

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	8,963名(2022年9月末日現在)
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/>



株主のみなさまへ

第51期 中間報告書

2022年4月1日~2022年9月30日



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、2023年3月期第2四半期(2022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対する行動制限が緩和され経済活動の正常化が進む一方で、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料価格の高騰や欧米諸国の政策金利引き上げの影響による急速な為替変動等、先行きは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、グループ間での連携を図りながら、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9月末現在、住宅803,041戸、駐車場161,364台、ビル・施設管理2,552件となり、堅調に拡大。総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国656店舗、高齢者支援・保育施設は118事業所を運営し、国内主要都市における各事業につきましても、着実に実績を重ねております。

一方、海外では世界21カ国・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・サービスアパートメント・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、建設事業におきまして、概ね予定通り工事が進捗し、賃貸仲介事業及び不動産管理事業では、管理物件数増加に伴い仲介手数料、管理手数料収入が増加、売買仲介事業におきましても取扱高が堅調に推移いたしました。また、出版事業におきまして、書籍や電子書籍の販売が前期に引き続き好調に推移し、さらにホテル・レジャー事業におきましても、まん延防止等重点措置の解除による行動制限緩和によって需要回復の兆しが見られました結果、売上高985億98百万円(前年同期比8.4%増加)、営業利益118億64百万円(前年同期比16.7%増加)、経常利益は営業外収益として為替差益20億73百万円を計上いたしました結果、142億41百万円(前年同期比33.5%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益は95億86百万円(前年同期比34.0%増加)となりました。

今後におきましても、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、引き続き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。

2022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



スタート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」

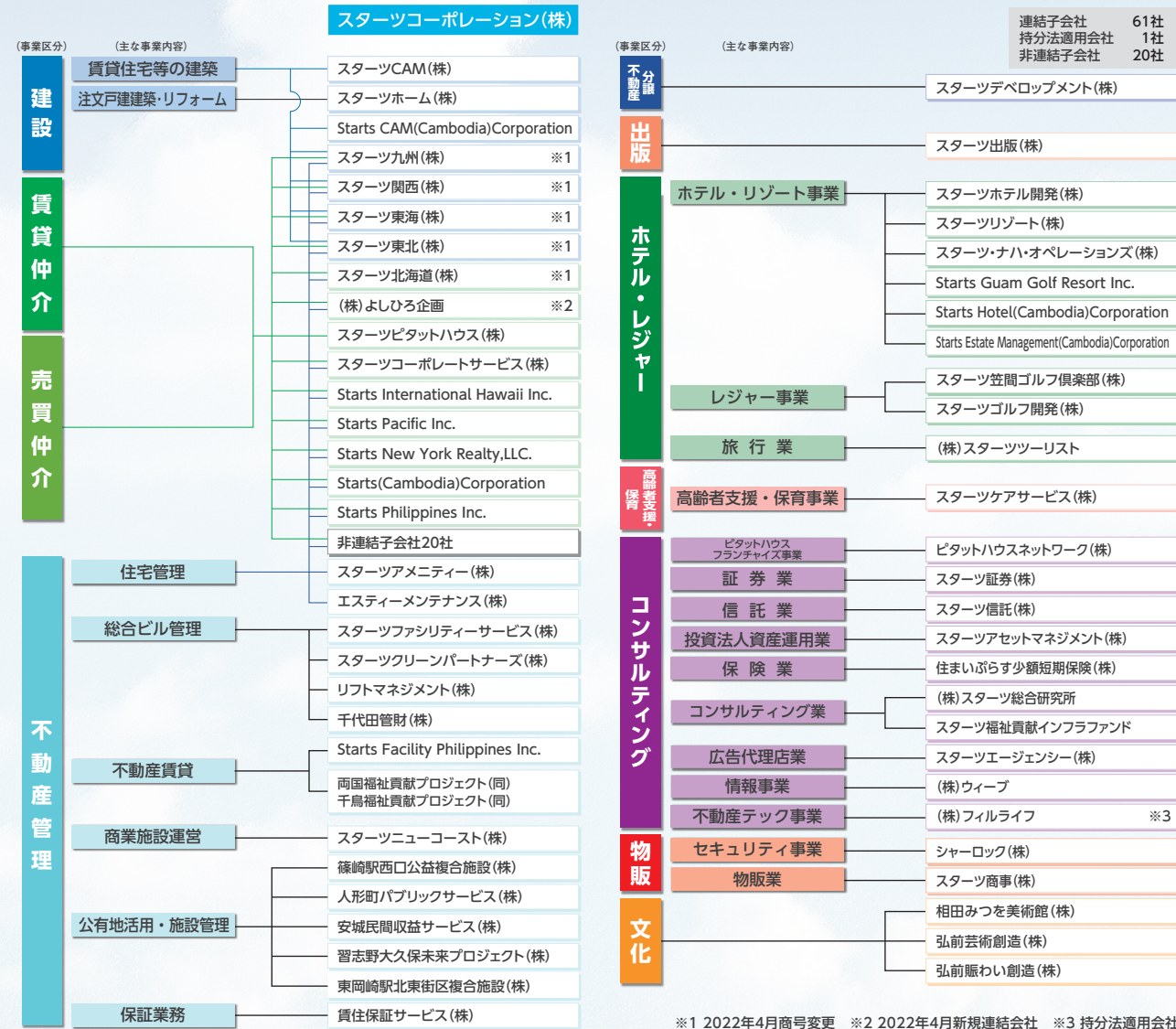
STARTS(スタート)という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、スタートの企業テーマです。

●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。

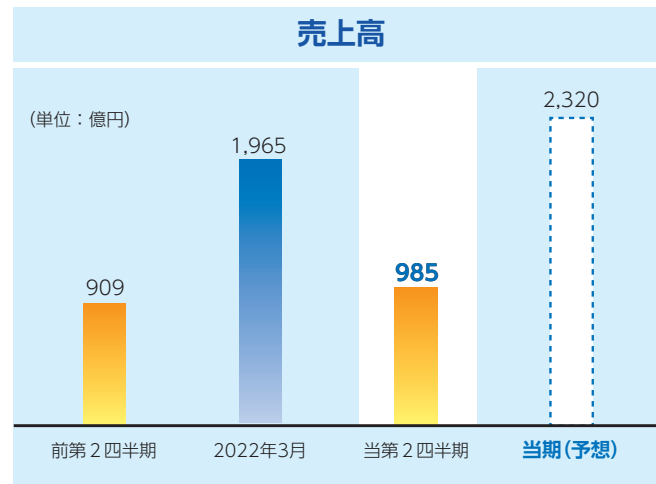
グループ組織図

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。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。

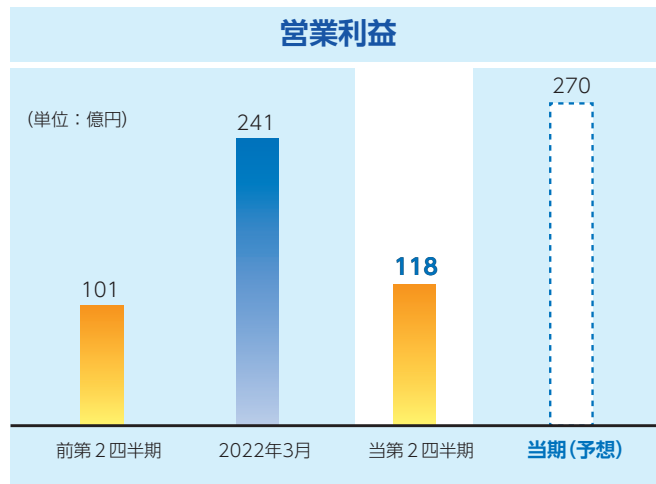


海外非連結子会社	アジア	Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co.,Ltd.(中国・上海・北京)	Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.(中国・広州)	Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.(中国・武漢)	台湾世達志不動産顧問(股)(台湾・台北)	Starts Hong Kong Co.,Ltd.(中国・香港)	Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)	Starts International Vietnam. 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・シドニー)

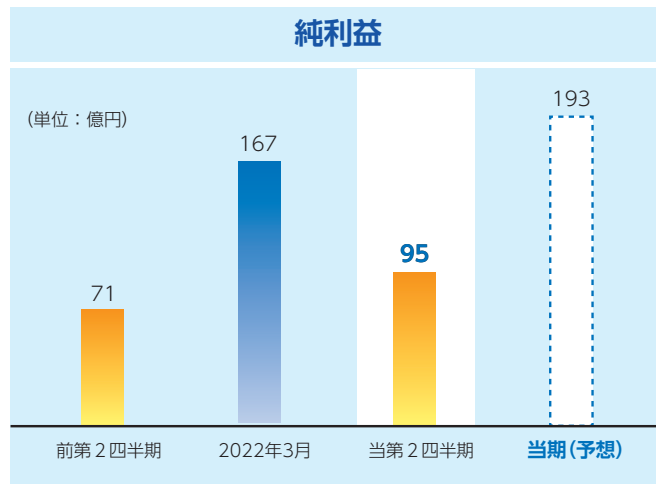
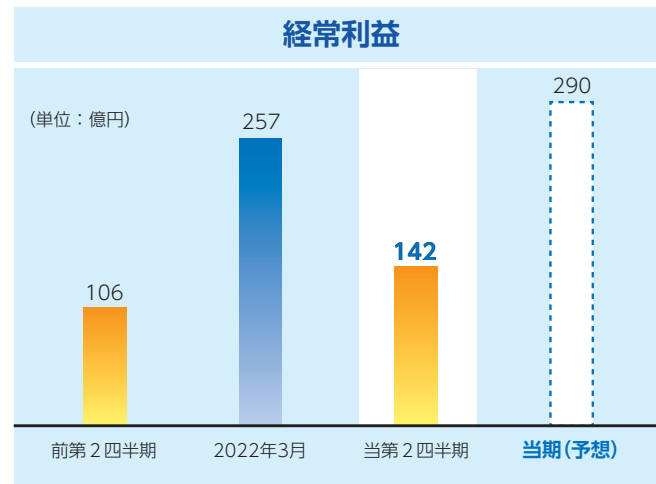
業績ハイライト (連結)



【売上高】
建設事業における工事進捗が順調に推移したほか、賃貸・売買仲介や出版、コンサルティング事業等の売上が増加。また、ホテル・レジャー事業においても国内需要増により回復基調。



【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前期に引き続き好調。



※当期(予想)は、2022年11月7日公表の業績予想となっております。

安定収益基盤は堅調に拡大

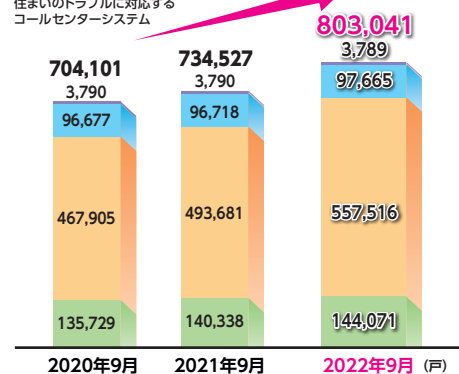
不動産管理 スターツアメニティー(株)

住宅・駐車場の管理数は着実に増加しております。

住宅管理戸数

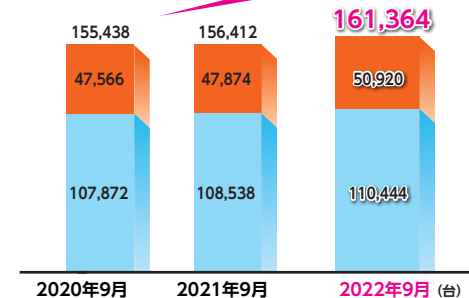
- 賃貸管理
- アクセス24*
- 社宅代行
- 分譲マンション

※24時間365日、不動産管理会社様に代わって住まいのトラブルに対応するコールセンターシステム



駐車場管理台数

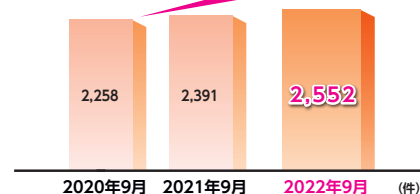
- 月極駐車場
- ナビパーク



総合ビル管理 スターツファシリティサービス(株)

ビル・施設管理数は首都圏を中心に拡大しております。

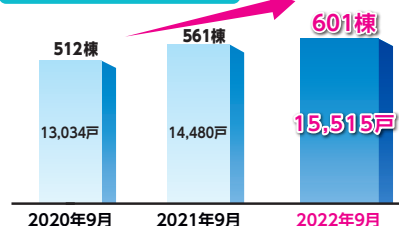
ビル・施設管理件数



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



免震建物
累計受注棟数
600棟達成
(2022年9月)



日本経済新聞広告掲載



スターツの『地域密着』は首都圏から全国へ

TOPICS

街づくりの基本精神である「地域密着」。

1969年、東京都江戸川区にて創業して以来、地域に根差した事業を展開し、半世紀を経て首都圏から全国へと着実に拡大してまいりました。2022年、国内主要5都市の法人名称を変更、さらに11月よりスターツ沖縄(株)が発足いたしました。新たなエリアへの事業拡充とともに、地域密着のさらなる深化を目指してまいります。



旧一之江本社(1973年5月完成)

九州エリア

エリア進出：1989年
分社化：2003年

福岡県

15九州地方初の自社仕入開発物件

株式会社 よひろ企画

14(株)よひろ企画(長崎県長崎市)
2022年4月にグループの仲間入り

ビタットハウス浦上店

2022年11月

スターツ沖縄株式会社
が発足いたしました。

沖縄

直営店：1
F C店：6

沖縄エリア

エリア進出：2012年

沖縄県

15 沖縄ナハナホテル&スパ
2013年にグループの仲間入り

沖縄県

16 スターツCAM(株) 沖縄BIMチーム

「BIM-FM PLATFORM」は、建物を3Dデータ化し、設計施工や完成後の維持管理に活用する新たな取り組み。沖縄に拠点を設け、設計業務の分散を図っています。

関西エリア

エリア進出：1988年
分社化：2009年

大阪府

11グループ初のスマートホテル開業
株SQUEEZE様との協業事業

京都府

10ホテル エミオン 京都
2020年7月開業
京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業

スターツ九州株式会社

中国

直営店：0
F C店：25

近畿

直営店：6
F C店：96

四国

直営店：1
F C店：10

九州

直営店：4
F C店：33

四国エリア

エリア進出：2012年※
※1990年に松山店が開業(1992年に閉店)

香川県

ビタットハウス高松瓦町店

12【高松瓦町店開設10周年】
スターツアメンティエ(株)の精算管理システムを導入
四国エリアにおける不動産管理事業を強化

東海エリア

エリア進出：2000年
分社化：2009年

愛知県

9 布袋駅東複合公共施設等整備事業
2023年4月開業予定

静岡県

8 静岡県初の建築受注
(仮称)学校法人福寿
プロスペラ学院ビジネス専門学校新築工事



スターツ北海道株式会社

北海道

直営店：3
F C店：27

スターツ東北株式会社

東北

直営店：3
F C店：36

北海道エリア

エリア進出：1988年
分社化：2009年

北海道

1ホテル エミオン 札幌
2023年12月開業予定
北8西1地区第一種市街地再開発事業(B棟)

東北エリア

エリア進出：1989年
分社化：2009年

青森県

2 弘前れんが倉庫美術館が第42回東北建築賞「作品賞」を受賞
築100年余の煉瓦倉庫の耐震改修を実施し、リニューアルオープン後の運営・管理も行っております。

宮城県

3 収益不動産のご紹介を本格化
土地の紹介から建築企画、完成後の募集・管理まで、収益不動産の事業経営をサポート

関東エリア

群馬県

5 前橋アクセスセンター
24時間365日対応の入居者向けコールセンター
2021年6月、BCPの観点から第2拠点として開設(事業本部：千葉県千葉市)

茨城県

6 スターツ笠間ゴルフ倶楽部
2012年にグループの仲間入り
コース設計：井上 誠一
「スターツシニアゴルフトーナメント」開催コース(2013年～)

栃木県

4 湯けむりの里 柏屋

千葉県

7 ホテル エミオン 東京ベイ

賃貸流通

ピットハウス

全国656店舗

■直営店：119
■F C店：537
(2022年9月末時点)

高齢者支援・保育事業

地域密着による
総合福祉サービスを拡大



2022年4月開園 認可保育園「篠崎きさら保育園」



2022年5月開設「グループホームきさら千歳船橋」

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。首都圏及び東海・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9月末現在



分譲マンション・分譲戸建

永く愛される「住まい」続々

スターツデベロップメント(株)

「アルファグランデ日暮里」

11月初旬より販売開始

「クオンガーデン成城」

販売終了



- 物件概要
- ・所在地/東京都荒川区東日暮里
- ・総戸数/44戸
- ・構造/鉄筋コンクリート造・免震構造
- ・規模/12階建て
- ・間取り/1LDK~3LDK
- ・入居(引渡)時期/2024年3月下旬予定



- 物件概要
- ・所在地/東京都世田谷区成城
- ・総区画数/2戸
- ・構造・規模/木造2階建て・間取り/3LDK
- ・入居(引渡)時期/2022年11月下旬

公有地活用・都市開発事業

スターツ初のPark-PFI事業
「渋谷区立恵比寿南一公園」



スターツCAMが建設業務を担当したスターツ初のPark-PFI(※)事業、「渋谷区立恵比寿南一公園」が9月1日にリニューアルオープンしました。リニューアルされた恵比寿南一公園では、「育つ」「つながる」「広がる」をキーワードに、様々な遊びと交流を生み出し、まちから愛され続ける公園を目指します。

※Park-PFIとは、飲食店などの公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して園路や広場などの整備・改修などを一体的に行う事業者を公募により選定する「公募設置管理制度」のこと



公園施設

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~]

「WTT(World Table Tennis)」「東京2020オリンピック」「世界卓球選手権」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。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。



世界ランキング 5位 (2022年10月現在)

伊藤美誠選手
(スターツ所属)

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 世界卓球選手権・ブダペスト大会(個人戦) 女子ダブルス 銀メダル
- 2021年 WTT中東シリーズ 東京2020オリンピック 混合ダブルス 金メダル
- 2022年 世界卓球選手権・ヒューストン大会(個人戦) 女子ダブルス 銀メダル
- 全日本卓球選手権大会 女子ダブルス 優勝
- WTTコンテンダー・ザグレブ大会 シングルス 優勝
- 世界卓球選手権・成都大会(団体戦) 女子ダブルス 優勝
- WTTチャンピオンズ・マカオ大会 シングルス 3位



© JTТА



2022年7月「日本生命レッドエルフ」に加入し、Tリーグ初参戦

西村優菜プロ(スターツ所属)



〈ニチレイレディス2022優勝〉

2022シーズン メルセデス・ランキング 4位 (2022年10月現在)



〈ニッポンハムレディスクラシック2022優勝〉

主な所属ゴルファー



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
(CAT Ladies 2019 優勝)

(スポンサー契約)

スターツシニアゴルフトーナメント

[1989~1998, 2008年~]



2022大会優勝: 藤田 寛之プロ(シニア初優勝)

スターツレディースゴルフ

[1999年~]



2022大会優勝: 木戸 愛才(2年連続優勝)

25th Anniversary MISIA THE GREAT HOPE

[2022年10月~2023年2月]



2022大会優勝: 横濱 奏(2022年9月~11月)

スターツ陸上競技部 [2000年~]

2022年11月27日、宮城県で開催の「第42回全日本実業団対抗女子駅伝」に、6年連続(13回目)で出場。

高橋尚子さん

スターツ陸上競技部のアドバイザー



第40回全日本大学女子駅伝 [第23回・2005年~]



高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン [第1回・2011年~]



東京レガシーハーフマラソン2022

[第1回・2022年]



© TOKYO MARATHON FOUNDATION

オフィシャルパートナー



開催地: 国立競技場



新日本フィルハーモニー交響楽団

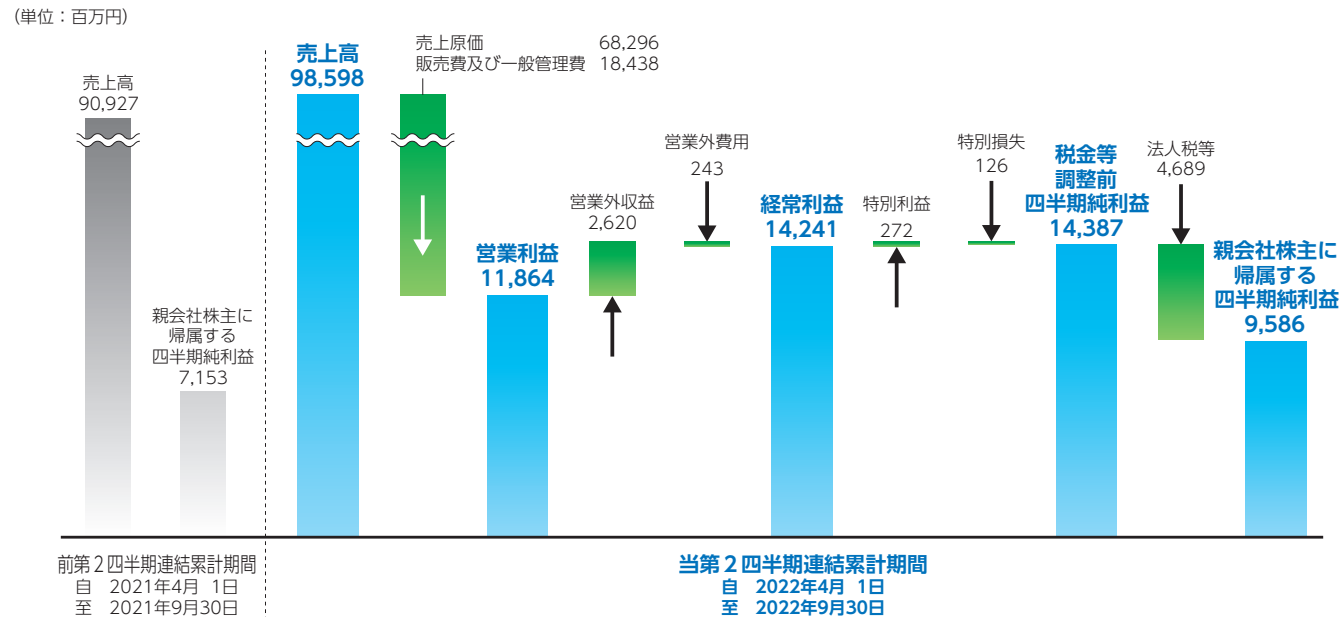
[2007年~] (特別協賛) スターツサマーコンサート(7月)



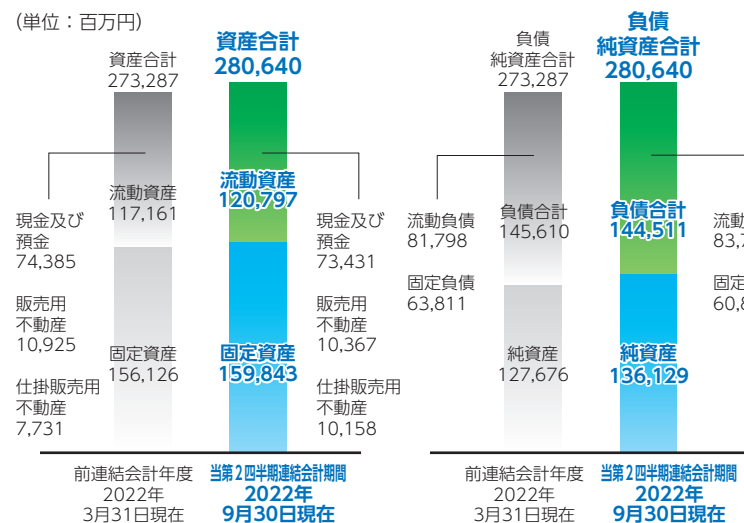
横浜芸術アクション事業 [2012年~] 横浜音祭り2022(9月~11月)

連結財務諸表

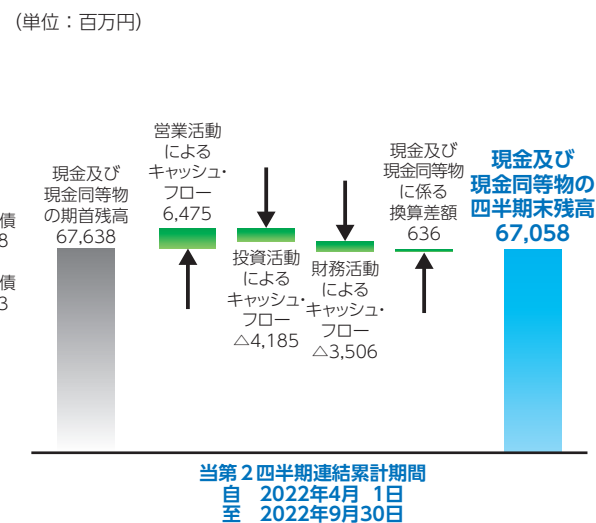
■ 連結損益計算書の概要



■ 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

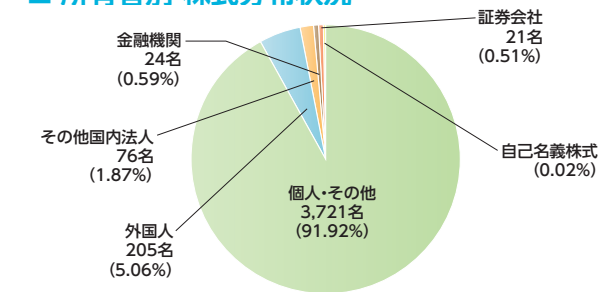
■ 株式情報 (2022年9月30日現在)

- 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 4,048名
- 4) 大株主

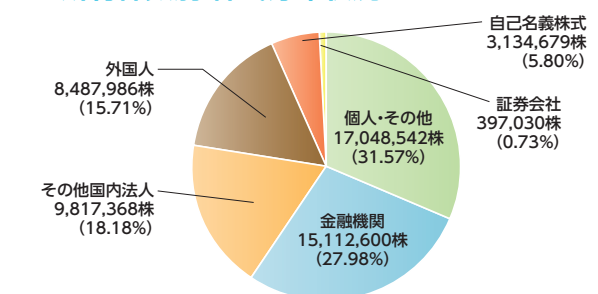
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	8,165 千株	16.05 %
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	5,187	10.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,887	9.61
村石久二	4,446	8.74
スタート従業員持株会	2,917	5.74
株式会社りそな銀行	2,184	4.29
大槻三雄	932	1.83
AIG 損害保険株式会社	885	1.74

(注) 持株比率は自己株式(3,134,679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

