

# 第50期 中間報告書

2021年4月1日～2021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	8,640名(2021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
常務取締役	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/>

※[CSR]を「サステナビリティ」ページにリニューアル



JPX  
東証一部上場  
(証券コード:8850)  
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。また新型コロナウイルスの影響を受けられた皆様には心よりお見舞いを申し上げます。

ここに、2022年3月期第2四半期(2021年4月1日から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、新型コロナウイルス感染症拡大防止に向けたワクチン接種等の対策も徐々に進んでまいりましたが、緊急事態宣言の発出が継続するなど、依然として不透明な状況が続いてまいりました。

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型収益積層ビジネスを軸に、「総合生活文化企業」として地域に根差し、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9月末現在、住宅734,527戸、駐車場156,412台、ビル・施設管理2,391件と着実に増加。総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国667店舗、高齢者支援・保育施設は114事業所を運営し、首都圏エリアにおいて新たに5事業所の開設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、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、感染症拡大の長期化により、ホテル・レジャー事業では引き続き営業活動に影響がございましたが、建設事業におきましては受注高が順調に推移し、また賃貸仲介事業及び不動産管理事業は、管理物件数増加に伴う仲介手数料、管理手数料の増加、さらに出版事業におきましても、書籍や電子書籍の販売が好調に推移いたしました結果、売上高909億27百万円(前年同期比3.3%減少)、営業利益101億66百万円(前年同期比6.4%増加)、経常利益106億64百万円(前年同期比11.0%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益71億53百万円(前年同期比7.9%増加)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は未だ予断を許さない状況ではありますが、安定収益基盤の更なる拡充を図りながら、生活様式の変化に伴い多様化したニーズに対応するサービス・商品の提供にも柔軟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、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、スタート社員全員企業のロマンです。

# グループ組織図

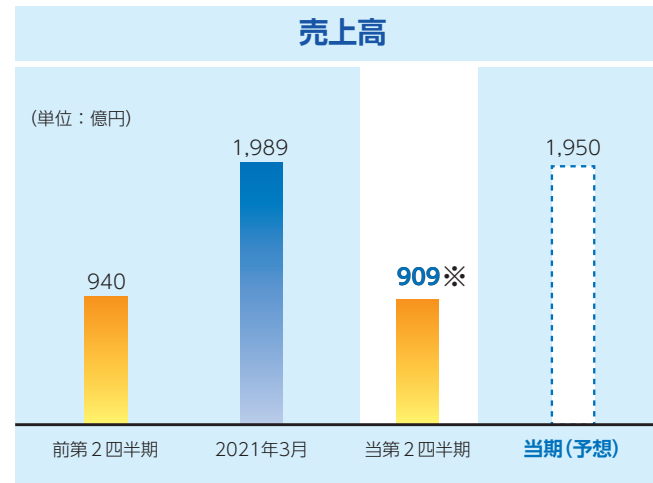
当社企業グループは、総合生活文化企業を目標に、地域密着で相互に連携した当社及びグループ会社81社で構成されておりますが、主要な事業内容とグループ会社等の位置づけは下図のとおりです。



## 海外非連結子会社

アジア	アフリカ	オセアニア
Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co.,Ltd.(中国・上海・北京)	Starts Singapore Pte.Ltd.(シンガポール)	STARTS International Australia Pty. Ltd.(オーストラリア・ドニー)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.(中国・広州)	Pt. Starts International Indonesia(インドネシア・ジャカルタ)	
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.(中国・武漢)	Starts India Private Ltd.(インド・ニューデリー・グルガオン)	
台湾世達志不動産顧問(股)(台湾・台北)	Starts Realty Canada Inc(カナダ・トロント)	
Starts Hong Kong Co.,Ltd.(中国・香港)	Starts Brasil Real Estate Ltd.(ブラジル・サンパウロ)	
Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)	Starts Deutschland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)	
Starts International Vietnam. Co.,Ltd.(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)	Starts London Limited(イギリス・ロンドン)	
Starts International (Thailand) Co.,Ltd.(タイ・バンコク)	Siu Real Estate Brokers L.L.C.(アラブ首長国連邦・ドバイ)	
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)		

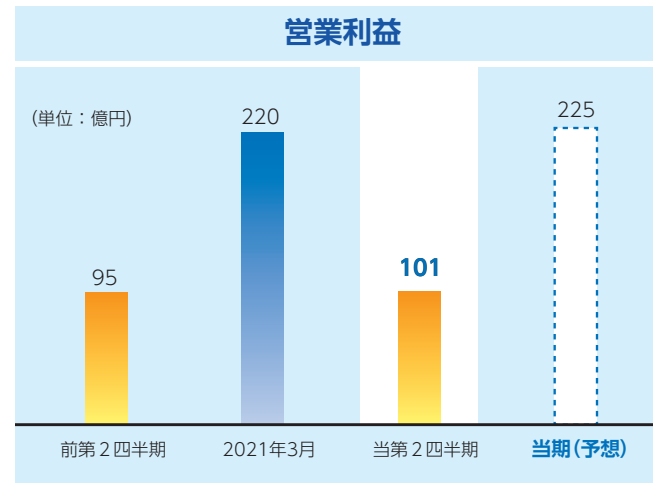
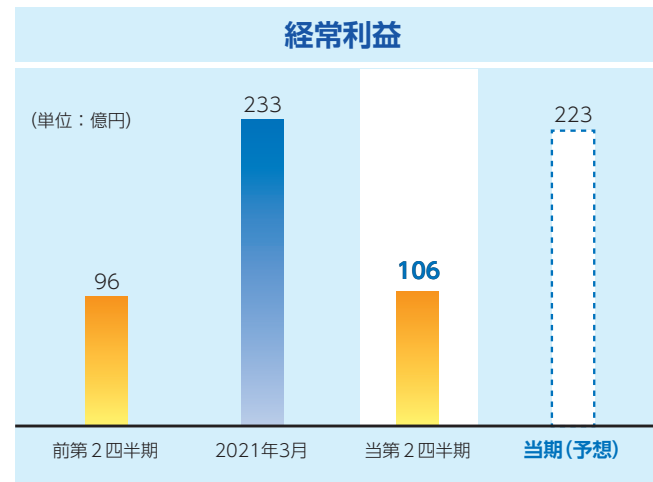
# 業績ハイライト (連結)



#### 【売上】

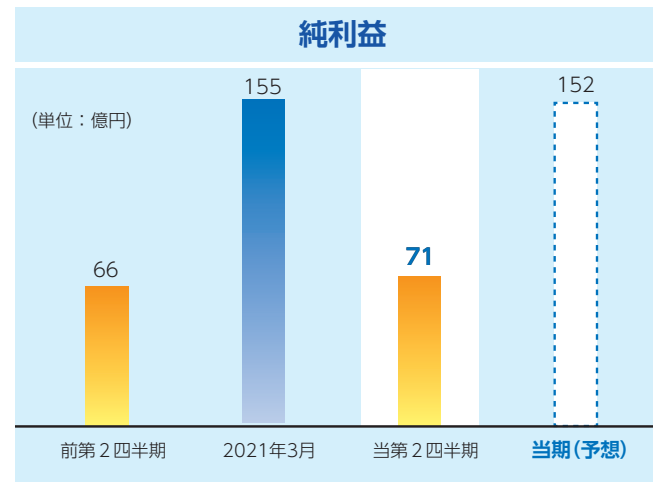
賃貸・売買仲介、出版、高齢者支援・保育、コンサルティング事業等の売上が増加。不動産管理事業におけるメンテナンス工事と時間貸駐車場も回復基調。

※当期より「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用した結果、売上高は46億53百万円減少。



#### 【営業利益】

管理物件数の増加に伴い、管理手数料・賃貸仲介手数料・更新手数料が増加。また、売買仲介手数料も堅調に推移。出版事業における書籍や電子書籍等の販売も好調。

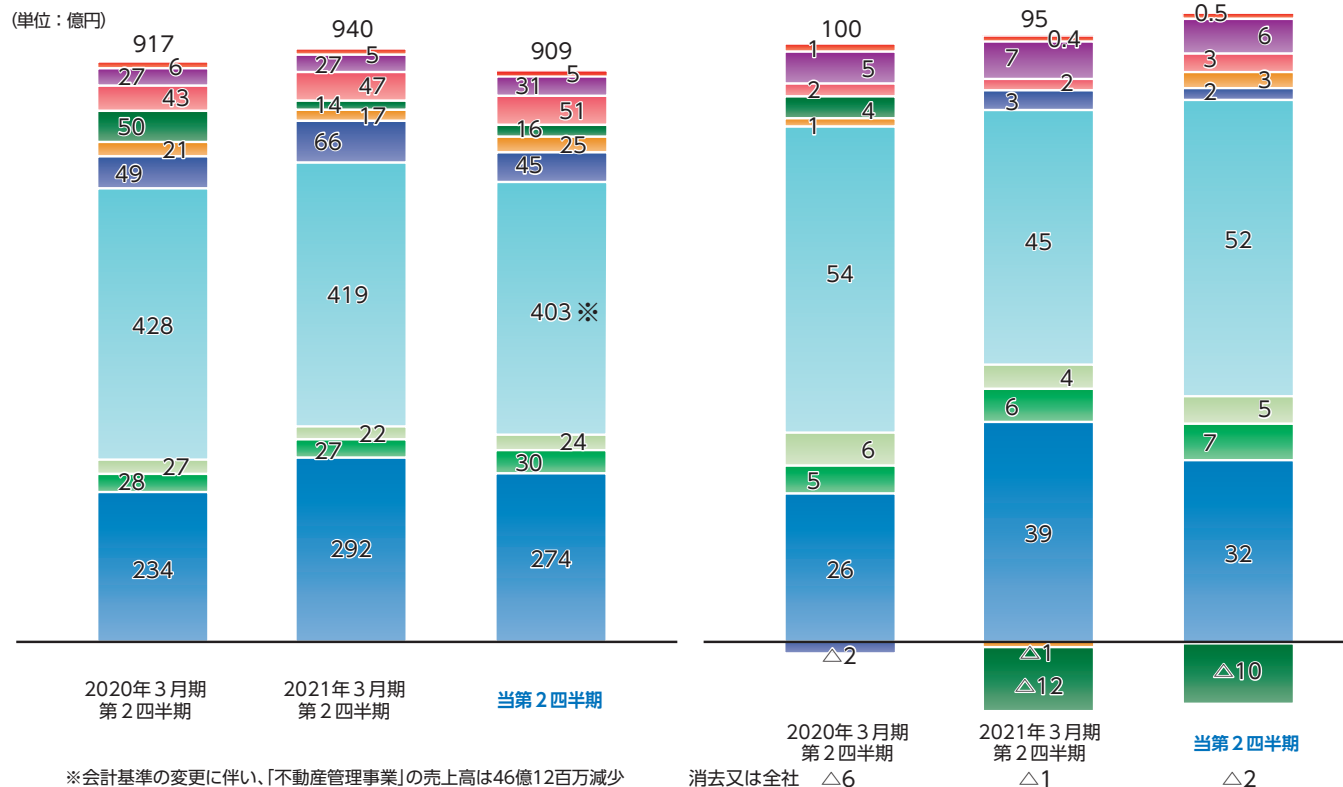
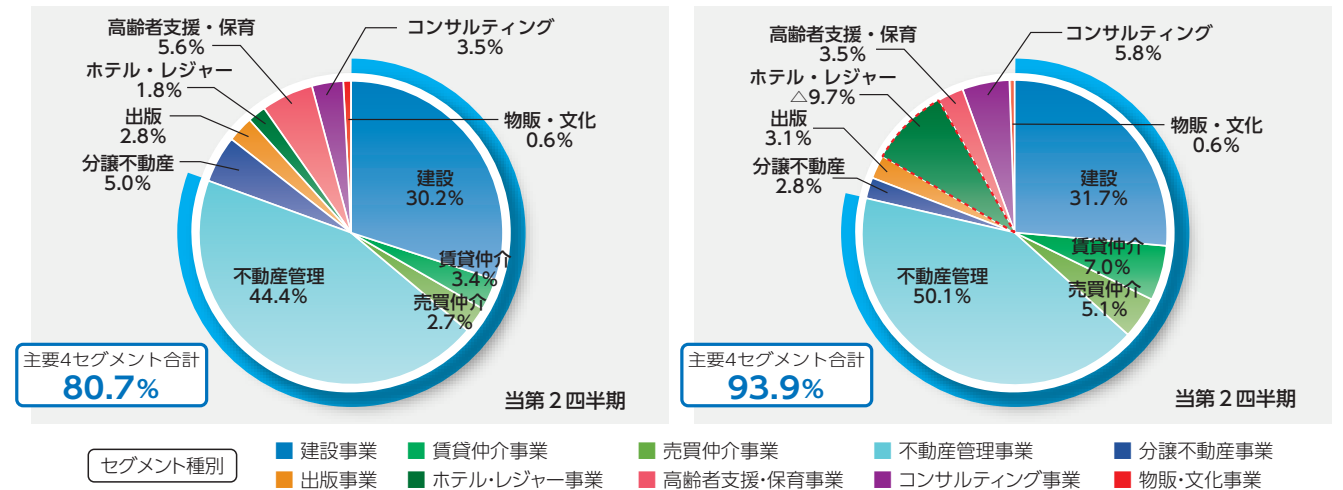


※当期(予想)は、2021年11月8日公表の業績予想となっております。

# セグメント別 売上高

# セグメント別 営業利益

## ストックビジネスによる収益は安定的に推移

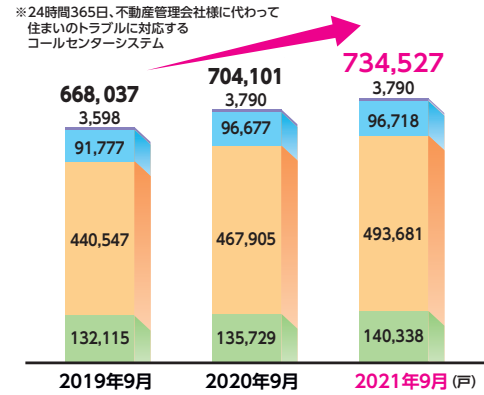


# コロナ禍においても 安定収益基盤は堅調に拡大

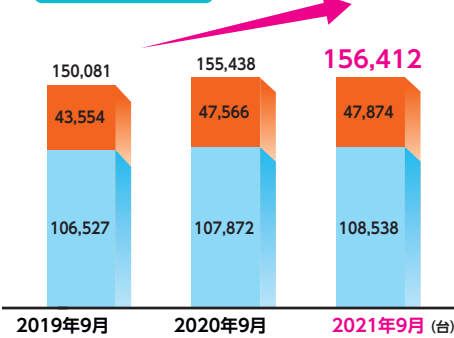
## 不動産管理 スターツアメニティー(株)

住宅・駐車場の管理戸数は着実に増加しております。

住宅管理戸数



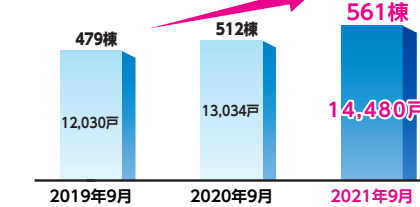
駐車場管理台数



## 建設 スターツCAM(株)

安心・安全な街づくりに貢献する「免震建物」の受注数は順調に推移しております。

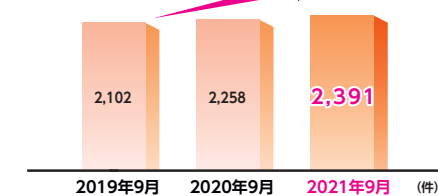
免震建物累計受注数



## 総合ビル管理 スターツファシリティサービス(株)

ビル・施設管理数が首都圏を中心に拡大しております。

ビル・施設管理件数

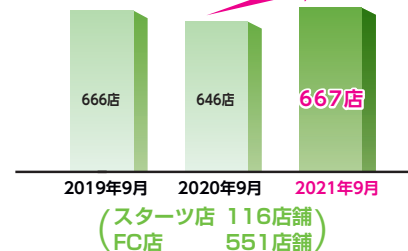


不動産仲介

## スターツピタットハウス(株) / ピタットハウスネットワーク(株)

店舗数はコロナ前に回復。またWEB接客サービスも新しいメニューとして定着してまいりました。

店舗数



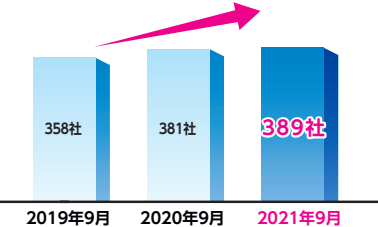
WEB接客サービス

※一部導入していない店舗もございます。

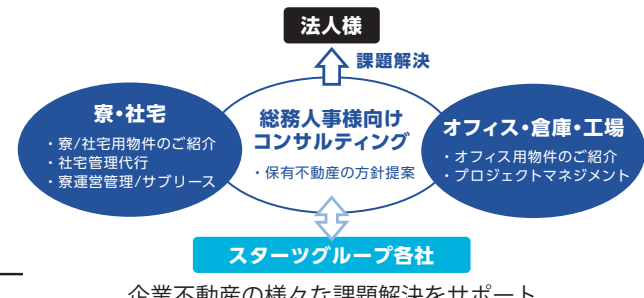
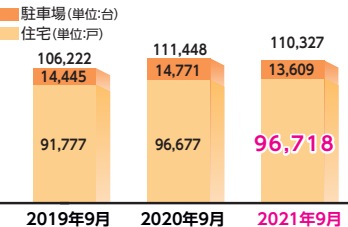
## 法人不動産 スターツコーポレートサービス(株)

法人様の多様化するニーズにお応えしております。

社宅管理代行受託企業数



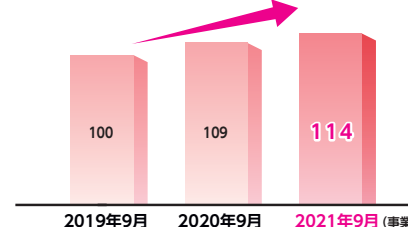
社宅管理代行件数



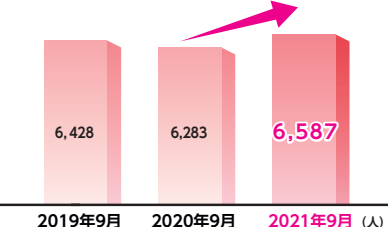
## 高齢者支援・保育 スターツケアサービス(株)

万全のコロナ対策を行いながら、施設数・ご利用者数は順調に増加しております。

運営施設数



定員・利用者数



# 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。

## 日本卓球協会トップパートナー [2007年～]

新大会「WTTシリーズ」「東京2020オリンピック」「アジア選手権」など、多くの日本代表選手が国際大会で表彰台に上がっています。その活躍により、国内では老若男女誰もが楽しめるスポーツとして卓球人気が高まっています。



### 伊藤美誠選手 (スターツ所属)

#### 主な戦績

- 2016年 リオ2016オリンピック 女子団体 銅メダル
- 2019年 女子ワールドカップ シングルス銅メダル
- 2021年 WTT中東シリーズ シングルス2大会連続優勝
- 2021年 東京2020オリンピック 混合ダブルス 金メダル、シングルス 銅メダル、女子団体 銀メダル
- ※夏季オリンピック史上、日本女子選手初となる1大会で金・銀・銅のメダルを獲得

#### 出場予定

- 2021年 世界選手権ヒューストン大会 (シングルス、女子ダブルス)



## 西村優菜プロ (所属プロゴルファー)

2021年3月～ 所属契約締結

#### 主な戦績(2021年)

- ワールドレディスチャンピオンシップ サロバサカップ 優勝
- 第52回住友生命Vitalityレディス 東海クラシック 優勝
- 第48回ミヤギテレビ杯ダンロップ女子オープンゴルフトーナメント 優勝
- アース・モンダミンカップ 3位
- 日本女子オープンゴルフ選手権 4位



メジャー初制覇



2週連続ツアー優勝



## スターツシニアゴルフトーナメント [1989～1998、2008年～]

#### 主催



2021大会優勝:谷口 徹プロ

## スターツレディースゴルフ [1999年～]

#### 主催



2021大会優勝:木戸 愛功

## スターツ陸上競技部 [2000年～]

2021年11月28日、宮城県で開催された「第41回全日本実業団対抗女子駅伝」に、5年連続(12回目)で出場。



## 第39回全日本大学女子駅伝 [第23回・2005年～]

#### 特別協賛



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

#### 協賛



#### 協賛

## 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



©2021「いのちの停車場」製作委員会

#### 賛助会員

## 新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]

<特別協賛>スターツサマーコンサート(7月)

#### 協賛

## ヨコハマ・アート・フェスティバル [2012年～]

# 株主優待のご案内

スターツグループが運営する各施設にてご優待割引を実施しております。

## ホテル ケヤキゲート 東京府中



2021年  
7月27日  
開業

### オープン記念 宿泊料金 30%割引

京王線「府中」駅から府中スカイナード(ペDESTリアンデッキ)直結徒歩1分。



## ホテル エミオン 京都



2020年  
7月23日  
開業

### 宿泊料金 20%割引

「京都」駅から1駅JR嵯峨野線「梅小路京都西」駅より徒歩2分。



## 有料老人ホーム うらら・きらら 高齢者賃貸住宅 ゆらら

- 介護付有料老人ホーム うらら 運営管理費・食費
- 住宅型有料老人ホーム きらら 賃料 1ヶ月分 無料
- 高齢者賃貸住宅 ゆらら 賃料

「スターツケアサービス」が運営する9施設にてご利用いただけます。(2021年11月30日現在、開設予定含む)

有料老人ホーム  
一覧はこちら



高齢者賃貸住宅  
一覧はこちら



## 【その他のご優待内容】

- ◆「ピタットハウス」不動産賃貸および売買仲介手数料 10%割引 (ピタットハウス・スターツ店でのみご利用いただけます。)
- ◆「ホテル エミオン 東京ベイ」 宿泊・御食事料金 20%割引
- ◆「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」 宿泊料金 20%割引
- ◆「ホテル ルミエール 葛西・西葛西」 宿泊料金 20%割引
- ◆「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」 宿泊・御食事料金 20%割引 (スターツツーリスト取扱いのパックツアーでもご利用いただけます。)
- ◆「信州の湯 清風園」 宿泊料金 20%割引

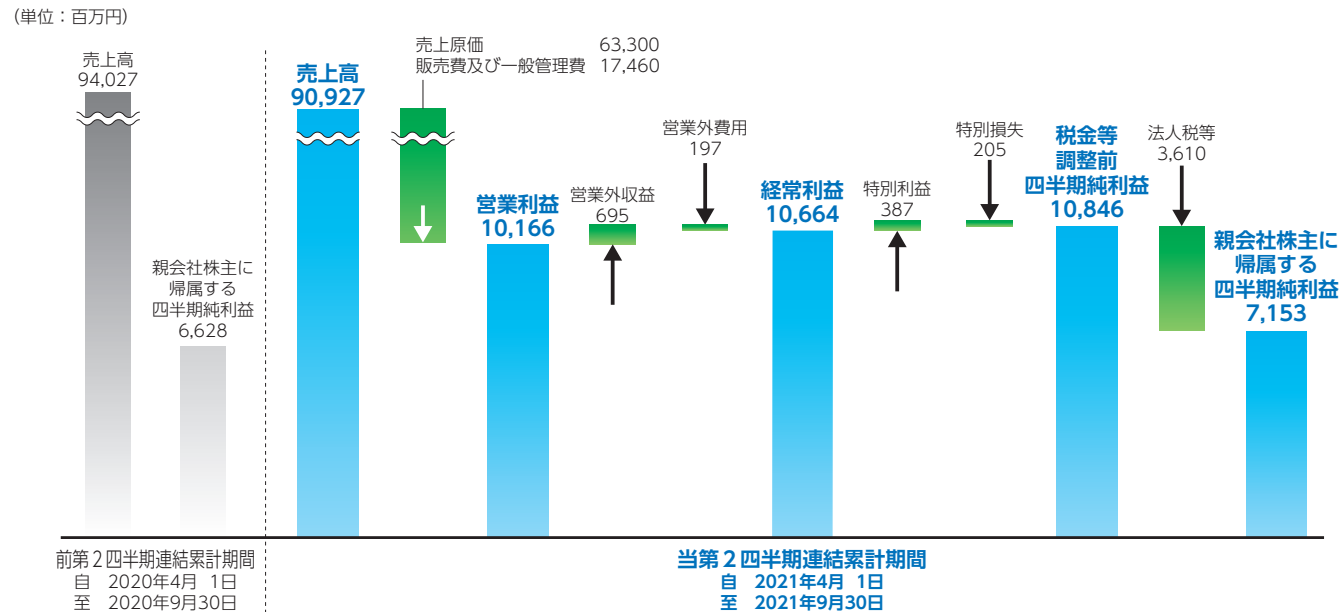
- ◆「湯けむりの里 柏屋」 宿泊料金 20%割引
- ◆「旬味 京橋本店」 御食事料金 20%割引
- ◆「旬味 新浦安店」 御食事料金 20%割引
- ◆「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」 ゴルフプレーフィー 20%割引
- ◆「スターツアムゴルフリゾート」 宿泊料金およびゴルフプレーフィー 20%割引
- ◆「ハワイ コンドミニアム 「ロイヤルクヒオ」 宿泊料金 20%割引
- ◆「ホテル エミオン プノンペン」 宿泊料金 20%割引

詳しくはHPを  
ご覧ください

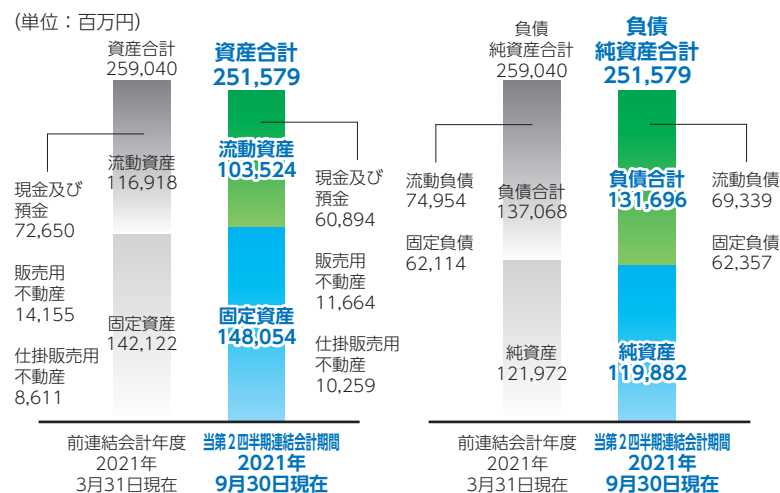


# 連結財務諸表

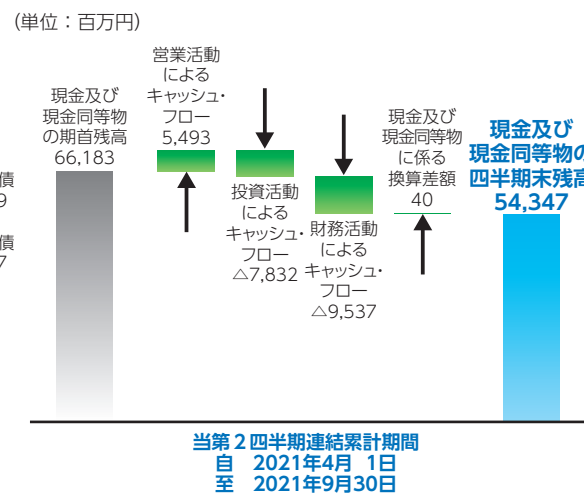
## ■ 連結損益計算書の概要



## ■ 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

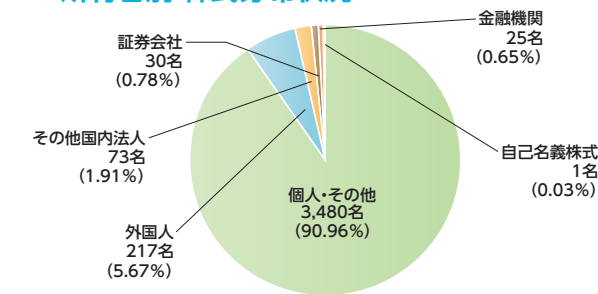
((2021年9月30日現在))

- 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 3,826名
- 4) 大株主

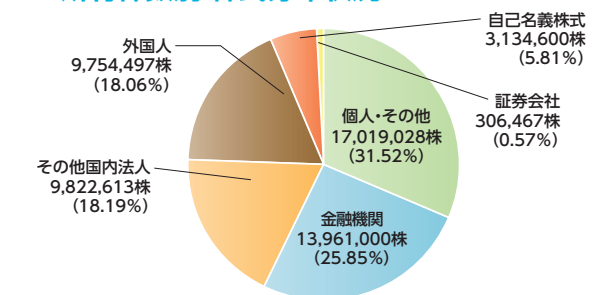
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	8,165 千株	16.05 %
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	4,845	9.53
村石久二	4,446	8.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,110	8.08
スタート従業員持株会	2,856	5.62
株式会社りそな銀行	2,184	4.29
大槻三雄	932	1.83
AIG 損害保険株式会社	885	1.74

(注) 持株比率は自己株式(3,134,600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

