

# 決算説明資料

## (平成26年11月期 第3四半期(12月～8月)決算)

---

平成26年9月30日



スター・マイカ株式会社

# 目次

---

## 1. 決算の概要

## 2. 事業の概要

## 3. 経営戦略

## 4. 市場環境及び資料

## 5. 会社紹介

## －PL－ 『業績は順調に推移』

- 増税前需要の反動減の影響を受けつつも、中古マンションへの注目度は高い
- 物件増加により減価償却費負担が先行するが、EBITDAベースでは堅調に増益

	2013/11期	2013/11期 3Q	2014/11期 3Q	前年同期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	135.4	101.7	98.5	96.9%
売上総利益	32.3	24.8	26.4	106.3%
営業利益	18.0	14.8	15.0	101.5%
経常利益	12.3	10.5	10.5	100.0%
当期純利益	7.4	6.3	6.3	99.6% (※1)
減価償却費	2.5	1.6	2.7	172.9%
EBITDA (※2)	20.6	16.4	17.8	108.5%

※1 復興特別法人税の前倒し廃止に伴う繰延税金資産取崩の影響

※2 EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 中古マンション事業は、保有残高の積み上げが増益に寄与

- 賃貸は、保有物件の増加により、売上・粗利益ともに順調に拡大
- 売買は、反動減が懸念される中でも着実に実績を積み上げ、高い利益率を確保

	2013/11期		2013/11期 3Q		2014/11期 3Q		前年同期比
	(億円)		(億円)		(億円)		
売上高	135.4		101.7		98.5		96.9%
中古マンション事業	124.1		94.9		89.4		94.1%
うち賃貸	18.5		13.7		15.7		114.9%
うち売買	105.5		81.2		73.6		90.6%
インベストメント事業	7.6		4.1		5.9		144.7%
アドバイザー事業	3.6		2.6		3.1		121.6%

	2013/11期		2013/11期 3Q		2014/11期 3Q		前年同期比
	(億円)	利益率	(億円)	利益率	(億円)	利益率	
売上総利益	32.3	23.9%	24.8	24.4%	26.4	26.8%	106.3%
中古マンション事業	27.6	22.3%	21.0	22.1%	21.9	24.6%	104.5%
うち賃貸	13.5	73.3%	9.9	72.6%	11.5	73.3%	116.0%
うち売買	14.3	13.6%	11.0	13.6%	10.3	14.1%	93.8%
うち販売用不動産評価損	-0.2	-	-0.0	-	-	-	-
インベストメント事業	1.6	22.0%	1.6	40.9%	1.9	32.8%	116.1%
アドバイザー事業	3.0	82.7%	2.1	82.7%	2.5	78.5%	115.4%

# —BS— 『保有不動産は顕著に増加。将来の収益源を確保』

- 販売用不動産は、出店した関西エリア含め積極取得の結果、294億円
- 有形固定資産は、収益不動産の積み上げにより、95億円

	2013/11期 (億円)	2014/11期 3Q (億円)	前期末比
流動資産	290	319	110.1%
うち現預及び預金	16	21	126.1%
うち販売用不動産	269	294	109.1%
固定資産	84	99	117.7%
うち有形固定資産	80	95	118.4%
総資産	375	419	111.8%
流動負債	65	48	74.0%
固定負債	200	256	128.0%
自己資本	109	113	104.5%
自己資本比率	29.0%	27.1%	

※販売用不動産の主要なものは、中古マンション事業のマンション  
 ※有形固定資産の主要なものは、インベストメント事業の収益不動産

# 今期のTOPICS

- 2014年1月 大阪支店の業務を開始
- 2014年4月 “既存住宅売買瑕疵保険”付帯サービスを開始
- 2014年5月 “住まいのガイドアプリ”の提供を開始
- 2014年5月 株主優待制度を年2回(11月末、5月末)に拡充
- 2014年5月 株式会社インテリックスとの共同事業を開始
- 2014年6月 一棟リノベマンション「ステラレジデンス高円寺」の販売を開始
- 2014年9月 1株当たり年間配当(予想)を16円→18円へ修正
- 2014年9月 一棟リノベマンション「ステラレジデンス中目黒」の販売を開始

---

1. 決算の概要

**2. 事業の概要**

3. 経営戦略

4. 市場環境及び資料

5. 会社紹介

# 当社の経営理念

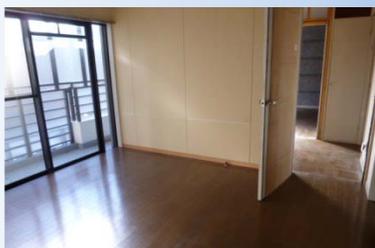


STAR MICA

**“作る”から“活かす”社会を実現します**

# 資産価値を高める“リノベーション”の時代

- 住宅にも“リサイクル”“エコ”の考えを取り入れ、『今あるもの』を活用
- “新たな住まい”として機能的・性能的にも一新し、資産価値を向上
- 年間約400室の販売実績



before



after

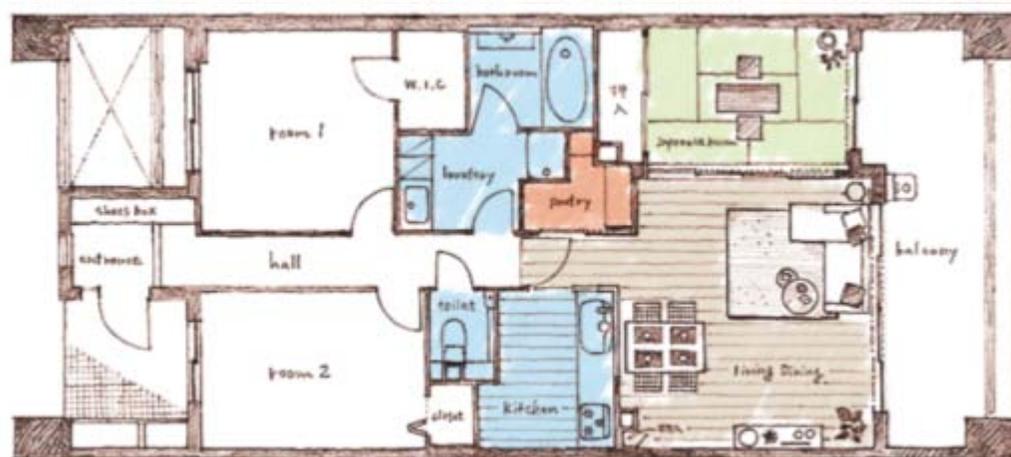
# 事例① “女性”にやさしい住まいづくり

- 女性目線で“暮らしやすさ”を追求  
“しあわせリノベ研究所”
- 収納や動線、お手入れに、  
徹底的にこだわった商品企画

女性の“ウレシイ”をかたちに。

しあわせリノベ  研究所

<http://www.shiawase.starmica-r.co.jp/>



## 事例② “子育て”にやさしい住まいづくり

- 親の目線で“子育てのしやすさ”を追求
- 子供の安全や育児に配慮した間取りや設備
- 中古マンションでは全国初となる  
“「子育てにやさしい」住まいと環境”認定取得



「子育てにやさしい」  
住まいと環境

AUTHORIZED BY  
©ミキハウス子育て総研



## 事例③ “建物まるごと”リノベーション

- 部屋の中だけでなく、大規模工事で建物全体を“リノベーション”
- 外観や設備のハード面だけでなく、安全や環境といったソフト面にも配慮

### 物件例

ステラスイート玉川田園調布

ステラガーデン南生田

ステラスイート大井

ステラガーデン溝の口

ステラレジデンス高円寺

ステラレジデンス中目黒

etc.



# 中古マンションが選ばれる3つの“理由”

## POINT① 手頃な価格

- ✓ 新築より安い価格で、予算を抑えて希望の物件に住むことができる

## POINT② 豊富な選択肢

- ✓ 立地、グレード、間取り等、自分好みに選ぶことができる

## POINT③ 安心の実物購入

- ✓ 居室スペース、眺望、管理状況、近隣コミュニティー等、実際に実物を確かめて買うことができる

# “中古”でも **安心と安全**を提供

## 豊富な経験に基づくリノベーション

- ✓ 毎年約400戸、累計では3,000戸を超える販売実績



## 購入後も安心の保証

- ✓ お客様購入後、一定期間の保証を付与
- ✓ 業界に先駆けて、4月から全販売物件に「**既存住宅売買瑕疵保険**」付帯サービスの提供を開始



## 中古マンションのトータルサービス

- ✓ 売買仲介、リフォーム、マンション管理等、グループ一丸となって様々なサービスを提供



---

1. 決算の概要

2. 事業の概要

**3. 経営戦略**

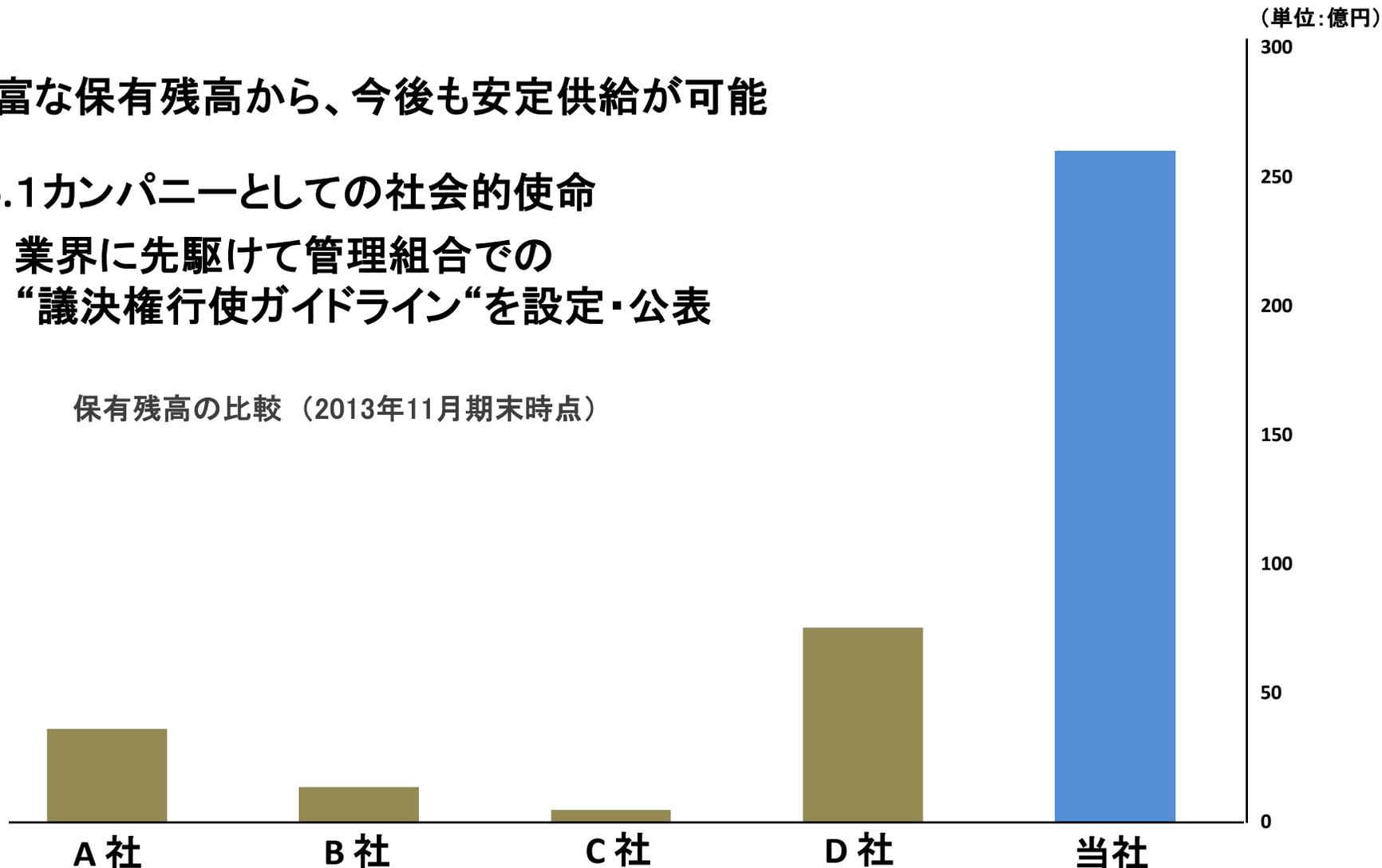
4. 市場環境及び資料

5. 会社紹介

# 中古マンション保有残高は業界トップ

- 豊富な保有残高から、今後も安定供給が可能
- No.1カンパニーとしての社会的使命
  - ✓ 業界に先駆けて管理組合での“議決権行使ガイドライン”を設定・公表

保有残高の比較（2013年11月期末時点）



※上場企業各社、2013年11月末時点における最新決算情報より当社作成



# ユニークな戦略

- すぐに売却可能な“空室”ではなく、あえていつ売れるか不明な“賃貸中”マンションを取得
- 当社独自の競争戦略が評価され、ポーター賞を受賞(2011年)

## ポーター賞

競争戦略論の第一人者であるマイケル・E・ポーター教授(ハーバード大学)の名を冠する賞。製品、プロセス、経営手法においてイノベーションを起こすと共に独自性のある戦略を実行し、その結果収益性を高めている企業を表彰するもの。

## 過去受賞企業

カカコム

コマツ

麒麟ビール

ぐるなび

ファーストリテイリング

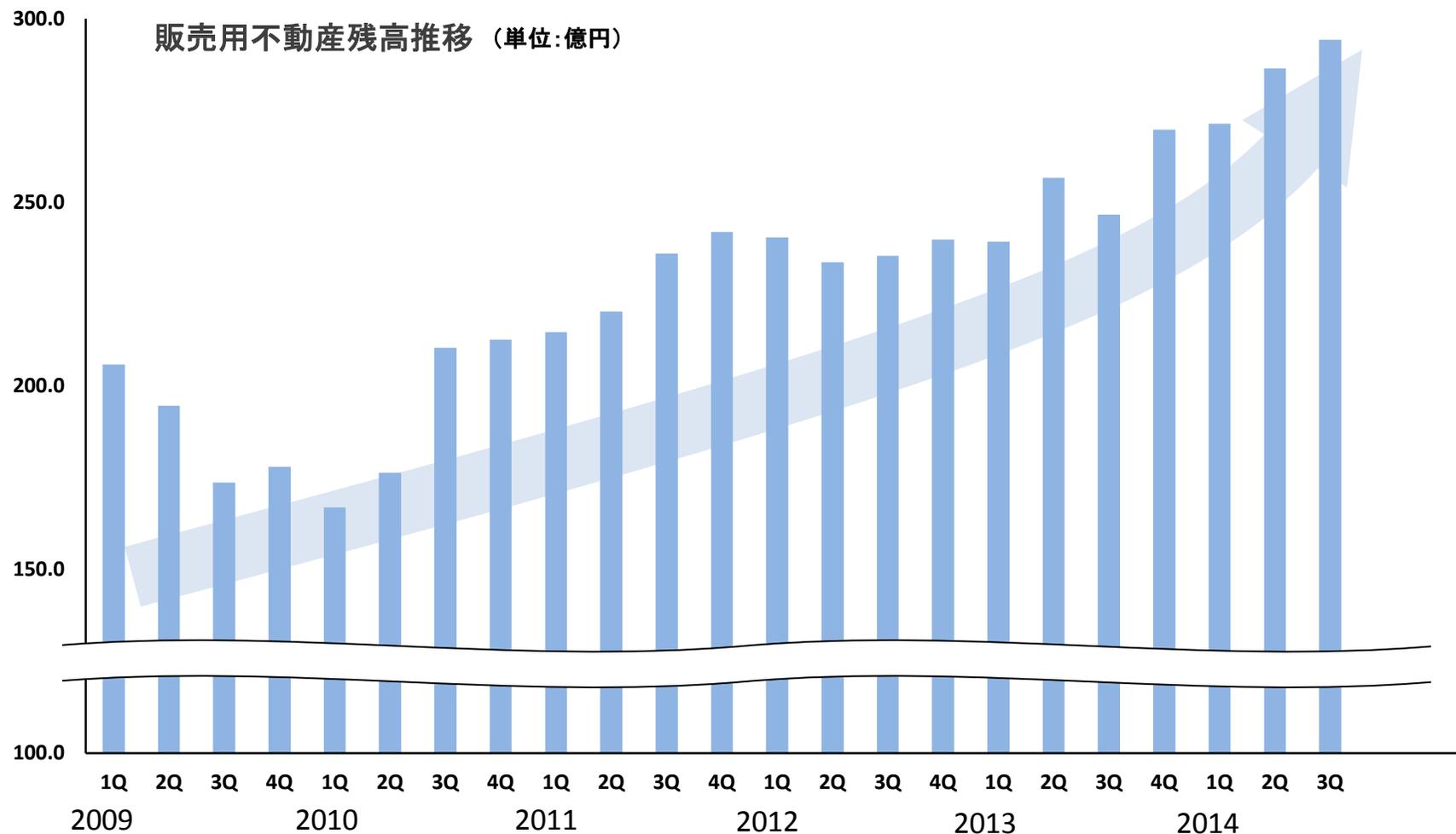
オイシックス

etc.



# 今後も中古マンションを積極積上げ

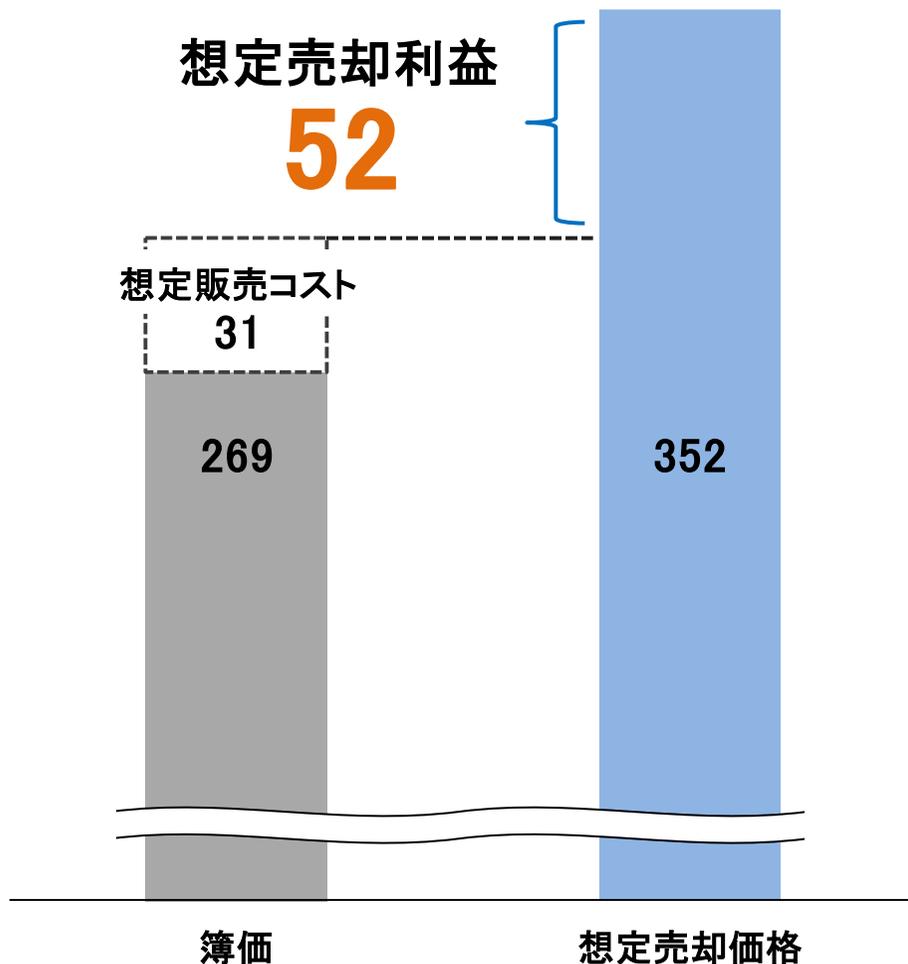
- 販売用不動産は今後も積極的に取得し、更なる積み増しを図る
- 保有残高の積上げに伴い、今後の賃貸利益、売買利益拡大が見込まれる



# 中古マンションの含み益は50億円超（2013年11月期末）

2013年11月期末簿価に対する含み益状況

(単位:億円)

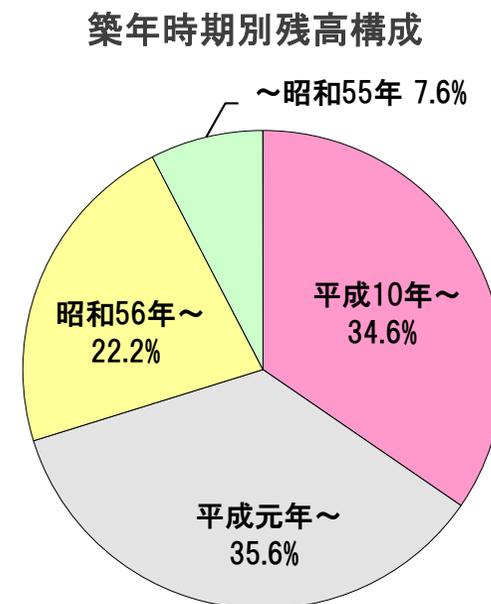
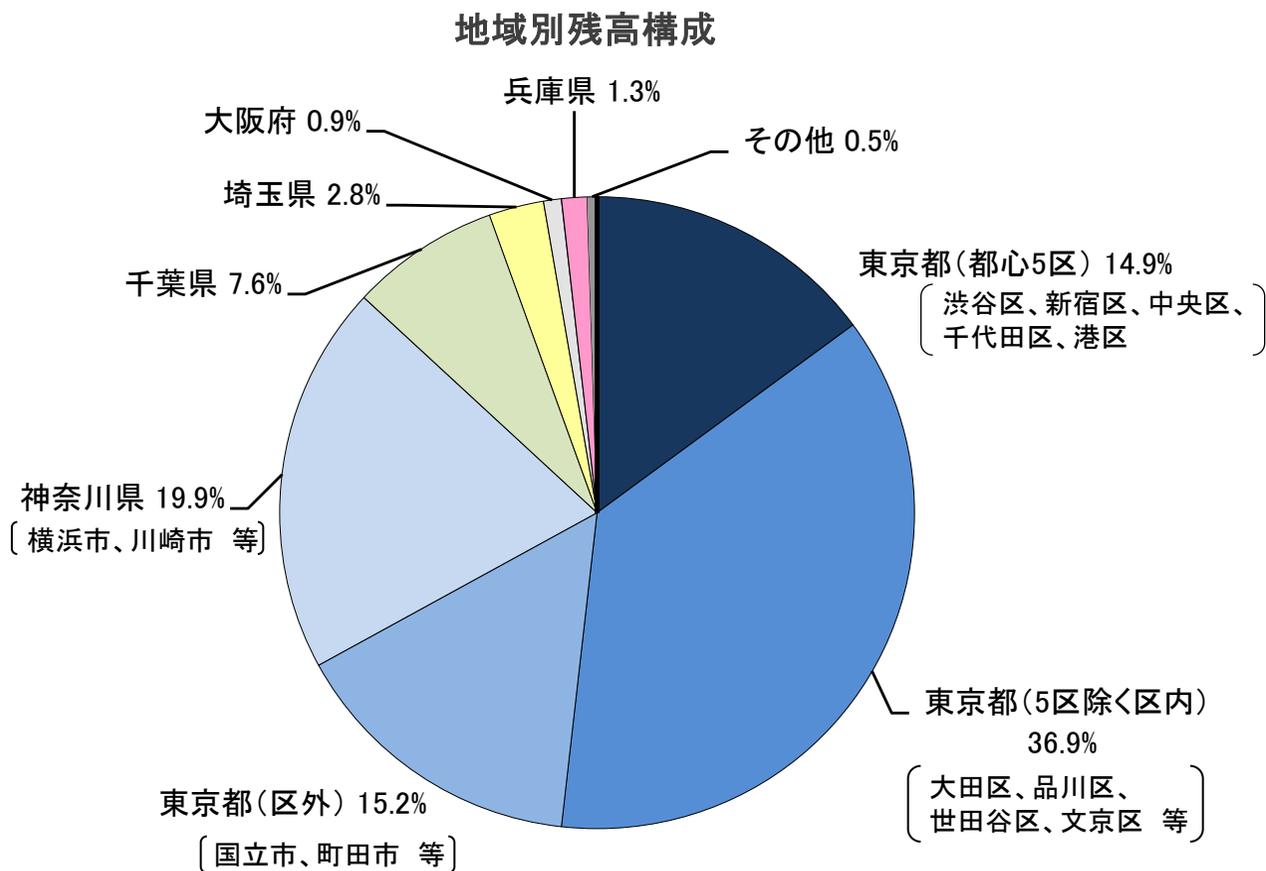


- 外部鑑定評価等に基づく  
評価額(想定売却価格)は約**352億円**
- 想定売却利益は約**52億円**

※想定販売コストは、仲介手数料及びリノベーション費用の過去の実績値をもとに見積り算出したものです  
※上記の数値は、会計上の見積りに基づくものであり将来の損益を保証するものではありません

# 保有物件ポートフォリオは十分に分散 (2013年11月期末)

2013年11月期末の保有物件



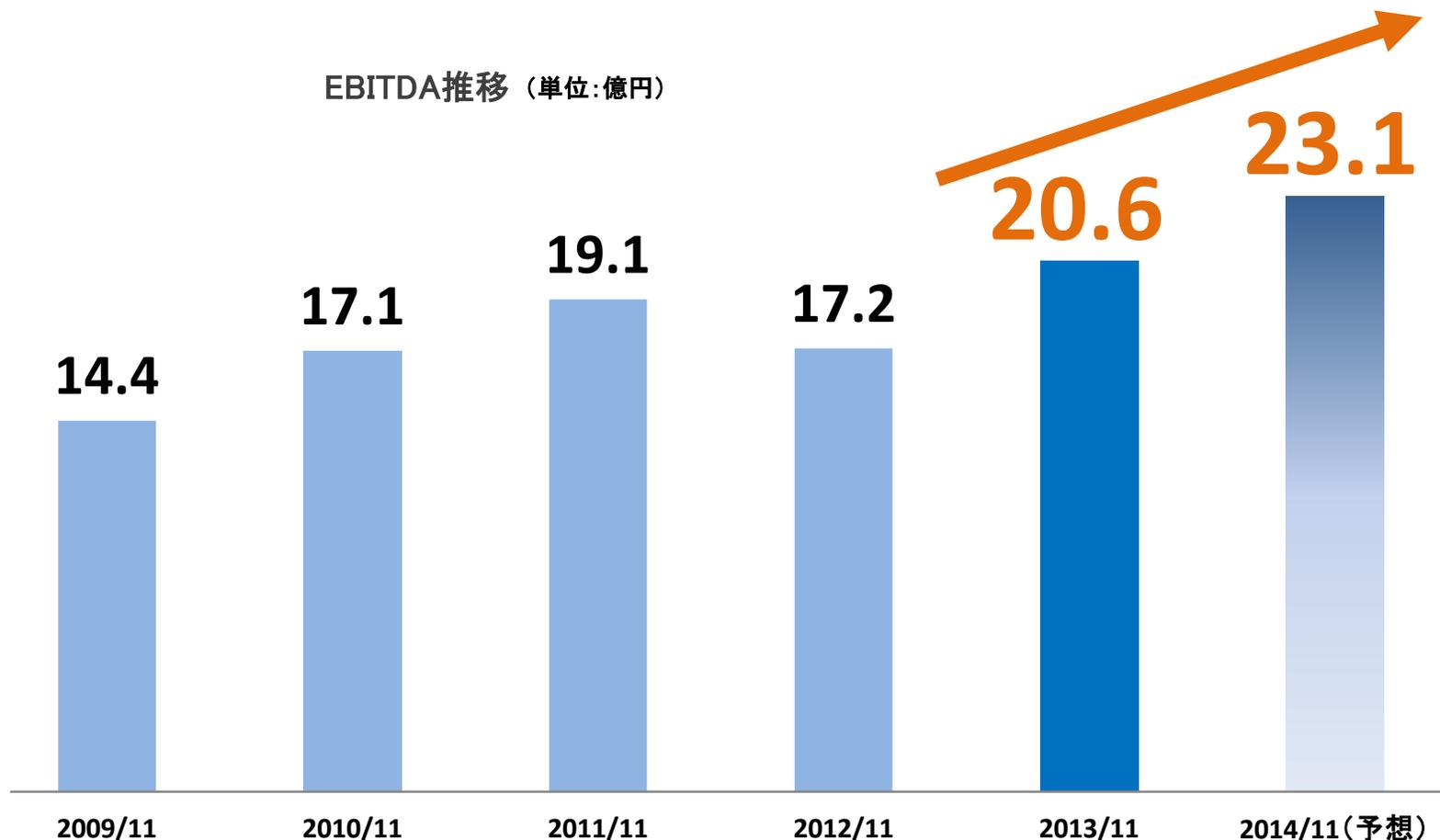
**平均物件データ**

平均専有面積	62.03 m <sup>2</sup>
平均築年数	21.8 年
平均購入価格	18,826 千円

※平均物件データは戸数平均(すべて区分所有)  
 ※地域別残高構成・築年時期別残高構成は、購入契約金額比による(すべて区分所有)

## 過去最高水準のEBITDA

- 2013年11月期のEBITDA(営業利益+減価償却費)は**20億円を突破**
- 事業規模の拡大を通じ、今後も持続的な成長を目指す



# 最高益更新を目指し順調な進捗

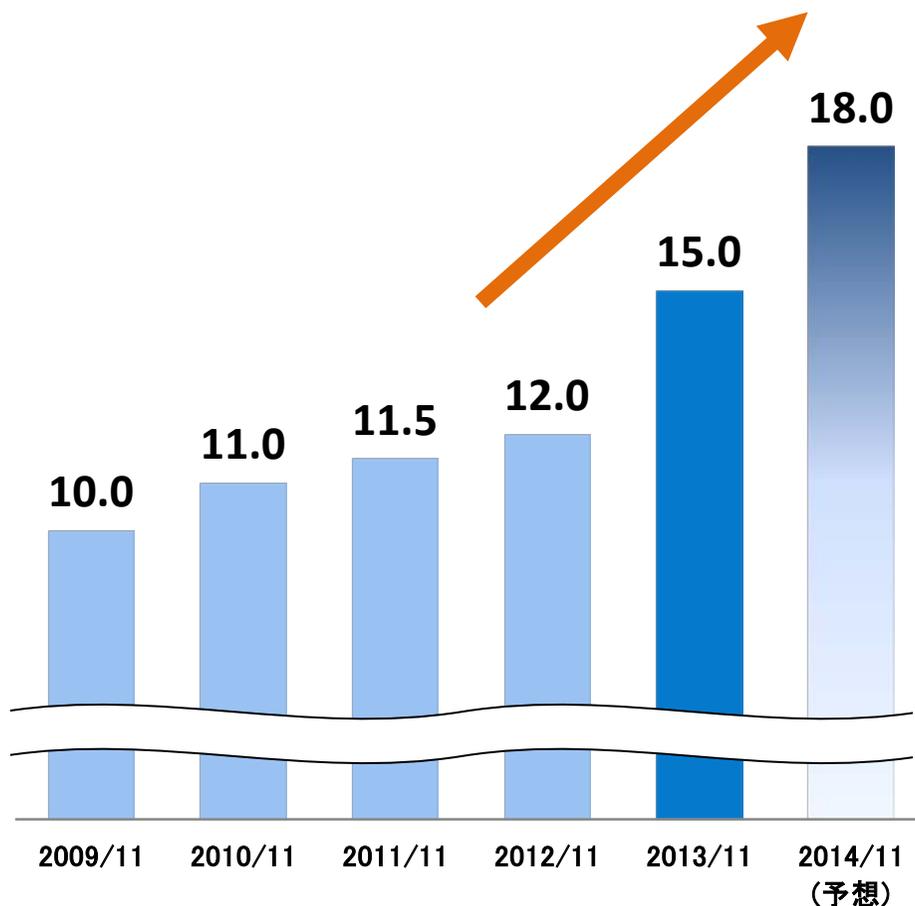
- 物件取得を通じ、今後の収益源を積極的に積み上げ
- 年初の室内工事遅れは解消。4Q販売予定の完成物件も十分に確保

	2013/11期	2014/11期予想	2014/11期 3Q	進捗率
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	135.4	142.5	98.5	69.2%
うち中古マンション事業	124.1	131.2	89.4	68.1%
売上総利益	32.3	33.5	26.4	78.8%
うち中古マンション事業	27.6	28.5	21.9	77.0%
営業利益	18.0	19.5	15.0	77.0%
経常利益	12.3	13.3	10.5	79.1%
当期純利益	7.4	8.0	6.3	78.9%
EBITDA (※)	20.6	23.1	17.8	76.9%

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 5期連続となる増配を予定

1株当たり年間配当金推移 (単位:円)



連結配当性向	2009/11	2010/11	2011/11	2012/11	2013/11	2014/11 (予想)
	22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	17.9%	20.2%

- 連結配当性向の中長期目標は20%から**30%**に引き上げ
- 年間配当予想を16円→**18円**へ修正
- 今後も継続的な増配を計画

※ 2012年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を実施したため、過年度の数値も株式分割の数値にて表示

※ 2014年11月期の連結配当性向(予想)は、期初予想の1株当たり当期純利益(89.33円)にもとづき算出

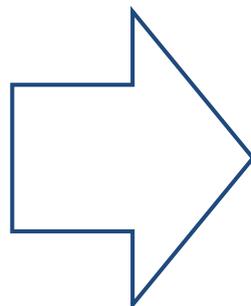
# 株主価値の持続的な成長（2013年11月期末）

- 1株当たり純資産（BPS）は、上場当時から2倍以上の成長

上場当時（2006/11期末）

2013/11期末

582円



1,213円

BPS・EPS推移（単位：円）

	2006/11	2007/11	2008/11	2009/11	2010/11	2011/11	2012/11	2013/11
BPS	582.79	880.49	946.96	980.80	1,036.29	1,048.94	1,153.19	1,213.27
EPS	72.38	98.67	77.25	43.93	78.67	80.06	59.48	83.87

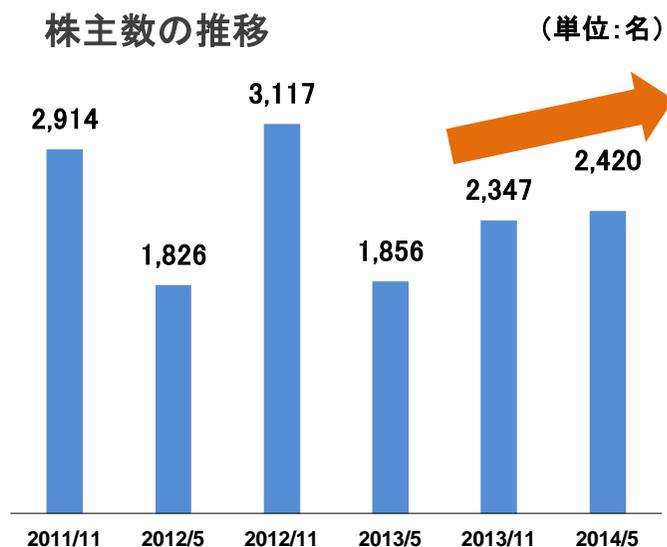
※ 2012年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を実施したため、過年度の数値も株式分割の数値にて表示

# 株主優待制度を年2回に拡充

## ■ 新たに5月末を基準日とする株主優待制度を追加

基準日	所有株主数	優待内容
11月末	100株(1单元) 以上	2,000円相当の 美容・健康・生活関連用品
5月末	同上	クオカード1,000円分

## ■ 株主数は、前期末を超え順調に増加



※ 11月末基準日の株主優待については変更なし

※ 株主優待内容の変更は、2014年5月末日現在の株主名簿に記載または記録された株主より適用

1. 決算の概要

2. 事業の概要

3. 経営戦略

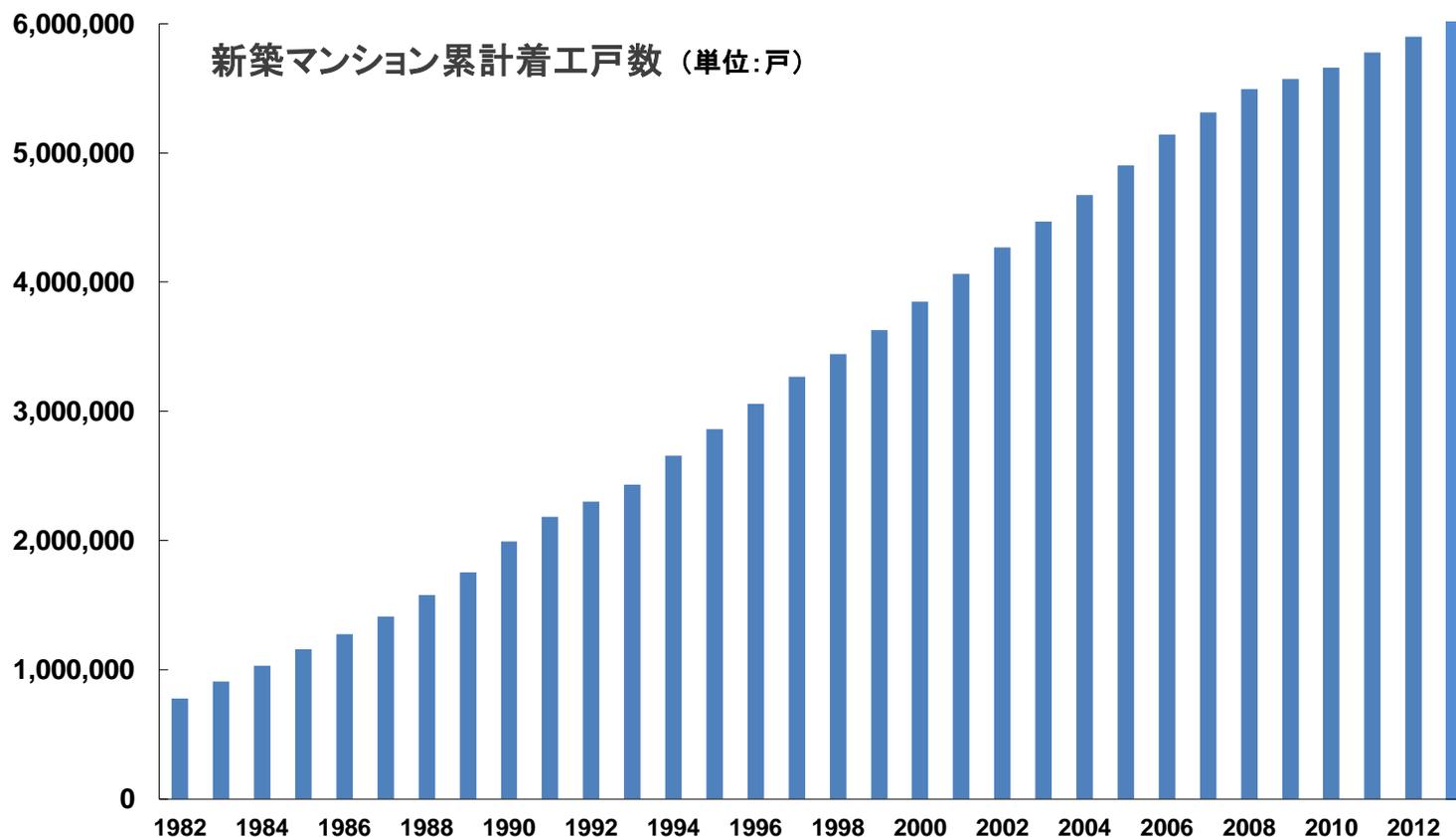
**4. 市場環境及び資料**

5. 会社紹介

# 中古マンションストックは600万戸超

- 新築の供給により右肩上がりに増大  
⇒ 今後、市場の整備・拡大が期待される

600万戸超

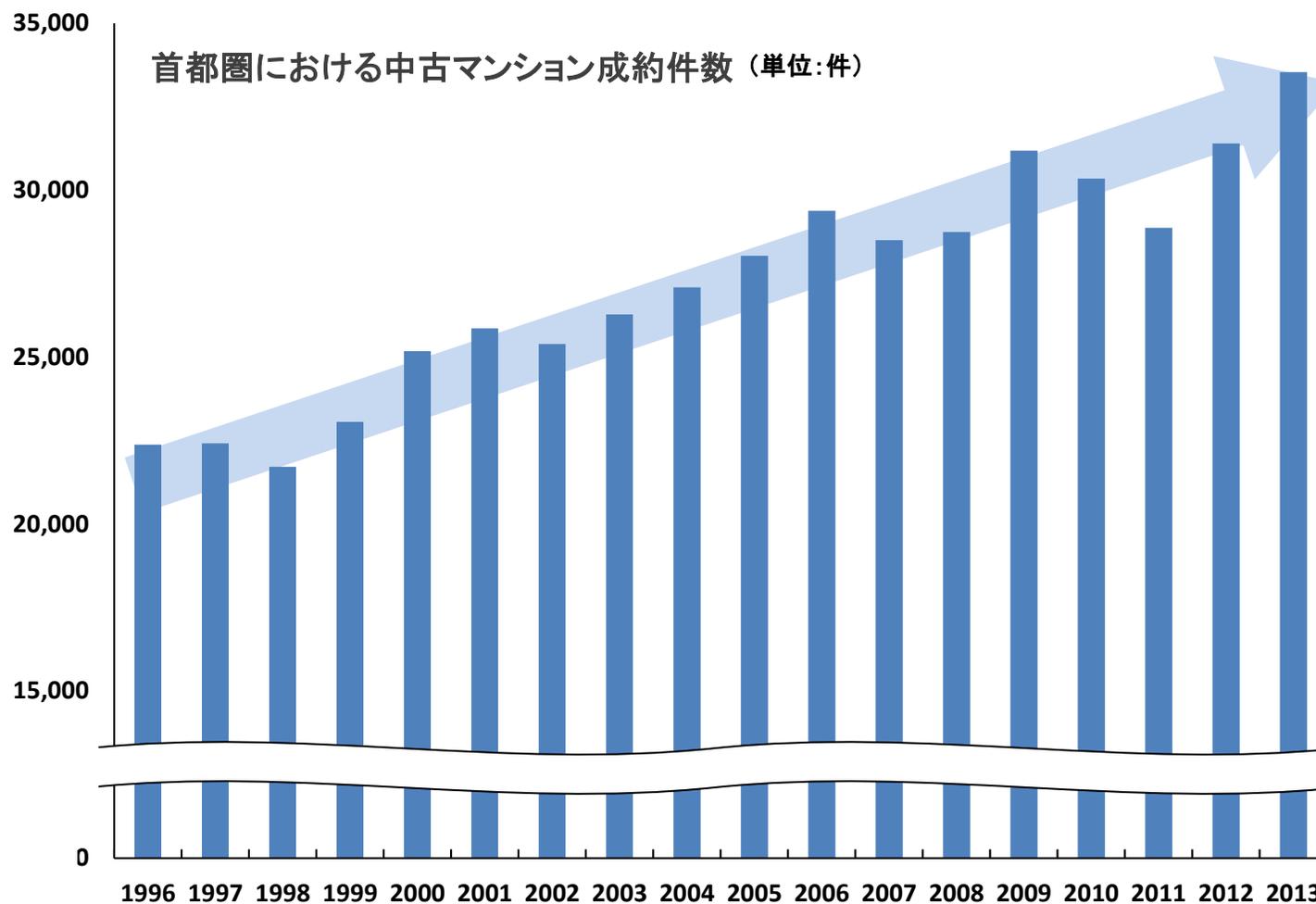


（出典）国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

構造＝鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、建て方＝共同建、利用関係＝分譲住宅

# マンションは中古の時代へ

## ■ 中古マンションの成約件数は持続的に伸び続けている

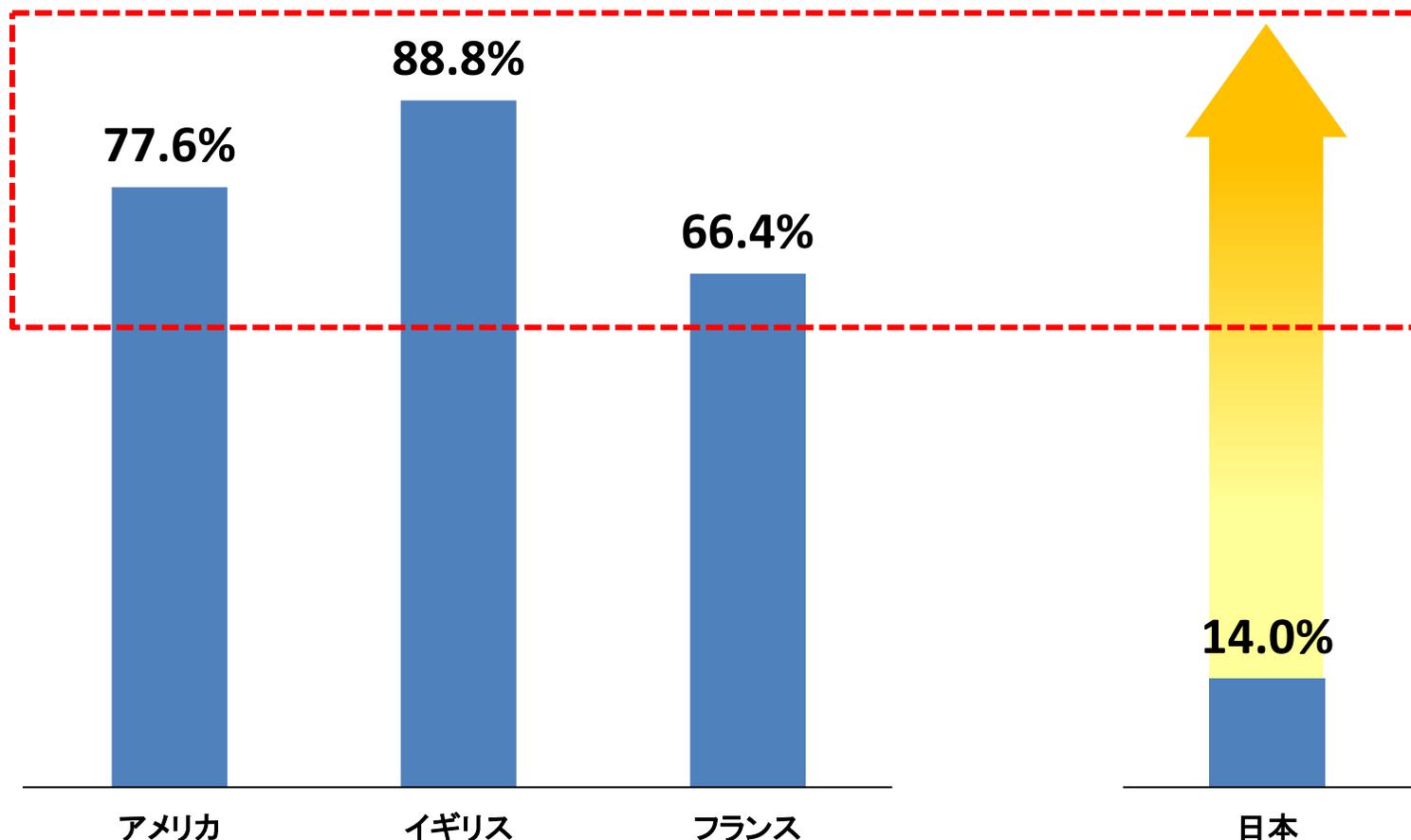


(出典)公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

# 世界的に見ても拡大の余地は大きい

- 欧米では住宅流通市場の7~9割が「中古住宅」(日本はわずか1割)
- 社会資本の充実に伴い、今後の拡大が期待される

住宅市場における既存住宅の割合



(出典)国土交通省公表「成果指標設定の考え方について」より当社作成

# リノベーションビジネスの将来性

- 月々の負担は変わらず、賃貸よりグレードの高い“分譲”マンションを所有できる
- 経験・ノウハウのある事業者が企画・施工・保証することで、安心の住まいを提供

標準的な家賃 (※1)

15.2万円



月々のローン返済額 (※2)

8.5万円



※1 当社2013/11期販売実績(平均販売価格3,077万円、平均面積70.8㎡)に基づく

※2 借入金額3,000万円、元利均等、35年返済、金利1.0%

- 
1. 決算の概要
  2. 事業の概要
  3. 経営戦略
  4. 市場環境及び資料

**5. 会社紹介**

# 会社概要(2014年8月31日現在)

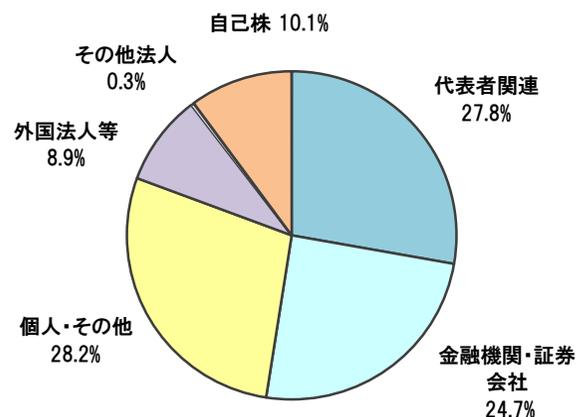
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役社長 水永 政志
設立	2001年(平成13年)5月1日
上場	2006年(平成18年)10月2日 東証ジャスダック市場(証券コード 3230)
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区)、大阪支店(大阪市北区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、みずほ銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	77名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業

# 株主の概要(2014年5月31日現在)

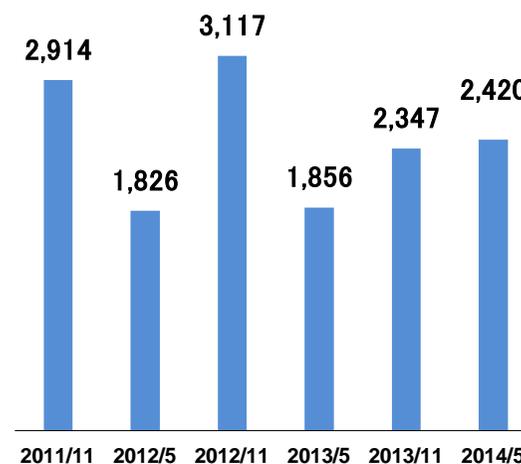
## 主要株主の状況 (単位:株)

大株主名	2013/11	2014/5	持株比率	議決権比率	備考
(株)オフィス扇	1,525,000	1,497,000	15.0%	16.7%	代表取締役社長の財産保全会社
水永 政志	1,240,000	1,280,200	12.8%	14.2%	代表取締役社長
スター・マイカ(株)	1,012,741	1,012,763	10.1%	—	自己株式の保有
重田 康光	954,000	901,500	9.0%	10.0%	
田口 弘	900,000	900,000	9.0%	10.0%	
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	838,200	853,100	8.5%	9.5%	
野村信託銀行(株)(投信口)	699,100	699,100	7.0%	7.8%	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	664,700	654,300	6.5%	7.3%	
ロイヤルバンクオブカナダトラストカンパニー(ケイマン)リミテッド	466,000	466,000	4.7%	5.2%	
三菱UFJモルガンスタンレー証券(株)	**	127,200	1.3%	1.4%	**上位10名ではないため記載せず
その他	1,700,259	1,608,837	16.1%	17.9%	
<b>合計</b>	<b>10,000,000</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

## 株主分布状況(持株比率)



## 株主数の推移 (単位:名)



# お問い合わせ先

## スター・マイカ株式会社



- この資料に記載されている予想・見通しは、現時点で入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る現時点における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。
- 決算短信による決算発表は、適時開示の要請に基づき行なわれるものであり、決算短信の公表時点では監査報告書は未受領となっております。
- 本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足りかつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性・確実性を保証するものではありません。
- この資料は、投資の勧誘を目的としたものではありません。投資に際しては、投資家ご自身のご判断において行なわれますようお願いいたします。

**【担当】**

スター・マイカ株式会社 経営企画部

電話： 03-5776-2785

E-mail: [ir.group@starmica.co.jp](mailto:ir.group@starmica.co.jp)