

第46期 中間報告書

2017年4月1日～2017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	7,519名
本社所在地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スターツ八重洲中央ビル



2017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
執行役員	平出和也

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



東証一部上場
(証券コード:8850)

JPX日経インデックス400銘柄

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、2018年3月期 第2四半期(2017年4月1日から2017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、企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調にあるものの、欧米の政治・経済リスクや地政学的リスクの高まりなどにより、先行きは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、土地有効活用、不動産仲介・管理を中心としたストックビジネスをはじめ、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、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2017年9月末現在、住宅598,770戸、駐車場142,402台、ビル・施設管理1,765件と着実に増加。また、総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国593店舗、高齢者支援・保育施設が88事業所と、そのネットワークを拡大させて

いるほか、ホテルエミオン東京ベイの新館「エミオンスクエア」(2018年1月27日OPEN)をはじめ、札幌や京都、大阪など各主要都市においても、ホテル開発案件が進行中となっております。

一方、海外では、開設予定のダラス(アメリカ)を含め世界22ヶ国・35都市となり、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・工場の運営、ホテル開発、時間貸し駐車場など、各国のニーズに合わせたサービスも提供してまいりました。

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。

2017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」

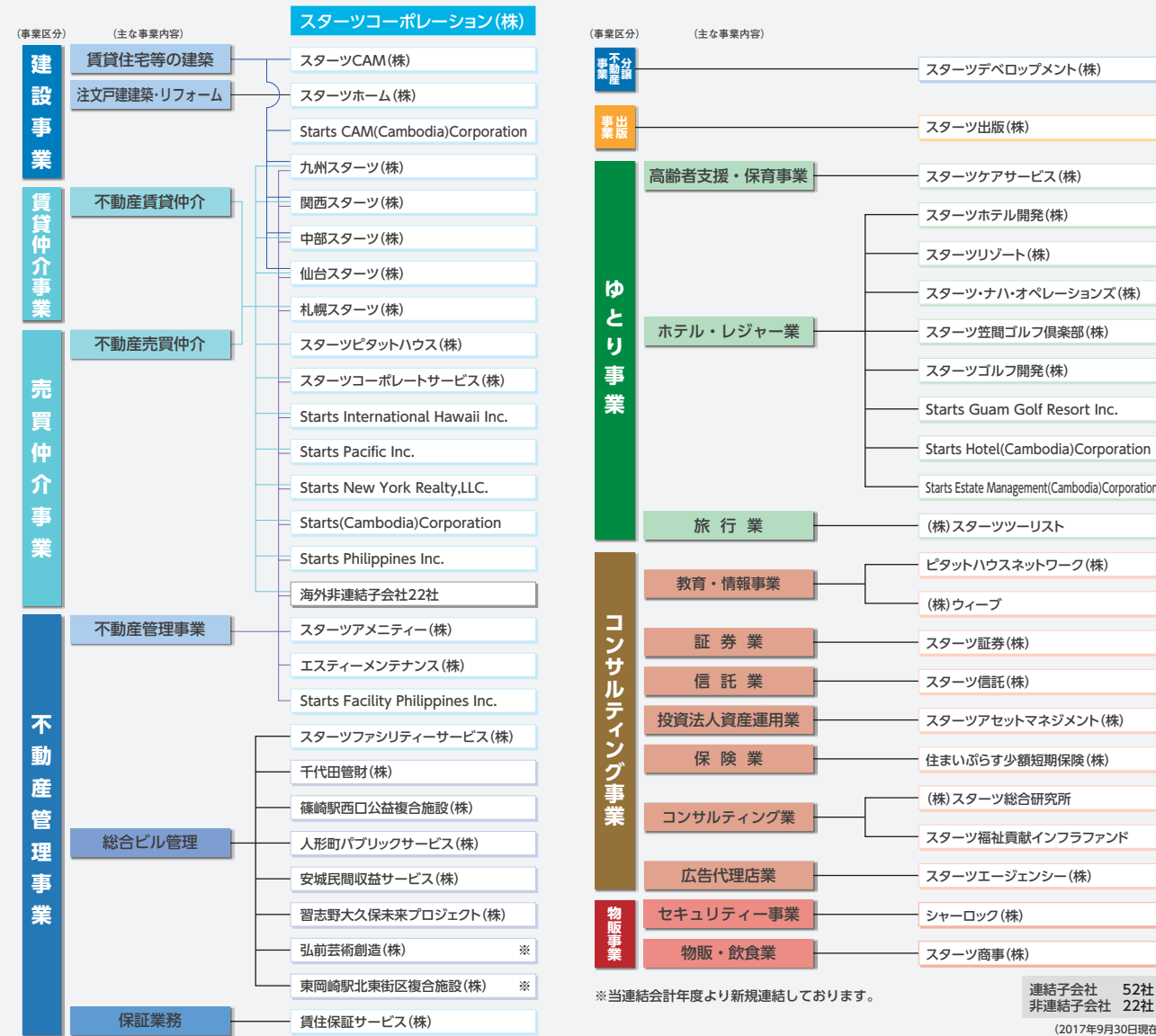
STARTS(スタート)という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、STARTSの企業テーマです。

●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社員全員が企業ロマンです。

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74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。

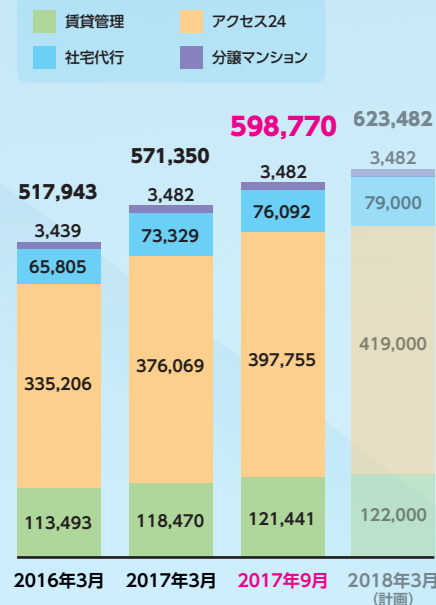


スタートグループの 安定収益基盤

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。

不動産管理

スタートアメニティー(株) エスティーメンテナンス(株) 賃貸保証サービス(株)



住宅管理戸数

598,770戸
※2017年9月末現在



アクセスセンター(24時間365日)



高床免震マンション

駐車場管理台数

142,402台
※2017年9月末現在

(内訳)

月極駐車場 102,998台※ / ナビパーク 39,404台

※社宅代行含む



ナビパーク(時間貸駐車場)

総合ビル管理

スタートファシリティサービス(株)

ビル・施設管理件数

1,765件
※2017年9月末現在



～「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



ホテル椿山荘東京



浦安ブライTONホテル 東京ベイ

ビルコムセンター(24時間遠隔監視・制御)

全国ネットワーク

主要都市ネットワーク～札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡～

各都市で、資産運用コンサルティング・不動産仲介・管理など、地域特性のあるお客様ニーズにあわせ、よりきめ細やかに地域密着で対応しております。

ピタットハウス 593店舗(2017年9月末現在)

不動産のあらゆるニーズに心こもったサービスでお応えする、地域密着の総合不動産店舗として、外見だけの看板統一ではなく、各種研修制度なども充実させることで、人材育成を柱とするネットワークを構築しております。

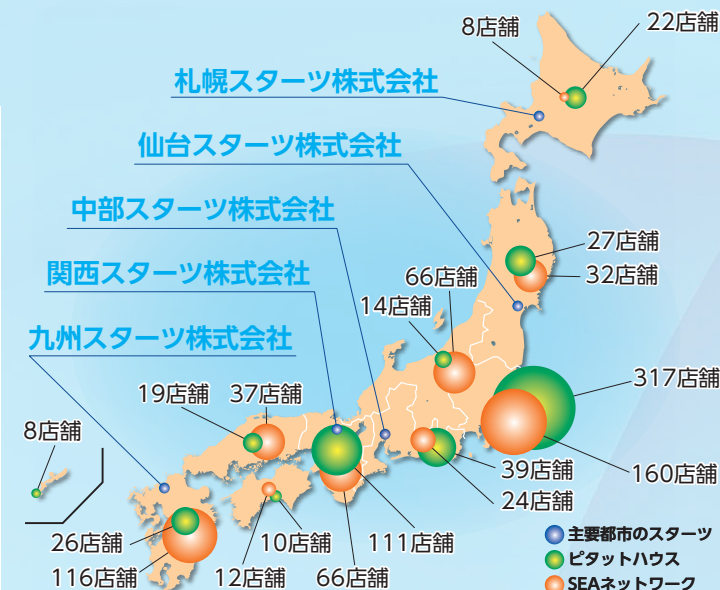
SEAネットワーク 521店舗/100社(2017年9月末現在)

スタートグループが日本全国のあらゆる不動産ニーズにも対応できるよう、全国各地の優良不動産会社様と提携関係を構築しております。

TOPICS

「サードライフ」フランチャイズ展開をスタート

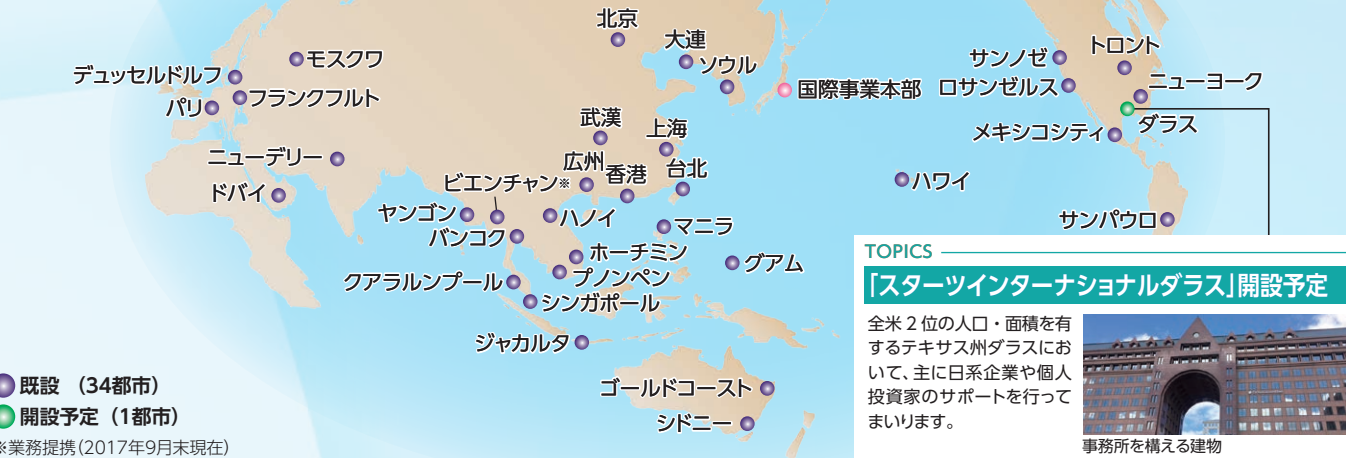
2017年10月、スタートコーポレーション株式会社では、高齢者向けの施設・住宅紹介サービス「サードライフ」のフランチャイズ加盟店の受付を開始いたしました。



海外ネットワーク

日系企業の海外進出をトータルにサポート。駐在員の住宅探しはもちろん、レポート物件の仲介・管理、サービスオフィス・レンタル工場の運営、ホテルの開発など、現地ニーズに合わせたサービスも展開しております。

世界22ヶ国35都市(開設予定含む)



TOPICS

「スタートインターナショナルグラス」開設予定

全米2位の人口・面積を有するテキサス州グラスにおいて、主に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

グループの総合力を駆使したプロジェクト

全国各地で進行中の大型開発事業の中から、最新情報をご紹介します。

■ 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業

2017年10月、京都市が保有する卸売市場の再整備事業者として選定され、基本協定を締結。新たな賑わいの創出を目指し、ホテルと商業施設からなる複合施設を開発してまいります。



完成イメージ(2020年開業予定)

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 【計画概要】 | 1 吹き抜けスペース
(商業施設) |
| [敷地面積] 約4,000㎡(実測面積) | 2 ホテルフロント |
| [規模] 地上8階建て | 3 客室イメージ |
| [用途] 1~2階:商業施設
3~8階:ホテル(約200室) | |



■ 流山おおたかの森駅前市有地活用事業

つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅と「マンション・ホテル・ホール(公共施設)」をペDESTリアンデッキ※でつなぐ複合施設として、施工から住宅の販売・募集、ホテル運営、施設管理まで、まさにグループの総合力を駆使したプロジェクトが進行中となっております。

※広場と横断歩道橋の両機能を併せ持つ、建物と接続して建設された歩行者専用的高架建築物

- 代表企業：スタートコーポレーション
- 集合住宅棟の施工、ホテル・商業施設等の設計、テナント誘致：スタートCAM
- 分譲マンションの販売：スタートデベロップメント
- ホテル運営：スタートホテル開発
- 街区全体管理：スタートアメニティー、スタートファシリティーサービス
- プロジェクト管理：スタートアセットマネジメント



完成イメージ

■ 横浜文化体育館再整備事業

2017年9月、横浜市より関内駅周辺地区で行われる再整備事業の最優秀提案者グループ(スタートを含む全19社による構成)に選定され、メインアリーナに隣接する民間収益施設の設計・建設・運営を行ってまいります。

- 【民間収益施設 計画概要】
- | | | | |
|------|----------------|--------|--------|
| [構造] | 鉄骨造 | [延床面積] | 4,158㎡ |
| [規模] | 地上7階建て | | |
| [用途] | ホテル、飲食店、店舗、駐車場 | | |



完成イメージ(2024年完成予定)

安心・安全な街づくりを目指して

■ 免震建物の受注棟数：累計400棟10,000戸達成

2017年9月、スタートCAM株式会社では、免震建物の受注棟数が累計400棟10,000戸を達成いたしました。1995年の阪神・淡路大震災をきっかけに、万が一の大地震でも安全な建物を提供したいとの想いから開発に着手、10年という年月の末たどり着いた特許工法「高床免震※」を転機に、賃貸住宅へ免震を普及させてまいりました。今後も、先を見据えた土地活用をご提案しながら、災害に強い安心で安全な街づくりに努めてまいります。

※高床にして地面の掘削を最小限に抑えることで建築コストを抑える特許工法。



日本経済新聞・全面広告(2017/9/25)

ピタットハウス全国620店舗へ拡大

2017年11月現在、総合不動産店舗「ピタットハウス」は、全国620店舗(オープン待ち含む)のネットワークとなりました。

■ 「三軒茶屋店」・「飯田橋店」・「長町店」オープン

2017年4月、田園都市線・世田谷線エリアを中心に幅広くカバーする「三軒茶屋店」を、続いて7月、都心部におけるマーケット拡大や多様なニーズに対応する「飯田橋店」がオープン。また10月には、仙台市南部の副都心「あすと長町」に仙台エリア直営3店舗目となる「長町店」をオープンいたしました。今後も、各エリアにおいて、地域密着でお客様の様々なニーズにお応えできるよう努めてまいります。



三軒茶屋店



長町店

地域密着による総合福祉サービスを拡充

■ 新たに5事業所を開設し、全90事業所へ

スタートケアサービス株式会社では、2017年7月にグループホーム「きらら荻窪」(杉並区)、続いて8月、東京都江戸川区にグループホーム・小規模多機能併設「きらら清新町」を開設し、同区内での運営施設数シェアNO.1を更新。また10月には、同社初の企業主導型保育所※「西葛西きらら保育園」(江戸川区)と、「日暮里きらら保育園」(荒川区)を同時開設いたしました。今後も、ご利用者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。

※待機児童解消を目的に、政府から助成を受け、企業が主として従業員向けに設立・運営する認可外保育所。



きらら清新町



西葛西きらら保育園

"ゆとり事業"を幅広くアピール

■「ツーリズムEXPOジャパン2017」出展

2017年9月22～24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2017」に出展。昨年に続き2回目となる今回は、ブース規模を拡大し、期間中は約19万人超のご来場者様に、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を幅広くご紹介させていただきました。



おかげさまで創刊30周年

■「オズマガジン」30周年記念号発売

おかげさまで、スタート出版株式会社が発行するオズマガジンが2017年6月12日発売号をもって、創刊30周年を迎えることができました。9月には、「銀座キャンペーン」として東京メトロ銀座線・丸ノ内線に広告貸切列車を走らせるなど、様々な企画を展開。今後も「楽しいよりみちを提案する」をテーマに、心を豊かにする町の情報を発信してまいります。



創刊30周年記念号



オズ貸切広告列車

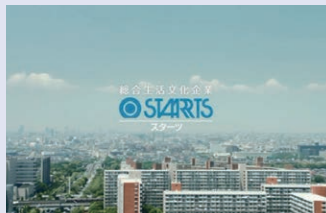
グループNEWS

グループの新CMが放映スタート

2017年6月、スタートグループの新CM「地域密着の高齢者支援」編を、続いて7月には「街」編をリリースいたしました。人と街に寄り添うスタートの地域密着の想いが込められています。



「地域密着の高齢者支援」編



「街」編

「スタートキャリアフェスタ」開催

2017年5月、昨年に続きスタート最大の新卒採用イベント「スタートキャリアフェスタ」を開催。150名の現場社員が、約1,000名の学生にグループの魅力を等身大でアピールしました。



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。

日本卓球協会オフィシャルパートナー [2007年～]

伊藤美誠選手(スタートSC所属・昇陽高2年) ワールドツアー2大会連続優勝

2017年8月、スタートSC所属の伊藤美誠選手が「ITTFワールドツアー・チェコオープン」において、シングルスとダブルスで二冠を達成。続く10月に開催された「ITTFチャレンジ・ポランドオープン」においてもシングルスで優勝を飾り、2大会連続優勝となりました。また、2018年1月に開催される「平成29年度全日本卓球選手権大会」では、シングルス、ダブルス、混合ダブルスの3種目に出場します。



世界ランキング 6位 (2017年11月現在)

提供:テレビ東京 Photo:Itaru Chiba

©徳田洋平

スタート所属プロゴルファー

高山忠洋プロ

2017年8月、高山忠洋プロが「ISPS ハンダマッチプレー選手権」で3位、同年9月「ダイヤモンドカップゴルフ2017」においては、最終日まで優勝争いを演じ、惜しくも2位タイとなる好成績を収めました。

賞金ランキング 16位
獲得賞金 48,714,167円
(2017年11月14日現在)



松森彩夏プロ・杏佳選手

2017年4月、松森彩夏プロと松森杏佳選手が「36th フジサンケイレディスクラシック」において、女子ツアー史上初の姉妹で3位タイという好成績を収めました。



松森彩夏プロ(姉)



松森杏佳選手(妹)

第18回スタートシニアゴルフトーナメント (於:スタート空間ゴルフ倶楽部)



第35回社都全日本大学女子駅伝 [第23回～]



第7回高橋尚子杯「ぎふ清流ハーブマラソン」 [第1回～]

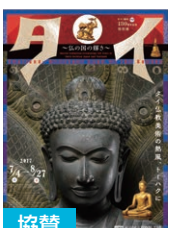


スタート陸上競技部 [2000年～]



2017年11月26日、宮城県で開催された「第37回全日本実業団対抗女子駅伝」に、3年ぶりに出場しました。

特別展 「タイ〜仏の国の輝き〜」



協賛

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 [2012年～]



横浜トリエンナーレ2017

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 (2017年9月30日)	前連結会計年度 (2017年3月31日)
■資産の部		
流動資産	122,138	97,610
現金及び預金	44,562	52,731
受取手形及び売掛金	7,762	9,019
販売用不動産	18,084	2,541
仕掛販売用不動産	41,997	22,206
未成工事支出金	1,548	1,179
繰延税金資産	1,540	1,581
その他	6,739	8,450
貸倒引当金	△96	△100
固定資産	100,435	95,203
有形固定資産	80,082	75,980
建物及び構築物(純額)	20,582	19,281
土地	49,984	49,155
その他(純額)	9,514	7,543
無形固定資産	3,596	3,666
投資その他の資産	16,756	15,556
投資有価証券	9,856	8,865
繰延税金資産	852	884
その他	6,315	6,095
貸倒引当金	△267	△288
資産合計	222,574	192,814

(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 (2017年9月30日)	前連結会計年度 (2017年3月31日)
■負債の部		
流動負債	76,543	68,306
買掛金及び工事未払金	11,573	15,401
短期借入金	16,841	5,701
1年内返済予定の長期借入金	17,976	14,634
未払法人税等	1,466	3,854
賞与引当金	2,417	2,432
未成工事受入金	5,956	5,979
その他	20,312	20,304
固定負債	69,112	52,824
長期借入金	58,277	42,123
役員退職慰労引当金	994	956
完成工事補償引当金	1,007	998
賃貸事業損失引当金	552	600
退職給付に係る負債	952	1,100
資産除去債務	1,017	982
再評価に係る繰延税金負債	573	573
その他	5,737	5,488
負債合計	145,655	121,130
■純資産の部		
株主資本	73,795	69,039
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	56,965	52,209
自己株式	△430	△429
その他の包括利益累計額	2,170	1,755
その他有価証券評価差額金	1,901	1,441
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	12	173
退職給付に係る調整累計額	△997	△1,113
非支配株主持分	952	887
純資産合計	76,918	71,683
負債・純資産合計	222,574	192,814

(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 2017年4月 1日 至 2017年9月30日	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
売上高	75,710	73,132
売上原価	50,761	49,628
売上総利益	24,949	23,503
販売費及び一般管理費	15,596	14,585
営業利益	9,353	8,918
営業外収益	412	277
営業外費用	227	963
経常利益	9,538	8,231
特別利益	0	25
特別損失	124	177
税金等調整前四半期純利益	9,414	8,079
法人税、住民税及び事業税	3,205	2,210
法人税等調整額	△167	96
四半期純利益	6,376	5,773
非支配株主に帰属する四半期純利益	41	24
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,334	5,748

(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 自 2017年4月 1日 連結累計期間 至 2017年9月30日		前第2四半期 自 2016年4月 1日 連結累計期間 至 2016年9月30日	
	売上高	セグメント利益又は 損失(△)	売上高	セグメント利益
建設	21,656	3,003	21,576	3,175
賃貸仲介	2,723	603	2,528	401
売買仲介	2,819	938	2,464	524
不動産管理	35,528	4,349	32,641	3,731
分譲不動産	764	△301	2,784	215
出版	1,864	163	1,683	51
ゆとり	7,356	618	6,974	942
コンサルティング	2,312	643	1,723	309
物販	686	111	755	98
調整額(注2)	—	△776	—	△531
合計	75,710	9,353	73,132	8,918

(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。

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 2017年4月 1日 至 2017年9月30日	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
営業活動によるキャッシュ・フロー	△30,785	△13,304
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,477	△4,143
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,033	12,530
現金及び現金同等物に係る換算差額	△21	△329
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,252	△5,247
現金及び現金同等物の期首残高	46,847	42,115
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	38,594	37,266

(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 3,581名
- 4) 大株主

(2017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)	5,655	10.50
村石久二	4,446	8.26
スターツ従業員持株会	2,979	5.53
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)	1,857	3.45
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	1,394	2.59
大槻三雄	932	1.73
濱中利雄	904	1.68
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(133,836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	
2017年3月期	25 円	30 円	55 円	2,962 百万円
2018年3月期	30	(30)	(60)	(3,231)

(注) 2018年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。