

## 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	9,246名(2024年9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

取締役会長	村石久二
代表取締役副会長	磯崎一雄
代表取締役社長	村石豊隆
代表取締役専務	齋藤太朗男
代表取締役専務	直井秀幸
常務取締役	中松学
常務取締役	直井保
常務取締役	長谷川隆浩
取締役	村松久行
取締役	石田元二
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	江野脇規孝

## 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53期 中間報告書

2024年4月1日~2024年9月30日



スターツコーポレーション株式会社

# 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、2025年3月期中間期(2024年4月1日から9月30日)の報告書をお届けするにあたりご挨拶申し上げます。

当中間期連結累計期間における国内経済は、経済活動の正常化や雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の拡大などにより緩やかな回復傾向にある一方で、長期化する国際情勢不安や物価上昇、原材料・エネルギー価格の高騰等により、先行きは依然として不透明な状況が続いてまいりました。

こうした中、当社グループでは、首都圏及び国内主要都市におきまして、不動産活用における建設から不動産賃貸・売買の仲介、不動産管理までワンストップのサービスを提供するとともに、グループの各事業間での連携を図りながら、安定的かつ持続的な成長及び事業展開を目指してまいりました。

国内では、安定収益基盤となります不動産管理物件数が2024年9月末現在、住宅957,776戸、駐車場170,160台、ビル・施設管理2,675件と着実に増加。不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2024年9月末現在で全国635店舗のネットワーク(スターツグループ店114店舗、ネットワーク店521店舗)となり、また高齢者支援・保育施設も、2024年9月末現在126事業所を運営しております。

一方、海外拠点におきましては、2024年9月末現在で世界21カ国、34都市(国と地域を含む)において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・レンタルファクトリー・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスを継続的に提供してまいりました。

当中間期連結累計期間の業績は、建設事業におきましては建材価格・労務費の高騰を受けて販売価格の改定を行う一方、賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましても管理物件数増加に伴う仲介手数料、管理手数料が堅調に推移いたしました。出版事業では「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」のロングヒットを始め、書籍や電子書籍の販売も順調に推移し、「OZのプレミアム予約」においてもレストラン利用を中心に利用者数が増加いたしました。またホテル・レジャー事業におきましては、需要回復により稼働率も好調に推移。金融・コンサルティング事業におきましても、住宅ローンの取り扱い件数が堅調に推移し、手数料収入が増加いたしました結果、売上高1,088億51百万円(前年同期比3.7%増加)、営業利益150億71百万円(前年同期比19.0%増加)、経常利益148億57百万円(前年同期比1.9%増加)、親会社株主に帰属する中間純利益は120億27百万円(前年同期比26.4%増加)となりました。

当社企業グループはおかげさまで、2024年3月27日に創業57周年を迎えることができました。また、7月1日からは新体制のもと新たなスタートを切ることになりましたが、これから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、引き続き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、持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。

2024年11月

代表取締役社長 村石 豊隆



スターツ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(スターツ)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、スターツの企業テーマです。

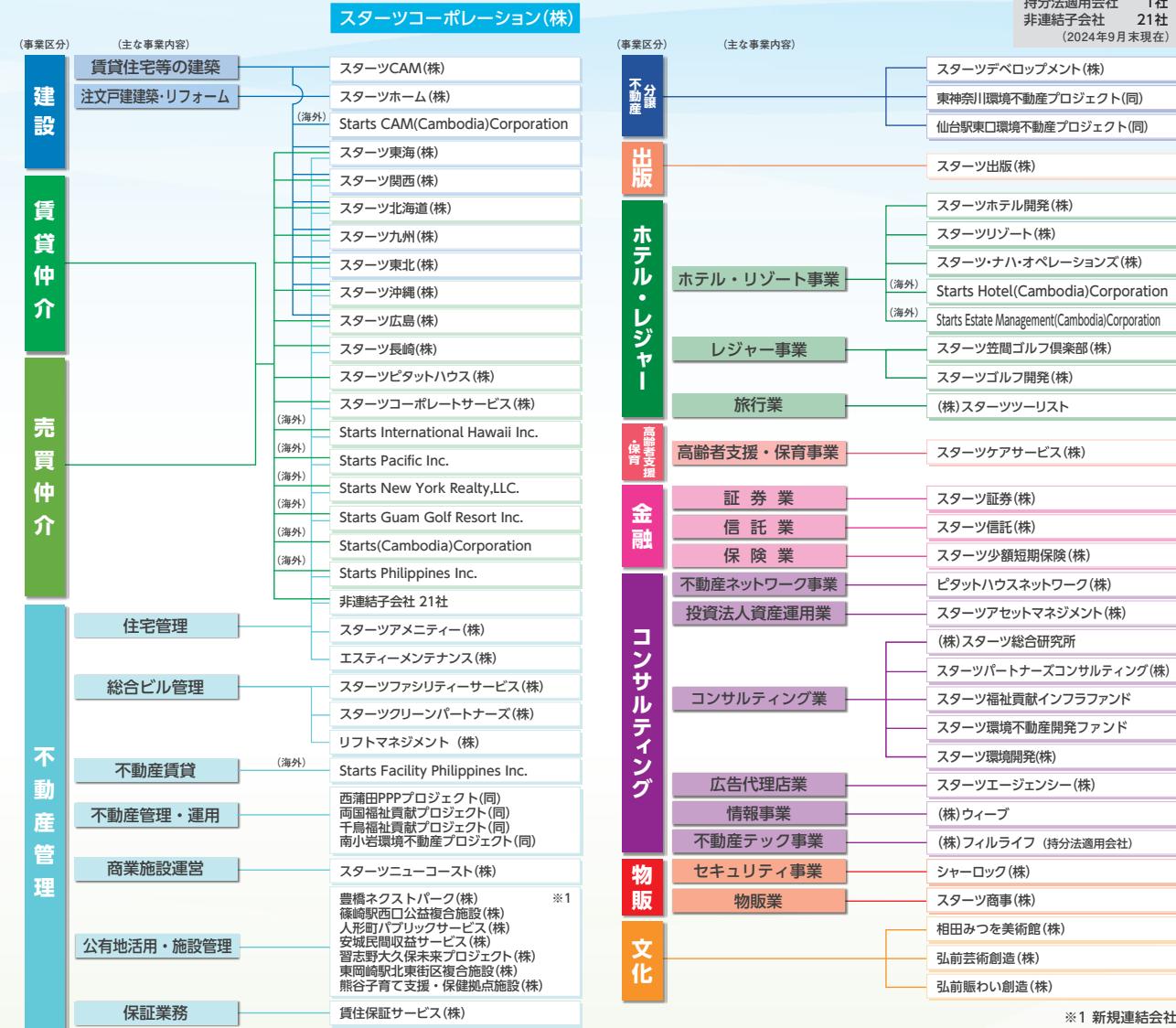
## ●企業ロマン「夢」

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、スターツ社員全員企業のロマンです。

# 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92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 70社  
持分法適用会社 1社  
非連結子会社 21社  
(2024年9月末現在)



※1 新規連結会社

## 海外非連結子会社

- アジア**
  - Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co.,Ltd.(中国・上海・北京)
  - Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.(中国・広州)
  - Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.(中国・武漢)
  - 台湾世運志不動産顧問(股)(台湾・台北)
  - Starts Hong Kong Co.,Ltd.(中国・香港)
  - Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)
  - Starts International Vietnam. Co.,Ltd.(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)
  - Starts International (Thailand) Co.,Ltd.(タイ・バンコク)
  - Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.(ミャンマー・ヤンゴン)
  - Starts International Malaysia Sdn. Bhd.(マレーシア・クアラルンプール)

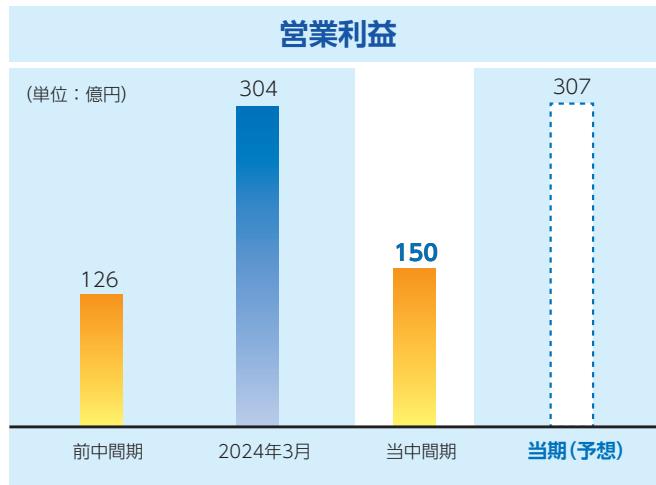
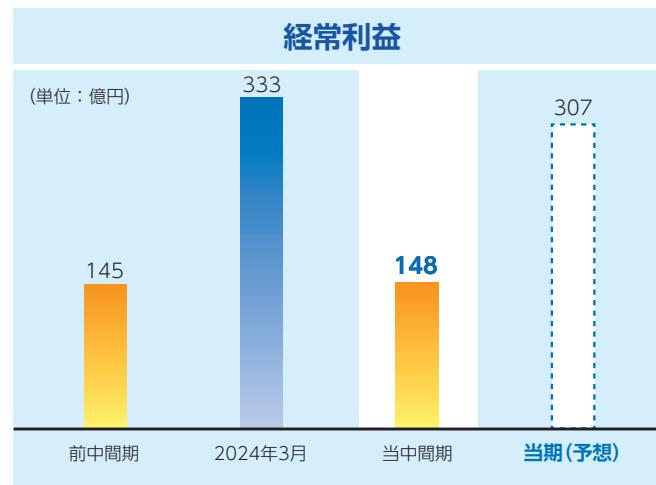
- アジア**
  - Starts Singapore Pte.Ltd.(シンガポール)
  - Starts Global Consulting Pte.Ltd.(シンガポール)
  - Pt. Starts International Indonesia(インドネシア・ジャカルタ)
  - Starts India Private Limited(インド・ニューデリー、グルガオン)
- 北米・中南米**
  - Starts Realty Canada Inc(カナダ・トロント)
  - Starts Brasil Imobiliaria Ltda(ブラジル・サンパウロ)
- ヨーロッパ・中東**
  - Starts Deutschland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
  - Starts London Limited(イギリス・ロンドン)
  - Sid Real Estate Brokers L.L.C(アラブ首長国連邦・ドバイ)
- オセアニア**
  - Starts International Australia Pty. Ltd.(オーストラリア・シドニー)

# 業績ハイライト (連結)



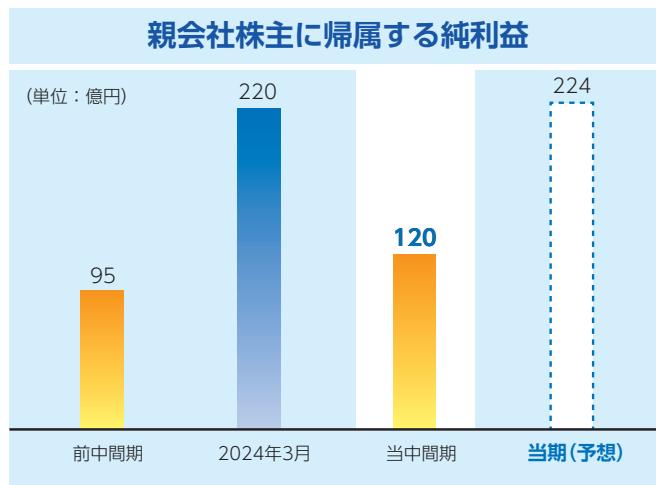
#### 【売上高】

管理物件数の増加に伴い、管理手数料売上及びメンテナンス売上、時間貸駐車場「ナビパーク」の賃貸事業売上が堅調に推移。また、国内レジャー需要が好調に推移したことにより、ホテル・レジャー事業売上が増加。



#### 【営業利益】

建設事業における建築資材価格及び労務費の高騰を受けた販売価格改定により営業利益が回復。また出版事業において、書籍や電子書籍等の販売及び成功報酬型送客サービスの業績が好調に推移。

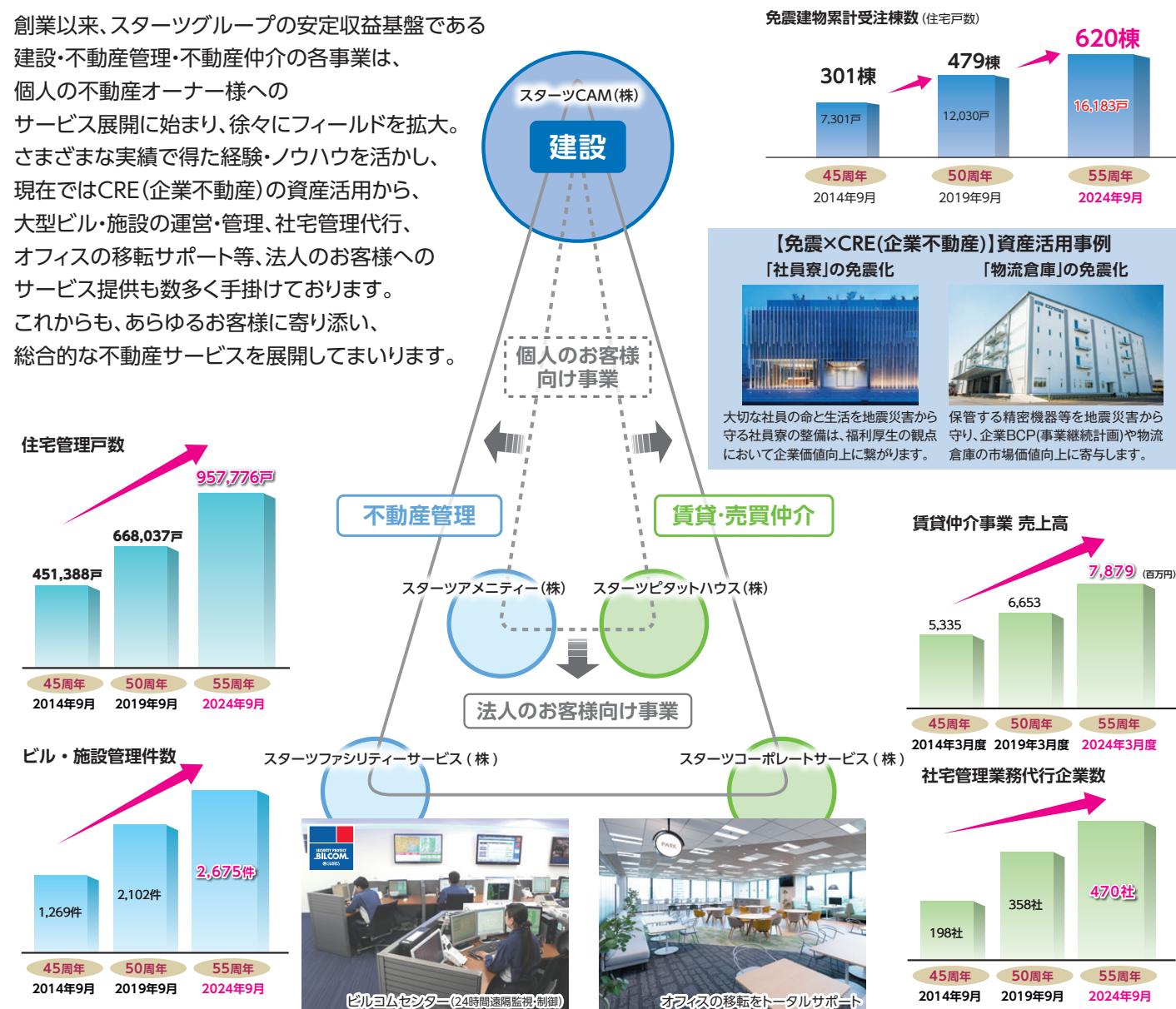


※当期(予想)は、2024年11月8日公表の業績予想となっております。

# 安定収益基盤 事業領域が拡大

【建設・不動産管理・不動産仲介】

創業以来、スタートグループの安定収益基盤である建設・不動産管理・不動産仲介の各事業は、個人の不動産オーナー様へのサービス展開に始まり、徐々にフィールドを拡大。さまざまな実績で得た経験・ノウハウを活かし、現在ではCRE(企業不動産)の資産活用から、大型ビル・施設の運営・管理、社宅管理代行、オフィスの移転サポート等、法人のお客様へのサービス提供も数多く手掛けております。これからも、あらゆるお客様に寄り添い、総合的な不動産サービスを展開してまいります。



# スタートの事業領域は首都圏から全国へ

1969年、東京都江戸川区で創業して以来、首都圏を中心に地域に根差した事業を展開してまいりました。半世紀を経て、各事業領域は徐々に全国へと拡大。昨年設立したスタート広島を含め、主要都市8社とのネットワークを軸に、今後も各地域での事業拡充および地域密着のさらなる深化を目指してまいります。

## 九州エリア



### 九州エリア初のPPP-PFI事業

**9 福岡高等技術専門校跡地有効活用事業**  
2027年2月竣工予定  
敷地面積：約3,300㎡  
延床面積：約15,330㎡  
規模：地上14階  
用途：共同住宅、事務所、集会所、店舗

提供：青木茂建築工務

## 中国エリア

2024年6月  
スタート広島は  
開業1周年を迎えました。



**8 広島初の建築受注**  
2025年9月竣工予定

## 北海道エリア



**1 ホテル エミオン 札幌**  
2023年12月開業  
地下鉄東豊線さっぽろ駅より  
地下通路直結



北広島ターミナルビル  
**2 ピタットハウス 北広島駅前店**  
2024年4月オープン

## 東北エリア



株江東微生物研究所

**3 東北初の混構造免震社屋を成約**  
2026年6月竣工予定  
仙台市内の支社の移転地紹介から新社屋の建設まで一貫してサポート。自然災害リスクや環境配慮の観点から、木造とRC造のハイブリッド構造による免震社屋計画をご提案

## 首都圏エリア



イメージ

**4 三浦市市民交流拠点整備事業**  
2026年3月竣工予定  
用途：市役所、図書館、福祉施設（公共）、民間収益施設等

## スタート北海道株式会社

1 2

## スタート東北株式会社

## スタート東海株式会社

## スタート広島株式会社

## スタート関西株式会社

## スタート九州株式会社

## スタート長崎株式会社

## スタート沖縄株式会社

## 関西エリア



**7 京都中央信用金庫 建て替え受注**

2025年3月竣工予定  
2階に京都中央信用金庫市場支店、3～6階はスタート関西初のシェアハウスを運営

## 東海エリア



**6 愛知県豊橋市「多目的屋内施設及び豊橋公園 東側エリア整備・運営事業」スタートを代表とするコンソーシアムが落札候補者に決定**  
2029年3月竣工予定



(右から)  
浜松いわた信用金庫：三輪久夫専務理事  
スタート信託：山村述社長  
**5 スタート信託「浜松いわた信用金庫」と信託代理店委託契約締結**  
東海エリアにおけるサービス拡充を図る

## 出版事業 スタート出版(株)

小説投稿サイトを起点に、作家・作品を発掘し、書籍・コミック化で読者を拡大、実写映画化作品などヒット作品を数多く輩出しています。また「オズマガジン」「メトロニッツ」など、メディアのブランド力を活かしたソリューションビジネスを展開。Webサイト「OZmall」では、レストランなどの厳選店舗がWeb予約できる「OZのプレミアム予約」を提供しております。

### 2025年実写映画化決定 TOPICS



「青春ゲシュタルト崩壊」  
著者：丸井とまと (©Tomato Marui 2023)  
イラストレーター：凪 (©Nagi 2023)

携帯小説コンテスト「野いちご大賞」  
第5回大賞作品

### OZの“大人数”貸切・宴会予約サービスをスタート



OZmallでは、大人数の宴会予約に特化したご案内サービスをスタート。幹事のみなさまが悩みがちなお店選びに、ご要望に応じたOZ厳選のレストラン・パーティー会場をご紹介します。

## ホテル・レジャー事業 スタートホテル開発(株)

### TOPICS

「ホテル コメント 横浜関内」が24年4月に開業

「横浜文化体育館再整備事業」の民間収益施設として、4月1日に開業。シングルルームからメゾネットタイプのフォースループまで全11タイプ・116室の客室をご用意、ファミリーからビジネスシーンまで幅広くご利用いただけます。隣接する「横浜BUNTAI(メインアリーナ)」とはイベント開催時の宿泊施設としてだけでなく、VIPラウンジへの食事提供など連携を図ってまいります。



「ホテル エミオン 東京ベイ」  
JTB「サービス優秀ホテル」を13年連続受賞



「JTBが選ぶサービス優秀旅館・ホテル」において、「ホテル エミオン 東京ベイ」が関東エリア優秀施設に選ばれました。この賞は、JTB協定旅館ホテル連盟関東支部の全712施設のうち、ホテルの部は10施設のみ選ばれるもので、13年連続の受賞となりました。

## 高齢者支援・保育事業 スタートケアサービス(株)

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首都圏及び中部・関西エリアにて展開しております。2024年11月には、千葉県船橋市に「グループホームきらら船橋飯山満」を開業。今後も地域に根差し、心を込めたサービスを提供してまいります。



運営施設数 **126** 事業所  
(2024年9月末時点)



グループホーム「きらら船橋飯山満」



幼老複合施設「スタートコミュニティケアセンター新浦安」

## 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。



スタートマネープラザ 新浦安店

### TOPICS

スタート少額短期保険(株)  
保険料の支払いに「夢なびポイント」が利用可能に

家賃補償総合保険の「大家さんの安心がらす」は、入居者の「孤独死」のリスクに備え、原状回復費用や遺品整理費用に加え、長期空室に伴う家賃収入減への補償など、オーナー様が抱える賃貸経営に対する不安や懸念を反映した補償内容となっています。



<大家さんの安心がらす>  
詳細はこちら

# 『人財』のスターズ

## ～創業来変わらぬ理念「人が、心が、すべて。」～

創業から55年が経過し、グループは93社・社員9,000人超の規模に成長してまいりました。スターズはこれまで一貫して、企業社会の競争論理にありがちな「切る・捨てる」という合理主義に背を向け、あらゆる人財が個性・能力・人柄を適材適所で活かせる組織づくりを続けてまいりました。多様な働き方や価値観が求められる時代においても、社員ひとりひとりの個性を尊重し、働きがいを感じながら活躍できるフィールドを広げてまいります。

### グループ社員数推移



スターズ総合研修センター(茨城県つくばみらい市)  
1987年、社員数が200人あまりであった当時、約30億円を投じて造られました。いまでも各種研修やグループの運動会に使用され、スターズの人財育成の象徴です。



スターズキャリアフェスタ(新卒採用イベント)  
現場社員が多数参加し、多岐にわたるスターズの事業領域への理解や、仕事の「リアル」を伝えるイベント。2024年2月開催時は約750名の学生に参加いただきました。



ism(イズム)研修  
はじめて役職者に昇格した社員向けの研修。少人数で討議を繰り返し、スターツイズムやスターズグループの役職者としての考え方を再確認するものです。同時に今後グループシナジーをどう発揮していくかを共に考え、若手リーダーとしての思いを共有する機会でもあります。

# スポーツ・文化活動(一部抜粋)

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。



### 第42回全日本大学女子駅伝

特別協賛 [第23回・2005年～]



### 高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン

協賛 [第1回・2011年～]



### スターズ陸上競技部 [2000年～]



10月20日開催の「全日本実業団女子駅伝予選会」にて総合15位、11月24日開催の「全日本実業団対抗女子駅伝」への出場権を獲得しました。本大会において1区・伊澤菜々花選手が区間賞を達成しました。

### 高橋尚子さん

スターズ陸上競技部のアドバイザー



### 映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」

【2023年12月8日(金)全国公開】



### MISIA全国ツアー「STARTS presents THE TOUR OF MISIA 2025 LOVE NEVER DIES」

協賛 【2025年1月～5月】



### 伊藤美誠選手(スターズ所属)



- 《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 シングルス 銅メダル
  - 2021年 東京2020オリンピック 混合ダブルス 金メダル シングルス 銅メダル 女子団体 銀メダル 世界卓球選手権(個人戦) 女子ダブルス2年連続銀メダル
  - 2024年 世界卓球選手権(団体戦) 4大会連続銀メダル アジア選手権 女子団体 金メダル シングルス 銅メダル

世界ランキング 8位 (2024年10月時点)

### 卓球日本代表チーム オフィシャルスポンサー [2007年～]



2024年10月、アジア選手権において女子団体が中国チームを下して優勝。また男子シングルス・張本選手が中国選手を下して優勝。いずれも50年ぶりの快挙となりました。

### 西村優菜プロ(スターズ所属)



JLPGAツアー 通算6勝  
2024年 USLPGAツアーメンバー  
2025年 シード権獲得



高山忠洋プロ (ツアー通算 5勝)

### スターズシニアゴルフーナメント [1989～1998、2008年～]



主催  
2024年大会優勝: 宮本 勝昌プロ



松森彩夏プロ (富士通レディース 2016 優勝)

### スターズレディースゴルフ [1999年～]



主催  
2024年大会優勝: 岩橋里衣プロ



主なる所属ゴルファー  
与語優奈プロ (23年プロテスト合格)

# おかげさまで55周年

2024年3月27日に創業55周年を迎え、これまでお世話になってきましたお客様をお招きして、9月27日に「スターズ創業55周年謝恩パーティー」を開催いたしました。

第一部・第二部あわせて約1,450名の方々にお越しいただき、日頃の感謝の想いをお伝えさせていただくとともに、これからの益々のご支援をお願いさせていただきました。



【第一部】不動産オーナー様約550名にご参加いただき、乾杯の発声をピタットハウスのイメージキャラクターである鈴木亮平さん・米倉れいあさんが行いました。



【第二部】財界・お取引先企業様を中心に約900名の方々にお越しいただきました。

### 新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]



協賛  
特別協賛)スターズサマーコンサート(7月)

### 横浜芸術フェスティバル [2012年～]



### スケートボード(パーク)



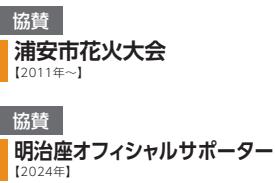
協賛  
世界ランキング 3位 (2024年10月時点)

### 児童招待講演「こころの劇場」 [2024年]



協賛

### 江戸川区花火大会 [1986年～]



### カヌー・スラローム

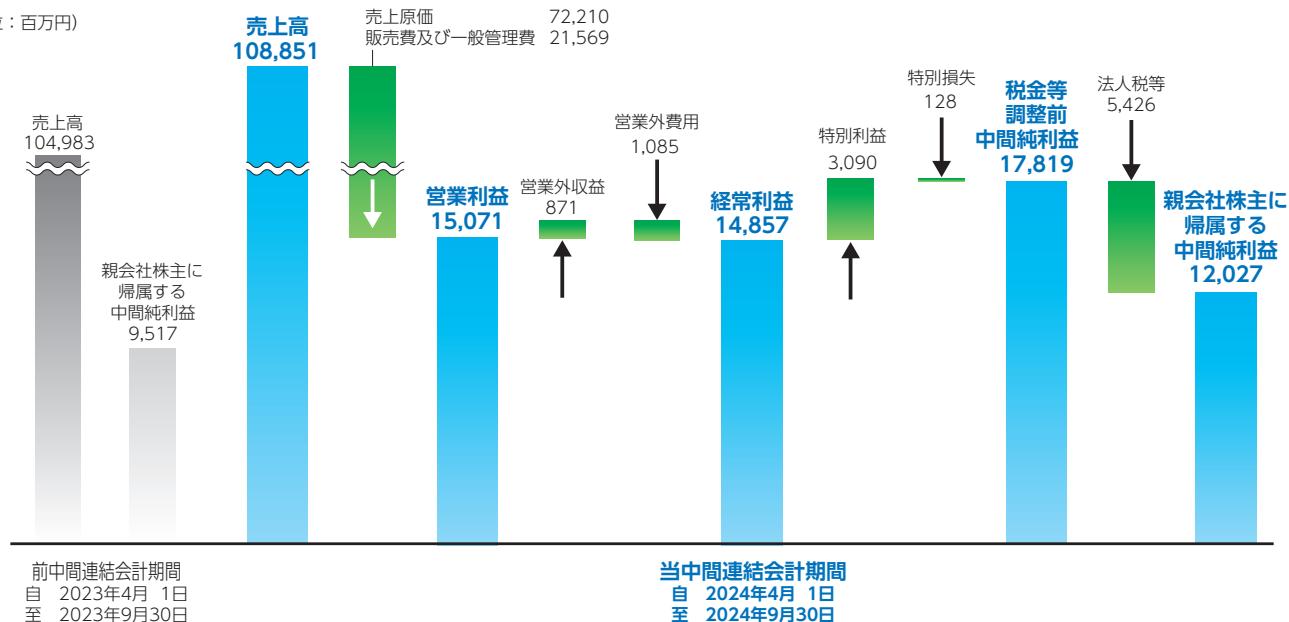


協賛  
日本代表選手  
令和6年度カヌー・スラローム・カヤッククロス日本代表選手権大会  
カヤックシングル 優勝

# 連結財務諸表

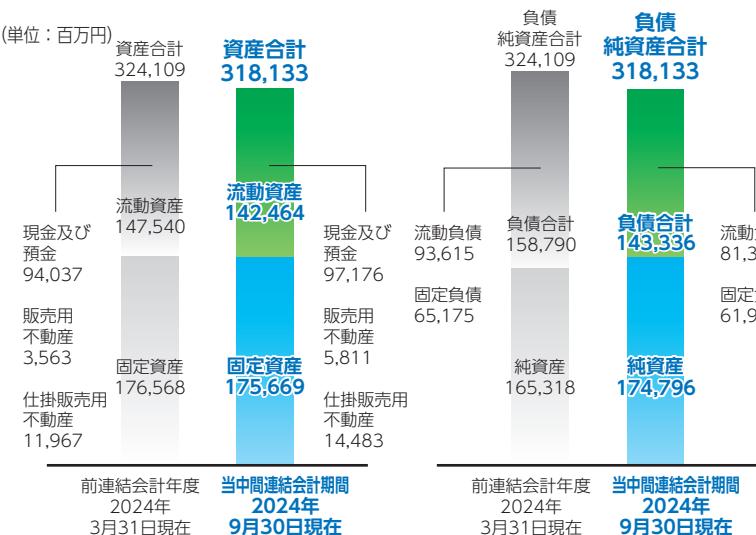
## ■ 連結損益計算書の概要

(単位：百万円)



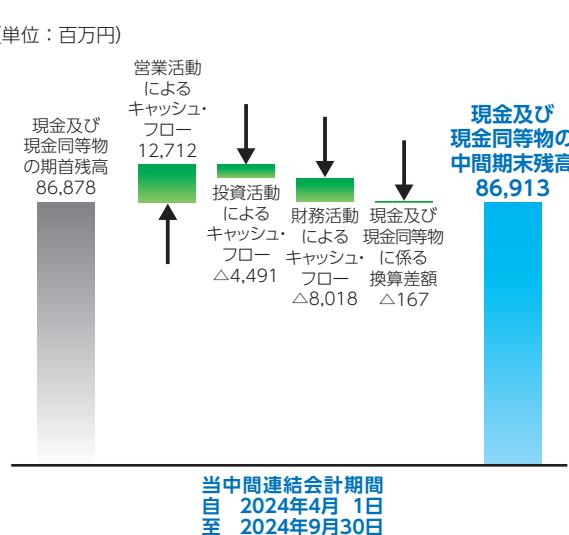
## ■ 連結貸借対照表の概要

(単位：百万円)



## ■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)



# 株式の状況

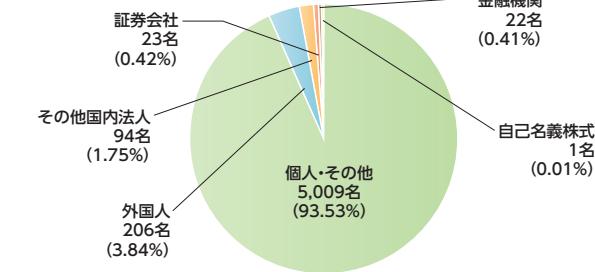
## ■ 株式情報 (2024年9月30日現在)

- 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 5,355名
- 大株主

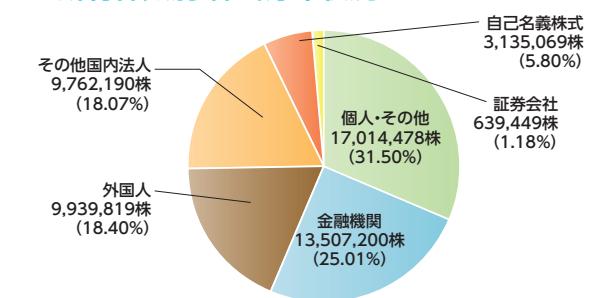
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	8,165 千株	16.05 %
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,686	9.21
村石久二	4,446	8.74
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	3,329	6.55
スターツ従業員持株会	2,827	5.56
株式会社りそな銀行	2,184	4.29
大槻三雄	932	1.83
AIG損害保険株式会社	885	1.74

(注)持株比率は自己株式(3,135,069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

