

# 第48期 報告書

2019年4月1日～2020年3月31日



スターツコーポレーション株式会社

## 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	8,495名(2020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
専務取締役	村石豊隆
専務取締役	齋藤太朗男
常務取締役	直井秀幸
常務取締役	中松学
常務取締役	山崎千里
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)	弘中喜通
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

なお、取締役(社外) 弘中喜通は2020年6月26日株主総会の承認をもって就任となりました。

## 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/>

※IR情報ページをリニューアル



JPX日経インデックス400銘柄

# 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。

また、この度の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、世界各国における感染症の流行が一刻も早く終息することをお祈り申し上げます。

ここに、当社第48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、雇用・所得環境の改善が見られるものの、米中の通商問題における世界経済の影響や年明け以降の新型コロナウイルス感染拡大により、極めて不確実性の高い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・管理を中心としたストック型収益積層ビジネスをはじめ、金融（証券・信託）、ホテル・旅館、出版、高齢者支援・保育など「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2020年3月末現在、住宅696,512戸、駐車場153,643台、ビル・施設管理2,194件と着実に増加。総合不動産店舗「ビタットハウス」は全国658店舗、高齢者支援・保育施設は105事業所を運営しており、新たに首都圏・関西エリアにおいて10事業所の開設を準備しております。また、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。2020年7月には、京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業において、商業施設を併設した「ホテルエミオン京都」の开业を予定しております。

一方、海外では世界22ヶ国・37都市において、日系企業の海外進出にともなう不動産仲介・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。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、新型コロナウイルス感染拡大により各ホテル・旅館の稼働率が低下いたしました。不動産管理物件数増加に伴う管理手数料売上、メンテナンス売上が順調に増加したこと等により、売上高2,090億91百万円、営業利益239億12百万円、経常利益241億22百万円、親会社株主に帰属する当期純利益150億59百万円となりました。

今後におきましては、新型コロナウイルスの影響もあり先行きが極めて不透明な状況ではありますが、生活様式や働き方の変化に対応した新たなサービス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。

2020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



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。

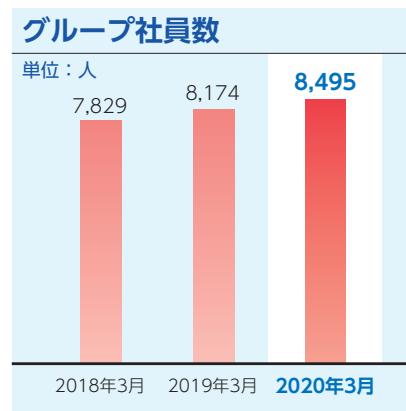
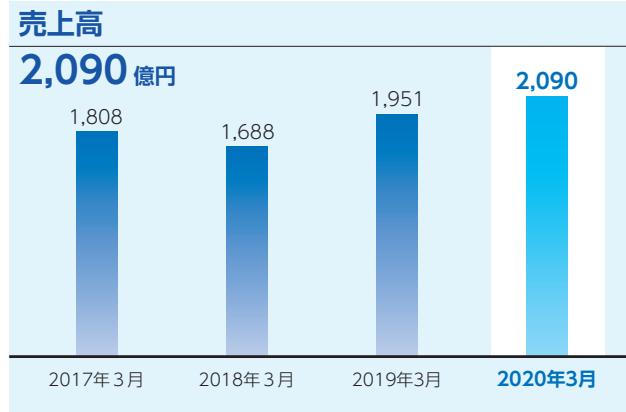
# グループ組織図

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	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、プルガオン) 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)			

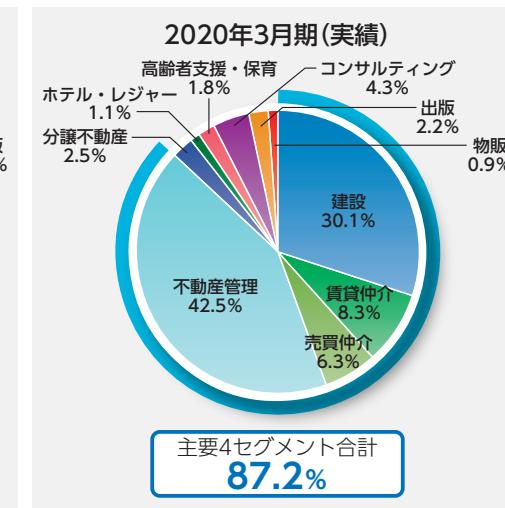
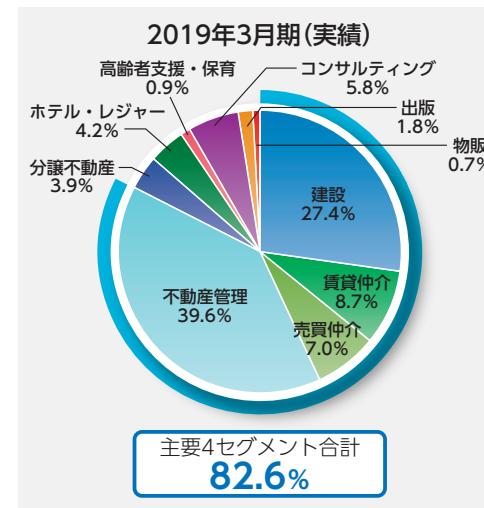
# 決算ハイライト (連結)



# セグメント別 営業利益の状況

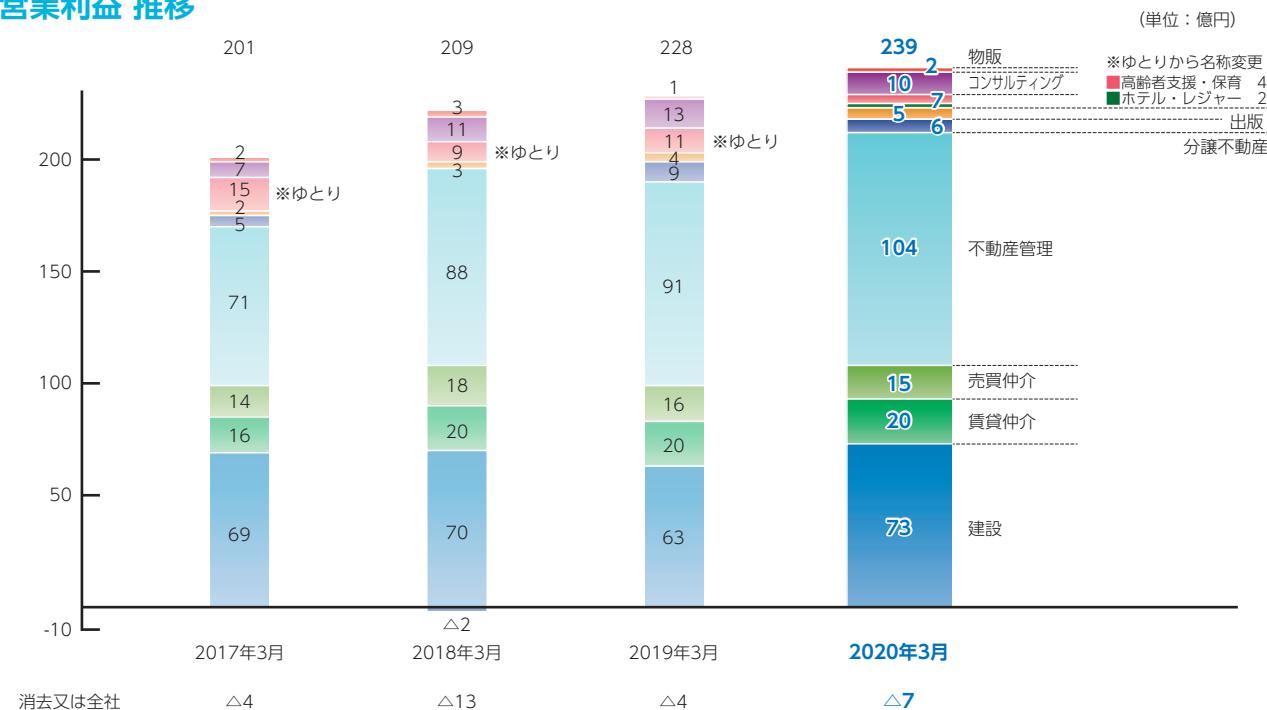
## ■ 構成比

建設・賃貸・売買・  
不動産管理事業で  
**80%以上**を構成



- 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
  - ホテル・レジャー事業
  - 高齢者支援・保育事業
  - コンサルティング事業
  - 出版事業
  - 物販事業

## ■ 営業利益 推移



建設・不動産・管理事業



～ 不動産・建設・資産運用のトータルソリューションサービス ～

スターツCAM株式会社(建設)

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。

免震建物受注累計 **507棟・12,834戸** ※2020年5月末時点



「かぜの小路」  
第25回千葉県建築文化賞優秀賞受賞

防災用井戸

免震建物

スターツピタットハウス株式会社(不動産仲介)

地域密着の総合不動産ショップとして、一人暮らしのお部屋探しからマイホームの購入・買い替え、事業用不動産による資産形成など、お客様のあらゆるご要望に心のこもったサービスでお応えしております。

ピタットハウス店舗数 **648店舗** (スターツ店 122店舗  
FC店 526店舗) ※2020年5月末時点



スターツアメニティー株式会社(不動産管理)

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46万世帯を超える「24時間コールセンター」を展開しております。

住宅管理戸数 **701,113戸** 駐車場管理台数 **153,317台**  
※管理物件数はグループ全体数(賃貸・分譲・アクセス24・社宅代行) / 2020年5月末時点



UR賃貸住宅の運営管理

シーリアお台場3番街4号棟・5号棟

アートスタイル  
大崎ヒューター



ナビパーク



アクセスセンター(24時間365日)

スターツのNEW NORMAL

～新たな取り組み・働き方～

Web接客サービスの導入



来店不要で内見から契約までWeb対応します。



①Web接客

②Web案内



③IT重説

④郵送契約

Web会議システムの導入

設計業務のテレワーク化

施工物件やモデルルームのご紹介に動画を活用

接触機会の削減

「物件の退去チェックを従来の立会いから、退去後に担当者のみで実施に変更」

～ 法人様向けサービス ～

スターツコーポレートサービス株式会社(法人不動産)

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。

社宅管理代行 **372社・109,901件**  
※2020年5月末時点 (社宅 95,190戸 / 駐車場 14,711台)



スターツファシリティサービス株式会社(総合ビル管理)

オフィスビルをはじめ商業施設、大学、病院、介護施設、結婚式場、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、各施設のニーズにきめ細かに応え、コスト削減と利便性向上を両立しております。

ビル・施設管理件数 **2,230件** ※2020年5月末時点



ビルコムセンター(24時間遠隔監視・制御)



京橋トラストタワー

～ 分譲住宅、注文住宅・リノベーション ～

スターツデベロップメント株式会社(分譲戸建・分譲マンション)

街の未来を見据え、厳選した土地仕入から独自の企画・販売・アフターサービス・ライフサポートまで一貫して手掛け、多様なライフスタイルに対応した住まい、街づくりに取り組んでおります。



QUWON GARDEN 新浦安

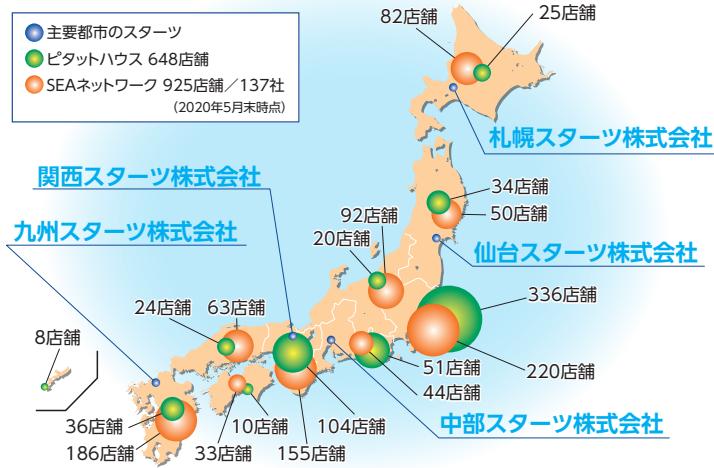
スターツホーム株式会社(注文住宅・リノベーション)

シンプルで飽きのこない洗練されたデザイン、確かな品質・高い性能・充実のアフターサービスで「永く愛される家」を追求し、オーダーメイドの注文住宅と、ライフスタイルにあわせた多彩なプランが特長の企画型住宅を提供しております。



国内展開・ネットワーク

各都市において、建設・不動産・管理を中心に地域特性・ニーズに合わせた事業を展開。着実にネットワークを拡げながら、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おります。



TOPICS ① 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、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が誕生しました。



TOPICS ② 「ピタットハウス四条烏丸店」オープン

2020年5月、関西スタート株式会社では直営7店舗目、京都府では初出店となる「ピタットハウス四条烏丸店」をオープンしました。

〔阪急京都線「烏丸」駅と京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅より徒歩2分に立地〕



海外ビジネス

日系企業の海外進出をトータルサポート。駐在員の住宅探しはもちろん、リゾート物件の仲介・管理、サービスオフィス・レンタル工場の運営、ホテルの開発・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。

世界22ヶ国 37都市



(2019年度仲介実績)  
住宅(賃貸・売買) 2,519件 オフィス商工 216件 取引企業 965社

高齢者支援・保育事業

スタートケアサービス株式会社

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しております。高齢者支援においては、東京都で墨田区、調布市、愛知県で岡崎市へ初進出。また、保育事業では江戸川区に認可保育園と当社2園目となる企業主導型保育園を開設するなど、全施設数は108事業所まで拡大しております。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。



TOPICS 介護記録のICT化

介護事業所の業務効率化を目的として導入。タブレットを活用し、記録・請求業務時間を削減するとともに、ご利用者と触れ合う時間も増えるなど、サービス向上にもつながっております。



スタートケアサービス事業MAP



運営施設数・定員数 (2020年6月現在)

● グループホーム	45施設	882人	● 居宅介護支援	14事業所	1,523人
● 有料老人ホーム	3施設	248人	● 訪問介護	11事業所	1,303人
● 小規模多機能	9施設	253人	● 介護タクシー	2事業所	354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	806人	● 保育園	11施設	649人

合計: 108事業所・6,286人



■ 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  
グランデ流山おおたかの森  
(千葉県流山市)

**NEW** ホテル エミオン 京都 (京都府京都市)  
「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分の好立地に2020年7月23日オープン予定



沖縄ナナナ  
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)



スターツアムゴルフリゾート&ホテル (アメリカ グラム)



旬味 京橋本店



旬味 新浦安店

■ 金融・コンサルティング事業

スターツ証券株式会社



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。また、「ニューコスト新浦安(3F)」にて、来店型保険ショップ「住まプラほけんの広場 新浦安店」を営業しております。

スターツ信託株式会社

家族の笑顔が復活。悩みから救ってくれたのは、**土地・建物の“信託”**でした。

- 相続税対策・資産継承の悩み
- 建築資金の融資保証人がいない
- 賃貸経営の煩わしさ
- 空室や修繕費用の不安
- 一括借上や家賃保証のトラブル
- 障がいのある子どもの将来が心配

不動産信託を専業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。ホームページでは「しゃべるパンフレット」を公開しております。

スターツアセットマネジメント株式会社

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(2020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 「プロシード両国2」が2019年度「グッドデザイン賞」を受賞



屋上を住民同士の交流スペースとして活用

本物件は、認可保育所、共同住宅(24戸)、そして上層部にあるシェアハウス(2フロア)で構成され、屋上を人が集う場所として最大活用できる点が評価されました。

■ 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式会社



総合不動産店舗「ピタットハウス」及び、高齢者の住まいをご紹介する「サードライフ」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育成にも注力することで、顧客満足に留まらない「顧客感動」を提供できる店づくりを目指しております。

変わらない心で、未来を変えてゆく。



ピタットハウス店舗数 **648**店舗  
※2020年5月末時点

■ 出版事業

スターツ出版株式会社

「オズモール」会員数: **340**万人  
「オズのプレミアム予約」利用可能施設数: 約**5,300**施設  
「オズのプレミアム予約」年間利用者数: **270**万人  
※2020年1月末時点



「町」旅「カルチャー」など身近なよりみちを提案する「オズマガジン」、「東京」×「文化」がテーマの「メトロミニッツ」を発行。「オズモール」では、レストラン、ビューティサロンなどの厳選施設が予約できる「オズのプレミアム予約」を展開。また、小説投稿サイトを運営し、人気作品を文庫・電子書籍化しているほか、女性向けの電子コミックも発行しております。

■ セキュリティ事業

シャーロック株式会社

安心・安全で且つ付加価値となるカードキーシステム(アナログ・IC)やスマートロックをご提供し、ハウスメーカーやデベロッパーの賃貸住宅をはじめ、寮・社宅、施設、病院など、様々な場所で採用されております。



タブレットで鍵を簡単発行

スマホでハンズフリー解錠

鍵の作動履歴も確認可能

グループトピックス

流山おおたかの森駅前市有地有効活用事業  
「North Square 63」

2019年度(第26回)公益社団法人  
日本不動産学会 業績賞「国土交通大臣賞」を受賞

スターツグループで「国土交通大臣賞」の受賞は初

業績賞とは、新機軸を打ち出した不動産事業やそれにかかわる制度の創設など幅広い対象の中から優秀な業績を顕彰するもので、「国土交通大臣賞」は、業績賞の中から、不動産学の観点から見て優れ、かつ特に不動産政策の発展に寄与する優れた業績を表彰するものです。



分譲: QUWON流山おおたかの森  
賃貸: プロシード流山おおたかの森

ホテル ルミエール グランデ流山おおたかの森

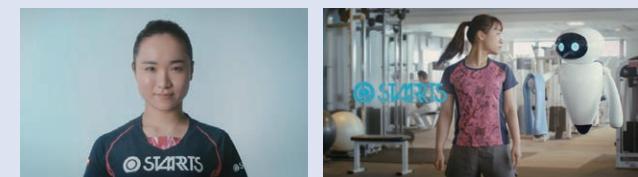
スターツおおたかの森ホール

流山おおたかの森駅

ベデストリアンデッキ

グループの新CMが放映中(2020年3月~)

卓球女子日本代表・伊藤美誠選手がスターツのCMに初出演



「道はじぶんでつくる」篇

「未来ロボット・トレーニング」篇

スターツ所属の伊藤美誠選手が、世界一になるという夢を実現するための覚悟や、強い思いをもって日々努力を重ねる姿と、夢に向かって地道に努力するアスリートを応援し続けているスターツの想いも合わせて表現しています。

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」**

会員数 **35.2万人**  
※2020年5月末時点

**YumeNavi**  
 by ©STARTS

**P** 使える **P** 貯まる

「夢ナビ」は、「出会ったお客様とは一度だけでなく、未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。



～スタートのサービスをポイントでお得に活用～

**NEWCOAST** SHIN-URAYASU



ショッピングセンター「ニューコースト新浦安」



和食店「旬味」京橋／新浦安

**OZmall**



食事

美容

健康管理

高齢者  
マンション

買い物

マンション購入

一人暮らし

マイホーム建築

温泉  
ゴルフ

遺言サポート

ホテル

旅行

長野・戸倉上山田温泉



信州の湯 清風園

日光温泉郷・川治温泉



湯けむりの里 柏屋

東京ディズニーリゾート®パートナーホテル



ホテル エミオン 東京ベイ

賃貸売買  
ポイント



家賃  
Point  
「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。

スタート笠間ゴルフ倶楽部



スタートツアーリスト



夢ナビ

検索

※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ナンバーカード協賛をさせていただいております。2020年(第14回大会)は、マラソンエリート及び車いすエリートの部のみの開催に伴い、毎年参加をしていた社員によるボランティア活動は自粛させていただきました。



©TOKYO MARATHON FOUNDATION

特別協賛



社の都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～]

主催



第20回優勝・倉本昌弘プロ  
スタートシニアゴルフトーナメント [1989～1998、2008年～]



スタートレディースゴルフ [1999年～]



高橋尚子さん  
スタート陸上競技部のアドバイザー

スタート陸上競技部 [2000年～]



TOPICS  
ローズメリー選手が世界陸上2019 女子10,000mにケニア代表として出場し堂々の4位入賞(自己ベスト更新)。



TOPICS

浅井咲希プロとスポンサー  
契約を締結 [2020年3月～]



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)



卓球日本代表チーム  
オフィシャルスポンサー [2007年～]

2019年11月、「JA全農卓球ITTFワールドカップ団体戦2019 TOKYO」において、日本女子チームが2大会連続となる銀メダル、男子チームは銅メダルを獲得しました。



©JTTA

伊藤美誠選手(スタート所属)



世界ランキング2位  
(2020年4月現在)  
1991年の現行制度以降日本勢最高位



©ニッパクニュース

《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 ダブルス 銀メダル  
《主な大会出場予定》  
2020年 世界卓球選手権(団体戦)  
2021年 東京オリンピック(シングルス、団体戦、混合ダブルス)

映画「男はつらいよ」  
50周年プロジェクト



映画 特別協賛  
「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



新日本フィルハーモニー交響楽団 [2007年～]

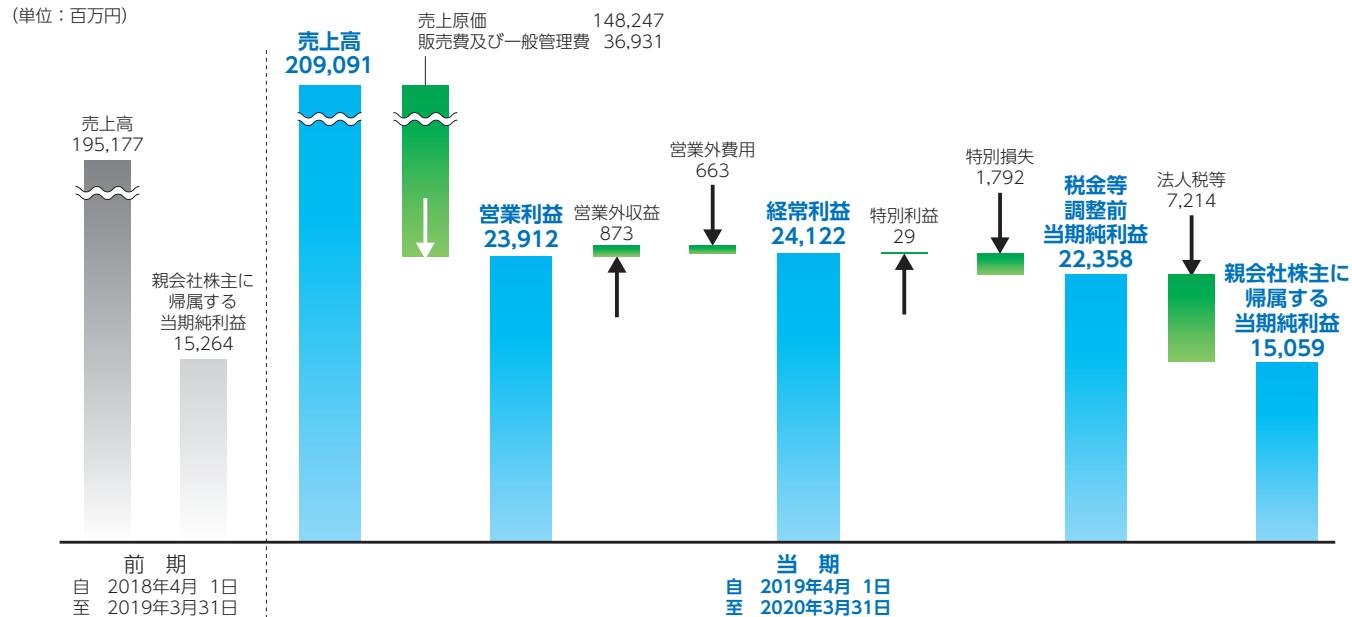
<特別協賛>スタートハートフルコンサート(12月)



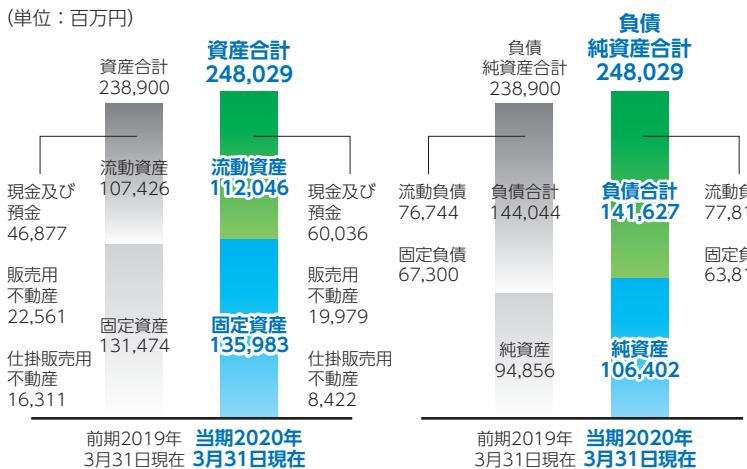
ヨコハマ×芸術フェスティバル [2012年～]

# 連結財務諸表

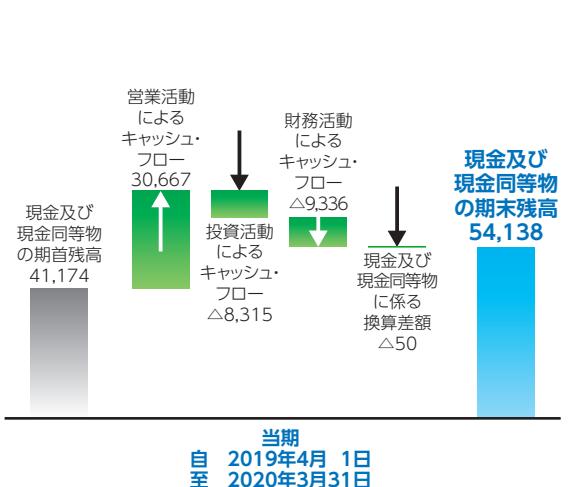
## ■ 連結損益計算書の概要



## ■ 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

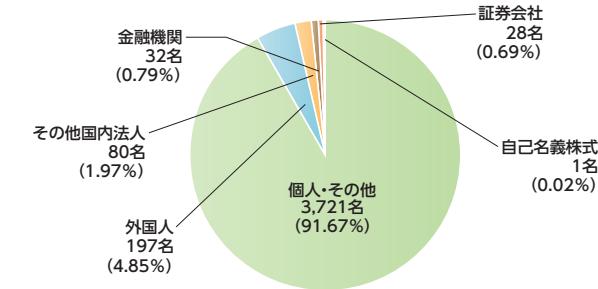
## ■ 株式情報 (2020年3月31日現在)

- 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 4,059名
- 大株主

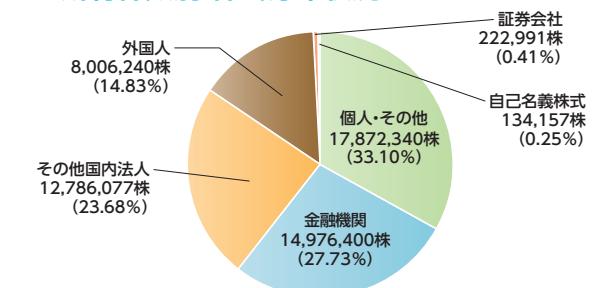
株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165 千株	20.73 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,546	12.15
村石久二	4,446	8.26
スターツ従業員持株会	2,918	5.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,647	4.92
株式会社りそな銀行	2,184	4.05
大槻三雄	932	1.73
AIG 損害保険株式会社	885	1.64

(注)持株比率は自己株式(134,157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

