

スタートコーポレーション株式会社

2007年3月期決算説明

「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】セグメント別売上推移

【連結】セグメント別営業利益推移

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画

【連結】決算概要 貸借対照表

収益積層型ビジネス

ストック収入を生む大規模開発プロジェクト

ストック収入を生む大規模開発プロジェクト

その他事業 - ホテル事業

その他事業 - ピタットハウスフランチャイズ

.2008年3月期 事業戦略

【連結】営業利益セグメント別構成比

【連結】営業利益の推移

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

不動産管理事業の成長戦略 (住居系)

メンテナンス工事

時間貸し駐車場事業

賃貸仲介事業の成長戦略

売買手数料等の成長戦略

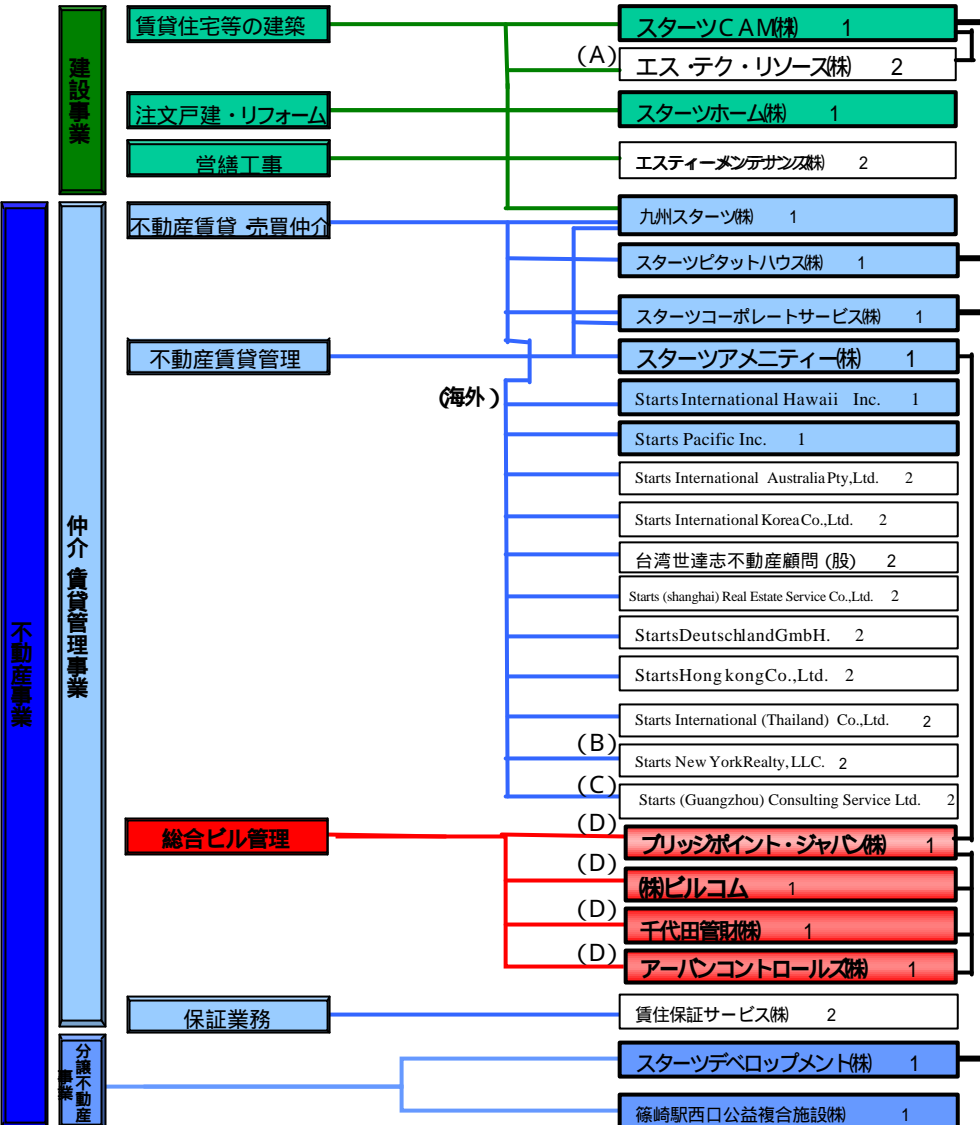
. 2007年 3月期 決算概要

グループ組織図

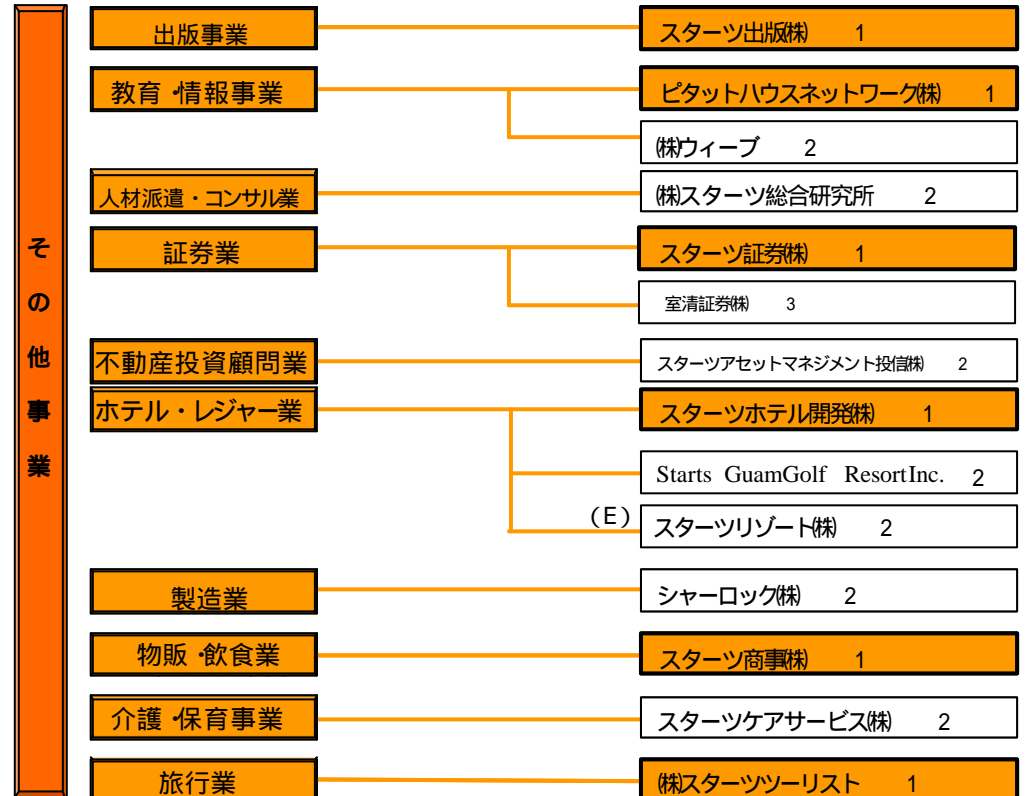
当社グループ図】

(事業区分) (業務内容)

1連結子会社 20社
2非連結子会社 19社
3関連会社 1社



(事業区分) (業務内容)



(A) 2007年5月に株式を取得
(B) 2006年4月に新規設立
(C) 2006年8月に新規設立
(D) 2006年8月に株式を取得
(E) 2007年3月に株式を取得

寿建設工業(株)は、2007年6月1日をもって、スターツCAM(株)と合併いたします。
スターツリゾート(株)は、2007年5月27日に(株)千曲清風園より商号変更いたしました。

【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	2006年 3月期	前期比
売上高	114,919	87,855	27,064
営業利益	8,391	6,387	2,004
経常利益	7,609	6,410	1,199
当期純利益	2,713	2,333	379
EPS (円)		(102.97)	
株式分割後	56.73	51.48	5.25
配当金 (1株当り 円)		(15.0)	
株式分割後	11.0	7.5	3.5
配当性向	19.4%	14.6%	4.6%

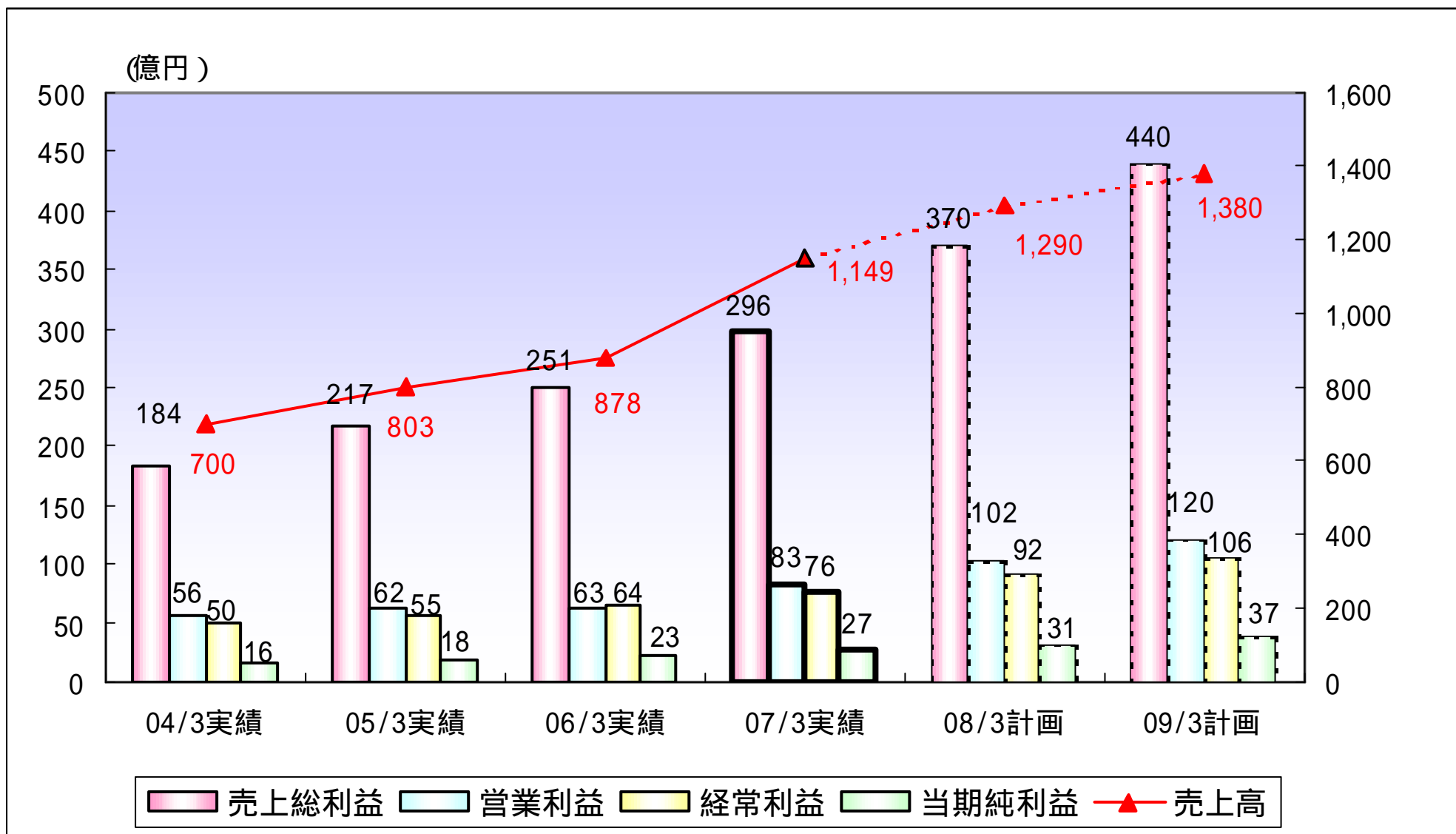
連結売上高、営業利益、経常利益、
当期純利益 **過去最高を更新**

売上高	前期比	30.8%UP
営業利益	前期比	31.4%UP
経常利益	前期比	18.7%UP
当期純利益	前期比	16.3%UP

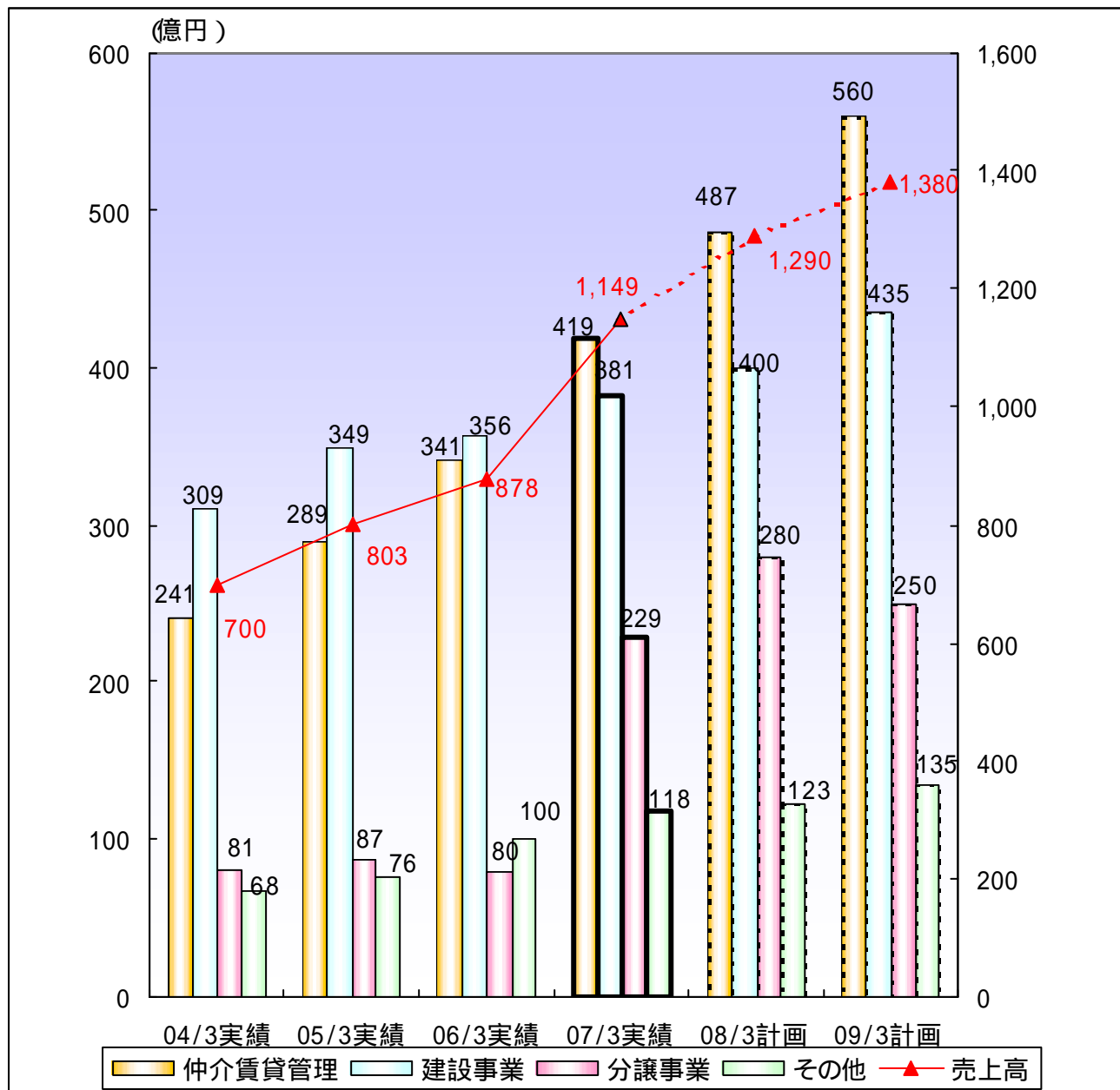
2007年3月期よりブリッジポイント・ジャパン(株)、(株)ビルコム、千代田管財(株)、アーバンコントロールズ(株)の4社を連結子会社としております。

2006年4月1日に1:2の割合で株式分割をいたしましたので、EPSは実質5.25円の増加、配当金は実質3.5円の増配となります。

【連結】業績推移



【連結】セグメント別売上推移



< 概況 >

1. 仲介賃貸管理事業

今期グループに加わった㈱ビルコムが管理するビルは667棟。住宅・駐車場管理数の増加によって管理基盤が拡大したことから、手数料収入、賃貸収入、メンテナンス売上等が伸長し、売上高419億46百万円（前年同期比22.7%増）、営業利益46億65百万円（前年同期比19.7%増）となりました。

管理数	賃貸	社宅代行	ナビパーク	アクセス24	分譲マンション	ビル管理	合計
住宅	89,732	31,859		89,256	2,765		213,612戸
駐車場	75,813	4,708	15,759				96,280台
ビル						667	667棟

2. 建設事業

免震構造の賃貸住宅は、累計で5棟の受注 開発実績。売上高381億42百万円（前年同期比7.0%増）、営業利益24億50百万円（前年同期比15.6%増）となりました。このうち、免震マンションの売上高は、16棟 86億円。

期	項目	種別	前期繰越高		計	当期受注高		計	次期繰越高	
			前期繰越高	当期受注高		完成工事高	次期繰越高			
当連結会計年度 自平成18年4月1日 至平成18年3月31日	一般住宅		5,531	3,301	8,833	3,997	4,835			
	賃貸住宅		45,610	32,678	78,288	28,433	49,855			
	その他		11,783	1,694	13,478	5,711	7,767			
	計		62,925	37,675	100,600	38,142	62,458			
前連結会計年度 自平成17年4月1日 至平成18年3月31日	一般住宅		4,791	3,505	8,296	2,765	5,531			
	賃貸住宅		39,828	33,333	73,162	27,552	45,610			
	その他		7,990	9,121	17,111	5,328	11,783			
	計		52,611	45,979	98,570	35,645	62,925			

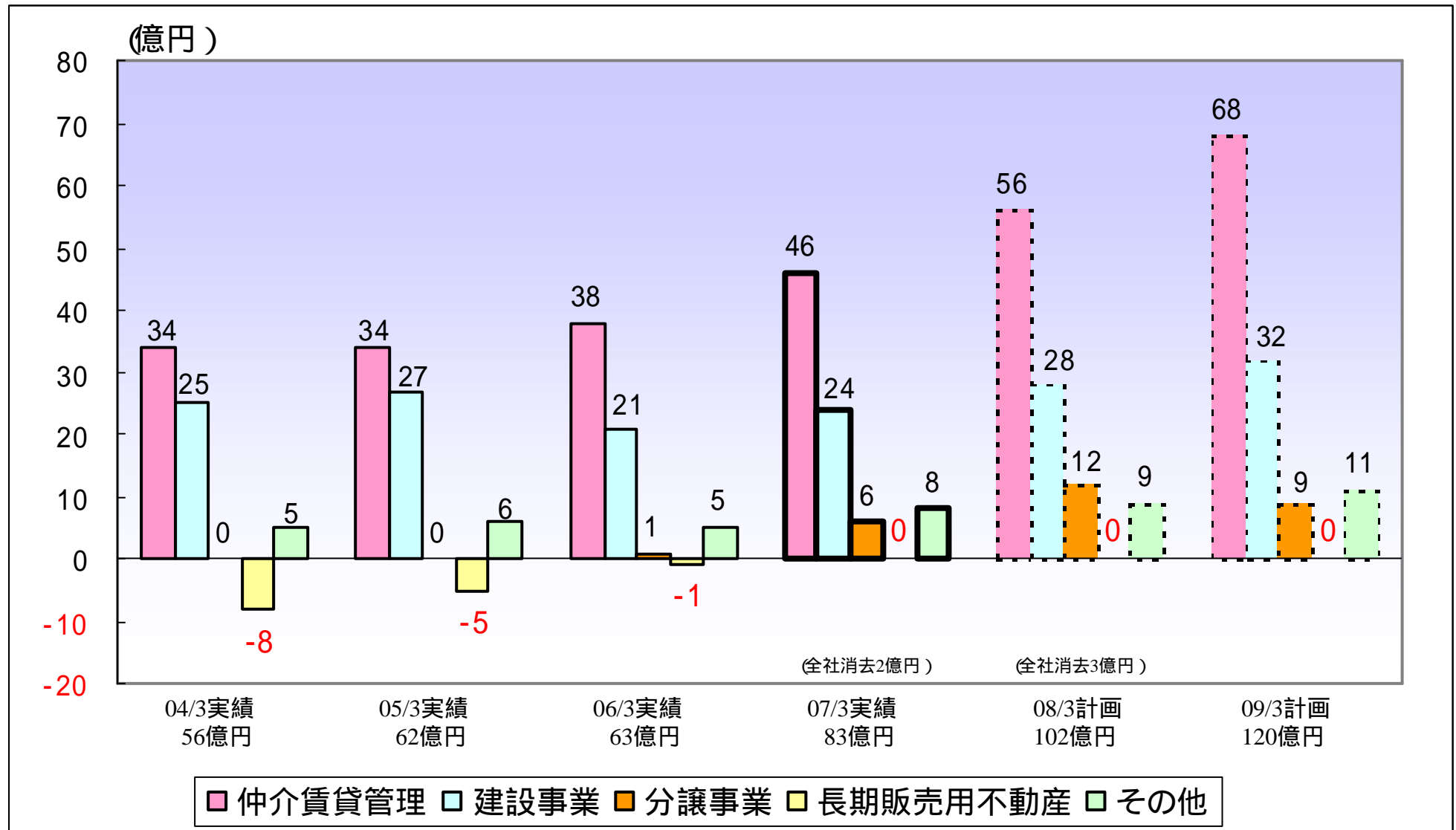
3. 分譲事業

「アルファグランド成田 番街 期」(成田市・期113戸・総戸数236戸)、当社初の免震分譲マンション「アルファグランド新浦安 番街」(浦安市・総戸数8戸)等の完成引渡しのほか、スタートプロシード投資法人 (I-REIT) への賃貸住宅の販売等により、売上高は229億90百万円（前年同期比186.6%増）、営業利益6億98百万円（前年同期・営業損失20百万円）となりました。

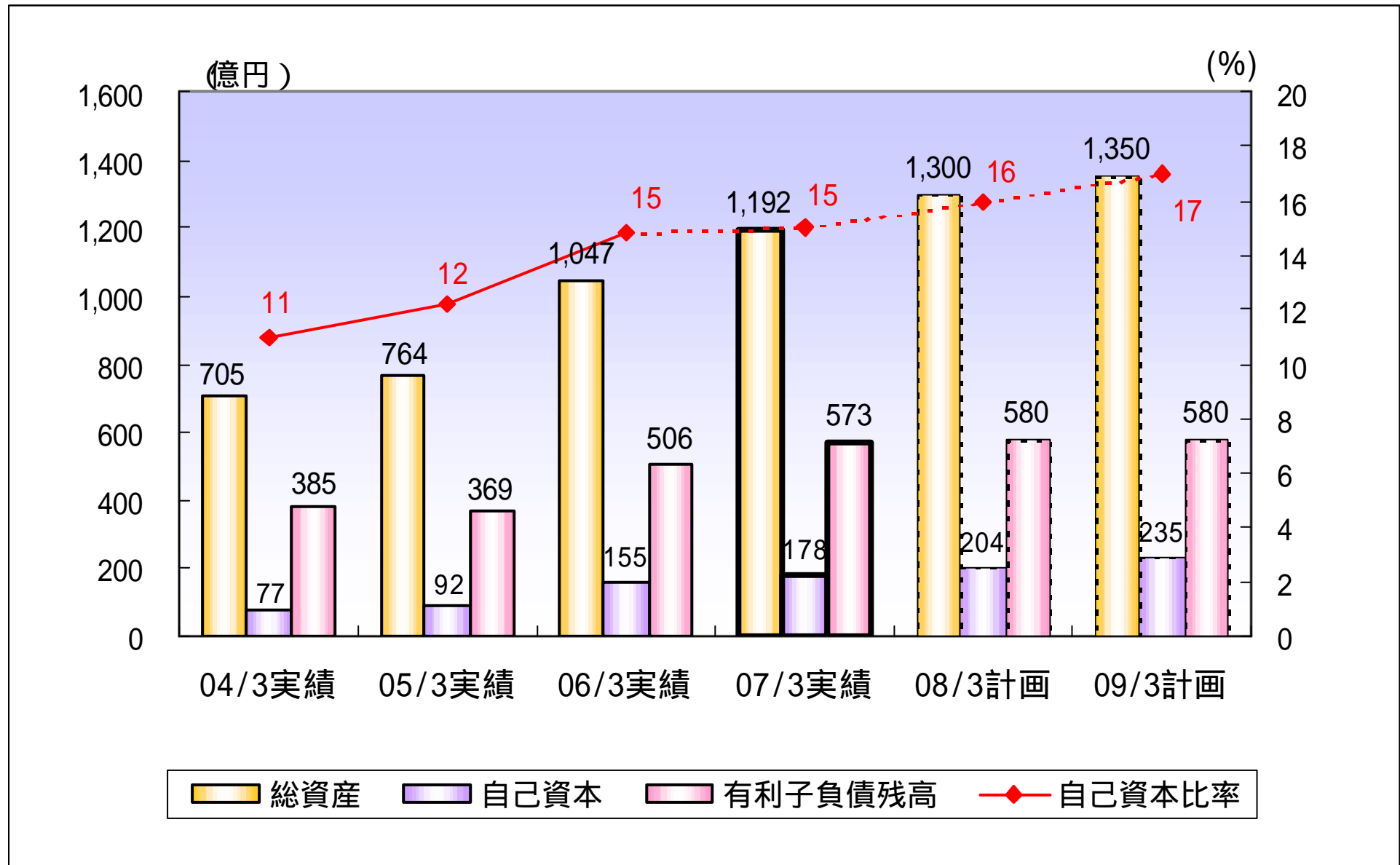
4. その他事業

60万超の「OZモール」会員をターゲットとした有名ホテル等への送客システムによる手数料収入、情報誌・フリーペーパーの広告収入、ケータイ小説などの書籍販売、株式等の金融商品販売収入、ホテル事業収入等も順調に推移しております。また、「ピタットハウス」のフランチャイズ店67店舗の新規開発、累計220店舗の経営指導等に伴う収入も着実に増加した結果、売上高18億40百万円（前年同期比18.4%増）、営業利益8億15百万円（前年同期比53.8%）となりました。

【連結】セグメント別営業利益推移



【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画



【連結】決算概要 貸借対照表



(単位:百万円)

	2007年3月期	2006年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	31,662	27,764	3,898
受取手形及び売掛金	5,841	7,099	-1,258
たな卸資産	28,379	26,509	1,870
その他	6,966	5,087	1,879
流動資産計	72,851	66,462	6,389
有形固定資産	30,430	29,823	607
無形固定資産	5,255	499	4,756
投資その他資産	10,736	7,994	2,742
固定資産合計	46,423	38,318	8,105
資産合計	119,275	104,780	14,495

(単位:百万円)

	2007年3月期	2006年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	16,174	14,463	1,711
短期借入金	24,693	24,151	542
その他	22,900	21,091	1,809
流動負債計	63,774	59,707	4,067
長期借入金	32,521	26,543	5,978
その他	2,916	1,454	1,462
固定負債計	35,441	27,999	7,442
負債合計	99,215	87,707	11,508
(純資産の部)			
資本金	4,474	4,474	-
資本準備金	4,133	4,111	22
剰余金	7,901	5,712	2,189
自己株式	-54	-68	14
株主資本計	16,454	14,229	2,225
評価・換算差額等	1,405	1,292	113
少数株主持分	2,199	1,551	648
純資産合計	20,060	17,072	2,988
負債・純資産合計	119,275	104,780	14,495

建設事業部門における受注高の増加に伴うたな卸資産(未成工事支出金)の増加<35億円>

ブリッジポイント・ジャパン(株)(連結子会社=(株)ビルコムグループ)の株式取得に伴う無形固定資産(のれん)の発生及び取得資金として長期借入金の増加<42億円>
 時間貸駐車場「サビパーク」の新規開設に伴う有形固定資産の増加<7億円>

.2008年 3月期 事業戦略

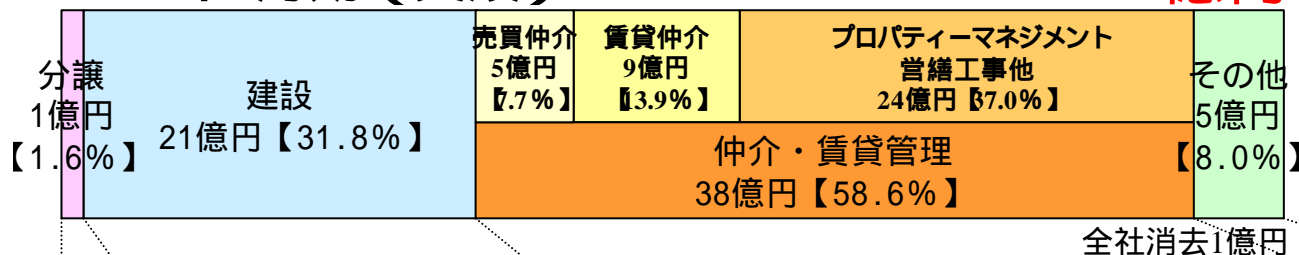
【連結】営業利益セグメント別構成比

セグメントの内訳

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 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 ビルコム、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

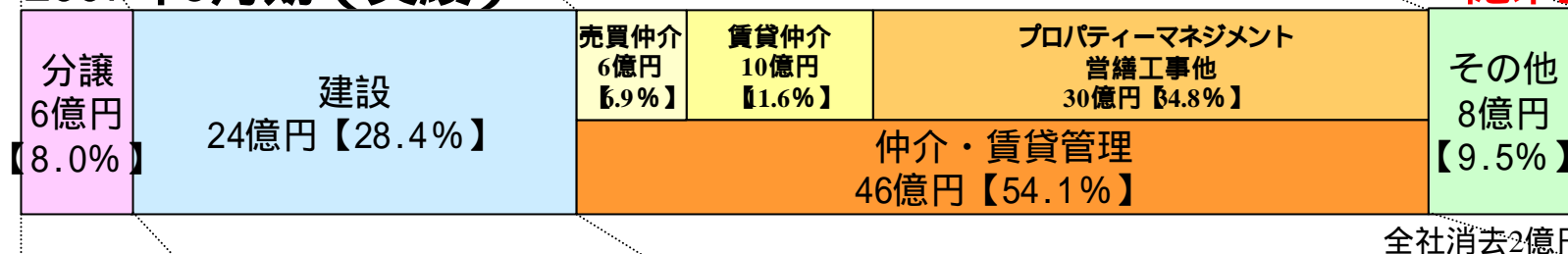
2006年3月期（実績）

64億円



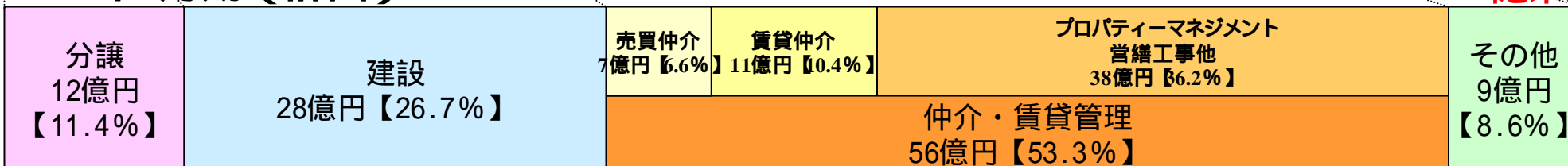
2007年3月期（実績）

86億円



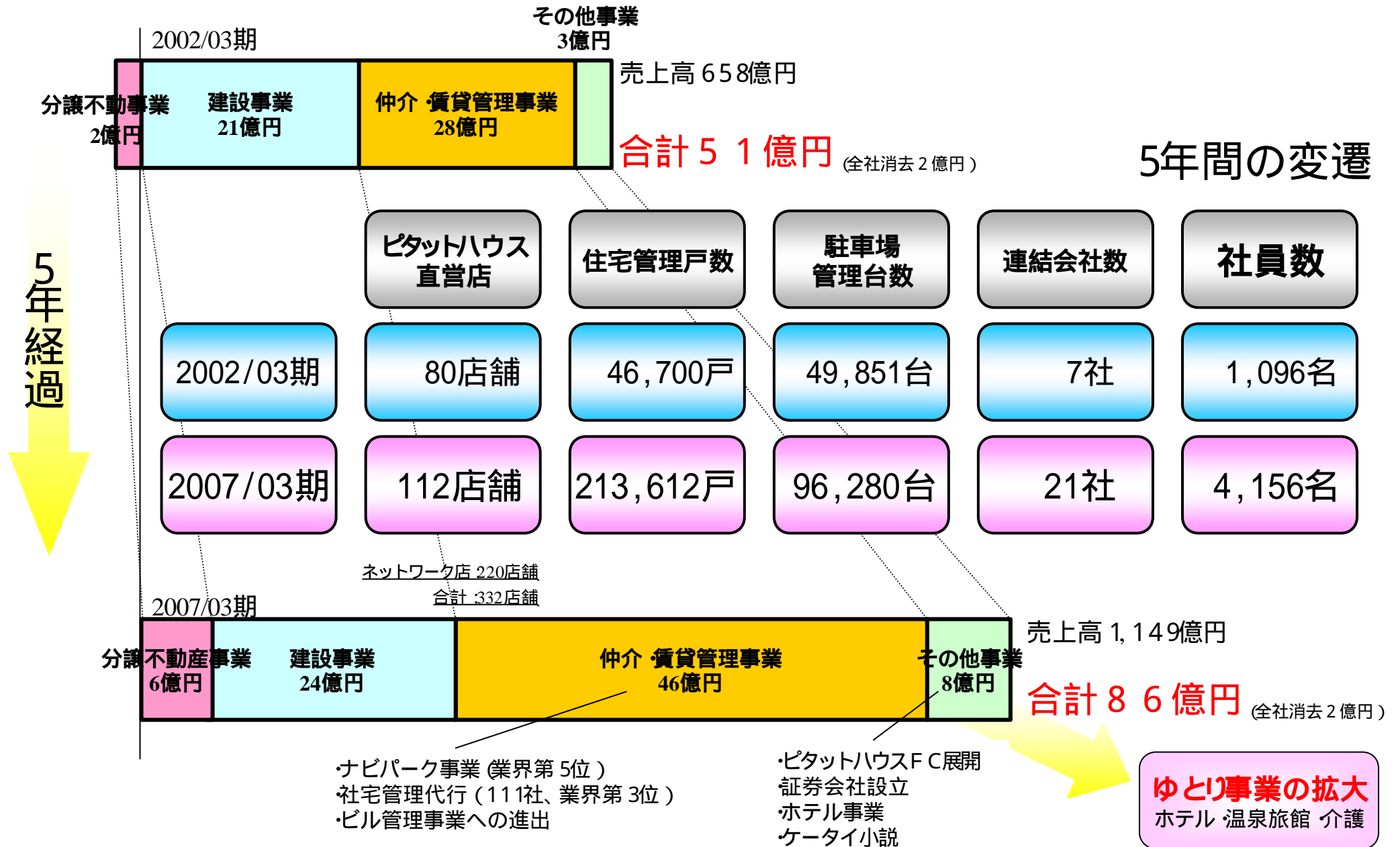
2008年3月期（計画）

105億円

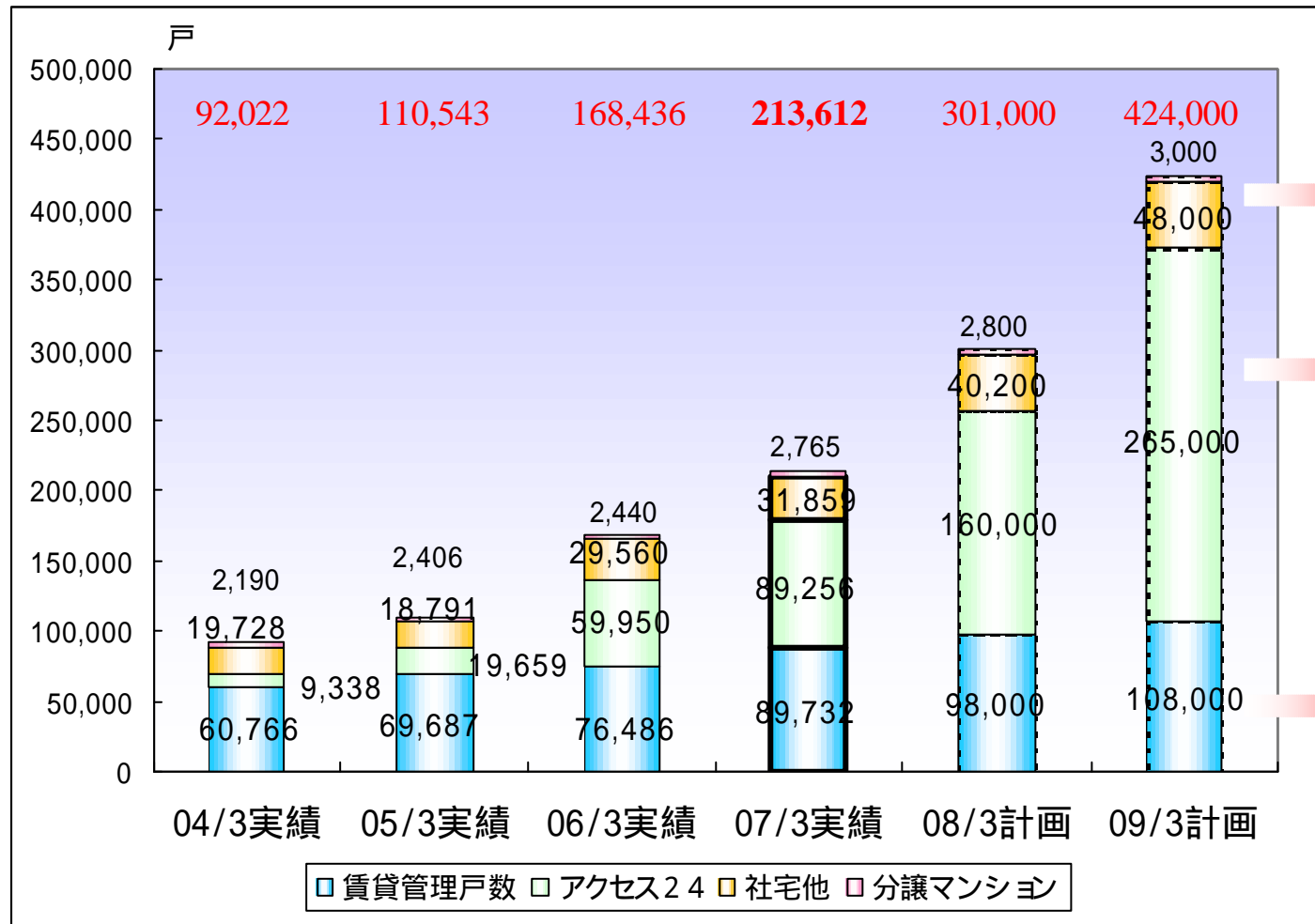


全社消去3億円

【連結】営業利益の推移



住宅管理物件数の推移



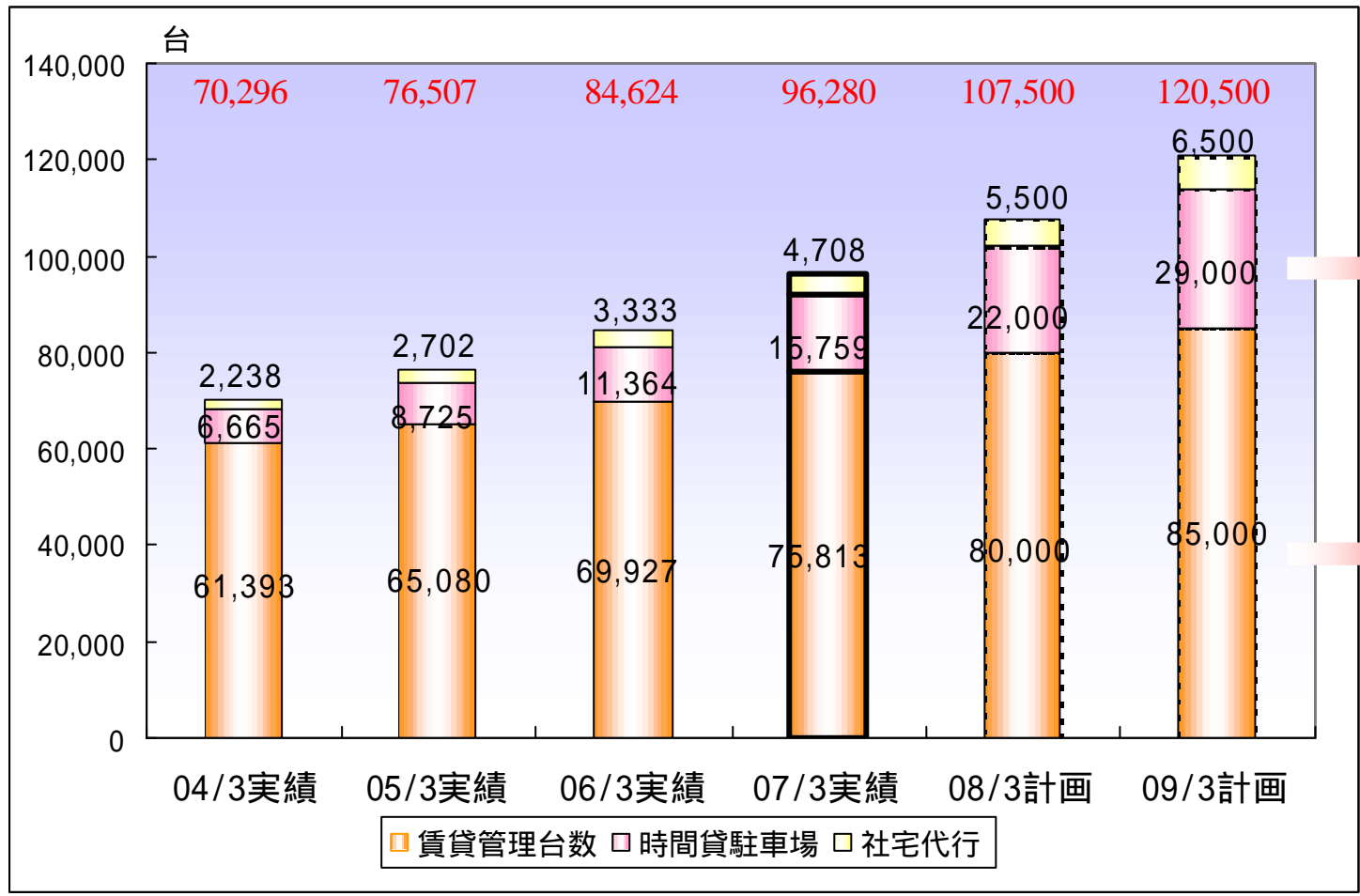
社宅管理代行手数料
@1,300 ~ 1,100円/戸・月

アクセス24管理収入
@1,000円/戸・年
(例)受託件数の5%が
総合管理代行 4,000戸
管理手数料 144百万円の増収
メンテナンス売上 340百万円の増収

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
入退去営繕工事
@ 8万円
メンテナンス工事
@ 9万円

- 賃貸管理戸数 家賃収納・建物管理業務を受託
- アクセス24 24時間対応の入居者コールサービス
- 社宅他 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

駐車場管理台数の推移

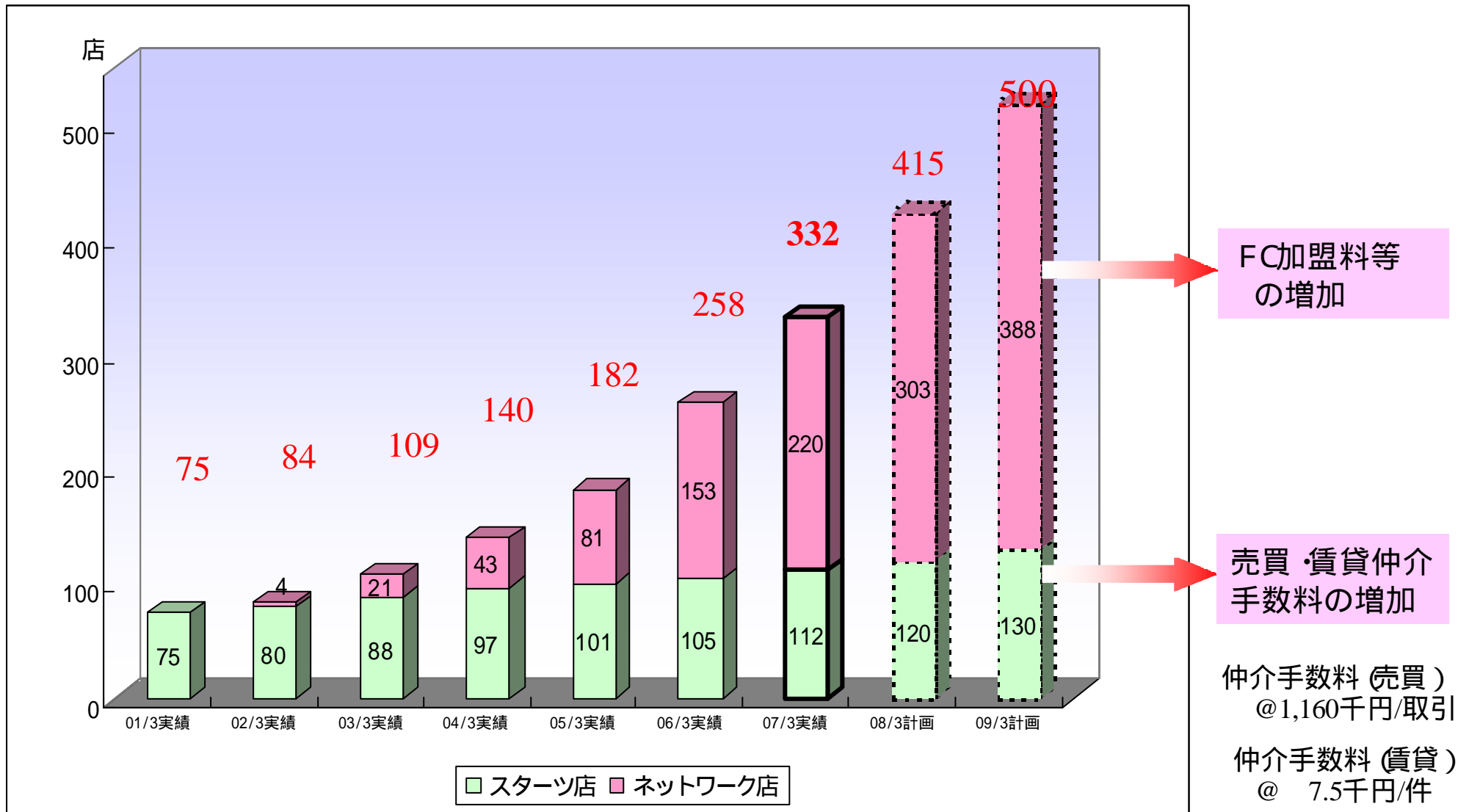


時間貸駐車場
@35万円/台・年間

管理手数料
収納賃料
(平均1万円/台・月)の5%

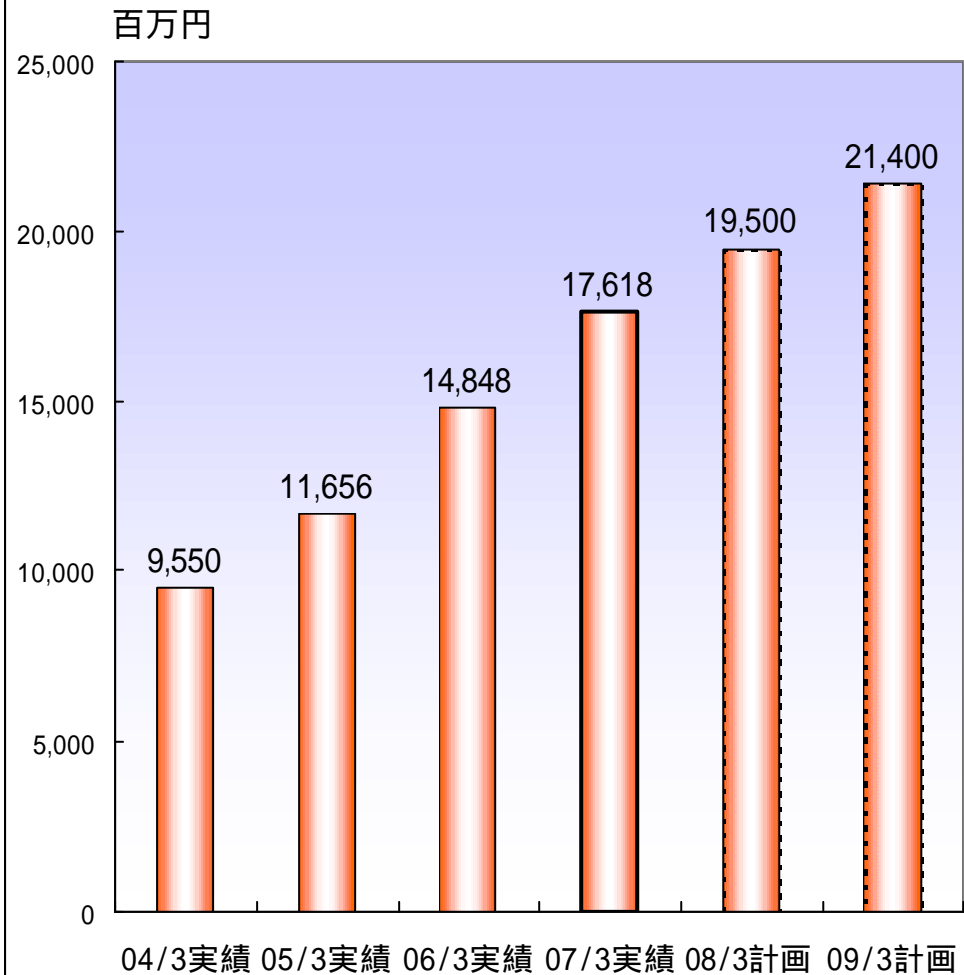
- 賃貸管理台数 月極駐車場
- 時間貸駐車場 時間貸駐車場
- 社宅代行 社宅代行駐車場

ピットハウス店舗数の推移



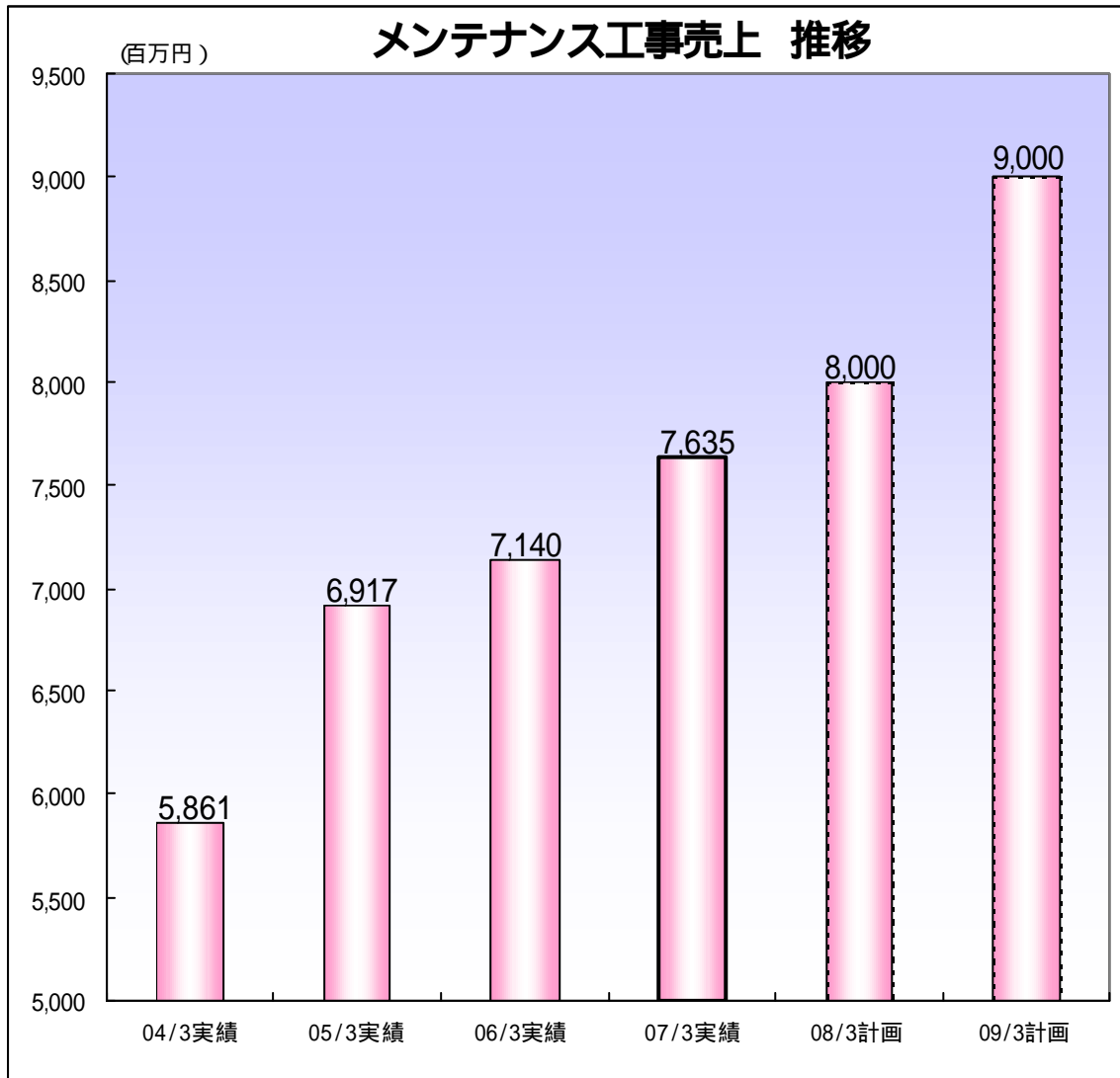
不動産管理事業の成長戦略（住居系）

不動産管理手数料等売上



地域密着の深耕
他社施工物件の受託営業強化
不動産ファンド物件の受託
アクセス24利用受託による基盤拡大

	07/3期実績 (百万円)	08/3期計画 (百万円)	増加額 (百万円)	増加要因
管理手数料	4,007	4,165	108	住宅 5,000戸増加、賃料@7.5万円/月、手数料4%、年間調整率60%
			15	駐車場 4,100台増加、賃料@1万円/月、手数料5%、年間調整率60%
			35	アクセス24 70,000戸、@1,000円/年、年間調整率50%
一括借上収入	12,327	13,995	1,668	戸数 3,200戸増加、賃料@7.5万円/月、年間調整率60%
社宅代行	534	590	55	8,300件増加、@1,100円/月、年間調整率50%
賃貸収入	750	750	-	
合計	17,618	19,500	1,881	



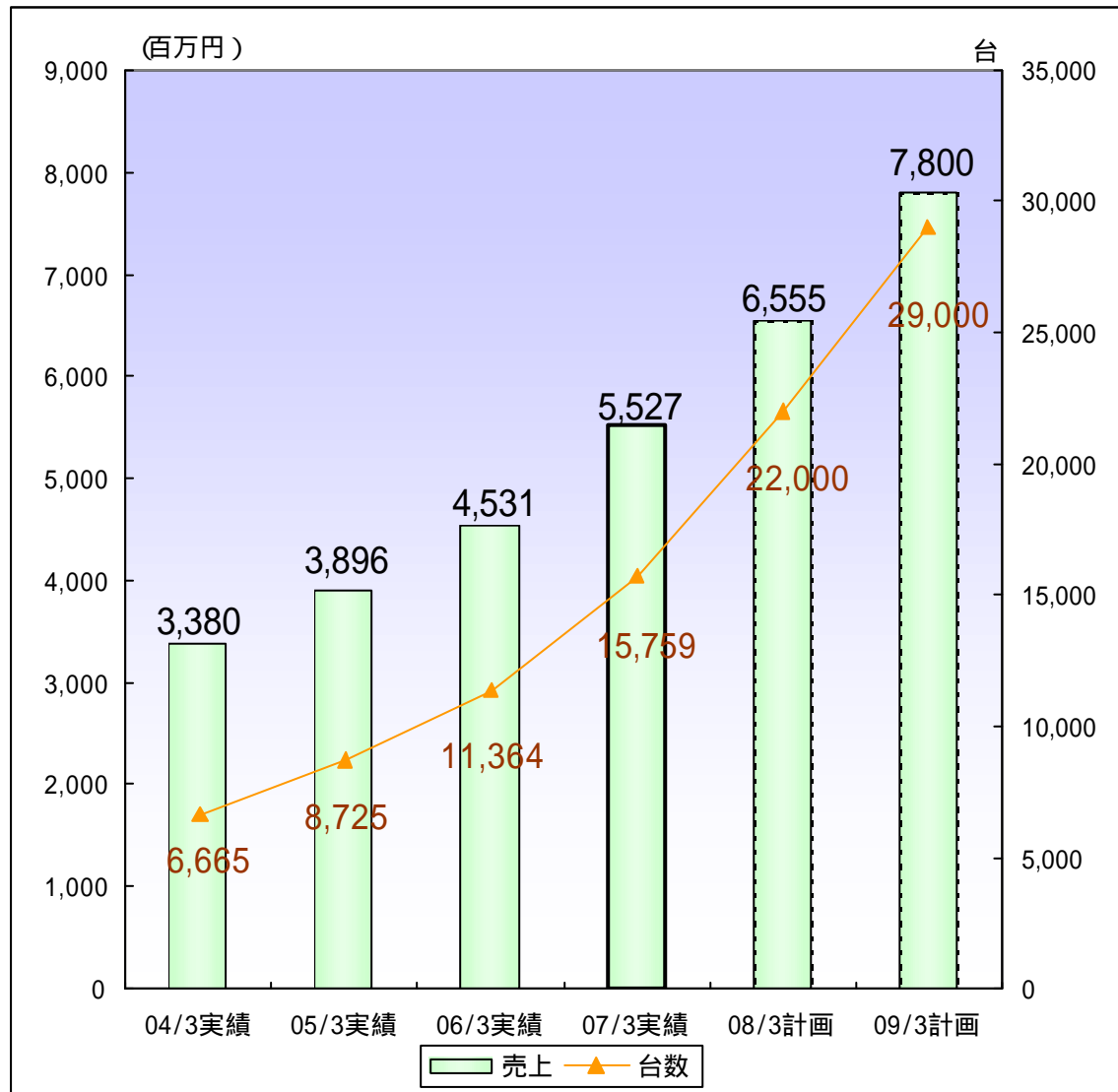
計画的な営繕提案による メンテナンス収入の獲得

管理棟数 7,419棟

(単位:百万円)

工事名	07/3期実績	08/3期計画	増加要因	備考
長期営繕	2,308	2,405	トレス可能先 4,373百万 受注率 55%	外壁塗装 鉄部塗装 防水 給湯器 等
企画営繕	2,015	2,117	トレス可能先 3,850百万 受注率 55%	浴室乾燥機 シャーロック鍵 TVドアホリリハーション 等
退去修繕	1,126	1,257	増加8,200戸 × 退去20% × @8万	
その他	2,186	2,247	増加820棟 × @30万 × 受注率25%	エレベーター保守等
合計	7,635	8,026		

時間貸し駐車場事業



ゆうゆうナビ (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)の推進

効率的な一時利用へのニーズに対応

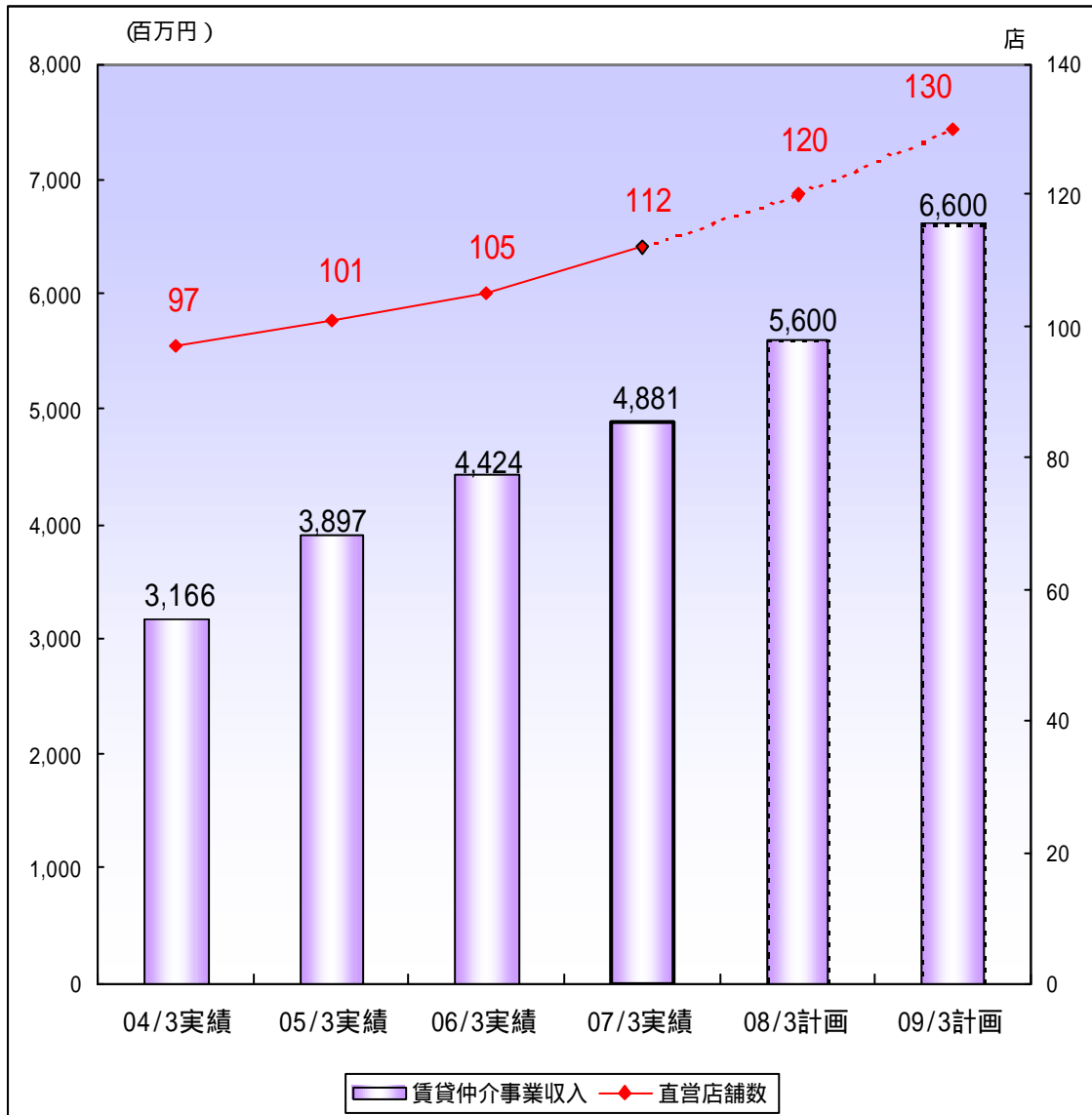
将来の建設受注事業における営業基盤的な要素

【07/3期実績】
 $5,527 \text{ 百万円} \div 15,759 \text{ 台}$
 $= \text{約} 35 \text{ 万円/台} \cdot \text{年間}$

08/03期 新規獲得数 約6,000台

$6,000 \text{ 台} \times @ 35 \text{ 万円/台} \times 50\%$
 $= 1,050 \text{ 百万円の増収}$

賃貸仲介事業の成長戦略



新規出店 接客研修制度の充実による成約率UP

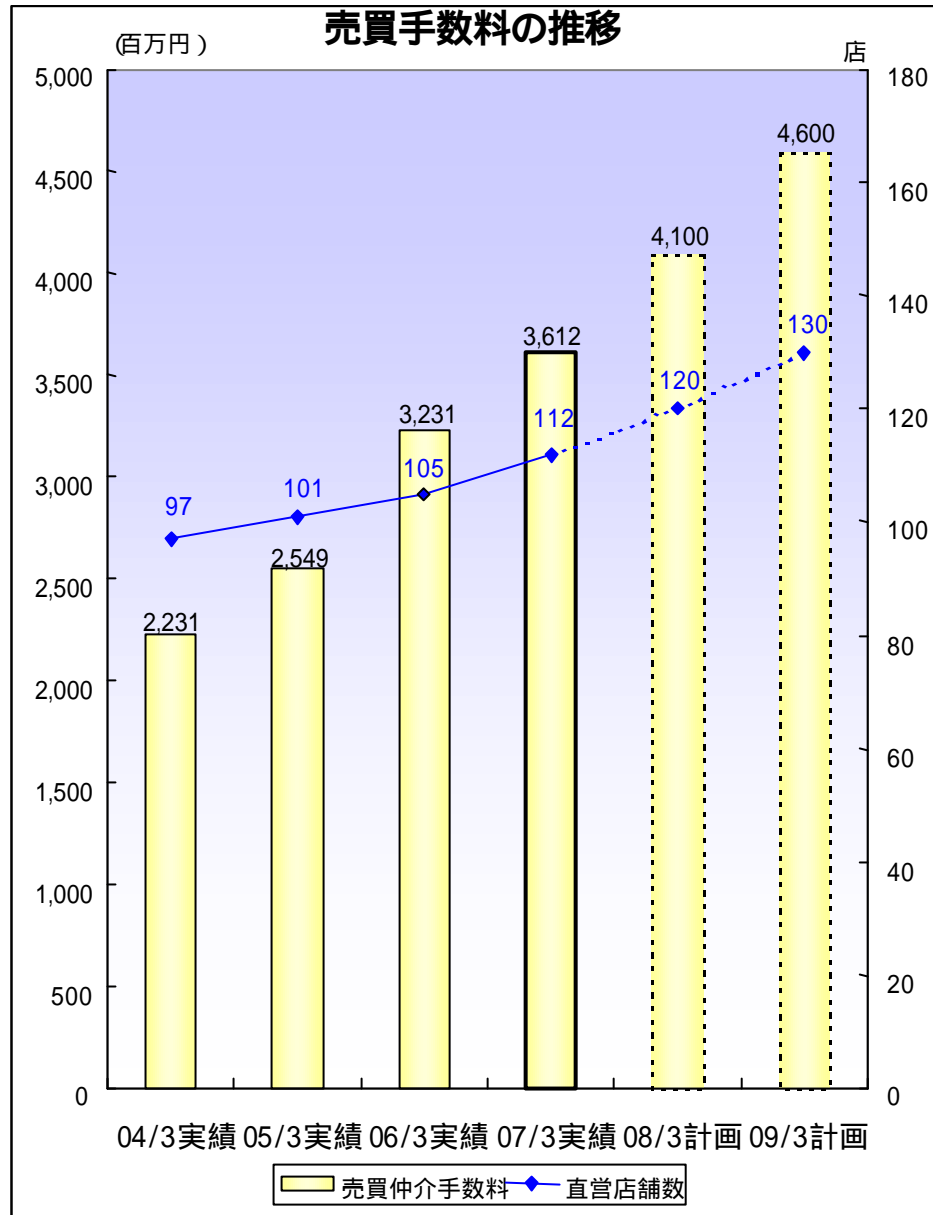
07年3月期 賃貸仲介事業収入の実績

- ～住宅～
 - ・新規成約 36,000件
 - ・更新 19,000件
- ～駐車場～
 - ・新規成約 18,000件
 - ・更新 35,000件
- ～その他～
 - ・広告料等 929百万円

内訳	07/3期実績 (百万円)	08/3期計画 (百万円)	増加額 (百万円)	増加要因	
住宅	新規	2,699	3,175	476	住宅：8,200戸増加、賃料@7.5万円/戸年間調整率60% + 新規出店分
	更新	722	815	93	住宅：8,200戸増加、賃料@7.5万円/戸年間調整率30%
駐車場	新規	181	206	25	駐車場：#100台増加、賃料@1万円/台年間調整率
	更新	350	375	25	駐車場：#100台増加、賃料@1万円/台年間調整率
その他	929	1,029	100	広告料等	
合計	4,881	5,600	719		

上記の他、新規出店等に伴う他社成約物件の増加

売買手数料等の成長戦略

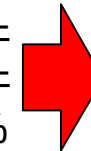


売買仲介手数料 前期比較

	2007年3月期	2006年3月期	対前年同期比
取扱高	88,441百万円	78,566百万円	12.5%
取引件数	2,682件	2,575件	4.1%
手数料収入	3,612百万円	3,231百万円	11.4%
顧客種別割合	法人37% 個人63%	法人33% 個人67%	
平均単価	法人131万 個人74万	法人100万 個人68万	
売買取扱店	65店舗	71店舗	6店舗減

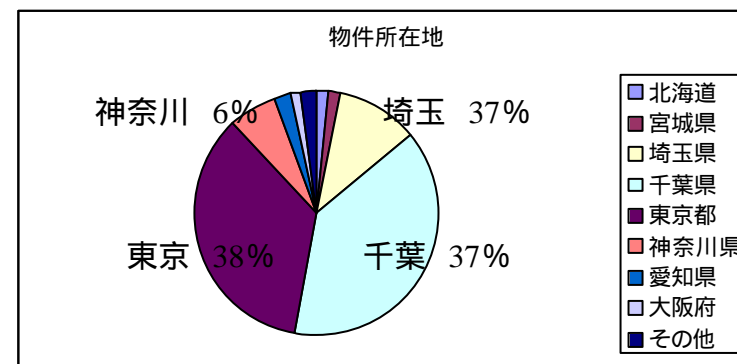
マイホームオークション取引状況

- ・07/03期出展物件数 1,975件
- ・落札件数 400件
- ・落札率 20.2%



インターネット活用の強化による取引件数の増加

取引物件の所在地別件数割合



収益積層型ビジネス

管理物件のうち

築15年以上 (1992年3月以前)

～ 築20年以内 (1987年4月以降) の建物

全国1,760棟

築20年以上 (1987年3月以前) の建物

全国1,352棟

(2007年5月1日現在)

今後、築15年以上の物件が毎年200棟増加

(単位:棟)

築年数 \ 地域	関東	中部・近畿	北海道・東北	総計
築15年以上20年未満	1,627	34	99	1,760
築20年以上	1,308	23	21	1,352

} 3,112棟

東京都	千葉県	埼玉県	神奈川県	群馬県	茨城県	関東計
542	780	227	34	40	4	1,627
449	676	154	23	5	1	1,308

スターツグループの強み、それは・・・

再建築

免震マンションや高齢者向け施設
オザリア (単身女性向け賃貸住宅)
アルティア (ペット共生型賃貸住宅)
など

[建築受注]

3,112棟 × @1億円 × 30%
= 933億円

リフォーム

間取り変更 (3DK 1LDK)
入居者ニーズの高い設備を導入
(浴室換気乾燥機・IHコンロ・防犯カメラなど)

[メンテナンス工事売上]

3,112棟 × @2,000千円 × 25%
= 15.5億円

売却

仲介
分譲開発

[仲介手数料]

3,112棟 × @50,000千円 × 25%
× 3% = 11.6億円

営業資源の確保 → 様々なニーズに対応可能な営業体制

ストック収入を生む大規模開発プロジェクト



江戸川区

篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト

事業総額 約80億円

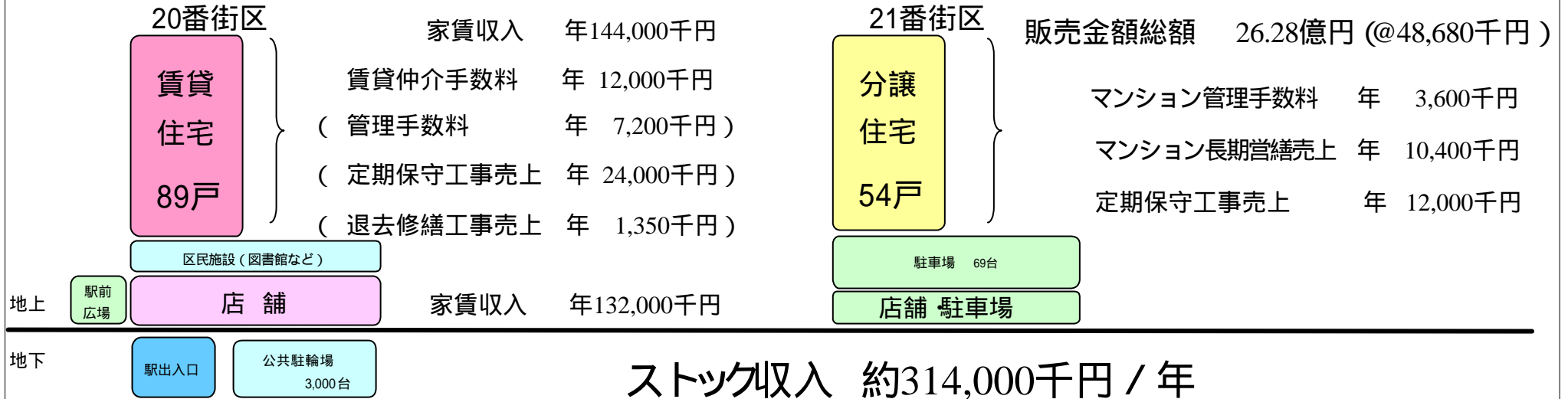
20番街区 地上18階 地下2階 / 18,986㎡

駅前広場 駅出入口、公共地下駐輪場
 区民施設 (図書館・江戸川総合人生大学 伝統文化ゾーン)
 商業 業務施設、賃貸住宅

21番街区 地上18階 / 11,144㎡

駐車場、商業 業務施設、分譲住宅 (売売 2006年12月現在)

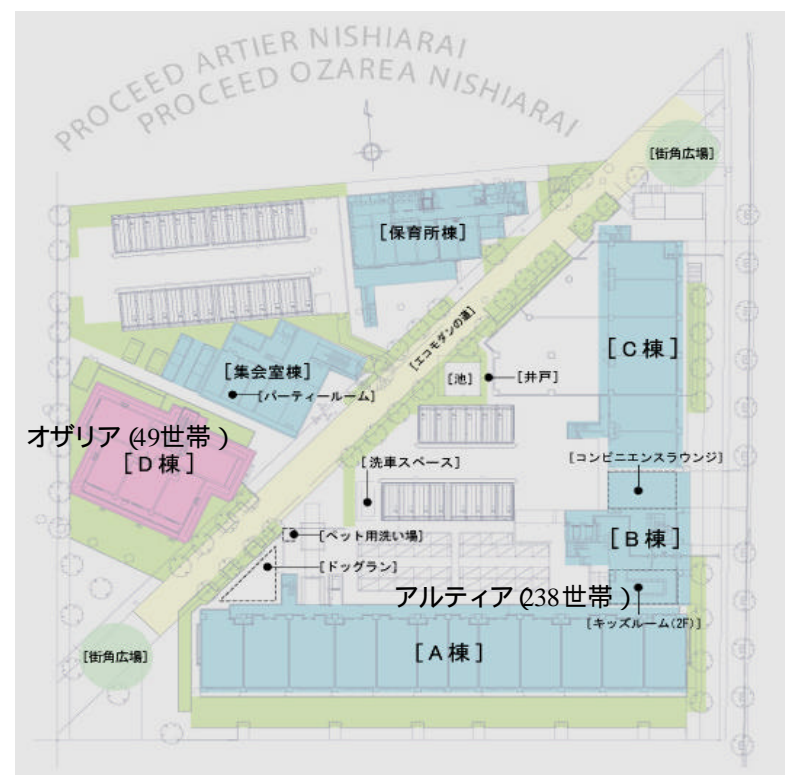
ストック収入イメージ



ストック収入 約314,000千円 / 年

ストック収入を生む大規模開発プロジェクト

西新井プロジェクト 事業総額 約40億円

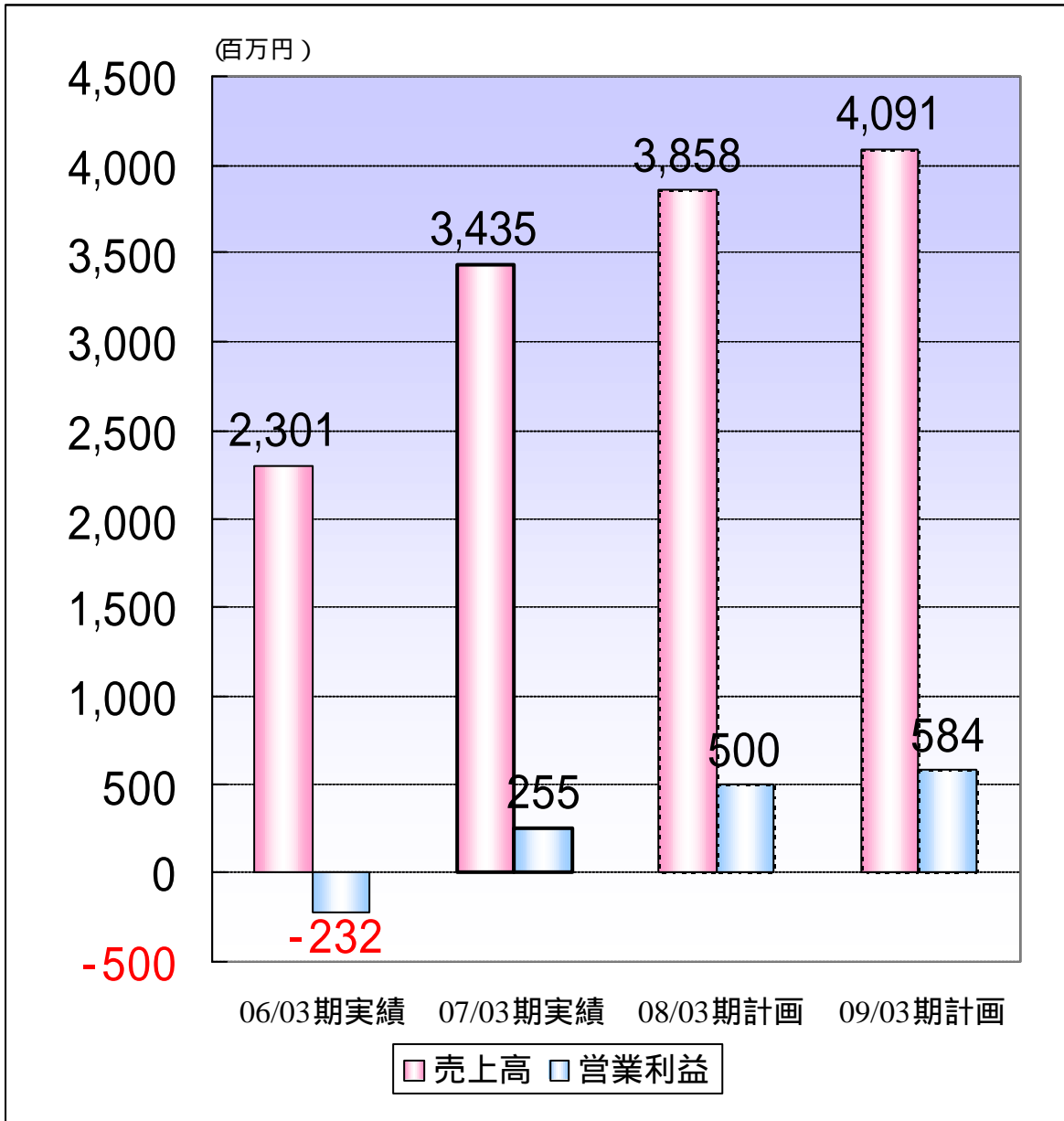


物件概要

- 所在地 :足立区西新井栄町1丁目
- 定期借地方式による賃貸住宅事業
- 事業期間 :50年間 (着工 :平成17年12月 竣工 :平成19年7月)
- 用途 :賃貸住宅 287戸 認可保育所 駐車場 148台
- 鉄筋コンクリート造14階建 オールセーフ (免震構造・オール電化・井戸)採用
- 敷地面積 9,900m² 建築面積 3,643m² 延床面積 26,125m²

管理手数料	年	20,000千円
賃貸仲介手数料	年	35,000千円
保育事業運営売上	年	106,000千円

その他事業 - ホテル事業



各ホテルの概況

	エミオン東京ベイ	ルミエール葛西	ルミエール西葛西
オープン年月	2005/06	2004/01	(2007/07予定)
客室数	380	153	192
稼働率	07/3期実績	81.2%	86.8%
	08/3期計画	80.7%	85.8%
			-
			85.8%

2006/03期

エミオン東京ベイ開業

初期投資により営業利益はマイナス

2007/03期

エミオン東京ベイ 年間稼働率 81.2%

ルミエール葛西 年間稼働率 86.8%

売上高34億円、営業利益 2億円

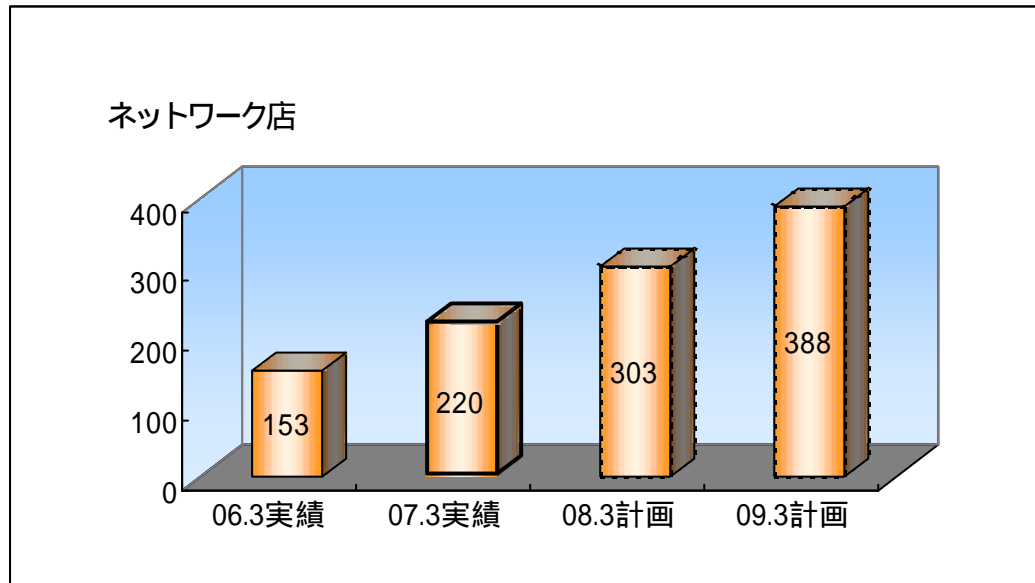


ルミエール西葛西

エミオン東京ベイ



店舗数推移



店舗数推移表 (単位:店)

	06.3実績	07.3実績	08.3計画	09.3計画
加盟店数	153	220	303	388
前年比増加数	72	67	83	85

新規加盟に伴うフィー収入の増加 (単位:百万円)

	06.3実績	07.3実績	08.3計画	09.3計画
加盟金	151	141	174	179
年会費	86	80	100	102
フィー収入計	238	221	274	281

業績推移

