



第43期 中間報告書

2014年4月1日～2014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	11,039,484,667円
社員数	5,752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



2014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	長谷川隆浩
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)	齋藤太郎男
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
専務執行役員	鳴沢隆
執行役員	村松久行

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
単元株式数	100株
上場証券取引所	東京証券取引所 市場第一部
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/>



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27年3月期 第2四半期(平成26年4月1日から平成26年9月30日まで)の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、政府主導の経済政策や日銀の金融政策などにより、全体的には緩やかな景気回復基調がみられたものの、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動に加え、原材料・原油価格の上昇による個人消費の落ち込みや国内経済の下振れ懸念、海外景気の鈍化の影響など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・管理事業を中心とした「ストック型収益積層ビジネス」を拡充させながら、『総合生活文化企業』として、お客様との一度だけでは終わらない持続性あるサービスをご提供するとともに、法人取引の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。

国内では、安定経営の礎となる不動産管理物件数が2014年9月末現在、住宅458,517戸、ビル施設管理1,269件と着実に増加しているほか、総合不動産店舗「ピタットハウス」が全国471店舗、今後ますます需要の見込まれる高齢者支援・保育施設が63事業所と、そのネットワークを拡大させてまいりました。

一方、海外では新規開設の3拠点(ドバイ、フランクフルト、ピエンチャン)をあわせた世界21ヶ国・32拠点において、日系企業の海外進出に伴う不動産仲介やサービスオフィスの運営などを行うとともに、国内の「国際事業本部」が集約した法人の海外進出ニーズを各拠点へ繋ぐといった、海外ネットワークの強みを活かしたビジネスモデルも構築してまいりました。

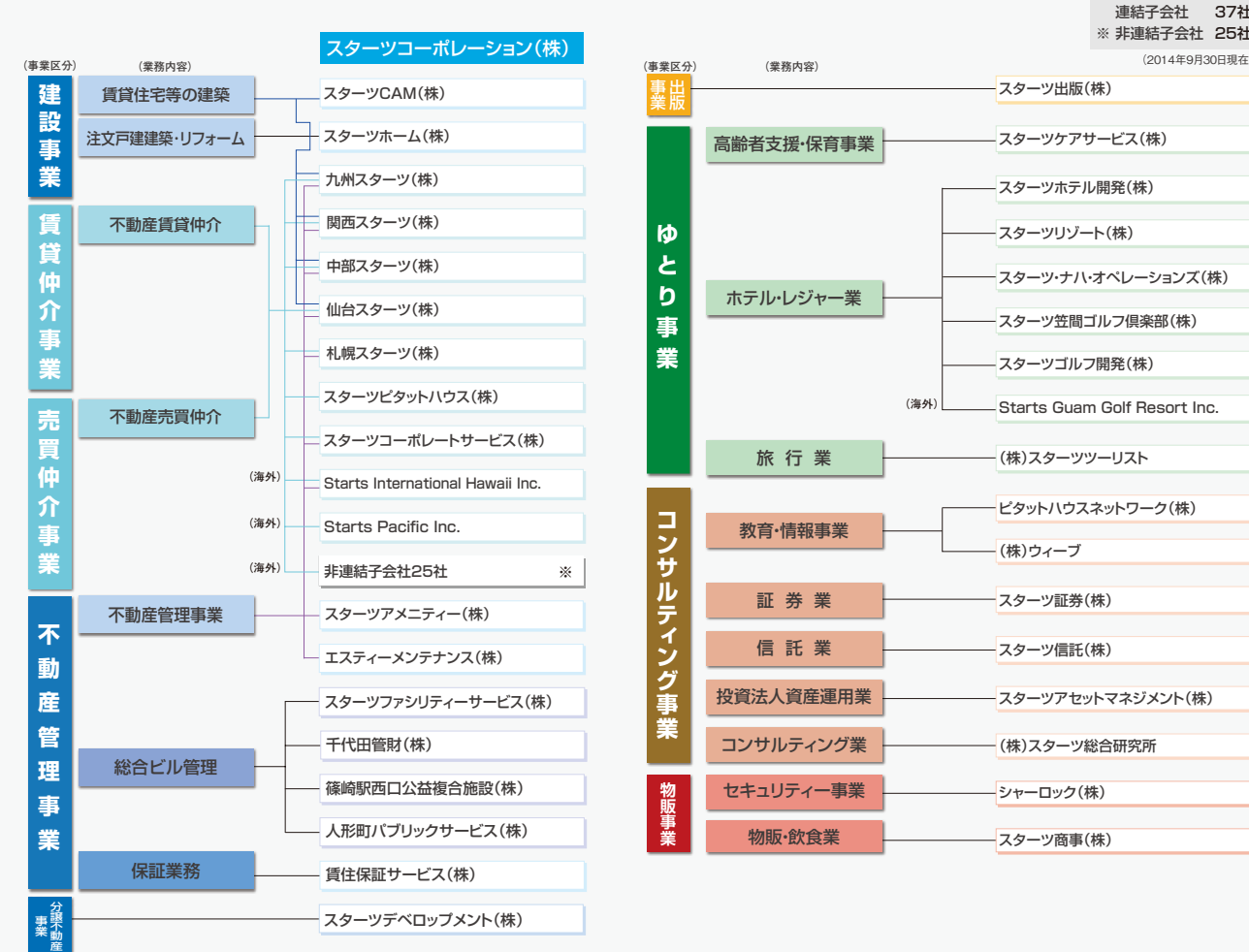
また、おかげさまで創業45周年の節目となる年に、当社株式の上場市場を東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)から東京証券取引所市場第一部へ変更いたしました。これもひとえに株主の皆様、お客様をはじめ、多くの関係者様からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

これから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、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・社会と共生しながら、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。

平成26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

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62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	ヨーロッパ/中東	北米・中南米	大洋州
Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co., Ltd. (中国・上海、北京)	Starts International Malaysia Sdn. Bhd. (マレーシア・クアラルンプール)	Starts International Indonesia (インドネシア・ジャカルタ)	Starts New York Realty, LLC. (アメリカ・ニューヨーク)	Starts International Australia Pty. Ltd. (オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. (中国・広州)	Starts Singapore Pte. Ltd. (シンガポール)	Starts India Private Ltd. (インド・ニューデリー)	STARTS BRASIL IMOBILIÁRIA LTDA. (ブラジル・サンパウロ)	
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd. (中国・武漢)	Starts Deutschland GmbH. (ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)	Starts Russia, Ltd. (ロシア・モスクワ)		
Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co., Ltd. (中国・大連)	Starts France (フランス・パリ)			
Starts Hong Kong Co., Ltd. (中国・香港)	Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy & Trade Co., Ltd. (トルコ・イスタンブール)			
Starts International Korea Co., Ltd. (韓国・ソウル)	Siu Real Estate Brokers L.L.C. (アラブ首長国連邦・ドバイ)			
Starts Philippines, Inc. (フィリピン・マニラ)	Starts Russia, Ltd. (ロシア・モスクワ)			
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・プレンペン)				
Representative Office of STARTS CORPORATION INC. (Laos P.D.R.) (ラオス・ピエンチャン)				



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、スターツ社員全員が企業ロマンです。

スターツグループの 安定収益基盤

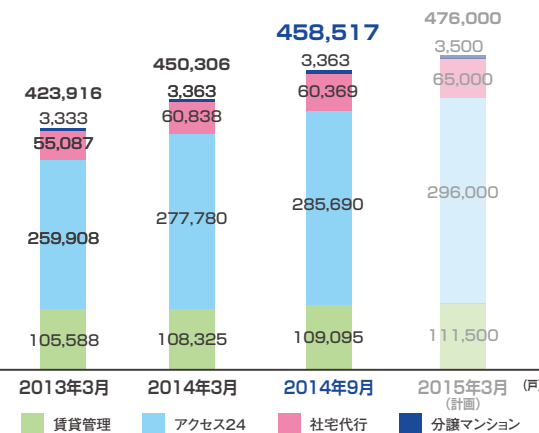
不動産管理事業・総合ビル管理事業

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。

不動産管理 スターツアメニティー(株) エスティーメンテナンス(株) 賃住保証サービス(株)

住宅管理戸数 **458,517戸**

※2014年9月末現在



駐車場管理台数 **131,493台**

※2014年9月末現在

(内訳)
月極駐車場 98,450台※/ナビパーク 33,043台
※社宅代行含む



総合ビル管理 スターツファシリティサービス(株)

ビル・施設管理件数 **1,269件**

※2014年9月末現在



ビルコムセンター(24時間遠隔監視)

～「ビル管理革命」推進中～
首都圏を中心に拡大するビル管理実績
オフィスビル・商業施設・大学・病院・
ホテル・結婚式場・介護施設等



アニヴェルセル みなとみらい横浜

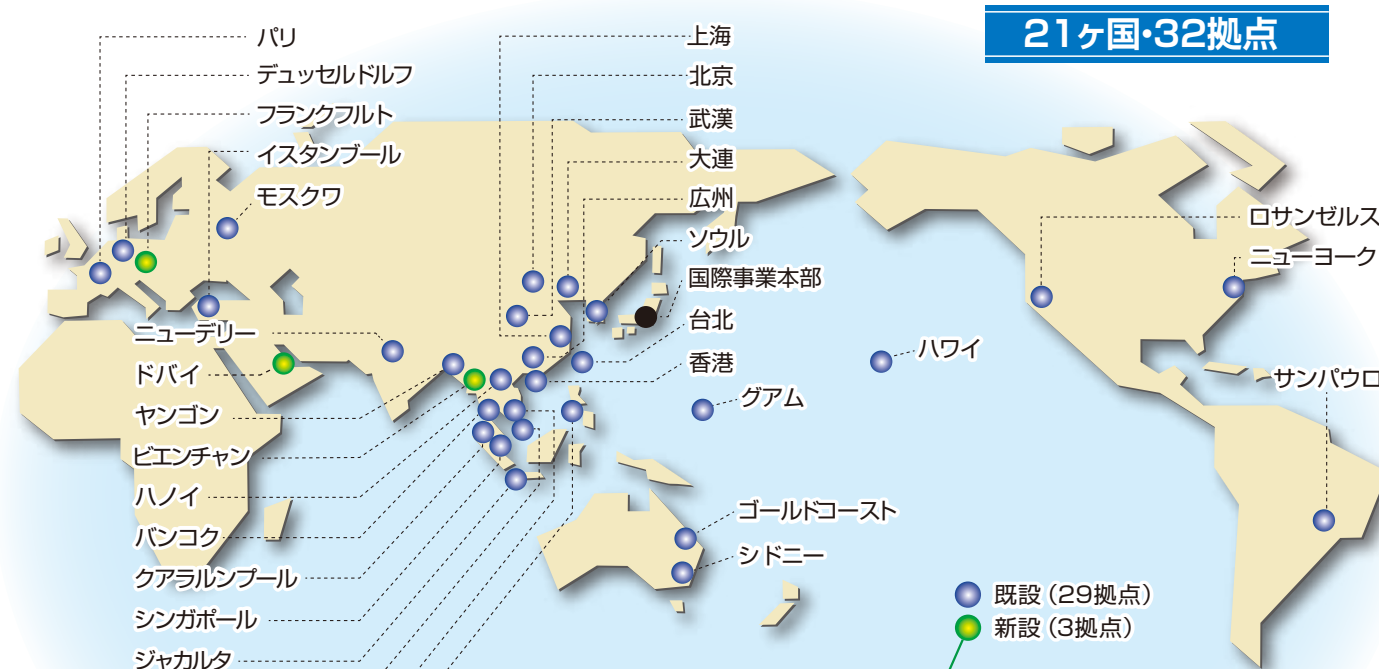


京橋トラストタワー

スターツグループの 海外ネットワーク

海外事業・海外現地法人

日系企業が安心して海外で事業展開できるように、各現地法人と東京本社の国際事業本部が連携をとりながら、駐在員の住宅探しからオフィス・店舗・工場などの仲介、コンサルティングまで行っております。また、店舗開業までのトータルサポートのほか、リゾート物件の仲介・管理、投資用不動産の購入サポート、サービスオフィスの運営など、現地ニーズに合わせたサービスも展開しております。



2014年5月、中東初の拠点として「スターツドバイ」、続いてドイツ国内2店舗目となる「スターツドイツ フランクフルト支店」を開業。同年6月には、ラオスの首都「ピエンチャン」に駐在員事務所※を開業し、現地の情報収集や市場調査などを中心に活動しております。

※駐在員事務所は、直接的な営業活動を行うことはできないため、ラオスの情報収集・市場調査を目的としながら、近隣のスターツカンボジアなどの営業活動にもつなげています。



フランクフルト支店が事務所を構える建物

東京証券取引所市場第一部に市場変更

2014年9月16日、スターツコーポレーション(株)は、1989年の店頭公開から25年を経て、創業45周年という節目の年に、株式の上場市場を「東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)」から「東京証券取引所市場第一部」に市場変更いたしました。市場変更による会社の信用力とブランドの向上を背景に、引き続き国内外を問わずグループの総合力を駆使したサービスを提供し、企業価値の向上を図ってまいります。



賃貸住宅に2つの新商品をリリース



スターツプロタイプ
[Reginous(レジナス)]

スターツCAM(株)では、土地有効活用の新たな選択肢として賃貸住宅に2つの新商品「スターツプロタイプ」、「モノコック免震」※をリリースいたしました。また、2014年9月末現在、普及に注力しております免震建物の受注累計が301棟となりました。今後もオーナー様と入居者様双方の満足を追求した商品開発に注力してまいります。



免震建物受注累計
300 棟達成

※プロタイプ……設計期間の短縮や建築工事の合理化によりコストダウンを実現する一方、間取りプランには、より多くの入居者様に好まれる汎用性が高いものを採用するなど、賃貸経営のバランスを重視したもの
※モノコック免震……柱や梁など凹凸のないすっきりとした居住空間と開放感溢れる大きな開口部が特徴で、免震建物の高層化を可能としたもの

ピタットハウス 全国500店舗へ

2014年6月、総合不動産店舗『ピタットハウス』のFC事業を展開するピタットハウスネットワーク(株)は、おかげさまで創業15周年を迎えることができました。その節目となる年に、店舗数が500店舗(2014年11月現在 オープン待ちを含む)を突破。今後も各加盟店の持続的な安定経営をサポートするとともに、地域のお客様に選ばれ続けるナショナルブランドを目指してまいります。



水野真紀さん(右)、本田翼さん(左)出演CM

新規オープン

ピタットハウス 「インターナショナルTOKYO」・「豊田浄水店」

賃貸 豊田浄水

2014年5月、ベッドタウンとして人気の名古屋鉄道豊田線「浄水」駅に、中部エリアでは4店舗目となる「豊田浄水店」をオープンいたしました。また同年9月には、東京メトロ東西線「茅場町」駅に、ピタットハウスでは初となる外国人のお客様専門の店舗「インターナショナルTOKYO」をオープン。英語や中国語など、5か国語を話せるスタッフが対応いたします。



豊田浄水店



インターナショナルTOKYO

住まプラ 船橋店

住まプラ+



2014年6月、スターツ証券(株)では、船橋駅南口に、4店舗目となる住まいとお金の総合相談ショップ「住まプラ 船橋店」をオープンいたしました。既存の3店舗(西葛西、横浜、池袋)と同様に、地域密着型店舗として、住宅ローンの相談と各種保険のご紹介を行ってまいります。

きらら川崎小倉

住宅型有料老人ホーム
きらら
川崎小倉

2014年6月、スターツケアサービス(株)では、神奈川県川崎市に同社では初となる“住宅型有料老人ホーム”「きらら川崎小倉」をオープンいたしました。施設に介護員が訪問し、一人ひとりの生活に合わせた個別ケアにあたるほか、常駐の看護師が、日々の健康管理や医療処置を行うなど、入居者様が安心して生活を送れるようにサポートしてまいります。



ゆとり事業 CMが放映スタート

2014年10月、ゆとり事業では初となるCMの放映がスタートしました。グループの各施設で日々働くスタッフが、お客様をもてなす“手”にスポットを当てた内容で、そこに込められた想いと志、スタートのホスピタリティをスタッフの笑顔とともに描いています。



～お客様をもてなす“手”のさまざまなシーン～



ゆとり事業として運営する各施設

ホテル エミオン 東京ベイ「JTB優秀旅館・ホテル賞」を3年連続受賞



2014年5月、スタートホテル開発(株)が運営するホテルエミオン東京ベイ(東京ディズニーリゾート®パートナーホテル)は、JTBの実施するお客様アンケート総合評価において90点を獲得し、「2013年度総合評価優秀旅館・ホテル賞 ホテルの部」として3年連続で表彰されました。JTB協定旅館ホテル連盟 関東支部の全783施設中、ホテルは9施設のみという価値ある受賞となりました。

スタート信託 金融機関3社と信託代理店契約を締結

不動産・建設業界で国内唯一の「運用型信託会社」として、オーナー様の資産運用や資産継承をサポートするスタート信託(株)では、新規顧客獲得やマーケットの拡大を目指し、2014年4月の岡崎信用金庫様に続き、西武信用金庫様(同年8月)、千葉銀行様(同年9月)と信託代理店契約を締結いたしました。



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。

第15回スタートシニアゴルフトーナメント (in スターツ笠間ゴルフ倶楽部)



主催

最終日 No.18H

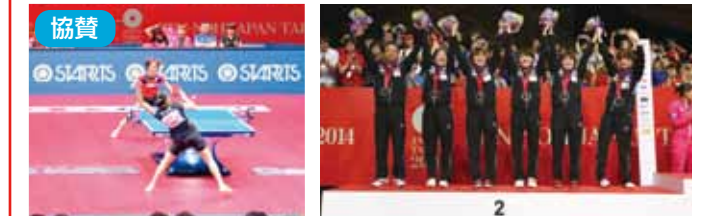


(左)シニアの部優勝
池内信治プロ
(右)スーパーシニアの部優勝
矢部 昭プロ

日本卓球協会オフィシャルパートナー [2007年～]

JA全農2014世界卓球団体選手権東京大会 ● JAPAN TABLE 2014

スタートが協賛ならびにCM提供をさせていただいた「世界卓球2014東京大会」(2014年4月28日～5月5日)において、卓球日本代表チームは男子が4大会連続の銅メダル、女子は31年ぶりに決勝進出を果たし、銀メダルを獲得しました。



協賛

2

第32回仙台・杜の都 全日本大学女子駅伝 [第23回～]



特別協賛

第4回高橋尚子杯 「ぎぶ清流ハーブマラソン」 [第1回～]



協賛

伊藤美誠 (スタートSC所属・昇陽中)

世界ランキング 38位 (2014年11月6日現在)



ワールドツアー女子ダブルスにおいて、2週連続優勝を果たした「スペイン・オープン」(2014年4月) 平野美宇選手/伊藤美誠選手 写真提供:日本卓球協会

スタート陸上競技部 [2000年～]

2014年11月3日、埼玉県で開催された「第25回東日本実業団対抗女子駅伝」では、最後まで粘り強く櫂をつなぎ、8位入賞で予選通過。12月14日に宮城県で開催される「第34回全日本実業団対抗女子駅伝」※に7年連続で出場いたします。

※TBS系列全国生放送(AM11:50～予定) 温かいご声援をお願いいたします!



5人抜きで区間賞(2区)を獲得した新人のローズメリー選手

新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]



特別協賛

スタートサマーコンサート(7月) 撮影:大窪道治

ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年～]



ヨコハマトリエンナーレ 2014 8.1(金)～11.3(月・祝) 横浜美術館、新港ピアロ
協賛
マイケルランディ <アートゼン>2014 撮影:加藤 健 写真提供: 横浜リエンナーレ組織委員会

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 (2014年9月30日)	前連結会計年度 (2014年3月31日)	科目	当第2四半期連結会計期間 (2014年9月30日)	前連結会計年度 (2014年3月31日)
	■資産の部			■負債の部	
流動資産	80,389	80,575	流動負債	54,300	61,313
現金及び預金	35,780	41,825	買掛金及び工事未払金	10,640	14,853
受取手形及び売掛金	7,930	8,133	短期借入金	7,599	7,981
販売用不動産	10,978	4,991	1年内返済予定の長期借入金	15,008	13,404
仕掛販売用不動産	18,442	17,971	未払法人税等	1,840	4,034
未成工事支出金	951	449	賞与引当金	1,943	2,149
繰延税金資産	1,462	1,642	未成工事受入金	5,104	6,704
その他	5,020	5,739	その他	12,163	12,186
貸倒引当金	△177	△178	固定負債	67,993	68,465
固定資産	93,218	91,982	長期借入金	56,133	56,883
有形固定資産	72,183	72,553	役員退職慰労引当金	379	366
建物及び構築物(純額)	20,290	19,742	完成工事補償引当金	817	786
土地	49,292	49,291	退職給付に係る負債	250	288
その他(純額)	2,600	3,518	賃貸事業損失引当金	335	335
無形固定資産	4,237	3,953	資産除去債務	1,122	1,068
投資その他の資産	16,798	15,476	再評価に係る繰延税金負債	672	672
投資有価証券	10,965	10,127	繰延税金負債	299	-
退職給付に係る資産	137	-	その他	7,982	8,064
繰延税金資産	339	150	負債合計	122,293	129,779
その他	5,739	5,564	■純資産の部		
貸倒引当金	△383	△365	株主資本	47,079	32,646
資産合計	173,608	172,558	資本金	11,039	4,474
			資本剰余金	6,221	4,133
			利益剰余金	30,248	24,096
			自己株式	△429	△57
			その他の包括利益累計額	3,454	3,178
			その他有価証券評価差額金	2,085	1,790
			土地再評価差額金	1,165	1,165
			為替換算調整勘定	△33	△77
			退職給付に係る調整累計額	237	299
			少数株主持分	780	6,954
			純資産合計	51,314	42,778
			負債・純資産合計	173,608	172,558

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

(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 自 2014年4月1日 至 2014年9月30日	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
	売上高	68,015
売上原価	47,498	53,850
売上総利益	20,516	19,758
販売費及び一般管理費	12,994	12,266
営業利益	7,521	7,492
営業外収益	478	551
営業外費用	598	512
経常利益	7,401	7,531
特別利益	2,569	456
特別損失	74	422
税金等調整前四半期純利益	9,896	7,564
法人税、住民税及び事業税	2,731	3,056
法人税等調整額	142	37
法人税等合計	2,873	3,094
少数株主損益調整前四半期純利益	7,023	4,470
少数株主利益	35	604
四半期純利益	6,987	3,865

(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 2014年4月1日」 連結累計期間「至 2014年9月30日」		前第2四半期「自 2013年4月1日」 連結累計期間「至 2013年9月30日」	
	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	23,703	2,975	21,635	2,230
賃貸仲介	2,371	425	2,296	424
売買仲介	1,928	428	2,279	631
不動産管理	29,210	3,196	27,457	2,719
分譲不動産	847	△255	10,116	47
出版	1,623	45	1,921	256
ゆとり	5,945	574	5,440	646
コンサルティング	1,444	307	1,534	383
物販	939	46	928	106
調整額(注2)	-	△223	-	45
合計	68,015	7,521	73,609	7,492

(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 自 2014年4月1日 至 2014年9月30日	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
	営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,046
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,816	677
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,693	△6,958
現金及び現金同等物に係る換算差額	93	238
現金及び現金同等物の増減額	△6,075	5,072
現金及び現金同等物の期首残高	35,684	24,184
現金及び現金同等物の四半期残高	29,608	29,257

(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 (2014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 53,998,205株
- (3) 株主数 7,652名
- (4) 大株主

株主名	持株数	持株比率
有限会社 豊州	11,165 千株	20.73 %
村石久二	4,449	8.26
スターツ従業員持株会	3,173	5.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,172	5.89
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)	1,267	2.35
濱中利雄	1,019	1.89
大槻三雄	932	1.73
富士火災海上保険株式会社	885	1.64
村石純子	875	1.62

(注) 持株比率は自己株式(133,216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	
2014年3月期	16 円	18 円	34 円	1,627 百万円
2015年3月期	22	(22)	(44)	(2,370)

(注) 1. 2015年3月期中間配当金には、東証一部指定記念配当金4円を含んでおります。

2. 2015年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。