

# 第47期 報告書

2018年4月1日～2019年3月31日



## 会社概要

商号 スターツコーポレーション株式会社  
 創業年月日 1969年3月27日  
 設立年月日 1972年9月30日  
 資本金 11,039,484,667円  
 社員数 8,174名(2019年3月末時点)  
 本社所在地 東京都中央区日本橋三丁目4番10号  
 スターツ八重洲中央ビル



## 役員

代表取締役会長 村石 久二  
 兼グループCEO  
 代表取締役社長 磯崎 一雄  
 専務取締役 村石 豊隆  
 専務取締役 齋藤 太郎男  
 常務取締役 直井 秀幸  
 常務取締役 中松 学  
 取締役 直井 保  
 取締役 長谷川 隆浩  
 取締役 佐々木 和弘  
 取締役 村松 久行  
 取締役 山崎 千里  
 取締役(社外) 米山 宏作  
 常勤監査役 宝垣 和彦  
 監査役(社外) 前原 豊  
 監査役(社外) 相京 重信  
 常務執行役員 平出 和也  
 執行役員 石田 元二

〔なお、取締役 山崎千里、常勤監査役 宝垣和彦、監査役(社外) 相京重信は2019年6月27日株主総会の承認をもって就任となりました。〕

## 株主メモ

営業年度 4月1日から翌年3月31日まで  
 定時株主総会 6月  
 配当金基準日 期末配当金 3月31日  
 中間配当金 9月30日

株式の名義書換 株主名簿管理人  
 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
 みずほ信託銀行株式会社  
 同事務取扱場所  
 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

郵便物送付先・電話お問い合わせ先  
 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部  
 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)

公告方法 電子公告により行います。  
 但し、事故その他やむを得ない事由によって  
 電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載します。

ホームページ <https://www.starts.co.jp/>



JPX日経インデックス400銘柄



# ごあいさつ

株主の皆様には、日頃より格別のご支援とご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに、当社第47期の報告書をお届けするにあたりご挨拶申し上げます。

当連結会計年度における日本経済は、企業収益や雇用所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調にあるものの、米中貿易摩擦をはじめとした諸外国の政策動向に対する懸念など、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

こうした中、当社企業グループにおきましては、土地有効活用、不動産仲介・管理を中心としたストックビジネスをはじめ、金融(証券・信託)、ホテル・旅館、出版、高齢者支援・保育など「総合生活文化企業」として地域に根差し、皆様の暮らしに末永くお役に立てるサービス・商品をワンストップで提供するとともに、法人取引の拡大にも注力してまいりました。

国内では、安定経営の礎となる不動産管理物件数が2019年3月末現在、住宅643,518戸、駐車場148,766台、ビル・施設管理2,012件と着実に増加。総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国656店舗、高齢者支援・保育施設が100事業所を超えるなど、そのネットワークも拡大させているほか、全国各地において、グループの総合力を活かした様々な複合開発プロジェクトにも取り組んでまいりました。また、2018年9月には、創業時より地域密着で事業展開してまいりました浦安エリアにおいて、グループ初運営となる商業施設「ニューコースト新浦安」をオープンいたしました。

一方、海外では2018年10月、グループ初の海外自社施工・運営の「ホテル エミオン プノンペン」をオープンしたほか、2019年2月にロンドン、5月には近年インドでニーズが高まるグルガオンに拠点を開設。世界23ヶ国・37都市において、日系企業の海外進出にともなう不動産仲介・コンサルティングを軸としながら、各国のニーズに合わせたサービスの提供も行ってまいりました。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,951億77百万円、営業利益228億21百万円、経常利益240億6百万円、親会社株主に帰属する当期純利益152億64百万円となり、いずれも過去最高を更新することができました。

おかげさまで2019年3月27日に創業50周年を迎え、株式公開から30周年と節目に当たる本年も、創業以来変わることのない『人が、心が、すべて。』の理念のもと、感謝の気持ちを忘れることなく、これまで通りヒューマニズムに富んだ人財育成とグループガバナンスを徹底させた組織づくりに努め、地域・社会とともに一歩一歩、永続的に発展できる企業体を志向してまいります。

株主の皆様には今後とも、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2019年6月

代表取締役会長  
兼グループCEO 村石 久二  
代表取締役社長 磯崎 一雄

# グループ組織図

当社企業グループは、総合生活文化企業を目標に、地域密着で相互に連携した当社及びグループ会社82社で構成されておりますが、主要な事業内容とグループ会社等の位置づけは下図のとおりです。



連結子会社 57社  
持分法適用会社 1社  
非連結子会社 24社

※1 新規連結会社  
※2 持分法適用会社



スタートの社名とロゴマークは、当社のすべての企業理念を表現するようデザインされています。

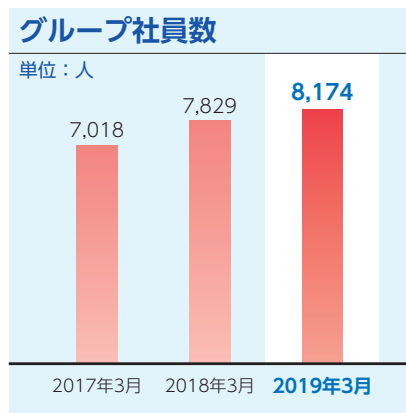
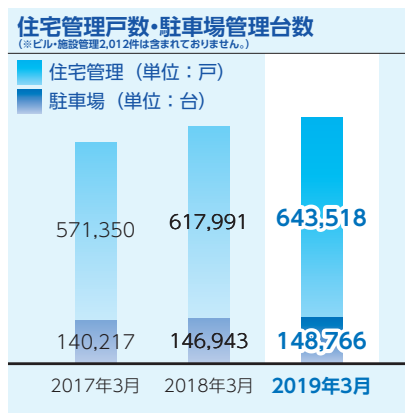
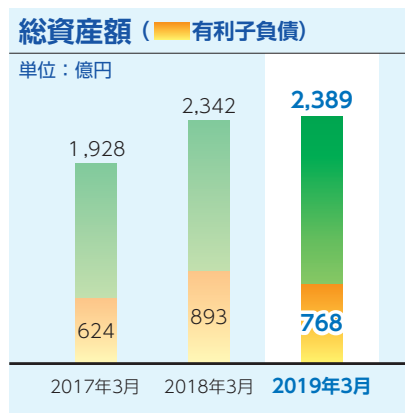
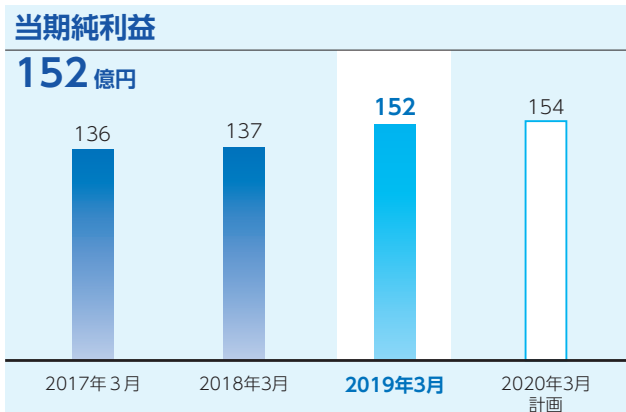
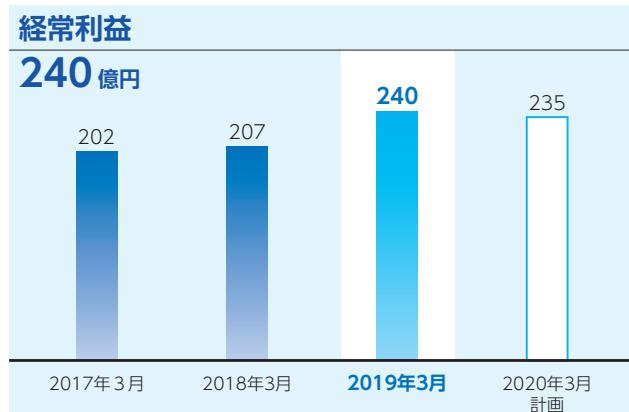
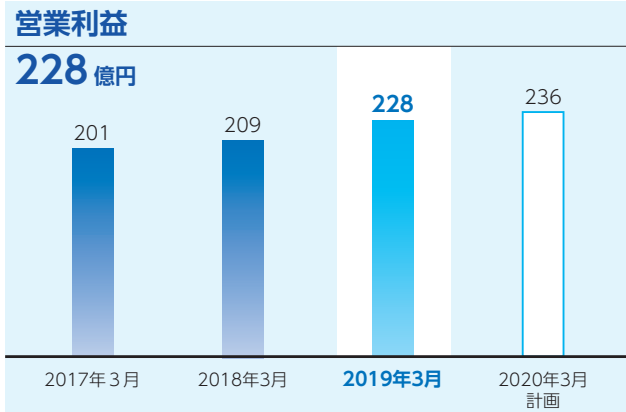
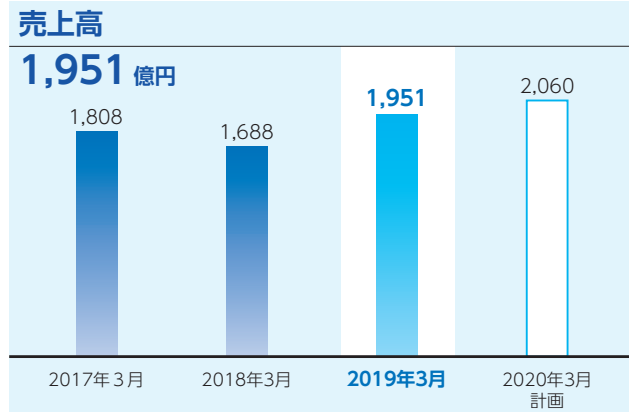
●基本精神「人」  
左端のテーマは人が両手を上げて喜ぶ姿がモチーフ。お客様の喜び、社員のやりがい。人ありきの企業経営こそ、当社の原点です。

●企業テーマ「スタート」  
STARTS(スタート)という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、スタートの企業テーマです。

●企業ロマン「夢」  
ロゴマークのARの重なりは、STAR(スター/星=夢)とARTS(アーツ/創造=実現)。この星・地球を創造する企業でありたい。大きな夢を持ち続けることが、スタート社員全員の企業ロマンです。

アソシア	アソシア
Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co., Ltd. (中国・上海・北京)	Pt. Starts International Indonesia (インドネシア・ジャカルタ)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. (中国・広州)	Starts India Private Ltd. (インド・ニューデリー、グルガオン)
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd. (中国・武漢)	Starts International Dallas, Inc. (アメリカ・ダラス)
Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co., Ltd. (中国・大連)	Starts Realty Canada Inc (カナダ・トロント)
台湾世運志不動産顧問(股) (台湾・台北)	Starts Mexico SA DE C.V. (メキシコ・メキシコシティ)
Starts Hong Kong Co., Ltd. (中国・香港)	Starts Brasil Real Estate Ltd. (ブラジル・サンパウロ)
Starts International Korea Co., Ltd. (韓国・ソウル)	Starts Deutschland GmbH (ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts International Vietnam Co., Ltd. (ベトナム・ハノイ、ホーチミン)	Starts France (フランス・パリ)
Starts International (Thailand) Co., Ltd. (タイ・バンコク)	Starts London Limited (イギリス・ロンドン)
Myanmar Starts Corporate Services Co., Ltd. (ミャンマー・ヤンゴン)	Siu Real Estate Brokers L.L.C. (アラブ首長国連邦・ドバイ)
Starts International Malaysia Sdn. Bhd. (マレーシア・クアラルンプール)	Starts Russia Ltd. (ロシア・モスクワ)
Starts Singapore Pte.Ltd. (シンガポール)	Starts International Australia Pty.Ltd. (オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

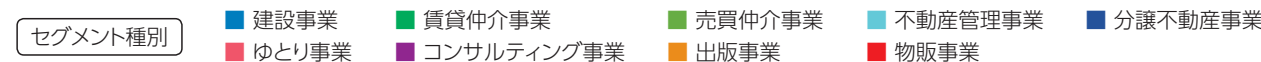
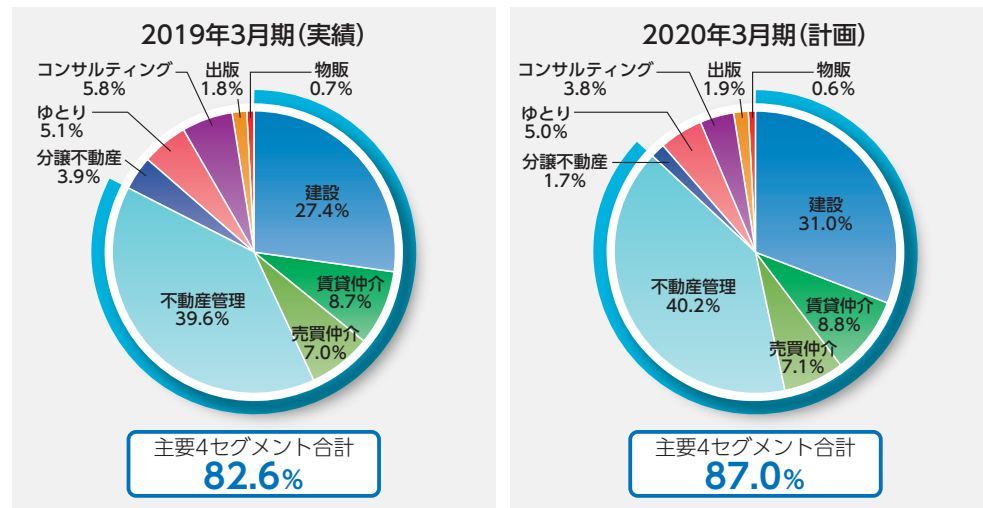
# 決算ハイライト (連結)



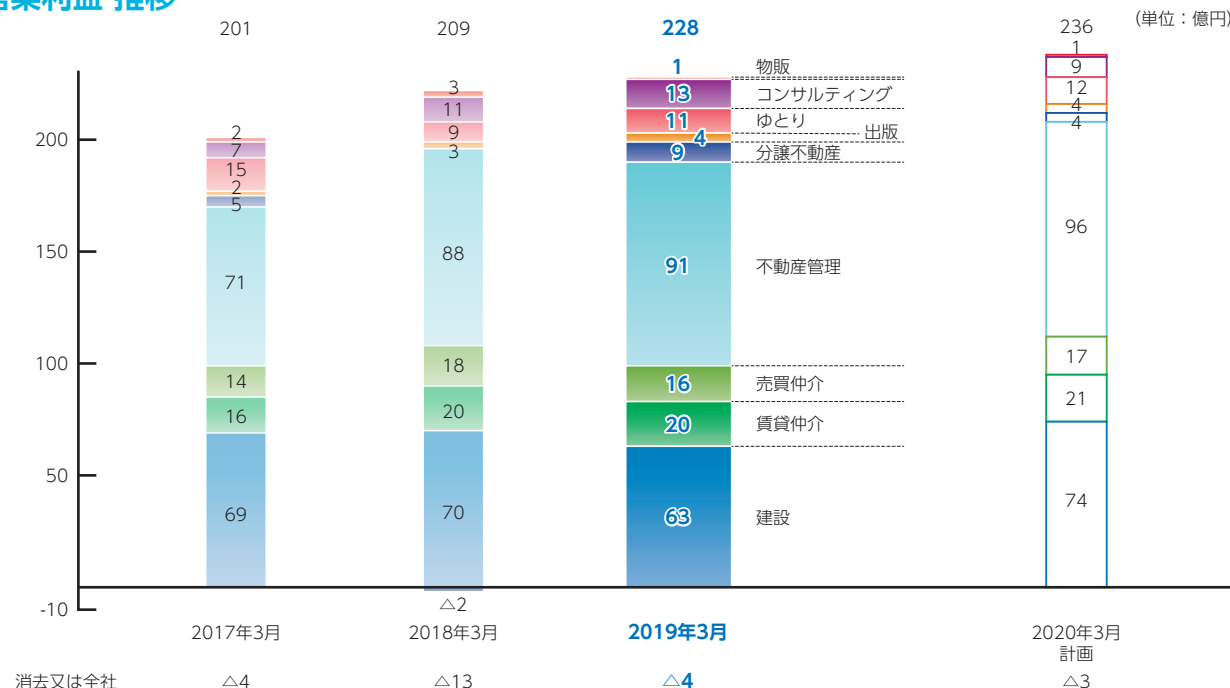
# セグメント別 営業利益の状況

## ■ 構成比

建設・賃貸・売買・  
不動産管理事業で  
**営業利益の  
80%以上**を構成



## ■ 営業利益 推移



■ 建設・不動産・管理事業

“地域密着営業”を軸に建設、不動産仲介・管理事業で  
グループ営業利益の80%以上を構成

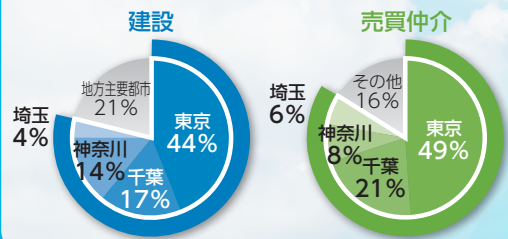
スタートグループは創業以来、徹底して地域密着の精神を貫き、より多くの出会いと末永いおつきあいを目指して、各事業やサービスとともにエリアについても全国、そして海外へと拡がり続けておりますが、グループの連結営業利益の80%以上は建設、不動産仲介・管理事業で構成。その中でも、売上の約80%を占める首都圏エリアでの“地域密着営業”こそが、安定収益基盤の礎となっております。



「不動産・建設・資産運用の  
トータルソリューションサービス」

地域別売上割合

(2019年3月末実績)



スタートピタットハウス株式会社 (不動産仲介)

地域密着の総合不動産ショップとして、一人暮らしのお部屋探しからマイホームの購入・買い替え、事業用不動産による財産形成など、お客様のあらゆるご要望に心のこもったサービスでお応えしております。



ピタットハウス店舗数 **660**店舗 (スタート店 120店舗 / FC店 540店舗)

※2019年5月末時点

スタートCAM株式会社 (建設)

相続税対策をはじめとする資産運用・承継のコンサルティングを通して、賃貸住宅、商業ビル、高齢者福祉施設など、ご所有地の特性に応じた最適な土地活用をご提案。また、安心・安全な街づくりを目指して「免震建物」の普及にも努めております。



免震建物受注累計 **469**棟・**11,815**戸

※2019年5月末時点

“地域密着営業”

厳選したエリア戦略で  
着実に事業領域を拡大  
〈首都圏で約80%の売上〉

スタートアメニティー株式会社 (不動産管理)

賃貸住宅のオーナー様の安定経営サポートと入居者様に快適な住環境をご提供。また、エスティメンテナンス株式会社では、契約実績42万世帯を超える「24時間コールセンター」を展開しております。



住宅管理戸数 **652,003**戸 駐車場管理台数 **148,481**台

※管理物件数はグループ全体数 (住宅・分譲・アクセス24・社宅代行) / 2019年5月末時点

企業不動産におけるさまざまな課題を解決

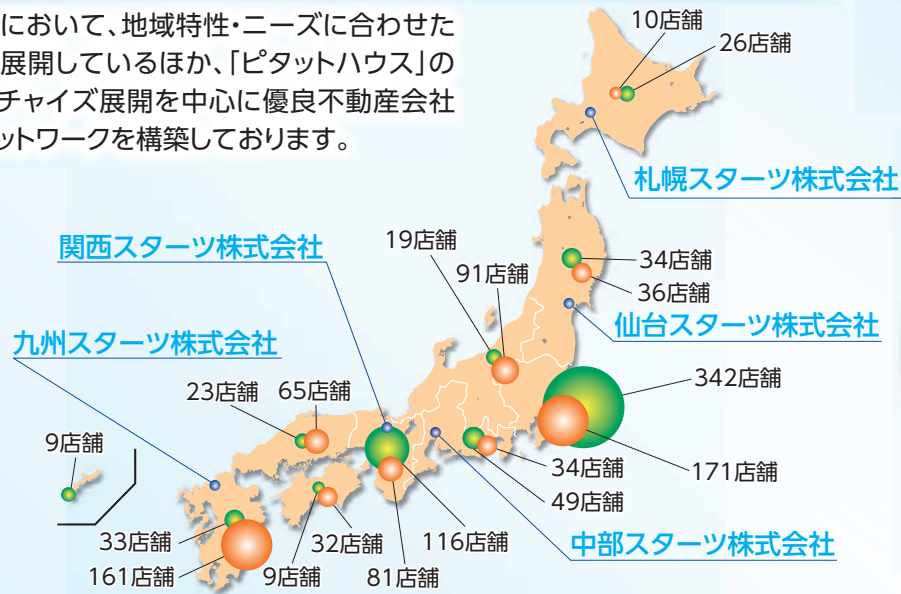
スターツコーポレートサービス株式会社(法人不動産)

企業不動産の様々な課題解決をサポートするほか、社宅管理代行や寮社宅コンサル、オフィス・ビル等の事業用賃貸やマスターリース事業、大型売買仲介など、法人様の多様化する不動産ニーズにお応えしております。

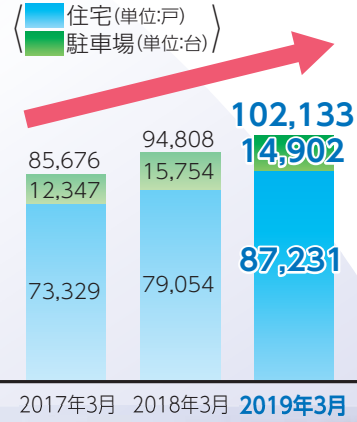


国内不動産ネットワークの構築

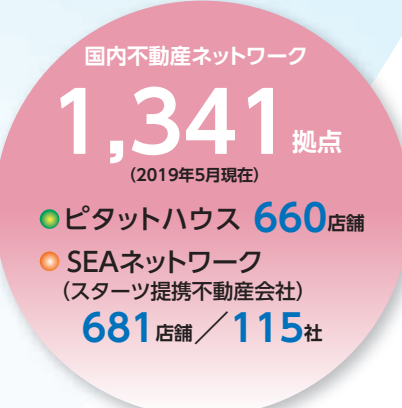
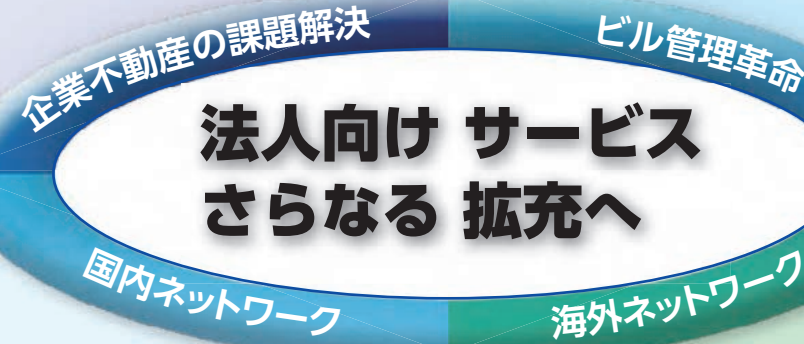
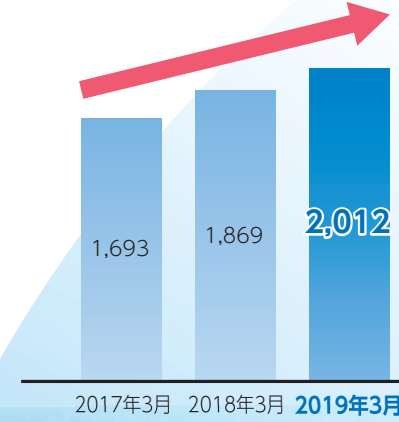
各都市において、地域特性・ニーズに合わせた事業を展開しているほか、「ピタットハウス」のフランチャイズ展開を中心に優良不動産会社とのネットワークを構築しております。



社宅管理代件数推移



ビル・施設管理件数推移



総合ビル・施設管理 首都圏中心に拡大中

スターツファシリティサービス株式会社(総合ビル管理)

オフィスビルをはじめ商業施設、大学、病院、介護施設、結婚式場、ホテルなど、都心部を中心に総合ビル管理を展開。また、建物の遠隔監視・制御が可能な「ビルコム」は、省人化をすすめながらも、各施設のニーズにきめ細かに応え、コスト削減と利便性向上を両立しております。



日系企業の海外進出をトータルサポート

駐在員の住宅探しはもちろん、リゾート物件の仲介・管理、サービスオフィス・レンタル工場の運営、ホテルの開発など、現地ニーズに合わせたサービスも展開。



■ 建設・不動産・管理事業

スターツデベロップメント株式会社(分譲不動産)

地域密着による厳選した土地の仕入れから企画、設計、施工、販売、アフターサービスまで、一貫してトータルに手掛け、多様なライフスタイルに対応した住まい、街づくりに取り組んでおります。



QUWON GARDEN 新浦安

スターツホーム株式会社(注文住宅・リノベーション)

お客様のご要望・ライフスタイルを形にする注文住宅と住まい方を提案する企画型住宅をご提供。シンプルで飽きのこないデザイン、使い勝手の良い設計、安心して快適に住める性能を追求した住まいづくりを行っております。



TOPICS スターツニューコースト株式会社を設立



2018年9月、グループ初運営となる商業施設「ニューコースト新浦安」をオープンし、2019年2月には、施設の運営・管理業務を行うスターツニューコースト株式会社を設立いたしました。今後も地域の皆様の暮らしに新たな価値をお届けする快適な空間を目指してまいります。



「ニューコースト新浦安」  
【施設概要】約60店舗(1~3階)／駐車場1,270台(平置1階、立体4・5・屋上階)  
【所在地】千葉県浦安市明海4-1-1 [交通]JR京葉線「新浦安」駅 徒歩17分

■ 高齢者支援・保育(ゆとり事業)

スターツケアサービス株式会社

少子・高齢化が進む社会を見据え、地域密着で高齢者支援・保育事業などの総合福祉サービスを展開。高齢者支援においては、2019年3月に京都・嵯峨嵐山へ初進出するなど、着実に事業領域を拡げ、保育事業では同年4月、江戸川区に認可保育園と当社2園目の企業主導型保育園を同時開設し、全施設数は102事業所まで拡大してまいりました。今後も、地域に根差し、ご利用者様に心を込めたサービスを提供してまいります。

運営施設数・定員数		(2019年5月現在)	
グループホーム	42施設 819人	居宅介護支援	14事業所 1,650人
有料老人ホーム	3施設 248人	訪問介護	10事業所 1,560人
小規模多機能	8施設 224人	介護タクシー	2事業所 390人
高齢者住宅	6棟 172戸	デイサービス	6施設 111人
福祉用具	1事業所 704人	保育園	10施設 582人
<b>合計:102事業所・6,460人</b>			



幼老複合施設「スターツコミュニティケアセンター新浦安」



■ ホテル・レジャー(ゆとり事業) ■ 物販事業

ホテル エミオン 東京ベイ 千葉県浦安市 TEL:047-304-2727  
[東京ディズニーリゾート®・パートナーホテル]



ホテル ルミエール  
グランデ  
流山おおたかの森  
千葉県流山市  
TEL:04-7152-2700



ルミエールグランデ流山おおたかの森



ルミエール葛西

沖縄ナハナ・  
ホテル&スパ  
沖縄県那覇市  
TEL:098-866-0787



ホテル エミオン  
プノンペン  
(カンボジア)

2018年10月OPEN  
初の海外自社施工・運営

ホテル 清風園  
長野県 信州戸倉上山田温泉  
TEL:026-275-1016



湯けむりの里 柏屋  
栃木県 日光温泉郷・川治温泉  
TEL:0288-78-0002



スターツ笠間ゴルフ倶楽部 茨城県笠間市 TEL:0296-72-8126



「スターツシニアゴルフトーナメント」開催コース  
(2013年・第14回大会~)

キャディ評価、2年連続全国1位  
(ゴルフダイジェスト・オンライン)

スターツグアムゴルフリゾート  
(アメリカ グアム) リゾートホテル併設



旬味 京橋本店  
TEL:03-3277-0039



旬味 新浦安店  
TEL:047-711-1122



金融・コンサルティング事業  
スターツ証券株式会社



総合金融コンサルティング会社として、証券・保険・住宅ローン・相続・遺言・家族信託等を取扱うほか、地域密着型店舗「住まブラ」では、金融商品によるライフプランニングをご提案。また、2018年11月、新たに来店型保険代理店の1号店を「ニューコースト新浦安(3F)」にオープンいたしました。

スターツ信託株式会社

家族の笑顔が復活。悩みから救ってくれたのは、**土地・建物の“信託”でした。**

- 相続税対策・資産継承の悩み
- 建築資金の融資保証人がいない
- 賃貸経営の煩わしさ
- 空室や修繕費用の不安
- 一括借上や家賃保証のトラブル
- 障がいのある子どもの将来が心配

不動産信託を専門とする運用型信託会社として、信託方式による賃貸経営、資産承継、相続対策の実現など、ワンストップでお客をサポートしております。

スターツアセットマネジメント株式会社

資産運用を行う『スターツプロシード投資法人』は、資産規模約900億円、保有物件数106物件(2019年5月末時点)。また、再開発やPFI事業のコンサルティングのほか、官民連携福祉貢献インフラファンド事業にも取り組んでおります。

～東京都内で子育て支援施設を含む複合施設の整備・普及に貢献～

<p>【所在地】東京都墨田区</p> <p>【敷地面積】約440㎡</p> <p>【建物規模】鉄筋コンクリート造(免震)地上10階建</p> <p>【用途】認可保育所、共同住宅(24戸)シェアハウス(8名×2フロア)</p> <p>【竣工】2019年1月</p>	<p>【所在地】東京都大田区</p> <p>【敷地面積】約360㎡</p> <p>【建物規模】鉄筋コンクリート造地上6階建</p> <p>【用途】認可保育所、共同住宅(11戸)</p> <p>【竣工】2019年1月</p>
---	---

不動産ネットワーク事業(コンサルティング)  
ピタットハウスネットワーク株式会社

今、この決断が、未来の力に。

**FOR THE FUTURE**

情報が集まる。大でにぎわう。夢があふれる。総合不動産ショップ、ピタットハウスから。

加盟店契約店舗数 **660店舗** (2019年5月末時点)

総合不動産店舗「ピタットハウス」のFC事業を展開。外見だけの看板統一ではなく、研修制度を充実させ人材育成にも注力することで、顧客満足に留まらず“顧客感動”をご提供できる店舗づくりを目指しております。

出版事業  
スターツ出版株式会社

「オズモール」会員数: **320万人**

「オズのプレミアム予約」利用可能施設数: **約4,500施設**

「オズのプレミアム予約」年間利用者数: **250万人** (2019年5月末時点)

街、旅など身近なよりみちを提案する「オズマガジン」、食×東京がテーマの「メトロミニッツ」の発行や女性向けサイト「オズモール」では、レストラン、ビューティサロンなどの厳選施設が予約できる「オズのプレミアム予約」を展開。また、小説投稿サイトを運営し、人気作品を文庫や電子書籍としてリリースしているほか、コミック分野にも注力しております。

セキュリティ事業(物販)  
シャーロック株式会社

安心・安全で且つ付加価値となるカードキーシステム(アナログ・IC)やスマートロックをご提供し、ハウスメーカーやデベロッパーの賃貸住宅をはじめ、寮・社宅、施設、病院など、様々な場所で採用されております。今後もお客様のニーズや時代の変化に柔軟に対応しながら、新たなソリューションをご提案してまいります。



東京マラソン2019 [第1回・2007年～]



様々なご縁が重なり、第1回よりオフィシャルパートナーとしてナンバーカード協賛をさせていただいております。大会当日は約300名の社員ボランティアやフィニッシュ地点での“足湯”サービスなど、大会運営をサポートさせていただきました。



©TOKYO MARATHON FOUNDATION

第36回社の都全日本大学女子駅伝 [第23回・2005年～]



第43回サンスポ千葉マリンマラソン [第14回・1990年～]



第9回高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン [第1回・2011年～]



高橋尚子さん スポンサー契約 (2019年3月)



スターツ陸上競技部のアドバイザーにも就任

陸上競技部 [2000年～]



2018年11月に開催された「第38回全日本実業団対抗女子駅伝」に2年連続で出場しました。

新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]



＜特別協賛＞スターツハートフルコンサート(12月)

卓球日本代表チーム オフィシャルスポンサー [2007年～]

世界卓球ブダペスト大会《個人戦》(2019.4.21～28)が開催され、日本代表チームは総勢15名の選手が出場。混合ダブルスで銀メダル、女子ダブルスで銅メダルを獲得し、スターツ所属の伊藤美誠選手は、早田選手と組んだ女子ダブルスで、日本女子48年ぶりの銀メダルを獲得しました。



女子史上初2年連続3冠 伊藤美誠選手(スターツ所属)

平成30年度全日本卓球選手権大会では、昨年に続き、女子シングルス・女子ダブルス・混合ダブルスの3種目に出場し、全種目優勝!女子史上初の2年連続3冠の偉業を達成しました。



©ニッタクニュース

第20回スターツシニアゴルフーナメント [1989～1998、2008年～] 第20回スターツレディースゴルフ [1999年～]



協賛 映画「北の桜守」

映画俳優としてご活躍される吉永小百合さんの120本目の出演映画にご協力させていただきました。第42回日本アカデミー賞最多12部門で優秀賞を獲得。

協賛 映画「男はつらいよ」50周年プロジェクト

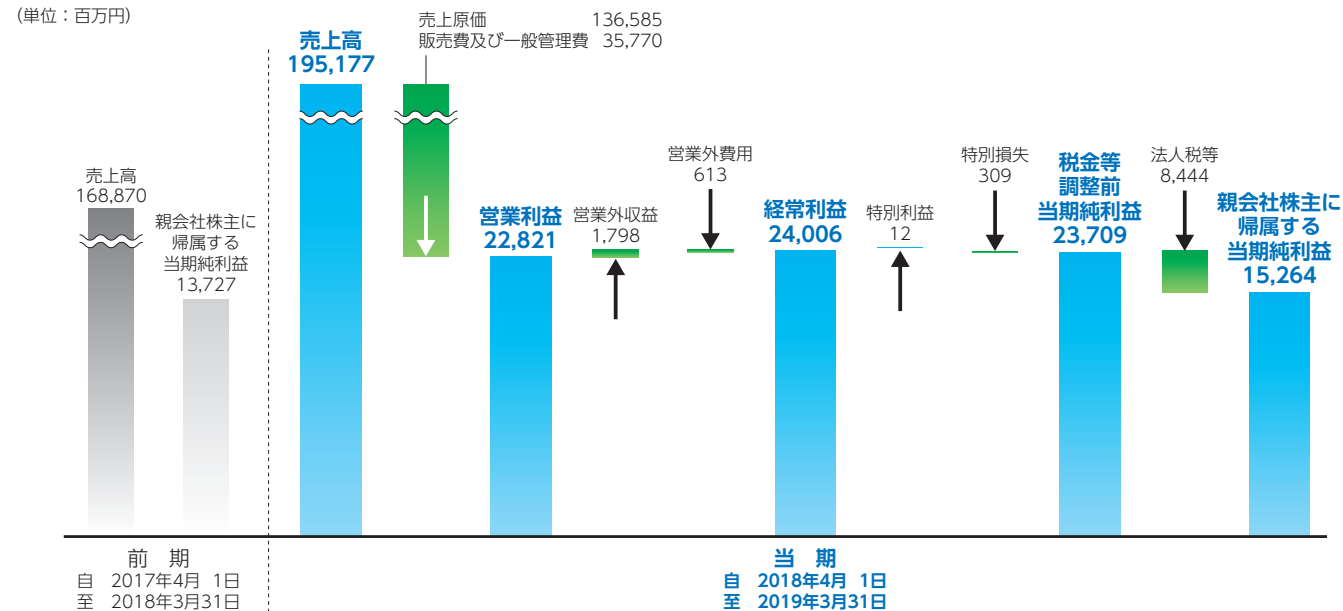


主演 吉永小百合  
監督 滝田洋二郎  
(東映ビデオよりDVD発売中)  
©2018「北の桜守」製作委員会

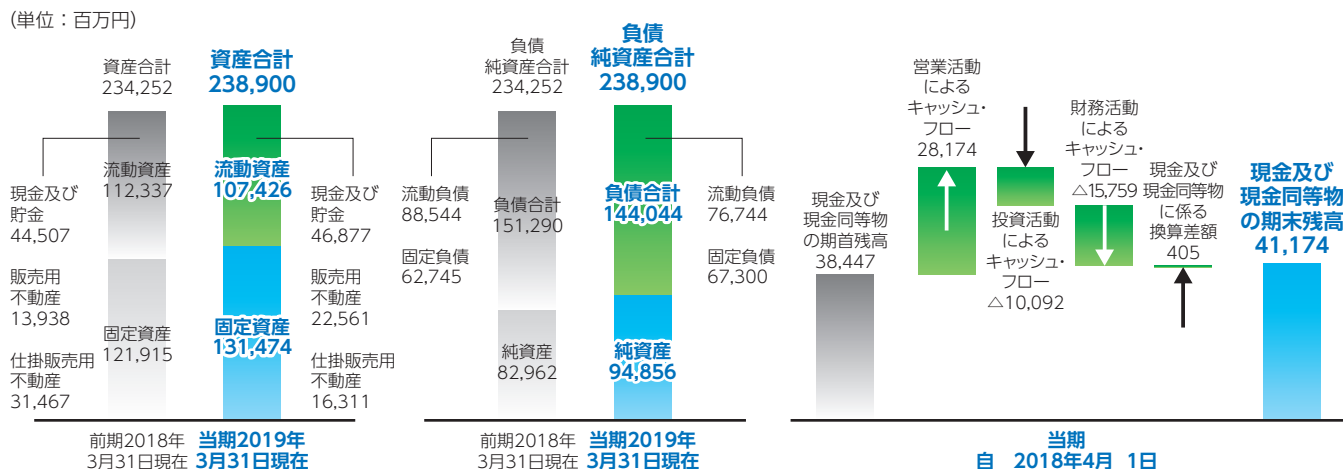
新作映画「男はつらいよ お帰る 真さん」  
主演：瀧美清 監督：山田洋次  
2019年12月27日(金)公開  
©松竹株式会社

# 連結財務諸表

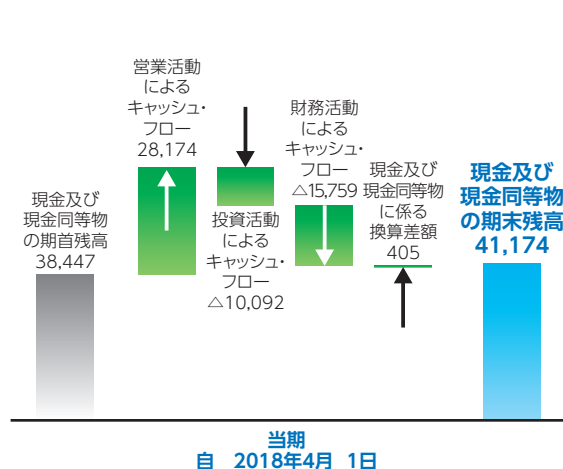
## ■ 連結損益計算書の概要



## ■ 連結貸借対照表の概要



## ■ 連結キャッシュ・フロー計算書



# 株式の状況

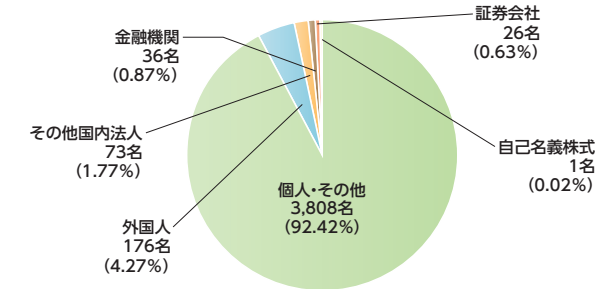
## ■ 株式情報 (2019年3月31日現在)

- 1) 会社が発行する株式の総数 100,170,000株
- 2) 発行済み株式総数 53,998,205株
- 3) 株主数 4,120名
- 4) 大株主

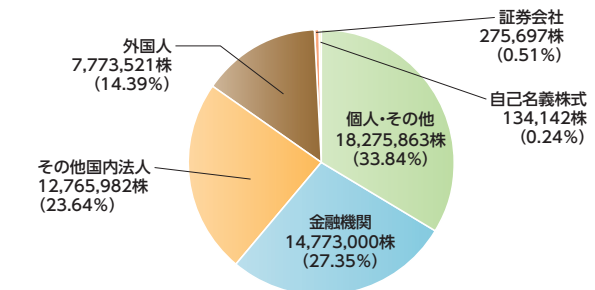
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165 千株	20.73 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,306	11.71
村石久二	4,446	8.26
スタート従業員持株会	2,912	5.41
株式会社りそな銀行	2,184	4.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,165	4.02
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	1,342	2.49
大槻三雄	932	1.73
AIG 損害保険株式会社	885	1.64

(注)持株比率は自己株式(134,142株)を控除して計算しております。

## ■ 所有者別 株式分布状況



## ■ 所有株数別 株式分布状況



# 配当情報

## ■ 配当実績の推移

