

## 【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】	2025年11月14日
【中間会計期間】	第54期中（自 2025年4月1日 至 2025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53期 中間連結会計期間	第54期 中間連結会計期間	第53期
会計期間	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	自 2024年4月1日 至 2025年3月31日
売上高 (百万円)	108,851	118,584	232,978
経常利益 (百万円)	14,857	16,549	33,404
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	12,027	10,836	24,274
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	12,262	10,846	23,534
純資産額 (百万円)	174,796	185,911	178,239
総資産額 (百万円)	318,133	335,881	333,647
1株当たり中間(当期)純利益金額 (円)	242.14	224.96	492.15
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 (%)	53.86	54.27	52.38
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	12,712	8,743	25,915
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,491	6,444	8,769
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,018	6,436	15,275
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	86,913	84,265	88,782

(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、雇用・所得環境の改善、好調なインバウンド需要を背景に緩やかな回復基調が続いている一方で、米国の通商政策の影響や為替相場の変動、物価上昇や金利の先高観など、景気の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。

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、2025年9月末現在、アパート・マンション管理戸数155,797戸、月極駐車場台数103,209台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は57,974台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅118,208戸、事務所1,996件、駐車場12,732台（受託企業数491社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,505戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数762,059戸、受託台数23,335台を加えますと、住宅1,040,569戸、事務所1,996件、駐車場197,250台となり、ビル・施設管理件数は2,739件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2025年9月末現在で全国634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520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、2025年9月末現在128事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして4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、2025年9月末現在で世界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・オフィスビル・投資用不動産等の売買仲介、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」の主催や「卓球日本代表チーム」の協賛を始め、女子陸上競技部・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。

当中間連結会計期間の業績は、建設事業におきましては工事が概ね順調に進捗し、売買仲介事業におきましては法人取引の注力により、取扱件数及び取扱高が増加いたしました。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更新手数料、管理手数料売上及びメンテナンス売上が堅調に推移いたしました。分譲不動産事業におきましては、不動産を裏付けとした公募型デジタル証券（不動産セキュリティ・トークン）の対象資産として賃貸住宅の譲渡を行いました。ホテル・レジャー事業におきましても稼働が好調に推移いたしました結果、売上高は1,185億84百万円（前年同期比8.9%増加）、営業利益は160億19百万円（前年同期比6.3%増加）、経常利益は165億49百万円（前年同期比11.4%増加）となり、親会社株主に帰属する中間純利益は、前中間連結会計期間におきまして固定資産売却益の計上がありましたため、108億36百万円（前年同期比9.9%減少）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】



## ■スターツ海外ネットワーク／21カ国（※）33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7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 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 LLC	(アラブ首長国連邦・ドバイ)

※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2025年9月末現在では645棟となりました。多様化する暮らしの中で「居住性」と「デザイン性」の差別化により高い入居率を維持し、好評をいただいております多様な「コンセプト賃貸住宅」の新プラン追加、希少価値のある「防音賃貸住宅 おとのわ」のリリースなど、入居者・オーナー様ともに喜ばれる商品改良・開発に取り組んでまいります。

当中間連結会計期間の業績は、木造物件の竣工及び工事着工件数の増加、法人顧客を中心とした大型工事の受注増加により、売上高343億54百万円（前年同期比7.7%増）、営業利益35億28百万円（前年同期比20.0%増）、受注残高は1,516億56百万円（前期比14.8%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、管理物件数の増加に伴い、更新手数料が堅調に推移いたしました。また、地域密着営業による法人取引の拡大に注力するとともに、さらなる顧客満足度向上のため、人材育成にも注力してまいりました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高38億3百万円（前年同期比0.2%増）、営業利益6億65百万円（前年同期比24.4%減）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。また、法人取引にも注力してまいりました結果、仲介手数料及び取引高は堅調に推移いたしました。当中間連結会計期間の業績は、売上高44億54百万円（前年同期比16.2%増）、営業利益16億83百万円（前年同期比26.9%増）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、組織体制を強化し、管理物件の新規受託に注力するとともに、賃貸住宅管理委託契約の電子化など、顧客ニーズに寄り添った管理サービスの提供を推進してまいりました。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も増加いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高491億28百万円（前年同期比5.9%増）、営業利益68億22百万円（前年同期比4.8%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、不動産セキュリティ・トークン「スターツ・アセット・トークン」へ対象資産として賃貸住宅2棟の譲渡、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅1棟の譲渡、新築分譲戸建「クオンガーデン文京千駄木」（東京都文京区：総戸数2戸）の販売開始や、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）の販売等により、当中間連結会計期間の業績は、売上高46億90百万円（前年同期売上高5億55百万円）、営業利益2億56百万円（前年同期営業損失1億63百万円）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「クオンガーデン文京千駄木」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」の完売により、2戸4億35百万円となりました。

## 出版事業

出版事業におきましては、新レーベルの創刊、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注力してまいりました。2025年2月に恋愛小説レーベル「ベリーズ文庫with」、2025年3月に青春小説レーベル「スターツ出版文庫アンチブルー」を創刊いたしております。

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、利用者満足度が高い施設と予約プランの開発、予約可能施設の拡大等によるユーザー満足度の向上に注力してまいりました。

当中間連結会計期間の業績は、映画化された小説「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」を含むヒット作品の増収効果の反動等により、売上高35億90百万円（前年同期比19.5%減）、営業利益7億15百万円（前年同期比50.6%減）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、「ホテル ルミエール 西葛西」（東京都江戸川区：客室数192室）が2025年9月にリニューアルオープンいたしました。また楽天トラベルによる「ANA楽パック賞2025 大賞」において「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）、「ホテル エミオン 札幌」（北海道札幌市）が受賞するなど、質の高いサービスが評価され、各施設におきまして稼働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76億7百万円（前年同期比5.6%増）、営業利益10億7百万円（前年同期比35.0%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、2025年7月にグループホーム/小規模多機能「きらら西荻南」（東京都杉並区）を開設いたしました。既存事業所の稼働は堅調に推移してまいりましたが、物価高騰に伴い食材費や人件費が上昇いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高63億61百万円（前年同期比5.1%増）、営業利益2億85百万円（前年同期比1.1%減）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、新たな取り組みとして不動産を裏付け資産とするセキュリティ・トークンの公募及び発行を行いました。また、新たに労働者派遣事業・有料職業紹介事業会社として「スターツキャリアマネジメント株式会社」を設立し、2025年10月より営業を開始しております。

当中間連結会計期間の業績は、少額短期保険契約件数、不動産管理信託報酬が堅調に推移いたしました。金利上昇の影響を受け住宅ローン手数料が減少いたしました結果、売上高41億49百万円（前年同期比3.0%減）、営業利益9億55百万円（前年同期比8.2%減）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4億42百万円（前年同期比13.1%増）、営業利益78百万円（前年同期営業利益35百万円）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45億17百万円の資金を使用し、842億65百万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、建設工事等の売上債権の増加28億6百万円、仕掛販売用不動産の仕入等による棚卸資産の増加27億19百万円、法人税等の支払64億35百万円の方で、税金等調整前中間純利益168億71百万円、減価償却費33億66百万円等により87億43百万円の資金を獲得（前年同期は127億12百万円の資金を獲得）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、賃貸不動産の取得等により64億44百万円の資金を使用（前年同期は44億91百万円の資金を使用）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31億23百万円や運転資金等の銀行借入の返済により64億36百万円の資金を使用（前年同期は80億18百万円の資金を使用）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3,358億81百万円となり、前連結会計年度末と比較し22億33百万円増加いたしました。これは、主に仕掛販売用不動産及び有形固定資産が増加した一方で、現金及び預金が増加したことによるものです。

負債総額は1,499億69百万円となり、前連結会計年度末と比較し54億38百万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1,859億11百万円となり、前連結会計年度末と比較し76億72百万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【重要な契約等】

該当事項はありません。

## 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) (2025年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2025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)
2025年4月1日～ 2025年9月30日	-	53,998,205	-	11,039	-	6,198

## ( 5 ) 【大株主の状況】

2025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	5,465	11.07
日本マ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	4,886	9.90
村石 久二	千葉県浦安市	4,446	9.01
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	2,617	5.30
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	4.42
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	2,172	4.40
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	1.79
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) REFIDELITY FUNDS (常任代理人 香港上海銀行東京支店 セキュリティーズ・サービス・オペレーションズ)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK	876	1.78
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	858	1.74
村石 純子	千葉県浦安市	772	1.57
計	-	25,165	50.98

(注) 1.上記のほか当社所有の自己株式4,635千株があります。

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1,769千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社2,043千株であります。

## ( 6 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025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 4,635,400	-	-
	(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 48,080,100	480,801	-
単元未満株式	普通株式 26,105	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	480,801	-

(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】

2025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3丁目4番10号	4,635,400	-	4,635,400	8.58
(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8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5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3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	東京都中央区八丁堀1丁目2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3丁目22番21号	5,200	-	5,200	0.01
計	-	5,892,000	-	5,892,000	10.91

## 2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 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（2025年4月1日から2025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 (2025年 3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	99,085	93,413
受取手形、売掛金及び契約資産	14,930	17,737
販売用不動産	8,464	7,351
仕掛販売用不動産	20,770	23,876
未成工事支出金	2,319	2,977
その他	12,351	10,558
貸倒引当金	484	512
流動資産合計	157,435	155,402
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	56,279	60,019
土地	73,831	73,811
その他（純額）	7,634	5,531
有形固定資産合計	137,745	139,363
無形固定資産		
ソフトウェア	2,767	2,849
ソフトウェア仮勘定	2,324	2,881
のれん	393	263
その他	65	65
無形固定資産合計	5,551	6,059
投資その他の資産		
投資有価証券	13,920	17,085
繰延税金資産	2,591	1,936
その他	16,738	16,349
貸倒引当金	192	171
投資損失引当金	143	143
投資その他の資産合計	32,915	35,056
固定資産合計	176,211	180,479
資産合計	333,647	335,881

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	20,731	18,681
短期借入金	7,194	6,194
1年内返済予定の長期借入金	16,226	15,850
未払法人税等	6,820	5,760
契約負債	14,523	14,726
賞与引当金	3,204	3,212
その他	26,814	27,392
流動負債合計	95,514	91,817
固定負債		
長期借入金	46,226	44,399
役員退職慰労引当金	1,174	1,219
完成工事補償引当金	700	676
賃貸事業損失引当金	300	301
再評価に係る繰延税金負債	589	589
退職給付に係る負債	276	280
資産除去債務	3,405	3,606
その他	7,220	7,077
固定負債合計	59,893	58,152
負債合計	155,408	149,969
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,564	6,564
利益剰余金	163,688	171,398
自己株式	13,081	13,082
株主資本合計	168,210	175,920
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,045	2,978
土地再評価差額金	1,237	1,237
為替換算調整勘定	884	138
退職給付に係る調整累計額	2,371	2,003
その他の包括利益累計額合計	6,538	6,357
非支配株主持分	3,489	3,633
純資産合計	178,239	185,911
負債純資産合計	333,647	335,881

## ( 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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
売上高	108,851	118,584
売上原価	72,210	79,827
売上総利益	36,641	38,757
販売費及び一般管理費	21,569	22,738
営業利益	15,071	16,019
営業外収益		
受取利息	211	253
受取配当金	241	253
為替差益	-	53
保険解約返戻金	8	225
その他	408	200
営業外収益合計	871	985
営業外費用		
支払利息	173	302
為替差損	837	-
その他	74	153
営業外費用合計	1,085	455
経常利益	14,857	16,549
特別利益		
固定資産売却益	2,999	78
投資有価証券売却益	91	325
特別利益合計	3,090	403
特別損失		
固定資産除却損	125	44
その他	3	37
特別損失合計	128	81
税金等調整前中間純利益	17,819	16,871
法人税、住民税及び事業税	4,925	5,463
法人税等調整額	500	364
法人税等合計	5,426	5,827
中間純利益	12,393	11,043
非支配株主に帰属する中間純利益	365	206
親会社株主に帰属する中間純利益	12,027	10,836

## 【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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	12,393	11,043
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	727	920
為替換算調整勘定	940	745
退職給付に係る調整額	343	372
その他の包括利益合計	131	197
中間包括利益	12,262	10,846
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	11,894	10,655
非支配株主に係る中間包括利益	367	190

## ( 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 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025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	17,819	16,871
減価償却費	3,251	3,366
有形固定資産除売却損益 ( は益 )	2,874	18
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	94	6
賞与引当金の増減額 ( は減少 )	18	8
退職給付に係る資産負債の増減額 ( は減少 )	155	35
役員退職慰労引当金の増減額 ( は減少 )	18	44
受取利息及び受取配当金	453	506
支払利息	173	302
為替差損益 ( は益 )	837	53
売上債権の増減額 ( は増加 )	6,489	2,806
棚卸資産の増減額 ( は増加 )	5,447	2,719
仕入債務の増減額 ( は減少 )	5,746	1,708
契約負債の増減額 ( は減少 )	1,484	197
その他の流動資産の増減額 ( は増加 )	7,130	1,810
その他の流動負債の増減額 ( は減少 )	1,447	622
その他	85	456
<b>小計</b>	<b>18,310</b>	<b>14,924</b>
利息及び配当金の受取額	370	556
利息の支払額	177	302
法人税等の支払額	5,791	6,435
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>12,712</b>	<b>8,743</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	3,384	3,419
定期預金の払戻による収入	338	4,375
有形固定資産の取得による支出	4,321	5,111
有形固定資産の売却による収入	3,866	119
無形固定資産の取得による支出	843	1,103
投資有価証券の取得による支出	669	2,663
投資有価証券の売却による収入	712	981
貸付けによる支出	19	90
貸付金の回収による収入	0	0
その他	170	466
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,491</b>	<b>6,444</b>

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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）	2,000	1,000
長期借入れによる収入	5,278	5,256
長期借入金の返済による支出	8,587	7,458
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	2,726	3,123
非支配株主への配当金の支払額	93	109
その他	112	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,018	6,436
現金及び現金同等物に係る換算差額	167	380
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	34	4,517
現金及び現金同等物の期首残高	86,878	88,782
現金及び現金同等物の中間期末残高	86,913	84,265

## 【注記事項】

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
給与手当	7,099百万円	7,849百万円
広告宣伝費	1,760	1,757
減価償却費	649	736
役員退職慰労引当金繰入額	50	63
賞与引当金繰入額	1,868	1,989
退職給付費用	275	303

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	97,176百万円	93,413百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	10,263	9,148
現金及び現金同等物	86,913	84,265

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025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
2025年5月8日 取締役会	普通株式	3,208	65	2025年3月31日	2024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
2025年11月7日 取締役会	普通株式	3,208	65	2025年9月30日	2025年12月1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 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( )	2,941	880	1,326	6,512	163	1,449	746

	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	1,634	3,017	11,319	11,319	-
計	6,054	5,914	3,408	120,171	11,319	108,851
セグメント利益又は損失( )	288	1,039	35	15,057	13	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。

当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	34,354	3,803	4,454	30,154	4,690	3,590	7,607
その他の収益（注）3	-	-	-	18,974	-	-	-
外部顧客への売上高	34,354	3,803	4,454	49,128	4,690	3,590	7,607
セグメント間の内部売上高又は 振替高	5,565	858	13	1,909	21	184	380
計	39,920	4,662	4,467	51,038	4,711	3,775	7,987
セグメント利益	3,528	665	1,683	6,822	256	715	1,007

	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	6,361	2,848	442	98,308	-	98,308
その他の収益（注）3	-	1,301	-	20,275	-	20,275
外部顧客への売上高	6,361	4,149	442	118,584	-	118,584
セグメント間の内部売上高又は 振替高	0	2,476	2,655	14,065	14,065	-
計	6,362	6,625	3,098	132,650	14,065	118,584
セグメント利益	285	955	78	15,998	20	16,019

（注）1.セグメント利益の調整額は、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。

2. 報告セグメントの変更に関する事項

当中間連結会計期間より、報告セグメントごとの業績をより適切に反映させるために、従来金融・コンサルティング事業に計上していた一部費用について、全社共通費として各報告セグメントへ配賦する方法に変更しております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の測定方法に基づき作成したものを開示しております。

## (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 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年 9月30日)
1株当たり中間純利益金額	242円14銭	224円96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)	12,027	10,836
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)	12,027	10,836
普通株式の期中平均株式数(千株)	49,672	48,172

(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)

該当事項はありません。

## 2【その他】

2025年5月8日開催の取締役会において第53期の期末配当を行う決議をしております。

配当金の総額 3,208百万円

1株当たりの額 65円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2025年6月30日

(注) 2025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、2025年11月7日開催の取締役会において第54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 3,208百万円

1株当たりの額 65円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2025年12月1日

(注) 2025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

2025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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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揮、監督及び査閲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。