

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年 8 月25日
【会社名】	スタートコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河野 一孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目 4 番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目 4 番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 1,455,927,600円 (注)募集金額は、発行価額の総額であり、平成26年 8 月15日 (金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式 の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】**第1【募集要項】****1【新規発行株式】**

種類	発行数	内容
普通株式	870,000株	完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式 単元株式数100株

(注) 1. 平成26年8月25日(月)開催の取締役会決議によります。

2. 本募集とは別に、平成26年8月25日(月)開催の取締役会において、当社普通株式1,800,000株の一般募集(以下「一般募集」という。)及び当社普通株式4,040,000株の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行うことを決議しております。また、一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から870,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、一般募集及び引受人の買取引受による売出しと併せて以下「本件募集売出し」という。)を行う場合があります。

3. 本募集は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

4. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	870,000株	1,455,927,600	727,963,800
一般募集	-	-	-
計(総発行株式)	870,000株	1,455,927,600	727,963,800

(注)1.本募集は、前記「1 新規発行株式」(注)3.に記載のとおり、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		野村證券株式会社	
割当株数		870,000株	
払込金額		1,455,927,600円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	代表執行役社長 永井 浩二	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (平成26年3月31日現在)	20,000株
	取引関係	一般募集及び引受人の買取引受による売出しの主幹事会社	
	人的関係	-	
当該株券の保有に関する事項		-	

- 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、平成26年8月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注)1.	未定 (注)1.	100株	平成26年9月25日(木)	該当事項はあ りません。	平成26年9月26日(金)

(注)1. 発行価格については、平成26年9月2日(火)から平成26年9月5日(金)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の金額といたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を新規発行株式の発行数で除した金額とします。

2. 本第三者割当増資においては全株式を野村證券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
3. 野村證券株式会社は、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の取得予定株式数につき申込みを行い、申込みを行わなかった株式については失権となります。
4. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価格を払込むものとします。

(3)【申込取扱場所】

場所	所在地
スターツコーポレーション株式会社 本店	東京都中央区日本橋三丁目4番10号

(4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社りそな銀行 東京営業部	東京都文京区後楽二丁目5番1号

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,455,927,600	10,000,000	1,445,927,600

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2. 払込金額の総額は、平成26年8月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限1,445,927,600円については、本第三者割当増資と同日付をもって決議された一般募集の手取概算額2,972,264,000円と合わせ、手取概算額合計上限4,418,191,600円について、平成27年6月までに神田東松下町再開発プロジェクト()における共同住宅建築にかかる地盤調査費、建物設計費用及び建築工事代金等の一部に充当する予定であります。共同住宅のうち一部は分譲マンションとして販売、一部は賃貸住宅用物件として当社におきまして入居募集等を行い、付加価値を高めた上で、スターツプロシード投資法人またはその他不動産投資信託等の第三者に譲渡する予定であります。

また、分譲マンション及び賃貸住宅用物件の譲渡により回収した資金につきましては、新たな賃貸住宅用物件の購入資金及び開発資金に充当する方針であります。

() 神田東松下町再開発プロジェクトの概要は以下のとおりであります。

なお、総事業費は、今回の増資による調達資金のほか自己資金及び銀行借入にて調達する予定であります。

名 称：(仮称)神田東松下町計画民間住宅棟開発事業

目 的：74年間の定期借地権を活用した区有地及び民有地の一体開発による中堅所得者層向けファミリー住宅を中心とした民間住宅棟や広場を整備する

所 在 地：東京都千代田区神田東松下町22番の一部他

総事業費：約11,000百万円

敷地面積：約3,500㎡ 建築面積：約2,800㎡ 延床面積：約32,000㎡

階 数：地上25階、地下2階(鉄筋コンクリート造)

用 途：共同住宅、店舗

着工予定：平成27年4月

竣工予定：平成30年5月

事 業 者：スターツコーポレーション株式会社

施 工 者：スターツCAM株式会社 他

第2【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

当社は、平成26年8月25日(月)開催の取締役会において、本第三者割当増資とは別に、当社普通株式1,800,000株の一般募集（一般募集）及び当社普通株式4,040,000株の売出し（引受人の買取引受による売出し）を行うことを決議しておりますが、一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から870,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当増資は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却に必要な株式を取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、本件募集売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年9月18日(木)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、本件募集売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数（以下「取得予定株式数」という。）について、野村證券株式会社は本第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

野村證券株式会社が本第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第42期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月26日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第43期第1四半期（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月8日関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年8月25日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成26年7月1日に関東財務局長に提出

4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年8月25日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づく臨時報告書を平成26年8月25日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後本有価証券届出書提出日（平成26年8月25日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について変更がありました。

以下の内容は当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更箇所については_____ 罫で示していません。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、以下の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、本有価証券届出書提出日（平成26年8月25日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

[事業等のリスク]

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成26年8月25日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成26年6月30日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で674億93百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成26年6月30日現在、棚卸資産としての販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）を帳簿価額で229億79百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

(2) 有利子負債について

平成26年6月30日時点の有利子負債の残高は、平成26年3月期末と比べて66億57百万円増加し849億26百万円となりました。これは主に運転資金の調達等により増加したものであります。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

(3) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテルエミオン東京ベイ」を開業し、9年が経過しており、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼働しておりますが、今後の稼働状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 建築資材の調達について

建築資材等の価格が高騰した際に、販売価格に反映することができない場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 不動産関連法制の変更について

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 不動産関連税制の変更について

将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護方針を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(8) 自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スターツコーポレーション株式会社本店

（東京都中央区日本橋三丁目4番10号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。