

第49期 報告書

2020年4月1日～2021年3月31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 8,532名(2021年3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



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。

はじめに、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、感染拡大防止に向けご尽力されている皆様に深く感謝申し上げます。

ここに、当社第49期の報告書をお届けするにあたりご挨拶申し上げます。

当連結会計年度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に伴い、外出自粛や休業要請、緊急事態宣言の発出などの影響により、個人消費や企業活動が著しく制限され急速に景気が悪化しました。夏場以降、一部で景気の持ち直しの動きが見られたものの、今なお感染症収束の兆しは見え、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、地域に根差した土地有効活用、不動産仲介・管理を中心とするストック型収益積層ビジネスを軸に、皆様の暮らしに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2021年3月末現在、住宅721,000戸、駐車場156,104台、ビル・施設管理2,338件と着実に増加。総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国650店舗、高齢者支援・保育施設は112事業所となりました。2021年1月には、新たに文化事業として、「相田みつを美術館株式会社」がグループに仲間入りするなど、事業領域を拡大。また、グループの総合力を活かした複合開発プロジェクトでは、2021年7月、商業施設を併設した「ホテル ケヤキゲート 東京府中」の開業を予定しております。

一方、海外では世界21ヶ国・34都市(国と地域を含む)において、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まいりました。

当連結会計年度の業績は、新型コロナウイルス感染拡大により各ホテル・旅館の稼働率低下などの影響はありましたが、建設事業において感染予防に努めながら順調に工事を継続したことによる完成工事高の増加や、各事業においてリモートによる非対面営業を推進してまいりました結果、売上高1,989億63百万円、営業利益220億68百万円、経常利益233億23百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は155億99百万円と過去最高益を更新することができました。

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ながら、既成概念に捉われることなく、急速な社会の変化に対応した新たなサービス・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・社会とともに一歩一歩、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。

2021年6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80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。

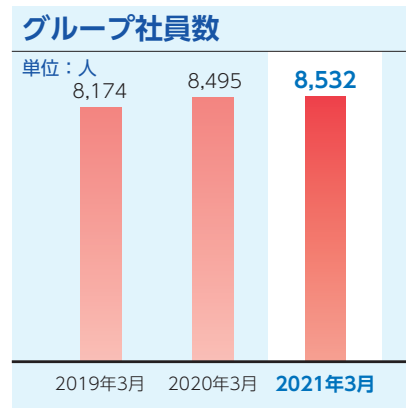
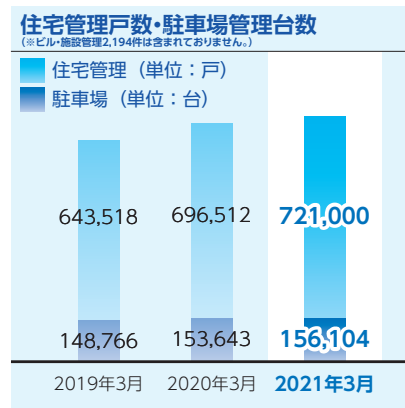
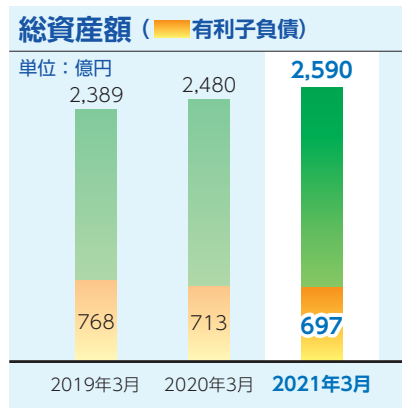
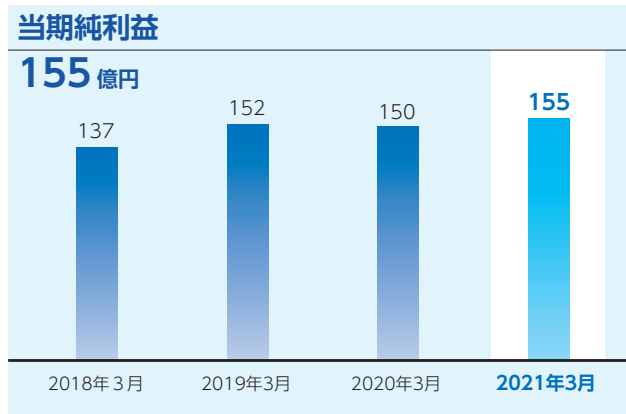
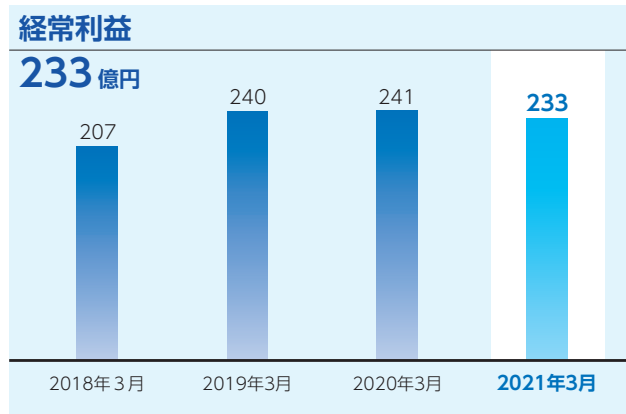
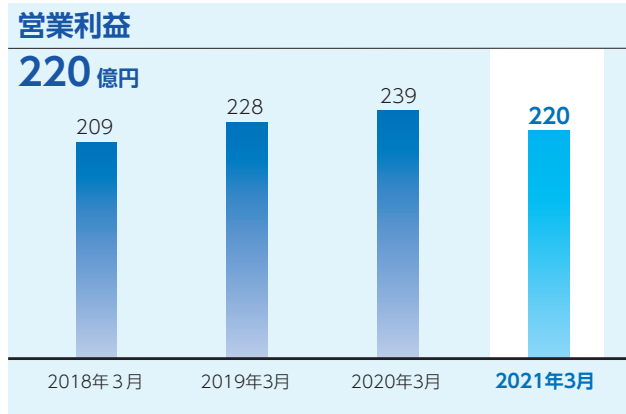
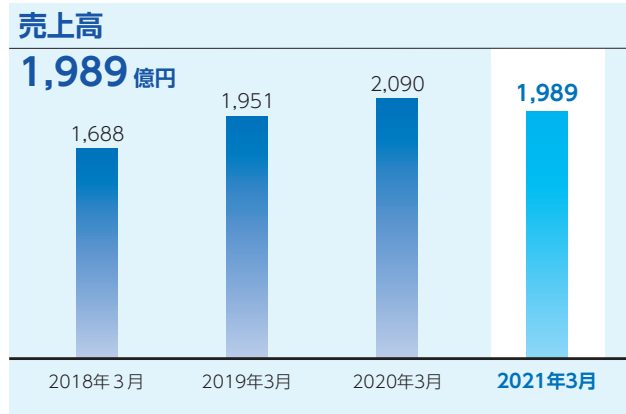


海外非連結子会社

- 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)
 - 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 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、グurgaon)
- 北米・中南米**
 - Starts Realty Canada Inc(カナダ・トロント)
 - Starts Brasil Real Estate Ltd.(ブラジル・サンパウロ)
- ヨーロッパ・中東**
 - 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)
 - 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・ドニー)

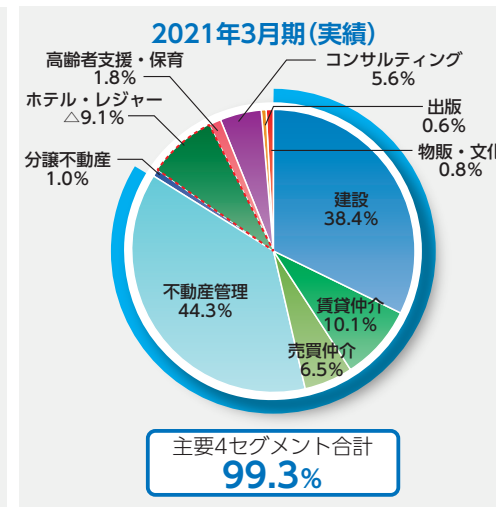
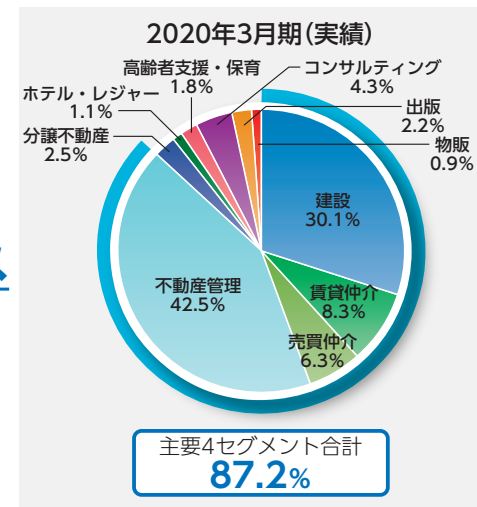
決算ハイライト (連結)



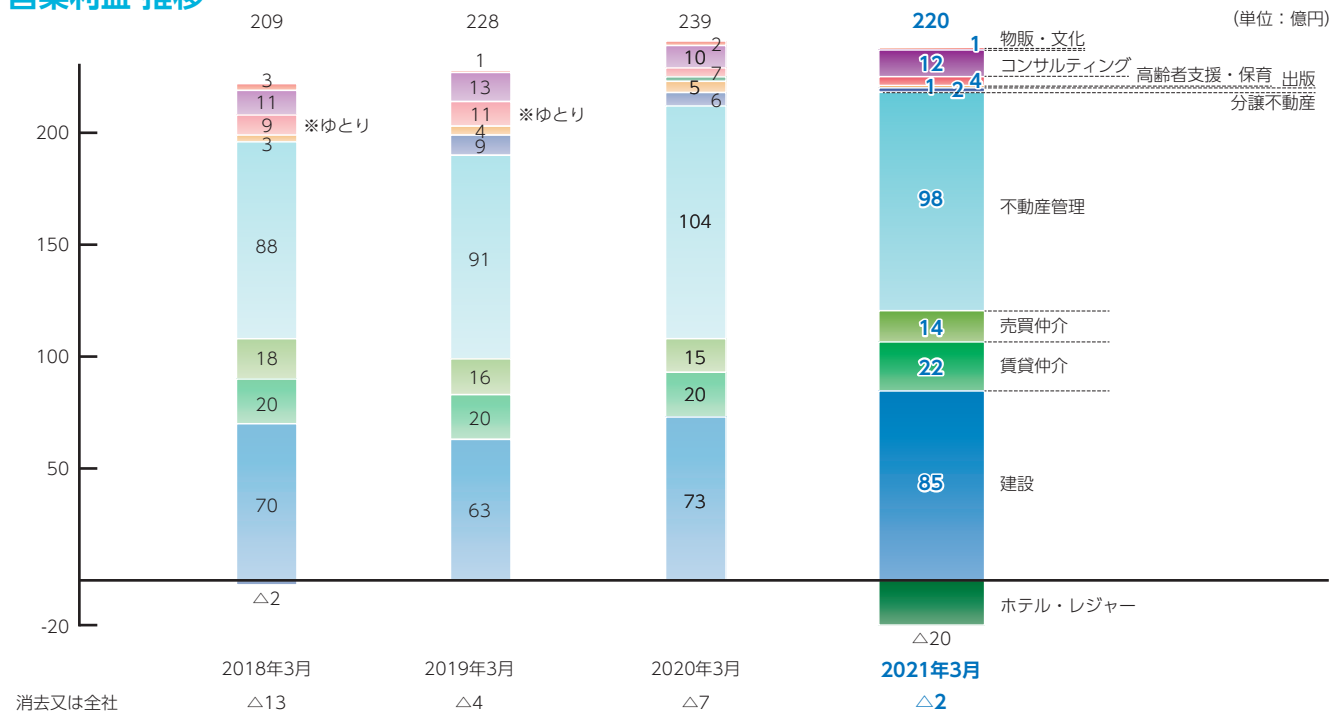
セグメント別 営業利益の状況

■ 構成比

新型コロナウイルス
感染症拡大の中
ストックビジネス
による収益は
堅調に推移



■ 営業利益 推移



景気に左右されない グループの安定収益基盤

建設・不動産・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。

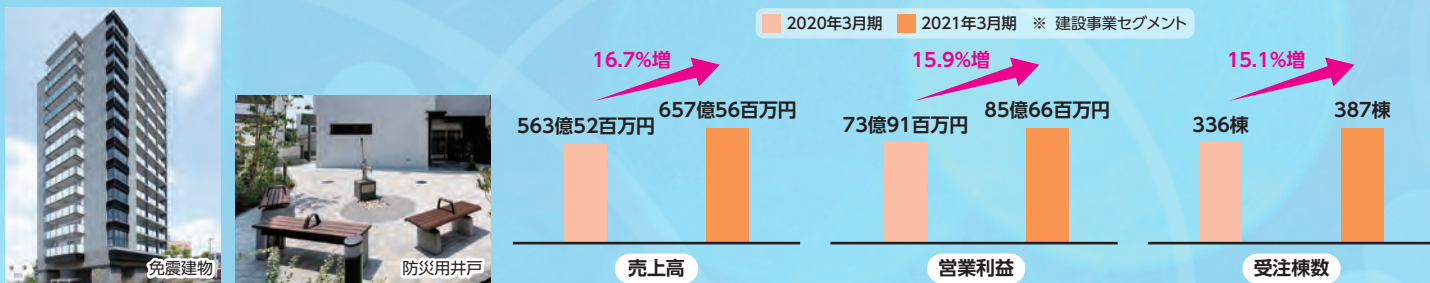
建設・不動産・管理事業

建設

スターツCAM(株)

免震建物受注累計 **533棟・13,837戸** ※2021年5月末時点

相続税対策をはじめとする資産運用・承継のコンサルティングを通じ、所有地の特性に応じた最適な土地活用をご提案。また、地震災害から命と建物を守り、安心・安全な街づくりに貢献する「免震建物」の普及にも努めております。



免震建物

周辺物件と一線を画す、「居住性」と「デザイン性」が特徴のコンセプト賃貸住宅

防災用井戸

建物の高さを10m以下に抑え、日影規制や高度斜線の規制下でも敷地に最大限に活用

ゲートハウス

物流倉庫を免震化することで、地震発生時の供給網（サプライチェーン）を維持

都心型賃貸マンション「アンダー10」

新たな免震技術で築100年超の歴史的建築物を美観を損なわずに改修・保存

不動産仲介

スターツピタットハウス(株)

ピタットハウス店舗数 **658店舗** (スターツ店 118店舗、FC店 540店舗) ※2021年5月末時点

地域密着の総合不動産ショップとして、一人暮らしのお部屋探しからマイホームの購入・買い替え、事業用不動産による資産形成など、お客様のあらゆるご要望に心のこもったサービスでお応えしております。



不動産管理

スターツアメニティー(株)

住宅管理戸数 **732,582戸** 駐車場管理台数 **155,846台**

※管理物件数はグループ全体数 (賃貸・分譲・アクセス24・社宅代行) / 2021年5月末時点

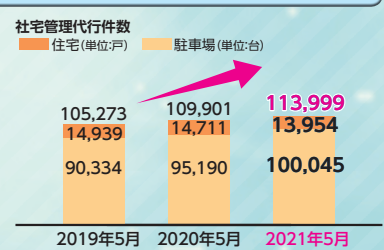
賃貸住宅のオーナー様の安定経営サポートと入居者様に快適な住環境をご提供しております。



法人不動産 スターツコーポレートサービス(株)

社宅管理代行 **385社・113,999件** (社宅 100,045戸、駐車場 13,954台) ※2021年5月末時点

企業不動産の様々な課題解決をサポートするほか、社宅管理代行や寮社宅コンサル、オフィス・ビル等の事業用賃貸やマスターリース事業、大型売買仲介など、法人様の多様化する不動産ニーズにお応えしております。



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 **2,372件** ※2021年5月末時点

オフィスビルをはじめ商業施設、大学、病院、ホテルなど、都心部を中心に総合ビル管理を展開。また、建物の遠隔監視・制御が可能な「ビルコム」は、コスト削減と利便性向上を両立しております。



分譲戸建・分譲マンション

スタートデベロップメント(株)

その地域にとってふさわしい住まいと新しいライフスタイルをお届けすべく、厳選した土地の仕入から独自の企画・販売・ライフサポートまでを一貫して手掛け、次世代へと引き継げる「長く愛される街と住まい」を提供しております。

TOPICS 「アルファグランデ成田八番街」 資料請求受付中 / 2021年7月下旬販売開始(予定)



■概要
 ・所在地 / 千葉県成田市 中台3丁目3番2(地番)
 ・敷地面積 / 9,791.75㎡
 ・建築面積 / 5,427.77㎡
 ・総戸数 / 198戸

・構造 / 鉄筋コンクリート造 地上10階建
 ・間取り / 2LDK~4LDK
 ・専有面積 / 70.12㎡~107.75㎡
 ・引渡時期 / 2023年2月(予定)

■主な特徴
 ・南向き住戸中心
 ・テレワーク라운ジの配置
 ・専有面積平均90㎡超のゆとりを確保
 ・全住戸に奥行3mバルコニー採用

※画像は全てイメージ
 ホームページへ

注文住宅・企画住宅・リノベーション

スタートホーム(株)

オーダーメイドの注文住宅から、暮らし方に合わせた企画型住宅、耐震改修・増改築などの戸建リノベーションまで、デザインと品質にこだわった、永く愛される家づくりをご提案しております。

TOPICS 2020年グッドデザイン賞受賞

住宅作品「エクストラリビングが広がる街並み」



高齢者支援・保育事業

スタートケアサービス(株)

少子・高齢化が進む社会を見据え、地域密着で高齢者支援・保育事業などの総合福祉サービスを展開。高齢者支援においては、首都圏(江東区、川崎市)及び関西(京都市、神戸市、大阪市)エリア内のサービス充実を図り、保育事業では杉並区初進出となる認可保育園を開園するなど、全施設数は114事業所まで拡大しております。今後も地域に根差し、心を込めたサービスを提供してまいります。



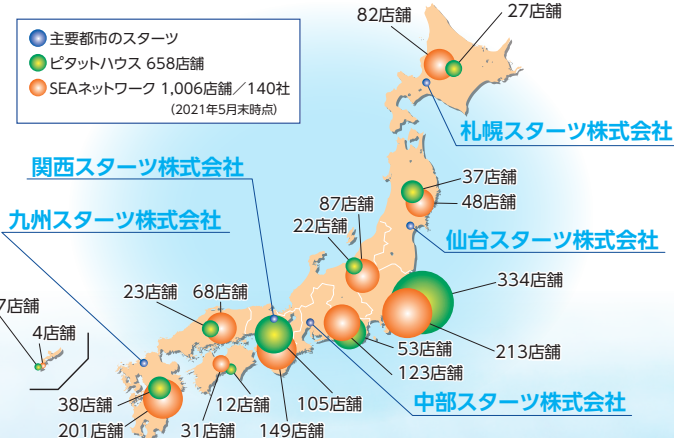
TOPICS 万全なる感染症対策の徹底

ご利用者・園児の皆様が安心して過ごせる環境づくりをおこなっております。



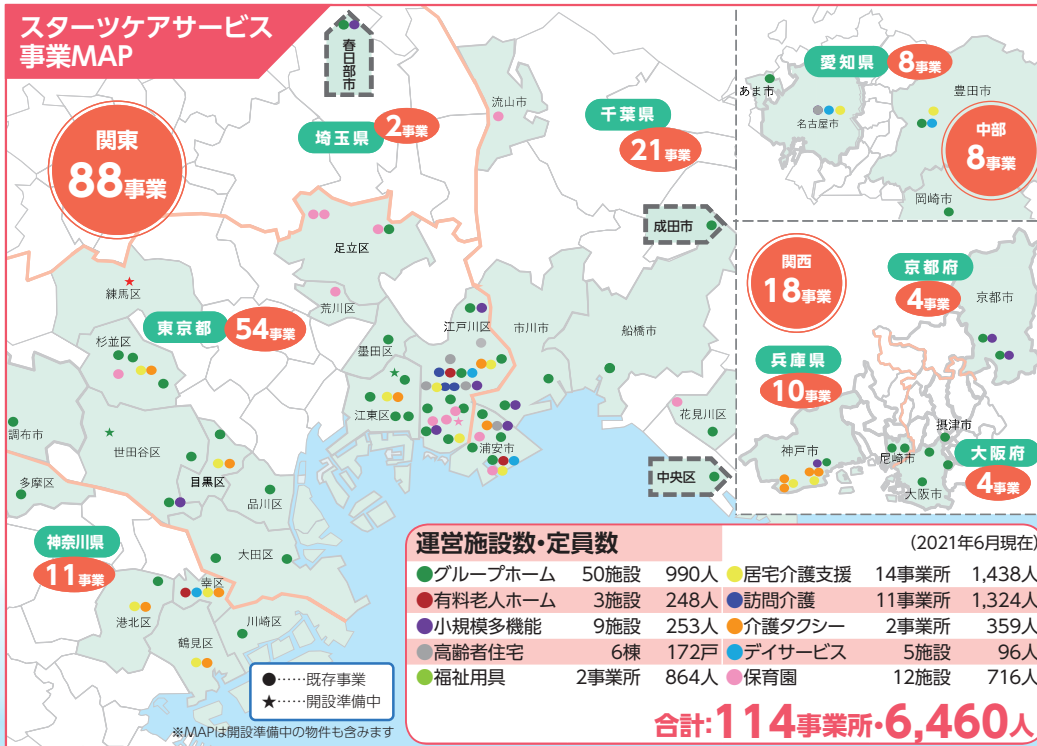
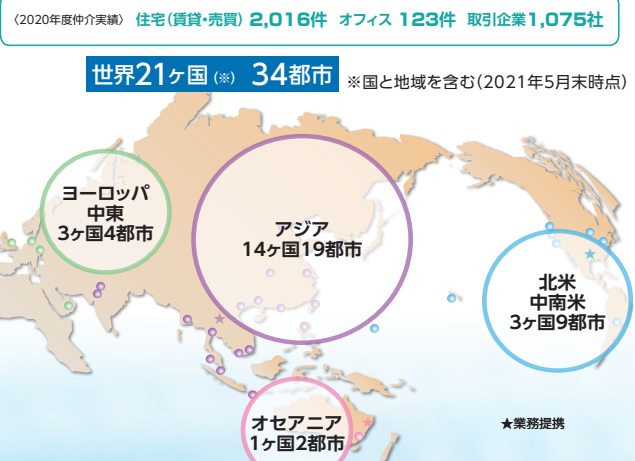
国内展開・ネットワーク

各都市の地域特性・ニーズに合わせた事業を展開しているほか、「ピタットハウス」のフランチャイズ展開を中心に優良不動産会社とのネットワークを構築しております。



海外ビジネス

不動産仲介・コンサルティングを軸に、レンタルオフィス・工場・ホテルの運営など、現地ニーズに合わせたサービスを提供しております。



金融・コンサルティング事業

スターツ証券(株)



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・相続・遺言・家族信託等を取扱うほか、地域密着型店舗「住まプラ」では、金融商品によるライフプランニングをご提案しております。

住まプラほけんの広場 新浦安店

スターツアセットマネジメント(株)

資産運用を行う「スターツプロシード投資法人」は、資産規模約900億円、保有物件数106物件(2021年5月末時点)。また、公有地開発事業・都市開発事業のコンサルティングのほか、官民連携福祉貢献インフラファンド事業にも取り組んでおります。

TOPICS スターツCAM(株)開発物件
「プロシード舞浜」「プロシード門前仲町」を投資法人に組み入れ

「プロシード舞浜」では、スマートロック等、外部から住宅設備機器が操作可能な最新のIoTを導入。「プロシード門前仲町」は、好立地に加え、屋上緑化など環境にも配慮しております。



プロシード舞浜 プロシード門前仲町

スターツ信託(株)

家族の笑顔が復活。悩みから救ってくれたのは、**土地・建物の“信託”**でした。

- 相続税対策・資産継承の悩み
- 建築資金の融資保証人がいない
- 賃貸経営の煩わしさ
- 空室や修繕費用の不安
- 一括借上や家賃保証のトラブル
- 障がいのある子どもの将来が心配

不動産信託を専業とする運用型信託会社として、信託方式による賃貸経営、資産承継、相続対策の実現など、ワンストップでお客様をサポートしております。

不動産ネットワーク事業(コンサルティング)

ピタットハウスネットワーク(株)



変わらない心で、
未来を変えてゆく。



総合不動産店舗「ピタットハウス」及び、高齢者の住まいをご紹介する「サードライフ」のフランチャイズ事業を展開。外見だけの看板統一ではなく、研修制度を充実させ人材育成にも注力することで、顧客満足に留まらない“個客感動”を提供できる店づくりを目指しております。

ピタットハウス店舗数 **658**店舗
※2021年5月末時点

出版事業

スターツ出版(株)

「オズモール」会員数: **360**万人
「オズのプレミアム予約」
利用可能施設数: 約**5,300**施設
「オズのプレミアム予約」
年間利用者数: **270**万人
※2021年5月末時点

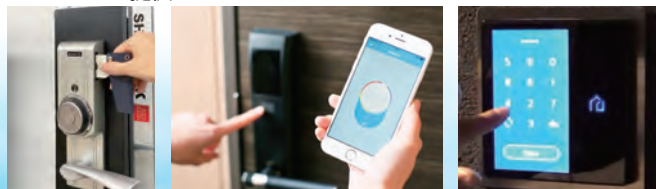


「町」「旅」「カルチャー」など身近なよりみちを提案する「オズマガジン」、 「ローカルの日常」をテーマに、東京の人々の日常が豊かになるヒントを提供する「メトロミニッツ」などの雑誌を発行。「オズモール」では、レストラン、ビューティサロンなどの厳選施設が予約できる「オズのプレミアム予約」を展開。また、小説投稿サイトを運営し、人気作品を文庫・電子書籍化しているほか、電子コミックも発行しております。

セキュリティ事業

シャーロック(株)

賃貸住宅をはじめ、寮・社宅、施設、病院など幅広い場所に安心、安全で且つ付加価値となるカードキー(アナログ・IC)やスマートロック、ICTシステムをご提供しております。



カードキーシステム スマートロック ICT(スターツコネク) アプリで家電、警備、錠前の操作が可能

ホテル・レジャー事業 物販事業



ホテル エミオン 東京ベイ
(千葉県浦安市)
(東京ディズニーリゾート®・パートナーホテル)



ホテル ルミエール
グランデ流山おおたかの森
(千葉県流山市)



ホテル エミオン 京都 (京都府京都市) [商業施設(1・2F)の運営・管理]



NEW ホテル ケヤキゲート 東京府中

京王線「府中」駅から徒歩1分。2021年7月27日オープン予定



CGパース提供:大成建設株式会社一級建築士事務所



シングルルーム イメージ
2Fフロント入口 イメージ



信州の湯 清風園 (長野県 信州戸倉上山田温泉)



湯けむりの里 柏屋 (栃木県 日光温泉郷・川治温泉)



スターツ笠間ゴルフ倶楽部 (茨城県笠間市)

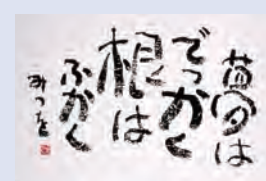


旬味 京橋本店

グループトピックス

文化事業 「相田みつを美術館」が
スタートグループに仲間入り(2021年1月)

東京都千代田区丸の内3-5-1 東京国際フォーラム地下1階
※2021年6月21日~10月4日(予定)の間、五輪開催に伴い臨時休館となります。



観る人を元気づけ、励まし、時には優しく包み込んでくれる作品が幅広い年代に愛される(相田みつを)。その原作を多数所蔵し、年数回の企画展示を行う「相田みつを美術館」には全国からお客様が訪れています。



「弘前れんが倉庫美術館」
の運営・管理(青森県弘前市)

2020年7月、築100年の倉庫を改修し、リニューアルオープン。

- 受賞 2021年度 フランス国外建築賞 グランプリ受賞
- 受賞 令和2年度 耐震改修建築・貢献者表彰 耐震改修優秀建築賞受賞

お客様とスターツの接点を増やす
新たなWEBマーケティング

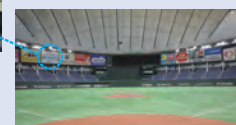
2021年3月、“住まい・暮らしに興味・関心がある女性”をターゲットとした新しいWEBメディアを開発しました。



東京ドームにスターツ看板を掲出中



今シーズン(2021年4月)より、東京ドームの外野レフト側に、大型看板を掲出してあります。



～長く住み続けられるスタートのまちづくり～

スタートは総合生活文化企業として、出会ったお客様とは一度だけでは終わらない持続性のある様々な事業やサービスを展開してまいりました。浦安エリアは1969年の創業時より、地域密着の想いをかたちにしてきた街のひとつです。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



街の総合案内所



1985年

新浦安のまちづくり

ゆとりと寛ぎのひとつときをお届け



2005年

世代を超えて住み継ぐ「タイムレスタウン」



2017年

日々の暮らしを支える商業施設



2018年

スタート共通ポイントサービス

YumeNavi

ニューコースト新浦安をはじめ、ホテル・グルメ・住まい探しなど、様々なシーンで貯まる!使える!!



夢ナビ 検索

地域情報誌

「アエルデ」



協賛

浦安市花火大会(2011年～)
※2020年大会は開催中止
東京ベイ浦安シティアマソン
(2019年・2020年)

これからも、まちと人とともに

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。

東京マラソン [第1回・2007年～]

第1回よりオフィシャルパートナーとしてナンバーカード協賛をさせていただいております。大会当日は、社員によるボランティア活動など、大会運営をサポートしております。



全日本大学女子駅伝 [第23回・2005年～]



高橋尚子杯ぎぶ清流ハーフマラソン [第1回・2011年～] 2021年オンライン開催



スタートシニアゴルフトーナメント [1989～1998, 2008年～]

主な所属プロゴルファー



TOPICS 名古屋ウィメンズマラソン2021 赤坂よもぎ選手6位、上杉真穂選手7位入賞!



スタートレディースゴルフ [1999年～]

TOPICS



西村優菜プロと所属契約を締結 [2021年3月～]
メジャー初制覇
◆ワールドレディスチャンピオンシップ サロンパスカップ優勝

日本卓球協会トップパートナー(2007年～)

2021年から新たにスタートした国際大会「WTTシリーズ」が2月～3月にかけてカタールで開催。シングルスでは、張本智和選手が1大会で優勝。伊藤美誠選手が2大会連続優勝を飾りました。



伊藤美誠選手(スタート所属)



《主な大会出場予定》
2021年 東京2020オリンピック(シングルス、団体戦、混合ダブルス)
WTTシリーズ



《主な戦績》
2016年 リオ五輪女子団体 銅メダル
2019年 2020年女子ワールドカップ シングルス銅メダル

映画「いのちの停車場」



©2021「いのちの停車場」製作委員会

映画「いのちの停車場」
主演：吉永小百合
監督：成島出
2021年5月21日(金)公開



新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]
＜特別協賛＞スタートハートフルコンサート(12月)

協賛

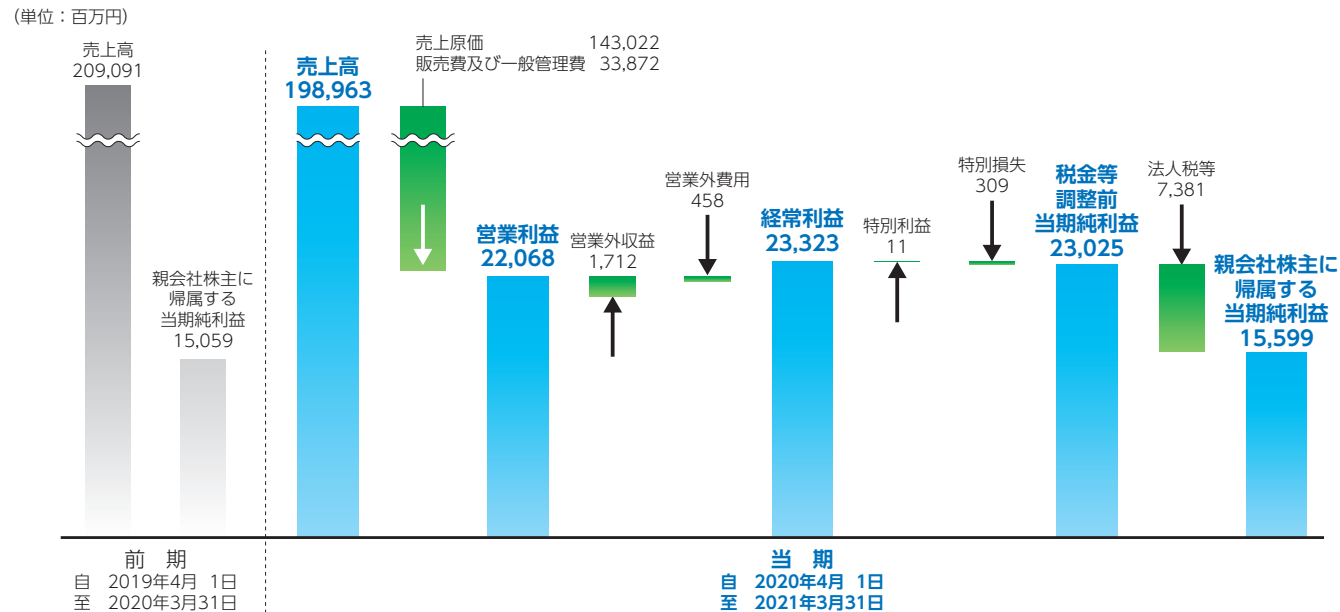
バチヤル高校野球

協賛

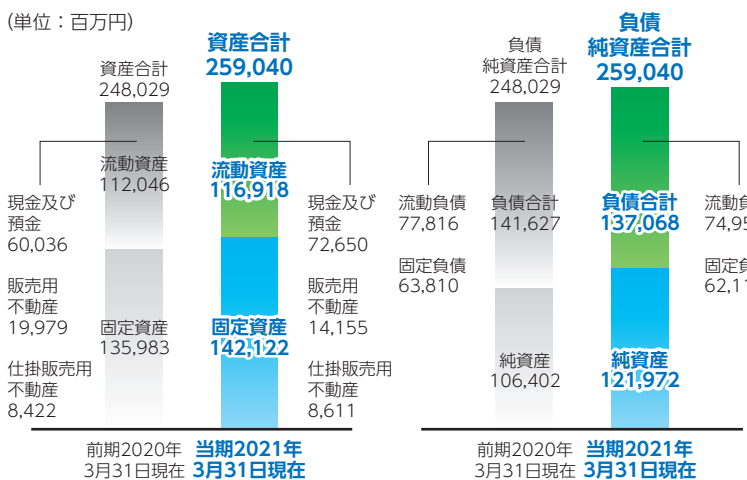
ヨコハマトリエンナーレ 2020 AFTERGLOW 光の破片をつかまえる
(会期)2020年7月17日～10月11日

連結財務諸表

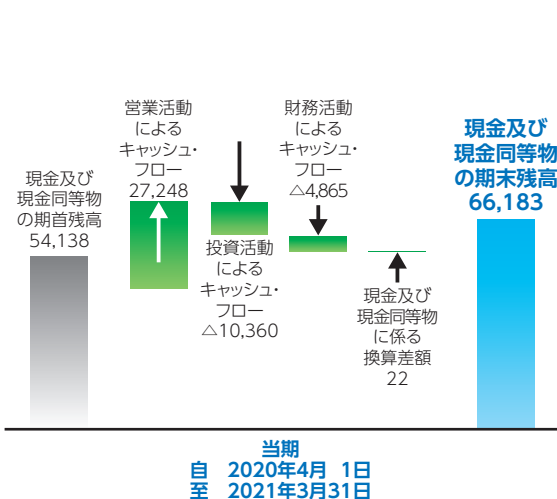
■ 連結損益計算書の概要



■ 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

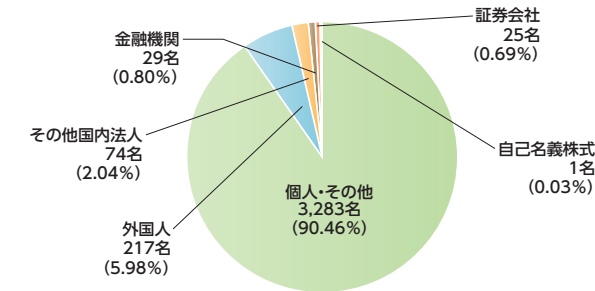
■ 株式情報 (2021年3月31日現在)

- 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 3,629名
- 大株主

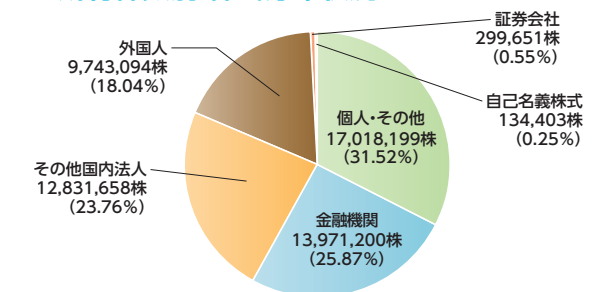
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165 千株	20.73 %
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	5,830	10.82
村石久二	4,446	8.26
スターツ従業員持株会	2,910	5.40
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	2,689	4.99
株式会社りそな銀行	2,184	4.05
大槻三雄	932	1.73
AIG 損害保険株式会社	885	1.64

(注)持株比率は自己株式(134,403株)を控除して計算しております。

■ 所有者別 株式分布状況

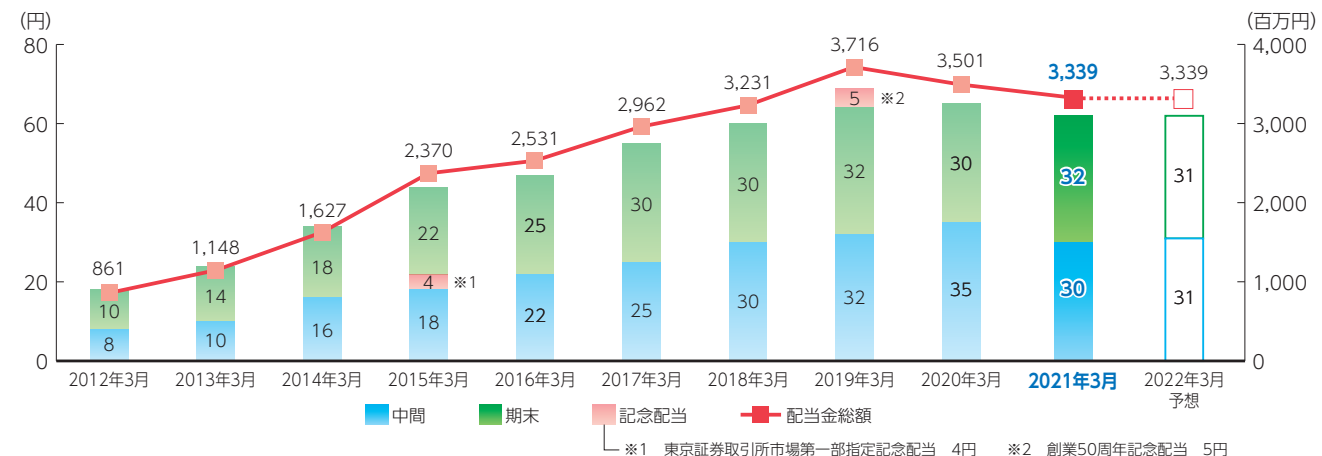


■ 所有株数別 株式分布状況



配当情報

■ 配当実績の推移



※1 東京証券取引所市場第一部指定記念配当 4円 ※2 創業50周年記念配当 5円