

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	9,011名(2023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	齋藤太郎男
専務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
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52期 中間報告書

2023年4月1日～2023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、2024年3月期第2四半期(2023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に対する感染症法上の分類移行に伴い経済活動の正常化が進む一方で、不安定な国際情勢を背景とする地政学リスクの高まりや原材料価格の高騰、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、当社企業グループでは、不動産活用における建設から不動産賃貸及び売買の仲介、不動産管理までワンストップのサービス提供とともに、関連する各事業間での連携を図りながら、お客様とともに安定的かつ持続的な成長及び事業展開を目指してまいりました。

国内では、安定経営の礎となる不動産管理物件数が2023年9月末現在、住宅900,751戸、駐車場165,985台、ビル・施設管理2,596件と堅調に拡大してまいりました。また、総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国639店舗、高齢者支援・保育施設は122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、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、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、不動産管理事業におきましては管理物件数の増加に伴い管理手数料売上及びメンテナンス売上、時間貸駐車場「ナビパーク」などの賃貸事業売上が順調に推移し、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。出版事業におきましては、実写化映画が公開予定の「スタート出版文庫」原作「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」等の書籍や電子書籍の販売が好調に推移し、「オズのプレミアム予約」につきましても利用者数が回復いたしました。ホテル・レジャー事業におきましても同様に需要が回復してまいりました結果、売上高1,049億83百万円(前年同期比6.5%増加)、営業利益126億62百万円(前年同期比6.7%増加)、経常利益145億83百万円(前年同期比2.4%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益は95億17百万円(前年同期比0.7%減少)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。

2023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89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。

連結子会社 68社
持分法適用会社 1社
非連結子会社 20社
(2023年9月末時点)



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)
 - Starts Global Consulting 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、グルガオン)
- 北米・中南米**
 - Starts Realty Canada Inc(カナダ・トロント)
 - Starts Brasil Imobiliaria Ltda(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)

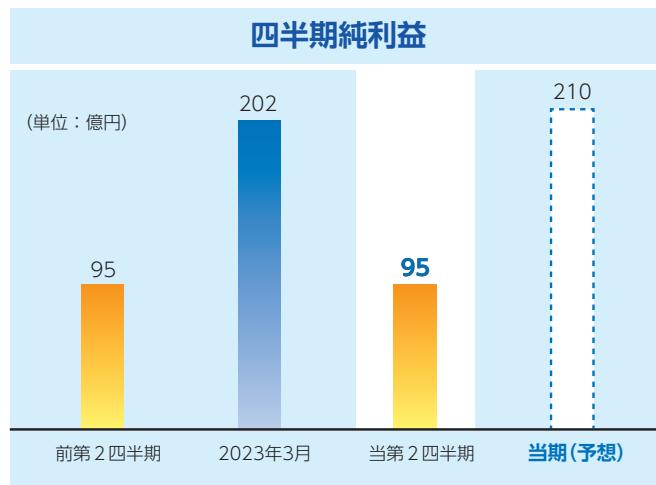
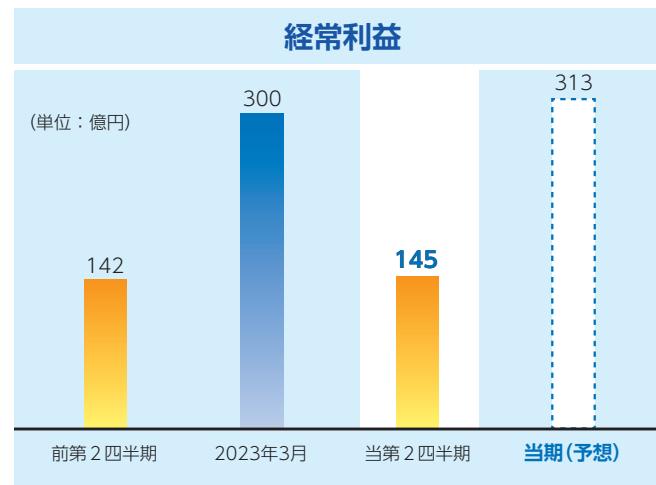
業績ハイライト (連結)



【売上高】
管理物件数の増加に伴い、管理手数料及びメンテナンス売上、時間貸駐車場売上等が順調に推移。ホテル・レジャー事業においては、国内需要の増加により回復基調。



【営業利益】
売買仲介事業において、取扱高が堅調に推移。出版事業においては、書籍や電子書籍等の販売及び成功報酬型送客サービスの業績が好調に推移。



※当期(予想)は、2023年11月9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

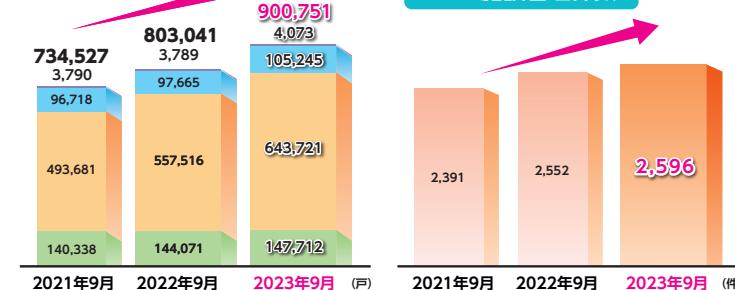
不動産管理 スターツアメニティー(株)・スターツファシリティーサービス(株)

住宅・ビル・施設の管理数は着実に増加

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



TOPICS スターツテクニカル研修センターが完成 ~技術と対応力を備えた、「現場のプロ」を育てる~

管理事業を担う3社(スターツアメニティー、スターツファシリティーサービス、エステーメンテナンス)の合同施設として、千葉県幕張に「スターツテクニカル研修センター」が7月に完成しました。施設内には、住宅の居室やオフィスの設備、建物の屋上や外壁などが精密に再現されています。見て、触って、体験することで改装や修繕、清掃等の基本的な知識を学べるほか、実践的なロールプレイング研修を通じて、現場で発生する不測の事態への高い対応力を身に付けることを目的としています。



不動産仲介 スターツピタットハウス(株)

ご入居者への住み替え提案に注力

賃貸・売上の仲介を手掛ける総合不動産店舗であるピタットハウスは、将来的な不動産購入をお考えの賃貸入居者に向けた住み替え提案に注力しています。入居時のさまざまなサポートに併せて最新の物件情報のご案内を行うほか、入居時初期費用や家賃支払い等で貯まり、住み替え時の仲介手数料等に活用できるスターツ独自の「夢なびポイント」の利用も推進しています。賃貸仲介だけでなく、物件購入時にもパートナーとしてお選びいただけるよう努めています。



「夢なび」とは、主にスターツグループでご利用いただける共通ポイントサービスです。旅行、ホテル・温泉旅館の宿泊、グルメ、住まい探しや住宅のリフォーム、人間ドックなどさまざまなシーンでご利用いただけます。

ピタットハウスでのポイント活用

- 【貯める】新規賃貸借契約時や売買契約時にポイントが貯まる
- 【使う】賃貸・売上の仲介手数料に対して1ポイント=1円として割引利用が可能

※貯める・使う共にスターツ直営店での契約に限る。



TOPICS 米倉れいあさんがピタットハウスの新イメージキャラクターに就任



新イメージキャラクターの女優・米倉れいあさんが出演している新CMを9月より放送しています。米倉さんは新CMで、ピタットハウスの新入社員役を演じています。

建設事業

木造賃貸集合住宅に、太陽光発電設備を標準導入

スタートCAM(株)

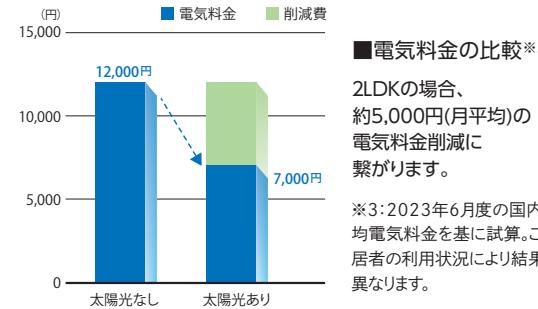
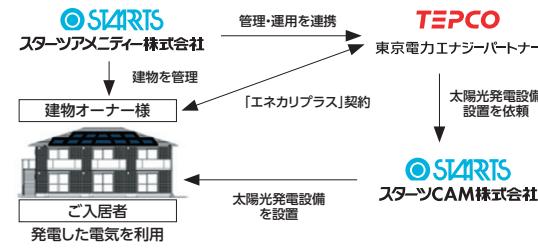
スタートCAMが施工し、スタートアメニティーが管理を行う首都圏の木造賃貸集合住宅について、東京電力エナジーパートナー株式会社(以下東電EP)が提供する「エネカリプラス(※1)」を活用した太陽光発電設備を標準導入いたします。賃貸住宅において、高額な初期費用や維持管理の負担を背景に普及していなかった太陽光発電ですが、本商品は建物オーナー様が初期費用の負担なく太陽光発電設備を設置することができ、また設置後の維持管理も東電EPが対応します。一方、ご入居者は太陽光発電による電気を無料で利用でき、災害等の停電時にも継続して電気を使用できるため、経済的かつ安心な暮らしに繋がります。



今後スタートCAMでは、新たに建設する約130棟・1,000戸/年(※2)の集合住宅への導入を目標に、本商品の供給を進めてまいります。

※1:初期費用無料で太陽光発電設備等を設置させていただき、毎月定額でご利用いただける東電EPの定額機器利用サービス。余剰電力は東電EPへお譲りいたします。
※2:前年度実績ベース

■「太陽光発電設備設置サービス」のスキーム



TOPICS 最新プロジェクトのご紹介

ホテル コメント 横浜関内

2024年4月1日開業予定



「横浜市文化体育館再整備事業」の民間収益施設として、スタートがホテル建設とその後の運営を担当。JR関内駅から徒歩5分の立地で、ビジネスからレジャーまで幅広いご要望に応える客室をご用意。国内外から訪れるさまざまなお客様に、質の高いホスピタリティを提供します。

東京工業大学(西蒲田)職員宿舍整備運営事業

2025年5月竣工予定



職員宿舍及び民間賃貸住宅の整備と、50年間にわたる維持管理・運営を行います。建物にはスタートの特許技術である「高床免震」を採用、地震時の建物損壊リスクを軽減し、安心・安全な事業運営を実現します。

出版事業

発行作品の「映画化」決定により、重版続々

スタート出版(株)

小説投稿サイトを起点に幅広い年代に向けて書籍・電子書籍・コミックスを発行する「書籍コンテンツ事業」において、実写映画化の影響により新たな読者層を開拓、原作の発行部数が大幅に増加しております。



「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」スタート出版文庫刊 汐見 夏衛/著 カバーイラスト/pomodorus **累計85万部突破!**

今後も、作家を発掘し、ヒット作品を生み出し、メディアミックスによるマーケティング戦略等を通じてさらなる読者拡大を目指します。



「交換ウソ日記」スタート出版文庫刊 櫻 しいよ/著 カバーイラスト/とろっち **7月7日公開 累計66万部突破!**

「夜が明けたら、いちばんに君に会いに行く」スタート出版文庫刊 汐見 夏衛/著 カバーイラスト/ナナカワ **9月1日公開 累計42万部突破!**

※部数は2023年10月末時点

分譲不動産事業

スタートデベロップメント(株)

「アルファグランデ越谷レイクタウン」

11月下旬より販売開始予定

AG Alpha Grande
アルファグランデ越谷レイクタウン

■物件概要

- 所在地/埼玉県越谷市レイクタウン
- 総戸数/39戸
- 構造/鉄筋コンクリート造
- 規模/14階建て
- 間取り/2SLDK~3LDK
- 入居(引渡)時期/2025年3月末予定

海外事業

サービスオフィス「COCOROホーチミン」2024年2月に開業

スタートホーチミンは、自社運営のサービスオフィス「COCOROホーチミン」をオープンします。サービスオフィス「COCORO」は、利便性の高い小規模の区画にオフィス家具やネット回線等のインフラを整え、日系スタートアップ企業を中心に、初期投資を抑えスムーズな開業が行える環境を提供しています。オープンに合わせてスタートホーチミンの仲介部門も同フロアに転居、日本語対応可能な体制を整えることで、海外拠点に不安を抱える日系企業のお客様に安心・安全な事業環境を提供いたします。



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。

伊藤美誠選手(スターツ所属)



世界ランキング
6位
(2023年9月末時点)

(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
- 2022年 女子団体 銀メダル
世界卓球選手権(個人戦)
■女子ダブルス2年連続銀メダル
- 2022年 世界卓球選手権(団体戦)
■3大会連続銀メダル
- 2023年 全日本卓球選手権大会
■女子ダブルス 史上最多5連覇
WTTコンテナー・アンマン(ヨルダン)
■シングルス 優勝

日本卓球協会トップパートナー



2023年5月、世界卓球選手権ダーバン大会(個人戦)において日本代表チームは、混合ダブルスで銀メダル、女子シングルスと女子ダブルスで銅メダル1つずつを獲得。

スターツ陸上競技部 [2007年~]

2023年11月26日、宮城県で開催の「第43回 全日本実業団対抗女子駅伝」に、7年連続(14回目)で出場。



高橋尚子さん
スターツ陸上競技部アドバイザー



第41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~]

協賛



西村優菜プロ(スターツ所属) 主な所属ゴルファー



JLPGAツアー 通算6勝
2023年 USLPGAツアーメンバー
2024年 シード権獲得



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~]



スターツレディースゴルフ

[1999年~]



映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」

【2023年12月8日(金)全国公開】

スターツグループ
共同製作

主演：
福原遥
水上恒司

主題歌：
福山雅治



映画「こんにちは、母さん」

【2023年9月1日(金)全国公開】

特別協賛

主演：
吉永小百合
大泉洋

監督：
山田洋次

©2023
「こんにちは、母さん」
製作委員会



MISIA 星空のライヴⅫ Starry Night Fantasy

【2023年11月~2024年2月】

協賛



©Rhythmedia

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~】

協賛

明治座創業150周年記念事業

【2023年】

協賛

DinoScience恐竜科学博2023 @TOKYO MIDTOWN 【2023年7月~9月】

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 エミオン 札幌

オープン記念 宿泊・御食料金 30%割引



地下鉄東豊線「さっぽろ」駅より地下通路直結
JR「札幌駅」北口より徒歩約4分
新千歳空港から電車で約40分



2023年
12月20日
開業



ホテル エミオン 京都

宿泊料金 20%割引



「京都」駅から徒歩1駅JR嵯峨野線
「梅小路京都西」駅より徒歩2分



旬味 京橋本店・旬味 新浦安店

御食料金 20%割引

【旬味 京橋本店】

東京都中央区京橋1-3-1
八重洲口大栄ビルB1F
Tel: 03-3277-0039



【旬味 新浦安店】

千葉県浦安市明海4-1-1
ニューコースト新浦安3F
Tel: 047-711-1122



旬味 京橋本店

※写真はイメージです。

相田みつを美術館

ミュージアムショップ ご購入代金 30%割引

第82回企画展
『生きること 書くこと』
2024年1月28日(日)まで開催中



東京都千代田区丸の内3-5-1
東京国際フォーラムB1F



[その他のご優待内容]

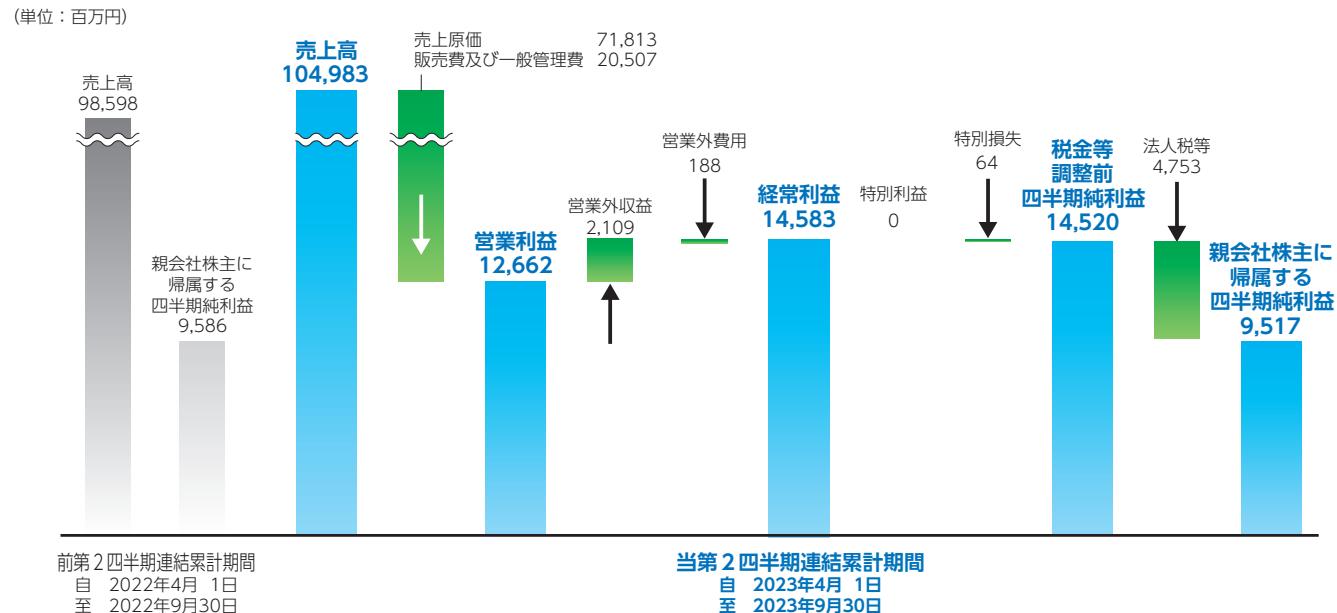
- ◆「ピタットハウス」.....不動産賃貸および売買仲介手数料 10%割引
(ピタットハウス・スターツ直営店でのみご利用いただけます。)
- ◆「ホテル エミオン 東京ベイ」..... 宿泊・御食料金 20%割引
- ◆「ホテル エミオン プノンペン」..... 宿泊料金 20%割引
- ◆「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」 宿泊・御食料金 20%割引
- ◆「ホテル ルミエール 葛西・西葛西」..... 宿泊料金 20%割引
- ◆「ホテル ケヤキゲート 東京府中」..... 宿泊料金 20%割引
- ◆「信州の湯 清風園」..... 宿泊料金 20%割引
- ◆「湯けむりの里 柏屋」..... 宿泊料金 20%割引
- ◆「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」..... 宿泊・御食料金 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。)
- ◆「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」..... ゴルフプレーフィー 20%割引
- ◆「スターツケアサービス」介護付有料老人ホーム 運営管理費・食費 1ヶ月分無料
住宅型有料老人ホーム..... 賃料 1ヶ月分無料
高齢者賃貸住宅..... 賃料 1ヶ月分無料
- ◆「ハワイ コンドミニアム ロイヤルクヒオ」..... 宿泊料金 20%割引

詳しくはHPを
ご覧ください

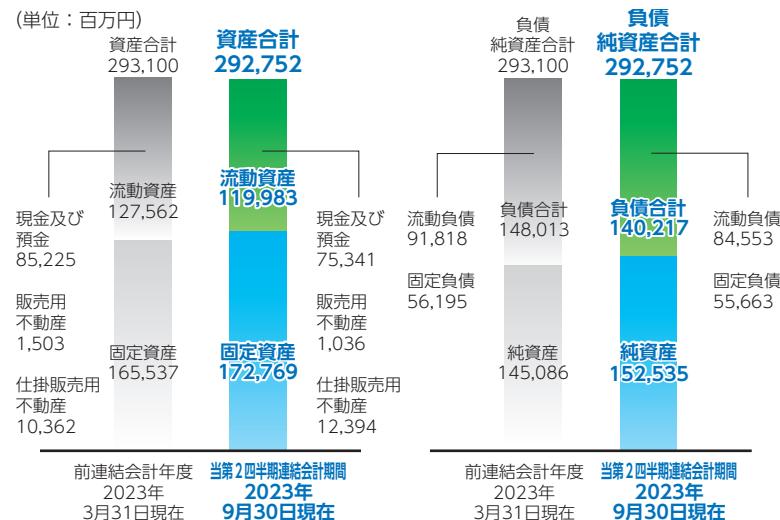


連結財務諸表

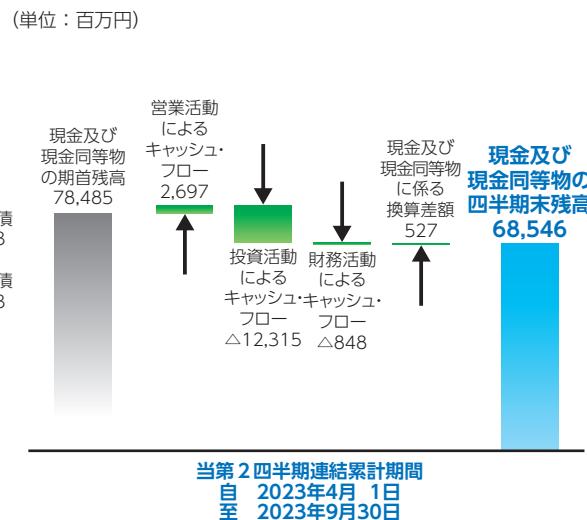
■ 連結損益計算書の概要



■ 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

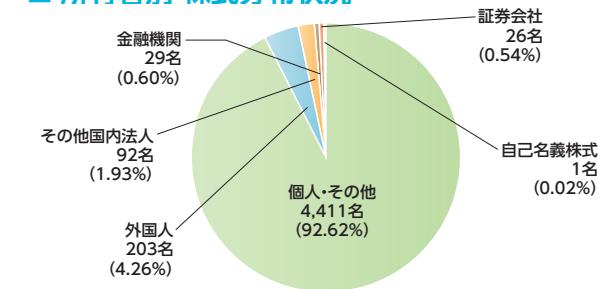
■ 株式情報 (2023年9月30日現在)

- 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 4,762名
- 大株主

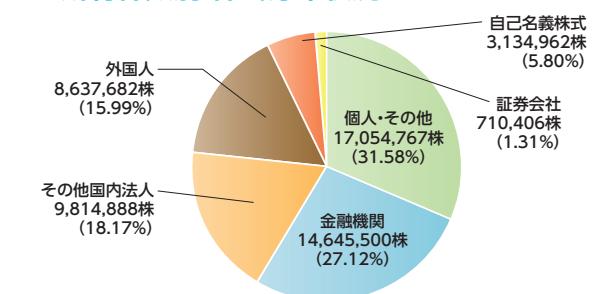
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	8,165 千株	16.05 %
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	4,795	9.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,724	9.29
村石久二	4,446	8.74
スターツ従業員持株会	2,944	5.79
株式会社りそな銀行	2,184	4.29
大槻三雄	932	1.83
AIG損害保険株式会社	885	1.74

(注) 持株比率は自己株式(3,134,962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

