

第50期 報告書

2021年4月1日～2022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 8,591名(2022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
 スターツ八重洲中央ビル



役員

代表取締役会長	村石久二
代表取締役社長	磯崎一雄
代表取締役副社長	村石豊隆
専務取締役	齋藤太朗男
専務取締役	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)	高橋尚子
取締役(社外)	山本美雄
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
 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号
 みずほ信託銀行株式会社
 同事務取扱場所
 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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/>



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、一日も早い感染症の終息と皆様のご健康を心よりお祈り申し上げます。

ここに、当社第50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、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、ワクチン接種の普及や緊急事態宣言解除に伴う経済活動の再開に持ち直しの動きが見られるものの、ロシアによるウクライナ侵攻等に伴う原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等、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・管理を中心とする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2022年3月末現在、住宅759,125戸、駐車場159,431台、ビル・施設管理2,477件と着実に増加。総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国665店舗、高齢者支援・保育施設は116事業所を運営しております。また、2022年4月より国内主要都市5社の名称を変更し、新たなエリアへの事業拡充も図っております。

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、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受注高が順調に推移し、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、また高齢者支援・保育事業も既存事業所の稼働が順調に推移し、さらに出版事業におきましても書籍や電子書籍等の販売が好調に推移いたしました結果、売上高1,965億78百万円、営業利益241億82百万円、経常利益257億89百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は167億72百万円となりました。

今後におきましても、世の中の常識や価値観が大きく変化する中で、様々な局面にも柔軟に対応しながら、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ンイ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・社会とともに一步一步、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。

2022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。

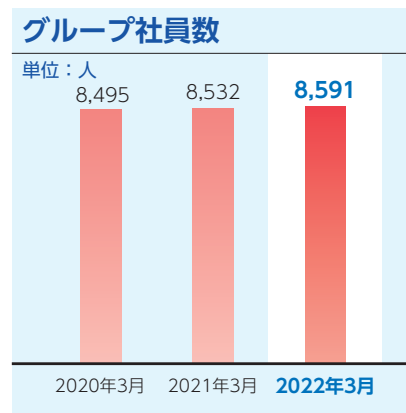
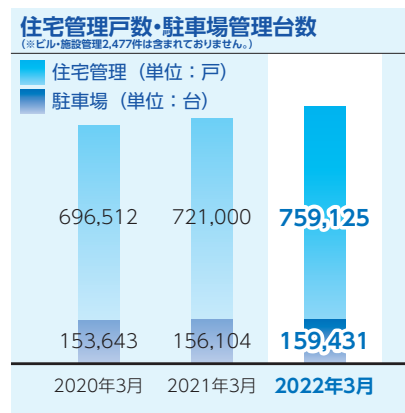
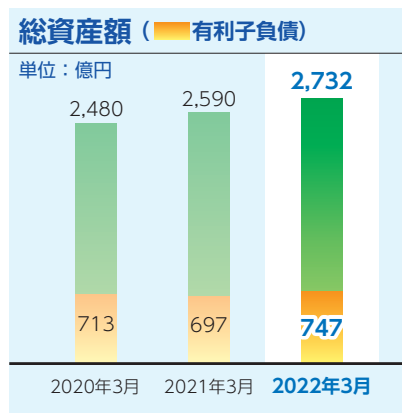
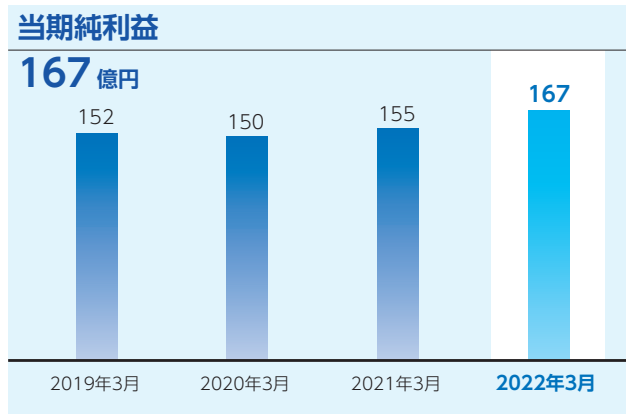
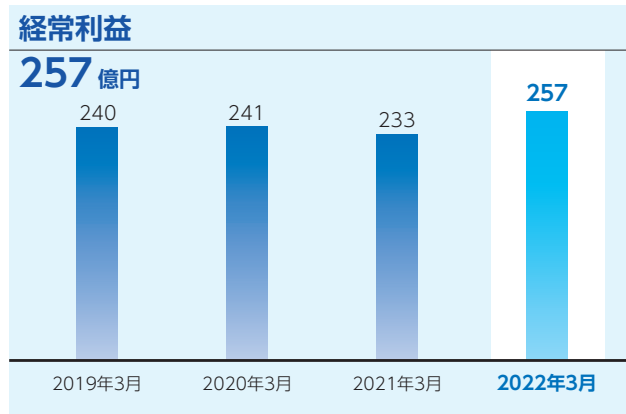
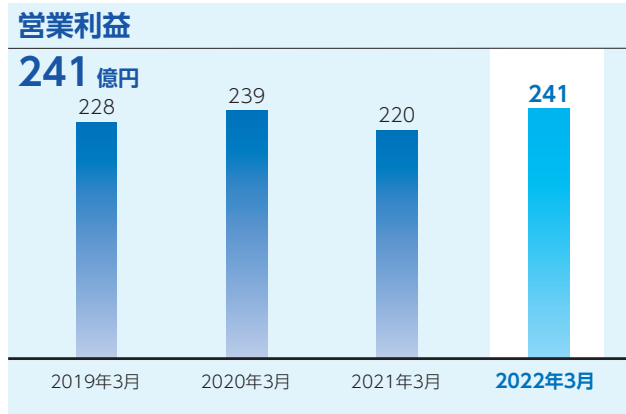
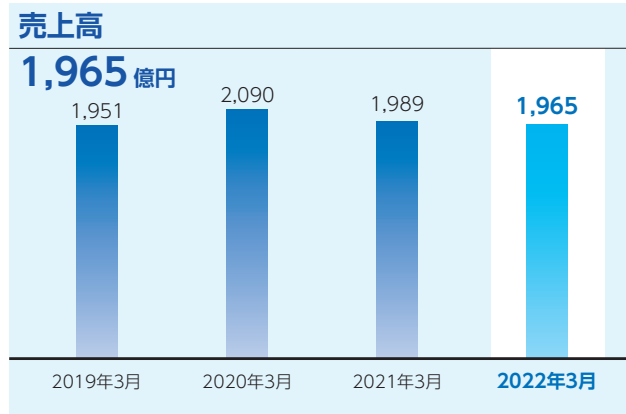


海外非連結子会社

- 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、ブルガオン)
- 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)

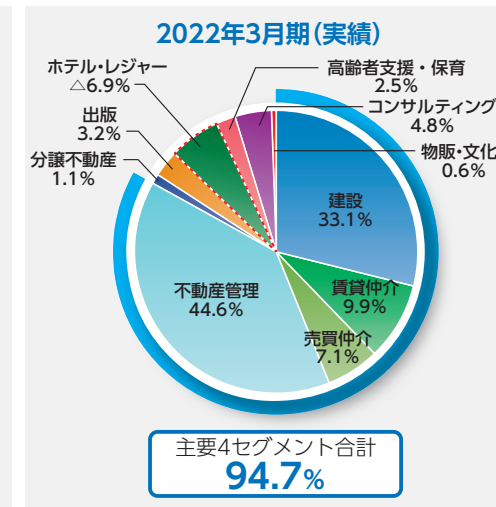
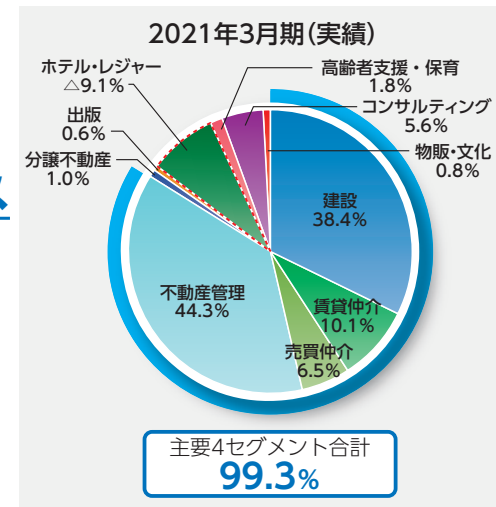
決算ハイライト (連結)



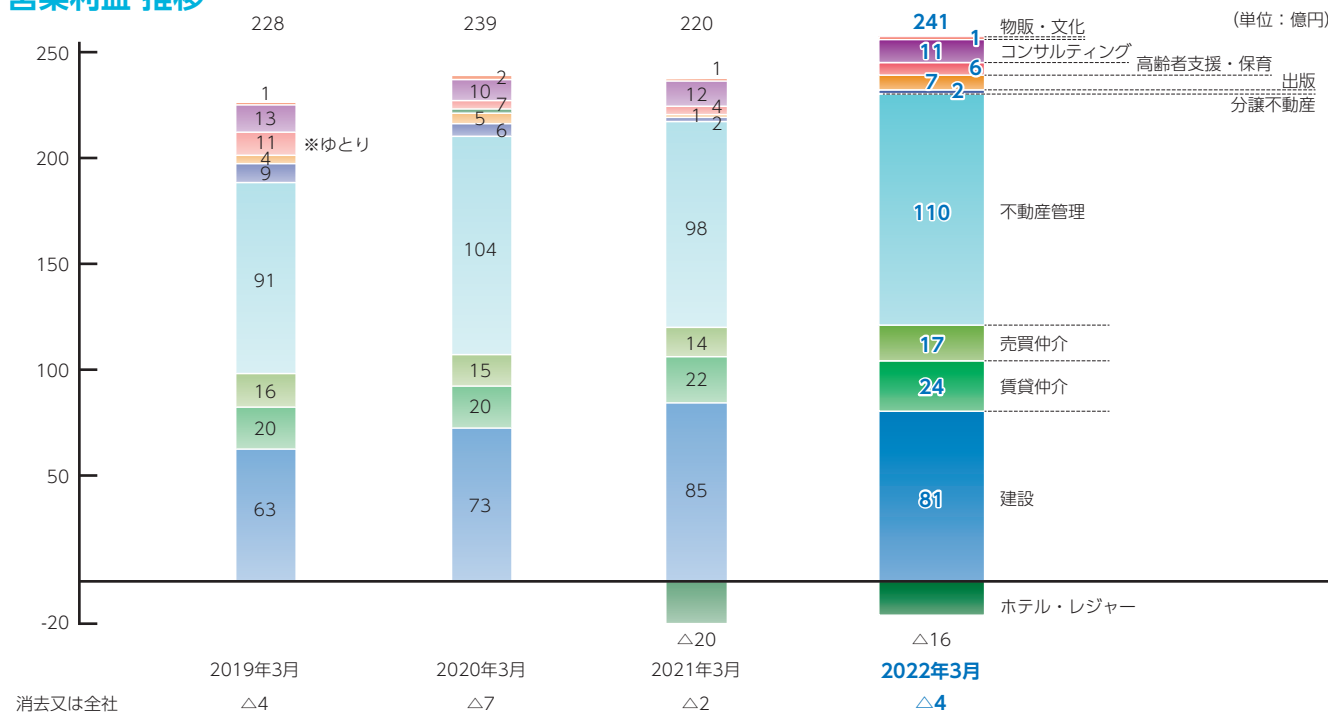
セグメント別 営業利益の状況

■ 構成比

ストックビジネス による収益は 安定的



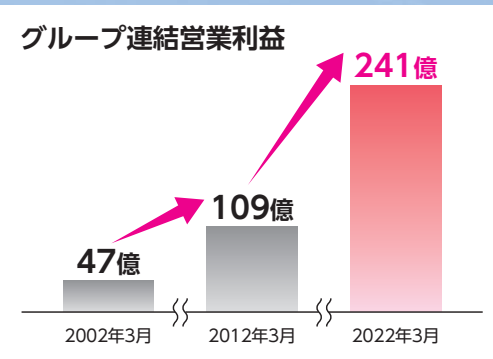
■ 営業利益 推移



建設・不動産・管理事業

安定収益基盤は着実に成長

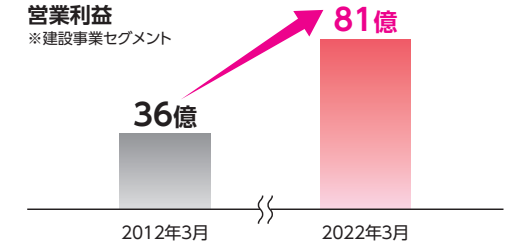
スターツグループは創業以来、より多くの出会いと未永いお付き合いを目指して、様々な事業分野を拡大してまいりました。過去にはバブル崩壊等の日本経済の大きな波や、近年の新型コロナウイルスによる影響も経験してまいりましたが、お客様目線でひとつひとつの仕事に誠実に取り組み続けたことで、当年度のグループ連結営業利益は20年前の5倍以上、10年前の2倍以上に拡大しております。その中でも、建設・不動産仲介・管理事業は景気に左右されない安定収益基盤の礎として着実に成長しております。



建設

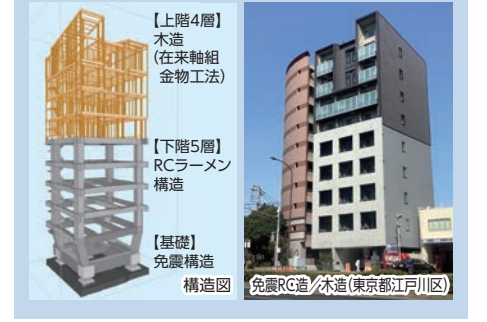
スターツCAM(株)

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して、賃貸住宅、商業ビル、高齢者福祉施設など、ご所有地の特性に応じた最適な土地活用をご提案。また、安心・安全な街づくりを目指して「免震建物」の普及にも努めております。



TOPICS スターツの免震新商品「モクビル」

上層階に木質を用いたことにより建物の軽量化を実現。軽量化により基礎のスリム化が可能となり、従来の免震建物よりコストを抑えた建築が可能となりました。また、木材の使用によりCO2排出量も削減できております。



不動産管理

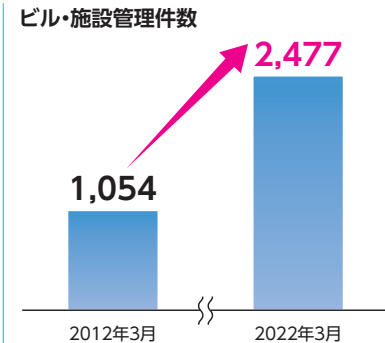
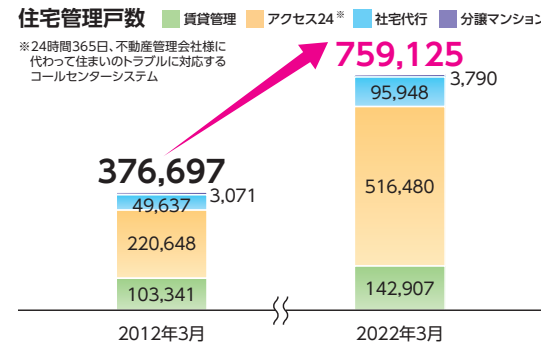
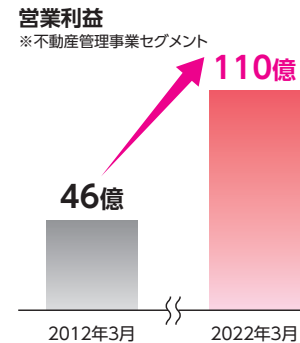
スターツアメニティー(株)

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。また、エステーメンテナンス株式会社では、契約実績51万世帯を超える「24時間コールセンター」を展開しております。



スターツファシリティサービス(株)

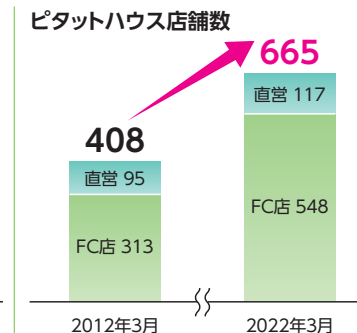
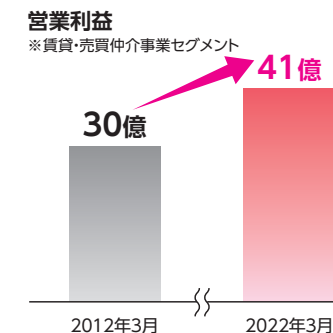
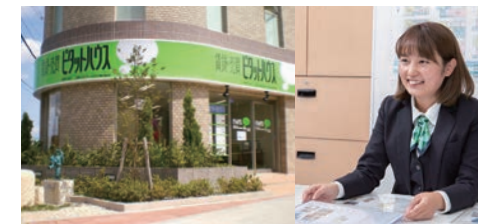
オフィスビルをはじめ商業施設、大学、病院、ホテルなど、都心部を中心に総合ビル管理を展開。また、建物の遠隔監視・制御が可能な「ビルコム」は、コスト削減と利便性向上を両立しております。



不動産仲介

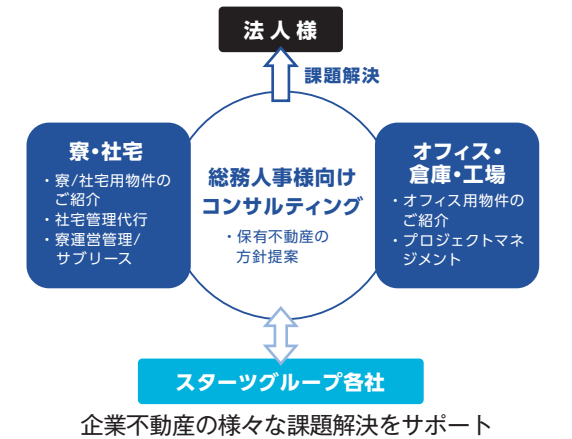
スターツピタットハウス(株)

地域密着型の総合不動産ショップとして、お住まいのあらゆるご要望に心こもったサービスをお応えしております。



スターツコーポレートサービス(株)

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。



国内・海外に広がるネットワーク

◎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。

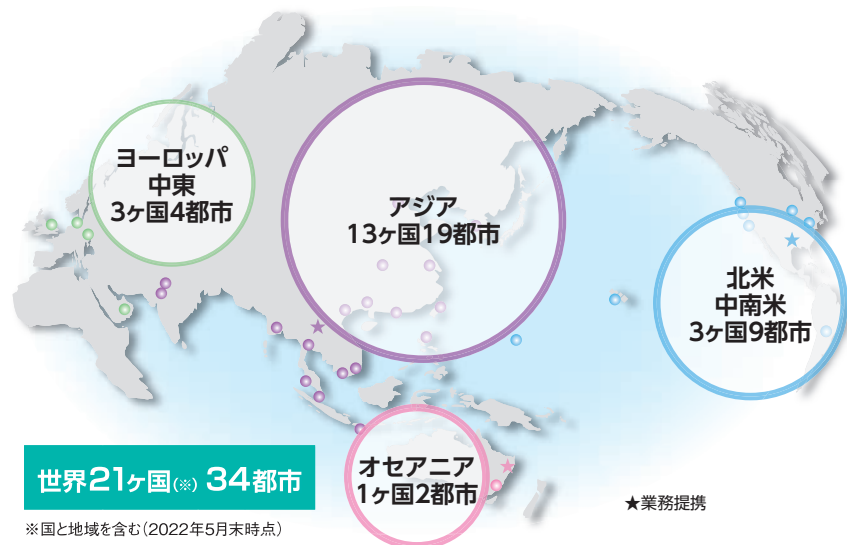
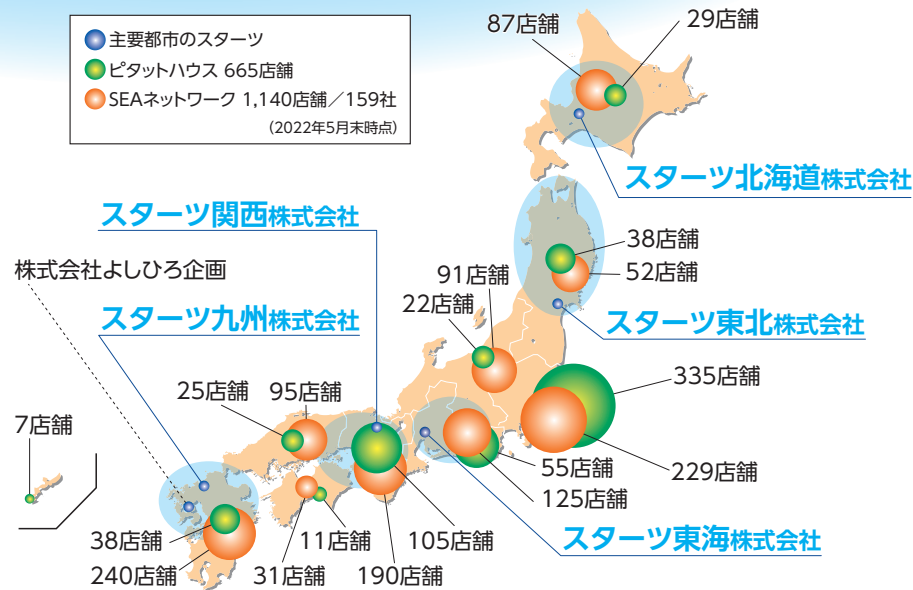
TOPICS 主要都市5社の社名を変更

2022年4月、主要都市の社名を変更いたしました。今後も地域密着営業を継続しながら、新たなエリアへの展開も検討してまいります。また、2022年4月より、長崎県の(株)よしひろ企画がスターツグループに仲間入りしました。

【直営店の出店・加入状況】

- 2022年1月 浜松駅南口店(スターツ東海)
- 2022年4月 長崎中央店 (よしひろ企画)
- 長崎北店 (よしひろ企画)
- 浦上店 (よしひろ企画)

- 主要都市のスターツ
- ピタットハウス 665店舗
- SEAネットワーク 1,140店舗/159社 (2022年5月末時点)



◎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。

〈2021年度仲介実績〉

- 住宅(賃貸・売買) 2,383件
- オフィス 140件
- 取引企業 1,113社

分譲戸建・分譲マンション

スターツデベロップメント(株)

地域密着で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 「クワンガーデン成城」 ～成城エリア初の分譲戸建～

敷地面積200㎡超 延床面積150㎡超のゆとりあるプラン



- 物件概要
 - ・所在地/東京都世田谷区成城
 - ・総区画数/2区画
 - ・構造/木造2階建て
 - ・間取り/3LDK
- 今後のスケジュール(予定)
 - ・建物完成/2022年10月下旬～
 - ・入居(引渡)/2022年11月下旬～

詳細はこちら



注文住宅・企画住宅・リノベーション

スターツホーム(株)

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

TOPICS 期間限定 モデルハウスOPEN

期間:2022年4月16日(土)～12月下旬予定
10:00～17:00/毎週水曜日定休
※月～金・予約制/土・日・祝日:予約不要

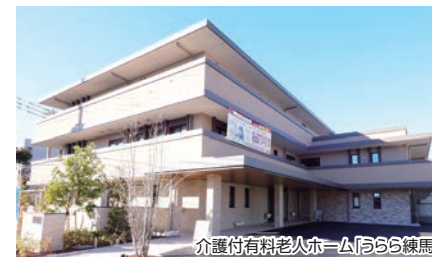
詳細はこちら



高齢者支援・保育事業

スターツケアサービス(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。首都圏及び中部・関西エリア内のサービス充実化を図り、全施設数は118事業所まで拡大しております。2022年3月には、医療分野として調剤薬局事業を江戸川区で開始。また、同月には、初の24時間365日看護体制の介護付有料老人ホームを練馬区に開設しました。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。



運営施設数・定員&利用者数 (2022年6月現在)

グループホーム	51施設	1,008人	居宅介護支援	14事業所	1,472人
有料老人ホーム	4施設	306人	訪問介護	11事業所	1,337人
小規模多機能	9施設	253人	介護タクシー	2事業所	467人
高齢者住宅	6棟	172戸	デイサービス	5施設	96人
福祉用具	2事業所	864人	保育園	13施設	776人
			調剤薬局	1事業所	-

合計:118事業所・6,751人

TOPICS 調剤薬局事業に新規参入

主に自社運営介護施設のご入居者様に対し、調剤・配送・管理を行っております。将来的には外来店舗としての展開も視野に入れてまいります。



出版事業

スターツ出版(株)

小説投稿サイトを起点に恋愛小説から異世界ファンタジー、ライト文芸まで編集者が発掘したコンテンツを書籍化。人気作品はさらにコミカライズするなど、小学生から大人まで幅広い層に向けて自社コンテンツを展開。雑誌「オズマガジン」(創刊35周年)、『メトロミッツ』(創刊20周年)、女性向けサイト「オズモール」、SNSコミュニティ「東京女子部」などの自社メディアを発行・運営。レストラン、ビューティサロン、ホテルなどの厳選施設をWEBで予約できる「オズのプレミアム予約」サービスを提供しております。



- 1 スターツ出版文庫
- 2 コミック
- 3 オズマガジン
- 4 メトロミッツ
- 5 オズモール

「オズモール」会員数 **390万人**
※2022年5月末時点

「オズのプレミアム予約」利用可能施設数 **約6,000施設**
※2021年12月末時点

「オズのプレミアム予約」年間利用者数 **164万人**
※2021年度実績

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

スターツ信託(株)



不動産信託を専門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。

住まいがらす少額短期保険(株)

賃貸入居者向け総合保険『住まいがらす』と賃貸オーナー向け総合保険『大家さんの安心がらす』を販売しております。

収入保険料 :10億円突破
契約保有件数 :10万件突破
※2022年3月期



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107物件(2022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 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価の取得

スターツプロシード投資法人では、保有物件の省エネルギー対策等の環境に配慮した取組みを、今後も継続して行っております。

※BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は5段階(★★★★★)で表示されます。

〈保有物件2物件についてBELS認証の取得※〉
プロシード舞浜★★★★ プロシード門前仲町★★★★

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)



イメージキャラクター 鈴木 亮平

総合不動産店舗「ピタットハウス」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教育・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、地域の皆様から支持されるネットワーク構築に力を注いでおります。

ピタットハウス店舗数 **665店舗**
※2022年5月末時点

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(スタートコネクト)アプリで家電、警備、錠前の操作が可能

文化事業

相田みつを美術館(株)

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書家・詩人相田みつをの原作を多数展示。2022年6月～9月には『うつくしいものを』と題した企画展を開催しております。



東京国際フォーラム地下1階

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 グランド流山おおたかの森 (千葉県流山市)



ホテル エミオン 京都(京都府京都市)



ホテル ケキゲート 東京府中(東京都府中市)

ホテル ルミエール 葛西
(東京都江戸川区)

2021年8月、より快適にご滞在いただけるよう、リニューアルオープン

ツインルーム

沖縄ナハナ・ホテル&スパ (沖縄県那覇市)



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)

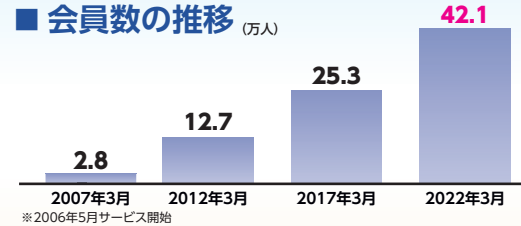


旬味 京橋本店(東京都中央区)

お客様とスタートグループをつなぐ
スタート共通ポイントサービス「夢ナビ」

YumeNavi
 by ©STARTS

「夢ナビ」は、「出会ったお客様とは一度だけでなく、末永くお付き合いさせていただきたい」という想いを形にしたサービスです。夢ナビポイントは、旅行、ホテル、温泉旅館、グルメ、住まい探しなど、さまざまなシーンでご利用いただけます。



住まいからはじまる
「夢ナビVISAカード」

家賃のクレジットカード決済や公共料金の支払い、ショッピングなどで、さらにポイントが貯まるサービスを提供

～新たなサービスが追加されました!～

- 介護付有料老人ホーム
- 住宅型有料老人ホーム
- シニア向け賃貸住宅
- 福祉用具
- 遺言書作成サポート
- 家族信託サポート
- 相続手続きサポート

NEW スターツケアサービス
 NEW スターツ証券株



夢ナビ

検索

ホテル エミオン 東京ベイ

東京ディズニーリゾート®パートナーホテル

NEWCOAST SHIN-URAYASU

ショッピングセンター「ニューコースト新浦安」

賃貸売買 **ポイント**

家賃ピタットハウスの「家賃 de ポイント」

毎月の家賃の支払いで貯めたポイントを「ホテル エミオン 東京ベイ」でご利用いただくなど、さまざまなサービスに交換することが可能です。

※サービスは一例

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アスリートビブス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や各種表彰など、大会運営をサポートしております。

TOKYO MARATHON 2021

特別協賛

全日本大学女子駅伝 [第23回~2005年~]

協賛

高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン [第1回~2011年~]

協賛

高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン [第1回~2011年~]

高橋尚子さん
 スターツ陸上競技部のアドバイザー

スターツ陸上競技部 [2000年~]

TOPICS
 上杉真穂選手が「第41回大阪国際女子マラソン」で2位。2023年秋開催予定のマラソングランドチャンピオンシップ(MGC)への出場権を獲得。

主催

2021大会優勝:谷口 徹プロ

スターツシニアアゴルフトーナメント [1989~1998, 2008年~]

主催

2021大会優勝:木戸 梨プロ

スターツレディースゴルフ 2021 [1999年~]

TOPICS

西村優菜プロ 昨季4勝

- 三菱電機レディス(2020)
- サロンパスカップ(2021)
- 住友生命レディス(2021)
- ダンロップ女子(2021)

2020-2021シーズン
 メルセデス・ランキング 4位

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 (富士通レディス2016優勝)
- 浅井咲希プロ (スポンサー契約) (CAT Ladise 2019優勝)

卓球日本代表チーム
 オフィシャルスポンサー [2007年~]

2021年11月、ITTF世界選手権ヒューストン大会において、日本代表チームは混合ダブルス・女子ダブルスで銀メダル、男子ダブルスでは銅メダルを獲得しました。

伊藤美誠選手(スタート所属)

世界ランキング 6位 (2022年6月現在)

〈主な戦績〉
 2016年リオデジャネイロオリンピック 女子団体 銅メダル
 2019年 全日本卓球選手権大会 女子史上初三冠2連覇
 2020年 女子ワールドカップ シングルス 銅メダル
 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

世界卓球選手権大会 ヒューストン大会(個人戦) 女子ダブルス 銀メダル
 シングルス優勝
 女子ダブルス優勝

2022年 全日本卓球選手権大会 団体戦

〈主な大会出場予定〉
 2022年 世界卓球選手権大会 成都大会(団体戦)

映画「いのちの停車場」

©2021「いのちの停車場」製作委員会

賛助会員

NEW JAPAN PHILHARMONIC BUNDA TOKYO

新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年~]

<特別協賛>スタートズハートフルコンサート(12月)

協賛

DANCE DANCE DANCE of YOKOHAMA

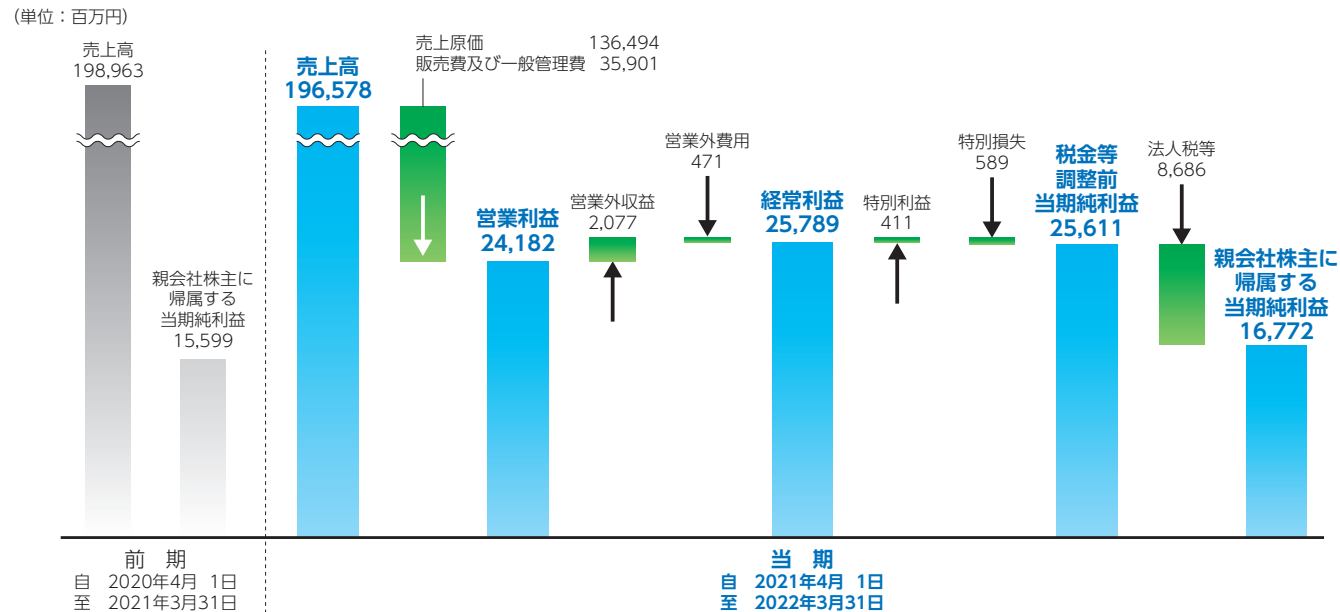
ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年~]

協賛

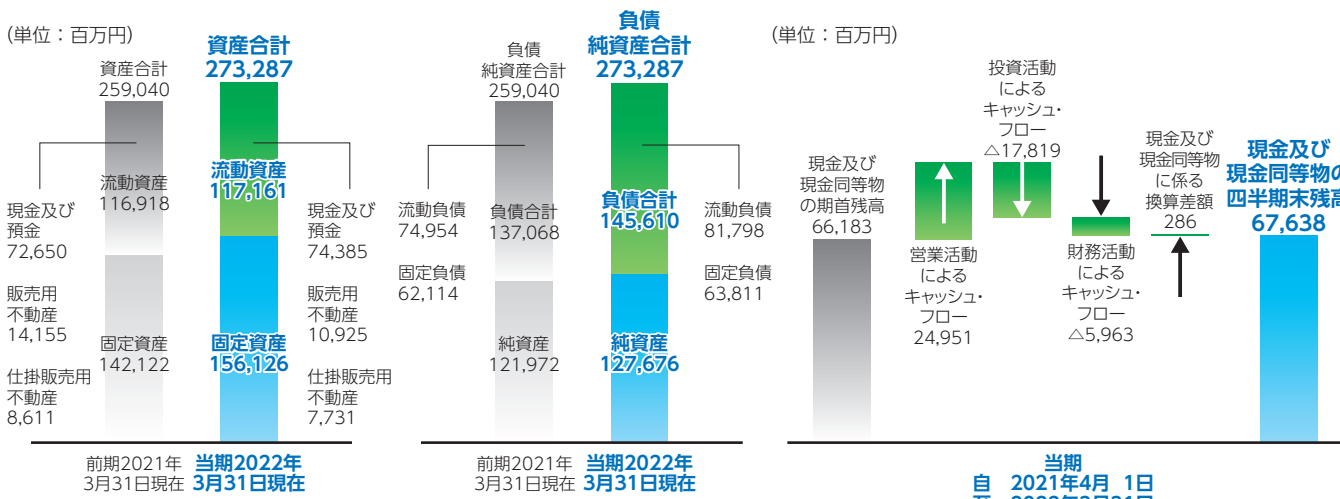
主演:吉永小百合
 監督:成島 出
 2021年5月21日(金)公開

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

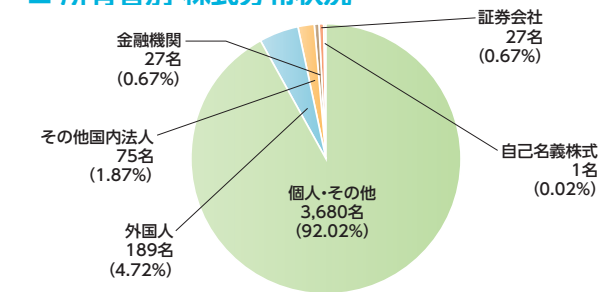
(2022年3月31日現在)

- 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 3,999名
- 大株主

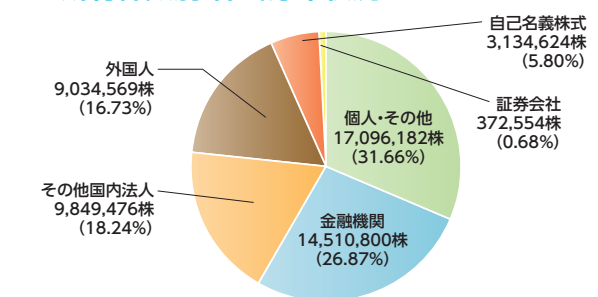
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	8,165 千株	16.05 %
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	5,020	9.87
村石久二	4,446	8.74
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	4,438	8.73
スターツ従業員持株会	2,891	5.68
株式会社りそな銀行	2,184	4.29
大槻三雄	932	1.83
AIG 損害保険株式会社	885	1.74

(注)持株比率は自己株式(3,134,624株)を控除して計算しております。

■ 所有者別 株式分布状況

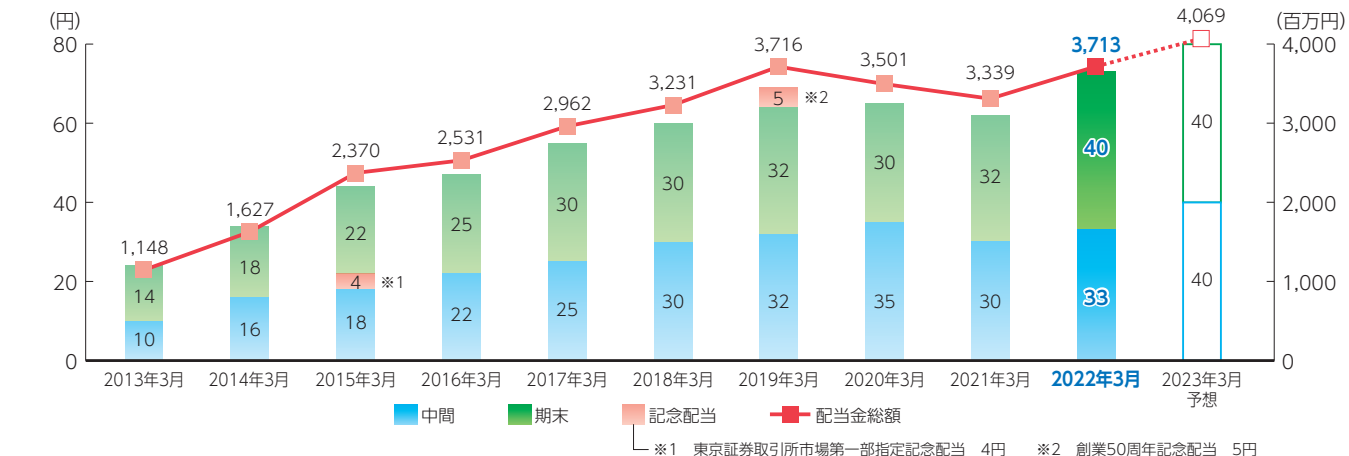


■ 所有株数別 株式分布状況



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