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	9,365名(2025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

取締役会長	村石　久二
代表取締役副会長	磯﨑　一雄
代表取締役社長	村石　豊隆
代表取締役専務	齋藤　太朗男
代表取締役専務	直井　秀幸
常務取締役	中松　学
常務取締役	直井　保
常務取締役	長谷川　隆浩
取締役	村松　久行
取締役	石田　元二
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	江野脇　規孝

株主メモ

PRIME TOKYO 証券コード:8850

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53期
報告書

2024年4月1日～2025年3月31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、当社第53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、原材料・エネルギー価格の高騰による物価上昇や地政学的なリスクの高まりにより、依然として不透明な状況が続くものの、雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の拡大などにより総じて緩やかな回復傾向で推移いたしました。

こうした中、当社グループでは、首都圏及び国内主要都市におきまして、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を提供するとともに、関連する各事業間での連携を図りながら、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。

2025年３月末現在、当社グループの安定収益基盤となる不動産管理物件数は、住宅981,901戸、駐車場173,276台、ビル・施設管理件数2,673件と着実に増加。不動産営業店舗「ピタットハウス」は全国631店舗、高齢者支援・保育施設は126事業所を運営しております。

海外拠点におきましては、世界21カ国、33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・レンタルファクトリー・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まいりました。

当連結会計年度の業績は、建設事業における建設資材価格の高騰及び労務費上昇の影響を受けながらも、賃貸仲介事業、売買仲介事業及び不動産管理事業におきまして、管理物件数の増加に伴う仲介手数料、管理手数料収入が堅調に推移。出版事業におきましては映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」のロングヒットを始め、書籍や電子書籍の販売も順調に推移し、「オズのプレミアム予約」においてもレストラン利用を中心に利用者数が増加いたしました。ホテル・レジャー事業におきましても旅行需要が好調に推移した他、金融・コンサルティング事業において住宅ローンの取り扱い件数が堅調に推移し、不動産信託報酬も増加しました結果、売上高は2,329億78百万円、営業利益は326億22百万円、経常利益は334億４百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は242億74百万円となりました。

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。

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。

2025年6月

代表取締役社長　村石　豊隆

スターツ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。

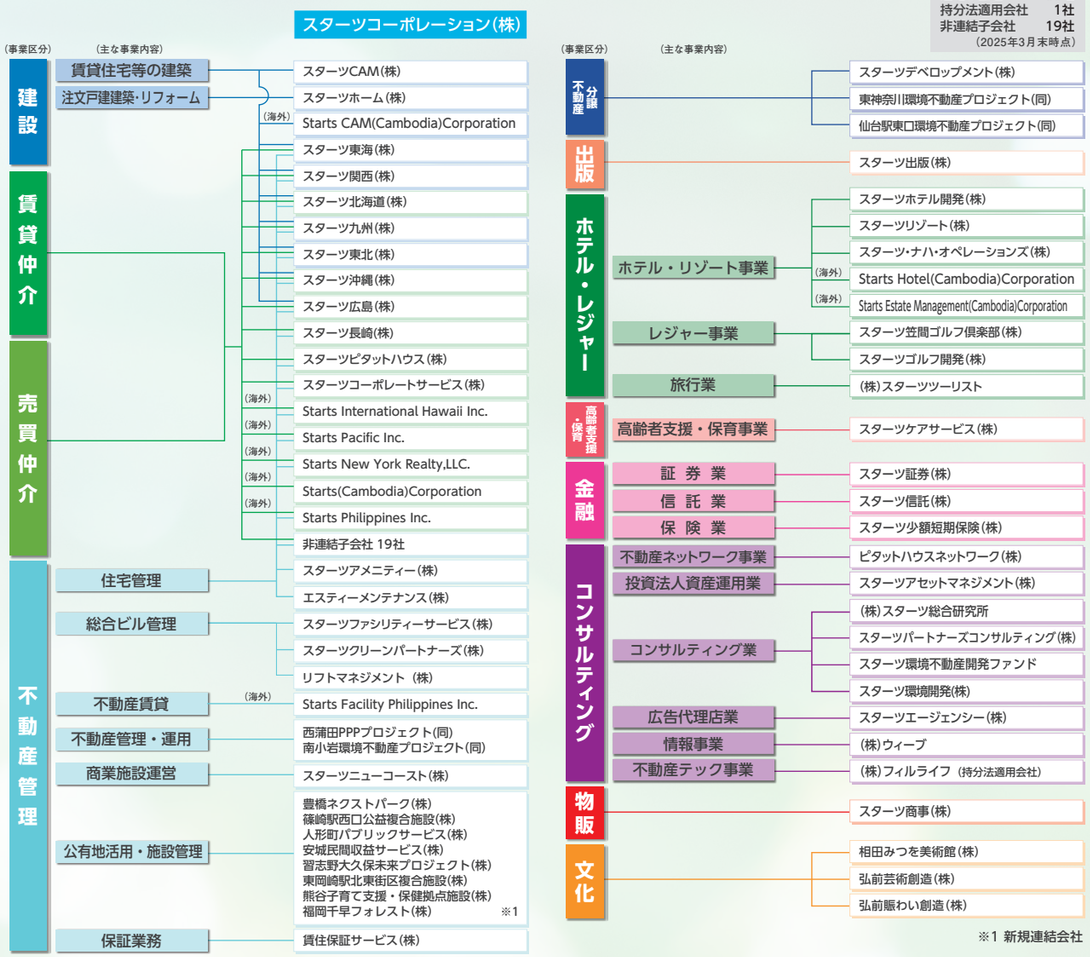
●企業テーマ「スタート」
STARTS（スターツ）という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、スターツの企業テーマです。

●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、スターツ社員全員の企業ロマンです。

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86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　66社
持分法適用会社　1社
非連結子会社　19社
（2025年3月末時点）



※1 新規連結会社

海外非連結子会社

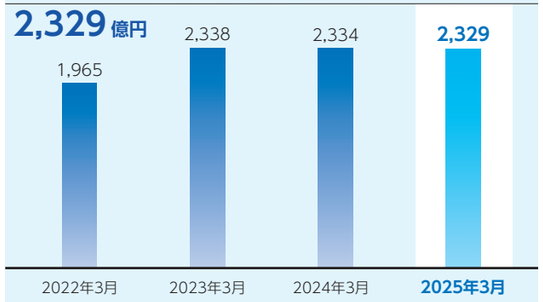
アジア
Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.(中国・上海、北京)
Starts(Guangzhou)Consulting Service Co., Ltd.(中国・広州)
Starts (Wuhan)Consulting Service Ltd.(中国・武漢)
台湾世運志不動産顧問（股）(台湾・台北)
Starts Hong Kong Co.,Ltd.(中国・香港)
Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)
Starts International Vietnam. Co.,Ltd.(ベトナム・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 Limited(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)
Sid Real Estate Brokers L.L.C(アラブ首長国連邦・ドバイ)

決算ハイライト（連結）

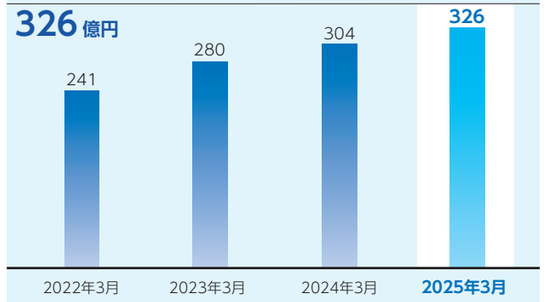
売上高

2,329 億円



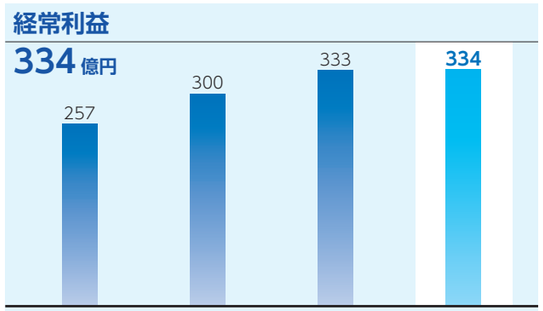
営業利益

326 億円



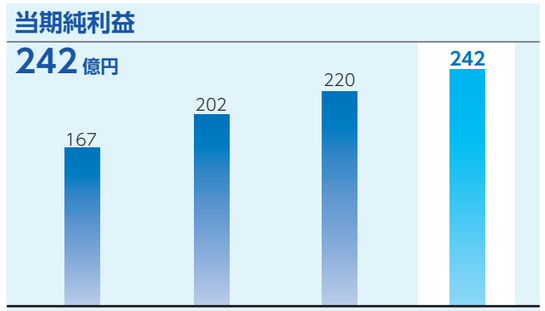
経常利益

334 億円



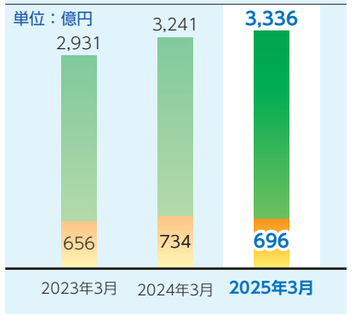
当期純利益

242 億円



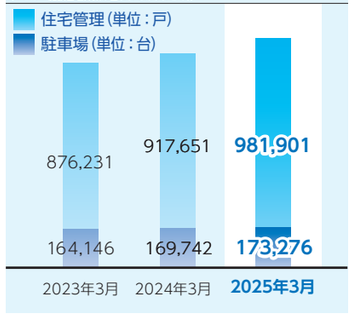
総資産額（有利子負債）

単位：億円



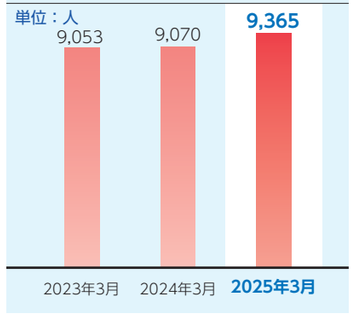
住宅管理戸数・駐車場管理台数

（※ビル・施設管理件数は含まれておりません）



グループ社員数

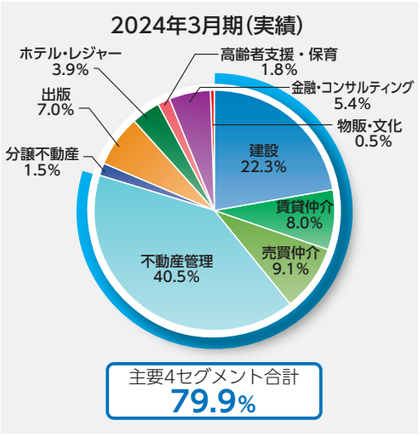
単位：人

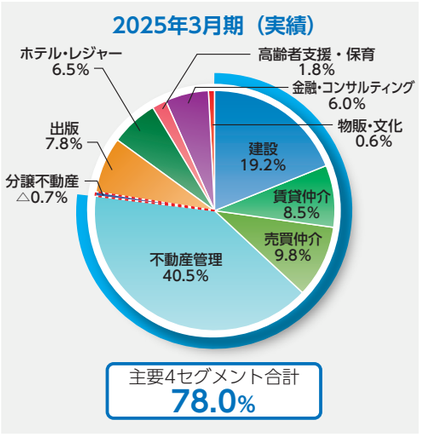


セグメント別 営業利益の状況

■ 構成比

ストックビジネスによる収益は安定的に推移

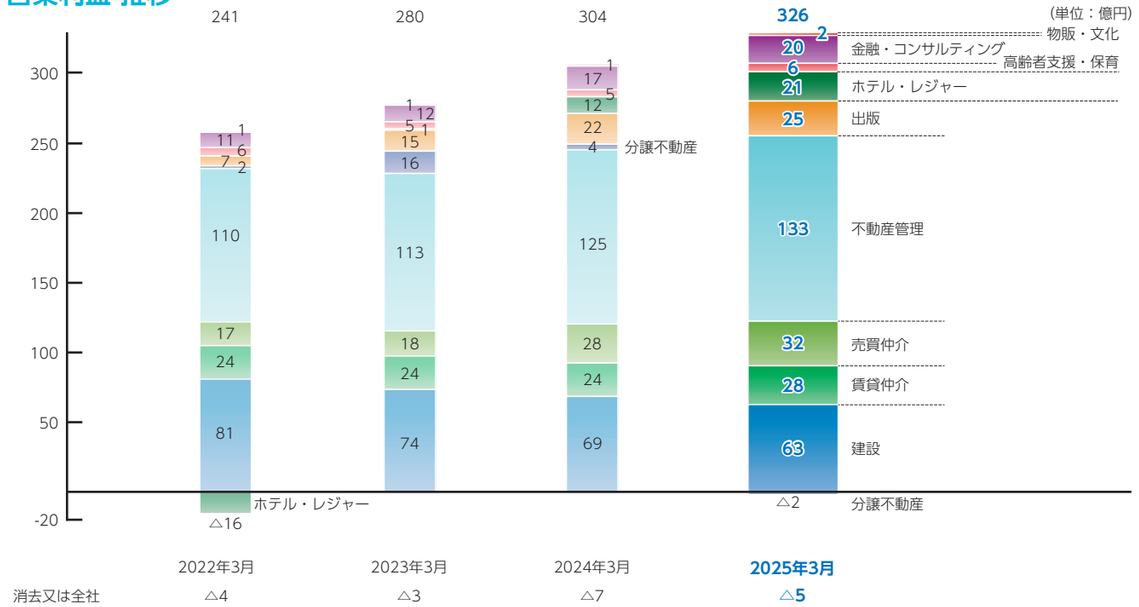




セグメント種別

■ 建設事業　■ 賃貸仲介事業　■ 売買仲介事業　■ 不動産管理事業　■ 分譲不動産事業
■ 出版事業　■ ホテル・レジャー事業　■ 高齢者支援・保育事業　■ 金融・コンサルティング事業　■ 物販・文化事業

■ 営業利益 推移

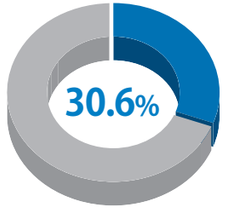


事業種類別セグメントの概況

創業以来、スターツグループの安定収益基盤として着実に事業領域を拡大してきた建設・不動産仲介・管理事業は、今後も時代や社会ニーズの変化を捉え、先を見据えたさらなる成長を続けてまいります。

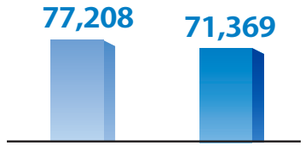
建設事業　売上高 71,369 百万円

売上高構成比



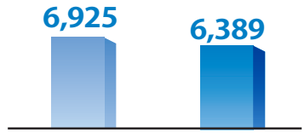
売上高

（単位：百万円）



営業利益

（単位：百万円）



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、賃貸住宅や商業ビル、高齢者福祉施設などグループの総合力を活かした土地有効活用の提案を行っています。社会インフラとして普及に注力する「免震構造の建物」については、累計受注棟数が637棟（2025年3月末）となりました。当連結会計年度の業績は、受注活動は順調に推移いたしましたが、建設資材価格の高騰および労務費上昇の結果、売上高・営業利益ともに減少しました。

TOPICS

市場競争力の高い「コンセプト賃貸住宅」の提案

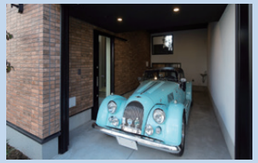
賃貸住宅市場において商品の差別化を図りオーナー様に安定した賃貸住宅経営を提供

コンセプト賃貸住宅 入居率：98.4%
（2025年5月時点、278棟・2,339戸）

■中庭空間を楽しむ「MACHI家WOOD」

中庭から光や風を取り入れ快適に。
さらに太陽光発電設備の導入で高い省エネ性能を実現。

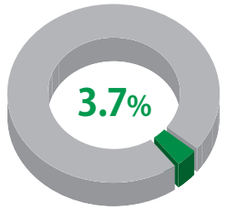
■インナーガレージ付賃貸「ガレリエ」



車やバイクといった「大人の趣味」を楽しむ空間と、
同時にファミリー世帯でも暮らしやすい間取りを実現。

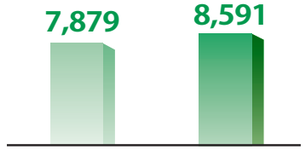
賃貸仲介事業　売上高 8,591 百万円

売上高構成比



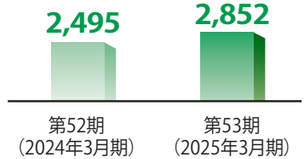
売上高

（単位：百万円）



営業利益

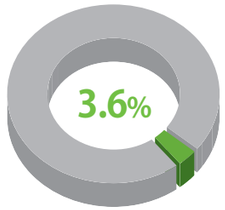
（単位：百万円）



不動産管理物件数の増加および賃貸住宅市況に応じた適正賃料の提案を推進。また、オフィスや社員寮・社宅の整備を通した法人取引の拡大にも注力した結果、仲介手数料および更新手数料が堅調に推移いたしました。

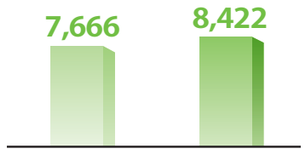
売買仲介事業　売上高 8,422 百万円

売上高構成比



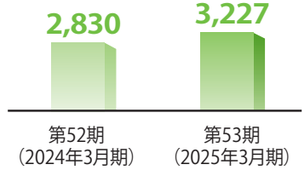
売上高

（単位：百万円）



営業利益

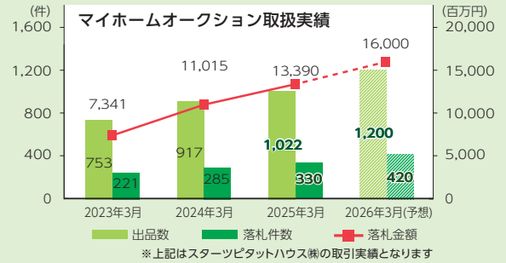
（単位：百万円）



グループ各社と連携したCRE（企業不動産）ソリューションの提案による法人取引を強化。また、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を積極的に活用。その結果、仲介手数料および取扱高は堅調に推移いたしました。

TOPICS

「マイホームオークション」の規模拡大



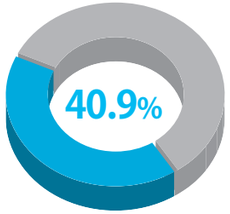
※上記はスターツピタットハウス㈱の取引実績となります

マイホームオークションとは・・・

不動産会社を介した従来の先着順取引ではなく、期日入札により金額決定プロセスを公正・透明化し売主・買主いずれも納得度の高い不動産売買が可能な独自の取引システム

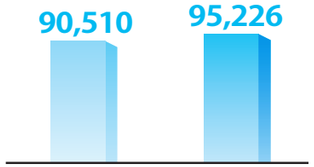
不動産管理事業　売上高 95,226 百万円

売上高構成比



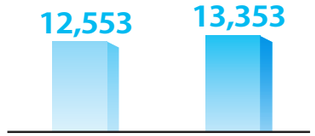
売上高

（単位：百万円）



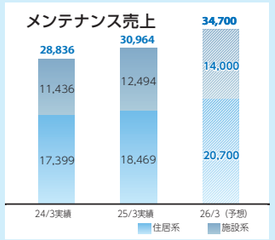
営業利益

（単位：百万円）



管理物件数の増加に伴う管理手数料売上および、時間貸駐車場「ナビパーク」などの賃貸事業売上が堅調に推移した結果、当連結会計年度の業績は売上高・営業利益ともに増加しました。

TOPICS　メンテナンス売上が堅調に推移



付加価値を加えた営繕事例

Before：単調な全面タイル貼の外装

After：1階層は濃い色の左官仕上げを行いアクセントに。階段部にはデザイン性が高く、目隠し機能を持つアルミルーバーを設置。

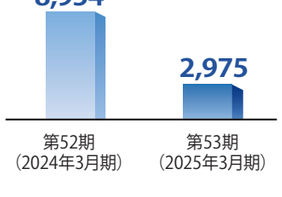
分譲不動産事業

売上高　2,975百万円

売上高構成比

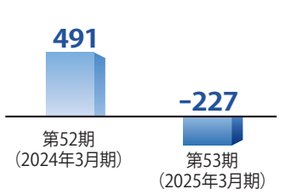
売上高

（単位：百万円）



営業利益

（単位：百万円）



TOPICS　完成済み・開発中の分譲マンション

「アルファグランデ越谷レイクタウン」「アルファグランデー之江七番街」

■物件概要
所在地：埼玉県越谷市
構造：RC造・14階建て
総戸数：39戸

■物件概要(予定)
所在地：東京都江戸川区
構造：RC造・14階建て(免震)
総戸数：39戸
完成予定時期：2026年4月末

※画像はイメージ、物件概要等は今後変更となる可能性があります。

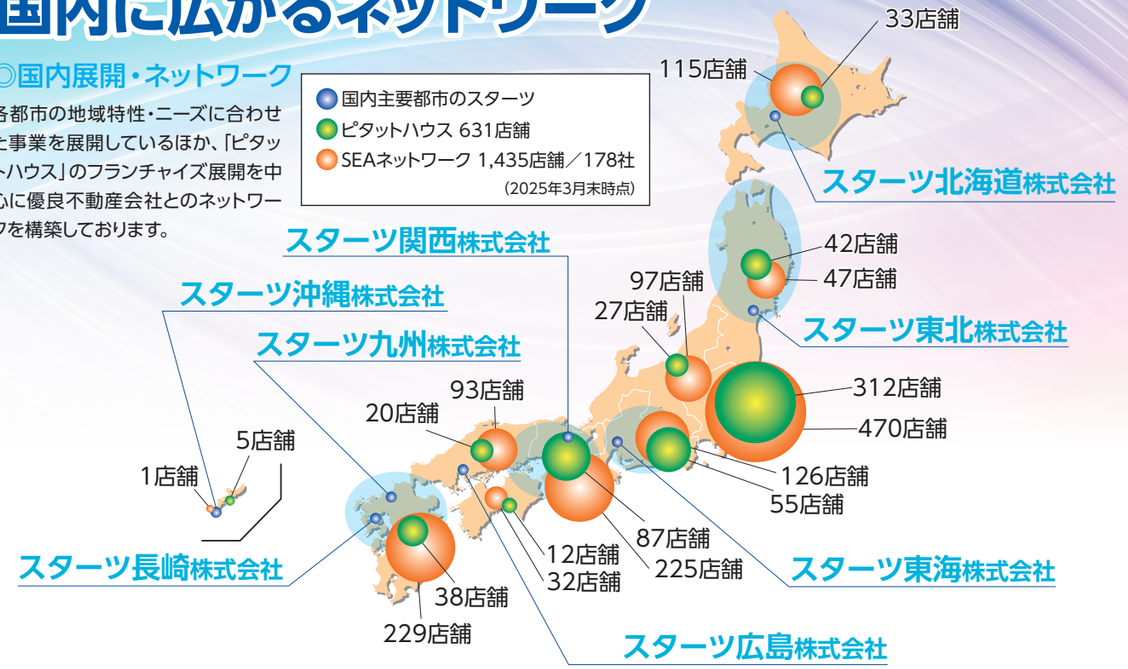
国内に広がるネットワーク

◎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。

- 国内主要都市のスターツ
- ピタットハウス 631店舗
- SEAネットワーク 1,435店舗／178社

（2025年3月末時点）



国内主要都市での建築受注実績

九州エリア

九州エリアではじめてのPPP・PFI事業

■物件概要
構造：RC造(免震構造)／規模：14階建て
用途：店舗、集会所、事務所、住宅(183世帯)
2027年2月竣工予定

広島エリア

中国エリア初の建築工事受注

■物件概要
構造：重量鉄骨造／規模：5階建て
用途：事務所(本社ビル)
2025年9月竣工予定

東北エリア

東北エリアでの投資開発プロジェクト

■物件概要
構造：RC造／規模：14階建て
用途：住宅(169世帯)
2026年3月竣工予定

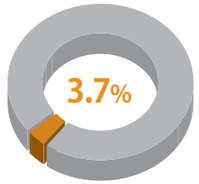
北海道エリア

20年ぶりの自社施工物件完成

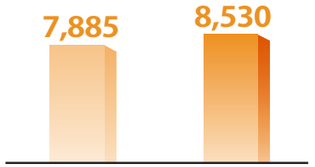
■物件概要
構造：RC造／規模：4階建て
用途：住宅(15世帯)

出版事業　売上高 8,530 百万円

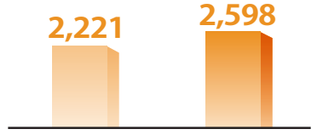
売上高構成比



売上高　(単位:百万円)



営業利益　(単位:百万円)



読者ニーズに沿った商品展開、映像化展開などの販促施策により「スターツ出版文庫」をはじめとした書籍・コミック(紙・電子)の販売が順調に推移。また、会員数450万人超を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」では、名阪エリアの予約可能施設の拡大やクーポン施策等によるユーザー満足度向上に注力しました。その結果、当連結会計年度の業績は売上高・営業利益ともに増加いたしました。

TOPICS　読者ターゲットの細分化・新創刊レーベルの拡充

女子小学生向けレーベル
なぞなぞや迷路、シールやゲームがつまった「遊べる本」

野いちごぱっぷ

『ルナとふしぎの国のユニコーン キズナが生まれるシャボンの島』
著者:小春りん、絵:ao.

30〜40歳代女性向けレーベル
「恋はもっと、すぐそばに」がテーマのちょっと身近な恋物語

ベリーズ文庫 with

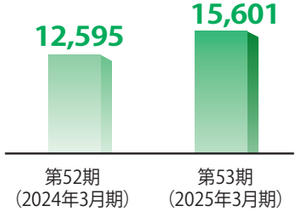
『恋より仕事と決めたけど』
著者:宝月なごみ
イラストレーター:大橋キッカ

ホテル・レジャー事業

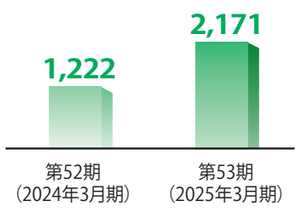
売上高　15,601百万円

売上高構成比

売上高　(単位:百万円)



営業利益　(単位:百万円)



23年12月開業の「ホテル エミオン 札幌」に続き、24年4月には「ホテル コメント 横浜関内」を開業。既存各施設も含めレジャー需要が好調に推移した結果、当連結会計年度の業績は売上高・営業利益ともに増加いたしました。

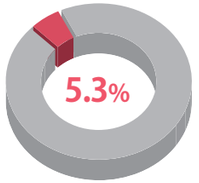
TOPICS　2024年4月開業「ホテル コメント 横浜関内」

JR「関内」駅南口より徒歩5分

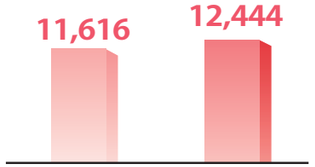
ホテル直営のオールデイレストラン「ent eat(エントイート)」
ランチやカフェ、アルコール、お食事をいつでもお気軽にお楽しみいただけるレストランです。

高齢者支援・保育事業　売上高 12,444 百万円

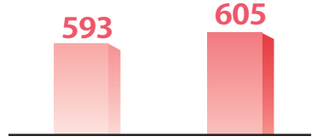
売上高構成比



売上高　(単位:百万円)



営業利益　(単位:百万円)



人材採用・品質向上のための育成活動に注力。既存各施設の稼働が堅調に推移いたしました結果、当連結会計年度の業績は売上高・営業利益ともに増加いたしました。

運営施設数126事業所
(2025年3月時点)

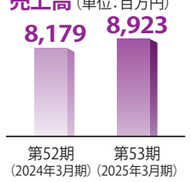
グループホーム
「きらら船橋飯山満」

幼老複合施設
「スターツコミュニティーケアセンター新浦安」

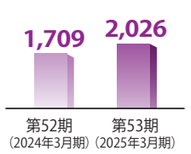
金融・コンサルティング事業　売上高 8,923 百万円

売上高構成比

売上高　(単位:百万円)



営業利益　(単位:百万円)



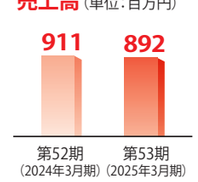
当連結会計年度の業績は、住宅ローン手数料、信託報酬および少額短期保険契約数が堅調に推移いたしました。

スターツマネープラザ　新浦安店

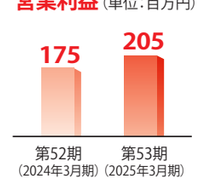
物販・文化事業　売上高 892 百万円

売上高構成比

売上高　(単位:百万円)



営業利益　(単位:百万円)



カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、また美術館の運営を行っております。

相田みつを美術館(株)
「しのざき文化プラザ企画展示 第50回記念特別展」開催
(2024年12月〜2025年4月)

スターツの海外ネットワーク

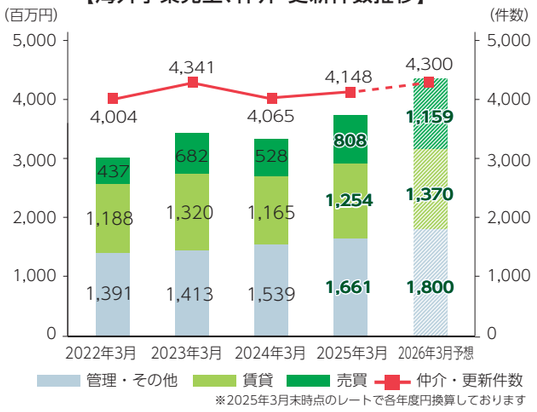
日系企業の海外事業や不動産投資(個人/法人)をトータルサポート

世界21ヵ国 33都市

国と地域含む

※業務提携
2025年4月1日時点

【海外事業売上、仲介・更新件数推移】



※2025年3月末時点のレートで各年度円換算しております

1986年3月、アメリカ・ハワイにスターツ初となる海外現地法人が設立してから約40年。現在では世界21ヶ国・33都市(国と地域を含む)において、各国のニーズに合わせたサービスを継続して提供しており、海外事業売上および取引件数は堅調に推移しております。今後も引き続き、海外進出を図る日系企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介をはじめとした不動産取引のシェア拡大を各都市で継続しつつ、大型売買仲介の促進やローカルマーケットへのさらなる進出、そして赴任社員の人材流動性を高めるなど、安定した事業継続を目指してまいります。

海外での自社開発事業のご紹介

日本国内で培ったノウハウを活かし、ホテル、レンタルファクトリー、サービスオフィス等を自社で企画・開発・運営しています。

HOTEL Emion PHNOM PENH

「ホテル エミオン プノンペン」
(カンボジア・プノンペン)
初の海外自社施工物件

「スターツ レンタル ファクトリー」
(フィリピン・マニラ)

サービスオフィス「COCORO ホーチミン」
(ベトナム・ホーチミン)

スポーツ・文化活動(一部抜粋)

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 FOUNDATION

第42回全日本大学女子駅伝

特別協賛 [第23回・2005年~]

スターツ陸上競技部 [2000年~]

高橋尚子さん

スターツ陸上競技部のアドバイザー

MISIA全国ツアー『STARTS presents THE TOUR OF MISIA 2025 LOVE NEVER DIES』

協賛 【2025年1月~6月 】

©リズメディア

新日本フィルハーモニー交響楽団

【2007年~】
賛助会員

〈特別協賛〉スターツハートフルコンサート(12月)

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

25年8月8日、東京国際フォーラムにてシネマコンサートを開催予定。

©2023「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」製作委員会

映画「てっぺんの向こうにあなたがいる」

【2025年10月31日(金)全国公開】

協賛

主演：吉永小百合
監督：阪本順治

©2025「てっぺんの向こうにあなたがいる」製作委員会

児童招待公演「こころの劇場」(関東ブロック公演)

【2024年~】 協賛

西村優菜プロ(スターツ所属)

JLPGAツアー 通算6勝
2025年 USLPGAツアーメンバー

スターツシニアゴルフトーナメント

[1989~1998、2008年~]

主催

2024年大会優勝：宮本 勝昌プロ

スターツレディースゴルフ

[1999年~]

主催

2024年大会優勝：岩橋 里衣プロ

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〉

與語優奈プロ
〈ヤンマーハナサカレディース 2025優勝〉

日本カーリング選手権大会横浜2025

トップパートナー

【2025年2月】

©JCA/H.IDE

伊藤美誠選手(スターツ所属)

©徳田洋平

世界ランキング
7位
(2025年6月時点)

TOPICS

2025世界卓球ドーハ大会にて銅メダルを獲得!

同大会シングルスでは自身初となるメダルを獲得。

©Rallys/ONDA

《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
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(個人戦)
■女子ダブルス2年連続銀メダル
2024年 世界卓球選手権(団体戦)
■4大会連続銀メダル
アジア選手権
■女子団体 金メダル
■シングルス 銅メダル
2025年 ワールドカップ
■シングルス 銅メダル
(5年ぶり2回目)

卓球日本代表チーム トップパートナー

[2007年~]

©日本卓球協会

2025年5月、世界卓球選手権ドーハ大会(個人戦)において日本代表チームは、男子ダブルスにおける64年ぶりの金メダルを含む計4個のメダルを獲得しました。

スケートボード(パーク)

草木ひなの選手
(スターツ所属)

世界ランキング
4位
(2025年6月時点)

《主な戦績》
2023年 ■日本選手権 優勝(史上初3連覇)
■アジア競技大会 優勝
2024年 ■X Games VENTURA 2024 2位
■パリオリンピック 8位
■世界選手権(イタリア) 2位
2025年 ■日本OPEN 優勝

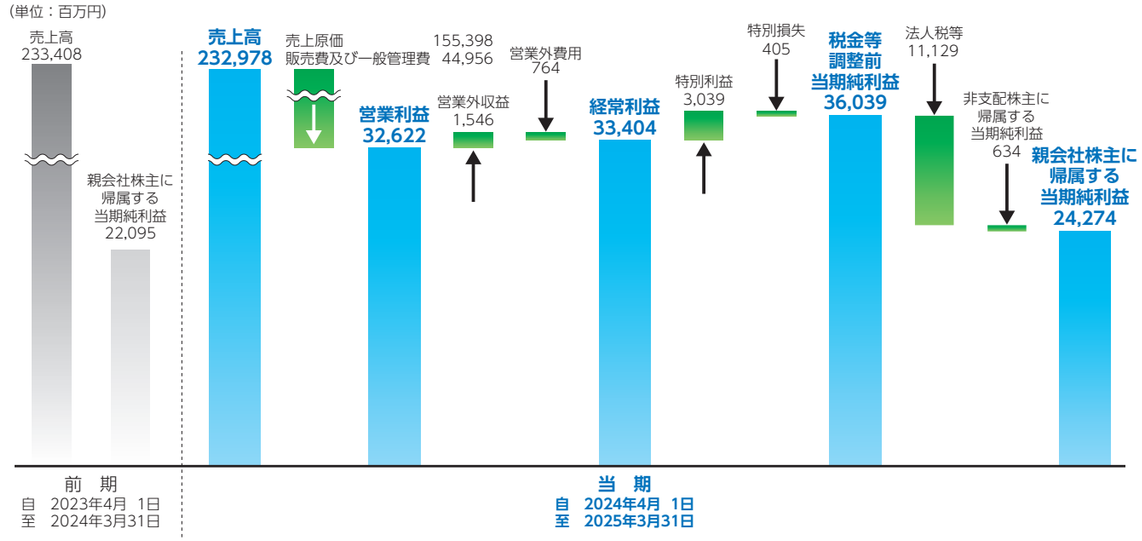
カヌー・スラローム

齋藤康祐選手
(スターツ所属)

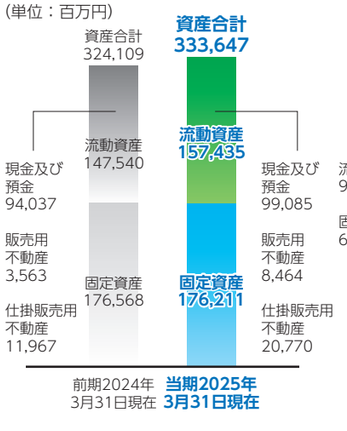
2024年シーズン
日本代表選手

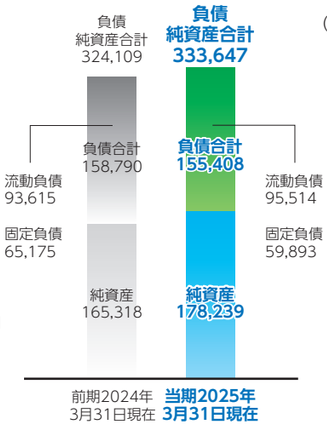
連結財務諸表

■ 連結損益計算書の概要

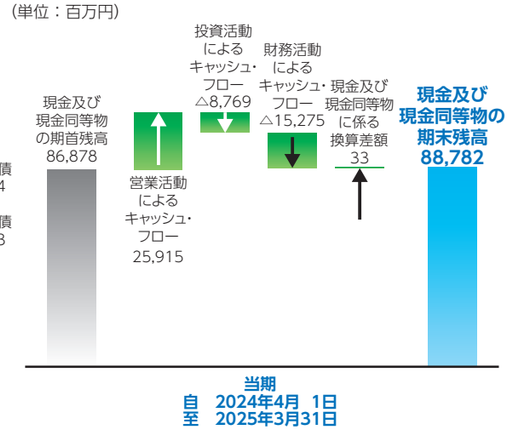


■ 連結貸借対照表の概要





■ 連結キャッシュ・フロー計算書



株式の状況

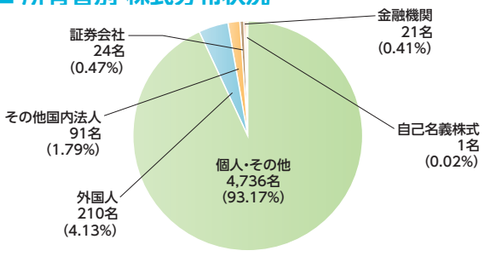
■ 株式情報 (2025年3月31日現在)

(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　5,083名
(4) 大株主

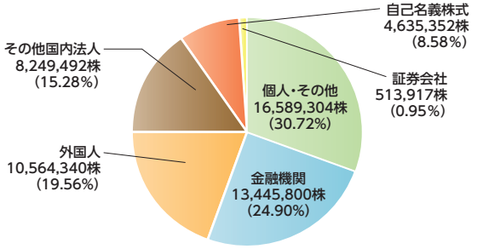
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	5,465 千株	11.07 %
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,098	10.33
村石久二	4,446	9.01
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,859	5.79
スターツ従業員持株会	2,623	5.32
株式会社りそな銀行	2,184	4.42
AIG損害保険株式会社	885	1.79

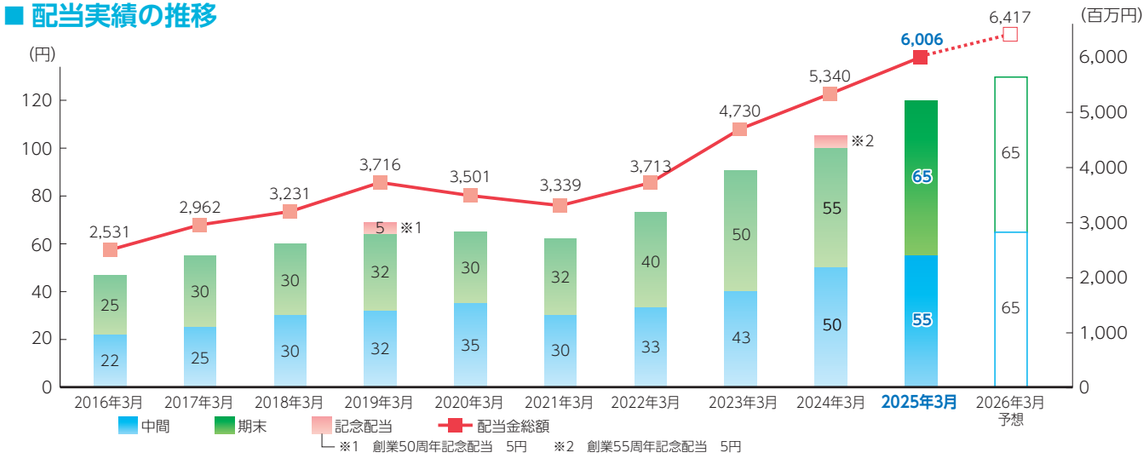
(注)持株比率は自己株式(4,635,352株)を控除して計算しております。

■ 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