

第44期 中間報告書

2015年4月1日～2015年9月30日



スターツコーポレーション株式会社

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 6,393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



2015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
専務取締役	磯崎一雄
常務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
常務取締役	村石豊隆
取締役	直井保
取締役	長谷川隆浩
取締役(非常勤)	佐々木和弘
取締役(非常勤)	齋藤太郎男
取締役(非常勤)	大屋了三
取締役(社外)	米山宏作
常勤監査役	川上保之
監査役	中山恒男
監査役(社外)	多湖康夫
監査役(社外)	前原豊
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/>



STARTS スターツコーポレーション株式会社



JPX日経インデックス400銘柄採用
(2015年8月31日～)

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、2016年3月期 第2四半期 (2015年4月1日から2015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、政府主導の継続的な経済政策による雇用環境の改善に加え、企業業績の回復に伴う設備投資の増加などを背景に、緩やかな回復基調が続きましたが、中国経済の減速、資源価格の低迷による新興国の景気後退などから、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、当社企業グループでは、引き続き地域密着による建設、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』を拡充させながら、金融(証券・信託)、出版、ホテル、高齢者支援など、『総合生活文化企業』として、皆様のお役に立てるサービス・商品をワンストップで提供するとともに、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2015年9月末現在、住宅501,497戸、駐車場133,997台、ビル・施設管理1,427件と着実に増加。総合不動産店舗「ピタットハウス」が全国499店舗、高齢者支援・保育施設が66事業所と、そのネットワークを拡大させているほか、

ゆとり事業においては、「ホテルエミオン東京ベイ」の新館工事が2018年春の開業に向けて始動いたしました。

一方、海外では新設のメキシコシティとサンノゼ(米国)を含めた世界22ヶ国・34拠点において、日系企業の海外進出に伴う不動産仲介を軸としながら、新たにマニラ(フィリピン)では、レンタル工場事業を開始するなど、各国のニーズに合わせたサービスの提供も行っておりまいりました。

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、感謝の気持ちを忘れることなく、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・社会とともに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。

2015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**



STARTS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」

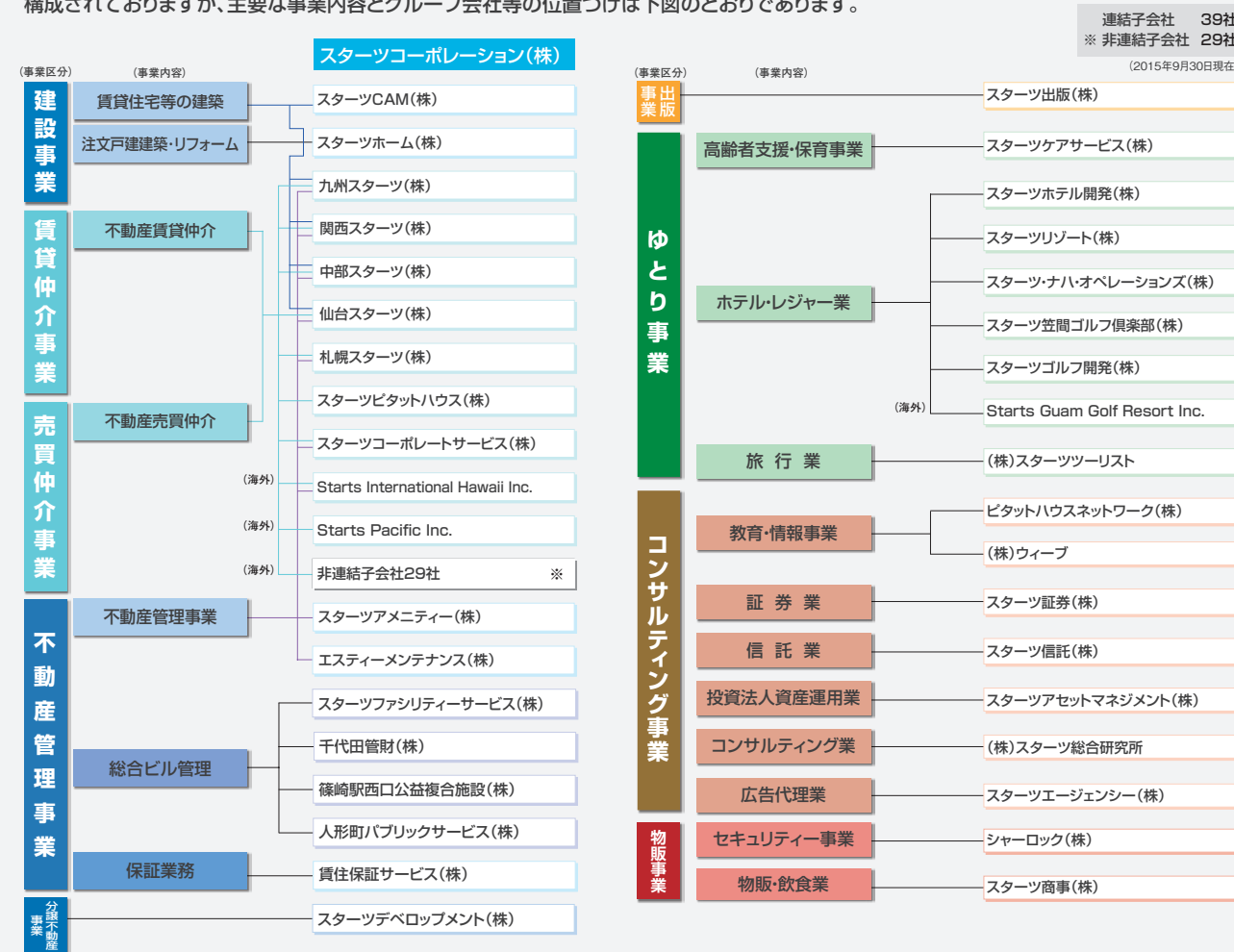
STARTS(スタート)という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、スタートの企業テーマです。

●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、スタート社員全員に企業ロマンです。

スタートグループの現況

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68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) 台湾世達志不動産顧問(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 Facility 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) Starts Estate Management (Cambodia) Corporation(カンボジア・プノンペン) Starts Hotel (Cambodia) Corporation(カンボジア・プノンペン)
アジア	Starts CAM (Cambodia) Corporation(カンボジア・プノンペン) Representative Office of STARTS CORPORATION INC. (Lao P.D.R) (ラオス・ビエンチャン) 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、フランクフルト) 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) Siu Real Estate Brokers L.L.C(アラブ首長国連邦・ドバイ) Starts Russia,Ltd.(ロシア・モスクワ) Starts New York Realty,L.L.C.(アメリカ・ニューヨーク) Starts Mexico SA DE CV.(メキシコ・メキシコシティ) Starts Brasil Real Estate Ltd.(ブラジル・サンパウロ)
ヨーロッパ・中東	Starts International Australia Pty.Ltd.(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)
北米・中南米	
大洋州	

スターツグループの 安定収益基盤

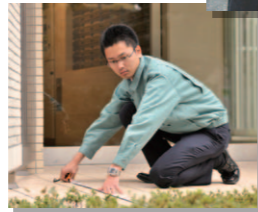
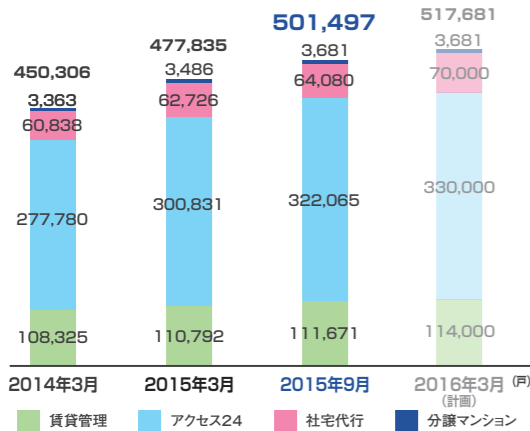
不動産管理事業・総合ビル管理事業

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 **501,497戸**

※2015年9月末現在



アクセスセンター(24時間365日)



免震賃貸マンション

駐車場管理台数 **133,997台**

※2015年9月末現在

(内訳)
月極駐車場 99,069台* / ナビパーク 34,928台

*社宅代行含む

ナビパーク(時間貸駐車場)



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 **1,427件**

※2015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・施設管理実績
オフィスビル・商業施設・大学・病院・
介護施設・結婚式場・ホテルなど



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



御殿山トラストシティ

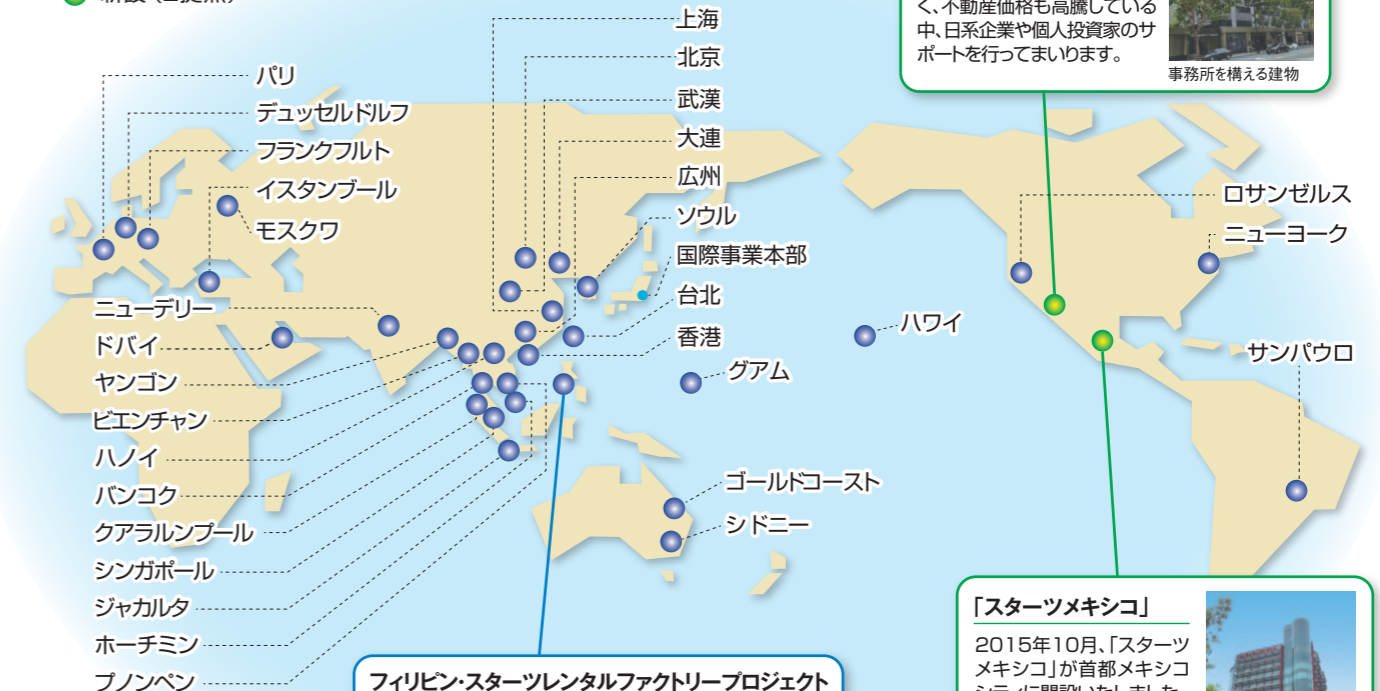
スターツグループの 海外ネットワーク

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まいります。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。

22ヶ国・34拠点

- 既設 (32拠点)
- 新設 (2拠点)



スターツ・パシフィック「サンノゼ支店」

2015年7月、米国5拠点目となるスターツパシフィック・サンノゼ支店がオープン。IT産業の一大拠点として所得水準が高く、不動産価格も高騰している中、日系企業や個人投資家のサポートを行ってまいります。



事務所を構える建物

フィリピン・スターツレンタルファクトリープロジェクト

2015年7月、スターツファシリティフィリピンでは、グループ初となる「レンタル工場」の事業許可をマニラにて取得。日系中堅メーカーをターゲットに、2016年秋の運営開始を予定しております。

「スターツメキシコ」

2015年10月、「スターツメキシコ」が首都メキシコシティに開設いたしました。工業団地や住宅の仲介を中心に、日系企業のサポートを行ってまいります。



事務所を構える建物

グループの総合力を駆使した再開発プロジェクト

「アルファグランデ小岩スカイファースト」竣工

2015年5月、JR総武線「小岩」駅前再開発のリーディングプロジェクトである「アルファグランデ小岩スカイファースト」が竣工。創業以来、築いてきました江戸川区とのご縁や信頼関係と、グループの多種多様なサービスが組み合わさることで実現した、まさにスタートの総合力が活かされたプロジェクトとなりました。

■建物概要

- 住居 --
- [規模] 地上29階、地下2階建て
- [構造] 鉄筋コンクリート造(中間免震工法)
- [総戸数] 177戸
- [間取り] 1LDK~4LDK
- テナント --
- [地下1階] サミット(スーパー)
- [1階] 星乃珈琲・ピタットハウス小岩店
- [2階] スポーツジム・整形外科



「厚生労働大臣奨励賞」受賞

全国安全衛生に関する水準が優秀な事業場に贈られる賞で、建築事業及び地区開発事業の現場としては1ヶ所のみという極めて貴重な受賞となりました。延べ労働80万時間、延べ労働者10万人、30ヵ月にわたる建築現場にて大きな事故もなく、安全活動の推進や地域との積極的な交流を高く評価していただきました。



「神田東松下町プロジェクト」着工

2015年6月、千代田区神田において、共同住宅・事務所・店舗からなる超高層免震複合ビルが着工いたしました。スタートCAM株式会社の施工物件としては過去最大規模となり、高さ83m、延床面積27,000㎡に及び神田地域のランドマークとして、2018年初夏の完成を予定しております。

■建物概要

- [延床面積] 27,032.56㎡
- [規模] 地上25階建て
- [構造] 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
- [総戸数] 276戸
- [入居施設] 共同住宅、事務所、店舗、生活支援施設、駐車場など
- [完成予定] 2018年初夏



ピタットハウス 全47都道府県で出店へ!

2015年11月現在、総合不動産店舗「ピタットハウス」は全47都道府県での出店が確定し、全国530店舗超(オープン待ち含む)のネットワークとなりました。

「大宮店」・「札幌駅南口店」オープン

2015年6月、埼玉県最大のターミナル駅である、大宮駅東口に「大宮店」がオープン。また、同年10月には札幌エリア2店舗目となる「札幌駅南口店」がオープンいたしました。札幌駅直結という地の利を活かし、法人様を中心にお部屋探しのサポートを行ってまいります。



大宮店



札幌駅南口店

総合金融コンサルティングの拡充

「住まプラ秋葉原店」オープン

2015年8月、スタート証券株式会社では、東京メトロ銀座線「末広町」駅前に、住まプラ5店舗目となる「秋葉原店」をオープン。住まいとお金の総合相談ショップとして、住宅ローンの新規借入れや借り換え、各種保険の紹介を行うほか、不動産オーナー様向けにサービスを展開しているタックス事業部と連携し、事業承継のサポートを行うなど、お客様のニーズに応じた、様々なサービスを提供しております。



住まプラ+ STARTS MONEY PLAZA



中部エリアで広がるグループのサービス

「安城市PFIプロジェクト」着工

2015年6月、中部エリア初の大規模プロジェクトが着工いたしました。愛知県安城市のPFI事業※として、安城市立図書館と立体駐車場、民間施設からなる複合施設で、2017年6月の開業に向け、グループ各社が連携をとりながら、建設から管理、運営まで手掛けてまいります。

※公共施設等の建設、維持管理、運営などを民間の資金と経営能力、技術力を活用して行う事業。



スタート信託「名古屋支店」開設

2015年10月、愛知県名古屋市にスタート信託株式会社「名古屋支店」がオープンいたしました。今後、経済規模の拡大が見込める市場において、相続・事業承継を中心にサービスを提供してまいります。

中部スタート初「認可保育園」着工

2015年10月、中部スタート株式会社では初となる認可保育園の施工を名古屋市内でスタートいたしました(2016年4月開園予定)。

ゆとり事業の拡充

■ホテル エミオン 東京ベイ「新館」着工

2015年10月、スターツホテル開発株式会社では、「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)の隣接地で、「新館」の増築工事に着手いたしました(2018年春開業予定)。既存館同様に、地下1,500mから汲み上げた天然温泉付き大浴場を設置するほか、万一の地震に備え、大きな揺れからお客様を守る免震構造を採用しております。

■新館概要

【規模】 地上8階建て(地下なし)

【構造】 RC造(免震構造:基礎免震)

【客室数】 204室(38㎡:180室、42㎡:24室)

設計:(株)スターツ総合研究所 施工:スターツCAM(株)

管理:スターツファンリティーサービス(株)



「JTB優秀旅館・ホテル賞」4年連続受賞

2015年5月、JTBが実施しているお客様アンケート総合評価において91点を獲得。ホテルの部では千葉県内で唯一の価値ある受賞となりました。

地域密着による総合福祉サービス

■「グループホームきらら東大島」オープン

2015年5月、スターツケアサービス株式会社では、東京都江東区に26棟目となる認知症高齢者対応型「グループホームきらら東大島」をオープンいたしました。今後も地域に密着し、ご利用様を優先した質の高いサービスを切れ目なく提供してまいります。



グループNEWS

■「内定式」開催

2015年10月1日、来春入社予定のスターツグループ内定者約270名による内定式を開催。将来を担う、エネルギー溢れる若いメンバーが新たに仲間入りいたします。

■「スターツ日本橋ビル」グループ集約

2014年3月に取得した「スターツ日本橋ビル」では、グループ各社を集約。コストとシナジーの効率化を図っております。

入居中のグループ各社(2015年11月現在)
7F スターツファンリティーサービス(株)
6F スターツコーポレートサービス(株)、スターツアセットマネジメント(株)
5F シャーロック(株)、スターツ信託(株)、(株)スターツ総合研究所
4F (株)ウィーブ、スターツエージェンシー(株)

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16回スターツ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)



所属プロ 海外メジャーへ参戦

2015年7月「第144回全英オープン」に高山プロが3年ぶり4度目の出場、同7月「第70回全米女子オープン」には、松森プロが初出場を果たしました。
※両プロともに、来季のツアーシード権を獲得!

第33回仙台・杜の都 全日本大学女子駅伝 [第23回~]



第5回高橋尚子杯 「ぎふ清流ハーフマラソン」 [第1回~]



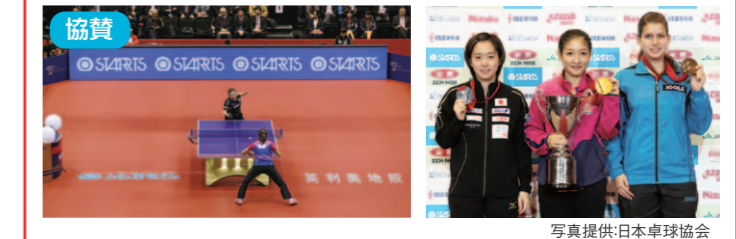
スターツ陸上競技部 [2000年~]

2015年9月、岐阜県で開催された「全日本実業団対抗陸上競技選手権大会」に、5名の選手が出場。5000mに出場したローズメリー選手は自己ベストで優勝。3000m障害に出場した佐藤選手も見事優勝を果たしました。



日本卓球協会オフィシャルパートナー [2007年~]

2015 ITTF 女子ワールドカップ仙台(東日本大震災復興支援) スターツが協賛をさせていただいた「2015 ITTF女子ワールドカップ仙台(東日本大震災復興支援)」(2015年10月30日~11月1日)において、日本代表として出場した石川佳純選手が、日本勢初の銀メダルを獲得いたしました。



伊藤美誠(スターツSC所属・昇陽中3年)

スターツSC所属の伊藤美誠選手が2016年リオ五輪女子団体代表候補選手に選出されました。今後はリオ五輪の団体戦を想定し、シングルスはもちろん、福原選手や石川選手と組んでダブルスにも出場いたします。



新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年~]



ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年~]



連結財務諸表・株式の状況

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 (2015年9月30日)	前連結会計年度 (2015年3月31日)
■資産の部		
流動資産	77,560	88,264
現金及び預金	40,288	40,143
受取手形及び売掛金	9,384	9,791
販売用不動産	8,278	5,490
仕掛販売用不動産	13,577	22,973
未成工事支出金	928	907
繰延税金資産	1,534	1,483
その他	3,745	7,654
貸倒引当金	△178	△178
固定資産	89,655	90,732
有形固定資産	70,394	70,742
建物及び構築物(純額)	18,462	18,863
土地	48,652	48,699
その他(純額)	3,278	3,178
無形固定資産	4,035	4,184
投資その他の資産	15,226	15,805
投資有価証券	8,064	10,127
退職給付に係る資産	426	413
繰延税金資産	273	6
その他	6,336	5,678
貸倒引当金	△414	△419
資産合計	167,216	178,996

(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 (2015年9月30日)	前連結会計年度 (2015年3月31日)
■負債の部		
流動負債	49,662	62,725
買掛金及び工事未払金	8,736	18,538
短期借入金	5,534	5,201
1年内返済予定の長期借入金	13,625	16,168
未払法人税等	1,882	2,462
賞与引当金	2,035	1,906
未成工事受入金	4,465	4,405
その他	13,382	14,042
固定負債	59,178	61,586
長期借入金	49,827	52,458
役員退職慰労引当金	864	686
完成工事補償引当金	861	848
賃貸事業損失引当金	367	367
退職給付に係る負債	252	249
資産除去債務	1,016	1,038
再評価に係る繰延税金負債	610	610
繰延税金負債	-	10
その他	5,379	5,317
負債合計	108,840	124,311
■純資産の部		
株主資本	54,091	49,662
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	37,260	32,831
自己株式	△429	△429
その他の包括利益累計額	3,465	4,227
その他有価証券評価差額金	1,843	2,479
土地再評価差額金	1,232	1,232
為替換算調整勘定	199	190
退職給付に係る調整累計額	189	325
非支配株主持分	818	794
純資産合計	58,375	54,684
負債・純資産合計	167,216	178,996

(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 2015年4月1日 至 2015年9月30日	自 2014年4月1日 至 2014年9月30日	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日	自 2014年4月1日 至 2014年9月30日
売上高	80,991	68,015		
売上原価	57,742	47,498		
売上総利益	23,248	20,516		
販売費及び一般管理費	14,390	12,994		
営業利益	8,858	7,521		
営業外収益	386	478		
営業外費用	455	598		
経常利益	8,789	7,401		
特別利益	10	2,569		
特別損失	115	74		
税金等調整前四半期純利益	8,684	9,896		
法人税、住民税及び事業税	3,050	2,731		
法人税等調整額	24	142		
法人税等合計	3,074	2,873		
四半期純利益	5,610	7,023		
非支配株主に帰属する四半期純利益	23	35		
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,586	6,987		

(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 2015年4月1日 連結累計期間」至 2015年9月30日		前第2四半期「自 2014年4月1日 連結累計期間」至 2014年9月30日	
	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	21,668	2,175	23,703	2,975
賃貸仲介	2,485	351	2,371	425
売買仲介	2,466	718	1,928	428
不動産管理	30,697	2,992	29,210	3,196
分譲不動産	12,703	1,646	847	△255
出版	1,667	46	1,623	45
ゆとり	6,521	709	5,945	574
コンサルティング	1,842	440	1,444	307
物販	937	22	939	46
調整額(注2)	-	△244	-	△223
合計	80,991	8,858	68,015	7,521

(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 2015年4月1日 至 2015年9月30日	自 2014年4月1日 至 2014年9月30日	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日	自 2014年4月1日 至 2014年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,522	△8,046		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,401	△1,816		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,018	3,693		
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	93		
現金及び現金同等物の増減額	102	△6,075		
現金及び現金同等物の期首残高	34,629	35,684		
現金及び現金同等物の四半期末残高	34,732	29,608		

(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

(2015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	4,179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	20.72 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,073	9.41
村石久二	4,449	8.26
スターツ従業員持株会	3,095	5.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,214	4.11
株式会社りそな銀行	2,184	4.05
CMBL S.A. RE MUTUAL FUNDS	1,550	2.87
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

(注) 持株比率は自己株式(133,313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	
2015年3月期	22 円	22 円	44 円	2,370 百万円
2016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。

(注2) 2016年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。