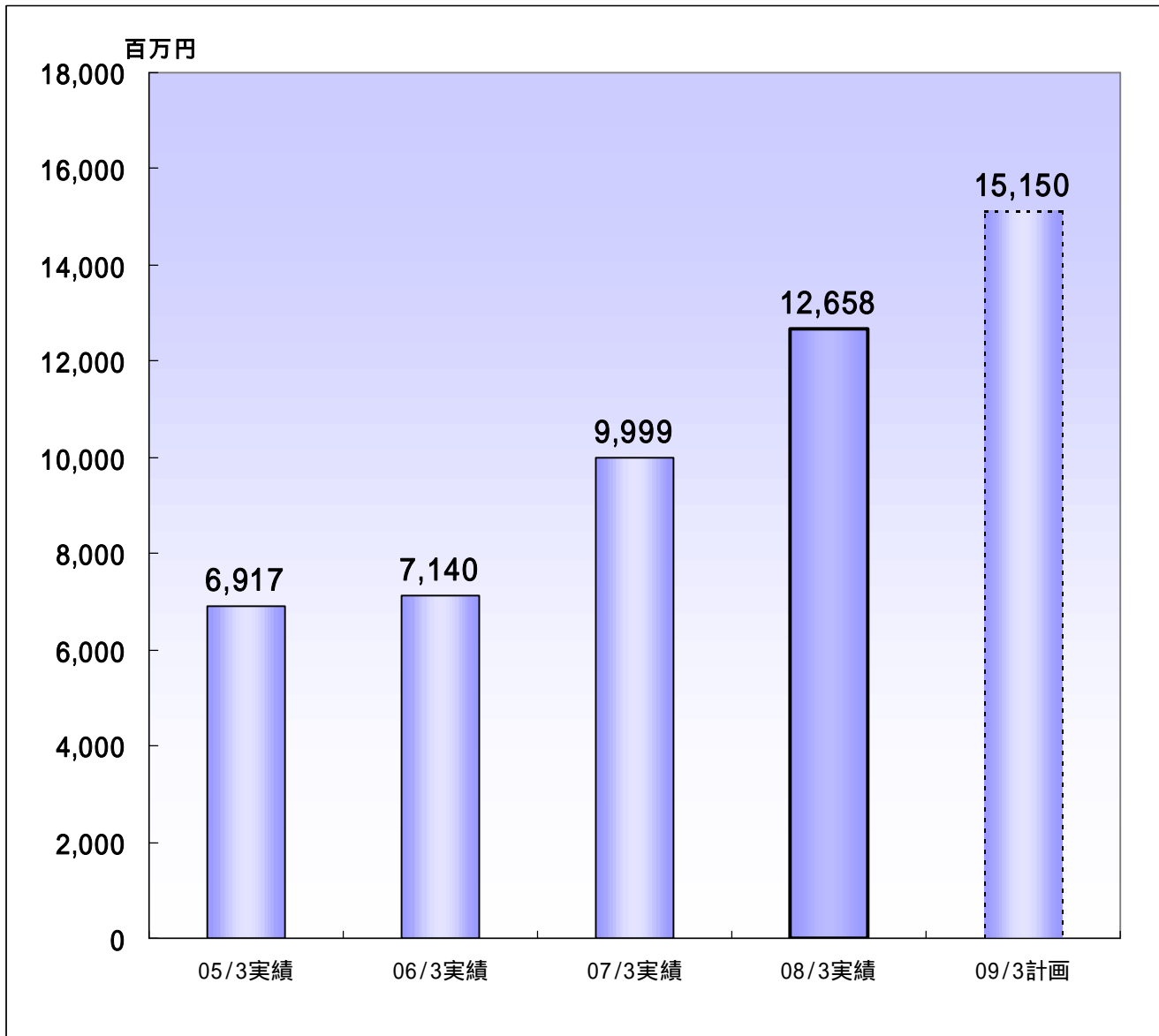
地域密着の深耕

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

不動産ファンド物件の受託

種別	07/3期実績 (百万円)	08/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	09/3期計画 (百万円)
管理手数料	4,311	4,450	139	4,600
一括借上収入	12,327	14,668	2,341	15,100
社宅代行	534	591	57	650
賃貸収入	750	1,269	519	1,000
合計	17,922	20,978	3,056	21,350



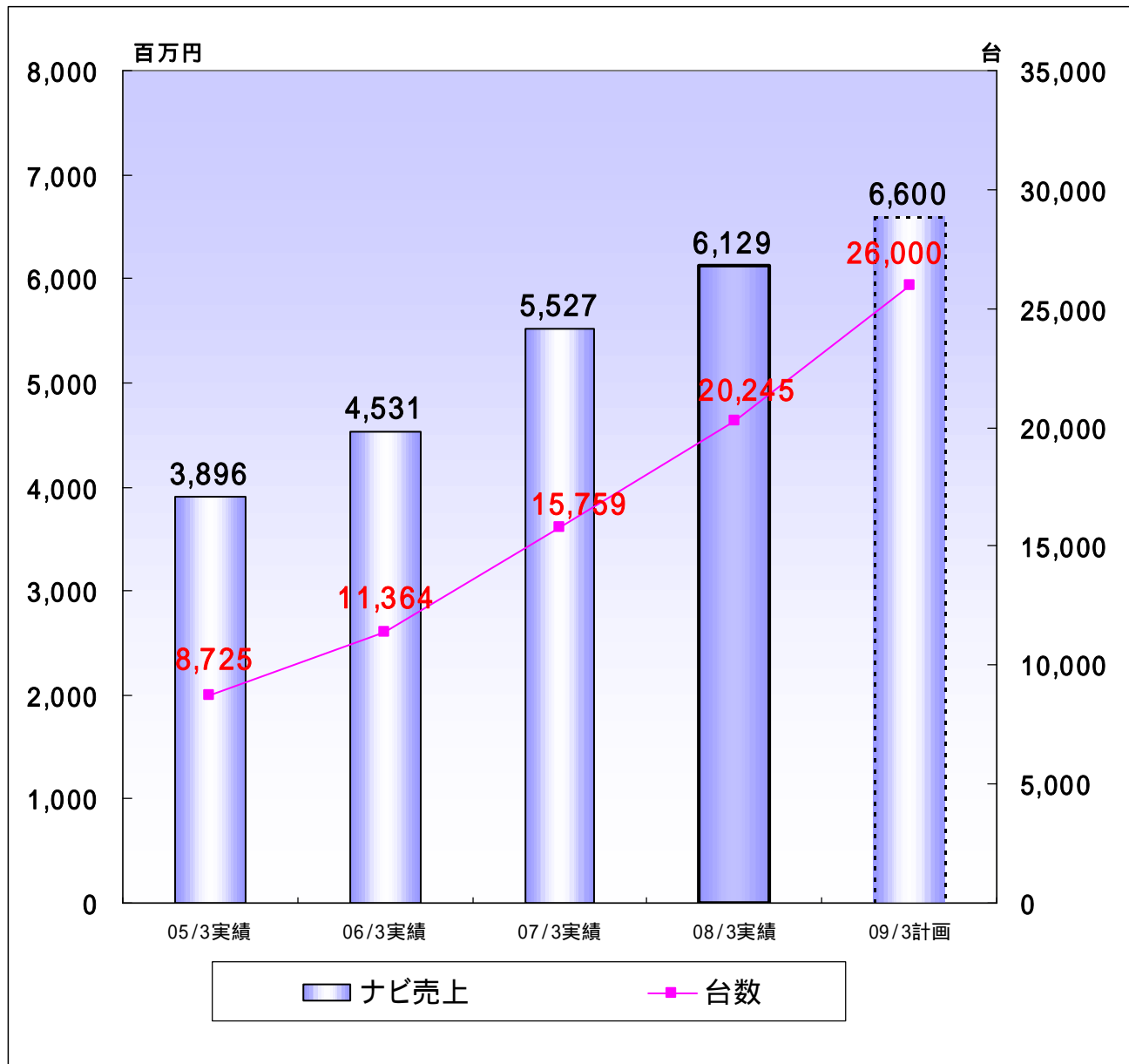
計画的な営繕提案による
メンテナンス収入の獲得

管理棟数 8,744棟
 住居系 7,941棟
 前期末比 522棟増加
 商業系 803件(テナント含む)
 ビル施設等前期末比 61件増加

工事名	07/3期実績 (百万円)	08/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	09/3期計画 (百万円)
長期営繕	2,672	2,692	20	3,300
企画営繕	2,292	2,847	555	3,480
退去修繕	1,126	1,136	10	1,390
その他	3,909	5,983	2,074	6,980
合計	9,999	12,658	2,659	15,150

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



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)

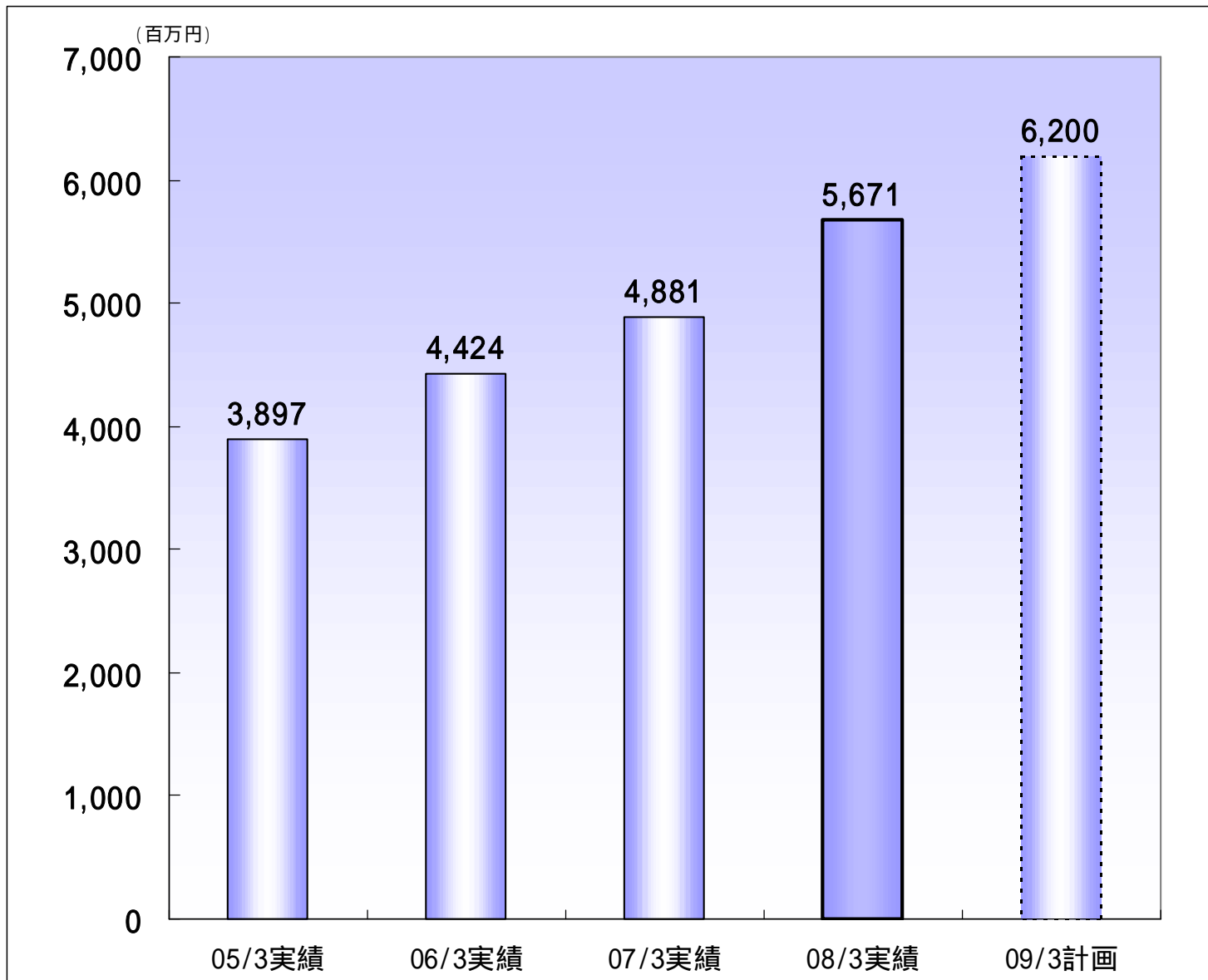
**効率的な一時利用への
 ニーズに対応**

**将来の建設受注事業における
 営業基盤的な要素**

08年4月～09年3月業績目標
 6,600百万円

現在の稼働台数による見込
 5,790百万円
 = 20,245台 × @28.6万/台
 (08年3月期実績@31万/台)

新規獲得
 822百万円
 = 5,755台 × @28.6万/台 × 調整率0.5



接客研修制度の充実による
成約率UP・リピート率アップ

08年3月期 賃貸仲介事業の実績

住宅

・新規成約 39,000件

・更新 20,000件

駐車場

・新規成約 19,800件

・更新 35,500件

内容	07/3期実績 (百万円)	08/3期実績 (百万円)	前期比増減 (百万円)	09/3期計画 (百万円)
住宅 新規	2,699	2,766	67	3,000
住宅 更新	722	780	58	850
駐車場 新規	181	195	14	210
駐車場 更新	350	363	13	390
その他	929	1,567	638	1,750
合計	4,881	5,671	790	6,200

売買仲介事業の実績

	07/3期実績	08/3期実績	対前年同期比
取扱高	88,441百万円	89,388百万円	101.0%
取扱件数	2,682件	2,724件	101.5%
手数料収入	3,449百万円	4,046百万円	117.3%
売買取扱店舗	65店舗	75店舗	10店舗増

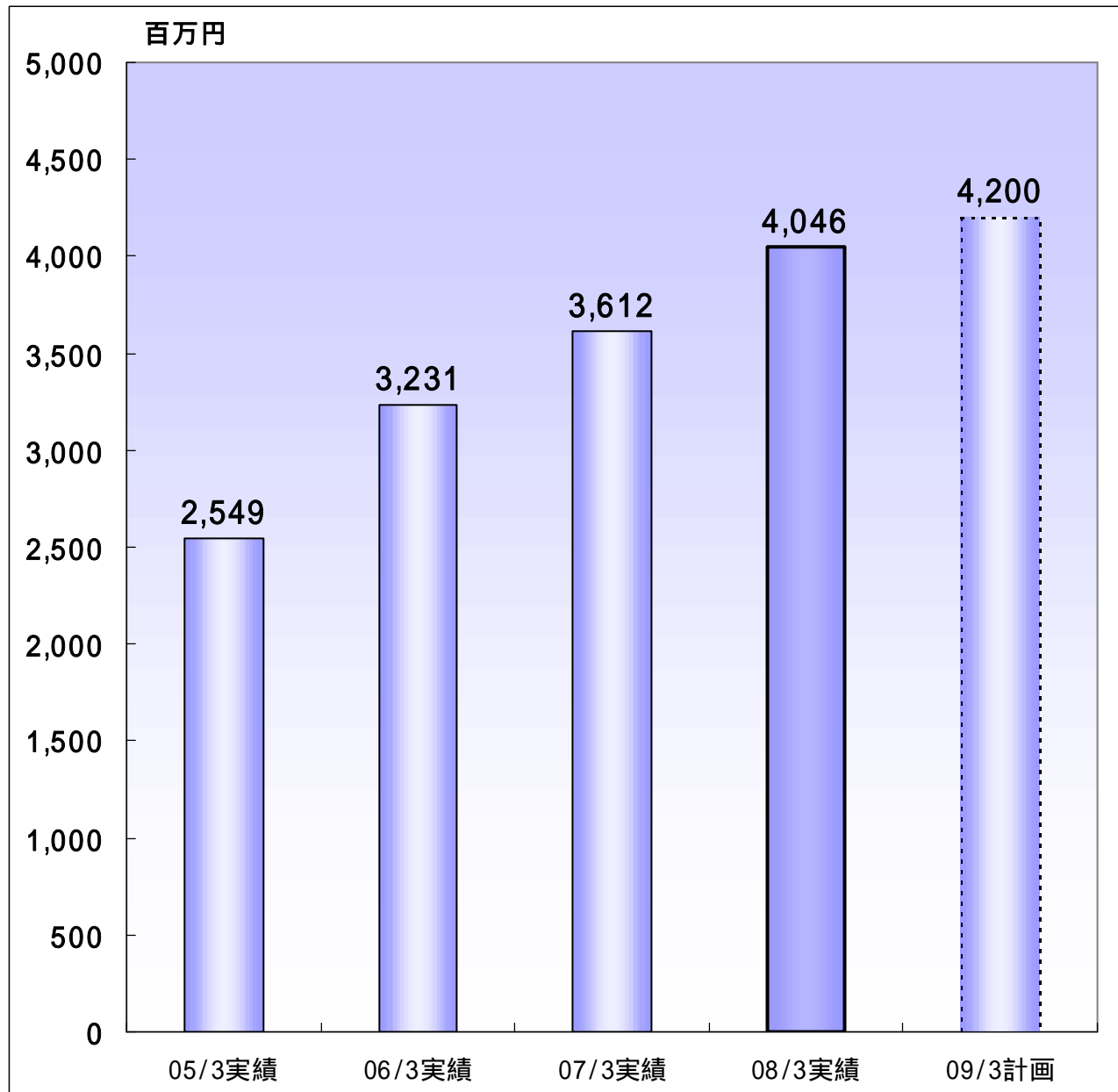
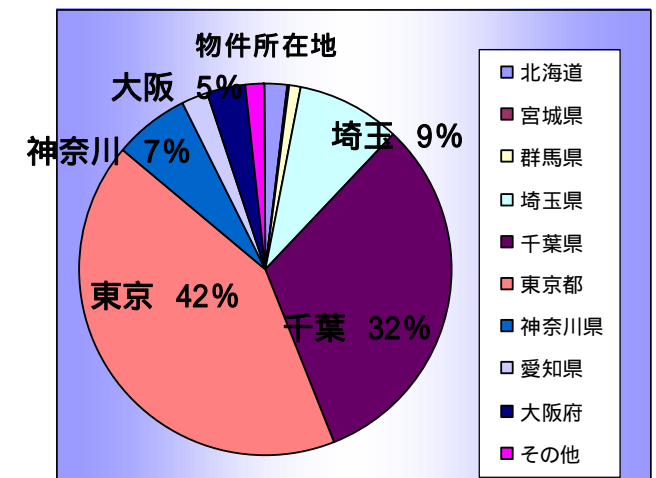
オークション状況

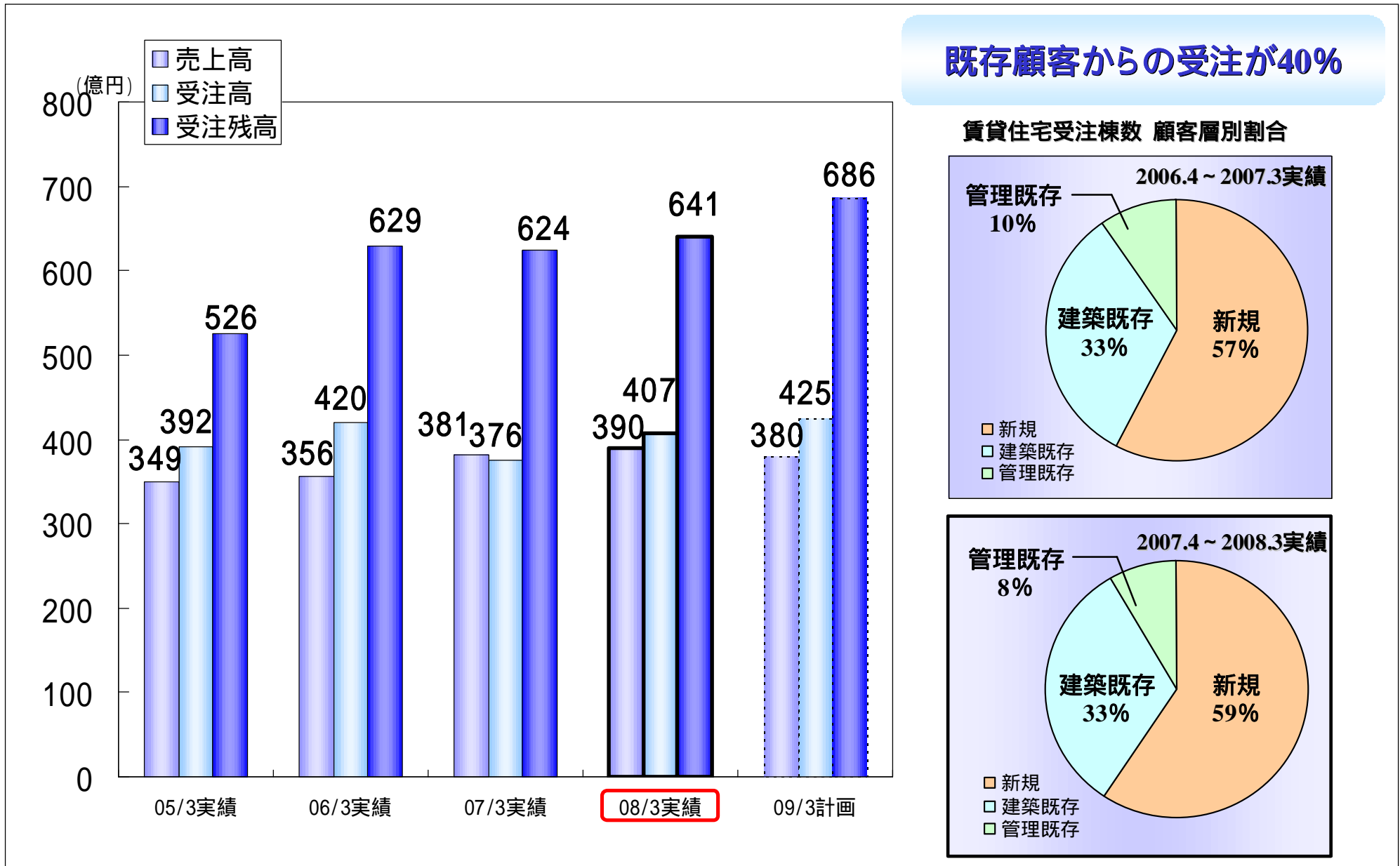
Yahoo! オークションの不動産カテゴリ上で、7月より
株ベストレードが運営する「ピタットオークション」を開始

	07/3期実績	08/3期実績	対前年同期比
取扱高	6,014百万円	6,853百万円	10.1%増
取扱件数	283件	284件	0.3%増
手数料収入	278百万円	347百万円	24.7%増
出展件数	1,975	2,275	15.1%増
成約数	203	265	30.5%増

*取扱件数は、期中の売上計上件数

取引物件の所在地





◆江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設 ～公的な土地の有効活用～



21番街区
分譲住宅 (αG篠崎 54戸 完売)

20番街区
賃貸住宅 (89戸) ・区民施設

2008年3月現在 全景

◆江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設 ～公的な土地の有効活用②～



図書館
(20番街区3F)



伝統工芸品 カフェ喫茶室
(20番街区3F)



ギャラリー
(20番街区3F)



20番街区

21番街区



公共駐輪場
(20番街区地下)



地下鉄 出入口
エスカレーター

