

第45期 中間報告書

2016年4月1日～2016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	6,605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



2016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
取締役副会長	関戸博高
取締役副会長	河野一孝
代表取締役社長	磯崎一雄
専務取締役 兼グループCFO	大槻三雄
専務取締役	村石豊隆
常務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
常務取締役	齋藤 太郎男
取締役	直井保
取締役	長谷川隆浩
取締役	佐々木和弘
取締役	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
常務執行役員	村松久行
執行役員	石田元二

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/>



JPX日経インデックス400銘柄

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、2017年3月期第2四半期(2016年4月1日から2016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、雇用・所得環境の改善などを背景に、緩やかな回復基調が続きましたが、円高により企業収益の改善が鈍化したことや、英国のEU離脱問題の影響、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』をはじめ、金融(証券・信託)、ホテル・旅館、出版、高齢者支援など、『総合生活文化企業』として、地域に根差し、多くの皆様の暮らしのそばで末永く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してまいりました。

国内では、安定経営の礎となる不動産管理物件数が2016年9月末現在、住宅538,031戸、駐車場137,068台、ビル・施設管理1,611件と着実に増加。また、総合不動産店舗「ビタットハウス」が全国555店舗、高齢者支援・保育施設が73事業所と、そのネットワークを拡大させて

いるほか、新たに「住まいぷらす少額短期保険株式会社」にて、少額短期保険業を開始いたしました。

一方、海外ネットワークは開設予定であるトロント(カナダ)を含め世界22ヶ国・34拠点となり、日系企業の海外進出に伴う不動産仲介・コンサルティングを軸としながら、レンタルオフィスの運営、レンタル工場・ホテルの開発、時間貸し駐車場など、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材育成と、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。

2016年11月

代表取締役会長
兼グループCEO **村石 久二**
代表取締役社長 **磯崎 一雄**



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、STARTSの企業テーマです。

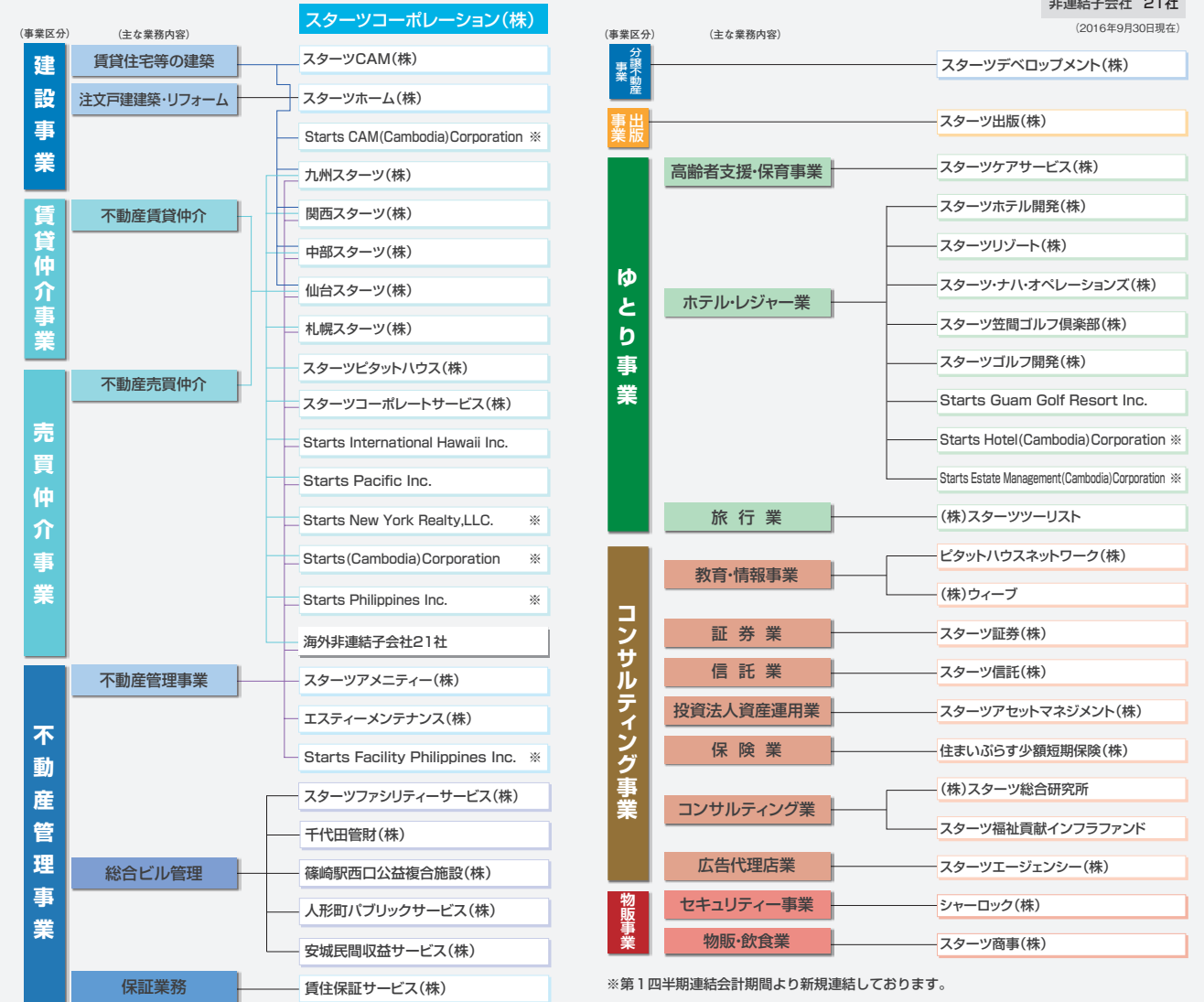
●企業ロマン「夢」

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、STARTS社員全員企業ロマンです。

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70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。

連結子会社 49社
非連結子会社 21社
(2016年9月30日現在)



※第1四半期連結会計期間より新規連結しております。

海外非連結子会社21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 Mexico SA DE CV.(メキシコ・メキシコシティ)	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)	Pt. Starts International (シンガポール)	Starts India Private Ltd.(インド・ニューデリー)	Starts Brasil Real Estate Ltd.(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 France(フランス・パリ)		
Starts Real Estate Consultants(Dalian)Co.,Ltd.(中国・大連)	Starts France(フランス・パリ)	Siu Real Estate Brokers L.L.C.(アラブ首長国連邦・ドバイ)		
台湾世運志不動産顧問(股)(台湾・台北)	Starts Russia.Ltd.(ロシア・モスクワ)	Starts Russia.Ltd.(ロシア・モスクワ)		
Starts Hong Kong Co.,Ltd.(中国・香港)	Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)			
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 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)			
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)			

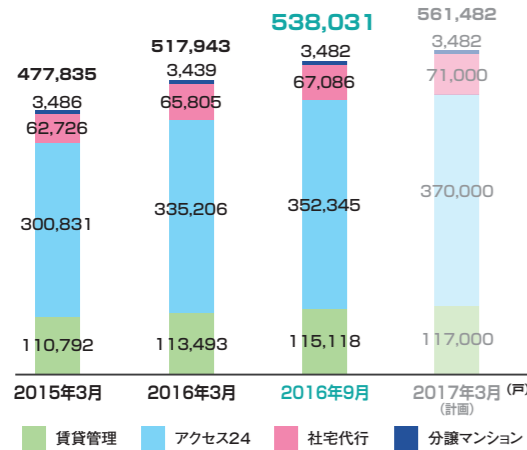
スターツグループの 安定収益基盤

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) エステーメンテナンス(株) 賃貸保証サービス(株)

住宅管理戸数 **538,031戸**
※2016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

137,068台
※2016年9月末現在

(内訳)
月極駐車場 100,645台* / ナビパーク 36,423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 **1,611件**
※2016年9月末現在



ビルコムセンター(24時間遠隔監視・制御)

~「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



江戸川区総合体育館



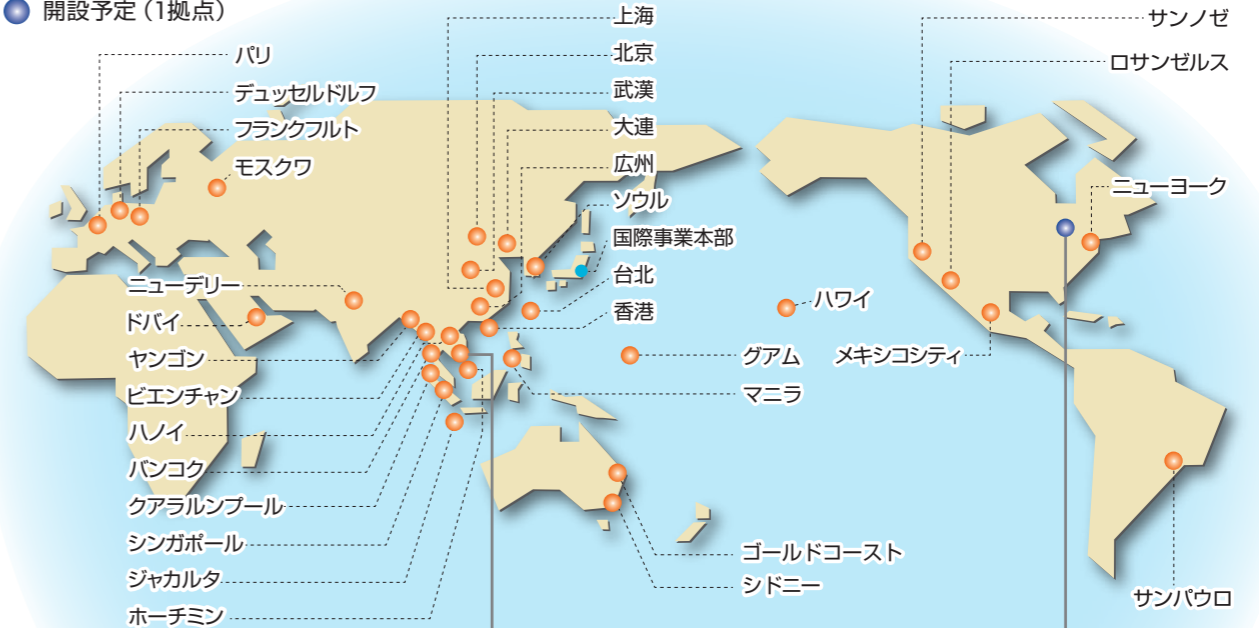
御殿山トラストシティ

スターツグループの 海外ネットワーク

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。

22ヶ国・34拠点 ※開設予定含む

- 既設(33拠点)
- 開設予定(1拠点)



スターツノンペンホテル(仮称)

カンボジアの首都プノンペンに、グループ初となる海外自社施工のホテルプロジェクトが進行中。2018年春の開業を予定しております。

【ホテル概要】

- [敷地面積] 2,420㎡
- [施工面積] 26,280㎡
- [規模] RC19階建
- [戸数] 240戸
- [駐車場] 57台
- [その他] レストラン、プール等



居室イメージ



完成イメージ

トロント(カナダ)開設予定

カナダ最大の都市であるトロントにスターツ初の拠点を開設予定。人口増加を続け、不動産市場も活況な地域において、日系企業や個人投資家のサポートを中心に行ってまいります。

グループの総合力を駆使したプロジェクト

■「新浦安プロジェクト」

2016年5月、JR京葉線「新浦安」駅から徒歩圏内としては最後に残された大型街区において、複合開発プロジェクトが始動。東日本大震災を経て「単なる街の復興」ではなく、「街を元気に、未永く、安心して暮らせる街づくり」を計画しております。



【計画概要】
 [敷地面積] 51,900㎡
 [マンション] 170戸
 [戸建] 90区画
 [施設] 高齢者向け福祉施設・保育園 他
 分譲マンションエントランスイメージ

■「流山おおたかの森駅前市有地活用事業」



2017年1月着工予定 完成イメージ

【計画概要】
 [敷地面積] 10,145㎡
 [公共施設棟] 多目的ホール・市民窓口センター
 [ホテル・商業施設棟] ホテル167室、バンケット等
 [集合住宅棟] 賃貸・分譲241戸・保育所

■「アルファグランデ 千桜タワー」



2016年5月、第1期販売176戸は申込即日完売となりました。
 【物件概要】
 [住所] 東京都千代田区神田東松下町
 [延床面積] 26,968.33㎡
 [構造] 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造(基礎免震)
 [総戸数] 276戸
 (事業協力者住戸26戸・非分譲住戸65戸を含む)
 [間取り] 2LDK~3LDK
 [専有面積] 56.14㎡~110.51㎡
 ※トランクルーム面積を含む
 完成イメージ



ピタットハウス全国580店舗へ拡大

2016年11月現在、総合不動産店舗「ピタットハウス」は、全国580店舗超(オープン待ち含む)のネットワークとなりました。

■ピタットハウス「阪急茨木店」オープン

2016年8月、阪急京都線「茨木市」駅徒歩1分の立地に、関西スターツ株式会社では6店舗目となる「阪急茨木店」をオープン。ファミリーや学生など個人のお客様はもちろん、法人のお客様まで、地域密着でお部屋探しのサポートを行ってまいります。



地域密着による総合福祉サービスを拡充

■「グループホームきらら」3エリアで開設

スターツケアサービス株式会社では、2016年5月に千葉県浦安市に「きらら浦安海楽」、9月に埼玉県初進出となる小規模多機能型居宅介護併設の「きらら春日部」、11月には、兵庫県初となる「きらら尼崎園田」を開設し、事業所数は関東エリアを中心に全74事業所となりました。今後も、ご利用様が安心して暮らしていただけるよう、地域密着の総合福祉サービスを提供してまいります。



きらら浦安海楽



きらら春日部

総合ビル管理 新たなステージへ

■スターツファシリティサービス株式会社「10周年謝恩パーティー」開催

2016年8月、総合ビル管理事業を展開するスターツファシリティサービス株式会社は、おかげさまでスターツグループ入り10周年を迎え、翌9月に総勢200社250名のお客様をお迎えし、「10周年謝恩パーティー」を開催いたしました。今後もグループ各社との連携を図りながら、お客様との持続的なお付き合いをすべく、「ビル管理革命」を推進してまいります。



少額短期保険業をスタート

■「住まいぶらす少額短期保険株式会社」営業開始

スターツグループ初の少額短期保険業を行う「住まいぶらす少額短期保険株式会社」では、2016年4月よりスターツピタットハウス株式会社を代理店第一号とし、賃貸入居者総合保険「住まいぶらす」の販売を開始いたしました。今後も、ピタットハウスFC加盟店を中心に、全国の賃貸仲介店舗を代理店として、ネットワークを拡大してまいります。



スタートのゆとり事業を世界にアピール

「ツーリズムEXPOジャパン」初出展

2016年9月23日～25日、東京ビッグサイトにて開催された、世界最大級の旅行・観光の総合イベント「ツーリズムEXPOジャパン」にブースを初出展。期間中は約18.5万人の来場者に、ホテルエミオン東京ベイ®をはじめとするグループ各施設の魅力や展望をアピールしたほか、カンボジア観光省のブースでは、スタートブノンペンホテル(仮称)のブースを出展するなど、スタートのゆとり事業を幅広くご紹介させていただきました。



※ホテルエミオン東京ベイが、「JTB優秀旅館・ホテル賞」5年連続受賞!!

スタート証券 保険代理店として快挙達成

日本生命「保険新規取扱高・代理店部門」10年連続 第1位

2016年6月、スタート証券株式会社は日本生命保険相互会社様より「2015年度代理店部門」において、税理士事務所や銀行、大手保険代理店をはじめとした全国14,652社中(2016年1月末時点)、10年連続で第1位を獲得いたしました。今後も、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・不動産・相続・遺言・事業承継など、ファイナンシャルプラン6分野に関する業務を横断的に実践し、お客様一人ひとりに最適なお提案をさせていただきます。



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。

日本卓球協会オフィシャルパートナー [2007年～]

世界卓球2016に続き、リオ五輪の団体戦において、日本代表チームが男女ともにメダルを獲得!!

2016年8月、スタートSC所属の伊藤美誠選手(昇陽高1年)がオリンピックに初出場。五輪卓球史上最年少となる15歳300日で銅メダルを獲得しました。同年9月には、バンコク開催のアジア・ジュニア選手権に初めてキャプテンとして参戦。団体戦では見事、銀メダルを獲得いたしました。



世界ランキング 11位 (2016年11月現在)



第17回スタートシニアゴルフトーナメント (於:スタート笠間ゴルフ倶楽部)



主催 最終日 No.18H 優勝 崎山武志プロ

第34回仙台・杜の都 全日本大学女子駅伝 [第23回～]



特別協賛

第6回高橋尚子杯 「ぎふ清流ハーフマラソン」 [第1回～]



協賛

スタート所属プロゴルファー

松森彩夏プロ ツアー初優勝!!

2016年10月、松森彩夏プロが「富士通レディース2016」で自身初、スタート所属プロとしても初となる悲願のレギュラーツアー優勝を飾りました。

賞金ランキング 15位
獲得賞金 50,714,177円
(2016年11月14日現在)



スタート陸上競技部 [2000年～]



全日本実業団対抗陸上競技大会女子5000mで2位入賞を果たしたローズメリー選手(写真右端)

『いわきFC』パートナー契約 [2016年～]



グループNEWS

「スタートキャリアフェスタ」開催

2016年4月12日、東京国際フォーラムにて、過去最大規模のグループ新卒採用イベント「スタートキャリアフェスタ」を開催。当日は1,500名超の就活生が来場する中、学生の質問に本音で答えるトークライブや各種講演会を実施したほか、全15社の事業ブースを出展するなど、総勢150名の社員がグループの魅力を熱くアピールいたしました。



メインステージでは4つのトークイベントを開催



合同企業説明会形式の事業説明をグループ会社ごとのブースにて実施

「内定式」開催

2016年10月3日、来春入社予定の内定者338名(過去最高)が一同に会し、期待と緊張の中、内定式を開催。グループの将来を担うメンバーが新たに仲間入りいたします。



高山忠洋プロ 2週連続2位タイ

2016年8月、高山忠洋プロが「RIZAP KBC オーガスタゴルフトーナメント2016」、「第44回フジサンケイクラシック」において、2週連続2位タイの好成績を収めました。

賞金ランキング 29位
獲得賞金 34,083,394円 (2016年11月14日現在)



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)

ヨコハマ×芸術フェスティバル [2013年～]



協賛

横浜音楽祭2016

連結財務諸表・株式の状況

連結貸借対照表

科目	当第2四半期連結会計期間 (2016年9月30日)	前連結会計年度 (2016年3月31日)
■資産の部		
流動資産	101,267	89,380
現金及び預金	43,176	47,642
受取手形及び売掛金	7,730	8,788
販売用不動産	25,833	9,692
仕掛販売用不動産	16,221	14,855
未成工事支出金	1,203	1,106
繰延税金資産	1,514	1,633
その他	5,703	5,780
貸倒引当金	△115	△119
固定資産	92,437	91,169
有形固定資産	74,412	70,769
建物及び構築物（純額）	19,017	18,169
土地	49,619	48,531
その他（純額）	5,774	4,069
無形固定資産	3,765	3,926
投資その他の資産	14,259	16,473
投資有価証券	8,125	8,588
繰延税金資産	554	520
その他	5,831	7,779
貸倒引当金	△252	△414
資産合計	193,705	180,550

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

単位:百万円

科目	当第2四半期連結会計期間 (2016年9月30日)	前連結会計年度 (2016年3月31日)
■負債の部		
流動負債	71,668	60,428
買掛金及び工事未払金	10,255	13,446
短期借入金	20,661	4,801
1年内返済予定の長期借入金	13,984	13,811
未払法人税等	1,290	3,756
賞与引当金	2,172	2,191
未成工事受入金	6,596	5,660
その他	16,708	16,761
固定負債	56,334	58,588
長期借入金	46,400	48,567
役員退職慰労引当金	938	878
完成工事補償引当金	960	991
賃貸事業損失引当金	531	540
退職給付に係る負債	565	675
資産除去債務	993	1,017
再評価に係る繰延税金負債	578	578
その他	5,364	5,339
負債合計	128,002	119,016
■純資産の部		
株主資本	62,446	58,027
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	45,615	41,196
自己株式	△429	△429
その他の包括利益累計額	2,397	2,670
その他有価証券評価差額金	1,849	1,877
土地再評価差額金	1,264	1,264
為替換算調整勘定	△142	104
退職給付に係る調整累計額	△574	△576
非支配株主持分	858	835
純資産合計	65,702	61,533
負債・純資産合計	193,705	180,550

(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

科目	当第2四半期連結累計期間 自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	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
売上高	73,132	80,991
売上原価	49,628	57,742
売上総利益	23,503	23,248
販売費及び一般管理費	14,585	14,390
営業利益	8,918	8,858
営業外収益	277	386
営業外費用	963	455
経常利益	8,231	8,789
特別利益	25	10
特別損失	177	115
税金等調整前四半期純利益	8,079	8,684
法人税、住民税及び事業税	2,210	3,050
法人税等調整額	96	24
四半期純利益	5,773	5,610
非支配株主に帰属する四半期純利益	24	23
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,748	5,586

(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

	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 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2015年4月1日 至 2015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
建設	21,576	3,175	21,668	2,175
賃貸仲介	2,528	401	2,485	351
売買仲介	2,464	524	2,466	718
不動産管理	32,641	3,731	30,697	2,992
分譲不動産	2,784	215	12,703	1,646
出版	1,683	51	1,667	46
ゆとり	6,974	942	6,521	709
コンサルティング	1,723	309	1,842	440
物販	755	98	937	22
調整額(注2)	—	△531	—	△244
合計	73,132	8,918	80,991	8,858

(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) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去であります。

単位:百万円

連結キャッシュ・フロー計算書

科目	当第2四半期連結累計期間 自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	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
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,304	7,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,143	△1,401
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,530	△6,018
現金及び現金同等物に係る換算差額	△329	△0
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,247	102
現金及び現金同等物の期首残高	42,115	34,629
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額	398	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,266	34,732

(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

- (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 4,689名
(4) 大株主 (2016年9月30日現在)

株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165 千株	20.73 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,794	10.76
村石久二	4,449	8.26
スターツ従業員持株会	2,955	5.49
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)	1,696	3.15
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	1,236	2.30
濱中利雄	934	1.74
大槻三雄	932	1.73
富士火災海上保険株式会社	885	1.64

(注) 持株比率は自己名義株式数(133,434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	
2016年3月期	22 円	25 円	47 円	2,531 百万円
2017年3月期	25	(25)	(50)	(2,693)

(注) 2017年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。