

**【表紙】**

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月14日
【中間会計期間】	第53期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 村石 豊隆
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第52期 中間連結会計期間	第53期 中間連結会計期間	第52期
会計期間	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月1日 至 2024年3月31日
売上高 (百万円)	104,983	108,851	233,408
経常利益 (百万円)	14,583	14,857	33,396
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	9,517	12,027	22,095
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	9,841	12,262	25,026
純資産額 (百万円)	152,535	174,796	165,318
総資産額 (百万円)	292,752	318,133	324,109
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	191.62	242.14	444.84
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	51.13	53.86	50.03
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,697	12,712	25,730
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	12,315	4,491	20,772
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	848	8,018	3,027
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	68,546	86,913	86,878

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当半期報告書提出日時点において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間における国内経済は、経済活動の正常化や雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の拡大などにより緩やかな回復傾向にある一方で、長期化する国際情勢不安や物価上昇、原材料・エネルギー価格の高騰等により、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。

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2024年9月末現在、アパート・マンション管理戸数151,036戸、月極駐車場台数102,023台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は55,337台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅109,990戸、駐車場12,800台（受託企業数470社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,466戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数692,284戸を加えますと、住宅957,776戸、駐車場170,160台となり、ビル・施設管理件数は2,675件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2024年9月末現在で全国635店舗のネットワーク（スターツグループ店114店舗、ネットワーク店521店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、2024年9月末現在126事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして6事業所の開設を準備しております。

海外拠点におきましては、2024年9月末現在で世界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・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行っております。

スポーツ・文化活動の取り組みといたしましては「スターツシニアゴルフトーナメント」の主催、「卓球日本代表チーム」や児童招待公演「こころの劇場」の協賛を始め、卓球・ゴルフ・カヌー・スケートボード等、所属選手の活動応援も行っております。また、渋谷スクランブル交差点の目線位置ビジョンのネーミングライツを獲得し「スターツビジョンSHIBUYA」の運用を開始いたしました。「総合生活文化企業」として当社グループの幅広い事業展開だけでなく、企業理念「人が、心が、すべて。」や社風、風土を知っていただくための広告展開も行っております。

当中間連結会計期間の業績は、建設事業におきましては販売価格改定が寄与し、賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましては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いたしました。出版事業におきましては「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」につきまし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需要回復により好調に推移いたしました。金融・コンサルティング事業におきましては住宅ローンの取り扱い件数が堅調に推移し、手数料収入が増加いたしました結果、売上高は1,088億51百万円（前年同期比3.7%増加）、営業利益は150億71百万円（前年同期比19.0%増加）、経常利益は148億57百万円（前年同期比1.9%増加）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は120億27百万円（前年同期比26.4%増加）となりました。

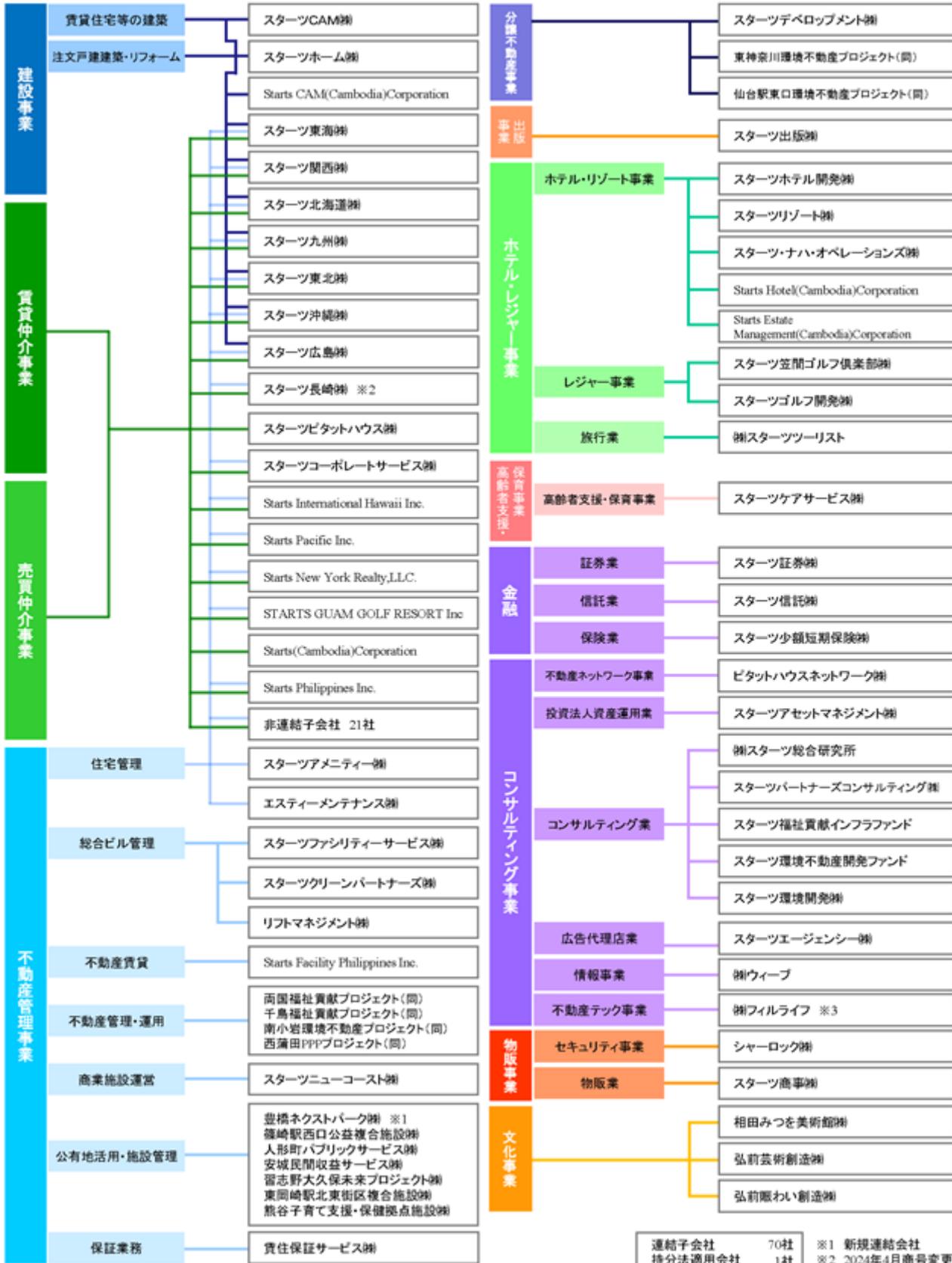
当社グループ図及びセグメントの業績は次のとおりであります。

【当社グループ図】

スターツコーポレーション 株式会社

(事業区分) (主な事業内容)

(事業区分) (主な事業内容)



連結子会社 70社 ※1 新規連結会社  
 持分法適用会社 1社 ※2 2024年4月商号変更  
 非連結子会社 21社 ※3 持分法適用会社

## スターツ海外ネットワーク / 21カ国 ( ) 34都市

( ) 国と地域を含む



※業務提携

## 〈海外現地法人〉

## アジア 12ヶ国18都市

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 Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts Facility Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
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 (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
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)
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 3ヶ国8都市

Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ、ビバリーヒルズ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
STARTS GUAM GOLF RESORT Inc	(アメリカ・グアム) ※1
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 3ヶ国4都市	
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)
オセアニア 1ヶ国1都市	
STARTS International Australia Pty.Ltd.	(オーストラリア・シドニー)

※1 連結子会社

## 建設事業

建設事業におきましては、資産運用及び資産継承のコンサルティングとして創業から変わらぬ地域密着営業を行っており、賃貸住宅をはじめ商業ビル・ホテル・高齢者支援施設・保育施設・物流倉庫などグループの総合力を活かした豊富なコンテンツによる土地有効活用、既存建造物のリノベーションや免震化の提案を行っております。

社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、地域特性を踏まえ『土地・所有者・入居者』すべてに最適な土地活用を提案してまいりました結果、累計受注棟数は2024年9月末現在では620棟となりました。RC造と木造の混構造によりコスト削減、CO<sub>2</sub>排出量削減を可能にした高層ハイブリッド木造免震マンション「モクビル」や、居住性とデザイン性が特徴のコンセプト賃貸住宅「ゲーテッドハウス」、子育てに優しい賃貸住宅「アリアソウンプレミアム」等、環境や入居者ニーズに沿った提案を通し、オーナー様の資産価値向上に努めてまいります。

当中間連結会計期間の業績は、建築資材価格及び労務費の高騰を踏まえた販売価格改定効果の寄与により、売上高319億4百万円（前年同期比3.1%減）、営業利益30億59百万円（前年同期比49.5%増）、受注残高は1,321億9百万円（前期比5.2%増）となりました。

## 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、管理物件数の増加及び賃料相場の上昇に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高37億96百万円（前年同期比14.0%増）、営業利益9億42百万円（前年同期比40.8%増）となりました。

## 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を積極的に活用し、売主・買主双方に透明性の高い取引を推進してまいりました結果、取引件数は堅調に推移いたしました。一方で、前中間連結会計期間に成約いたしました大型の信託受益権売買仲介の反動により、当中間連結会計期間の業績は、売上高38億32百万円（前年同期比4.7%減）、営業利益13億66百万円（前年同期比19.1%減）となりました。

## 不動産管理事業

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、管理手数料売上や時間貸駐車場「ナビパーク」などの賃貸事業売上が堅調に推移するとともに、各種営繕工事によるメンテナンス売上ににつきましては受託管理物件照明のLED化の推進や、植栽剪定作業後に発生する雑草等を堆肥やチップ化することでCO<sub>2</sub>削減にも取り組んでおります。当中間連結会計期間の業績は、売上高463億70百万円（前年同期比5.6%増）、営業利益65億73百万円（前年同期比6.3%増）となりました。

## 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、新築分譲戸建「クオンガーデン等々力」（東京都世田谷区）の販売や、分譲マンション「アルファグランデ成田八番街」（千葉県成田市）、「アルファグランデ日暮里」（東京都荒川区）の完売により、当中間連結会計期間の業績は、売上高5億55百万円（前年同期比63.0%減）、営業損失1億60百万円（前年同期営業損失72百万円）となりました。

なお、当中間連結会計期間における契約残高は、新築分譲戸建「クオンガーデン等々力」や新築分譲マンション「アルファグランデ越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市：総戸数39戸）の販売進捗により、31戸20億0百万円となりました。

## 出版事業

出版事業におきましては、引き続き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・電子書籍及び電子コミックの販売が順調に推移しております。個別作品では映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」がベトナム全土での上映をかわきりに台湾でも上映されるなど、ロングヒットとなっております。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、新たに大人数の食事会予約をコンシェルジュがサポートする「OZの貸切・大人数予約」を開始するなど、レストラン予約を中心に利用者数を伸ばしております。

当中間連結会計期間の業績は、売上高44億61百万円（前年同期比17.9%増）、営業利益14億55百万円（前年同期比37.8%増）となりました。

#### ホテル・レジャー事業

ホテル・レジャー事業におきましては、2023年12月に開業いたしました「ホテル エミオン 札幌」（北海道札幌市北区：客室数295室）に続き、横浜文化体育館を建て替えて整備されたアリーナ施設「横浜 BUNT AI」に隣接する、「ホテル コメント 横浜関内」（神奈川県横浜市中区：客室数116室）を2024年4月1日に開業いたしました。既存各施設におきましてもレジャー需要が好調に推移いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高72億6百万円（前年同期比26.5%増）、営業利益7億48百万円（前年同期比59.2%増）となりました。

#### 高齢者支援・保育事業

高齢者支援・保育事業におきましては、既存事業所に加え前期開設いたしました5事業所の稼働が堅調に推移しており、また保育園の公定価格が前年よりも上昇いたしました。引き続き、人材採用・育成活動にも積極的に取り組んでまいります。

当中間連結会計期間の業績は、売上高60億54百万円（前年同期比5.8%増）、営業利益2億90百万円（前年同期比9.9%増）となりました。

#### 金融・コンサルティング事業

金融・コンサルティング事業におきましては、信託代理店として新たに「浜松いわた信用金庫」と委託契約を締結いたしました。スターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬、住宅ローン手数料及び少額短期保険契約件数が堅調に推移いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高42億79百万円（前年同期比15.5%増）、営業利益8億97百万円（前年同期比43.3%増）となりました。

#### 物販・文化事業

物販・文化事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、美術館の運営を行っております。当中間連結会計期間の業績は、売上高3億90百万円（前年同期比2.1%増）、営業利益37百万円（前年同期比23.4%減）となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて34百万円の資金を獲得し、869億13百万円の残高となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、建設工事等の仕入債務の減少57億46百万円、仕掛販売用不動産の仕入等による棚卸資産の増加54億47百万円、法人税等の支払57億91百万円の一方で、税金等調整前中間純利益178億19百万円、建設工事等の売上債権の減少64億89百万円、減価償却費32億51百万円等により127億12百万円の資金を獲得（前年同期は26億97百万円の資金を獲得）いたしました。

##### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、賃貸不動産等の取得等により44億91百万円の資金を使用（前年同期は123億15百万円の資金を使用）いたしました。

##### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、剰余金の配当27億26百万円や運転資金等の銀行借入の返済により80億18百万円の資金を使用（前年同期は8億48百万円の資金を使用）いたしました。

#### (3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

#### (4) 資産、負債、純資産に関する分析

当中間連結会計期間末の総資産額は3,181億33百万円となり、前連結会計年度末と比較し59億75百万円減少いたしました。これは、主に販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加した一方で、売掛金及び未収入金が減少したことによるものであります。

負債総額は1,433億36百万円となり、前連結会計年度末と比較し154億53百万円減少いたしました。これは、主に買掛金及び未払金の減少によるものであります。

純資産額は1,747億96百万円となり、前連結会計年度末と比較し94億78百万円増加いたしました。これは、主に利益剰余金の増加によるものであります。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 第3【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,170,000
計	100,170,000

## 【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年11月14日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	-	53,998,205	-	11,039	-	6,198

## ( 5 ) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数 に対する所有株式数の割合(%)
株式会社豊州	東京都中央区日本橋3丁目1番8号	8,165	16.05
日本スタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区赤坂1丁目8番1号	4,686	9.21
村石 久二	千葉県浦安市	4,446	8.74
株式会社日本カストディ銀行	東京都中央区晴海1丁目8番12号	3,329	6.55
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号	2,827	5.56
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町2丁目2番1	2,184	4.29
大槻 三雄	東京都江戸川区	932	1.83
A I G損害保険株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	885	1.74
村石 純子	千葉県浦安市	875	1.72
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之江8丁目4番3号	720	1.42
計	-	29,052	57.12

(注) 1.上記のほか当社所有の自己株式3,135千株があります。

2.上記の所有株式数のうち、信託業に係る株式数は、株式会社日本カストディ銀行2,426千株、日本スタートラスト信託銀行株式会社1,935千株であります。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式)普通株式 3,135,000	-	-
	(相互保有株式)普通株式 1,256,600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 49,580,600	495,806	-
単元未満株式	普通株式 26,005	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	495,806	-

(注)完全議決権株式(その他)の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株(議決権の数10個)含まれております。

## 【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,135,000	-	3,135,000	5.81
(相互保有株式) スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	720,300	-	720,300	1.33
(相互保有株式) スターツ出版株式会社	東京都江戸川区中葛西五丁目33番14号	216,600	-	216,600	0.40
(相互保有株式) スターツ商事株式会社	東京都江戸川区中葛西三丁目37番4号	211,400	-	211,400	0.39
(相互保有株式) 株式会社ウィーブ	東京都中央区日本橋三丁目1番8号	103,100	-	103,100	0.19
(相互保有株式) スターツホーム株式会社	東京都江戸川区西葛西六丁目21番7号	5,200	-	5,200	0.01
計	-	4,391,600	-	4,391,600	8.13

## 2【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当中間会計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

### 役員の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役会長	取締役会長 代表取締役	村石 久二	2024年7月1日
取締役副会長 代表取締役	取締役社長 代表取締役	磯崎 一雄	2024年7月1日
取締役社長 代表取締役	取締役副社長 代表取締役	村石 豊隆	2024年7月1日
専務取締役 代表取締役	専務取締役	齋藤 太郎男	2024年7月1日
専務取締役 代表取締役	専務取締役	直井 秀幸	2024年7月1日
常務取締役 総務・広報担当	取締役 総務・広報担当	長谷川 隆浩	2024年7月1日

## 第4【経理の状況】

### 1．中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、監査法人日本橋事務所による期中レビューを受けております。

## 1【中間連結財務諸表】

## (1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	94,037	97,176
受取手形、売掛金及び契約資産	20,410	13,920
販売用不動産	3,563	5,811
仕掛販売用不動産	11,967	14,483
未成工事支出金	2,022	2,495
その他	15,912	9,053
貸倒引当金	373	477
流動資産合計	147,540	142,464
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	57,143	56,051
土地	75,065	74,948
その他(純額)	5,963	6,895
有形固定資産合計	138,172	137,896
無形固定資産		
ソフトウェア	2,259	2,363
ソフトウェア仮勘定	2,061	2,441
のれん	652	522
その他	65	66
無形固定資産合計	5,038	5,394
投資その他の資産		
投資有価証券	15,834	14,741
繰延税金資産	1,887	1,819
その他	15,972	16,145
貸倒引当金	194	184
投資損失引当金	143	143
投資その他の資産合計	33,356	32,378
固定資産合計	176,568	175,669
資産合計	324,109	318,133

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	22,198	16,218
短期借入金	8,379	6,194
1年内返済予定の長期借入金	14,256	14,060
未払法人税等	6,157	5,069
契約負債	13,259	11,885
賞与引当金	3,064	3,082
その他	26,299	24,885
流動負債合計	93,615	81,397
固定負債		
長期借入金	50,797	47,869
役員退職慰労引当金	1,126	1,145
完成工事補償引当金	1,176	589
賃貸事業損失引当金	319	326
再評価に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	263	266
資産除去債務	3,201	3,249
その他	7,716	7,920
固定負債合計	65,175	61,939
負債合計	158,790	143,336
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,545	6,572
利益剰余金	144,836	154,134
自己株式	8,173	8,174
株主資本合計	154,247	163,571
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,352	2,619
土地再評価差額金	1,253	1,254
為替換算調整勘定	212	1,153
退職給付に係る調整累計額	3,089	2,748
その他の包括利益累計額合計	7,908	7,775
非支配株主持分	3,162	3,449
純資産合計	165,318	174,796
負債純資産合計	324,109	318,133

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	104,983	108,851
売上原価	71,813	72,210
売上総利益	33,170	36,641
販売費及び一般管理費	20,507	21,569
営業利益	12,662	15,071
営業外収益		
受取利息	72	211
受取配当金	266	241
為替差益	1,549	-
助成金収入	112	281
その他	108	136
営業外収益合計	2,109	871
営業外費用		
支払利息	113	173
為替差損	-	837
貸倒引当金繰入額	8	-
その他	66	74
営業外費用合計	188	1,085
経常利益	14,583	14,857
特別利益		
固定資産売却益	-	2,999
投資有価証券売却益	0	91
特別利益合計	0	3,090
特別損失		
固定資産除却損	55	125
その他	8	3
特別損失合計	64	128
税金等調整前中間純利益	14,520	17,819
法人税、住民税及び事業税	4,658	4,925
法人税等調整額	95	500
法人税等合計	4,753	5,426
中間純利益	9,766	12,393
非支配株主に帰属する中間純利益	249	365
親会社株主に帰属する中間純利益	9,517	12,027

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	9,766	12,393
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	38	727
為替換算調整勘定	61	940
退職給付に係る調整額	25	343
その他の包括利益合計	74	131
中間包括利益	9,841	12,262
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	9,582	11,894
非支配株主に係る中間包括利益	258	367

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	14,520	17,819
減価償却費	2,798	3,251
有形固定資産除売却損益(は益)	57	2,874
貸倒引当金の増減額(は減少)	25	94
賞与引当金の増減額(は減少)	85	18
退職給付に係る資産負債の増減額(は減少)	134	155
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	45	18
受取利息及び受取配当金	338	453
支払利息	113	173
為替差損益(は益)	1,549	837
売上債権の増減額(は増加)	1,653	6,489
棚卸資産の増減額(は増加)	2,212	5,447
仕入債務の増減額(は減少)	2,727	5,746
契約負債の増減額(は減少)	1,607	1,484
その他の流動資産の増減額(は増加)	1,531	7,130
その他の流動負債の増減額(は減少)	800	1,447
その他	485	85
<b>小計</b>	<b>7,618</b>	<b>18,310</b>
利息及び配当金の受取額	338	370
利息の支払額	114	177
法人税等の支払額	5,145	5,791
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,697</b>	<b>12,712</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	220	3,384
定期預金の払戻による収入	228	338
有形固定資産の取得による支出	9,132	4,321
有形固定資産の売却による収入	0	3,866
無形固定資産の取得による支出	1,070	843
投資有価証券の取得による支出	2,683	669
投資有価証券の売却による収入	599	712
貸付けによる支出	0	19
貸付金の回収による収入	12	0
その他	49	170
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,315</b>	<b>4,491</b>

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	3,345	2,000
長期借入れによる収入	6,600	5,278
長期借入金の返済による支出	8,360	8,587
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	2,476	2,726
非支配株主への配当金の支払額	54	93
その他	98	112
財務活動によるキャッシュ・フロー	848	8,018
現金及び現金同等物に係る換算差額	527	167
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	9,939	34
現金及び現金同等物の期首残高	78,485	86,878
現金及び現金同等物の中間期末残高	68,546	86,913

## 【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下、「2022年改正基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
給与手当	6,900百万円	7,099百万円
広告宣伝費	1,632	1,760
減価償却費	593	649
役員退職慰労引当金繰入額	60	50
賞与引当金繰入額	1,802	1,868
退職給付費用	156	275

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	75,341百万円	97,176百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	6,794	10,263
現金及び現金同等物	68,546	86,913

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

配当に関する事項

1 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年5月8日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年3月31日	2023年6月30日	利益剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年11月2日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年9月30日	2023年12月1日	利益剰余金

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

配当に関する事項

1 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年5月10日 取締役会	普通株式	2,797	55	2024年3月31日	2024年6月27日	利益剰余金

(注) 1株当たり配当額には創業55周年記念配当5円00銭が含まれております。

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年11月8日 取締役会	普通株式	2,797	55	2024年9月30日	2024年12月2日	利益剰余金

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:百万円)

	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
売上高							
顧客との契約から生じる収益	32,922	3,330	4,022	26,227	1,502	3,784	5,696
その他の収益(注)3	-	-	-	17,686	-	-	-
外部顧客への売上高	32,922	3,330	4,022	43,913	1,502	3,784	5,696
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2,462	841	25	1,609	1,048	194	235
計	35,385	4,171	4,047	45,523	2,551	3,978	5,932
セグメント利益又は損失( )	2,045	669	1,688	6,184	72	1,056	470

	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	計	調整額 (注)1	中間連結損益計算書計上額 (注)2
売上高						
顧客との契約から生じる収益	5,722	2,570	382	86,161	-	86,161
その他の収益(注)3	-	1,135	-	18,822	-	18,822
外部顧客への売上高	5,722	3,706	382	104,983	-	104,983
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2	1,791	2,468	10,680	10,680	-
計	5,725	5,497	2,851	115,664	10,680	104,983
セグメント利益又は損失( )	264	626	49	12,982	319	12,662

(注)1.セグメント利益又は損失( )の調整額は、セグメント間取引消去であります。

2.セグメント利益又は損失( )は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3.その他の収益は、不動産賃貸料等であります。

当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（単位：百万円）

	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
売上高							
顧客との契約から生じる収益	31,904	3,796	3,832	28,228	555	4,461	7,206
その他の収益（注）3	-	-	-	18,141	-	-	-
外部顧客への売上高	31,904	3,796	3,832	46,370	555	4,461	7,206
セグメント間の内部売上高又は 振替高	3,141	862	43	2,103	29	196	288
計	35,046	4,659	3,875	48,473	584	4,657	7,495
セグメント利益又は損失（ ）	3,059	942	1,366	6,573	160	1,455	748

	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	計	調整額 （注）1	中間連結損益計算書計上額 （注）2
売上高						
顧客との契約から生じる収益	6,054	3,033	390	89,464	-	89,464
その他の収益（注）3	-	1,245	-	19,387	-	19,387
外部顧客への売上高	6,054	4,279	390	108,851	-	108,851
セグメント間の内部売上高又は 振替高	0	2,049	3,017	11,735	11,735	-
計	6,054	6,329	3,408	120,587	11,735	108,851
セグメント利益又は損失（ ）	290	897	37	15,210	138	15,071

（注）1.セグメント利益又は損失（ ）の調整額は、セグメント間取引消去であります。

2.セグメント利益又は損失（ ）は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3.その他の収益は、不動産賃貸料等であります。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

（1株当たり情報）

1株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）	当中間連結会計期間 （自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
1株当たり中間純利益金額	191円62銭	242円14銭
（算定上の基礎）		
親会社株主に帰属する中間純利益金額 （百万円）	9,517	12,027
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額（百万円）	9,517	12,027
普通株式の期中平均株式数（千株）	49,668	49,672

（注）潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得及び自己株式の公開買付け)

当社は、2024年11月8日開催の取締役会決議により、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。)第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項及び当社定款の規定に基づく自己株式の取得及びその具体的な取得方法として自己株式の公開買付け(以下「本公開買付け」といいます。)を実施いたしました。

1. 買付けの目的

当社は2024年9月上旬、当社の筆頭株主及び主要株主でありその他の関係会社に該当する株式会社豊州(以下「豊州」といいます。2024年11月8日現在の所有株式数:8,165,196株、所有割合(注):16.05%)より、所有する当社普通株式の一部である1,500,000株(所有割合:2.95%)を売却する意向がある旨の連絡を受けました。(注)「所有割合」とは、2024年9月30日現在の当社の発行済株式総数(53,998,205株)から同日現在の自己株式3,135,069株(ただし、相互保有株式となる当社の完全子会社であるスターツアメニティー株式会社、スターツ商事株式会社、株式会社ウィーブ、スターツホーム株式会社及び当社の連結子会社であるスターツ出版株式会社がそれぞれ保有する当社普通株式は含まれません。)を控除した株式数である50,863,136株に対する所有株式数の割合をいい、小数点以下第三位を四捨五入し、以下、所有割合の計算において同じとします。

当社は、豊州からの連絡を受けて、一時的にまとまった数量の株式が市場に放出された場合における当社普通株式の流動性及び市場価格への影響、並びに当社の株主の皆様への利益還元方針や財務状況等を総合的に勘案し、当該株式を自己株式として取得することについての具体的な検討を開始いたしました。当該検討の結果、当社が自己株式として取得することは、当社株式の需給関係の一時的な悪化を回避することが期待できるだけでなく、当社の1株当たり当期純利益(EPS)及び自己資本当期純利益率(ROE)等の資本効率の向上に寄与し、株主の皆様に対する利益還元につながるものと判断し、さらに、自己株式の具体的な取得方法については、株主間の平等性及び取引の透明性の観点から、公開買付けの手法が適切であると判断しました。

本公開買付けにより取得した自己株式の処分等の方針については、現時点で具体的な内容は未定です。

2. 自己株式の取得に関する取締役会決議内容

- |                |                           |
|----------------|---------------------------|
| (1) 取得する株式の種類  | 当社普通株式                    |
| (2) 取得する株式の総数  | 1,650,100株(上限)            |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 5,397,477,100円(上限)        |
| (4) 取得期間       | 2024年11月11日から2025年1月31日まで |

3. 自己株式の公開買付けの概要

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| (1) 買付け予定数    | 1,650,000株                |
| (2) 買付け等の価格   | 普通株式1株につき金3,271円          |
| (3) 買付け等の期間   | 2024年11月11日から2024年12月9日まで |
| (4) 公開買付開始公告日 | 2024年11月11日               |
| (5) 決済の開始日    | 2025年1月6日                 |

2【その他】

2024年5月10日開催の取締役会において第52期の期末配当を行う決議をしております。

配当金の総額	2,797百万円
1株当たりの額	55円(創業55周年記念配当5円00銭含む)
支払請求の効力発生日及び支払開始日	2024年6月27日

(注)2024年3月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払を行います。

また、2024年11月8日開催の取締役会において第53期の中間配当を行う決議をしております。

中間配当金の総額	2,797百万円
1株当たりの額	55円
支払請求の効力発生日及び支払開始日	2024年12月2日

(注)2024年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払を行います。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11月14日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所  
東京都中央区

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 古川 誉

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吉岡 智浩

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。  
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。  
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1 . 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

(注) 2 . X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。