

第48期 中間報告書

2019年4月1日～2019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	8,411名(2019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	齋藤太郎男
常務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
取締役	直井保
取締役	長谷川隆浩
取締役	佐々木和弘
取締役	村松久行
取締役	山崎千里
取締役(社外)	米山宏作
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/>



JPX日経インデックス400銘柄



STARTS スタート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、2020年3月期第2四半期(2019年4月1日から2019年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日本経済は、企業収益や雇用所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調にあるものの、中国をはじめとした海外経済の減速やIT関連需要の低迷などにより、先行きは依然として不透明な状況で推移いたしました。

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ビジネスをはじめ、金融(証券・信託)、ホテル・旅館、出版、高齢者支援など「総合生活文化企業」として地域に根差し、皆様の暮らしのそばで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、法人取引の拡大にも注力してまいりました。

国内では、安定経営の礎となる不動産管理物件数が2019年9月末現在、住宅668,037戸、駐車場150,081台、ビル・施設管理2,102件と着実に増加。また、総合不動産店舗「ピタットハウス」は全国666店舗、高齢者支援・保育施設が100事業所と、そのネットワークを拡大させているほか、全国各地において、グループの総合力を活かした様々な複合開発プロジェクトにも取り組んでまいりました。

一方、海外では、より地域に密着したサービスを行うため、2019年5月にグルガオン(インド)、9月にはビバリーヒルズ(アメリカ)にそれぞれ支店を開設。世界22ヶ国・37都市において、日系企業の海外進出に伴う不動産仲介・コンサルティングを軸としながら、レンタルオフィス・工場の運営、ホテルの開発・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。

当社企業グループはおかげさまで2019年3月27日に創業50周年、5月には株式公開から30周年を迎えることができました。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、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・社会とともに持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。

2019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」

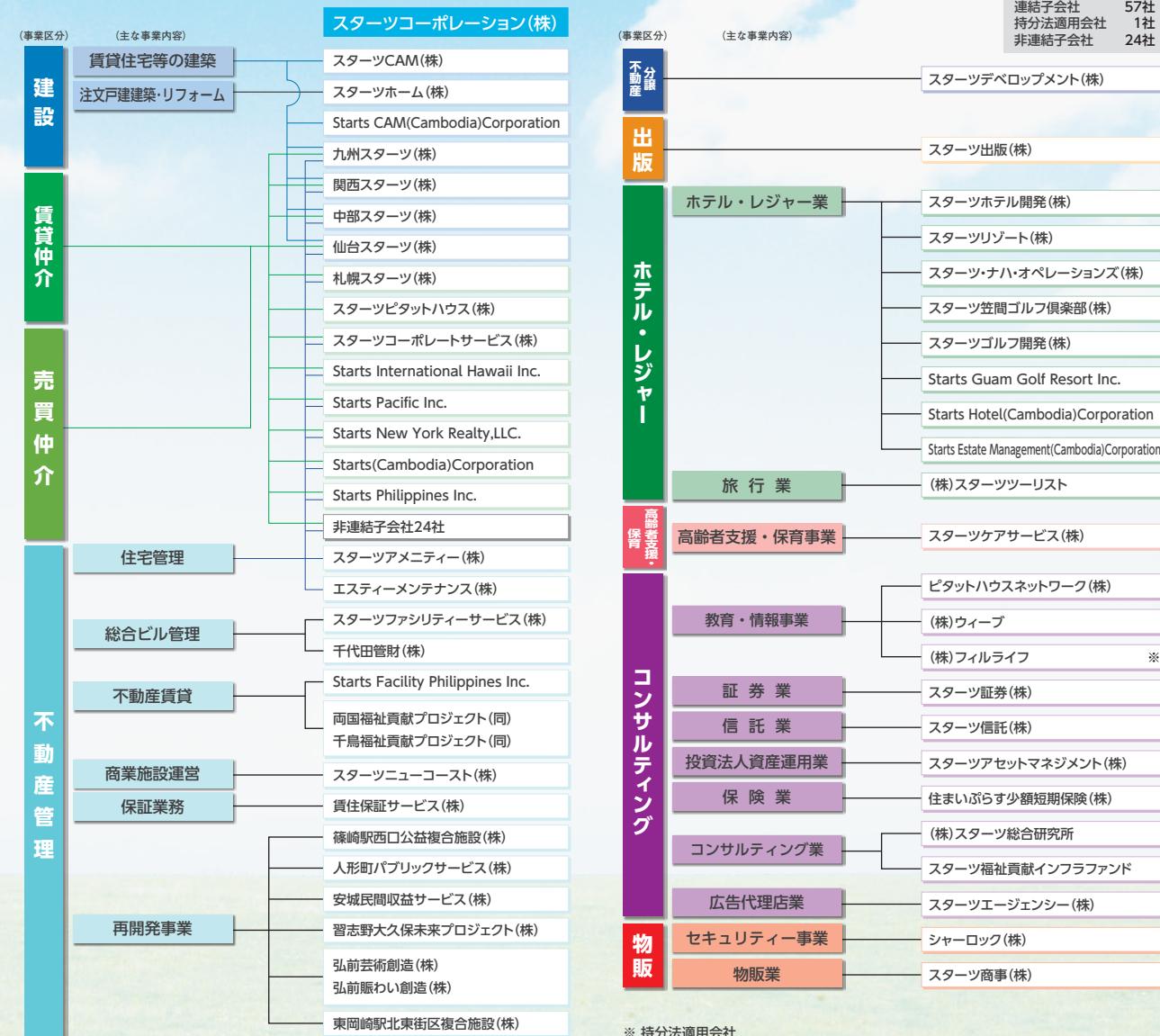
STARTS(スタート)という社名は、さまざまなスタートが集まる会社、という意味から。お客様に新しい生活のスタートを提供し、自らも常に何か新しいスタートを切り続ける活性化集団であり続けることが、スタートの企業テーマです。

●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	北米・中南米	ヨーロッパ・中東	オセアニア	
アジアカ	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) Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co., Ltd. (中国・大連) 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) 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、グルガオン) Starts International Dallas, Inc. (アメリカ・ダラス) Starts Realty Canada Inc (カナダ・トロント) Starts Mexico SA DE C.V. (メキシコ・メキシコシティ) Starts Brasil Real Estate Ltd. (ブラジル・サンパウロ) 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) Starts Russia Ltd. (ロシア・モスクワ) Siu Real Estate Brokers L.L.C. (アラブ首長国連邦・ドバイ) Starts International Australia Pty.Ltd. (オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)			

グループの総合力を駆使したプロジェクト

生涯学習複合施設「プラッツ習志野」

2019年11月、千葉県習志野市において生涯学習と市民活動の拠点として整備を進めておりました複合施設がオープンいたしました。これまでに培ったノウハウを活かした維持管理に加え、地域と連携したイベント企画・運営によって、習志野市に暮らす皆様の生涯学習の一助となれるよう努めてまいります。

設計・監理・施工：スターツCAM 維持管理・運営：スターツファシリティーサービス
 駐車場・管理：スターツアメニティー 事業マネジメント：スターツコーポレーション ※グループ外企業を除く



OTO RIVERSIDE TERRACE(オトリバーサイドテラス)

2019年11月、愛知県岡崎市「東岡崎」駅直結の立地にオープン。主要な公共施設、ホテル、ショップ、カルチャースポットなどによる複合施設として、多くの方に親しまれ、美しい乙川とともに永く愛されるように運営してまいります。

施工：スターツCAM
 建物管理・リーシング(北店舗棟、駐車場棟、南店舗棟)：中部スターツ
 土地信託：スターツ信託 ※グループ外企業を除く



弘前れんが倉庫美術館

青森県弘前市において、国内で初めてシードル(リンゴの発泡酒)が大々的に生産された「吉野町煉瓦倉庫」を芸術文化施設として改修・整備し、世界を感じる芸術に触れることで市民生活の一層の充実と文化芸術活動の推進を図ってまいります。

建設・構造設計：スターツCAM
 維持管理：スターツファシリティーサービス
 事業マネジメント：スターツアセットマネジメント、スターツ総合研究所 ※グループ外企業を除く



2020年4月開館予定。美術館の新しい象徴ともなる「シードル・ゴールド」の屋根(イメージ) ©Atelier Tsuyoshi Tane Architects

ピタットハウス全国675店舗へ拡大

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) / 中部スターツ(株)

2019年10月末現在、総合不動産店舗「ピタットハウス」は、全国675店舗(オープン待ち含む)のネットワークとなりました。

「大井町区役所通り店」・「東岡崎店」オープン

2019年6月、JRをはじめ3路線が乗り入れ、法人ニーズも高い「大井町」駅にオープン。11月には、名鉄名古屋本線「東岡崎」駅とペデストリアンデッキで直結している複合施設「OTO RIVERSIDE TERRACE」内にオープンいたしました。今後も、各エリアにおいて、地域密着でお客様の様々なニーズにお応えできるよう努めてまいります。



売買専門部署を5カ所新設

2019年4月、売買部門のさらなる情報収集力と販売力強化のため、売買のプロフェッショナルとして、行徳と日本橋の2カ所だった販売センターを5カ所(横浜、西葛西、船堀、津田沼、柏)新設いたしました。



津田沼販売センター

ピタットハウス新CM放映開始

2019年10月より、2年ぶりにピタットハウスのCMをリニューアル。CMのラストカットは、イメージキャラクターの水野真紀さんと小島瑠璃子さんによるピタットハウスの「P」ポーズ。



TVCM「ピタットダンス篇」

クオンガーデン新浦安 好評販売中

スターツデベロップメント(株)

全90区画からなる大規模邸宅街区が誕生

スターツデベロップメント株式会社は、千葉県新浦安において、都心15km圏に位置するエリアでは希少な最低敷地面積165㎡をかなえた全90区画の大規模邸宅街区を手掛けました。景観ガイドラインを定めた統一感のある街並みは、緑道公園や街を取り囲む緑地を設けることで潤い豊かな住環境を形成し、全ての電線地中化を実現。そして、近代建築の三大巨匠の一人であるフランク・ロイド・ライトの思想を受け継ぐ本格邸宅として、多くのお客様に好評いただいております。

お問い合わせは「クオンガーデン新浦安」インフォメーションセンター

☎ 0120-59-6880

営業時間 / 10:00~18:00 定休日 / 毎週水・木曜日



モデルハウス写真

地域密着による総合福祉サービスを拡充

スタートケアサービス(株)

全国100事業所(関東79、関西13、中部8)運営中

2019年4月、スタートケアサービス株式会社は、江戸川区では初となる認可保育園「葛西きらきら保育園」と、企業主導型保育園2園目となる「西葛西きらきら保育園ANNEX」を開設し、保育園としては10事業所を展開。また、5月には愛知県岡崎市に「グループホームきらら岡崎」を開設するなど、中部・関西エリアにおいても既存事業所やグループ各社と連携しながら、積極的に展開しております。今後も、地域に根差し、ご利用者様に心を込めたサービスを提供してまいります。



スタート独自の不動産信託を提案

スタート信託(株) / スタート証券(株)

相続対策セミナーを開催

2019年8月、スタート信託株式会社・スタート証券株式会社はスタートシンポジウム「相続法改正～資産承継が大きく変わる～」と題し、相続対策セミナーを開催。当日は個人オーナー様、金融機関・士業様など計300名の方々にご来場いただき、相続税法が変わったことで、相続により関心や不安を抱く不動産オーナー様が増える中、相続法改正と認知症トラブルのポイントや、家族信託と商事信託、遺言、生命保険などを総合的に活用する不動産に特化した信託を提案いたしました。



グループニュース

グループの新CMがスタート

2019年6月、スタートグループの新CM「未来ロボット」シリーズがスタート。未来からやってきた“合理的、効率がすべて”の超優秀なロボットST-IIが、スタートが大切にしている人の“心”を、とまどいながらも先輩社員の星野真くんから学んでいくストーリーです。



「登場篇」

「心でつくる土地活用篇」

おかげさまで50周年



2019年3月27日に創業50周年を迎え、これまでお世話になってきましたお客様に感謝の気持ちを込めて9月27日に「スタート創業50周年謝恩パーティー」を開催。当日は、第一部・第二部あわせて約1,500名の方々にお越しいただきました。



第一部(オーナー様約600名)

第二部(お取引企業様など約900名)

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。

卓球日本代表チームオフィシャルスポンサー [2007年～]

JA全農 ITTF 卓球ワールドカップ団体戦 2019 TOKYO

東京五輪と同じ会場(東京体育館)・試合形式(ダブルス1・シングルス4試合)というテスト大会も兼ねた卓球ワールドカップ団体戦(2019.11.6～10)が開催されました。日本女子チームは前回のロンドン大会に続く2大会連続の銀メダル、男子チームは銅メダルを獲得しました。



©ニッタクニュース

伊藤美誠選手(スタート所属)

今シーズンのITTFワールドツアーにおいて、香港オープン(6月)とスウェーデンオープン(10月)でシングルス準優勝。また、東京五輪で新種目に加わる混合ダブルスでは、水谷隼選手とペア結成3大会目となるブルガリアオープン(8月)で優勝するなど、代表選考から金メダル獲得に向けて日々練習を重ねています。

世界ランキング7位
日本人1位
(2019年11月現在)

オーストリアOP(11月)
シングルス優勝!!

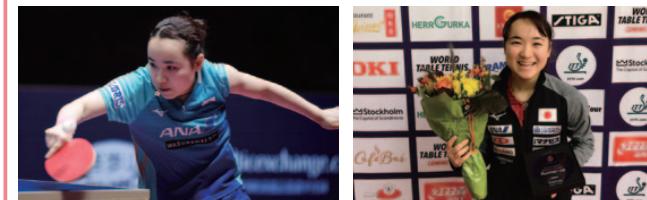


photo: Itaru Chiba

photo: JTTA

スタート陸上競技部 [2000年～]

2019年11月24日、宮城県で開催された「第39回全日本実業団対抗女子駅伝」に、3年連続で出場いたしました。



10月の予選会(福岡県)を28チーム中13位で通過

第20回スタートシニアゴルフトーナメント (於:スタート空間ゴルフ倶楽部)

主催



優勝:倉本昌弘プロ

第21回スタートレディースゴルフ [1999年～]

主催



特別協賛



第9回高橋尚子杯「ぎふ清流ハーフマラソン」 [第1回・2011年～]

協賛



新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]

賛助会員



©堀田力丸

<特別協賛>スタートサマーコンサート(7月)

ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年～]

協賛



©oono ryusuke

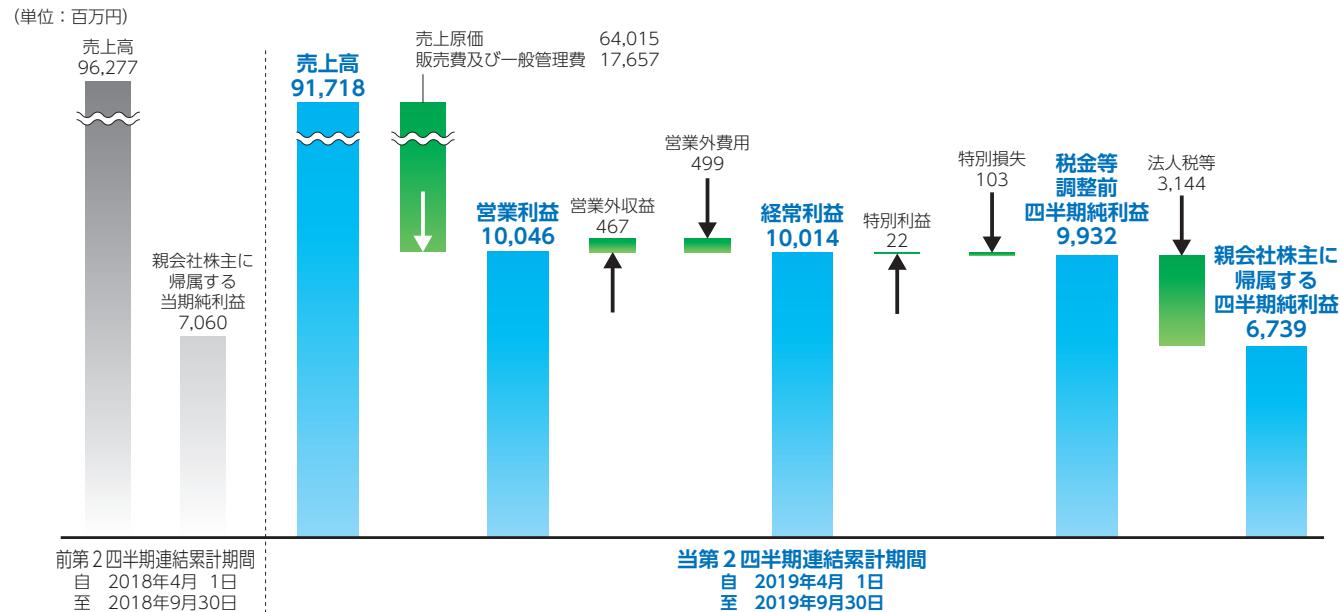
特別協賛 映画「男はつらいよ」50周年プロジェクト



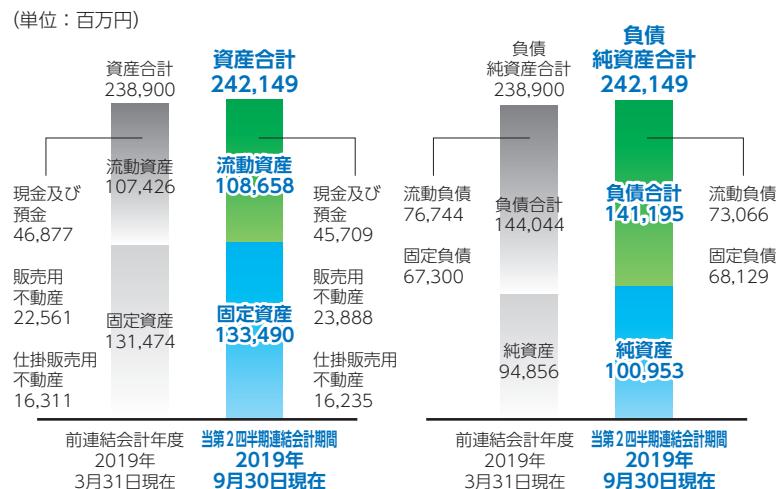
新作映画
「男はつらいよ お帰り 寅さん」
主演：渥美清
監督：山田洋次
2019年12月27日(金)公開
©松竹株式会社

連結財務諸表

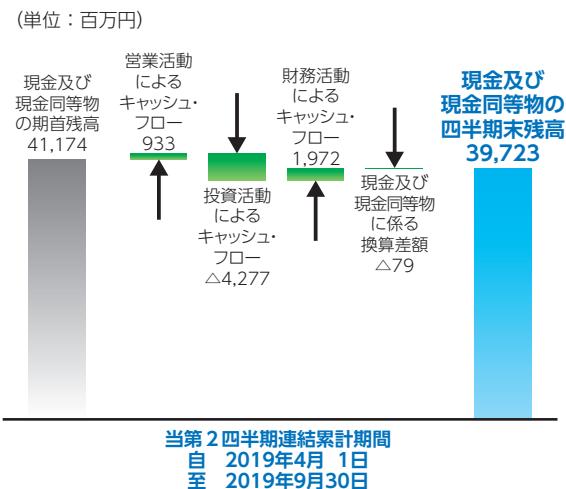
■ 連結損益計算書の概要



■ 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

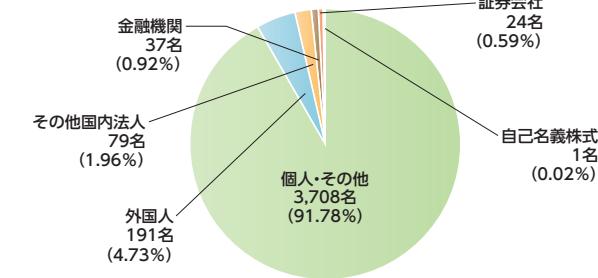
■ 株式情報 (2019年9月30日現在)

- 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 4,040名
- 4) 大株主

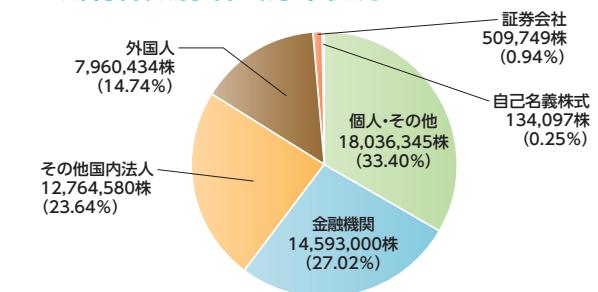
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165 千株	20.73 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,315	11.73
村石久二	4,446	8.26
スタート従業員持株会	2,919	5.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,369	4.40
株式会社りそな銀行	2,184	4.05
大槻三雄	932	1.73
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	887	1.65
AIG 損害保険株式会社	885	1.64

(注)持株比率は自己株式(134,097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

