

第42期 中間事業報告書

平成25年4月1日～平成25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	5,331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



平成25年9月30日現在

役員

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 兼グループCFO	大槻三雄
取締役	磯崎一雄
取締役	中松学
取締役	直井保隆
取締役	村石豊隆
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）	齋藤太朗男
常勤監査役	川上保之
監査役	中山恒男
監査役	多湖康夫
監査役	前原豊隆
専務執行役員	鳴沢隆
執行役員	村松久行
執行役員	長谷川隆浩

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26年3月期第2四半期（平成25年4月1日から平成25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日本経済は、新政府の経済政策や日銀の金融緩和政策などを背景に、円高傾向の是正や株価上昇が進み、景気回復への兆しが見られたものの、消費税率の引き上げや原材料価格の上昇などによる国内経済の下振れ懸念や、米国の政策動向、新興国の景気鈍化などの影響から依然として不透明な状況で推移いたしました。

こうした中、当社企業グループにおきましては、引き続き地域密着による土地有効活用、不動産仲介・管理を中心とした「ストック型収益積層ビジネス」を礎に、出版、金融、ホテル、高齢者支援など、『総合生活文化企業』としてワンストップサービスをご提供するとともに、法人取引拡大にも注力することで、安定収益基盤のさらなる強化を図ってまいりました。

また、全国ネットワークにおきましても、総合不動産店舗「ピタットハウス」が447店舗（平成25年9月現在）となったほか、近年注力しております高齢者支援事業のサービスエリアを首都圏だけでなく仙台、名古屋まで拡げ、

その施設は47事業所（今後、首都圏を中心に11事業所を開設予定）まで拡大してまいりました。

一方、海外拠点におきましては、創業30周年を迎えたハワイ、10周年の上海を含めた既設の19ヶ国・29拠点に加え、新たにドバイでの開設を準備するなど、そのネットワークを拡げながら、日系企業の海外進出に伴う不動産仲介からサービスオフィスの運営まで、その国に適したサービスをご提供してまいりました。

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、お客様への感謝の気持ちを忘れることなく、グループ60社による総合力を駆使したサービスをご提供するとともに、これまで通りヒューマニズムに富んだ人財の育成と、グループガバナンスを徹底させた組織づくりに努め、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。

平成25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**



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。

●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。

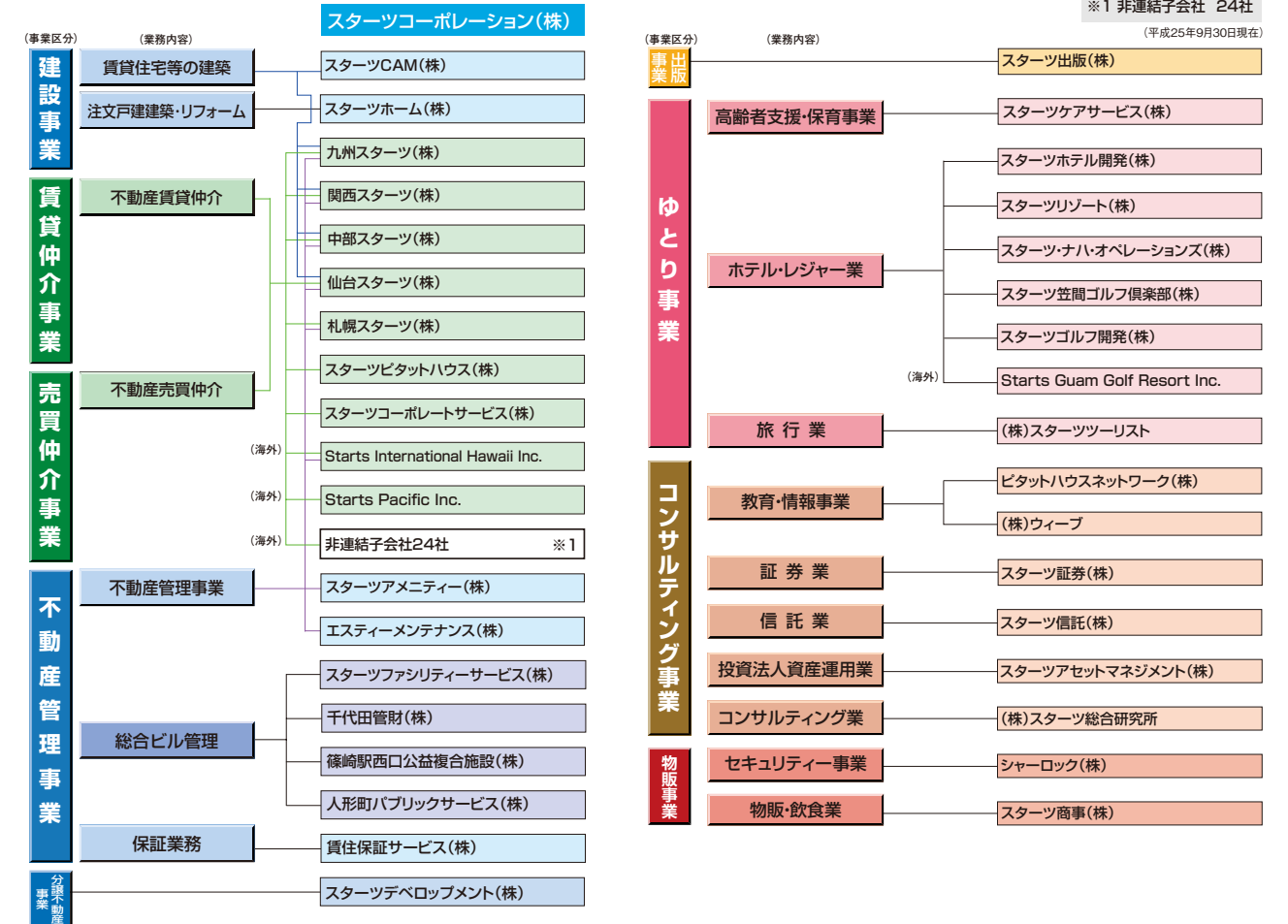
●企業テーマ「スタート」

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60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。



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) Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co., Ltd.(中国・大連) 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 Philippines, Inc (フィリピン・マニラ) 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 (Cambodia) Corporation (カンボジア・プノンペン)
アジア	Starts Estate Management (Cambodia) Corporation(カンボジア・プノンペン) Starts International Malaysia Sdn. Bhd.(マレーシア・クアラルンプール) Starts Singapore 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 Ltd.(インド・ニューデリー) Starts Deutschland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ) Starts France(フランス・パリ) Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.(トルコ・イスタンブール) Starts Russia.Ltd.(ロシア・モスクワ) Starts New York Realty,LLC.(アメリカ・ニューヨーク) Starts Brasil Imobiliaria Ltda.(ブラジル・サンパウロ) Starts International Australia Pty.Ltd.(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)
ヨーロッパ・中東	
北米・中南米	
大洋州	

■ 安定収益基盤の拡大

スタート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におきましては、引き続きグループの総合力を活かした地域密着営業のもと、管理件数を着実に増加させております。

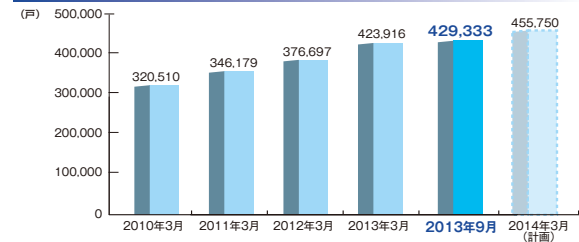


免震賃貸マンション ビルコムセンター(24時間遠隔監視) ナビパーク(ロックス駐車場)

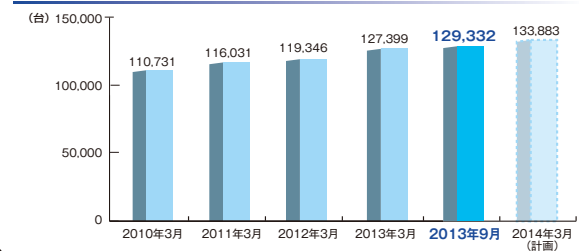
■管理物件数(2013年9月現在)

〈住宅〉	〈ビル・施設管理〉	1,101件
アパート・マンション	106,573戸	
分譲マンション	3,363戸	
社宅管理代行	57,423戸	
「アクセス24」導入管理	261,974戸	
	429,333戸	
〈駐車場〉	〈駐 車 場〉	97,025台
月極駐車場	月極駐車場	
(社宅管理代行含)	(社宅管理代行含)	
ナビパーク(時間貸し)	ナビパーク(時間貸し)	32,307台
		129,332台

住宅管理戸数の推移 (ビル・施設管理1,101件は含まれておりません。)



駐車場管理台数の推移



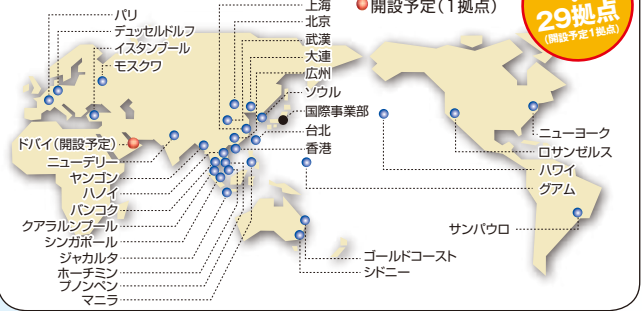
■ 海外ネットワークのサービス拡充

2013年7月、上海(中国)、ヤンゴン(ミャンマー)に続きイスタンブール(トルコ)にて、海外3拠点目となるサービスオフィス「COCORO(ココロ)」の運営を開始いたしました。今後も国際事業部と各現地法人が連携を取りながら、その国に適したサービスを提供することで、年々高まる日系企業のニーズにお応えしてまいります。



サービスオフィス「COCORO」(イスタンブール)

■ 海外ネットワーク



■ 地域密着による新築マンションプロジェクト

■ アルファグランデ小岩スカイファースト

JR「小岩」駅南口駅前再開発のリーディングプロジェクトであり、江戸川区最高層の商業複合型免震タワーレジデンスとして、2015年4月の完成を予定しております。

物件概要
 構造: 鉄筋コンクリート造(中間層免震)
 階数: 地上29階・地下2階建 総戸数: 177戸
 間取り: 1LDK~4LDK(全戸対象)



■ レジデントブレイス西葛西



東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩7分、江戸川区では最大規模(総戸数:459戸)となる新築マンションとして、2015年7月の完成を予定しております。

物件概要
 構造: 鉄筋コンクリート造
 階数: 地上15階建 総戸数: 459戸
 間取り: 2LDK~4LDK(全戸対象)

■ スターツケアサービス 創業10周年

2013年7月、スタートケアサービス株式会社は、おかげさまで創業10周年を迎えることができました。当期におきましては、2013年4月に「幕張本郷きらきら保育園」「西新井きらきら第二保育園」の両施設を、5月に中部エリアでは初となる高齢者住宅「ゆらら桜山」および介護施設「ウェルビィきらら桜山」(名古屋市)を開設。2013年9月現在、グループホーム18ヶ所をはじめとする施設数は51事業所、ご利用者数約1,800人の規模となりました。今後におきましても、首都圏を中心に11事業所の開設を予定するなど、さらなる少子化や超高齢化を見据え、地域密着による切れ目のないサービス体制を拡大してまいります。



幕張本郷きらきら保育園
 ゆらら桜山(サービス付高齢者住宅)
 ウェルビィ桜山(フィットネスサービス)
 きらら桜山(居宅介護・訪問介護)を併設

■ 新規店舗オープン

■ ピタットハウス 名古屋駅西口店

2013年6月、中部スタート株式会社では3店舗目となる「ピタットハウス名古屋駅西口店」をオープンいたしました。(2013年9月現在、ピタットハウスは全国447店舗)今後、2~3年以内に大規模な再開発の完成を複数控えた名古屋周辺を中心とするエリアにて、地域密着営業を行ってまいります。



ピタットハウス 名古屋駅西口店

■ 住まブラ 池袋店

2013年9月、スタート証券株式会社では、住まいとお金の総合相談ショップ「住まブラ」の3店舗目を西葛西、横浜に続き池袋駅東口にオープンいたしました。地域密着型店舗として、住宅ローンの各種相談から生命保険・損害保険のご相談まで、ワンストップでサポートしてまいります。



住まブラ 池袋店

■ 「シャーロックⅣ・ハイブリッド」発売開始

2013年9月、これまではアナログカード錠を中心に商品展開してまいりましたシャーロック株式会社から、初のICカード錠「シャーロックⅣ・ハイブリッド」が発売開始となりました。アナログの確実性はそのままに、ICによる利便性を融合させた新商品でお客様のニーズにお応えしてまいります。



シャーロックⅣ・ハイブリッド

■ スポーツ・文化活動

■ 第14回スタートシニアゴルフトーナメント(スタート笠間ゴルフ倶楽部で初開催)



No.18H(カロー)

(左)シニアの部優勝 中嶋常幸プロ
 (右)スーパーシニアの部優勝 矢部 昭プロ

■ スターツ2013卓球女子ワールドカップ 神戸大会



特別協賛

いとう みま
伊藤美誠選手と所属契約を締結
 2013年9月、卓球女子ジュニアナショナルチームの伊藤美誠選手(世界ランキング87位)と所属契約を締結いたしました。

プロフィール
 伊藤美誠(いとう みま)2000年10月生
 静岡県磐田市出身
 スターツSC所属(大阪・昇陽中在籍)

■ 第31回仙台・都立日本大学女子駅伝(第23回~)



特別協賛



世界大会、オリンピックに向けサポート

■ 第3回高橋尚子杯「ぎふ清流ハーフマソン」(第1回~)



協賛

■ 横浜音楽祭2013



協賛

©横浜アーツフェスティバル実行委員会



エース区間3区で2位と健闘:土井選手(写真左)

■ スターツ陸上競技部 (2000年~)

2013年11月3日に開催された「第24回東日本実業団対抗女子駅伝」では、序盤からレースを引っ張り、3区では首位争いを繰り広げるなど、過去最高の4位で予選通過。12月15日に宮城県で開催される「第33回全日本実業団対抗女子駅伝」(※)に6年連続で出場いたします。
 ※TBS系列全国生放送 (AM1:50~予定)
 温かいご声援をお願いいたします。

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当第2四半期連結会計期間	前連結会計年度
	(2013年9月30日現在)	(2013年3月31日現在)
■資産の部		
流動資産	71,039	73,260
現金及び預金	34,671	29,366
受取手形及び売掛金	8,474	7,437
販売用不動産	3,876	11,434
仕掛販売用不動産	16,523	17,154
未成工事支出金	1,319	670
繰延税金資産	1,343	1,469
その他	5,032	5,940
貸倒引当金	△200	△212
固定資産	69,450	72,093
有形固定資産	50,466	52,938
建物及び構築物(純額)	17,357	19,469
土地	30,679	31,088
その他(純額)	2,429	2,380
無形固定資産	3,945	3,954
投資その他の資産	15,039	15,200
投資有価証券	10,300	10,303
繰延税金資産	505	545
その他	4,611	4,704
貸倒引当金	△377	△352
資産合計	140,490	145,354

(注)百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

科目	当第2四半期連結会計期間	前連結会計年度
	(2013年9月30日現在)	(2013年3月31日現在)
■負債の部		
流動負債	50,720	57,239
買掛金及び工事未払金	10,945	14,399
短期借入金	7,273	9,099
1年内返済予定の長期借入金	10,960	13,775
未払法人税等	2,402	2,898
賞与引当金	1,800	1,738
未成工事受入金	6,297	4,746
その他	11,041	10,582
固定負債	51,079	53,023
長期借入金	42,155	43,713
退職給付引当金	758	757
役員退職慰労引当金	359	345
完成工事補償引当金	761	738
資産除去債務	1,033	1,042
再評価に係る繰延税金負債	672	672
繰延税金負債	541	798
その他	4,797	4,955
負債合計	101,799	110,263
■純資産の部		
株主資本	29,178	25,992
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	20,627	17,411
自己株式	△56	△56
その他の包括利益累計額	3,006	3,124
その他有価証券評価差額金	2,008	2,241
土地再評価差額金	1,165	1,155
為替換算調整勘定	△167	△273
少数株主持分	6,505	5,974
純資産合計	38,690	35,090
負債・純資産合計	140,490	145,354

(注)百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当第2四半期連結累計期間	前第2四半期連結累計期間
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日	自 2012年4月1日 至 2012年9月30日
売上高	73,609	57,961
売上原価	53,850	40,863
売上総利益	19,758	17,098
販売費及び一般管理費	12,266	11,698
営業利益	7,492	5,399
営業外収益	551	275
営業外費用	512	658
経常利益	7,531	5,016
特別利益	456	35
特別損失	422	371
税金等調整前四半期純利益	7,564	4,680
法人税、住民税及び事業税	3,056	1,957
法人税等調整額	37	101
法人税等合計	3,094	2,058
少数株主損益調整前四半期純利益	4,470	2,621
少数株主利益	604	461
四半期純利益	3,865	2,160

(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

(単位:百万円)

	当第2四半期「自 2013年4月1日」 連結累計期間「至 2013年9月30日」		前第2四半期「自 2012年4月1日」 連結累計期間「至 2012年9月30日」	
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益又は 損失(△)
建設	21,635	2,230	18,620	1,400
賃貸仲介	2,296	424	2,297	331
売買仲介	2,279	631	1,837	394
不動産管理	27,457	2,719	26,097	2,452
分譲不動産	10,116	47	612	△133
出版	1,921	256	1,885	158
ゆとり	5,440	646	4,398	346
コンサルティング	1,534	383	1,332	379
物販	928	106	879	101
調整額(注2)	-	45	-	△33
合計	73,609	7,492	57,961	5,399

(注1)百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

(注2)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。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当第2四半期連結累計期間	前第2四半期連結累計期間
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日	自 2012年4月1日 至 2012年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,115	△1,554
投資活動によるキャッシュ・フロー	677	△3,022
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,958	2,165
現金及び現金同等物に係る換算差額	238	△97
現金及び現金同等物の増減額	5,072	△2,508
現金及び現金同等物の期首残高	24,184	22,874
現金及び現金同等物の四半期残高	29,257	20,365

(注)百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

株式の状況

(2013年9月30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 47,986,866株
- 3) 株主数 3,584名
- 4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
有限会社 豊州	12,165 千株	25.42 %
村石久二	6,029	12.59
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	2,922	6.10
スターツ従業員持株会	2,757	5.76
株式会社 りそな銀行	2,184	4.56
濱中利雄	1,219	2.54
大槻三雄	1,133	2.36
村石純子	1,125	2.35
青野昌浩	1,043	2.18
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	977	2.04

(注)持株比率は自己株式(132,128株)を控除して計算しております。

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	
2013年3月期	10 円	14 円	24 円	1,148 百万円
2014年3月期	16	(16)	(32)	(1,531)

(注)2014年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。