

2007年3月期中間決算説明

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



I.2007年3月期 中間決算概要

グループ組織図

決算概要 損益計算書

連結業績推移

【連結】売上推移

【連結】営業利益推移

決算概要 貸借対照表

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画

III.2007年3月期 事業戦略

営業利益セグメント別構成比(連結)

重点方針

<賃貸仲介・賃貸管理事業、売買仲介事業>

管理物件数の推移

賃貸仲介・不動産管理事業の成長戦略

メンテナンス事業・時間貸し駐車場事業

総合ビル管理事業への進出

スターツグループとビルコムグループの事業融合イメージ

ビルコムグループ管理物件分布(都心)

ビルコム物件分布(日本橋中心拡大)

海外ネットワーク

売買仲介事業

賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク①～②

<建設事業>

建設受注事業 業績計画

営業活動～新聞広告・起震車の導入

江戸川区 篠崎駅西口公益複合施設事業

免震建築 ～実例:西新井プロジェクト

<分譲事業>

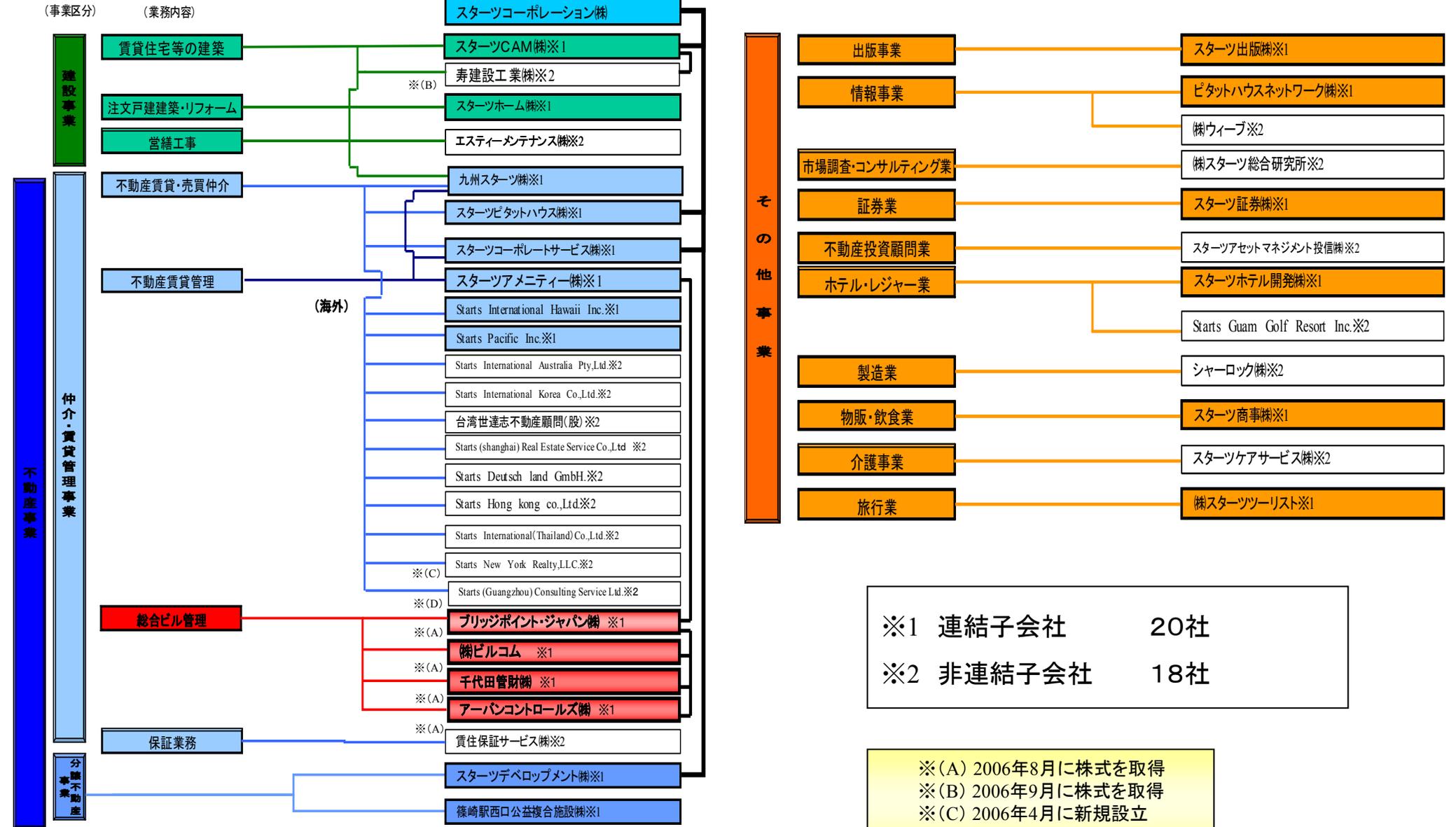
分譲事業戦略①<アルファグランデ新浦安貳番街>

分譲事業戦略②<アルファグランデ緑ヶ丘参番街>

I .2007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 18社

※(A) 2006年8月に株式を取得
 ※(B) 2006年9月に株式を取得
 ※(C) 2006年4月に新規設立
 ※(D) 2006年8月に新規設立

◆決算概要 損益計算書

【連結】

(単位:百万円)

	2006年3月期 中間期実績	2007年3月期 中間期実績	前期比	2007年3月期 予想	2006年3月期 実績
売上高	34,736	43,797	9,061	103,000	87,855
営業利益	2,132	2,674	542	8,500	6,387
経常利益	1,955	2,352	397	7,500	6,410
中間(当期)純利益	581	772	191	2,500	2,333
EPS(円)	26.29	16.15	▲ 10.14	52.31	102.97

※2006年4月1日に株式分割(1:2)を実施

●連結売上高、営業利益、経常利益、当期純利益ともに中間期最高を更新

売上高	前期比	26.1	%UP
営業利益	前期比	25.4	%UP
経常利益	前期比	20.3	%UP
当期純利益	前期比	32.9	%UP

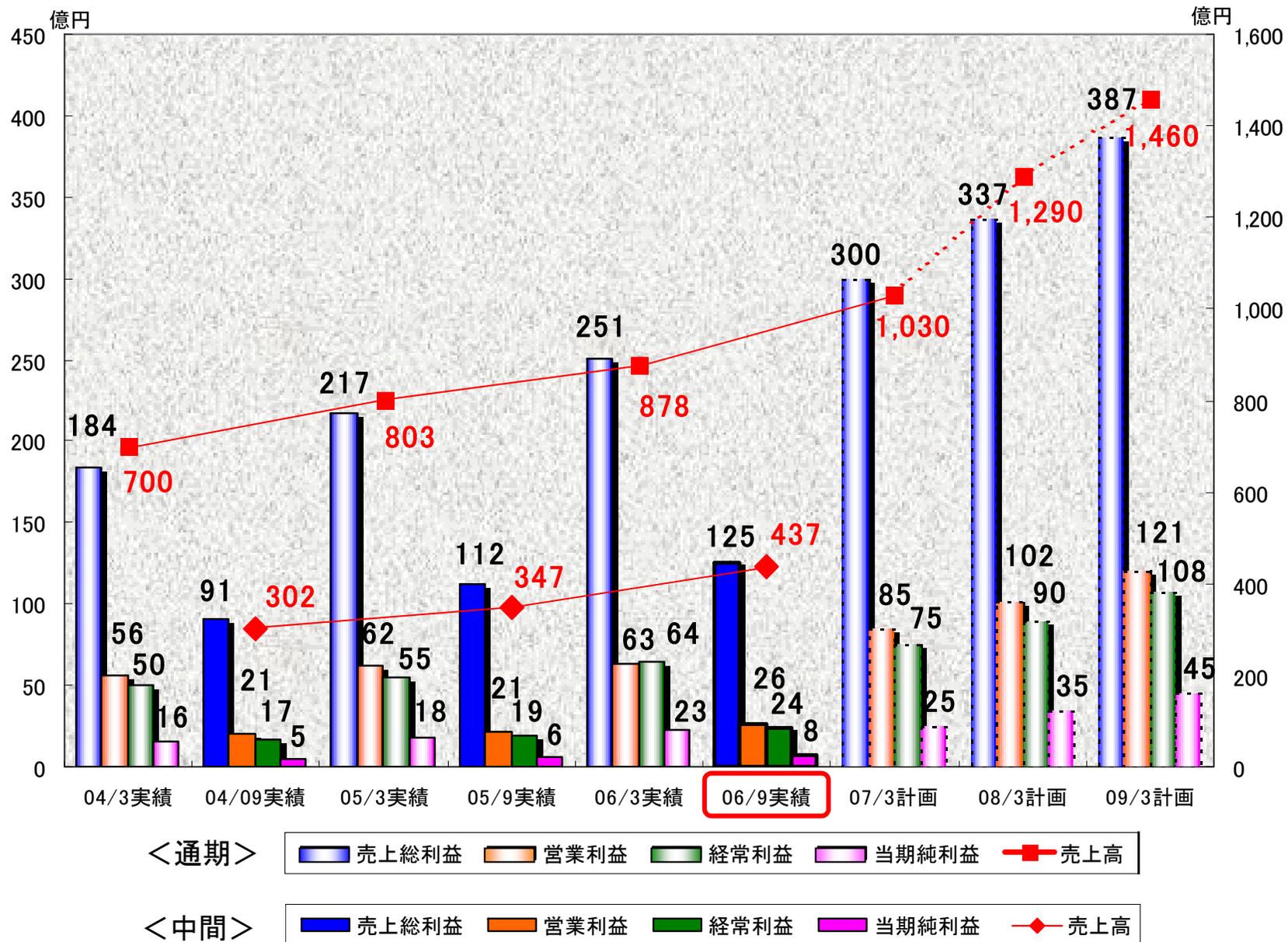
【個別】

(単位:百万円)

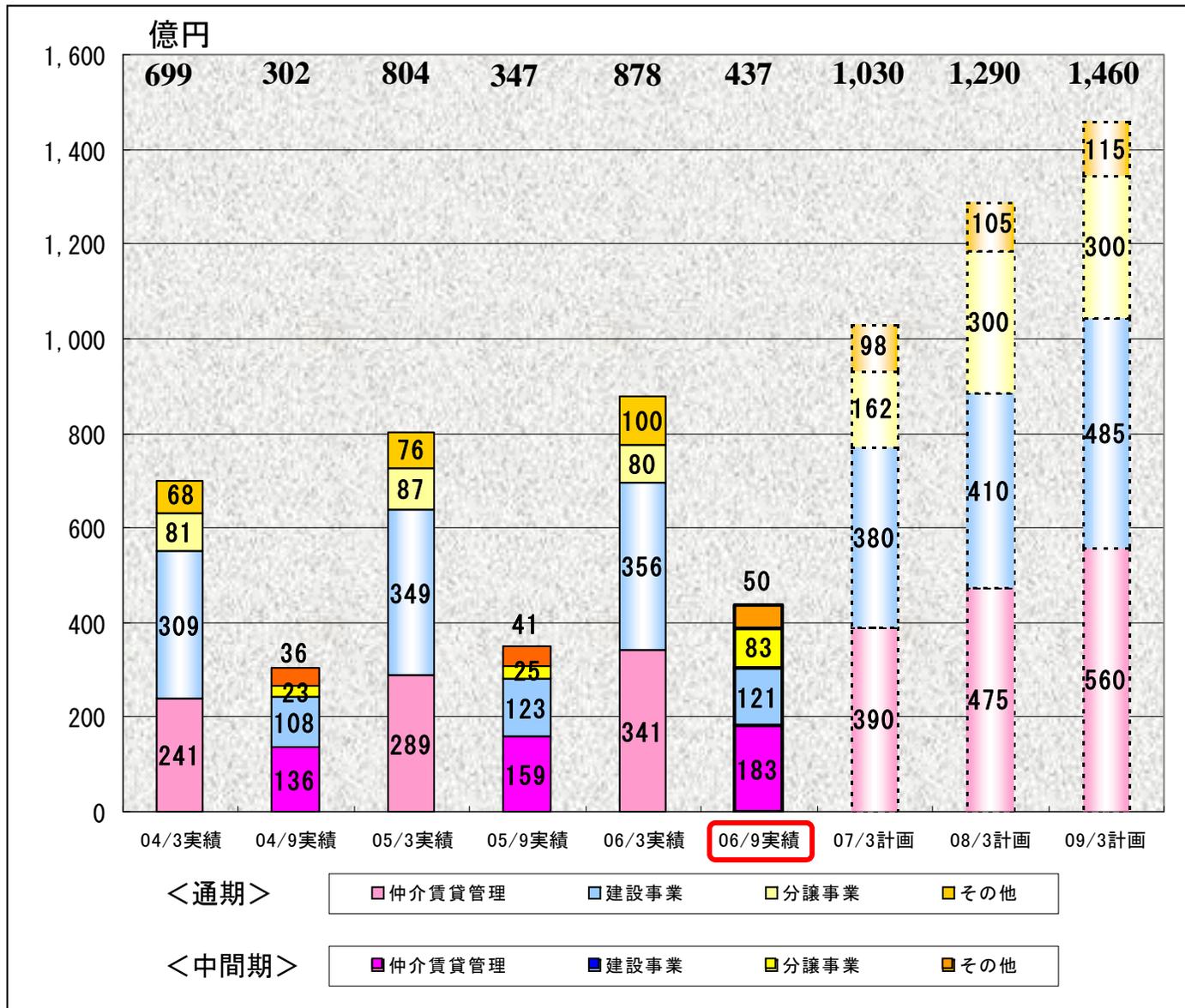
	2006年3月期 中間期実績	2007年3月期 中間期実績	前期比	2007年3月期 予想	2006年3月期 実績
売上高	17,534	2,269	▲ 15,265	3,100	18,746
営業利益	776	1,059	283	1,200	634
経常利益	714	1,063	349	1,100	933
中間(当期)純利益	326	957	631	950	509
EPS(円)	14.76	20.01	5.25	19.79	22.35

- 2005年10月1日に会社分割を行い、当社は持株会社へ移行。
主な収入は、子会社からの配当収入及び不動産賃貸収入等となりましたため、売上高は前年と比べて152億円減少。

◆ 連結業績推移



◆【連結】売上推移



<概況>

1. 仲介賃貸管理事業

管理戸数の増加により手数料収入、賃貸収入、メンテナンス売上などが前年同期比15.5%増。07/3期通期では、総合ビル管理事業収入20億円を見込む。

■管理戸数

	賃貸	社宅代行ほか	ナビパーク	アクセス24	合計
住宅	80,791	34,124		64,498	179,413
駐車場	71,805	4,741	13,991		90,537

2. 建設事業

免震構造の賃貸住宅は「高床免震」として特許取得、井戸の併設も含めた地域社会に貢献のできる商品の開発を推進中(63棟の受注・開発実績)。

期	項目	種別	前期中経過			当期受注高		完成工事高		次期中経過	
			前期中経過	当期受注高	完成工事高	手控高	次期中経過	手控高			
前中間連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日	一般住宅		4,791	1,309	1,207	4,893					
	賃貸住宅		39,828	13,803	8,226	45,405					
	その他		7,990	2,346	2,850	7,487					
	計		52,611	17,459	12,281	57,785					
当中間連結会計年度 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	1,628	5,575					
	賃貸住宅		45,610	12,227	8,747	49,089					
	その他		11,783	909	1,694	10,999					
	計		62,925	14,810	12,070	65,664					
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	2,765	5,531					
	賃貸住宅		39,828	33,333	27,552	45,610					
	その他		7,990	9,121	5,328	11,783					
	計		52,611	45,959	35,645	62,925					

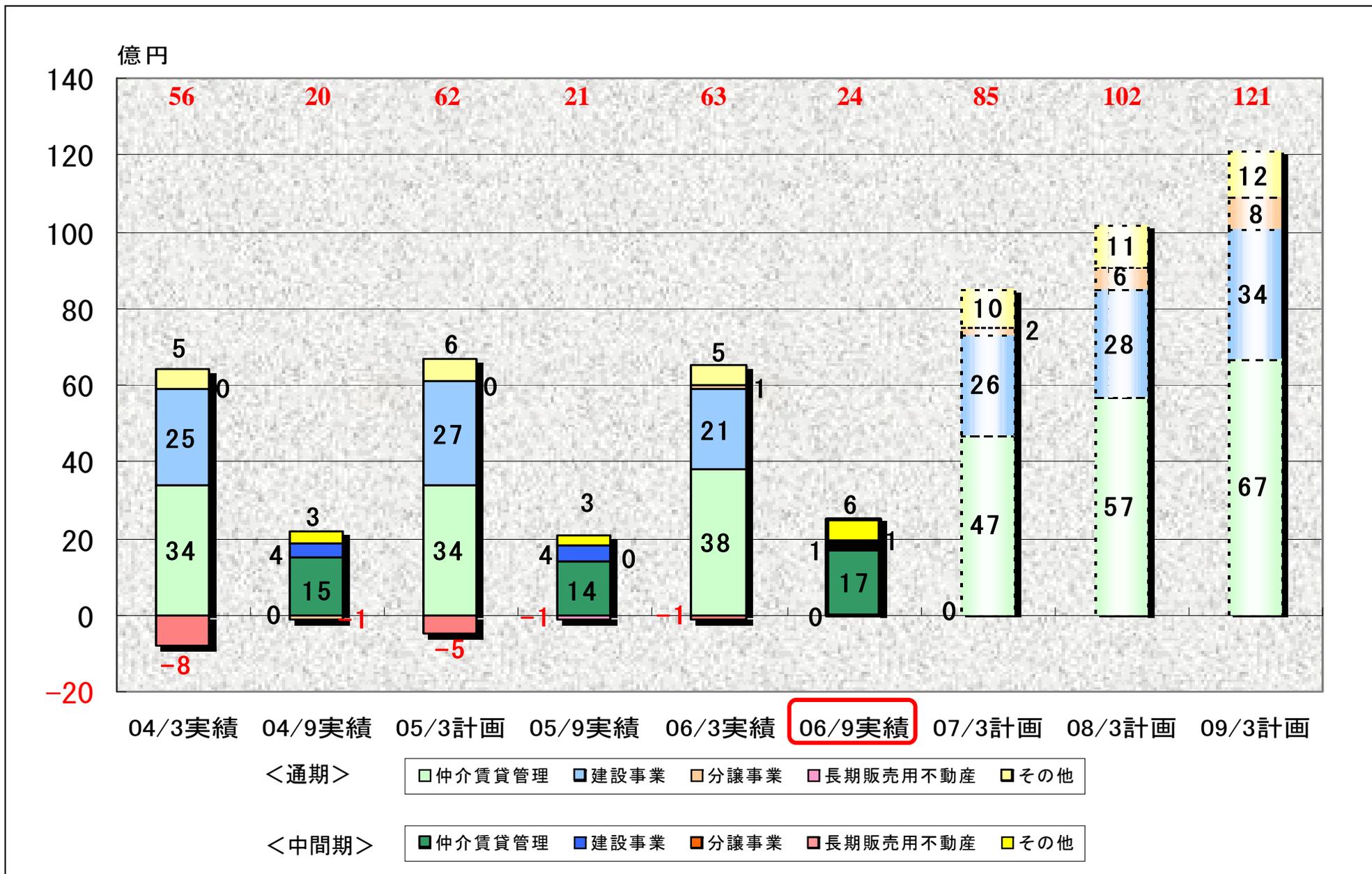
3. 分譲事業

アルファグランド成田六番街、スターツプロシード投資法人への賃貸住宅の販売等により、前年同期比236.7%増。横浜市みなとみらい地区の共同事業方式の高層ツインタワーマンション「プリリアグランドみなとみらい」(総戸数555戸)が完売(2007年11月引渡予定)。

4. その他事業

情報誌「OZマガジン」やフリーペーパー「メトロミニッツ」の広告収入、書籍(ケータイ小説)の販売が順調に推移、昨年6月に開業したホテル「エミオン東京ベイ」(浦安市・客室数380室)は安定した客室稼働状況、金融商品の販売やコンサルティング収入、不動産営業店舗「ビタットハウス」のフランチャイズ店舗3店舗の新規開発、累計191店舗の経営指導等に伴う収入も着実に増加により、前年同期比22.8%増。

◆【連結】 営業利益推移



◆決算概要 貸借対照表

【連結】 (単位:百万円)

	2007年3月期 中間期	2006年3月期 中間期	2006年3月期	2006年3月期 比増減
(資産の部)				
現預金	27,569	20,773	27,764	▲ 195
受取手形及び売掛金	3,611	4,761	7,099	▲ 3,488
販売用不動産	18,185	16,572	18,682	▲ 497
たな卸資産	12,870	8,695	7,827	5,043
その他	5,730	3,401	5,087	643
流動資産計	67,965	54,200	66,462	1,503
有形固定資産	30,339	26,602	29,823	516
無形固定資産	763	487	499	264
投資その他資産	13,100	6,743	7,994	5,106
固定資産合計	44,202	33,833	38,318	5,884
資産合計	112,168	88,034	104,780	7,388

— 主な増減要因 —

- たな卸資産 : 建設事業の仕掛工事の増加
- 投資その他資産 : ビルコムグループ株式取得42億円
- 長期借入金 : ビルコムグループ株式取得資金42億円

【個別】 (単位:百万円)

	2007年3月期 中間期	2006年3月期 中間期	2006年3月期	2006年3月期 比増減
(資産の部)				
現預金	6,655	10,241	9,308	▲ 2,653
受取手形及び売掛金	3	1,568	3	0
販売用不動産	-	16,638	-	-
たな卸資産	5	6,952	1	4
その他	5,666	3,406	4,957	709
流動資産計	12,329	38,809	14,272	▲ 1,943
有形固定資産	10,110	10,146	9,698	412
無形固定資産	327	336	172	155
投資その他資産	7,620	7,192	7,713	▲ 93
固定資産合計	18,058	17,674	17,585	473
資産合計	30,387	56,484	31,857	▲ 1,470

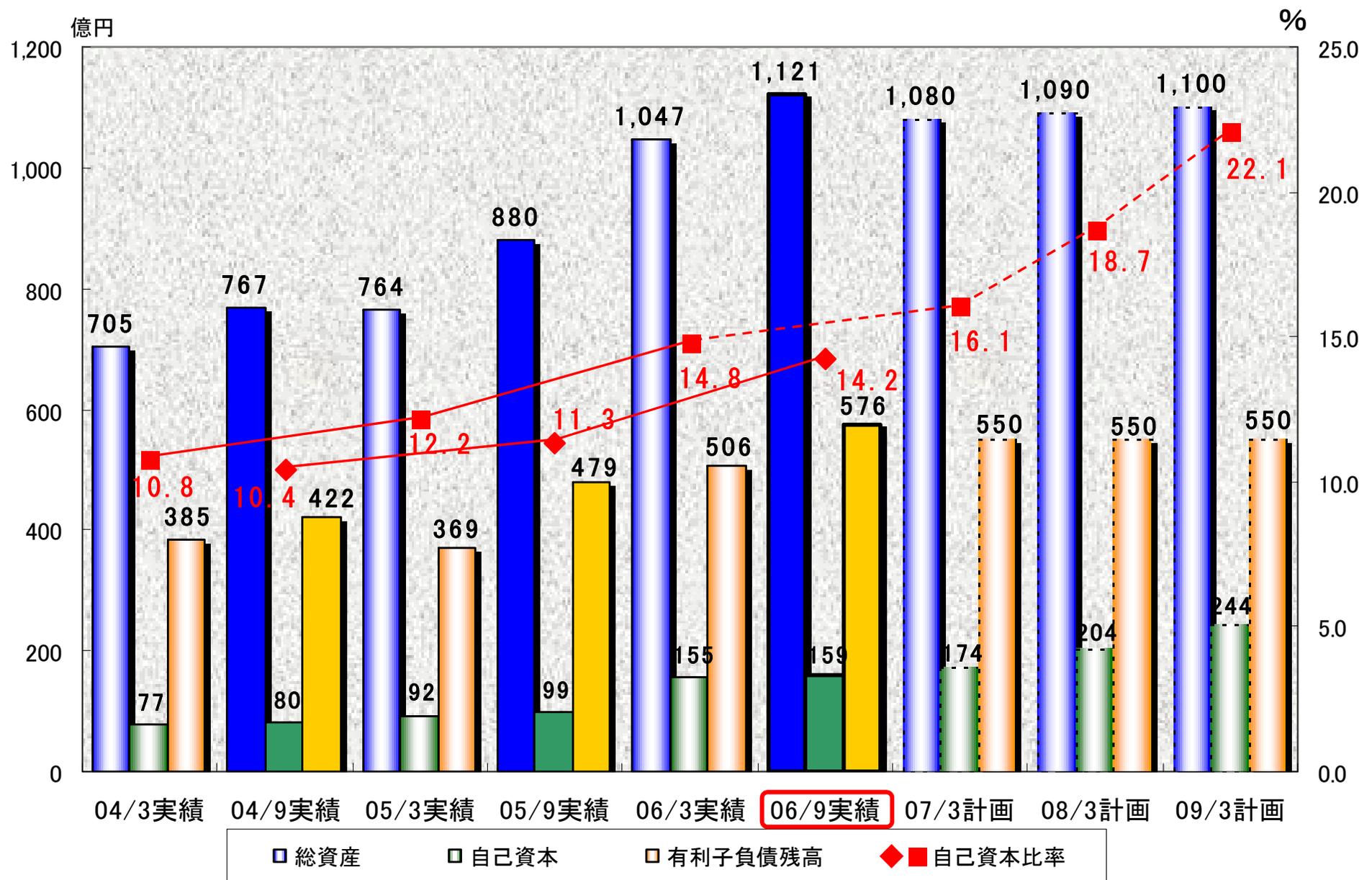
(単位:百万円)

	2007年3月期 中間期	2006年3月期 中間期	2006年3月期	2006年3月期 比増減
(負債の部)				
買掛金および工事未払金	10,920	8,955	14,463	▲ 3,543
短期借入金	26,853	21,466	24,151	2,702
その他	23,533	18,067	21,091	2,442
流動負債計	61,306	48,492	59,707	1,599
長期借入金	30,787	26,444	26,543	4,244
その他	2,305	1,205	1,454	851
固定負債計	33,094	27,651	27,999	5,095
負債合計	94,401	76,144	87,707	6,694
(純資産の部)				
資本金	4,474	2,571	4,474	0
資本準備金	4,133	2,209	4,111	22
剰余金	6,187	4,107	5,712	475
自己株式	▲ 53	▲ 55	▲ 68	15
再評価差額金等	1,199	1,085	1,292	▲ 93
少数株主持分	1,825	1,972	1,551	274
純資産の部合計	17,766	11,889	17,072	694
負債、純資産の部合計	112,168	88,034	104,780	7,388

(単位:百万円)

	2007年3月期 中間期	2006年3月期 中間期	2006年3月期	2006年3月期 比増減
(負債の部)				
買掛金および工事未払金	-	4,181	-	0
短期借入金	7,644	19,521	5,687	1,957
その他	1,119	9,742	5,759	▲ 4,640
流動負債計	8,765	33,447	11,449	▲ 2,684
長期借入金	8,133	14,214	7,538	595
その他	1,038	991	1,031	7
固定負債計	9,173	15,206	8,571	602
負債合計	17,938	48,654	20,021	▲ 2,083
(純資産の部)				
資本金	4,474	2,571	4,474	0
資本準備金	4,111	2,209	4,111	0
剰余金	2,719	1,978	2,013	706
自己株式	▲ 53	▲ 44	▲ 52	▲ 1
再評価差額金等	1,196	1,114	1,290	▲ 94
純資産の部合計	12,448	7,830	11,836	612
負債、純資産の部合計	30,387	56,484	31,857	▲ 1,470

◆【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画



Ⅱ.2007年3月期 事業戦略

◆営業利益セグメント別構成比（連結）

2006年3月期営業利益構成比

セグメント別	分譲事業	スターツCAM他	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他		スターツアメニティー	その他
		建設受注事業	売買 仲介	賃貸 仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか	その他
	1.6%	31.8%	7.7%	13.9%	37.0%	8.0%
			仲介・不動産管理事業			
			58.6%			

2007年3月期営業利益構成比(計画)

セグメント別	分譲事業	スターツCAM他	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他		スターツアメニティー	その他
		建設受注事業	売買 仲介	賃貸 仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか	その他
	2.4%	30.5%	9.3%	9.7%	36.3%	11.8%
			仲介・不動産管理事業			
			55.3%			

スターツデベロップメント

仲介・不動産管理事業が過半を超え、フィービジネスを中心とした安定した利益構成へ

①賃貸仲介・賃貸管理事業

- ▶ ネットからの集客増加
《物件検索サイトpitat.comのリニューアル》
- ▶ アクセス24(住まいアシスト)販売強化
《他社管理物件の入居者対応代行受注促進》

③建設受注事業

- ▶ 「高床免震®」賃貸マンション受注推進
《日本初、「免震起震車の導入」による免震の普及》
《3階建免震マンションなど、対応するバリエーションの増強》
- ▶ 商品開発による受注推進
《鉄骨造・2×4の定形型商品強化》
《高齢者専用賃貸住宅の商品化》
- ▶ 製販一体の営業総動員体制
《工事現場での営業体制》

②売買仲介事業

- ▶ マイホームオークション・ネット戦略強化
《ネットによる入札スタート》
- ▶ 事業用物件仲介に注力
《販売専門組織(販売センター)による業績アップ》

④分譲事業

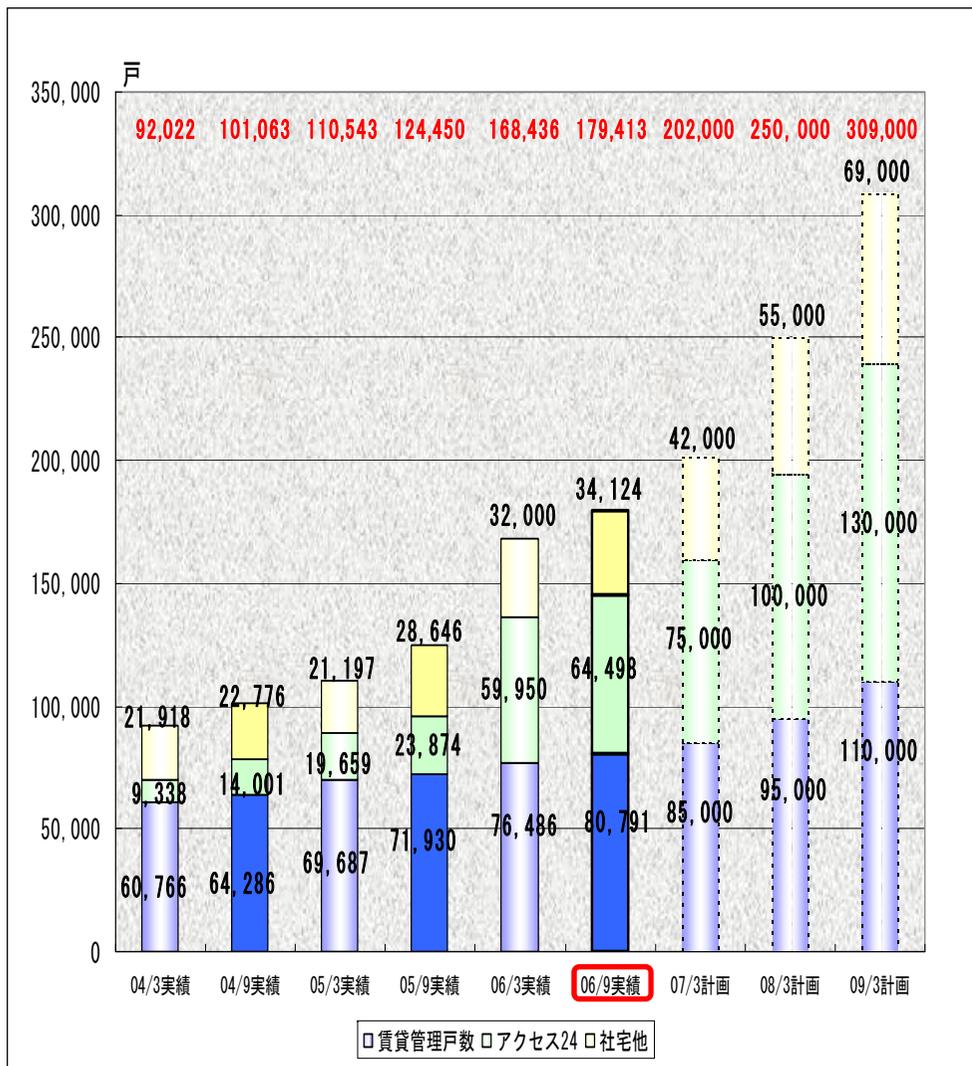
- ▶ 地域厳選による仕入の強化
《江戸川・市川・浦安等地元エリア》
- ▶ 特徴ある商品の開発
《免震分譲マンションの販売・タウンハウス商品化》

⑤法人営業

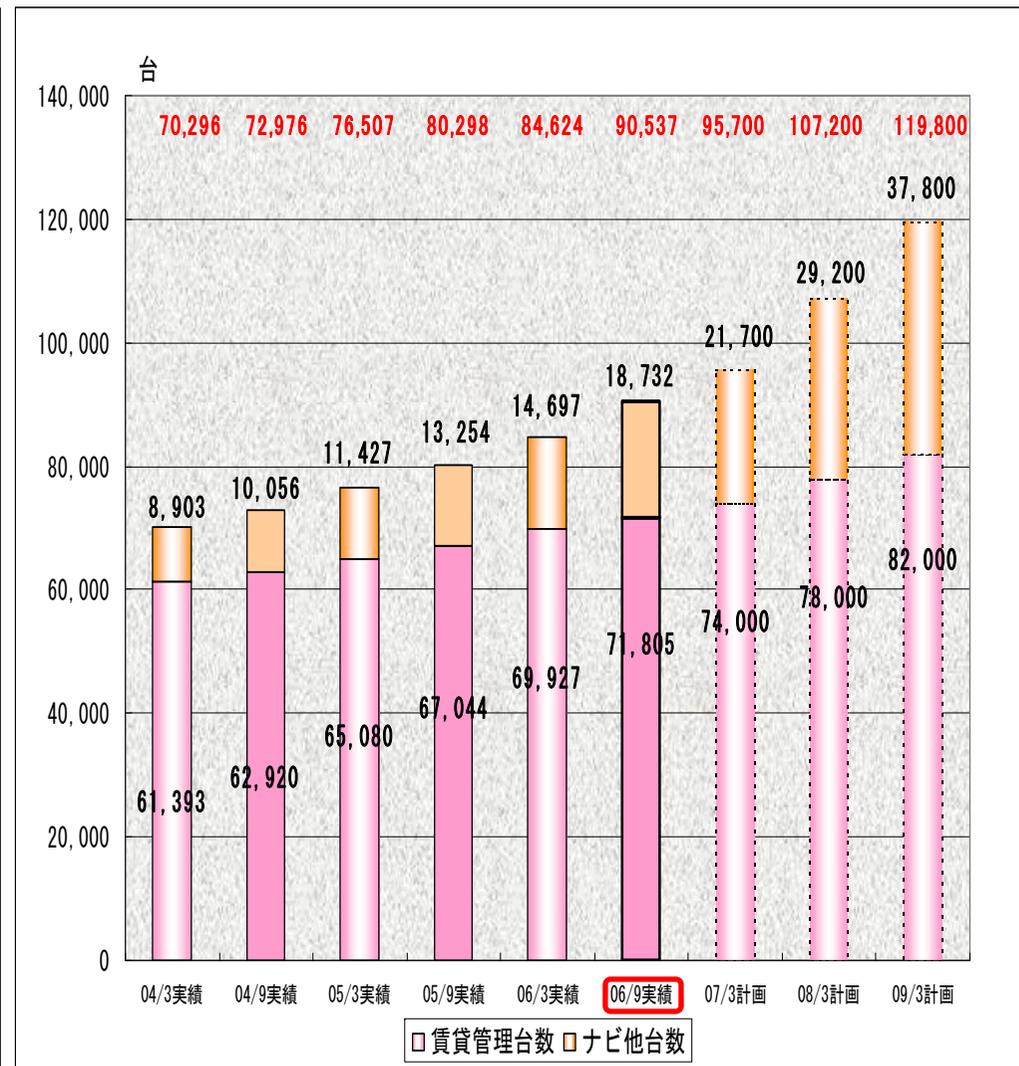
- ▶ 取引をグループへ拡大
《社宅管理代行からグループシナジーへ波及》
- ▶ 事業不動産の取り扱いを本格化
《日本橋ショールーム、ビルコムM&A》

◆管理物件数の推移

住宅管理戸数の推移



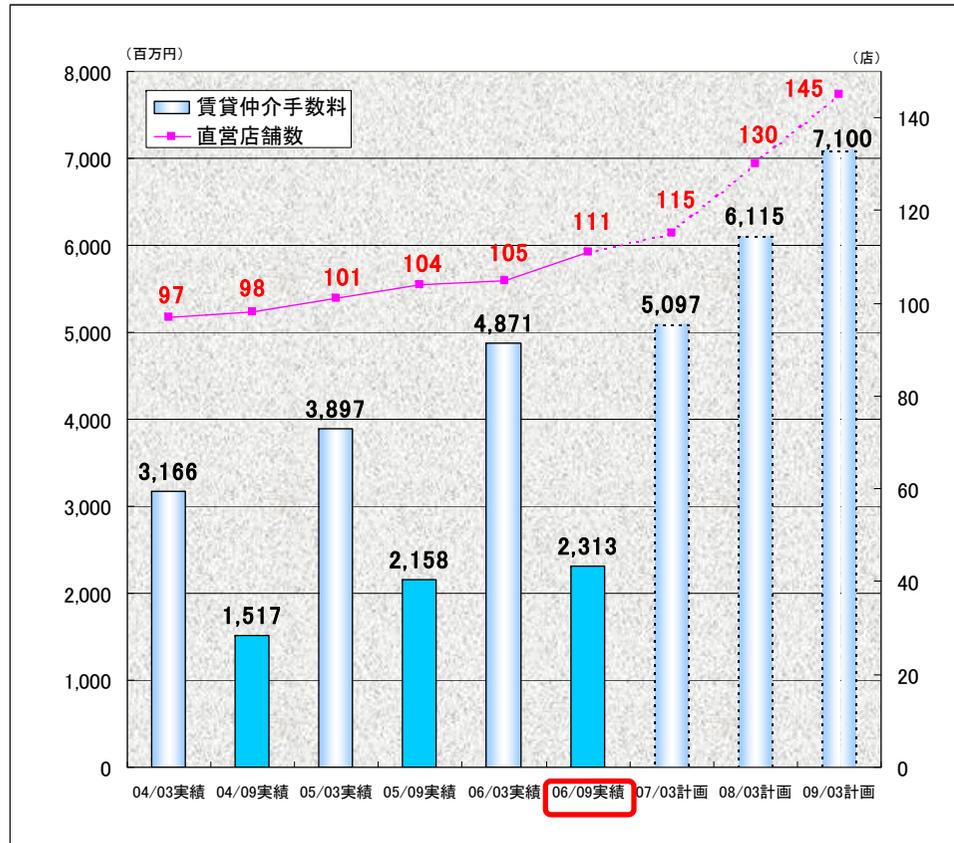
駐車場管理台数の推移



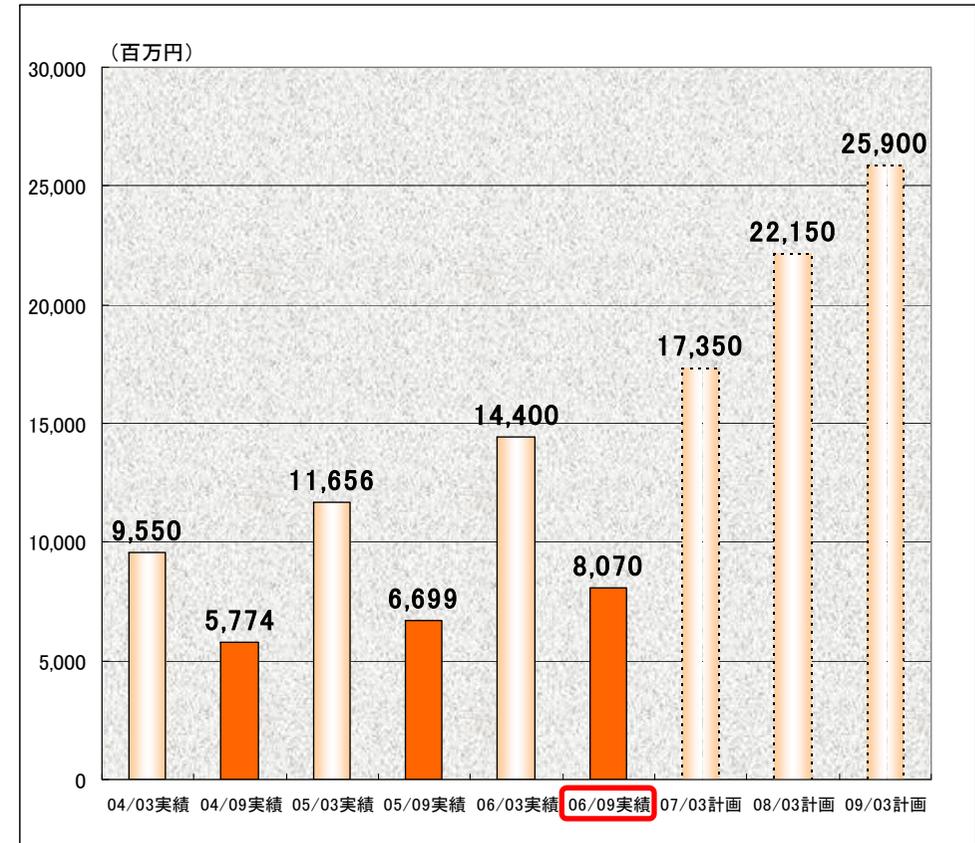
管理戸数の増加に伴うストック型収益積層ビジネス構造の拡大

◆賃貸仲介・不動産管理事業の成長戦略

賃貸仲介手数料及び出店 推移



不動産管理手数料等売上 推移

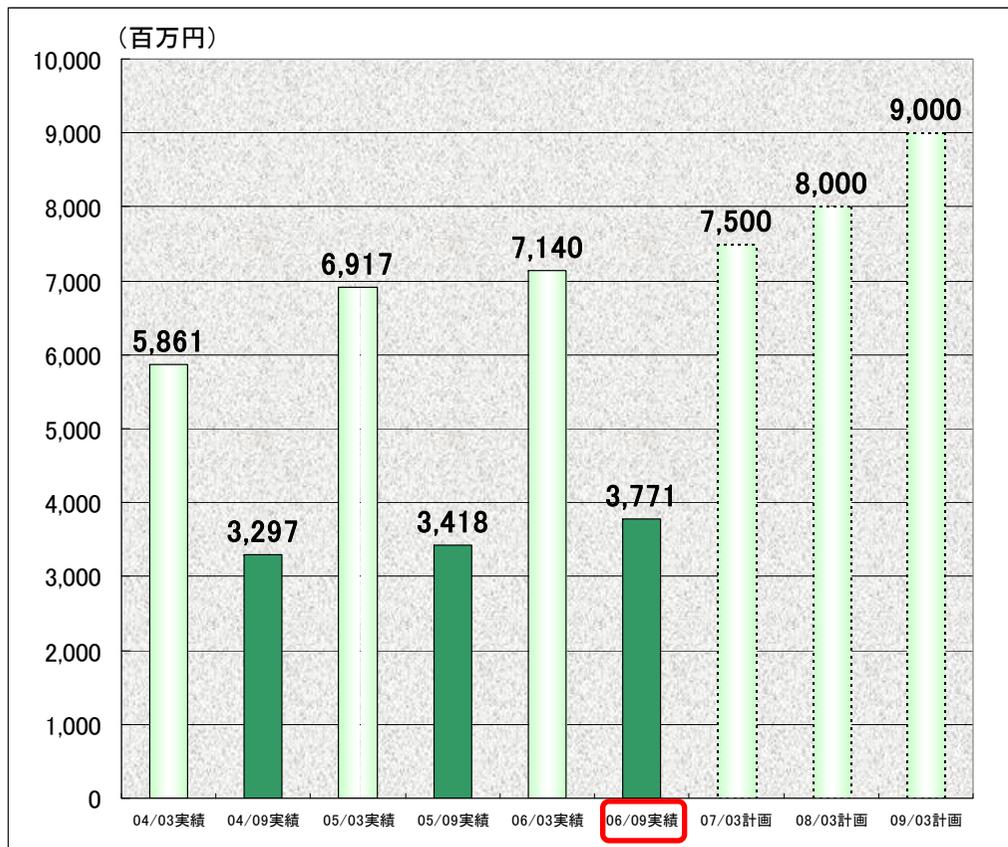


管理手数料・地域密着の深耕とエリアの拡大。管理受託機会の拡大。

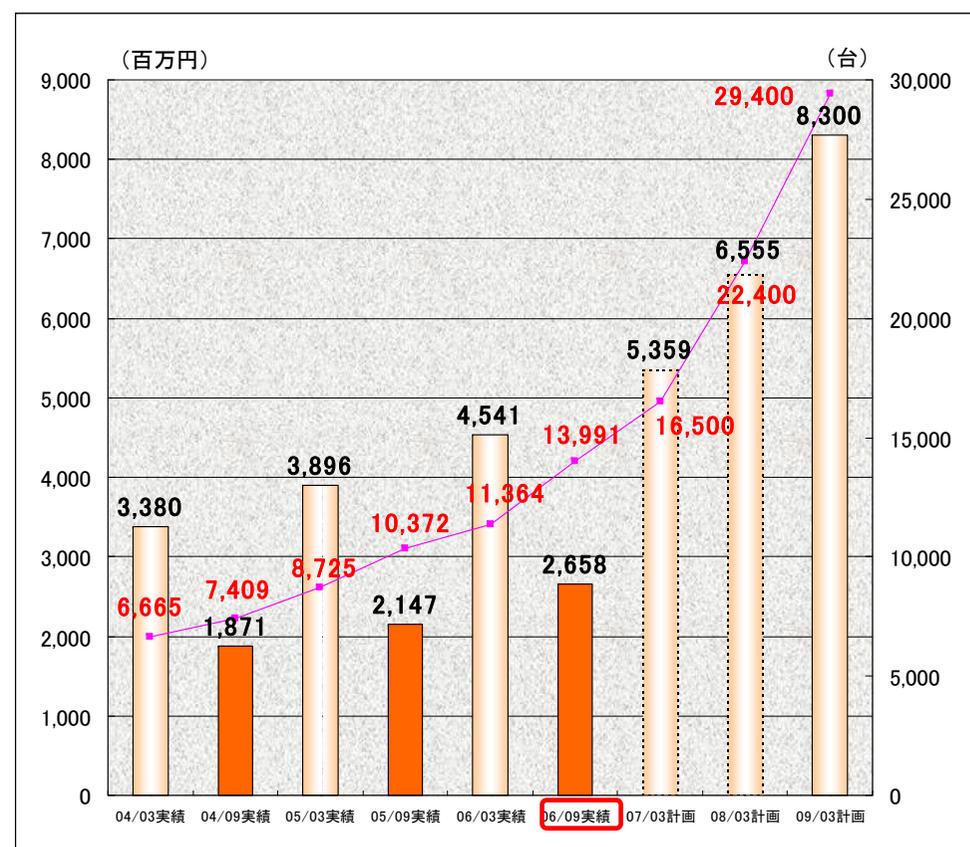
- ◆アクセスセンター利用受託による基盤拡大(入居者コール24時間対応サービス)
- ◆他社施工物件の受託。不動産証券化・REIT物件の受託。

◆メンテナンス事業・時間貸し駐車場事業

メンテナンス工事売上 推移



ナビパーク事業売上 推移



計画的な営繕提案・「リノベーション」(室内改装提案)による
メンテナンス収入の獲得

工事内制化によるコストダウン

道交法改正に伴う受託台数増加・稼働率の向上
将来の建設受注事業における営業基盤的な要素も

◆総合ビル管理事業への進出

2006.8.7 株式取得会社

スターツアメニティー
株式会社



ブリッジポイントジャパン株式会社

株式会社ビルコム

千代田管財株式会社

アーバンコントロールズ株式会社

主な目的: 総合ビル管理事業の取り込みによる総合不動産管理事業としての収益拡大、ビルテナント・ビルオーナーへのオフィス仲介事業等、当社グループのサービス提供による営業基盤の拡大。

ビルコムグループ / 総合ビル管理業

ビル遠隔監視
・制御サービス

施設総合管理・
運営サービス

清掃管理サービス

警備・出入管理
サービス

建物診断・
管理業務
コンサルティング

コールセンター
サービス



◆管理ビル棟数 700棟

◆テナント取引件数 5,000社



設立: 昭和35年8月16日

従業員数: 650名

◆スタートグループとビルコムグループの事業融合イメージ

スタートグループの不動産関連事業
(住居中心)

ビルコムグループのビル・施設総合管理事業
(オフィス中心)

新規法人先
機能融合による新規開拓

法人顧客
法人顧客: 約3,000社
社宅管理代行: 住居 31,448戸
駐車場 4,741台

テナント法人: 約5,000社
ビル管理規模: 約700棟
契約数: 1,200件超

相互に営業基盤拡大



個人顧客
管理戸数: 147,965戸
月極駐車場: 71,805台
時間貸駐車場: 13,991台

市場の補完性
住居系中心とオフィス・テナント系中心

◆管理事業	
年間売上高	50億円
営業利益	2.5億円
◆オフィス仲介事業等	
年間手数料収入	1億円

◆ビルコムグループ管理物件分布【都心】

管理物件のほとんどは東京都区部に位置【94.16%】し、中でも中央、港、千代田の3区で383棟【55.91%】と大きな割合を占めている。

またエリア内に下記の営業所と緊急受付センターである『ビルコムセンター』を配置、都心の物件のほとんどをカバーすることができる。

営業所

- ・虎ノ門営業所 港区虎ノ門4-1-13
- ・中央営業所 中央区日本橋本町1-2-6
- ・千代田営業所 新宿区市谷田町2-38
- ・神田営業所 千代田区神田駿河台2-9
- ・城南営業所 新宿区新宿3-11-13
- ・城西営業所 新宿区大久保3-4-1【早稲田大学内】
- ・港営業所 港区虎ノ門1-1-28

計7営業所

緊急受付センター

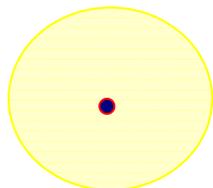
- ・ビルコムセンター 中央区日本橋本町1-2-6

警備業法上の出動範囲【25分】想定エリア

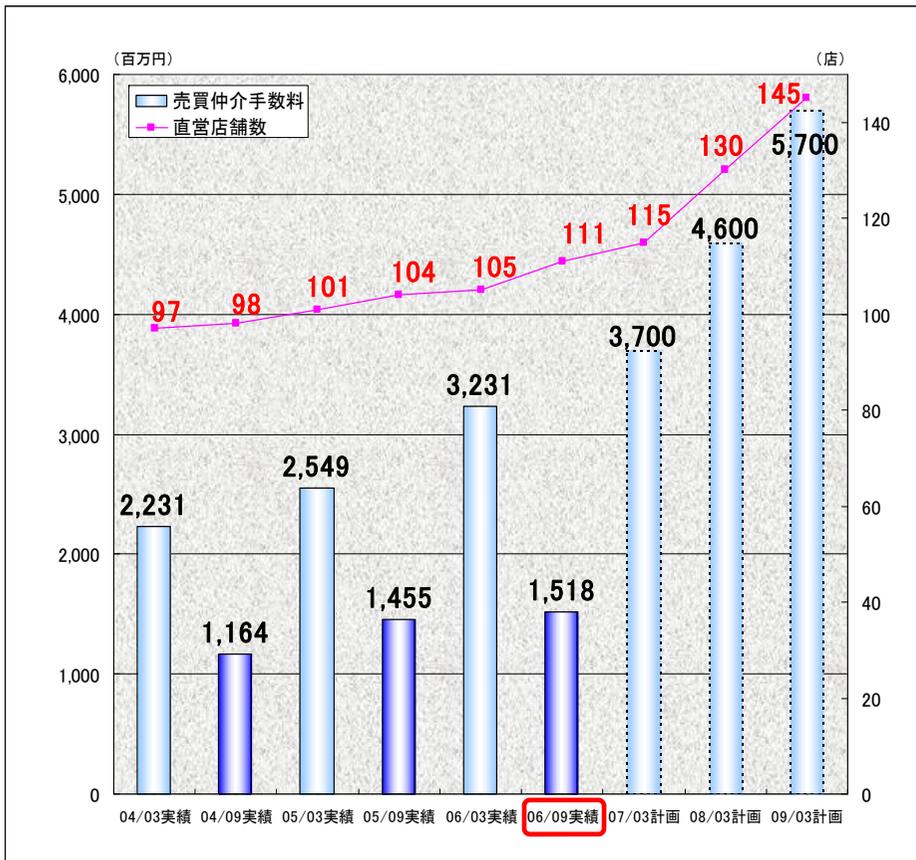
【各デポから半径5kmを想定】

緊急出動デポ

- ・神谷町デポ 【港区虎ノ門4-1-13】
- ・昭和デポ 【中央区日本橋本町1-2-6】
- ・雪谷デポ 【大田区雪谷大塚町13-1】



◆売買仲介事業



販売専門組織(販売センター15ヶ所)による営業力UP

「マイホームオークション」による集客戦略



↑販売センター設置によるサービスの強化(門前仲町販売センター)

←Webサイトによる不動産オークション

◆サービス業調査(不動産仲介部門)にて10位にランクイン

2006年11月8日 掲載

第24回サービス業総合調査

不動産仲介

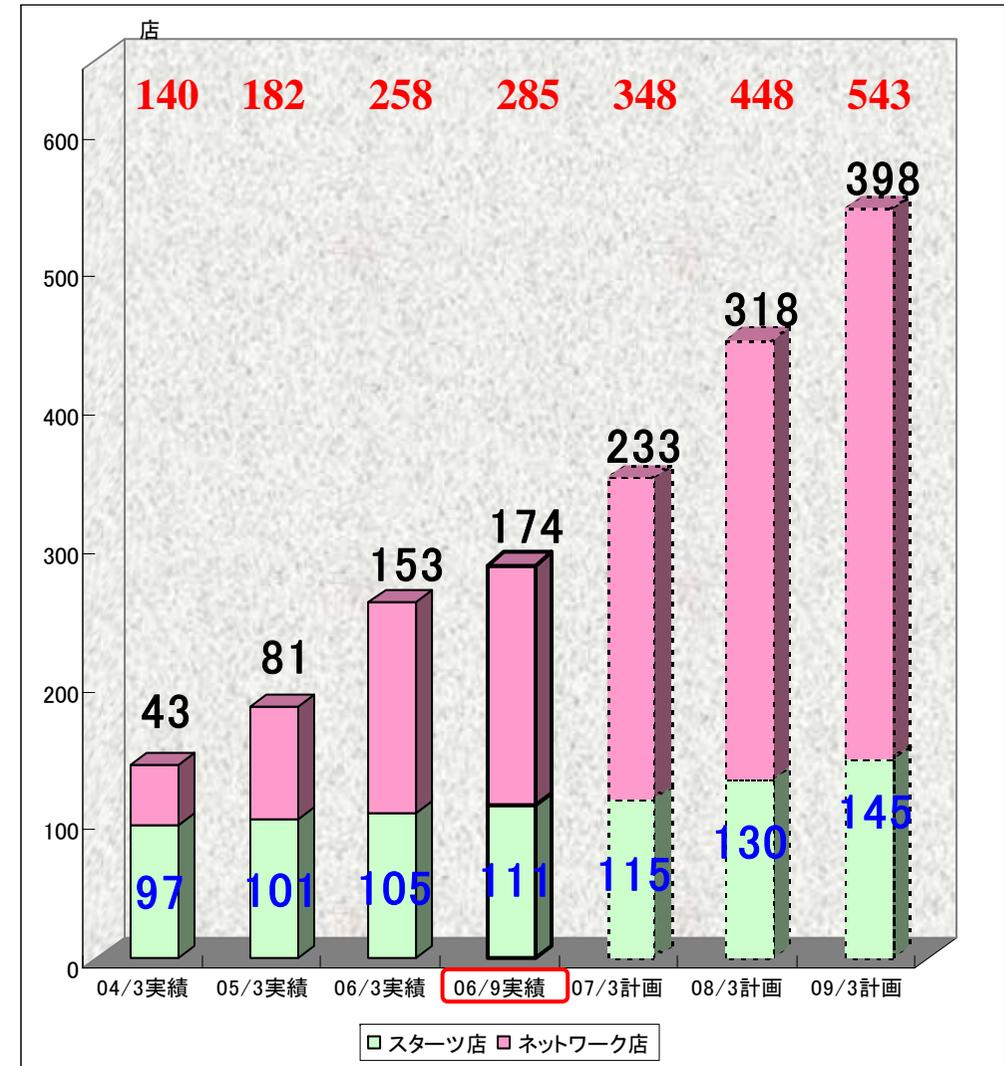
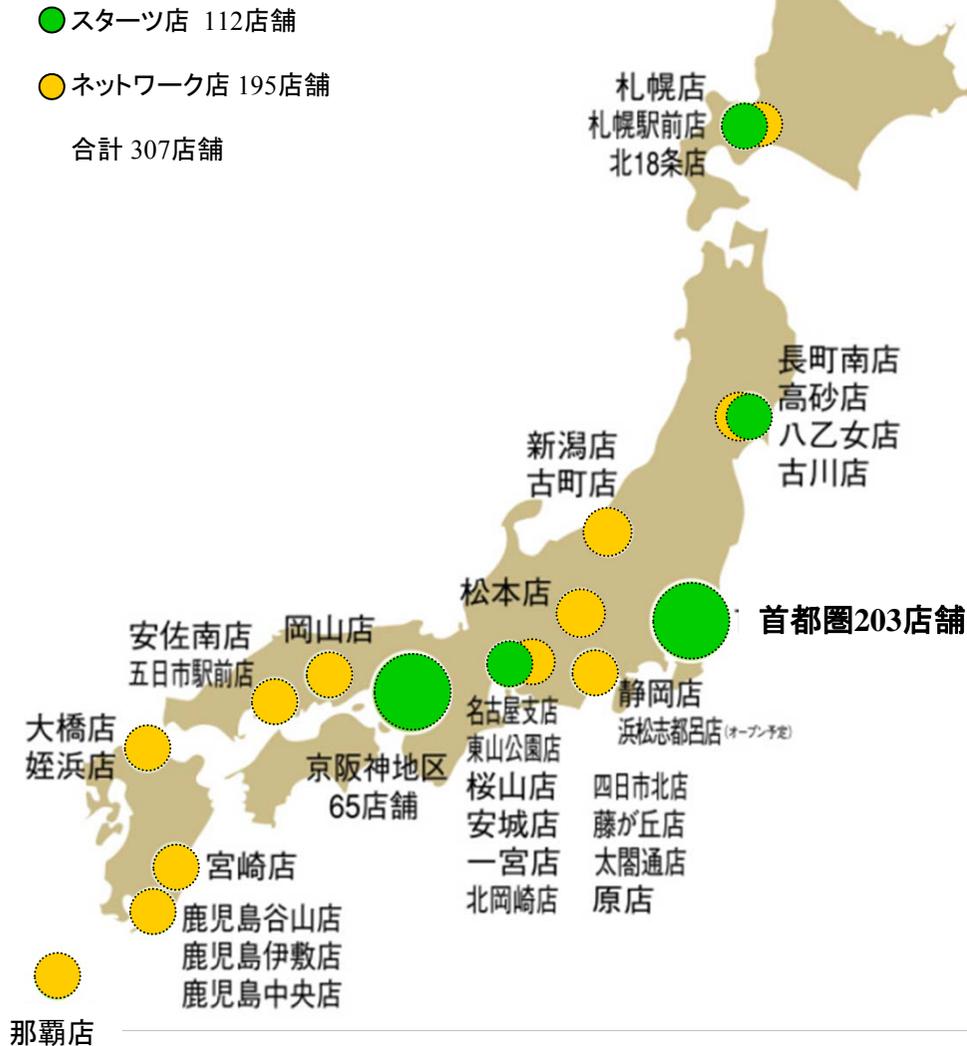
順位	社名	本社	仲介手数料(百万円)	前年度比伸び率(%)	決算月
1	三井不動産販売	東京FG	57,802	16.4	3
2	住友不動産販売	東京G	44,716	12.0	3
3	東急リパブル	東京G	34,494	17.3	3
4	エイブル	東京	15,502	2.6	3
5	野村不動産	東京G	12,889	12.6	3
6	三菱UFJ不動産販売	東京	11,954	—	3
7	三菱地所住宅販売	東京	9,991	29.8	3
8	すみしん不動産	東京	9,545	29.1	3
9	みずほ信託不動産販売	東京	8,356	18.0	3
10	スターツコーポレーション	東京G	8,102	11.4	3
11	大京住宅流通	東京	7,272	56.1	3
12	ミニミニ	愛知	6,833	8.0	1
13	福屋工務店	大阪G	6,198	16.9	3
14	有楽土地住宅販売	東京	5,486	11.4	3
15	住友林業ホームサービス	東京	5,460	9.8	3
16	中央三井信託不動産	東京	4,534	29.1	3
17	東京建物不動産販売	東京	4,106	37.5	12
18	日本土地建物	東京G	3,527	4.3	10
19	日本住宅流通	大阪	2,953	15.0	3
20	ニッショウ	愛知	2,586	4.2	9

◆賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク①

全国店舗網

平成18年11月6日現在

ピタットハウス店舗数の推移

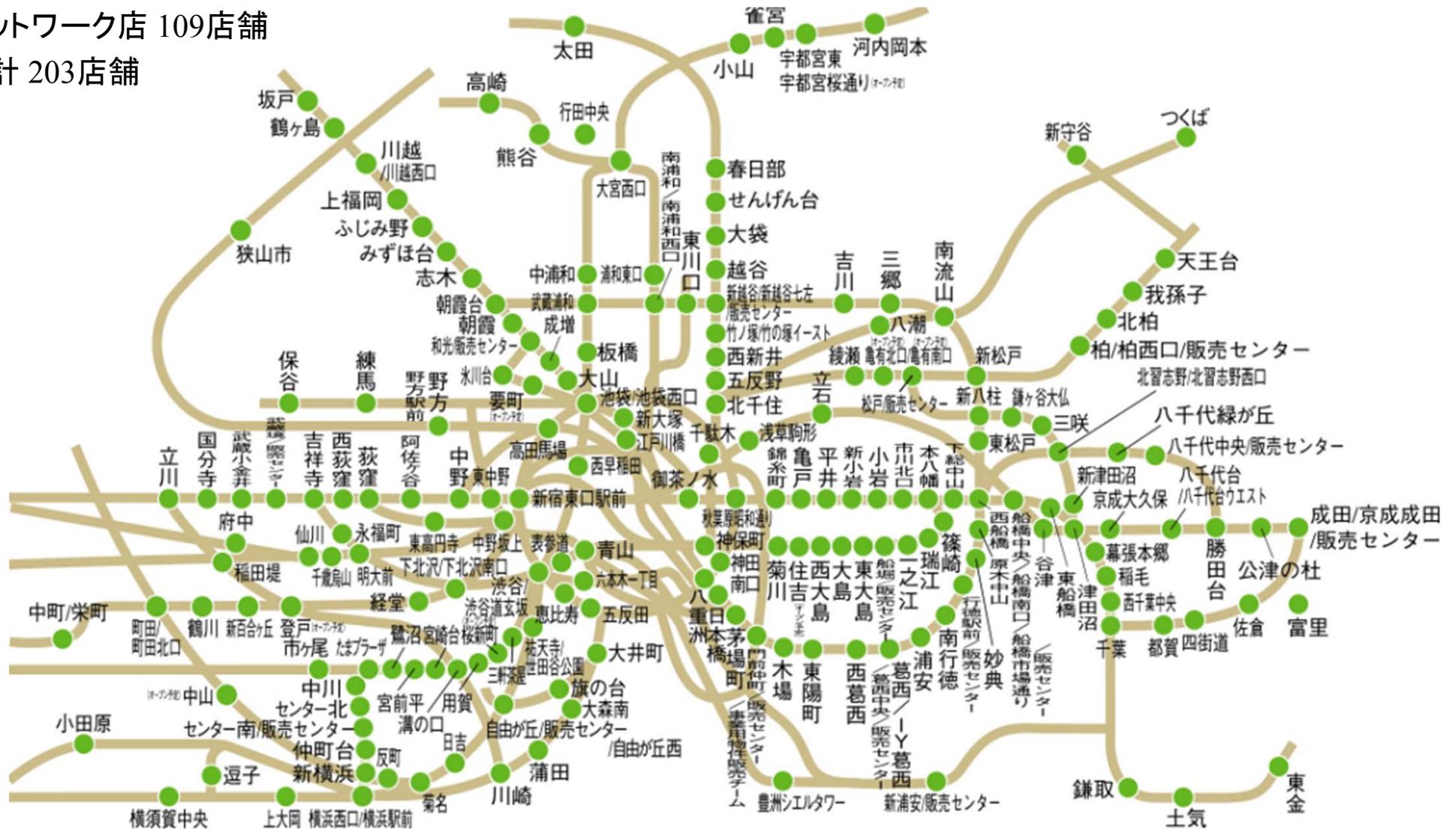


◆賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク②

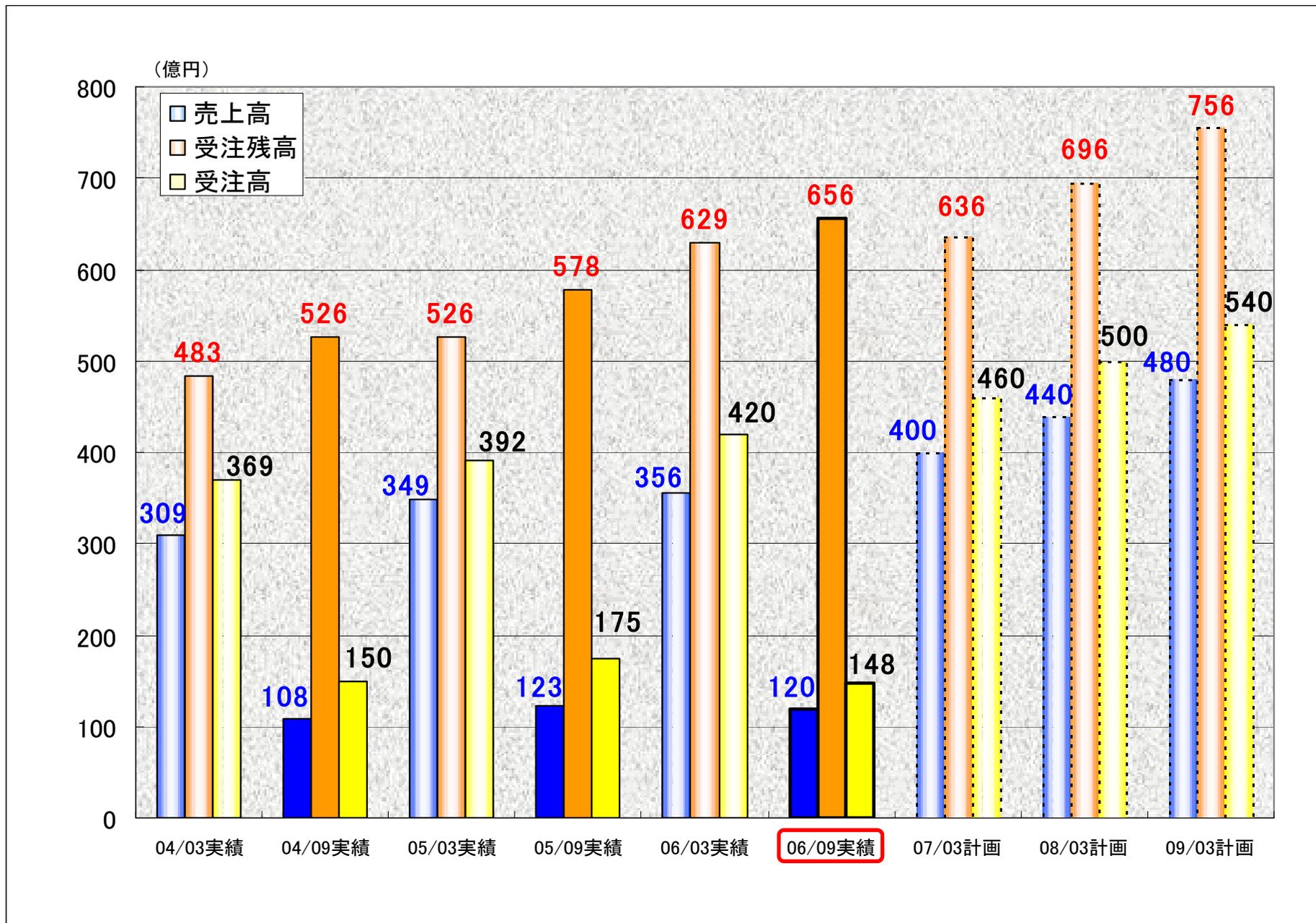
平成18年11月6日現在

首都圏店舗網

スターツ店 94店舗
 ネットワーク店 109店舗
 合計 203店舗



◆建設受注事業 業績推移



▼3階建からスタートの「高床免震」。 2006年10月27日掲載 日本経済新聞 朝刊

●建築オーナーの皆様へ

高床免震
Produced by STARTS

「3階建て」からスタートの「高床免震」。

免震賃貸マンション 新商品発売記念 本体価格・坪47万円～



■特別現場見学会■
完成済・施工中の現場も多数、随時、ご案内させていただきますので、ぜひ一度、ご覧ください。
・開催日時 / 11月13日(月)・12月17日(日) 10:00～14:00
・開催場所 / スターツCAM株式会社 本社 ・無料
・内 容 / マンション現場見学(免震マンション等)

STARTS cam-hq@starts.co.jp
www.starts.co.jp/Syncs

スタートSCAM株式会社 03-3686-1073



▼民間初の起震車「地震・免震体験車」導入。



▲震度1～7を体感



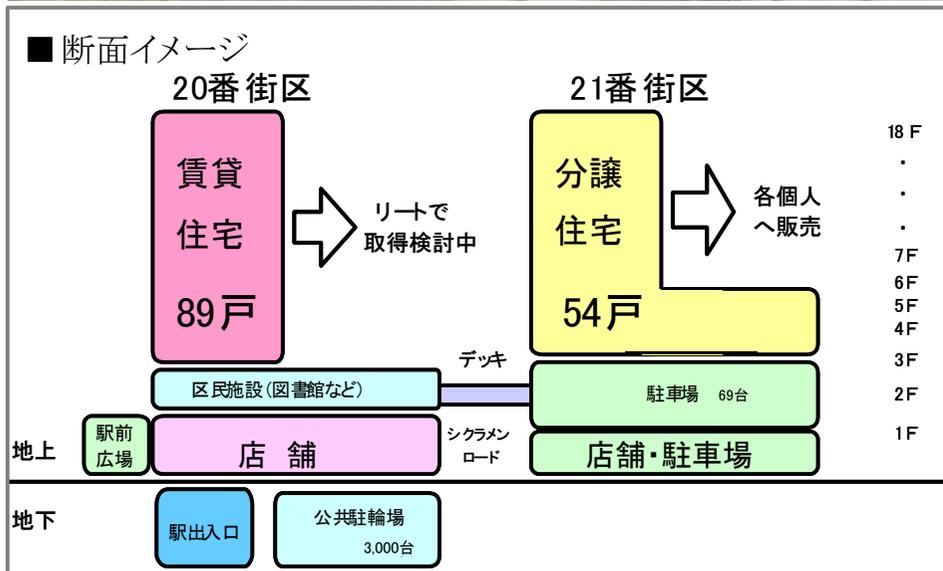


20番街区 地上18階・地下2階 / 18,986㎡

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



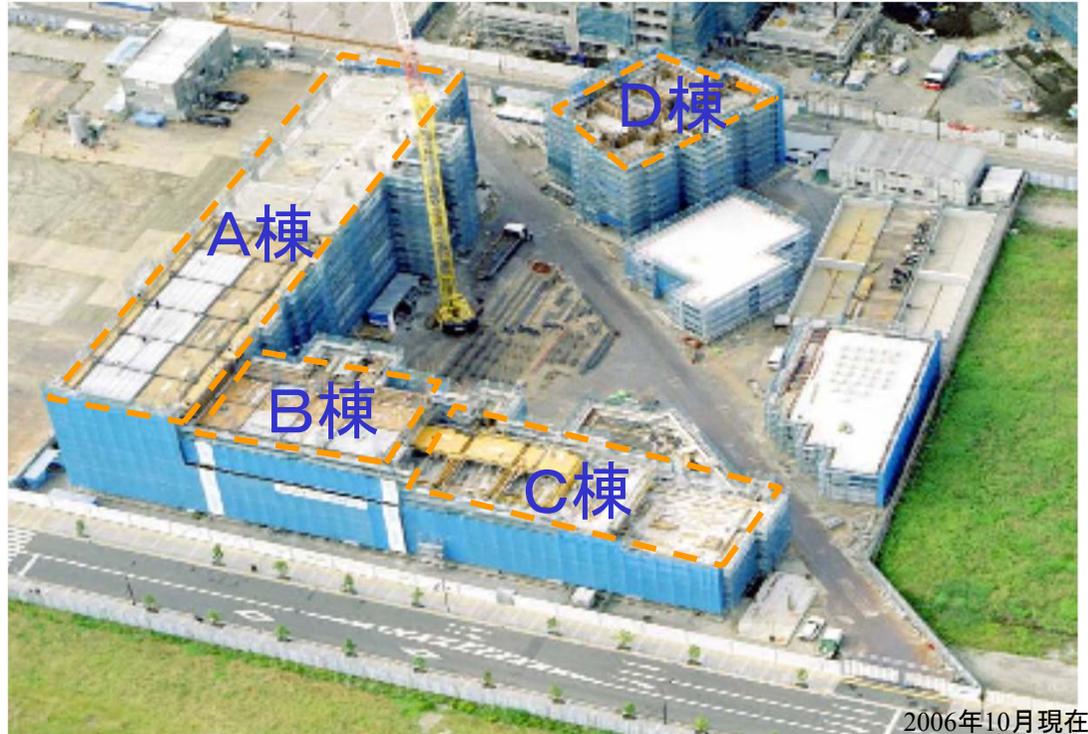
◇RC免震構造14階建

◇オールセーフ採用 (免震+井戸+オール電化)



■ 物件概要

- ・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
- ・敷地面積:9,900㎡ ・建築面積:3,643㎡ ・延床面積:26,125㎡



2006年10月現在

完成イメージ模型



◆分譲事業戦略① <アルファグランデ新浦安武番街>

・免震 RC10階建 ・総戸数88戸



八千代市初**免震**マンション

6階建・総戸数:61戸

