

第47期 中間報告書

2018年4月1日～2018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	8,163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



2018年9月30日現在

役員

代表取締役会長 グループCEO	村石久二
取締役副会長	関戸博高
代表取締役社長	磯崎一雄
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 朗男
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	村松久行
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	平出和也
執行役員	石田元二

スターツコーポレーション株式会社

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 <https://www.starts.co.jp/>



JPX日経インデックス400銘柄



STARTS スターツコーポレーション株式会社

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、2019年3月期第2四半期(2018年4月1日から2018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2四半期連結累計期間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、米中貿易摩擦をはじめとした諸外国の政策動向に対する懸念などにより、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2018年9月末現在、住宅635,948戸、駐車場147,189台、ビル・施設管理1,928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633店舗、高齢者支援・保育施設が97事業所と、そのネットワークを拡大させているほか、

グループ初となる商業施設「ニューコースト新浦安」のオープンをはじめ、全国各地において様々なプロジェクトにも取り組んでまいりました。

一方、海外では、世界22ヶ国・35都市において、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・工場の運営に加え、カンボジアに「ホテル エミオン プノンペン」(2018年10月)をオープンさせるなど、各国のニーズに合わせたサービスを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。

2018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」

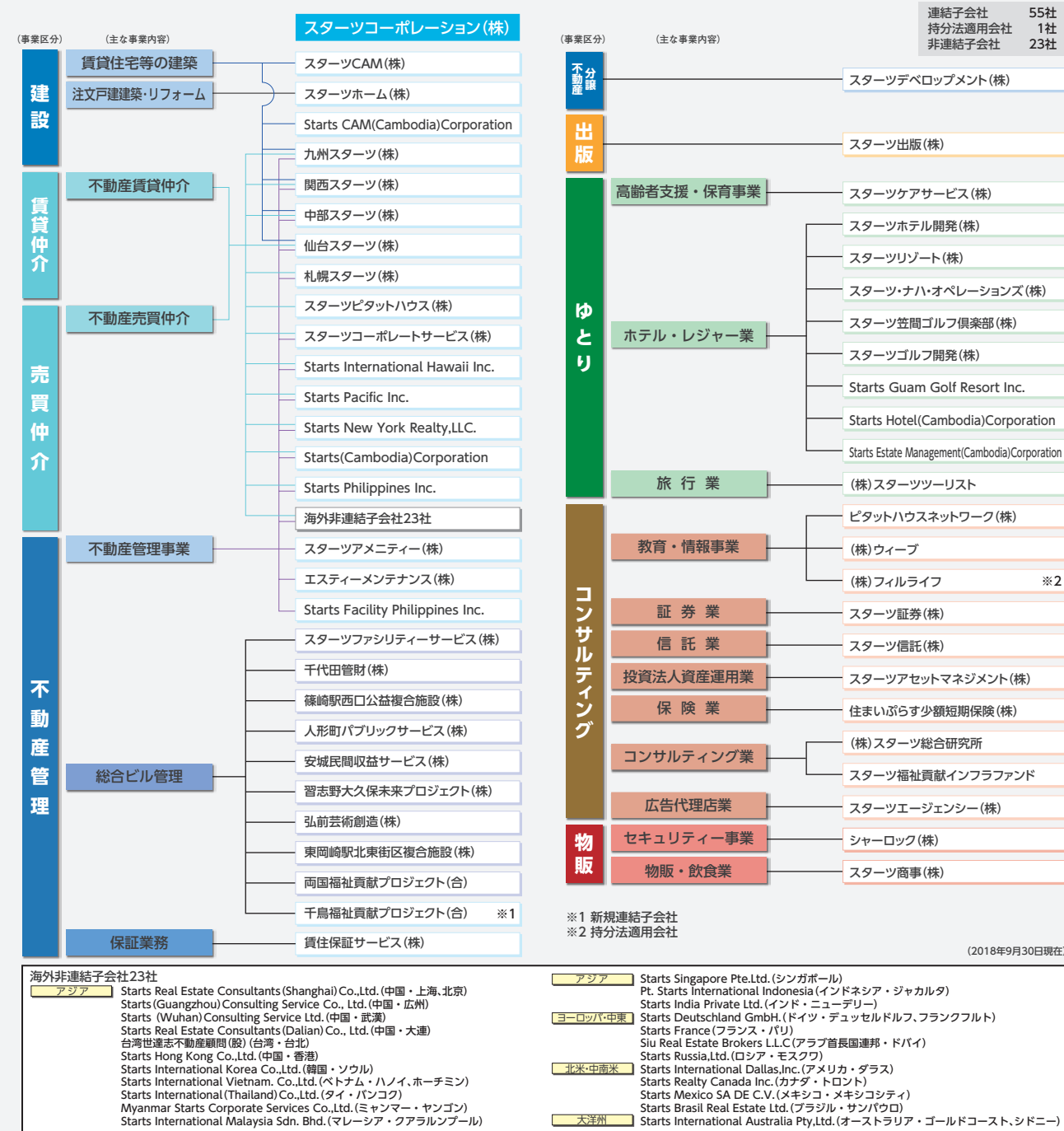
STARTS(スタート)という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、STARTSの企業テーマです。

●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社員全員の企業ロマンです。

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79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。



※1 新規連結子会社
※2 持分法適用会社

(2018年9月30日現在)

海外非連結子会社23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 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 International Malaysia Sdn. Bhd. (マレーシア・クアラルンプール)

アジア
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)
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 International Dallas, Inc. (アメリカ・ダラス)
Starts Realty Canada Inc. (カナダ・トロント)
Starts Mexico SA DE C.V. (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)

北米・中南米
Starts International Australia Pty, Ltd. (オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

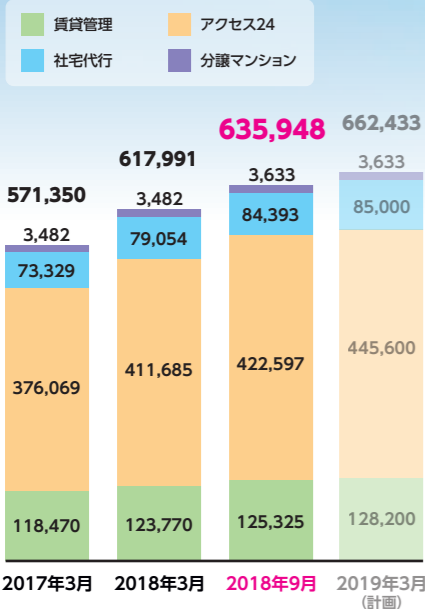
大洋州

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

635,948戸
※2018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

147,189台
※2018年9月末現在

(内訳)
月極駐車場 106,100台※ / ナビパーク 41,089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

1,928件
※2018年9月末現在



ビルコムセンター(24時間遠隔監視・制御)

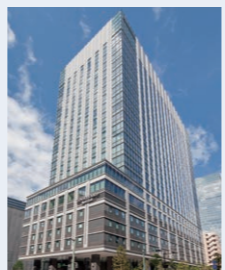


～「ビル管理革命」推進中～ 首都圏を中心に拡大するビル・施設管理実績

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



ホテル椿山荘東京



京橋トラストタワー

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 633店舗 (2018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。

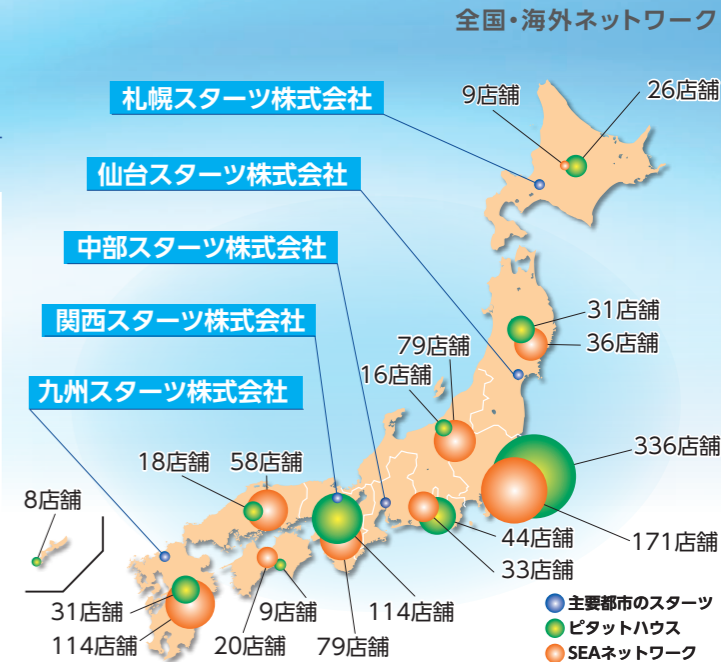
SEAネットワーク 599店舗/109社 (2018年9月末現在)

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。

サードライフ 提携ネットワーク

高齢者向けの施設・住宅の紹介をはじめ、入居資金相談から資産運用・相続相談まで、幅広いサービスを提供しております。

施設運営者提携数192社/紹介可能施設1,989施設 (2018年9月末現在)



海外ネットワーク

世界23ヶ国36都市 (開設予定含む)

日系企業の海外進出をトータルサポート。駐在員の住宅探しはもちろん、リゾート物件の仲介・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・運営など、現地ニーズに合わせたサービスを展開しております。



グループの総合力を駆使したプロジェクト

各都市で取り組むプロジェクトの中から、最新情報をご紹介します。

「NEW COAST SHIN-URAYASU (ニューコースト新浦安)」OPEN

2018年9月、創業時より地域密着で事業展開してまいりました浦安エリアにおいて、グループ初の商業施設「NEW COAST SHIN-URAYASU」をオープンいたしました(3階は11月オープン)。日々の生活の場として、また休日の憩いの場として、暮らしに新しい価値をお届けできるような快適な空間を目指してまいります。

【施設概要】約60店舗(1~3階) / 駐車場1,270台(平置1階、立体4・5・屋上階)
 【所在地】千葉県浦安市明海4-1-1 [交通] JR京葉線「新浦安」駅 徒歩17分
 【営業時間】スーパーマーケット: 9:00~21:30 / 専門店: 10:00~21:00
 レストラン: 11:00~22:00 / その他クリニック・スクールは別途



グループ各社から3店舗出店



旬味 新浦安店



住まプラほけんの広場 新浦安店



サードライフ ニューコースト新浦安店
 ※画像はすべてイメージ



「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」駅前においてグループ一体で施工から住宅の販売、ホテル運営、テナント誘致、施設管理まで携わるプロジェクト。2018年11月には、ホール(公共施設)の名称が「スタートおおたかの森ホール」に決定するなど、流山市の新たなシンボルとなる文化交流拠点として、開発を進めてまいります。



「府中グリーンプラザ敷地活用事業」

京王線「府中」駅前の「府中グリーンプラザ」閉館後の敷地を活用するもので、メインとなるホテルをはじめ、商業施設や不動産店舗ピタットハウス、コワーキングスペースなどによる複合施設を開発し、府中市エリアに新たな賑わいを創出してまいります。



国内外で広がる“ゆとり事業”

「ホテル エミオン プノンペン」OPEN

2018年10月、カンボジアの首都プノンペンに、グループ初の海外自社施工・自社運営となる「ホテル エミオン プノンペン」がオープンいたしました。周辺にはショッピングモールや繁華街、レストランなどが揃う好立地で、日本からの旅行者をはじめ、短期出張や長期滞在のビジネスマンなど、観光・ビジネスを問わず、すべてのお客様に日本品質の安心・快適なサービスを提供してまいります。

【施設概要】
 【敷地面積】2,380㎡ [階数] 19階建て
 【総戸数】240戸 [駐車場] 57台
 【設備】朝食会場、フィットネスジム、インフィニティプール、キッズルーム、会議室 など



「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」OPEN予定

2019年1月27日、つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅よりペデストリアンデッキ直結の好立地に「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」をオープンいたします。都心へのアクセスにも利便性が高く、周辺には大型商業施設や飲食店も充実しており、ビジネスやレジャーに加え、国内外の多様なニーズに対応した地域密着のホテルを運営してまいります。

【施設概要】
 【敷地面積】2,000㎡ [階数] 11階建て
 【客室】167室(全4タイプ: シングル(63室)、スタンダード(95室)、デラックスツイン(8室)、スイート(1室))
 【設備】大浴場、フィットネスルーム、宴会場(2室)、朝食レストラン、テナント(未定)



地域密着による総合福祉サービスを拡充

運営施設数が全100事業所へ拡大

スタートケアサービス株式会社では、2018年3月、介護と保育が一体となった幼老複合施設「スタートコミュニティケアセンター新浦安」(千葉県浦安市)を、7月にはグループホーム「きらら西荻窪」(東京都杉並区)を開設。そして、2019年3月に京都市では当社初となるグループホーム・小規模多機能併設「きらら嵯峨嵐山」及びグループホーム「きらら新高円寺」(東京都杉並区)の開設を予定しており、全100事業所において、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。



「BIM-FM PLATFORM」の開発を加速

スターツコーポレーション株式会社とスターツCAM株式会社では、建物のビッグデータを活用し、事業計画から設計・施工・維持管理までを一気通貫できるサービス「BIM-FM PLATFORM」のソリューション開発を加速。今後も、様々な企業様と連携しながら、新たな開発に取り組んでまいります。

※BIM…Building Information Modelingの略
3次元建物モデルでの設計・施工・管理シミュレーション&情報活用のソリューションシステム



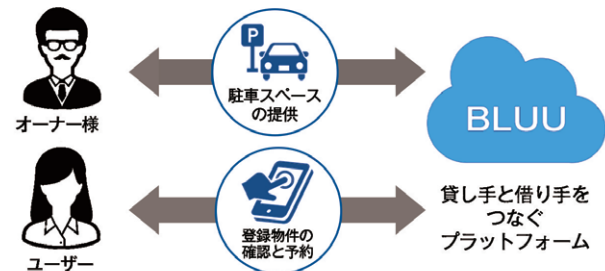
BIM施工計画の例

日本経済新聞・全面広告(2018/9/4)

次世代の駐車場管理を目指して

2018年7月、スターツアメニティー株式会社はソフトバンク株式会社とIoTを活用したパーキングシェアリング事業において提携。ソフトバンクが運営する「BLUU Smart Parking」にスターツアメニティーが管理する月極駐車場(約10万台)の未契約区画や遊休地などを登録し、手軽に貸し出せるようにすることで、駐車場不足の解消や路上駐車場の減少などに向けて取り組んでまいります。

「BLUU Smart Parking(ブルースマートパーキング)」サービス概要



「福祉貢献型建物」の整備・普及

2018年5月、スターツアセットマネジメント株式会社がファンドマネージャーとして運営する投資事業有限組合は、東京都墨田区に続く第2号案件として、大田区の官民連携福祉貢献インフラファンド事業(※)に投資を行いました。今後も、子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・普及に貢献してまいります。



※東京都が、地価の高い都内における福祉関連施設を含む建物の整備促進等を目的に創設したファンド

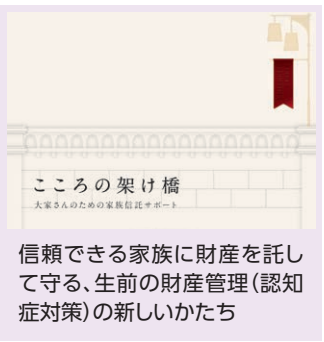
【計画概要:千鳥福祉貢献プロジェクト】

- [敷地面積] 約360㎡
- [延床面積] 約880㎡
- [規模] 地上6階建・鉄筋コンクリート造
- [各階構成] 1~3階: 認可保育所(定員54名)
4~6階: 共同住宅(1K・11戸)

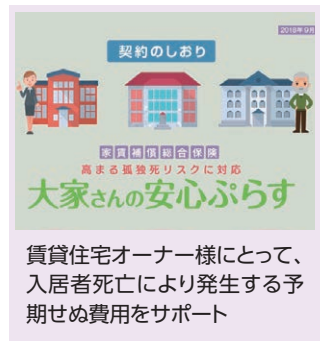
- [認可保育所] 開所日: 2019年4月(予定)
- [共同住宅] 入居開始: 2019年2月(予定)

不動産オーナー様向け新サービスをスタート

2018年8月、スターツ証券株式会社が、新たに家族信託サポート「こころの架け橋」を提供開始。また同年10月、住まいがらす少額短期保険株式会社では、家賃補償総合保険「大家さんの安心がらす」の販売を開始いたしました。今後も、グループ各社において、オーナー様の安定経営をサポートしてまいります。



信頼できる家族に財産を託して守る、生前の財産管理(認知症対策)の新しいかたち



賃貸住宅オーナー様にとって、入居者死亡により発生する予期せぬ費用をサポート

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 2018 ハルムスタッド大会(団体戦)

スターツが協賛させていただいた「世界卓球2018 ハルムスタッド大会(団体戦)」(2018.4.29~5.6)において、女子チームが銀メダルを獲得。スターツSC所属の伊藤美誠選手は決勝戦で元世界ランク1位の選手に勝利するなど、8戦全勝し、チームのメダル獲得に大きく貢献いたしました。



伊藤美誠選手(スターツSC所属)

今シーズンのITTFワールドツアーにおいて、「ジャパンオープン」(6月)でシングルス優勝。また、「スウェーデンオープン」(11月)では、圧倒的強さを誇る中国の世界ランク1位の選手にストレートで圧勝するなど、中国トップ選手に3連勝を飾る快進撃でシングルス優勝を果たしました。

世界ランキング
7位
(2018年11月現在)



スターツ陸上競技部 [2000年~]

2018年11月25日、宮城県で開催された「第38回全日本実業団対抗女子駅伝」に、2年連続で出場いたしました。



10月の予選会(福岡県)を27チーム中10位で通過

第19回スターツシニアゴルフトーナメント (於:スターツ空間ゴルフ倶楽部)

主催



最終日 No.1H

第20回スターツレディースゴルフ 第36回社の都全日本大学女子駅伝 [1999年~]

主催



優勝・兼岩美奈プロ(スターツ所属)



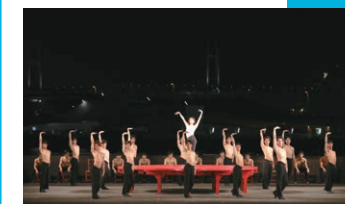
新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年~]

賛助会員



特別協賛>スターツサマーコンサート(7月)

ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年~]



photo_kiyonori Hasegawa

第8回高橋尚子杯「ぎふ清流ハーフマラソン」 [第1回・2011年~]

協賛



映画「男はつらいよ」50周年プロジェクト 特別協賛



©松竹株式会社

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 (2018年9月30日)	前連結会計年度 (2018年3月31日)
■資産の部		
流動資産	98,169	112,337
現金及び預金	43,522	44,507
受取手形及び売掛金	8,868	10,382
販売用不動産	21,945	13,938
仕掛販売用不動産	15,529	31,467
未成工事支出金	2,216	1,375
その他	6,177	10,764
貸倒引当金	△89	△99
固定資産	125,609	121,915
有形固定資産	101,660	99,468
建物及び構築物(純額)	28,617	28,913
土地	64,228	63,921
その他(純額)	8,815	6,633
無形固定資産	3,280	3,497
投資その他の資産	20,668	18,949
投資有価証券	11,289	9,796
繰延税金資産	2,459	2,598
その他	7,186	6,810
貸倒引当金	△268	△255
資産合計	223,779	234,252

(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 (2018年9月30日)	前連結会計年度 (2018年3月31日)
■負債の部		
流動負債	66,060	88,544
買掛金及び工事未払金	11,468	14,960
短期借入金	6,141	17,901
1年内返済予定の長期借入金	17,835	19,557
未払法人税等	1,612	3,938
賞与引当金	2,495	2,427
未成工事受入金	6,786	6,756
その他	19,721	23,003
固定負債	69,249	62,745
長期借入金	58,103	51,892
役員退職慰労引当金	912	1,014
完成工事補償引当金	946	952
賃貸事業損失引当金	475	483
退職給付に係る負債	780	908
資産除去債務	1,017	1,021
再評価に係る繰延税金負債	573	573
その他	6,439	5,900
負債合計	135,309	151,290
■純資産の部		
株主資本	85,091	79,609
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	68,262	62,779
自己株式	△431	△431
その他の包括利益累計額	2,384	2,403
その他有価証券評価差額金	2,020	1,864
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	△81	219
退職給付に係る調整累計額	△808	△934
非支配株主持分	993	948
純資産合計	88,469	82,962
負債・純資産合計	223,779	234,252

(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 2018年4月 1日 至 2018年9月30日	前第2四半期連結累計期間 自 2017年4月 1日 至 2017年9月30日
売上高	96,277	75,710
売上原価	68,856	50,761
売上総利益	27,420	24,949
販売費及び一般管理費	17,077	15,596
営業利益	10,342	9,353
営業外収益	936	412
営業外費用	254	227
経常利益	11,025	9,538
特別利益	9	0
特別損失	106	124
税金等調整前四半期純利益	10,928	9,414
法人税、住民税及び事業税	3,795	3,205
法人税等調整額	27	△167
四半期純利益	7,105	6,376
非支配株主に帰属する四半期純利益	44	41
親会社株主に帰属する四半期純利益	7,060	6,334

(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 2018年4月 1日 連結累計期間 至 2018年9月30日		前第2四半期 自 2017年4月 1日 連結累計期間 至 2017年9月30日	
	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	21,274	2,527	21,656	3,003
賃貸仲介	2,889	565	2,723	603
売買仲介	2,728	706	2,819	938
不動産管理	38,225	4,075	35,528	4,349
分譲不動産	17,336	933	764	△301
出版	1,960	175	1,864	163
ゆとり	8,737	856	7,356	618
コンサルティング	2,474	644	2,312	643
物販	651	20	686	111
調整額(注2)	-	△160	-	△776
合計	96,277	10,342	75,710	9,353

(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 2018年4月 1日 至 2018年9月30日	前第2四半期連結累計期間 自 2017年4月 1日 至 2017年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,119	△30,785
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,550	△6,477
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,874	29,033
現金及び現金同等物に係る換算差額	158	△21
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,147	△8,252
現金及び現金同等物の期首残高	38,447	46,847
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,299	38,594

(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 4,258名
- 4) 大株主 (2018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)	6,613	12.28
村石久二	4,446	8.26
スターツ従業員持株会	2,935	5.45
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)	2,014	3.74
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	1,692	3.14
大槻三雄	932	1.73
AIG損害保険株式会社	885	1.64

(注) 持株比率は自己名義株式数(134,059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	
2018年3月期	30 円	30 円	60 円	3,231 百万円
2019年3月期	32	(32)	(64)	(3,447)

(注) 2019年3月期の括弧内の金額・数値は予想であります。