

第49期 中間報告書

2020年4月1日～2020年9月30日



スタートコーポレーション株式会社

会社概要

商号	スタート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	8,592名(2020年9月末時点)
本社所在地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スタート八重洲中央ビル



役員

代表取締役会長	村石久二
代表取締役社長	磯崎一雄
専務取締役	村石豊隆
専務取締役	齋藤太朗男
常務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
常務取締役	山崎千里
取締役	直井保
取締役	長谷川隆浩
取締役	村松久行
取締役(社外)	弘中喜通
常勤監査役	宝垣和彦
監査役(社外)	前原豊
監査役(社外)	相京重信
常務執行役員	平出和也
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 <https://www.starts.co.jp/>



JPX日経インデックス400銘柄



STARTS スタート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。

また、この度の新型コロナウイルスの影響を受けられた方々に心よりお見舞いを申し上げますとともに、一日も早いご回復と感染の終息をお祈り申し上げます。

ここに、2021年3月期第2四半期（2020年4月1日から2020年9月30日）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国内経済は、世界規模で拡大する新型コロナウイルス感染症が個人消費や企業活動へ大きく影響し、極めて厳しい状況となりました。緊急事態宣言の全面解除以降、経済活動の再開や各種政策等により、景気の持ち直しが期待されますが、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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型収益積層ビジネスを地域密着でさらに拡充させ、「ワンストップ」でお客様にサービスをご提供するとともに、法人取引の拡大も図りながら、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。

国内では、安定経営の礎となる不動産管理物件数が2020年9月末現在、住宅704,101戸、駐車場155,438台、ビル・施設管理2,258件と着実に増加。総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国646店舗、高齢者支援・保育施設は109事業所を運営しております。

一方、海外では世界22カ国・37都市において、日系企業の不動産仲介・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・ホテルの運営など、各国のニーズに合わせたサービスを提供しております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、各セグメントにおきまして営業活動自粛等の影響がありましたが、建設事業における工事進捗が順調に推移したことによる完成工事高の増加、分譲事業における都心近郊での戸建住宅販売の増加等がありました結果、売上高940億27百万円（前年同期比2.5%増加）、営業利益95億57百万円（前年同期比4.9%減少）、経常利益96億6百万円（前年同期比4.1%減少）、親会社株主に帰属する四半期純利益66億28百万円（前年同期比1.6%減少）となりました。

今後におきましても、新型コロナウイルスの動向を注視し、感染予防の徹底に努めながら、既存概念に捉われないことなく、「総合生活文化企業」として皆様の暮らしのそばで末永くお役に立てる新たなサービス・商品の提供にも積極的に取り組んでまいります。

そして、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・社会とともに一歩一歩、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。

2020年11月

代表取締役会長 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、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、スタート社員全員の企業ロマンです。

グループ組織図

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82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す。



※ 持分法適用会社

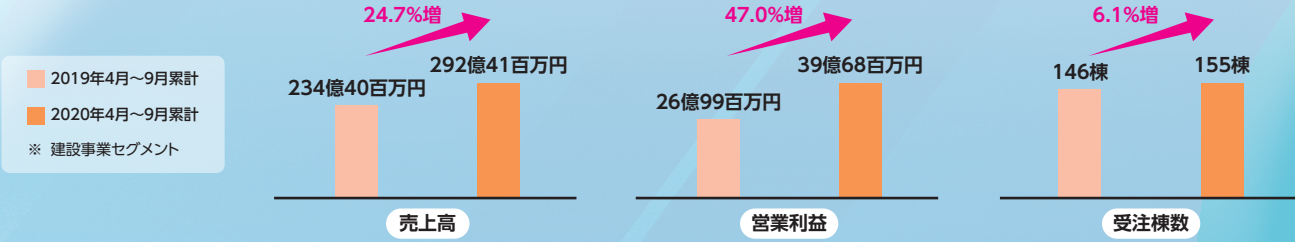
海外非連結子会社

- 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)
- Starts Singapore Pte.Ltd. (シンガポール)

- アジア** 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、グルガオン)
- 北米・中南米** 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 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)
- Starts Deutschland GmbH. (ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
- Starts London Limited (イギリス・ロンドン)
- Starts Russia Ltd. (ロシア・モスクワ)
- Siu Real Estate Brokers L.L.C. (アラブ首長国連邦・ドバイ)
- オセアニア** Starts International Australia Pty.Ltd. (オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

建設 スターツCAM(株)

感染予防に努めながら、リモート面談等を活用した積極的な営業活動もあり、建設事業における業績は順調に推移。



施工・設計事例 賃貸住宅をはじめ、商業ビル、ホテル、倉庫、複合施設など、全国各地で実績を重ねております。

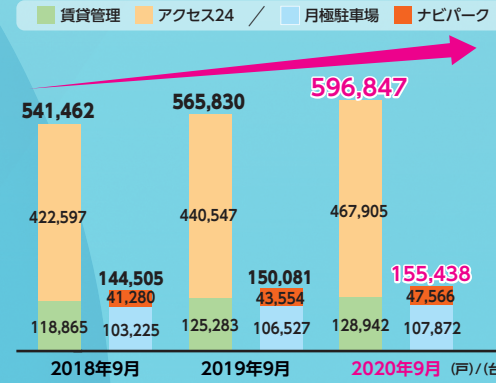


不動産管理 スターツアメニティー(株)

コロナ禍でも管理戸数は着実に増加しております。

住宅管理戸数 / 駐車場管理台数

(住宅管理は社宅管理代行・分譲マンションを除く) ※2020年9月末現在



TOPICS ① 管理戸数ランキング

≪2020.7.27 全国賃貸住宅新聞≫

全国 **第3位** (スターツグループ)
592,018戸 / 1,083社中 ※2020年3月時点

TOPICS ② 「前橋アクセスセンター」新規開設(2020年6月)



管理物件数増による受電件数増加の対応と、BCPの観点からも、災害が少ない土地柄である「前橋」に開設。あわせて呼損(※)削減の役割も担っております。

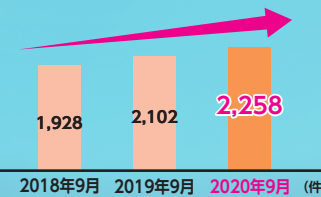
※呼損…回線がすべて使用中で通話できない状態のこと

景気に左右されない グループの安定収益基盤

スターツグループの連結営業利益の80%以上を構成する建設・不動産仲介・管理事業の業績は、コロナ禍においても堅調に推移しております。

総合ビル管理 スターツファシリティサービス(株)

ビル・施設管理件数が首都圏を中心に拡大



AI活用

スターツが開発したクラウド型自動設計システム「ARCHSIM」を活用



New Nomal!

リモート面談

三密回避の徹底を図るため、お客様とのご面談にリモート面談を取り入れています。



事業紹介動画を制作

Webサイトにて、会社の特徴をご紹介します



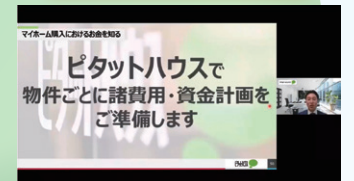
不動産仲介 スターツピタットハウス(株)

新型コロナウイルス感染予防策として、物件のご案内から契約まで、ご来店不要のサービスをご提供しております。

New Nomal!

Web接客サービスの導入 ※一部導入していない店舗もございます。

オンラインセミナー



NEW PROJECT ~スタートの総合力を活かし、まちづくりに貢献~

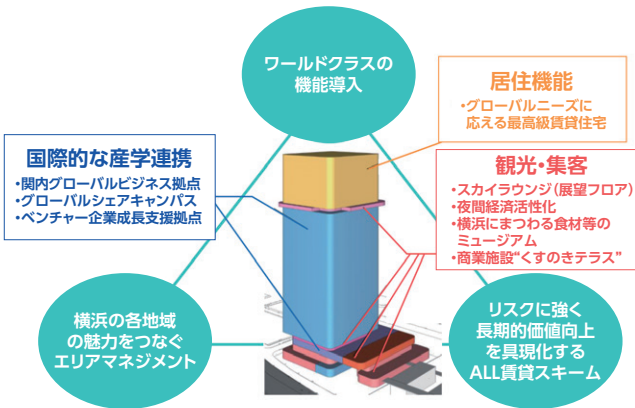
関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業

2020年10月、横浜市JR「関内」駅前の旧市庁舎街区に隣接する約1.4haの再開発事業において、スタートコーポレーション株式会社を含むコンソーシアム(代表企業:三菱地所株式会社)が事業協力者として参画することが決定いたしました。本事業では、「国際的な産学連携」「観光・集客」「都心居住」機能の導入を図ることで、世界中から多様な人材が集い、賑わいを生み出し続けるようなまちづくりに貢献してまいります。



※施設概要・施設外観等は今後の関係者協議により変更する可能性があります。また、旧市庁舎街区計画の建物イメージは、公表されている資料から本コンソーシアムが独自に書き起こしたものです。

- 施設概要等**
- 延床面積:88,500㎡
 - 敷地面積:約7,700㎡
 - 規模:地下1階、地上31階建
 - 用途:商業施設、事務所、住宅等



布袋駅東複合公共施設等整備事業

2020年8月、愛知県江南市「布袋駅東複合公共施設等整備事業」において、スタートコーポレーション株式会社を代表企業として構成されたグループが事業者を選定されました。江南市の南玄関口にふさわしい賑わいづくりと、安心して住み続けられる街の交流施設を整備してまいります。

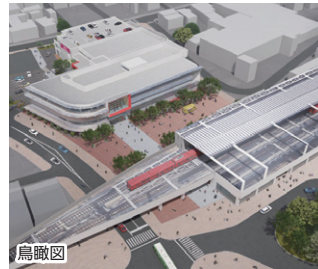


公共施設全体図

2023年開業予定
 ※画像はすべてイメージ



事業敷地北東側より



鳥瞰図

事業概要 (現時点での計画であり、変更の可能性があります)

■事業場所	愛知県江南市北山町西300番地
■敷地面積	8,661㎡
■延床面積	公共施設:7,049㎡、民間施設:7,597㎡
■構造、階数	公共施設:鉄骨造/4階、民間施設:鉄骨造/3階
■最高高さ	公共施設:19.8m、民間施設:17.0m
■用途	公共施設:図書館、保健センター、子育て支援センター、交流スペースなど 民間施設:食品スーパー、物販施設(生活雑貨)、保育所、地域交流施設(フューチャーセンター)など
■事業期間	30年(定期借地)
■開業	公共施設・民間施設共に2023年4月予定

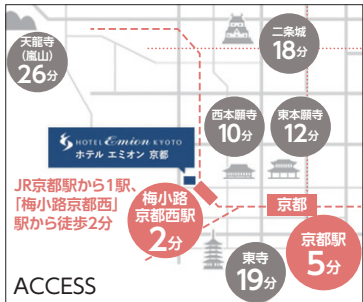
「ホテル エミオン 京都」グランドオープン 2020年7月23日

スタートホテル開発(株)

観光やビジネスの拠点にも最適な立地に複合施設が誕生



京都の「食」と「職」がテーマの商業施設(1~2階)とホテル(3~8階)を組み合わせ合わせた複合施設。



「クオンガーデン新浦安」次期販売 お問い合わせ受付中

スタートデベロップメント(株)

新CMがスタート(2020年10月~)



「何気ない日常」多編
 コロナとの共存を模索している不安定な世の中で、この街で叶えられる、これまで気付かなかった「何気ない日常」という理想の暮らしを表現。



お問い合わせは「クオンガーデン新浦安」インフォメーションセンター
0120-59-6880
 営業時間/10:00~18:00
 定休日/毎週水・木曜日

地域密着による総合福祉サービスを拡充

スタートケアサービス(株)

全国109事業所(関東85、関西16、中部8)運営中

2020年6月、スタートケアサービスは、京都府では2拠点目となるグループホーム(以下、GH)と小規模多機能の複合施設「GHきらら梅小路」「小規模多機能きらら梅小路」を開設。また、7月には「GHきらら生田」10月には「GHきらら神戸兵庫町」を開設するなど、既存事業所やグループ各社と連携しながら、積極的に展開しております。今後も、地域に根差し、ご利用者様に心を込めたサービスを提供してまいります。



きらら生田

きらら梅小路

ニューノーマル スタートのNew Normal

～コロナ禍におけるスタートグループの取り組み～
様々な生活様式が変化中、柔軟かつ積極的に新たなサービスをご提供

オンラインセミナーの開催

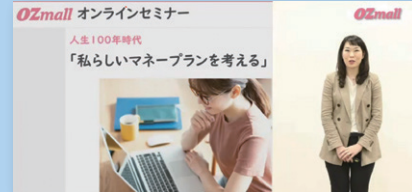
グループ各社において、Web会議システムを活用した各種オンラインセミナーを開催。多くのお客様にご好評をいただいております。

スタートコーポレーション 国際事業本部



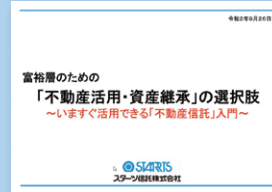
「世界不動産オンラインセミナー」
8月22日開催

スタート出版 × スタート証券



「私らしいマネープランを考えるオンラインセミナー」
9月15日開催

スタート信託



「不動産信託入門WEBセミナー」
9月26日開催

Go To キャンペーン

グループが運営するホテル・旅館も「Go To キャンペーン」対象施設です。各ホームページをはじめ、オズモール、スタートツリストでもご予約受付中。

※各キャンペーン内容および情報は変更となる場合がありますのでご注意ください。

Go To トラベル



※対象施設は一部のみ記載しております。

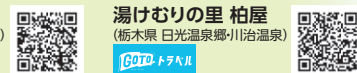
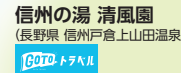
Go To イート



OZmall
ホームページへ



各施設の魅力を動画で紹介



サテライトオフィスの内製化を推進

社員の自宅から至近にあるグループ各社のビル・事務所・店舗の中で利用可能なスペース(約100カ所)を「サテライトオフィス」として有効活用。三密回避だけでなく、業務効率UPも図っております。

池袋大栄ビル
(ピタットハウス池袋店、CAM営業所が入居中)



Web採用・オンライン内定式

従来から「より多くの人と会うこと」を大切にしながら、対面で行っていた採用活動をWeb化。他の企業が選考自体を中断している中、Web採用に踏み切ったことで、学生の就職活動に対する不安解消や入社意欲向上にも繋がり、昨年よりエントリー数や面談者数が増加しました。



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。

卓球日本代表チームオフィシャルスポンサー [2007年～] 約8ヶ月ぶりに国際大会が再開!

3月より中断していた国際卓球連盟主催の国際大会が、11月に再始動。中国山東省・威海市で女子ワールドカップ(11.8~10)、男子ワールドカップ(11.13~15)が開催されました。日本勢は伊藤美誠選手、石川佳純選手、張本智和選手、丹羽孝希選手が出場。伊藤選手はW杯で自身初の銅メダル、張本選手も銅メダルを獲得しました。

伊藤美誠選手(スタート所属)

試合の無い期間も常に、「東京オリンピックで金メダル獲得」という夢に向かって、限られた環境下でも努力を積み重ね、進化し続けています。

- 主な戦績
- ・2016年 リオ五輪 女子団体銅メダル
 - ・2019年 世界選手権(個人戦) 女子ダブルス銀メダル 全日本卓球選手権大会 (2年連続3冠) (シングルス、女子ダブルス、混合ダブルス)
 - ・2020年 ハンガリーオープン シングルス優勝
- 今後の主な大会出場予定
- ・全日本卓球選手権大会(シングルス)
 - ・世界選手権(団体戦)
 - ・東京オリンピック(シングルス/団体戦/混合ダブルス)

世界
ランキング
2位
(2020年4月現在)



卓球女子ワールドカップ2020
自身大会初の銅メダル獲得!!



第38回全日本大学女子駅伝 [第23回・2005年～]



主な所属プロゴルファー



高山忠洋プロ
(ツアー通算5勝)



松森彩夏プロ
(富士通レディース2016優勝)



浅井咲希プロ
(スポンサー契約)
(CAT Ladise 2019優勝)

主な戦績(2020年)

- ・スタンレーレディース 2位タイ
- ・富士通レディース2020 4位タイ

第22回スタートレディースゴルフ [1999年～]



カヌースラローム(スタート所属)



齋藤康祐選手
主な戦績(2020年)
第43回NHK杯全日本カヌースラローム競技大会カヤックシングル2位



協賛 <ゴルフツアー(男子・女子)>

- ・「NEC軽井沢72ゴルフトーナメント」(女子) (2020年8月14日~16日)
- ・「TOTOジャパングラシック」(女子) (2020年11月6日~8日)
- ・「三井住友VISA太平洋マスターズ」(男子) (2020年11月12日~15日)

協賛

バチナル高校野球

ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年～]

協賛

2020 ヨコハマトリエンナーレ AFTERGLOW

光の破片をつかまえる

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)

(会期)2020年7月17日~10月11日

スタート陸上競技部 [2000年～]

2020年11月22日、宮城県で開催された「第40回全日本実業団対抗女子駅伝」に、4年連続(11回目)で出場いたしました。



高橋尚子さん

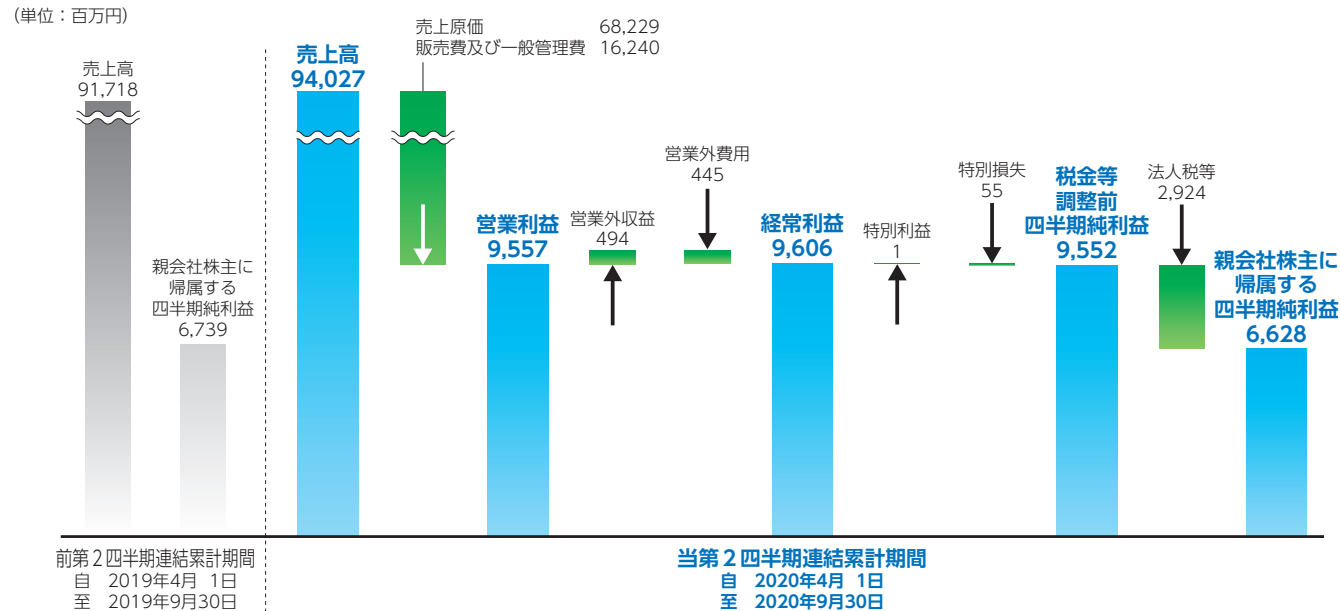
スタート陸上競技部
アドバイザー



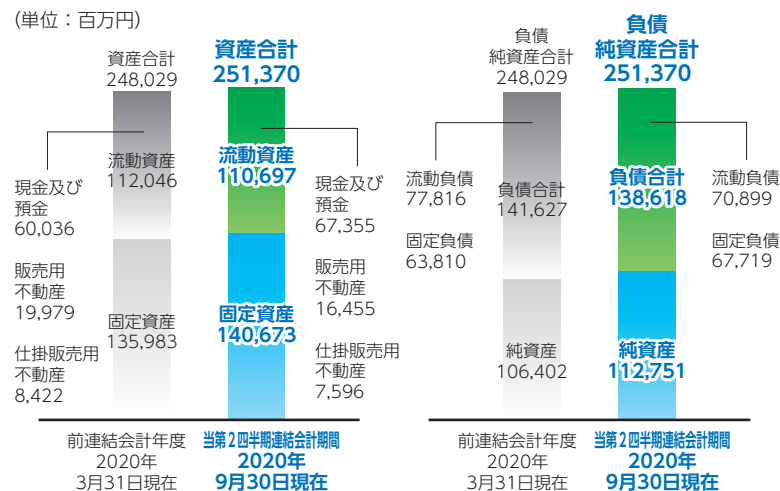
10月の予選会(福岡県)を28チーム中12位で通過

連結財務諸表

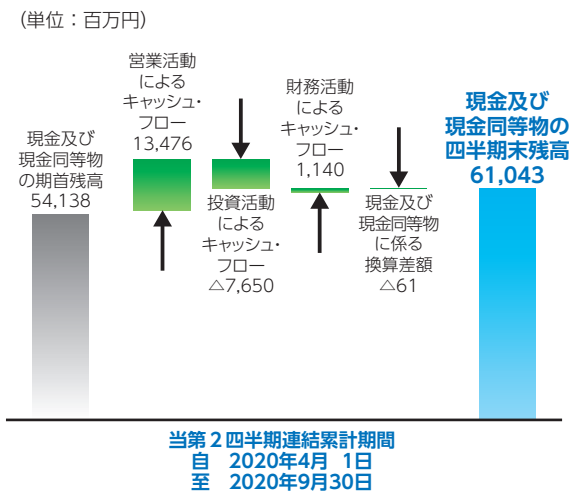
■ 連結損益計算書の概要



■ 連結貸借対照表の概要



■ 連結キャッシュ・フロー計算書



株式の状況

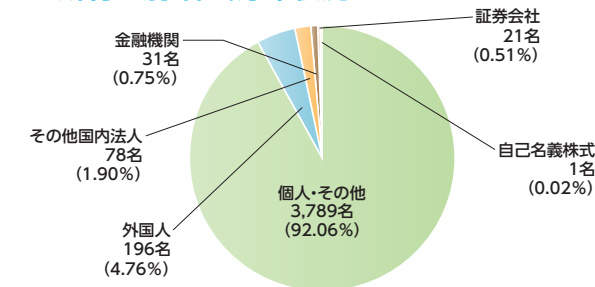
■ 株式情報 (2020年9月30日現在)

- 会社が発行する株式の総数 100,170,000株
- 発行済み株式総数 53,998,205株
- 株主数 4,116名
- 大株主

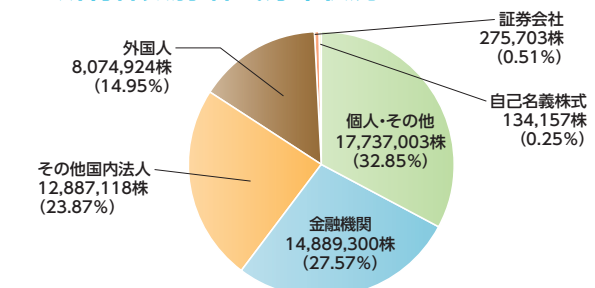
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165 千株	20.73 %
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	6,285	11.67
村石久二	4,446	8.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,946	5.47
スターツ従業員持株会	2,915	5.41
株式会社りそな銀行	2,184	4.05
大槻三雄	932	1.73
AIG 損害保険株式会社	885	1.64

(注)持株比率は自己株式(134,157株)を控除して計算しております。

■ 所有者別 株式分布状況



■ 所有株数別 株式分布状況



配当情報

■ 配当実績の推移

