

第40期中間事業報告書

平成23年4月1日～平成23年9月30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	4,474,217,157円
社員数	4,870名(連結合計)
本社所在地	東京都中央区日本橋3-4-10 スターツ八重洲中央ビル



役員

平成23年9月30日現在

代表取締役会長 兼グループCEO	村石久二
代表取締役副会長	関戸博高
代表取締役社長	河野一孝
代表取締役専務	大槻三雄
兼グループCFO	磯崎一雄
取締役(非常勤)	濱中利雄
取締役(非常勤)	佐々木和弘
取締役(非常勤)	直井秀幸
取締役(非常勤)	中松学
取締役(非常勤)	坂内勇仁
取締役(非常勤)	島津清彦
常勤監査役	川上保之
監査役	中山恒夫
監査役	多湖康夫
執行役員	前原豊
執行役員	直井保
執行役員	松田茂之
執行役員	村松久行
執行役員	長谷川隆浩
執行役員	村石豊隆

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 <http://www.starts.co.jp/>



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、平成24年3月期第2四半期(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)の事業報告書をお届けするにあたりご挨拶申し上げます。

当第2四半期累計期間中における国内景気は、少しずつ持ち直しの動きを見せているものの、原子力災害や円高の長期化なども影響し、依然として不透明な状況となっている反面で、国内企業においては内需の大幅な拡大が期待できない状況もあり、東南アジアを中心とした海外進出の動きが目立ってきております。こうした中、当社企業グループにおきましても、アジア地域にて新たに5拠点を開設、今期中に更に2拠点の新設を予定するなど、今後も日系企業や在留邦人の高まる不動産ニーズにお応えするため、その業務範囲・規模を拡げながら海外ネットワークを構築してまいります。

一方、国内では基幹事業である土地有効活用事業におきまして、「免震建物」を社会インフラとして開発・普及に注力してきた結果、受注累計棟数が200棟を達成。不動産管理事業では、住居や駐車場、ビル、商業施設だけでなく大学や結婚式場まで業務範囲を拡げながら、管理物件数を増加させることで、景気に左右されない安定収益基盤を着実に成長させております。また、地域密着型の『総合生活文化企業』として、個人のみならず法人まで、あらゆるお客様にご

満足していただく為に、各事業の連携による「ワンストップサービス」を追求し、その事業領域を着実に拡大させております。特に、高齢者支援事業では、施設の運営だけでなく、紹介取次ぎサービスから資産運用・整理、相続・遺言までをグループでサポートできる体制の更なる充実を図っております。

今後につきましても、当社企業グループは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、お客様へ感謝の気持ちを忘れることなく、グループ51社による総合力を駆使した様々なサービスをご提供することで、世代を超えたお付き合いを実現してまいります。

そして、将来を見据え、グローバルな“人財”育成に取り組みながら、リスクマネジメントを徹底させることで組織力の更なる強化に努め、永続的に発展できる企業体を目指してまいります。

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。

平成23年12月

代表取締役会長
兼グループCEO **村石 久二**
代表取締役副会長 **関戸 博高**
代表取締役社長 **河野 一孝**

●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。

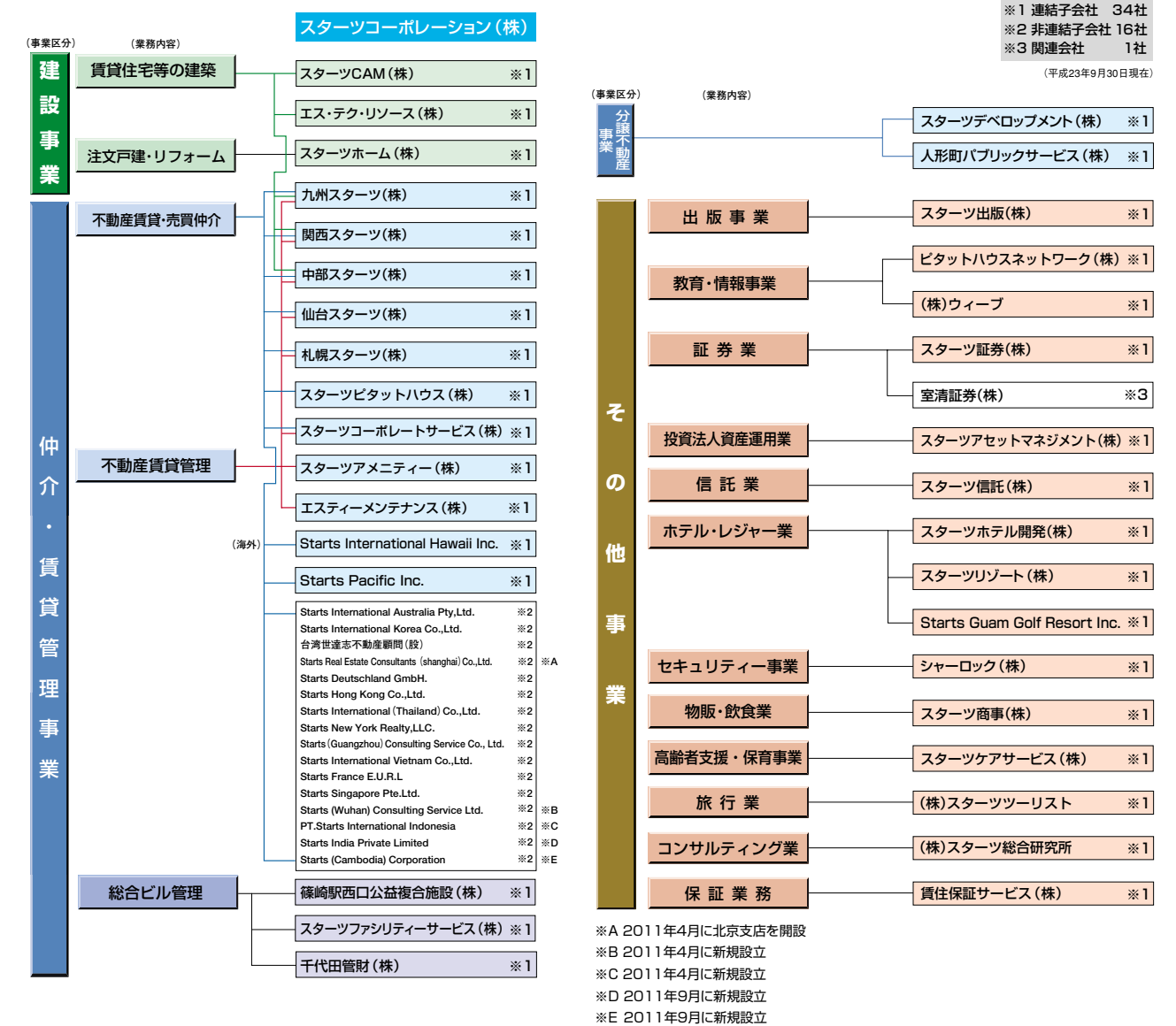
●企業テーマ「スタート」

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、スターツ社員全員の企業ロマンです。

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グループ会社51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あります。



スターツの社名とロゴマークには、
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。

グループの総合力を駆使したプロジェクト

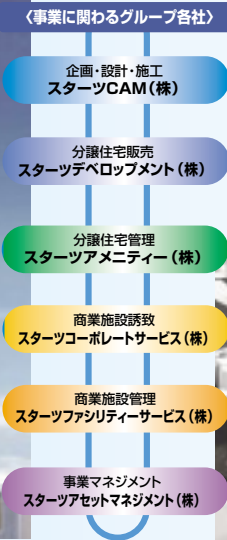
■グループが手掛ける大型開発事業

創業時から地域密着の街づくりに取り組んできたきた強みと、グループ各社の事業ノウハウを集約させた大型の開発事業を各地区にて手掛けてまいります。

①JR小岩駅南口（第一種市街地再開発・施行予定者）

JR小岩駅南口七丁目西地区再開発の施行予定者として、グループでは初めて手掛ける高さ約100m（29階建）を超える高層免震建築となります。低層部に商業施設や駐車場を設け、中層部には約180戸の住宅を配置する計画で、小岩駅周辺における再開発のリーディングプロジェクトとして、2012年の着工～2015年の完成を目指しております。

- 計画概要
- 敷地面積：約3,200m²
 - 延床面積：約32,000m²
 - 階数：地下1階地上29階建
 - 建築物高さ：最高106m
 - 住宅総戸数：約180戸



②JR成田駅東口（第二種市街地再開発・建設業務代行者）

JR成田駅東口第二種市街地再開発事業の建設業務代行者として、2011年度中に着工を予定。地下1階～地上2階は商業施設、3～5階には公共施設等が入り、6階以上が住宅になる計画で、2013年度末の完成を目指しております。

- 計画概要
- 施工面積：約14,000m² 住宅総戸数：約70戸
 - 階数：地下1階 地上15階建



免震建築の開発・普及活動

■免震建築の受注累計200棟達成

2011年9月末時点で、免震建築の受注累計200棟を達成することができました。今後も、免震建築の開発・普及に努め、人と街と資産を守り、安全で安心して暮らせる街づくりの実現を目指してまいります。



●日本経済新聞一面広告 (2011.11.11)

■(社)日本不動産学会「業績賞」・「田中啓一賞」をダブル受賞

スターツCAM株式会社では、1995年の阪神大震災以降、免震建物の普及に注力してきた実績や、免震建築におけるコスト削減の技術開発、防災啓蒙活動との一体的な販売体制の構築に加え、免震装置を点検する専門チームや免震構造研究所の内製化、更には、3.11東日本大震災での免震効果の有用性を確認できたことを総合的に評価していただき、2011年10月、(社)日本不動産学会「第18回業績賞」※1と「田中啓一賞」※2を受賞いたしました。

※1…不動産における新しい取組みや手法の開発など、不動産業界に貢献する事業を表彰するもの
 ※2…今年度より創設された不動産にかかわる独創的な活動を行っている団体を表彰するもの

■お客様とスターツグループをつなぐ『夢ナビ』

“出会ったお客様とは一度だけでなく未永くお付き合いさせていただきたい”というグループの想いを具現化する総合生活サイト「夢ナビ」。会員制サービス「夢ナビプラス」の会員数は23万人を超え、10月からは、「夢ナビVISAカード」で家賃決済ができポイントも貯まる新サービスを開始いたしました。



安定収益基盤の更なる拡充

スターツグループの安定収益基盤である、不動産管理事業および総合ビル管理事業では、引続きグループの総合力を活かした地域密着営業のもと、その管理戸数を着実に増加させ、2011年9月末現在、グループ全体で住宅356,643戸、駐車場117,733台、ビル・施設管理1,048件となっております。

◆住宅	
アパート・マンション	102,475戸
分譲マンション	3,148戸
「アクセス24」導入管理戸数	204,411戸
社宅管理代行	46,609戸
◆商業ビル	
商業ビル・会館・学校施設等	1,048件
◆駐車場	
月極駐車場（社宅管理代行含）	89,060台
ナビパーク（時間貸し）	28,673台



●ナビパーク(フラップレス駐車場)



●ビル管理システム
ビルコムセンター(24時間遠隔監視)

海外ネットワーク構築の加速

2011年4月に「スターツ武漢」(中国)、インドネシアの首都ジャカルタに「スターツインターナショナルインドネシア」を開業。8月には「スターツ北京」、9月に「スターツインドネシア」(ニューデリー)、10月に「スターツ(カンボジア)コーポレーション」(プノンペン)と続けて開設。今冬には、サンパウロ(ブラジル)・イスタンブール(トルコ)での開設を予定しております。今後も、現地法人と国内の現地法人サポート室が連携して、駐在員向けの住宅物件紹介だけでなく、開業サポートや開発事業から土地有効活用事業まで、着実に事業領域を拡げながら海外ネットワークの構築を加速してまいります。



シニア世代向けサービスの更なる強化

■アジア初!フィンランド国営企業と業務提携契約を締結

2011年4月、スターツCAM株式会社とスターツケアサービス株式会社、福祉先進国フィンランドで介護福祉事業を手掛けるFWBCフィンランドOy社の3社が、業務提携契約を締結いたしました。今後は、両国・両社の持つノウハウを融合することで、より質の高い介護施設を供給するだけでなく、利用者がその人らしい自立した暮らしを続けられる、より良い介護サービスをご提供してまいります。



■60歳からの住まい探しをお手伝い

高齢者に最適な施設・住まい選びのお手伝いをさせていただいているサードライフ事業推進室(スターツコーポレーション株式会社)では、ピタットハウス店舗での紹介取次ぎサービスを拡大。更に、ピタットハウスネットワーク加盟店やSEAネットワーク会員においても、同様の取組みを展開するなど、グループ相互協力のもと、シニア向けサービスの強化を図っております。



シャーロックとスターツ코리아共に創業10周年

カードキーシステム事業を展開するシャーロック株式会社と、スターツインターナショナル코리아(韓国)の両社が、おかげさまで創業10周年を迎えることができました。それぞれの周年パーティーでは、これまでお世話になってきましたお客様、大手取引先様をはじめ、大勢の関係者にお集まりいただきました。



「OZ mall (オズモール)」開設15周年

2011年10月、スターツ出版株式会社が運営する女性向けWEBサイト「OZ mall (オズモール)」(会員数:130万人)が、15周年を迎えました。同月に初のTVCMを放映、11月には会員500名を都内ホテルにご招待して、大規模な「ガールズパーティー」を開催するなど、積極的なPRを展開。今後も、ターゲットに特化した送客ビジネスの更なる強化を図ってまいります。



●「オズモール」TVCM

ゆとり事業 新規オープン・リニューアル

■『旬味 京橋本店』が新規オープン

2011年11月、スターツ商事株式会社が運営する「旬味 京橋本店」がスターツグループ本社近くの京橋・中央通り沿いにオープンいたしました。「和」を基調に落ち着いた雰囲気の中で、四季折々の旬な素材と産地直送の新鮮な魚介類を使った和食料理を、まごころ込めてご提供いたします。



■「ホテル清風園」別館「清流亭」がリニューアルオープン

2011年10月、ホテル清風園の旧東館において、フロアなどの全面改修が完了し、装いも新たに別館「清流亭」としてリニューアルオープンいたしました。ツインベッドルームと和室の和洋室や、ゆっくりにお寛ぎ頂ける和室をご用意したほか、信州の歴史や文化に触れられるライブラリーを新設いたしました。



スポーツ・文化活動 ～被災地復興支援への想いも込めて～



特別協賛



協賛

■第29回仙台・社の都全日本大学女子駅伝(第23回大会～)
 ■第33回浦安市花火大会

連結財務諸表

■第2四半期連結貸借対照表 (平成23年9月30日現在)

		(単位:百万円)	
科 目	金 額	科 目	金 額
■資産の部		■負債の部	
流動資産	59,685	流動負債	47,786
現金及び預金	23,739	買掛金及び工事未払金	8,648
受取手形及び売掛金	6,624	短期借入金	9,411
販売用不動産	9,794	1年内返済予定の長期借入金	13,125
仕掛販売用不動産	15,053	未払法人税等	1,603
未成工事支出金	750	賞与引当金	1,690
繰延税金資産	1,260	未成工事受入金	3,960
その他の他	2,673	その他の	9,347
貸倒引当金	△208	固定負債	54,234
固定資産	69,025	長期借入金	45,038
有形固定資産	50,638	退職給付引当金	1,658
建物及び構築物(純額)	17,866	役員退職慰労引当金	330
土地	30,762	完成工事補償引当金	699
その他(純額)	2,009	資産除去債務	802
無形固定資産	4,226	再評価に係る繰延税金負債	771
投資その他の資産	14,160	その他	4,934
投資有価証券	7,713	負債合計	102,021
繰延税金資産	2,310	■純資産の部	
その他の他	4,516	株主資本	20,956
貸倒引当金	△380	資本金	4,474
		資本剰余金	4,133
		利益剰余金	12,405
		自己株式	△55
		その他の包括利益累計額	1,243
		その他有価証券評価差額金	635
		土地再評価差額金	1,068
		為替換算調整勘定	△461
		少数株主持分	4,490
		純資産合計	26,690
資産合計	128,711	負債純資産合計	128,711

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

■第2四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

科 目	金 額
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,492
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,105
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,299
IV. 現金及び現金同等物に係る換算差額	△176
V. 現金及び現金同等物の増減額	△1,089
VI. 現金及び現金同等物の期首残高	20,126
VII. 現金及び現金同等物の四半期末残高	19,037

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

■第2四半期連結損益計算書

(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

科 目	金 額
売上高	53,318
売上原価	37,552
売上総利益	15,765
販売費及び一般管理費	11,322
営業利益	4,443
営業外収益	
受取利息及び配当金	144
その他	148
営業外費用	293
営業外費用	
支払利息	617
為替差損	115
その他	45
営業外費用合計	778
経常利益	3,958
特別利益	
移転補償金	61
その他	0
特別利益合計	62
特別損失	
固定資産除却損失	74
減損損失	349
その他	73
特別損失合計	497
税金等調整前四半期純利益	3,522
法人税等	1,702
少数株主損益調整前四半期純利益	1,819
少数株主利益	510
四半期純利益	1,309

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

■事業の種類別セグメント情報

(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	計	調整額(注)1	四半期連結 損益計算書 計上額(注)2
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	14,934	28,959	2,062	7,362	53,318	-	53,318
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	683	572	1	2,596	3,854	(3,854)	-
計	15,617	29,531	2,063	9,959	57,172	(3,854)	53,318
営業利益	1,219	3,331	△587	650	4,614	(170)	4,443

(注) 1.セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去であります。
2.セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3.百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

個別財務諸表

■第2四半期個別貸借対照表

(平成23年9月30日現在)

		(単位:百万円)	
科 目	金 額	科 目	金 額
■資産の部		■負債の部	
流動資産	26,405	流動負債	18,704
固定資産	35,847	固定負債	29,417
有形固定資産	22,687	負債合計	48,122
無形固定資産	242	■純資産の部	
投資その他の資産	12,918	株主資本	12,449
資産合計	62,252	資本金	4,474
		資本剰余金	4,110
		利益剰余金	3,920
		自己株式	△55
		評価・換算差額等	1,680
		その他有価証券評価差額金	611
		土地再評価差額金	1,068
純資産合計	14,130	負債純資産合計	62,252

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

■第2四半期個別損益計算書

(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

		(単位:百万円)	
科 目	金 額	科 目	金 額
売上高	3,516	売上高	3,516
売上原価	212	売上原価	212
売上総利益	3,303	売上総利益	3,303
販売費及び一般管理費	1,089	販売費及び一般管理費	1,089
営業利益	2,214	営業利益	2,214
営業外収益	216	営業外収益	216
営業外費用	518	営業外費用	518
経常利益	1,911	経常利益	1,911
特別利益	0	特別利益	0
特別損失	75	特別損失	75
税引前四半期純利益	1,836	税引前四半期純利益	1,836
法人税、住民税及び事業税	△26	法人税、住民税及び事業税	△26
法人税等調整額	△144	法人税等調整額	△144
四半期純利益	2,007	四半期純利益	2,007

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

剰余金の配当に関する事項

	1株当たり配当金			配当金 総額
	中 間	期 末	年 間	
23年3月期	6	8	14	670
24年3月期	8	(8)	(16)	(765)

(注) 24年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。

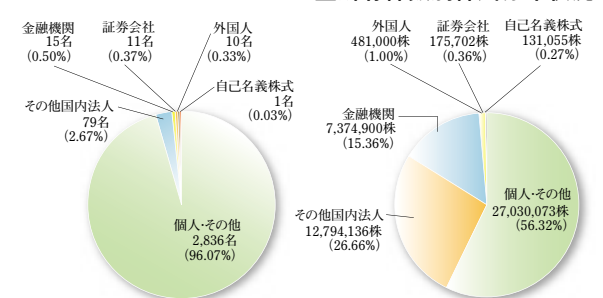
株式の状況

- 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 47,986,866株
- 3) 株 主 数 2,952名
- 4) 大 株 主

(平成23年9月30日現在)

株主名	持株数	持株比率
有限会社 豊 州	12,165 千株	25.35 %
村 石 久 二	9,344	19.47
スターツ従業員持株会	2,906	6.05
株式会社 りそな銀行	2,184	4.55
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	1,968	4.10
濱 中 利 雄	1,438	2.99
大 槻 三 雄	1,352	2.81
村 石 純 子	1,344	2.80
青 野 昌 浩	1,093	2.27
富士火災海上保険 株式会社	885	1.84

■所有者別株式分布状況



■所有株数別株式分布状況

