

## 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	9,053名(2023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
代表取締役社長	磯崎一雄
代表取締役副社長	村石豊隆
専務取締役	齋藤太郎男
専務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
常務取締役	直井保
取締役	長谷川隆浩
取締役	村松久行
取締役(社外)	高橋尚子
取締役(社外)	山本美雄
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

## 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 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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/>



## 株主のみなさまへ

# 第51期 報告書

2022年4月1日～2023年3月31日

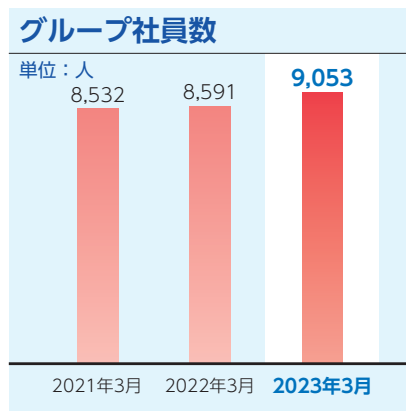
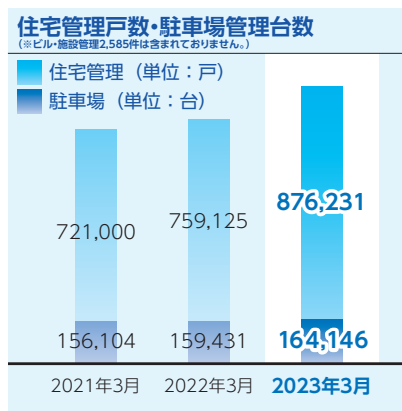
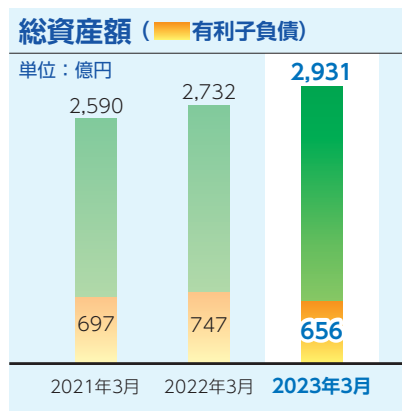
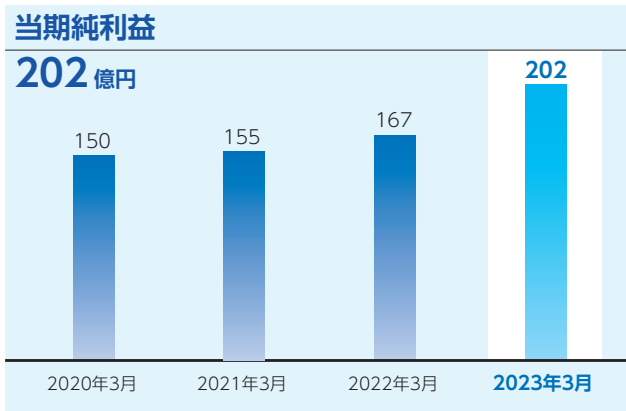
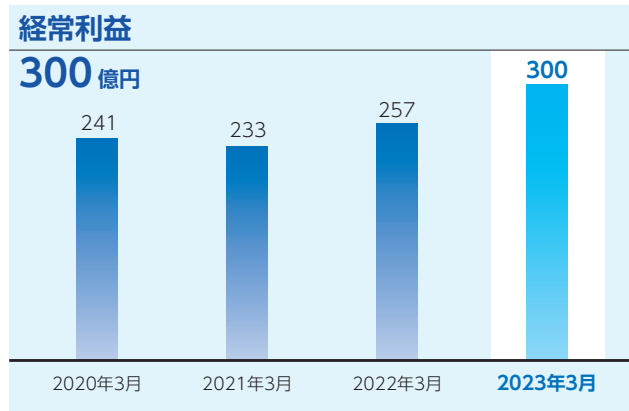
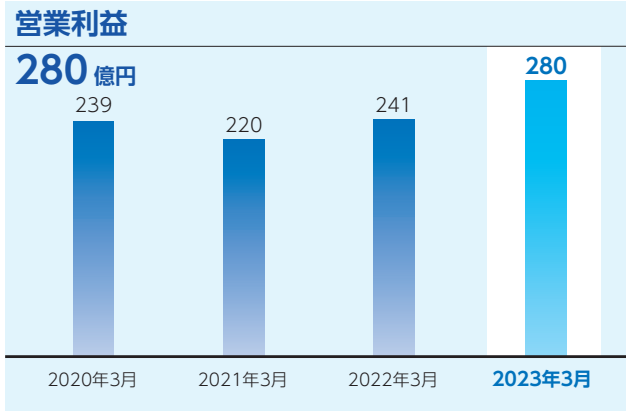
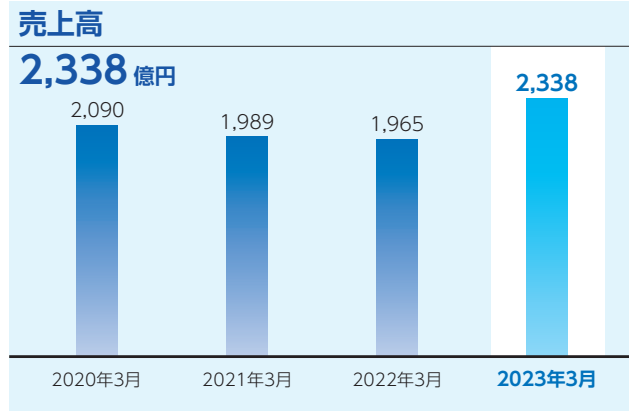


スターツコーポレーション株式会社



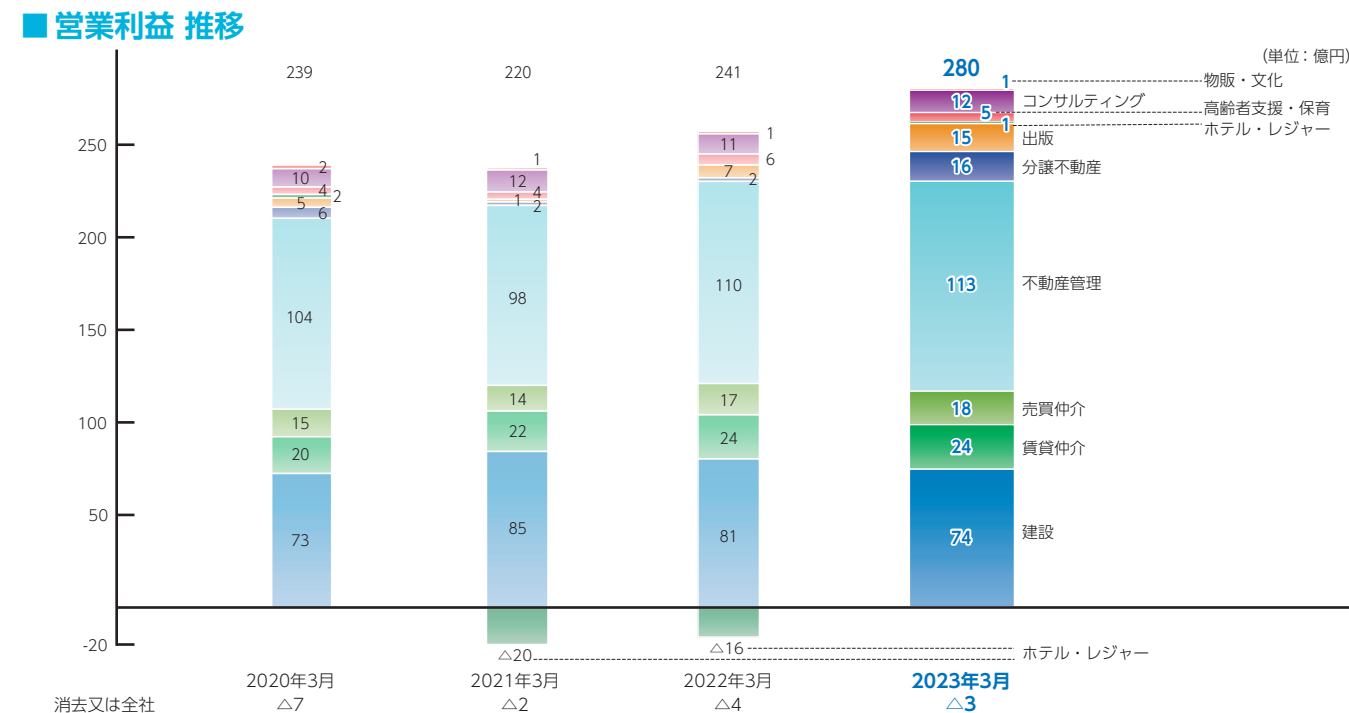
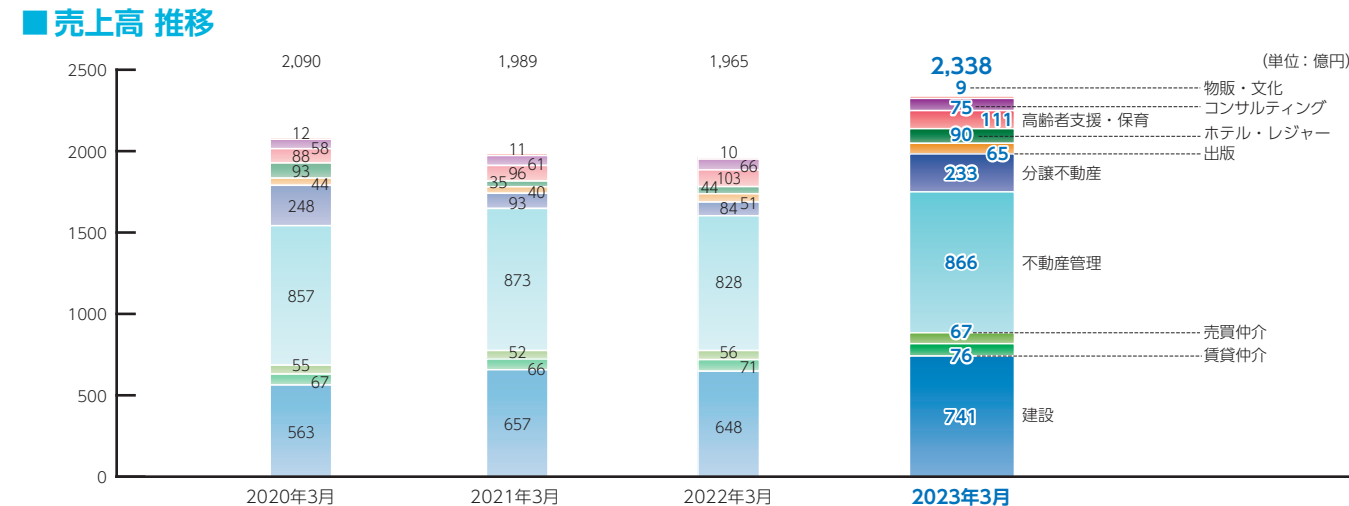


# 決算ハイライト (連結)



# セグメント別 売上高・営業利益の状況

- セグメント種別
- 建設事業
  - 賃貸仲介事業
  - 売買仲介事業
  - 不動産管理事業
  - 分譲不動産事業
  - 出版事業
  - ホテル・レジヤ事業
  - 高齢者支援・保育事業
  - コンサルティング事業
  - 物販・文化事業





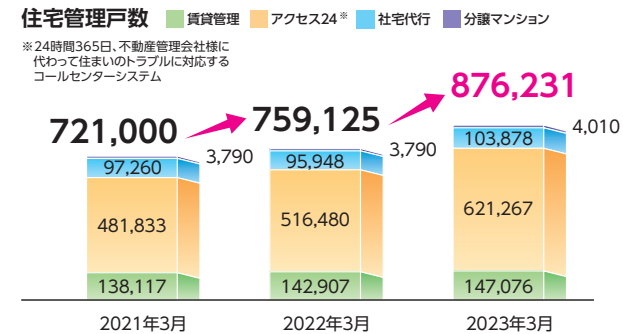
# 安定的かつ持続的な成長を目指す事業展開

創業以来、スタートグループの安定収益基盤として着実に事業領域を拡大してきた建設・不動産仲介・管理事業は、今後も時代や社会ニーズの変化を捉え、先を見据えたさらなる成長を続けてまいります。

## 不動産管理

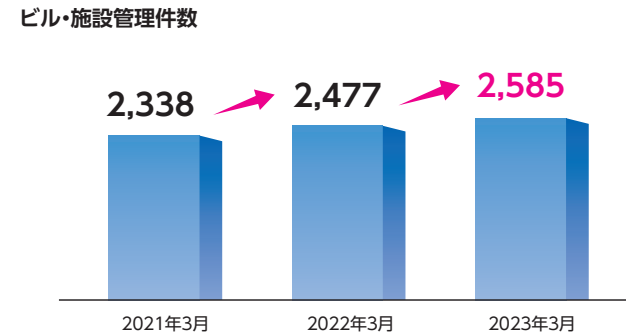
### スタートアメニティー(株)

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提供。また、エステーメンテナンス(株)では、契約実績62万世帯を超える「24時間コールセンター」を展開しております。



### スタートファシリティサービス(株)

オフィスビルをはじめ商業施設、大学、病院、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、コスト削減と利便性向上を両立しております。

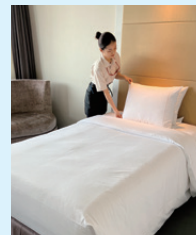


## TOPICS コロナ禍に生まれた新事業



**昇降機保守**  
**リフトマネジメント(株)**  
昇降機(エレベーター、エスカレーター等)の管理業務(保守監理や点検、遠隔監視)を中心に展開。昇降機の設置・改修工事にも対応。

設立：2021年2月



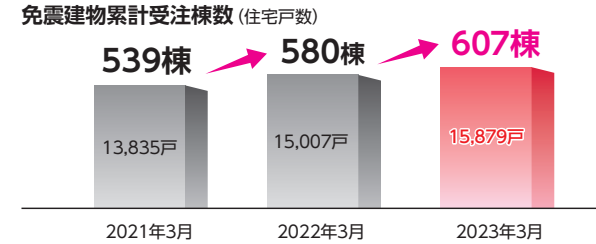
**施設清掃**  
**スタートクリーンパートナーズ(株)**  
オフィスビルや商業施設、介護施設等に対応する「ビル清掃事業」およびホテルの客室からパブリックスペースまで幅広く対応する「ホテル清掃事業」等を展開。

設立：2021年4月

## 建設

### スタートCAM(株)

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。



### 【リノベーション工事事例】



企業社宅として使用されていた共同住宅全7棟・131戸をフルリノベーション。各種設備や仕様をアップグレードするだけでなく、多様な入居者の生活スタイルに対応。老若男女を問わない住環境を提供します。

## TOPICS 「2022年度グッドデザイン賞」受賞



**Culture Residence AmeTsuchi** (共同受賞：UAo株式会社)  
高い専門性を持つグローバル社員等が居住する寮。社員交流やより良い成果を生み出す“成長の拠点”になることを目指し計画されました。



**モクビル 南葛西**  
(共同受賞：加藤詞史/加藤建築設計事務所)  
上4層を木造、下5層を鉄筋コンクリート造とした混構造構成の集合住宅。コストを抑えた免震化と木質化による脱炭素を実現しています。

## 建物の「長寿命化」を実現するスタートの技術力

阪神・淡路大震災(1995年)で甚大な被害を受けた都市建築を教訓に技術開発・普及を始めた免震建築を筆頭に、これまでに携わった数多くの建築実績で蓄積したノウハウを活かし、時代の変化に対応する「スクラップ&ビルド」ではない建築提案を行っています。

### ▶ 築100年のシードル工場を観光資源に再生

#### 【耐震改修工事事例】弘前れんが倉庫美術館

所在地：青森県弘前市 / 竣工：2020年2月



かつてシードル(りんご酒)の生産が行われていた煉瓦倉庫を美術館として再生、その後の運営もスタートが担っています。特徴的な外観を出来るだけ崩さないよう既存の構造物を可能な限り活かしつつ、耐震性能の向上を実現しています。

第32回BELCA賞「ベストリフォーム部門」受賞

### ▶ 建物に負荷をかけない「免震レトロフィット」

#### 【免震レトロフィット工事事例】岡崎信用金庫資料館

所在地：愛知県岡崎市 / 竣工：2020年12月



国の有形文化財かつ築100年超の本建物を、外観・内観の美観を損なわずに、建物負荷が大きいとされるジャッキアップを行わない新工法(※1)を開発しました。

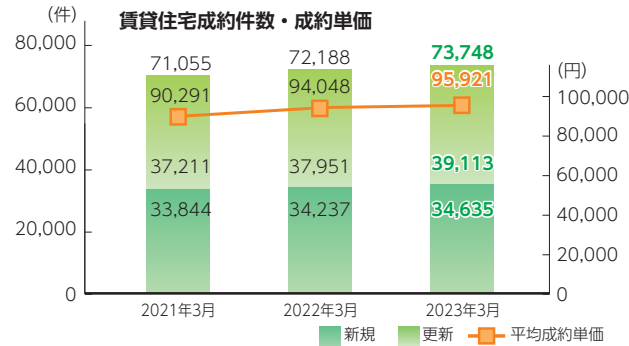
第24回日本免震構造協会賞「業績賞」受賞



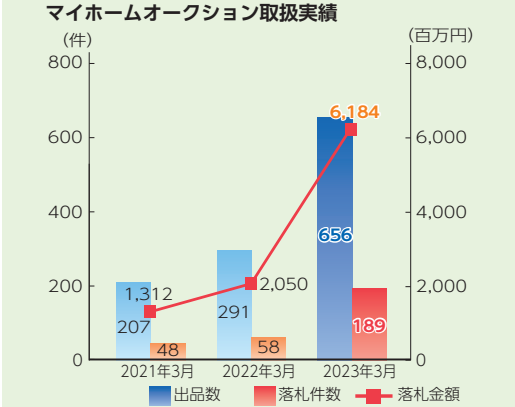
## 不動産仲介

### スターツピタットハウス(株)

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・売却、事業用不動産による資産形成まで、賃貸・売買のあらゆるご要望をサポートしております。



### TOPICS 「マイホームオークション」の取扱高が拡大

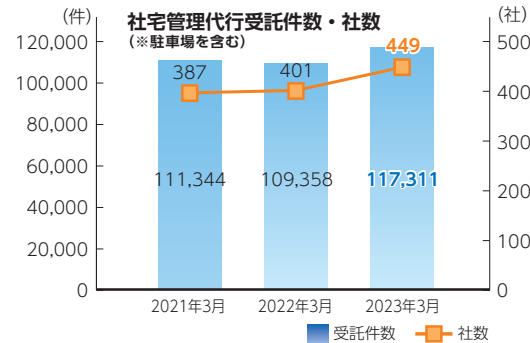
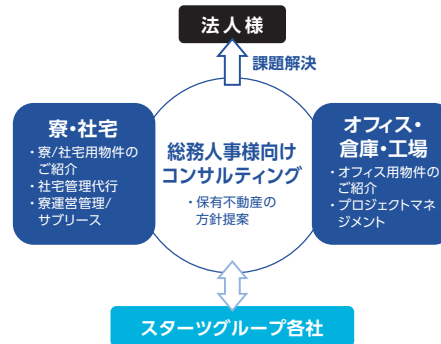


マイホームオークションとは・・・  
不動産会社を介した従来の先着順取引ではなく、期日入札により金額決定プロセスを公正・透明化し売主・買主いずれも納得度の高い不動産売買が可能な独自の取引システム。



### スターツコーポレートサービス(株)

オフィスを含む事業拠点や、福利厚生施設としての社員寮・社有住宅の、課題解決を手掛けています。スターツグループの持つ建設・管理・各種不動産サービスを駆使し、国内・海外ネットワークを活用しながら、不動産を通じて、様々な経営課題を解決します。



スターツグループの事業展開

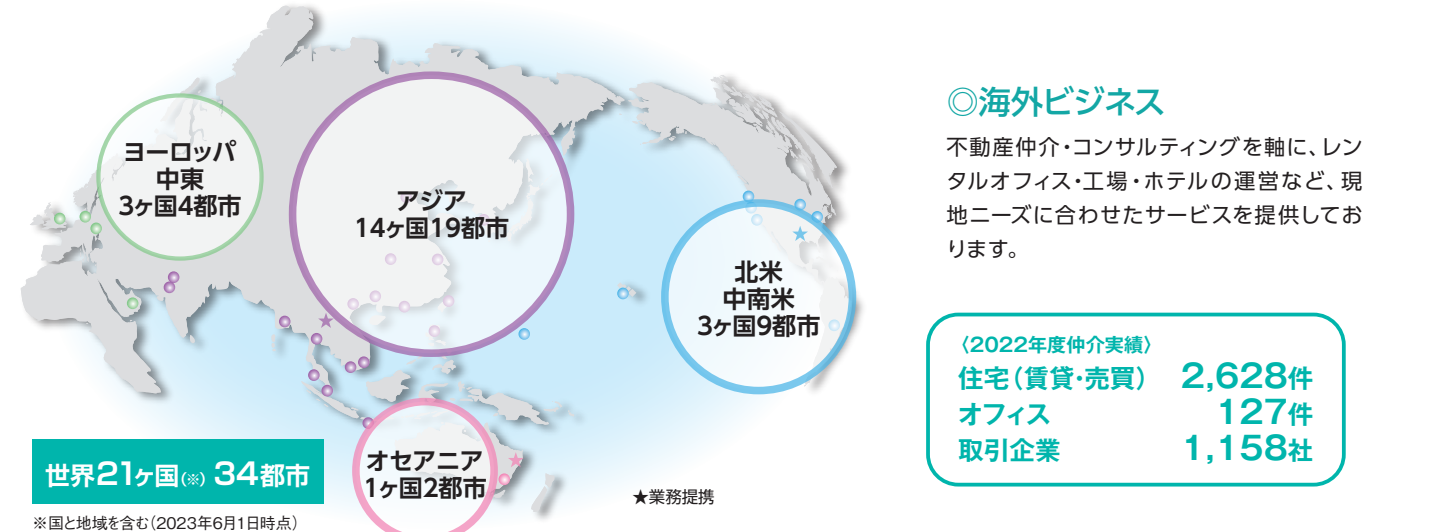
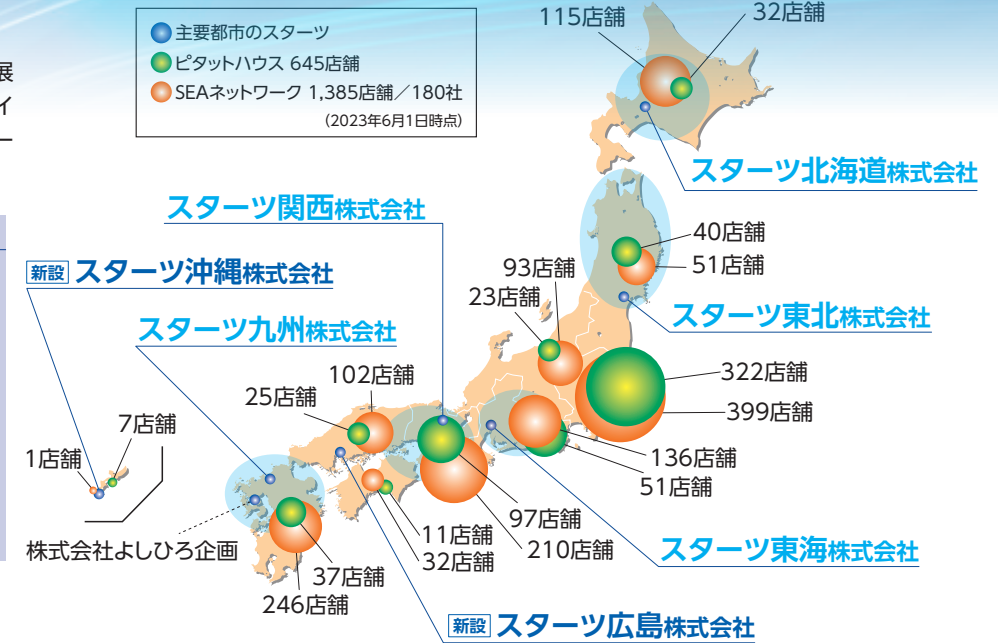
# 国内・海外に広がるネットワーク

## ◎国内展開・ネットワーク

各都市の地域特性・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。

### TOPICS 主要都市2社を新規開設

2022年11月、スターツグループの新たな拠点として「スターツ沖縄株式会社」を開設。さらに、2023年5月には「スターツ広島株式会社」を新規開設しました。今後も日本各地での新たなネットワーク構築を行ってまいります。



◎海外ビジネス  
不動産仲介・コンサルティングを軸に、レンタルオフィス・工場・ホテルの運営など、現地ニーズに合わせたサービスを提供しております。

〈2022年度仲介実績〉

住宅(賃貸・売買)	2,628件
オフィス	127件
取引企業	1,158社

※国と地域を含む(2023年6月1日時点)







金融・コンサルティング事業

スタート証券(株)

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しております。



住まブラほけんの広場 新浦安店

スタート信託(株)

不動産信託を専業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様をサポートしております。

TOPICS 不動産信託受託件数が300件を超過



スタート信託が運用する不動産2棟(神奈川県横浜市)

スタートの不動産経験とグループ力を活かした運用に多くのお客様よりご評価をいただき、2022年9月末時点で、土地をお預かりして活用する土地信託において国内シェア50%(\*)を超えました。今後もお客様の課題解決に向けて熟考し最適な方法でお客様の大切な不動産を守ってまいります。

\*一般社団法人信託協会発表の土地信託受託状況より計算

セキュリティ事業

シャーロック(株)

賃貸住宅をはじめ、寮・社宅、施設、病院など幅広い場所に安心、安全で且つ付加価値となるカードキー(アナログ・IC)やスマートロック、ICTシステムをご提供しております。



カードキーシステム スマートロック ICT(スタートコネク)アプリで家電、警備、錠前の操作が可能

スタートアセットマネジメント(株)

資産運用を行う「スタートプロシード投資法人」は、2022年11月の公募増資を通じ6物件122億円の資産を取得し、資産規模1,000億円を超えました。また、公有地開発事業・都市開発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います。

TOPICS 2物件が環境性能評価を取得

スタートプロシード投資法人では、保有物件の省エネルギー対策等の環境に配慮した取組みを今後も継続してまいります。プロシード西新井(アルティア棟) プロシード山台上杉



CASBEE不動産評価認証Sランク(最上位評価)を取得

BELS評価認証★★★取得

スタート少額短期保険(株)※

賃貸入居者向け総合保険『住まいプラス』と賃貸オーナー向け総合保険『大家さんの安心プラス』を販売しております。



収入保険料  
11億円突破  
契約保有件数  
13万件突破  
※2023年3月期

※2023年4月、住まいプラス少額短期保険株式会社から社名が変更となりました。

文化事業

相田みつを美術館

観る人を元気づけ、励まし、時には優しく包み込んでくれる書家・詩人相田みつをの原作を多数展示。2023年6月～9月には企画展「逢～出逢い いつどこで～」を開催しております。



東京国際フォーラム地下1階

スポーツ・文化活動

スポーツ・文化への協賛を通じて「平和な世界へ」という願いのもと、汗する人・目標に向い夢を追い続ける人への応援、地域への貢献、感謝の想いを伝えてまいります。

東京マラソン [第1回・2007年～]

第1回よりオフィシャルパートナーとしてアスリートビブス協賛をさせていただいております。大会当日は、社員によるボランティア活動や各種表彰など、大会運営をサポートしております。



©TOKYO MARATHON FOUNDATION

東京レガシーハーフマラソン2022 オフィシャルパートナー [第1回・2022年]



©TOKYO MARATHON FOUNDATION

高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン 協賛 [第1回・2011年～]



全日本大学女子駅伝 [第23回・2005年～]



高橋尚子さん スターツ陸上競技部のアドバイザー [2000年～]



TOPICS 上杉真穂選手が2023年10月開催のパリ五輪選考会(MGC:マラソングランドチャンピオンシップ)に出場予定です。

スタートシニアゴルフトーナメント 主催 [1989～1998, 2008年～]



スタートレディースゴルフ 主催 [1999年～]



TOPICS 西村優菜プロ 昨季2勝



2022シーズンメルセデス・ランキング5位



松森彩夏プロ(富士通レディース2016優勝)

高山忠洋プロ(ツアー通算5勝)

卓球日本代表チーム オフィシャルスポンサー [2007年～]



伊藤美誠選手(スタートズ所属)



《主な戦績》  
2016年 リオデジャネイロオリンピック 女子団体 銅メダル  
2019年 全日本卓球選手権大会 女子史上初三冠2連覇  
2020年 女子ワールドカップ 混合ダブルス 金メダル  
2021年 東京2020オリンピック シングルス 銅メダル  
2022年 世界卓球選手権(個人戦) 女子団体 銀メダル  
全日本卓球選手権大会 女子ダブルス 銀メダル  
世界卓球選手権(団体戦) シングルス・女子ダブルス優勝  
2023年 全日本卓球選手権大会 3大会連続準優勝 女子ダブルス 史上最多5連覇

世界  
ランキング  
7位  
(2023年6月現在)

MISIAデビュー25周年記念アリーナツアー



新日本フィルハーモニー交響楽団 賛助会員

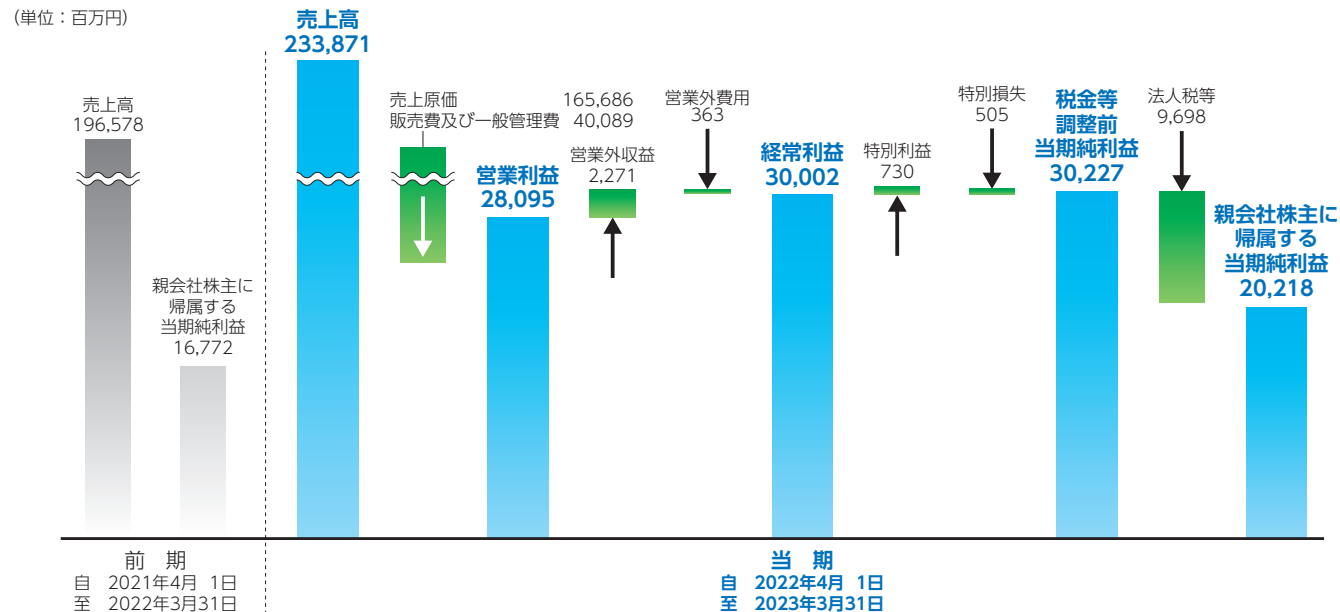


YOKOHAMA OTOMATSURI 横浜音祭り

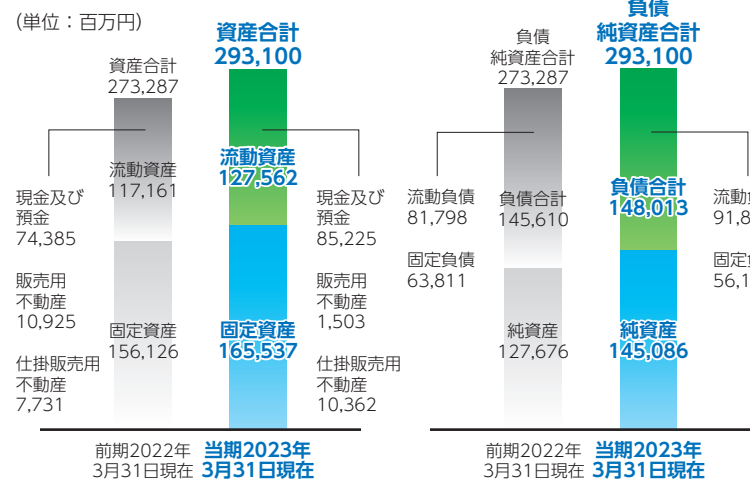


# 連結財務諸表

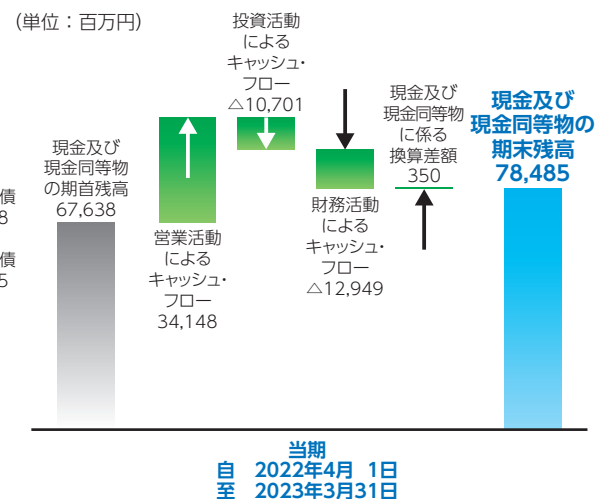
## ■ 連結損益計算書の概要



## ■ 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

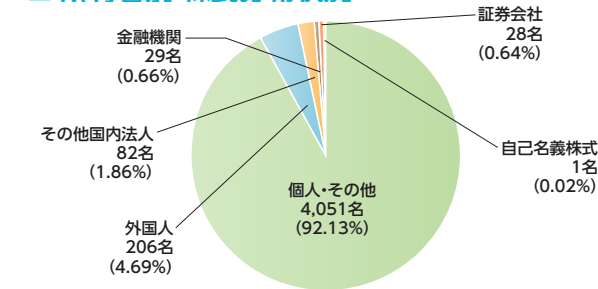
## ■ 株式情報 (2023年3月31日現在)

- 会社が発行する株式の総数 100,170,000株
- 発行済み株式総数 53,998,205株
- 株主数 4,397名
- 大株主

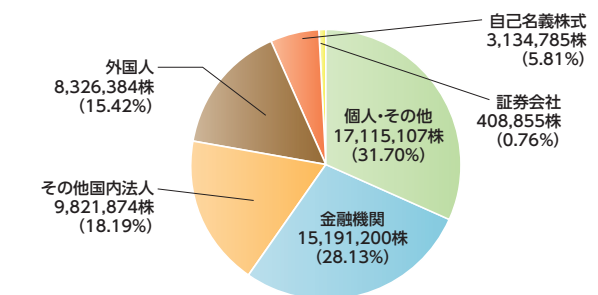
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	8,165 千株	16.05 %
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	5,157	10.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,945	9.72
村石久二	4,446	8.74
スターツ従業員持株会	2,918	5.74
株式会社りそな銀行	2,184	4.29
大槻三雄	932	1.83
AIG 損害保険株式会社	885	1.74

(注) 持株比率は自己株式(3,134,785株)を控除して計算しております。

## ■ 所有者別 株式分布状況

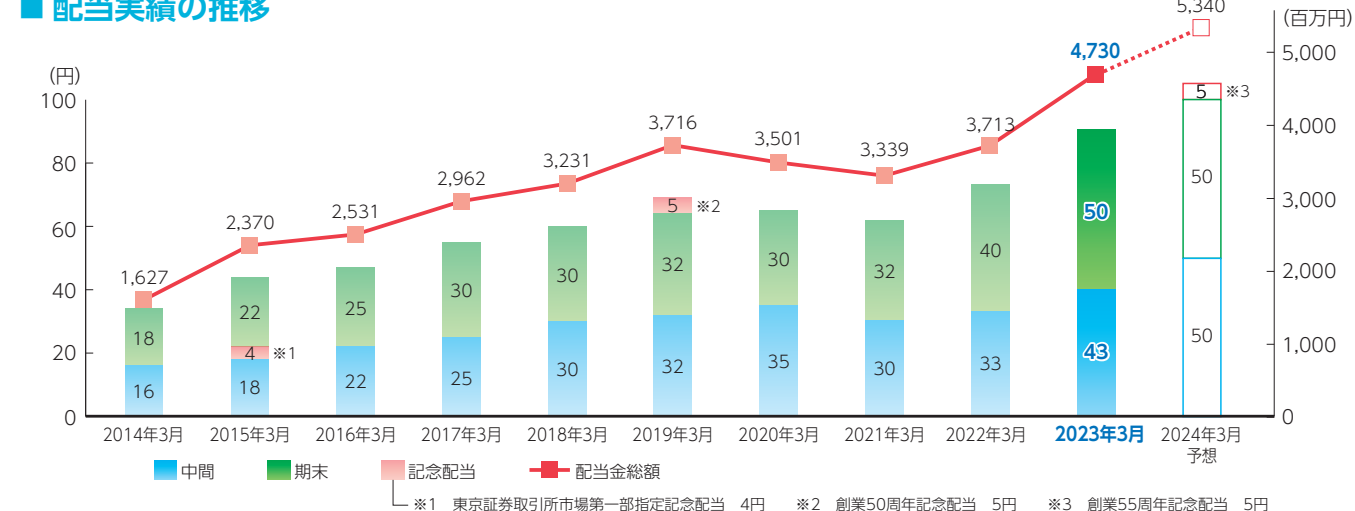


## ■ 所有株数別 株式分布状況



# 配当情報

## ■ 配当実績の推移



※1 東京証券取引所市場第一部指定記念配当 4円 ※2 創業50周年記念配当 5円 ※3 創業55周年記念配当 5円