

スターツコーポレーション株式会社

2008年3月期中間決算説明

「ウ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

2007年11月27日

.2008年3月期 中間決算概要

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

< 分譲事業 >

分譲事業 Brillia Grande みなとみらい

. トピックス

スタートの商品開発 ~0歳から100歳まで~

スタートの免震建築の受注・開発経過

大規模再開発事業 ~西新井駅西口プロジェクト竣工~

大規模再開発事業 ~西新井駅西口プロジェクト竣工~

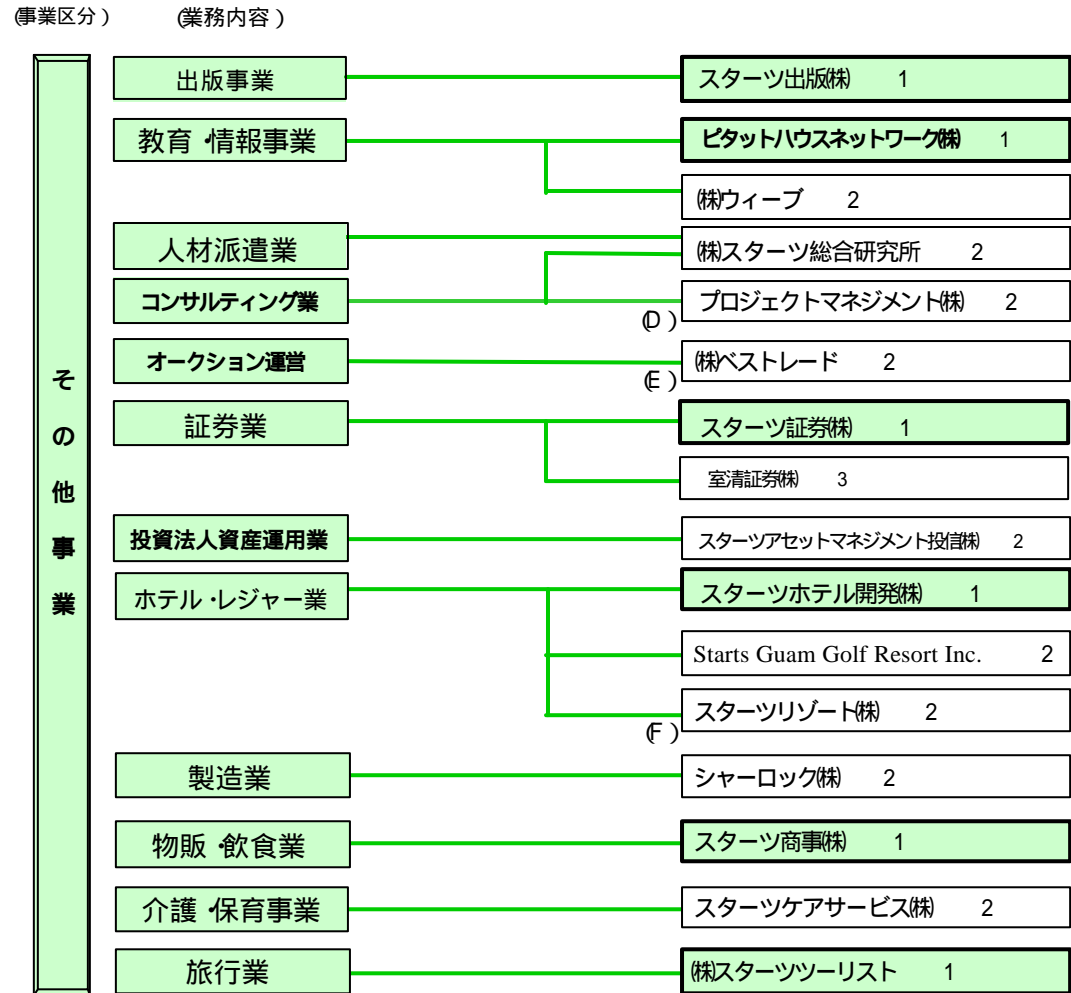
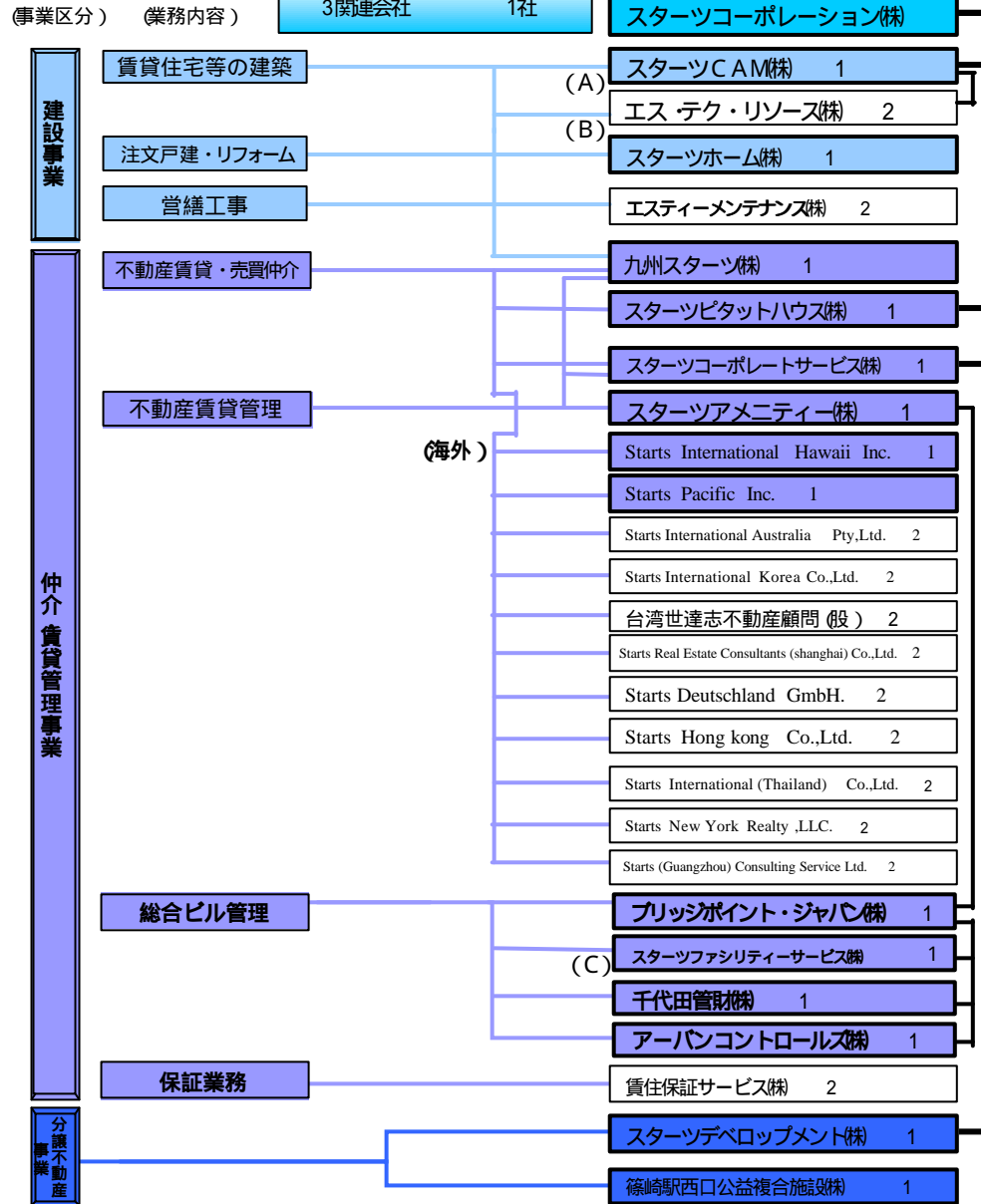
高齢者介護事業 安全性を追求 老人ホームを免震化

.2008年3月期 中間決算概要

グループ組織図

【当社グループ図】

1 連結子会社 20社
2 非連結子会社 21社
3 関連会社 1社



(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20社】

(単位:百万円)

	2007年3月期 中間期実績	2008年3月期 中間期実績	前年同期比	2008年3月期 中間期予想	期初予想比
売上高	43,797	44,358	561	46,000	1,642
営業利益	2,674	2,764	90	2,800	36
経常利益	2,352	2,315	37	2,400	85
中間純利益	772	777	5	1,000	223
EPS(円)	16.15	16.25	0.10	20.83	4.58

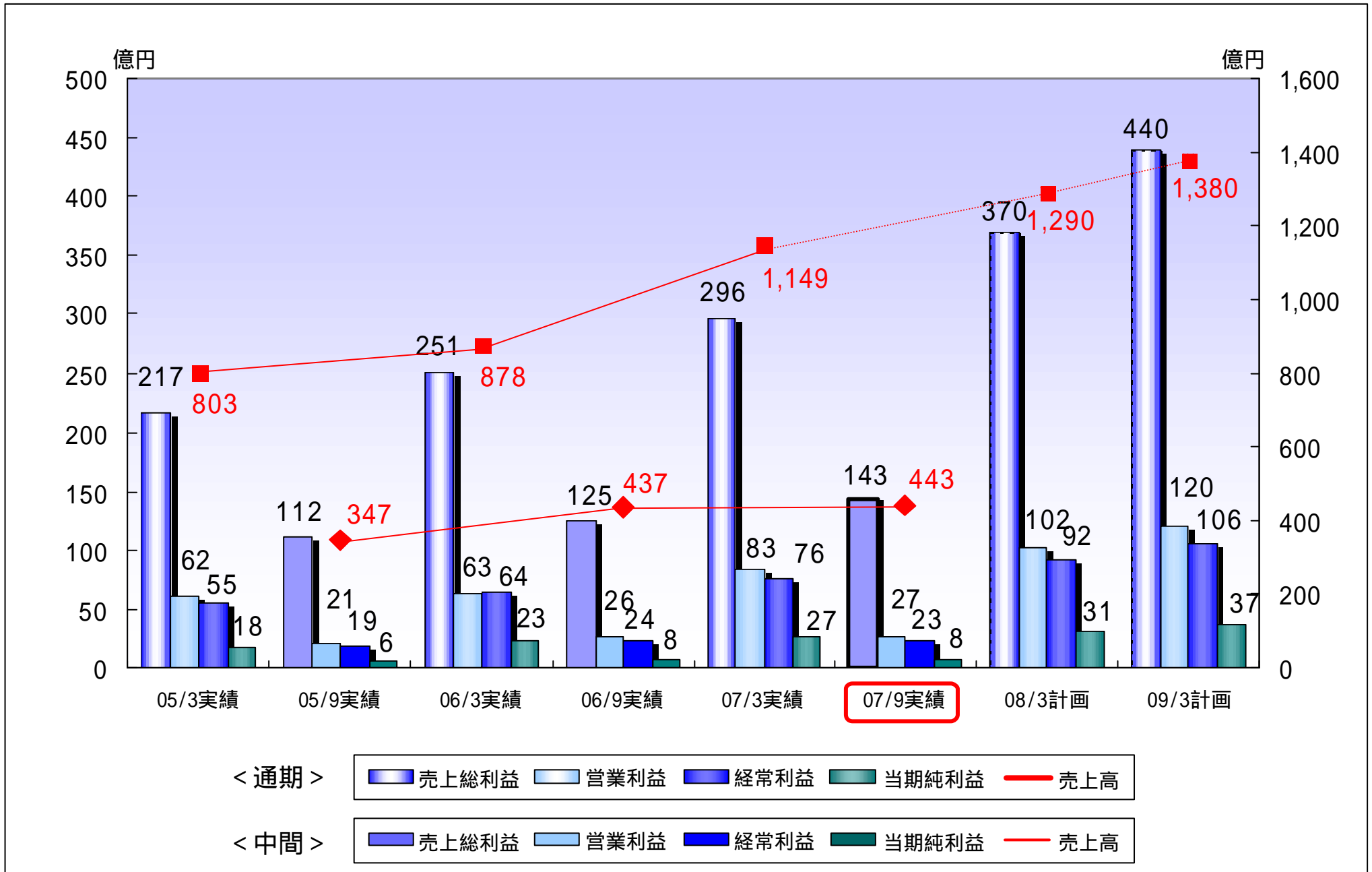
前年同期比では、ほぼ横ばい

売上高	前期比	1.3	%UP
営業利益	前期比	3.4	%UP
経常利益	前期比	1.6	%DOWN
中間純利益	前期比	0.7	%UP

期初予想比では、

建設事業・分譲不動産事業で、下期引渡しへの変更が一部ありましたため、売上高は16億円減。固定資産除却等特別損失や税金費用の差異によって、中間純利益は2億円減。

【連結】業績推移



【連結】セグメント別の概況

1.建設事業

完成工事高128億80百万円(前年同期比6.7%増)(**〆**免震賃貸マンション4棟25億円)、営業利益7億23百万円。

(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	
前中間連結会計年度 自平成18年4月1日 至平成18年9月30日		一般住宅	5,531	1,673	7,204	1,628	5,575	803	2,359
		賃貸住宅	45,610	12,227	57,837	8,747	49,089	10,538	12,346
		その他	11,783	909	12,693	1,694	10,999	2,043	3,559
		計	62,925	14,810	77,735	12,070	65,664	13,384	18,265
当中間連結会計年度 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
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

上記のうち、免震賃貸マンション 当中間期受注高11棟4.3億円、次期繰越高・手持高45棟180億円。

2.仲介・賃貸管理事業

管理物件数の増加によって業績は計画通りに推移。売上高235億48百万円(前年同期比28.4%増)、営業利益17億99百万円(同5.9%増)。このうち前期株式取得したビル管理事業(ビルコム)の売上高は26億13百万円。差し引き209億35百万円、実質前年同期比14.2%増。

管理物件数

	賃貸	社宅代行	ナビパーク	アクセス24	分譲マンション	商業ビル等	合計
住宅(戸)	92,696	34,748		101,947	2,790		232,181
前期末比	+2,964	+2,889		+12,691	+25		+18,569
駐車場(台)	78,654	4,944	18,557				102,155
前期末比	+2,841	+236	+2,798				+5,875
ビル(棟)						698	698

3.分譲事業

アルファグランデ葛西式番街(江戸川区 総戸数25戸)の完成引渡等により、売上高は23億2百万円(前年同期比72.5%減)、営業損失2億40百万円。

前中間期はスタートプロシード投資法人への物件売却約50億円
当期は11月末に140億円の売却。

11月~12月「ブリリアグランデみなとみらい」(横浜市 総戸数555戸)の引渡(事業シェア45%・当社売上高127億円)

通期売上高280億円確定。

4.その他事業

スタート出版 …

ケータイ小説「恋空」等の書籍販売好調

スタートホテル開発 …

ホテル「エミオン東京ベイ」、リミエール葛西」の稼働安定

スタート証券 …

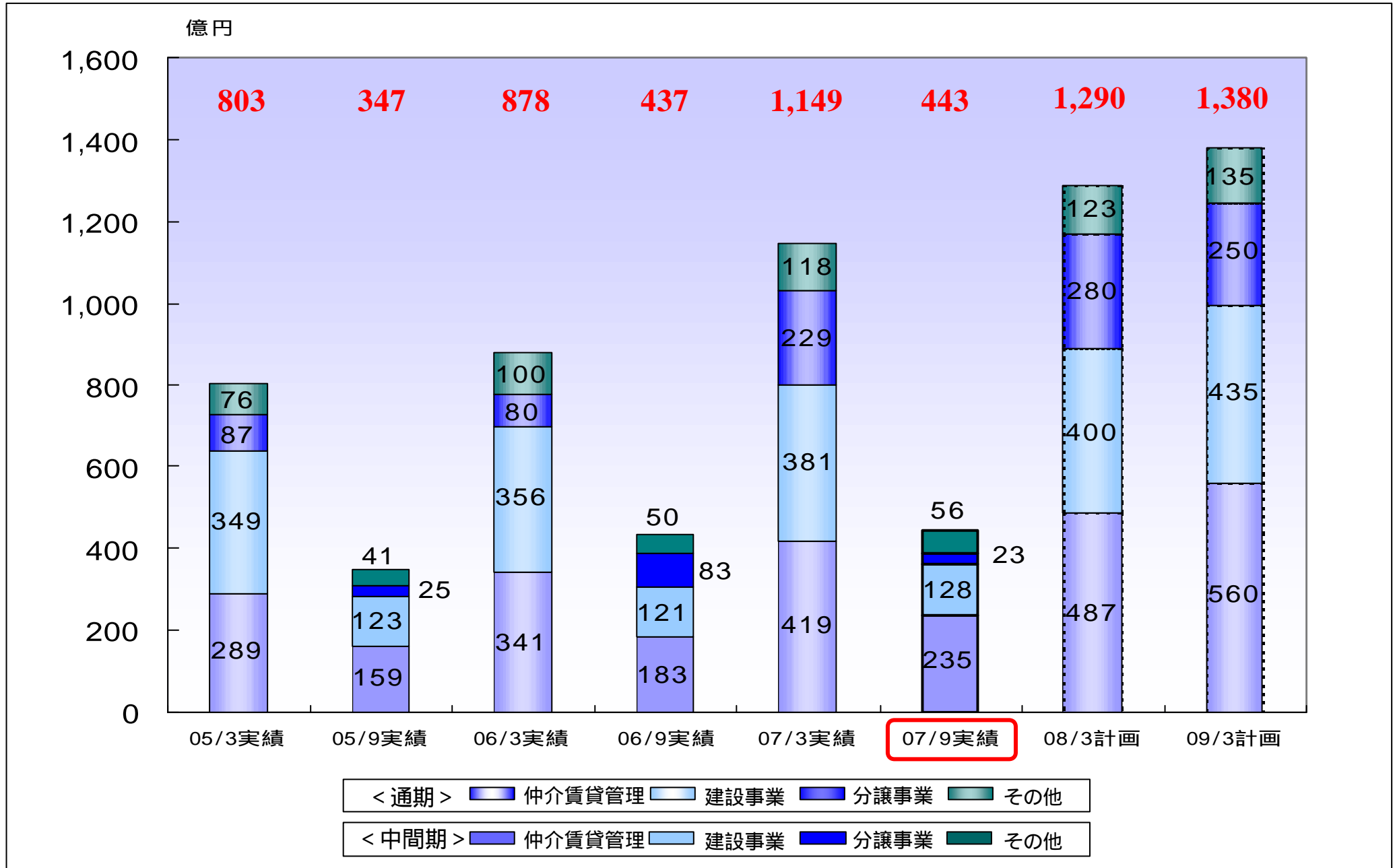
金融商品の販売、コンサルティング収入が着実に増加

ピタットハウスネットワーク …

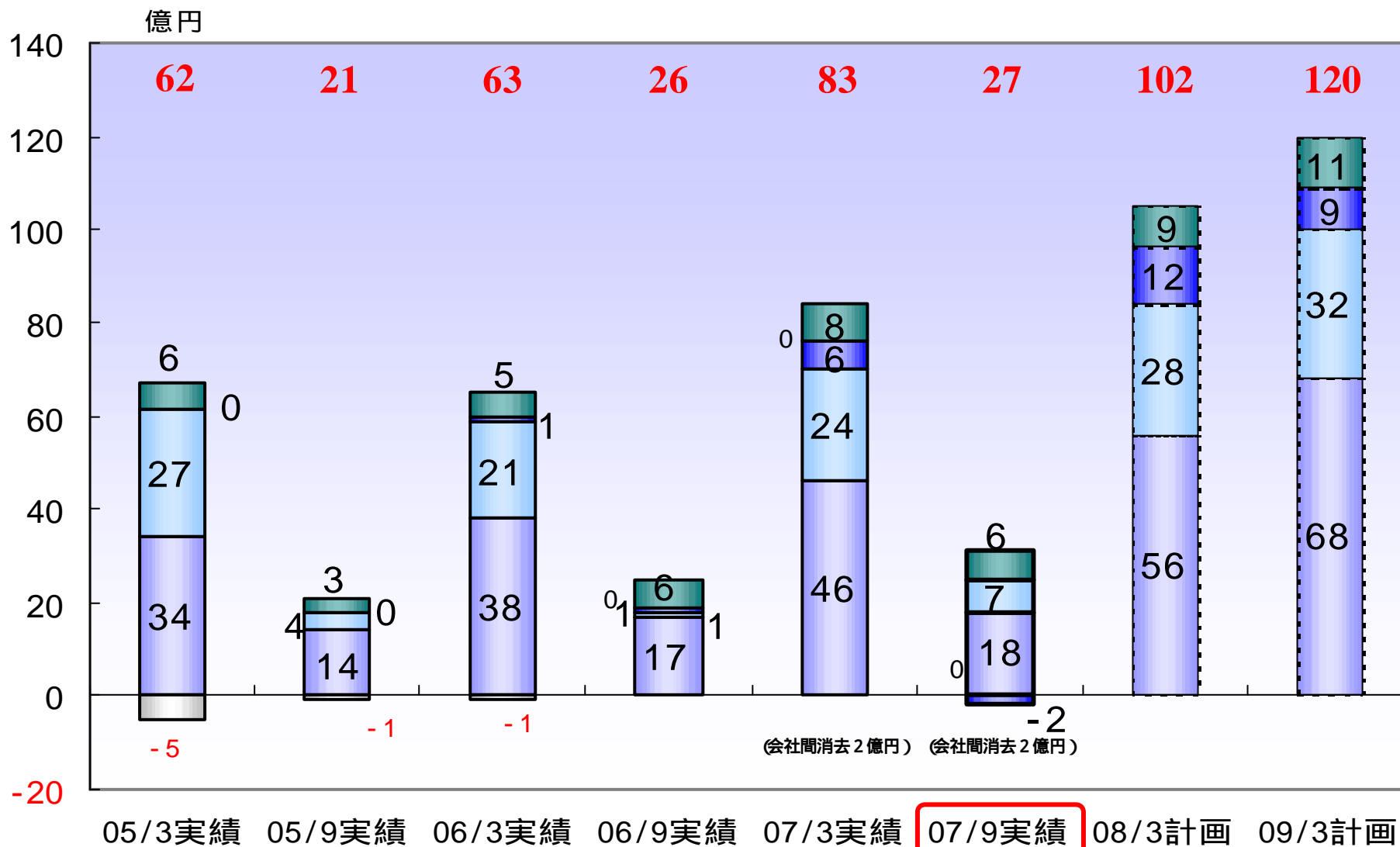
「ピタットハウス」のFC店25店舗の新規開発、累計245店舗の経営指導収入が増加

売上高56億27百万円(前年同期比12.1%増)、営業利益6億74百万円(前年同期比2.5%増)。

【連結】売上高推移



【連結】営業利益推移



仲介賃貸管理
 建設事業
 分譲事業
 長期販売用不動産
 その他

【連結】決算概要 貸借対照表

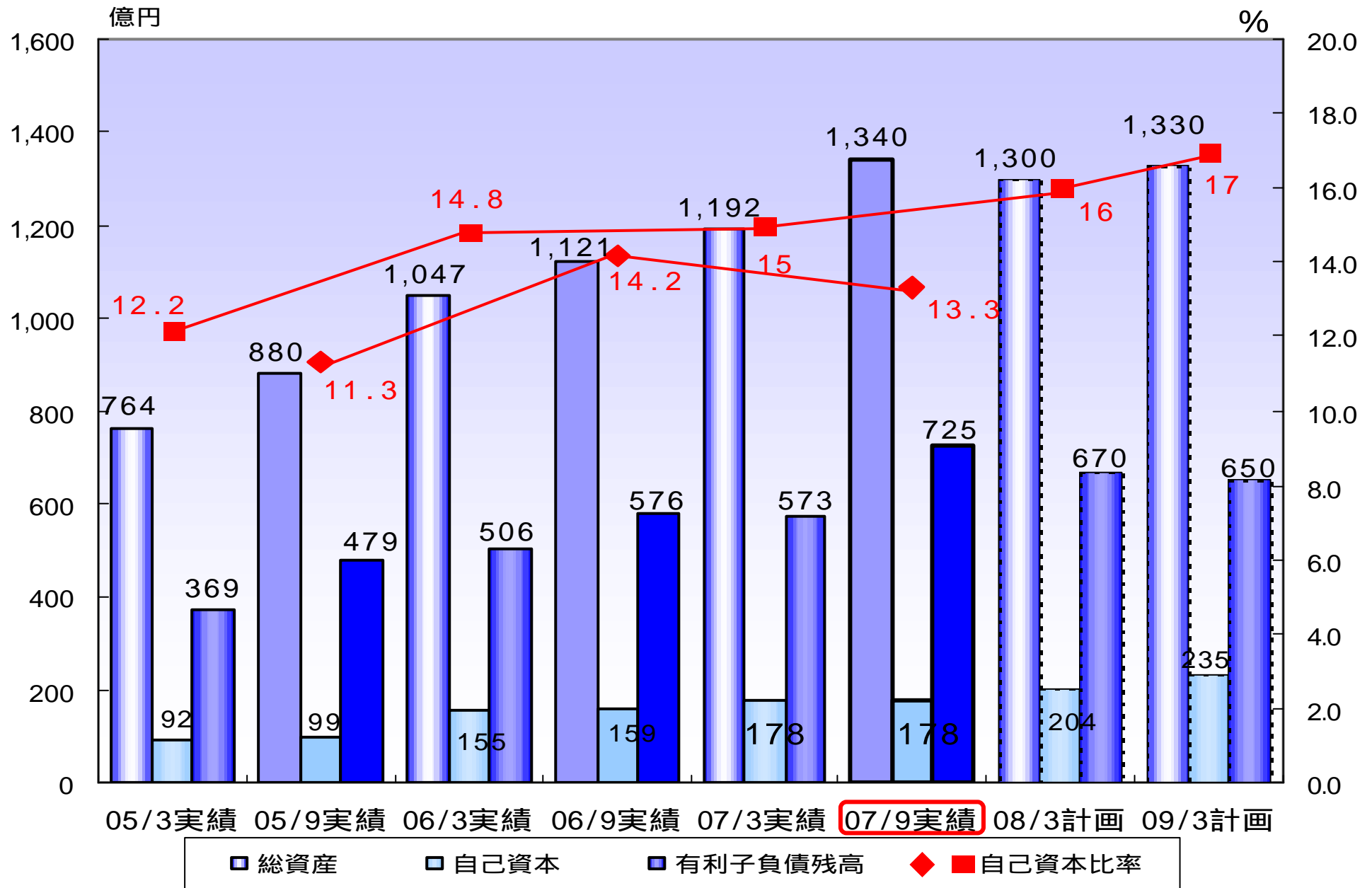


	2008年3月期中間期	2007年3月期中間期	2007年3月期	2007年3月期 比増減		2008年3月期中間期	2007年3月期中間期	2007年3月期	2007年3月期 比増減
(資産の部)					(負債の部)				
現預金	20,285	27,569	31,662	11,377	買掛金および工事未払金	11,903	10,920	16,174	4,271
受取手形及び売掛金	4,420	3,611	5,841	1,421	短期借入金	31,245	26,853	24,694	6,551
たな卸資産	43,900	31,055	28,379	15,521	その他	26,290	23,533	22,904	3,386
その他	5,622	5,730	6,968	1,346	流動負債計	69,440	61,306	63,774	5,666
流動資産計	74,228	67,965	72,851	1,377	長期借入金	41,217	30,787	32,521	8,696
有形固定資産	42,560	30,339	30,430	12,130	その他	3,167	2,305	2,919	248
無形固定資産	5,461	763	5,255	206	固定負債計	44,384	33,094	35,441	8,943
投資その他資産	11,833	13,100	10,736	1,097	負債合計	113,825	94,401	99,215	14,610
固定資産合計	59,855	44,202	46,423	13,432	(純資産の部)				
資産合計	134,083	112,168	119,275	14,808	資本金	4,474	4,474	4,474	0
					資本準備金	4,133	4,133	4,133	0
					剰余金	8,384	6,187	7,901	483
					自己株式	55	53	54	1
					再評価差額金等	921	1,199	1,406	485
					少数株主持分	2,400	1,825	2,199	201
					純資産の部合計	20,258	17,766	20,060	198
					負債、純資産の部合計	134,083	112,168	119,275	14,808

単位: 百万円

【主な増減要因】
 たな卸資産の増加 < 155億円増加 >
 販売用不動産110億円、建設事業・未成工事支出金29億円、篠崎駅西口再開発事業14億円
 有形固定資産の増加 < 121億円増加 >
 ツムラビル取得 103億円、時間貸駐車場ナビパークの新規開設7億円
 長短借入金の増加 < 152億円増加 >
 販売用不動産取得資金、ツムラビル取得資金の調達による
 再評価差額金等 < 4億円減 >
 株価の下落に伴う投資有価証券の評価減

【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

2006年9月期 (実績) 25億円 (全社+1億円)

分譲 1億円 【0%】	建設 1億円 【7%】	売買仲介 1億円 【3%】	賃貸仲介 1.6億円 【6.3%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 14.3億円 【65.5%】	その他 6億円 【26.1%】
		仲介・賃貸管理 17億円 【7.2%】			

2007年3月期 (実績) 86億円 (全社消去2億円)

分譲 6億円 【8.0%】	建設 24億円 【28.4%】	売買仲介 6億円 【6.9%】	賃貸仲介 10億円 【11.6%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 30億円 【34.8%】	その他 8億円 【9.5%】
		仲介・賃貸管理 46億円 【54.1%】			

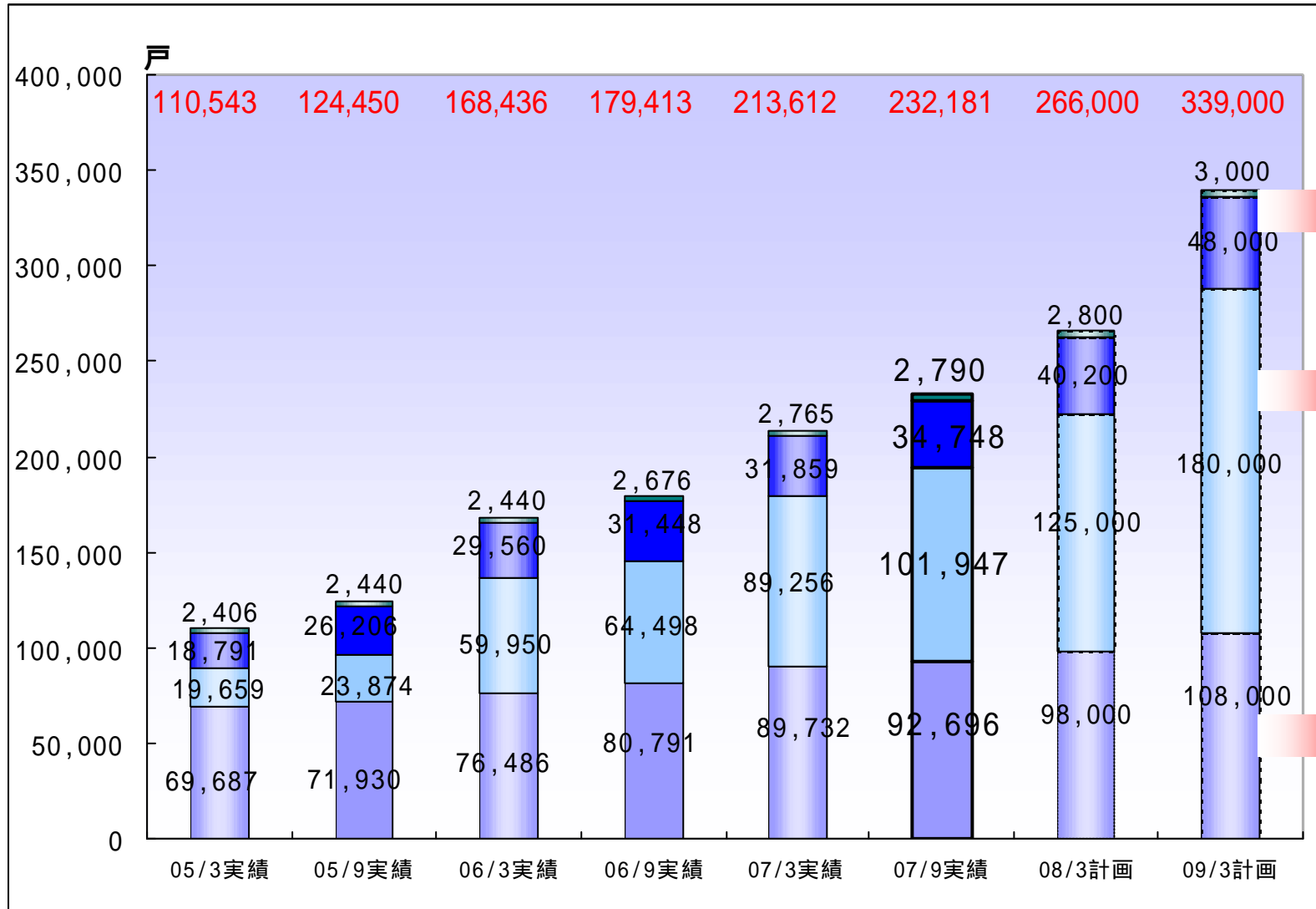
2007年9月期 (実績) 29億円 (全社消去2億円)

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 (計画) 105億円 (全社消去3億円)

分譲 12億円 【11.4%】	建設 28億円 【26.7%】	売買仲介 7億円 【6.6%】	賃貸仲介 11億円 【10.4%】	プロパティーマネジメント・営繕工事他 38億円 【36.2%】	その他 9億円 【8.6%】
		仲介・賃貸管理 56億円 【53.3%】			

住宅管理物件数の推移



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

社宅管理代行手数料
@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%が
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

管理手数料
収納賃料
(平均7.5万円/戸・月)の
4%

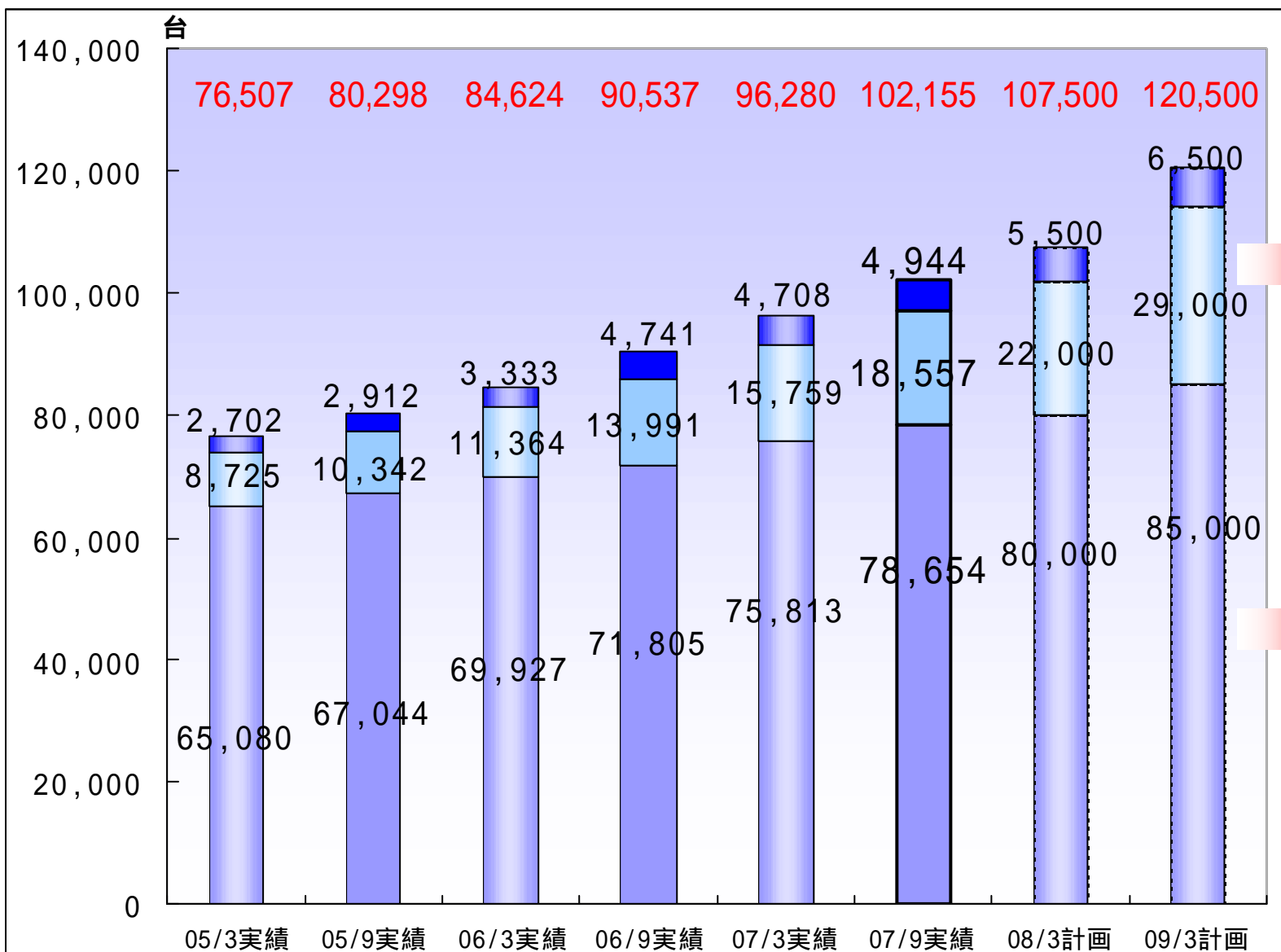
一括借上収入
平均7.5万円/戸・月

長期営繕工事
@ 85万円/件

企画営繕工事
@ 32万円/件

その他退去工事等

駐車場管理台数の推移

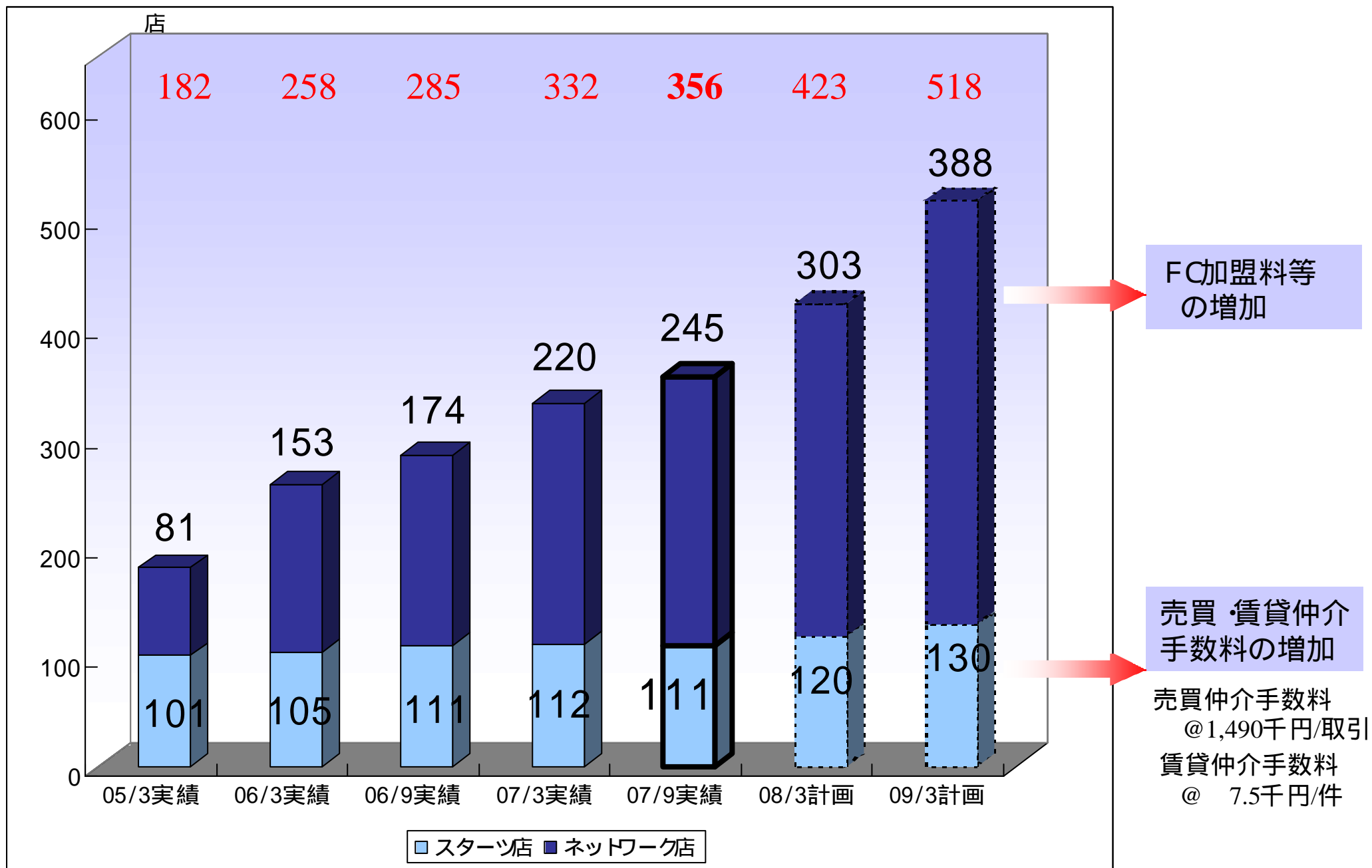


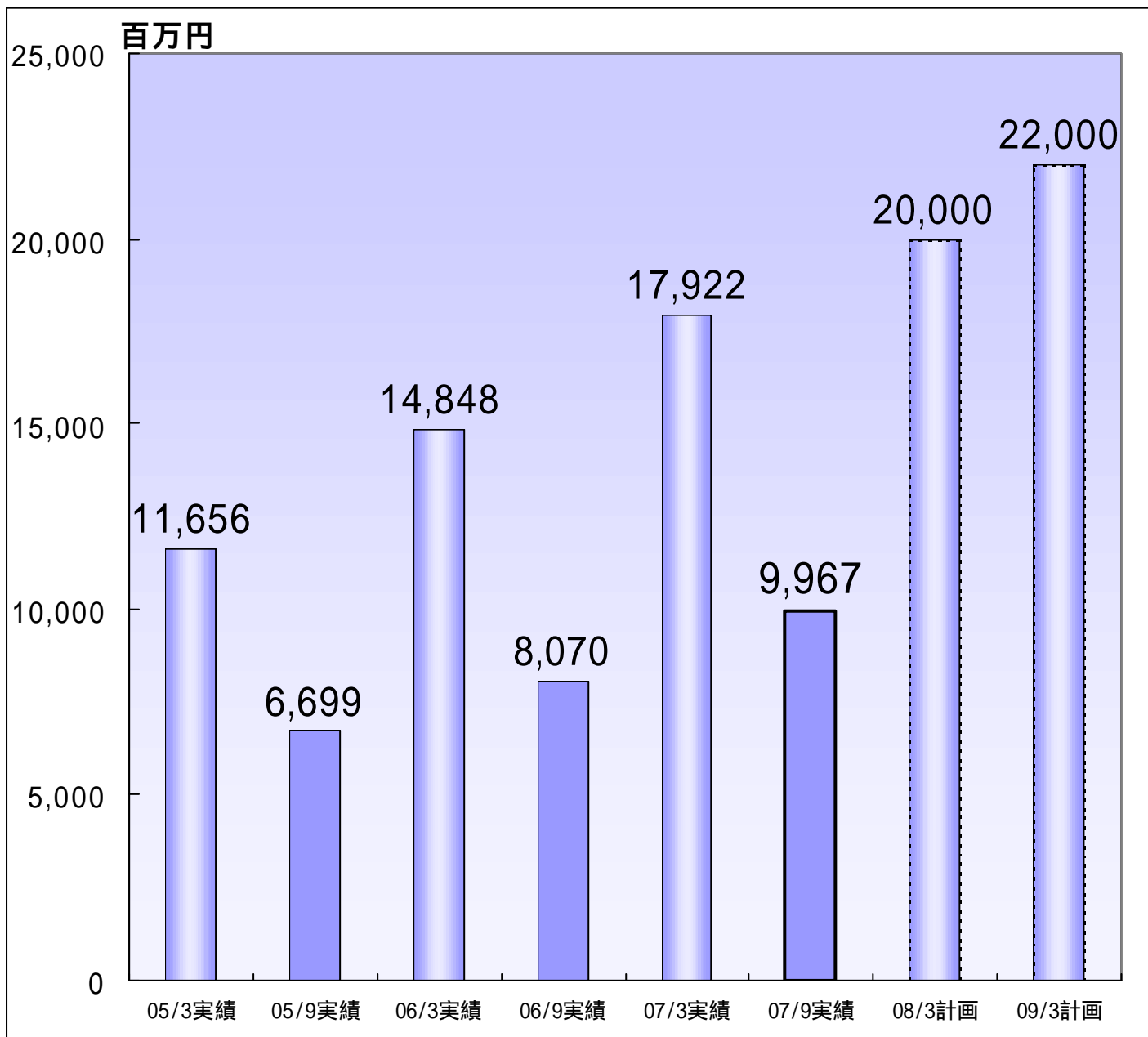
時間貸駐車場
@35万円/台・年間

**管理手数料
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

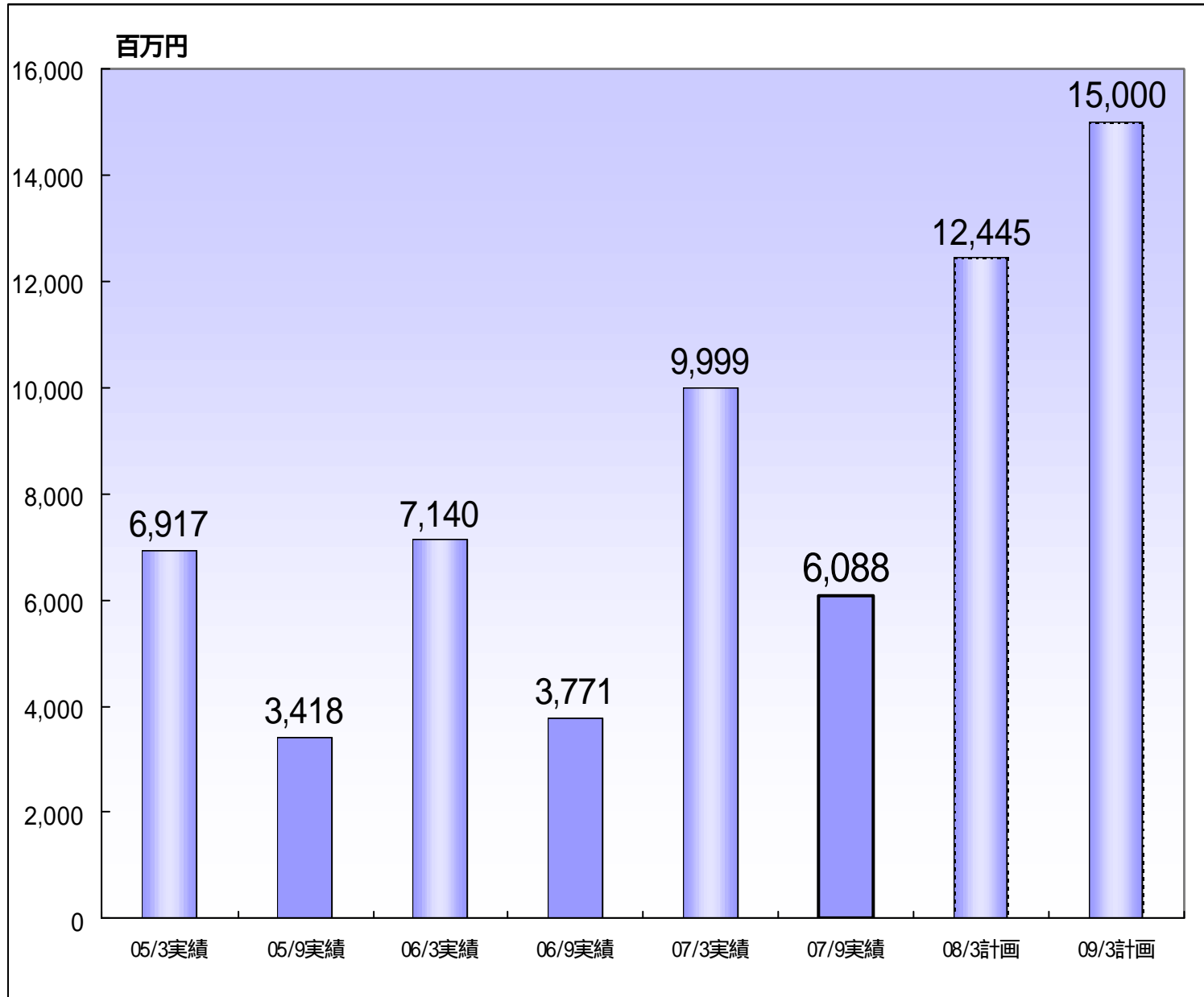
他社施工物件の受託営業強化

アクセス24受託による基盤拡大

不動産ファント物件の受託

種別	07/3期実績 (百万円)	07/9期実績 (百万円)	08/3期計画 (百万円)	未消化額 (百万円)
管理手数料	4,311	2,064	4,665	2,601
一括借上収入	12,327	6,972	13,995	7,023
社宅代行	534	290	590	300
賃貸収入	750	641	750	109
合計	17,922	9,967	20,000	10,033

メンテナンス工事



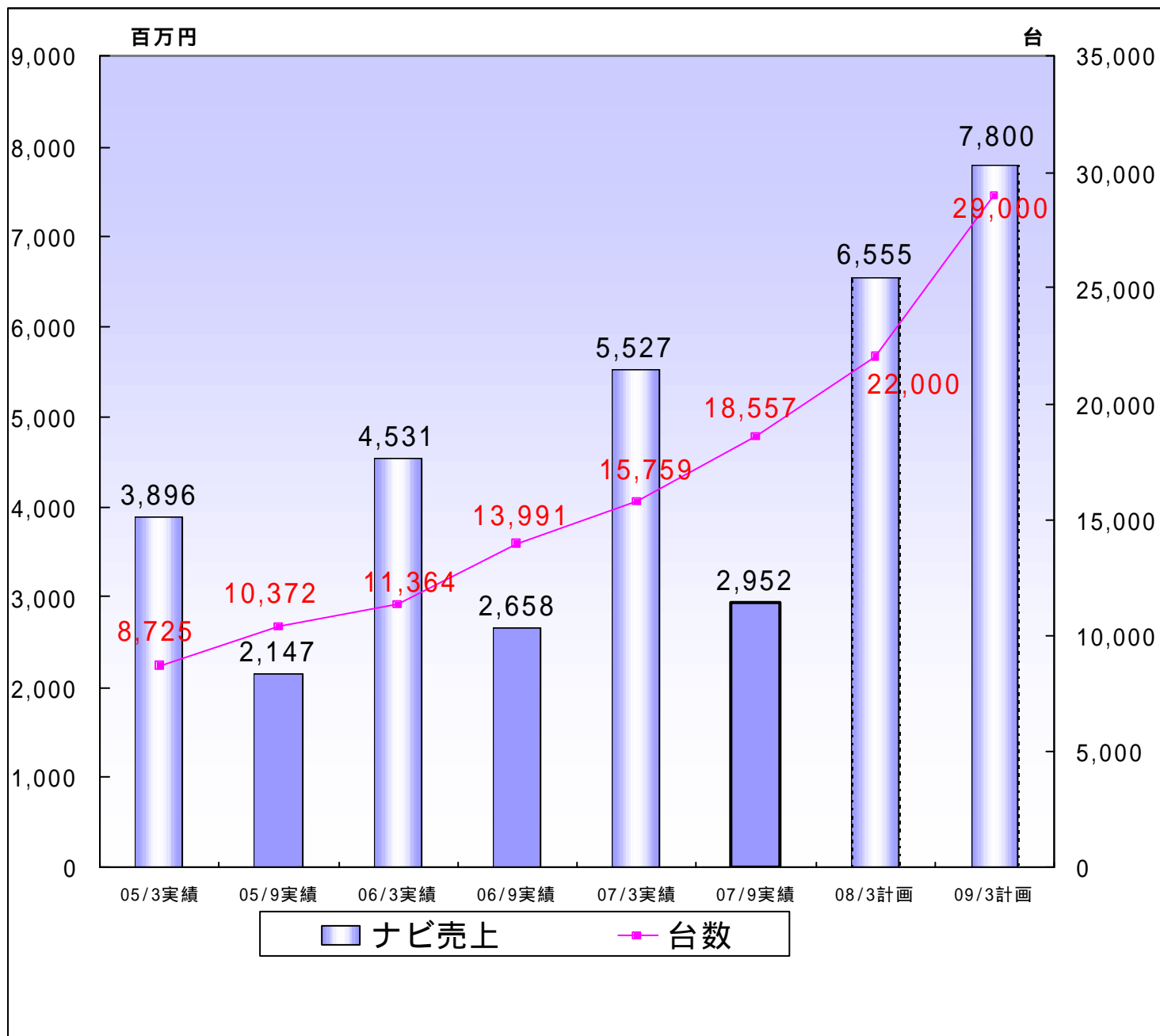
計画的な営繕提案による
メンテナンス収入の獲得

管理棟数 8,314棟
 住居系 7,616棟
 前期末比 197棟増加
 商業系 698棟
 前期末比 31棟増加

工事名	07/3期実績 (百万円)	07/9期実績 (百万円)	08/3期計画 (百万円)	未消化額 (百万円)
長期営繕	2,672	1,241	2,920	1,679
企画営繕	2,292	1,169	2,540	1,371
退去修繕	1,126	588	1,255	667
その他	3,909	3,090	5,730	2,640
合計	9,999	6,088	12,445	6,357

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



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)

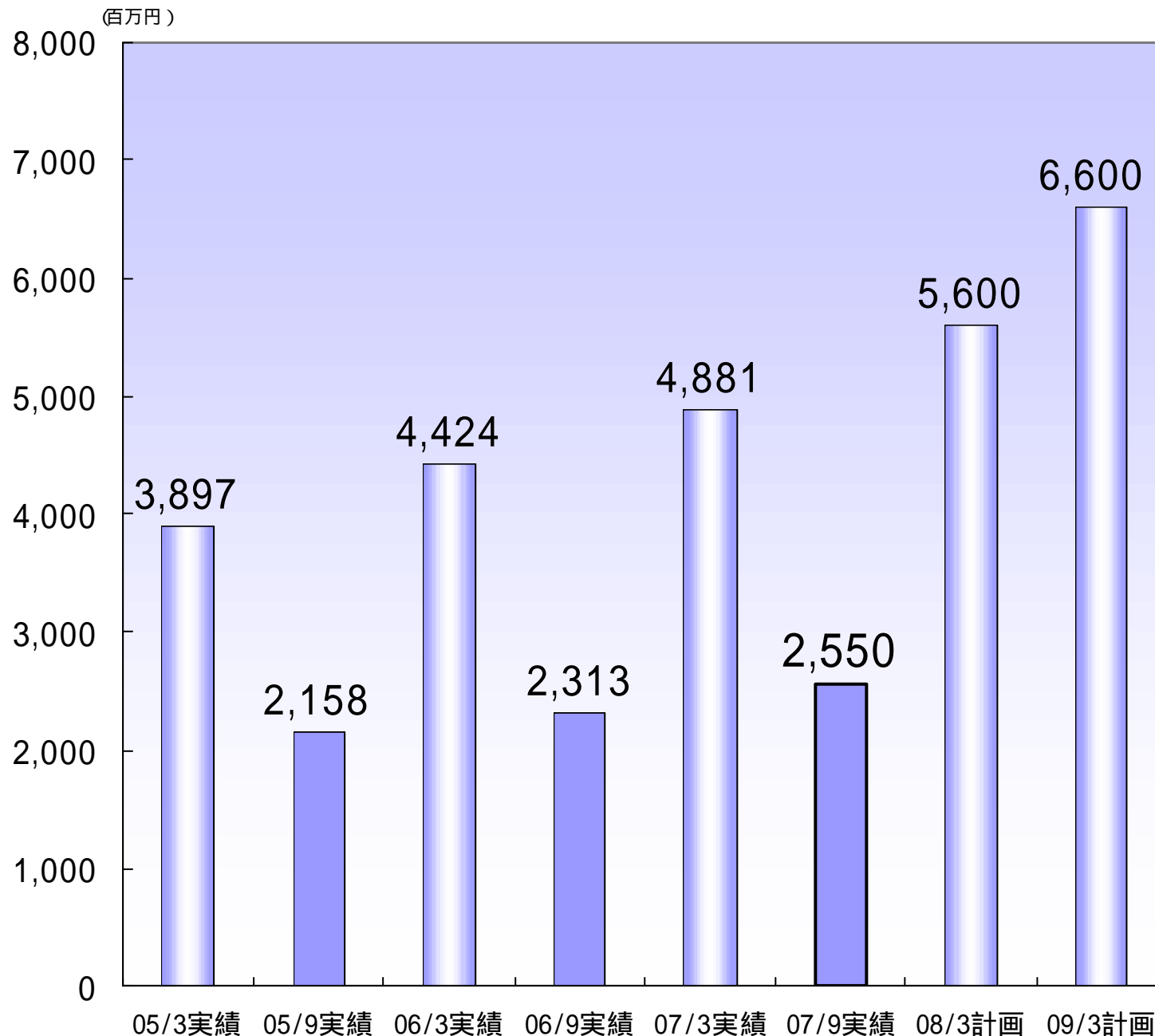
**効率的な一時利用への
 ニーズに対応**

**将来の建設受注事業における
 営業基盤的な要素**

07年10月～08年3月業績目標
3,603百万円

現在の稼働台数による見込
3,250百万円
 = 18,557台 × @17.5万/台

新規獲得
353百万円
 = 3,500台 × @17.5万/台 × 60%



接客研修制度の充実による
成約率UP・リピート率アップ

07年9月期 賃貸仲介事業の実績

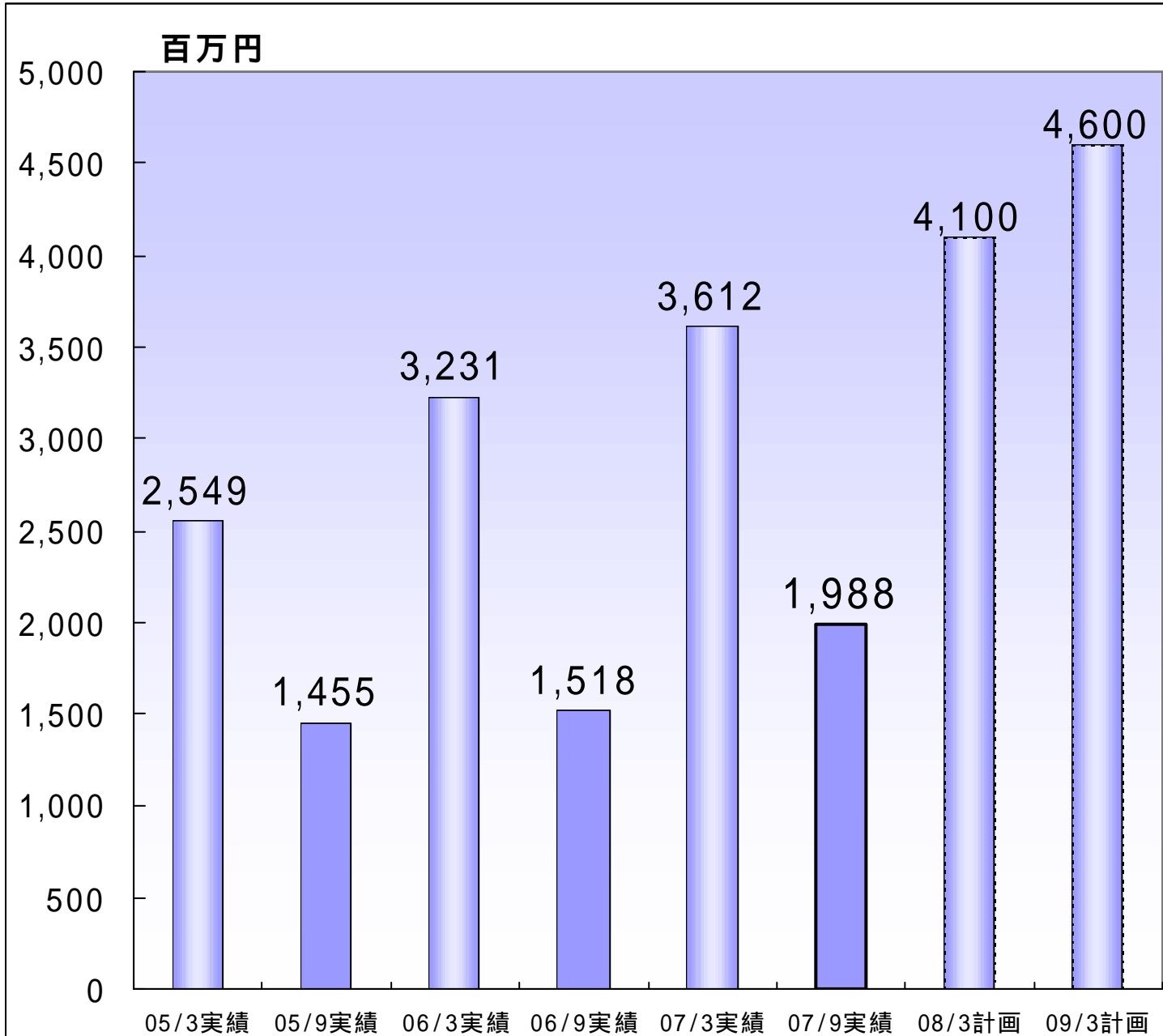
住宅

- ・新規成約 16,000件
- ・更新 8,500件

駐車場

- ・新規成約 9,300件
- ・更新 16,500件

内容	07/3期実績 (百万円)	07/9期実績 (百万円)	08/3期計画 (百万円)	未消化額 (百万円)
住宅 新規	2,699	1,213	3,175	1,962
住宅 更新	722	326	815	489
駐車場 新規	181	93	206	113
駐車場 更新	350	167	375	208
その他	929	751	1,029	278
合計	4,881	2,550	5,600	3,050



売買仲介事業の実績

	06/9期実績	07/9期実績	対前年同期比
取扱高	38,574百万円	45,347百万円	117.5%
取扱件数	1,268件	1,374件	108.3%
手数料収入	1,518百万円	1,988百万円	125.9%
売買取扱店舗	65店舗	76店舗	11店舗増

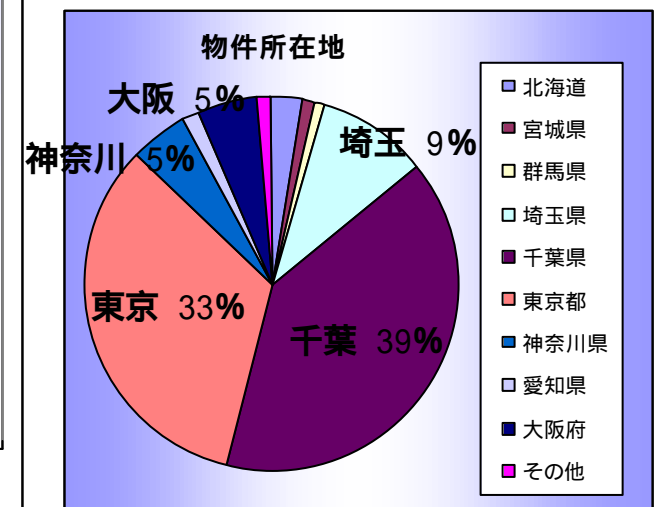
オークション状況

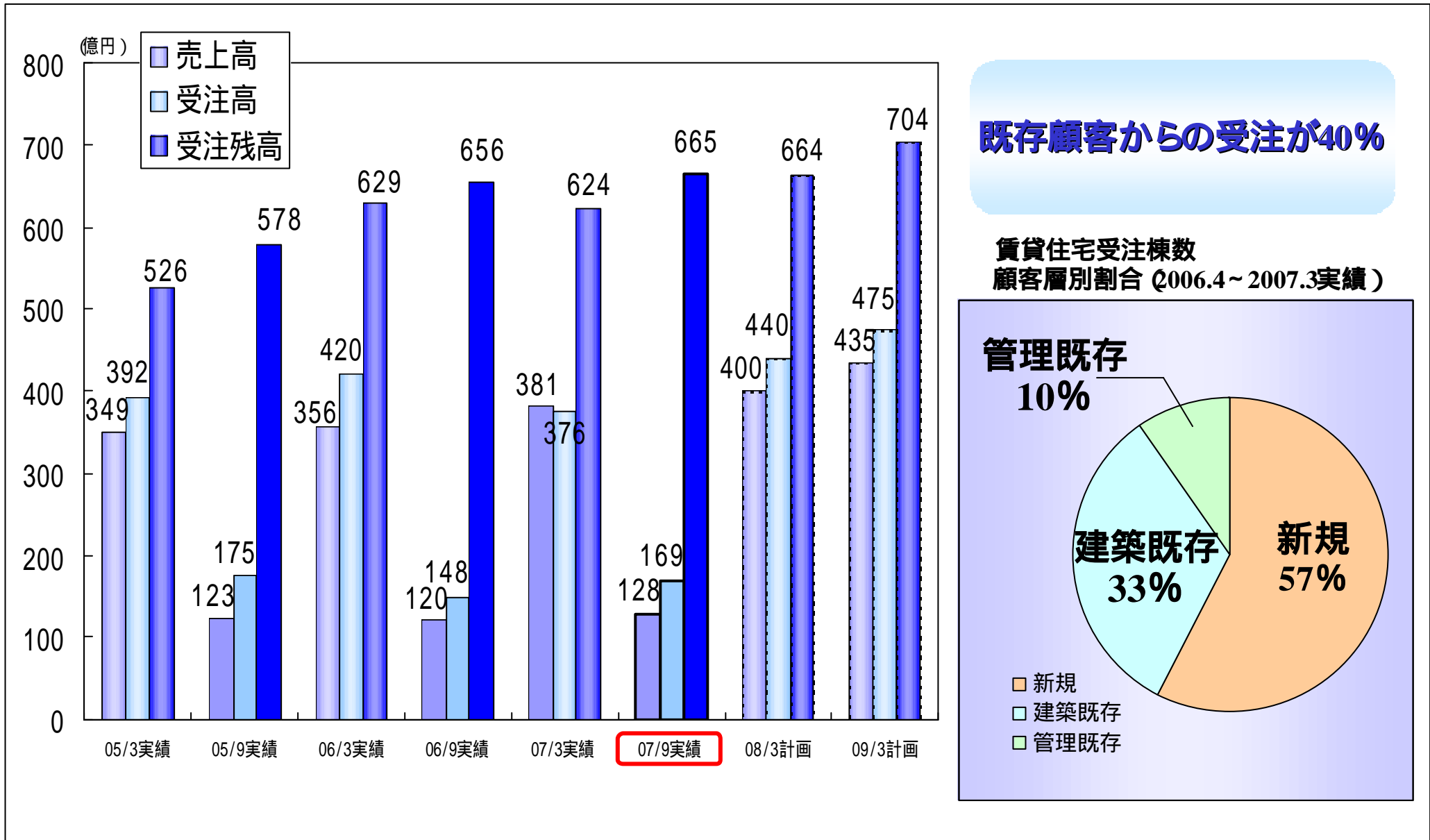
Yahoo!オークションの不動産カテゴリ上で、7月より(株)ベストレードが運営する「ピタットオークション」を開始。

	06/9期実績	07/9期実績	対前年同期比
取扱高	2,473百万円	2,898百万円	17.1%増
取扱件数	116件	118件	1.7%増
手数料収入	122百万円	148百万円	21.3%増
出展件数	716	1,067	49.0%増
落札数	96	92	4.1%減

*取扱件数は、期中の売上計上件数

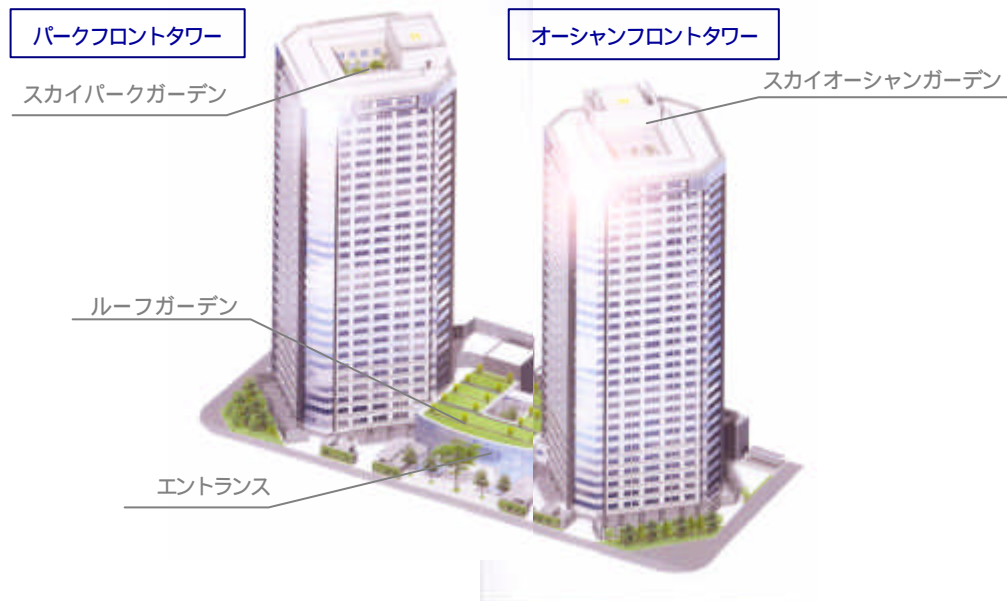
取引物件の所在地





分譲事業 < Brillia Grande みなとみらい >

売上高 127億円 2007年11月～12月引渡



現地写真 (パークフロントタワー)

H19.10月撮影

.トピックス

スタートの商品開発 ~ 0歳から100歳まで~



子育て支援
マンション

単身女性向け
マンション

サービス
アパートメント

高齢者
専用賃貸
住宅

グループ
ホーム

老人ホーム



免震・井戸

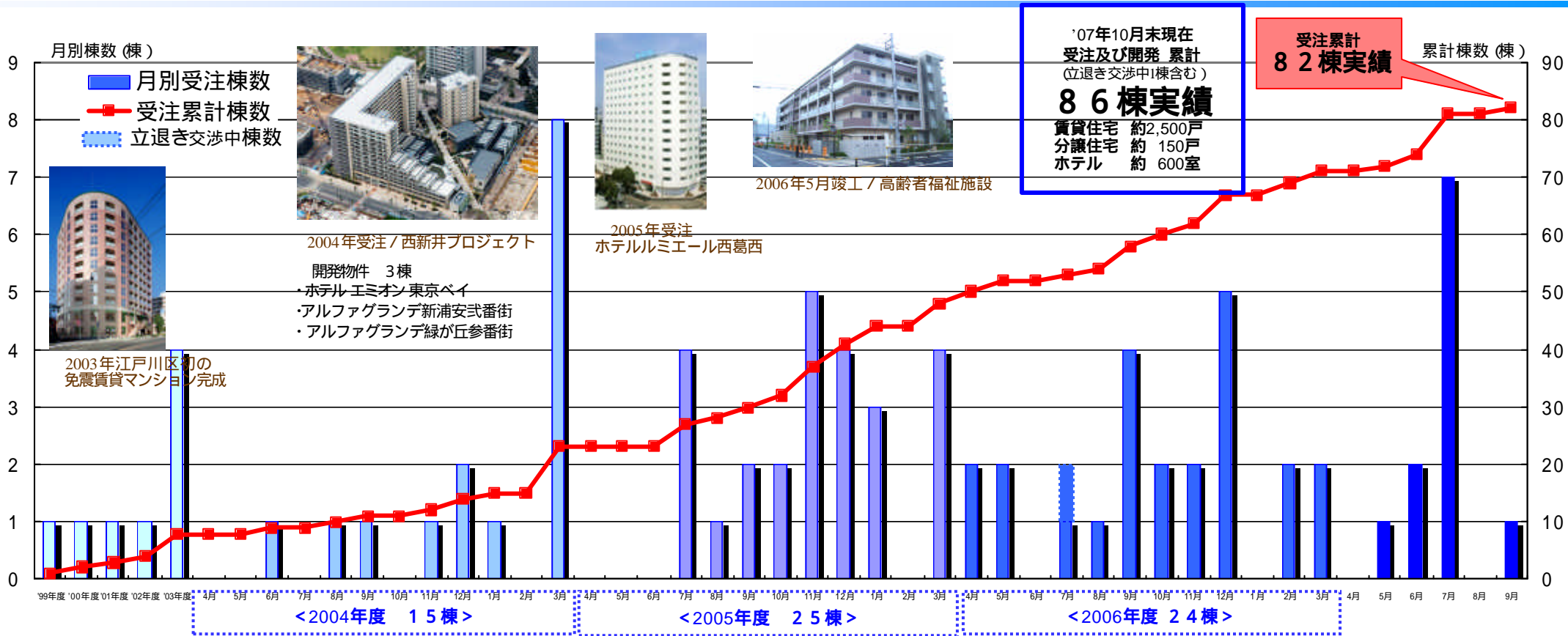
LCC
【ライフサイクルコスト】

BESIDES
【ビサイズ】

仲介

管理

スタートズの免震建築の受注・開発経過



1995年 1997年 1999年 2004年 2005年9月 11月 2006年 11月 2007年 5月

阪神淡路大震災

免震建築商品化スタート

受注営業活動開始

免震マンション第1号受注(〇階建)

高床免震の営業開始

高床免震の開発

高床免震マンション第1号受注

防災用井戸併設の提案開始

高床免震の特許申請

テレビコマーシャル放映開始

高床免震の特許取得

高床免震

高床免震フランチャイズ発表

免震+井戸+オール電化

東京電力と業務提携締結

中部電力と販売協力

フランチャイズ加盟店募集開始

東京工業大学 東大地震研究所と共同研究スタート

「ホテルエミオン東京ベイ」日本免震構造協会作品賞受賞

民間初の起震車

地震 免震体験車導入

「吊床免震」特許取得

ハイ免震(エヌテックリソース社)がグループ入り

大規模再開発事業 ~ 西新井駅西口プロジェクト竣工 ~



免震賃貸マンション
(総戸数：287戸)

OZAREA (オザリア)
単身女性向け賃貸マンション



ARTIER (アルティア)
ペット対応賃貸マンション



西新井きらきら保育園
認可保育所 定員70名



オールセーフ (免震構造・オール電化・井戸)採用

西新井きらきら保育園



エコモダンの道



高齢者介護事業 安全性を追求 老人ホームを免震化

スターツコミュニティ ケアセンター 一之江



免震構造

きらら北葛西



ケアステーションきらら南葛西



きらら篠崎



きらら市川



きらら日吉



施設数 31事業 定員 512人

既存施設	グループホーム	8施設
	有料老人ホーム	1施設
	デイサービス	1施設
	その他	5施設
	合計	15事業
	定員	240人

開設準備中	グループホーム	4施設
	小規模多機能	3施設
	高齢者専用住宅	3棟
	その他	6施設
	合計	16事業
	定員	272人



きらら朝日ヶ丘

きらら都町

計画中施設



(仮称)多機能施設きらら北小岩



(仮称)多機能施設きらら南行徳



(仮称)グループホームきらら西葛西



(仮称)多機能施設 きらら北栄

(仮称)篠崎プロジェクト

(仮称)船堀プロジェクト

(仮称)グループホームきらら大森