

# 決算説明資料

## (平成26年11月期)

---

平成27年1月9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－ 『積極的な物件取得が奏功し、最高益を更新』

- 増税後も着実な利益の積み重ねにより、当期純利益は最高益となる7.7億円
- 物件増加により減価償却費等負担が先行するが、EBITDAは大きく増加

	2013/11期 (億円)	2014/11期 (億円)	前期比
売上高	135.4	139.0	102.6%
売上総利益	32.3	35.3	109.0%
営業利益	18.0	19.0	105.5%
経常利益	12.3	12.8	104.5%
当期純利益	7.4	7.7	103.8%
減価償却費	2.5	4.5	175.3%
EBITDA (※)	20.6	23.5	114.2%

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 全事業で増益を達成。粗利益は過去最高となる35億円を突破

	2013/11期	2014/11期	前期比	主な内容
	(億円)	(億円)		
売上高	135.4	139.0	102.6%	
中古マンション事業	124.1	122.5	98.7%	中古マンション(区分)の賃貸・販売収入
うち賃貸	18.5	21.2	114.3%	
うち売買	105.5	101.3	96.0%	
インベストメント事業	7.6	11.9	157.3%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売収入
アドバイザー事業	3.6	4.4	121.2%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	2013/11期	利益率	2014/11期	利益率	前期比	主な内容
	(億円)		(億円)			
売上総利益	32.3	23.9%	35.3	25.4%	109.0%	
中古マンション事業	27.6	22.3%	29.3	23.9%	106.0%	中古マンション(区分)の賃貸・販売利益
うち賃貸	13.5	73.3%	15.5	73.5%	114.6%	
うち売買	14.3	13.6%	13.8	13.7%	96.6%	
うち販売用不動産評価損	-0.2	-	-0.1	-	-	
インベストメント事業	1.6	22.0%	2.4	20.2%	144.4%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売利益
アドバイザー事業	3.0	82.7%	3.5	79.6%	116.7%	不動産仲介手数料、管理報酬等

# —BS—『保有不動産は過去最高を更新。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、311億円
- 有形固定資産は、収益不動産の積み上げにより、101億円

	2013/11期	2014/11期	前期比
	(億円)	(億円)	
流動資産	290	336	115.7%
うち現金及び預金	16	20	121.6%
うち販売用不動産 <sup>(※)</sup>	269	311	115.5%
固定資産	84	105	125.0%
うち有形固定資産 <sup>(※)</sup>	80	101	125.7%
総資産	375	442	117.8%
流動負債	65	52	79.8%
固定負債	200	273	136.6%
自己資本	109	115	106.0%
自己資本比率	29.0%	26.1%	

※販売用不動産の主要なものは、中古マンション事業の区分マンション  
 ※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

# 2014/11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

---

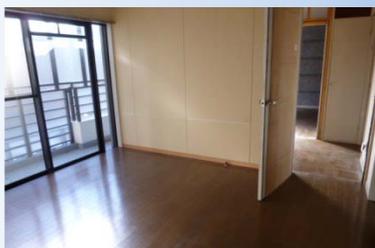


STAR MICA

**“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

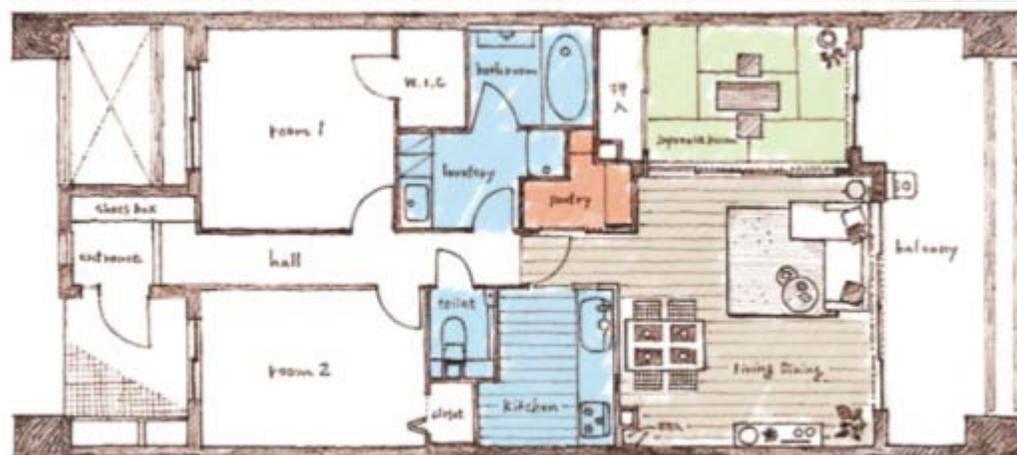
# 事例① “女性”にやさしい住まいづくり

- 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、累計では約4,000戸の販売実績



## 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、2014年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**

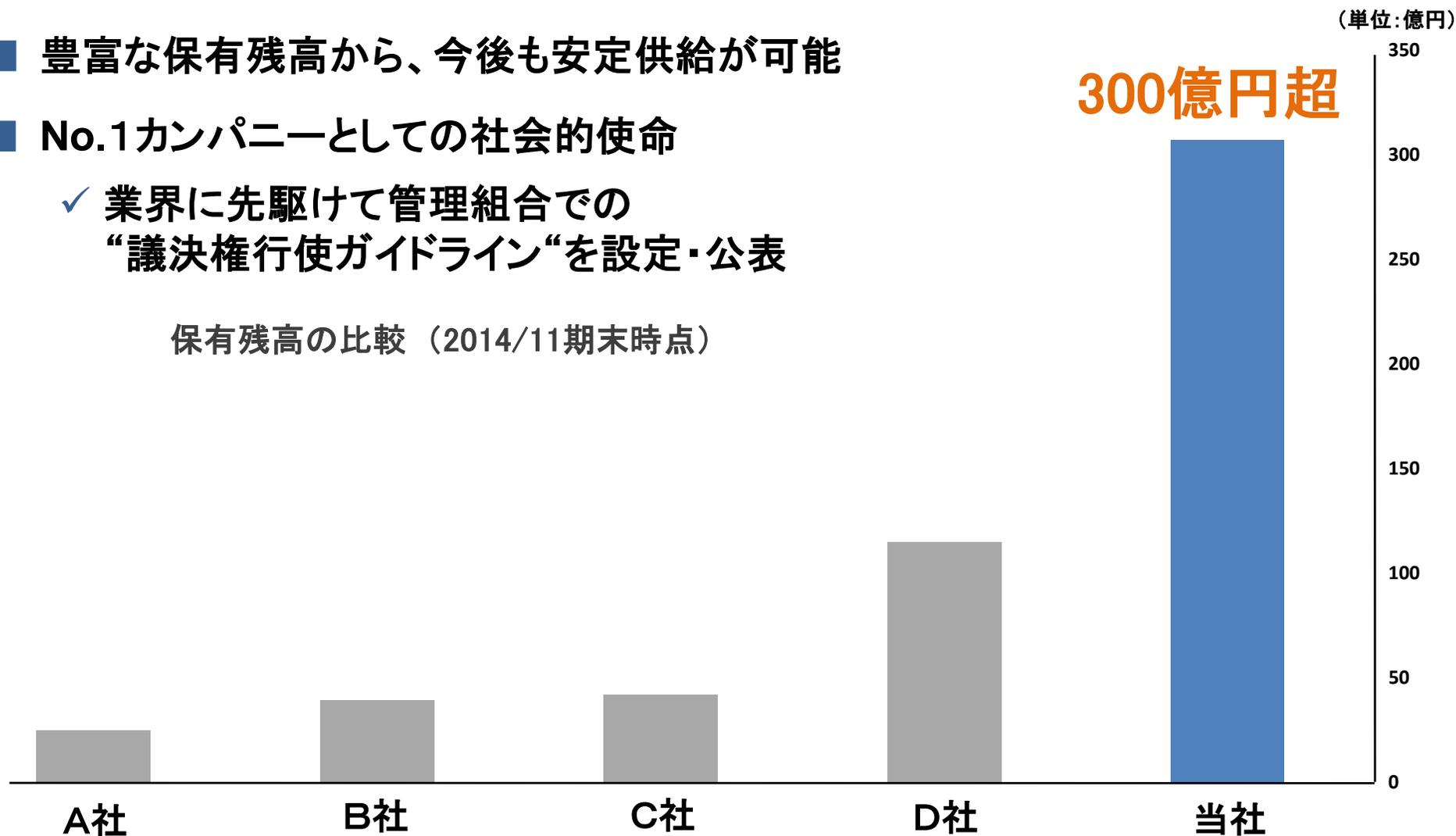
4. 市場環境及び資料

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（2014/11期末時点）



※上場企業各社、2014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

YKK(ファスニング事業)

カカクコム

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

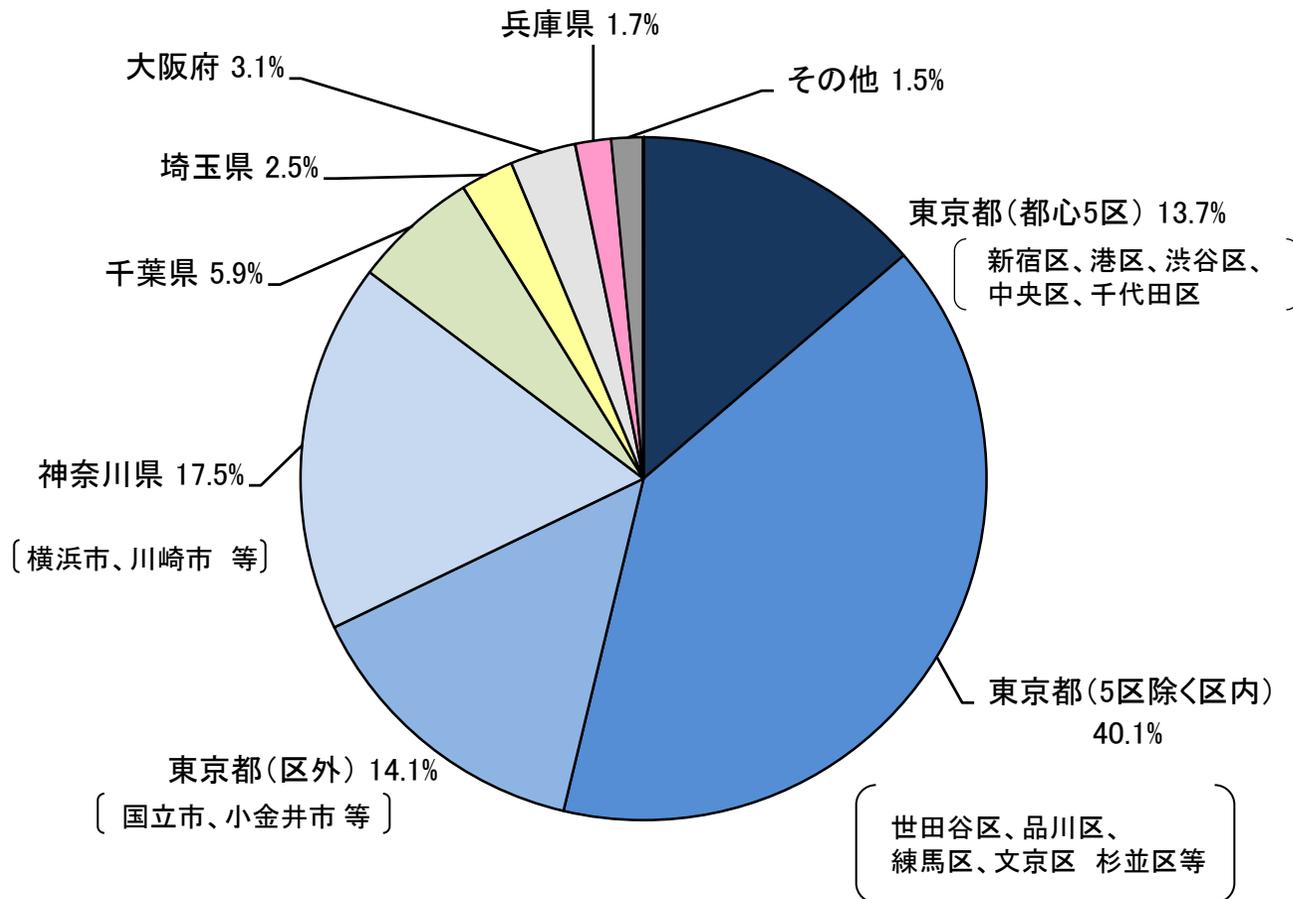
etc.



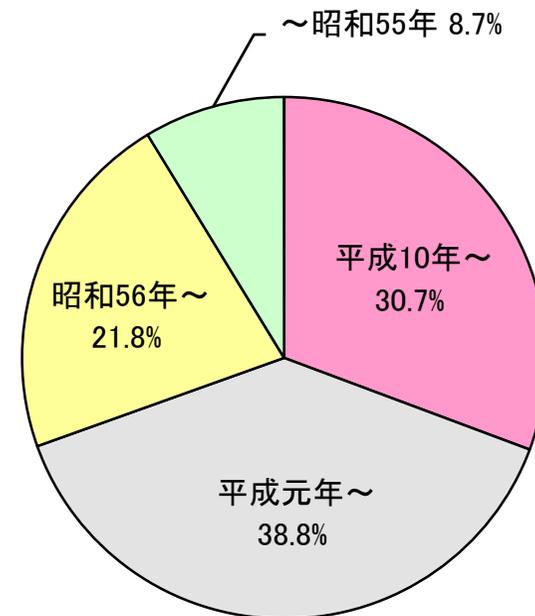
# 十分に分散されたポートフォリオ

## 2014/11期末の保有物件

地域別残高構成



築年時期別残高構成



平均物件データ

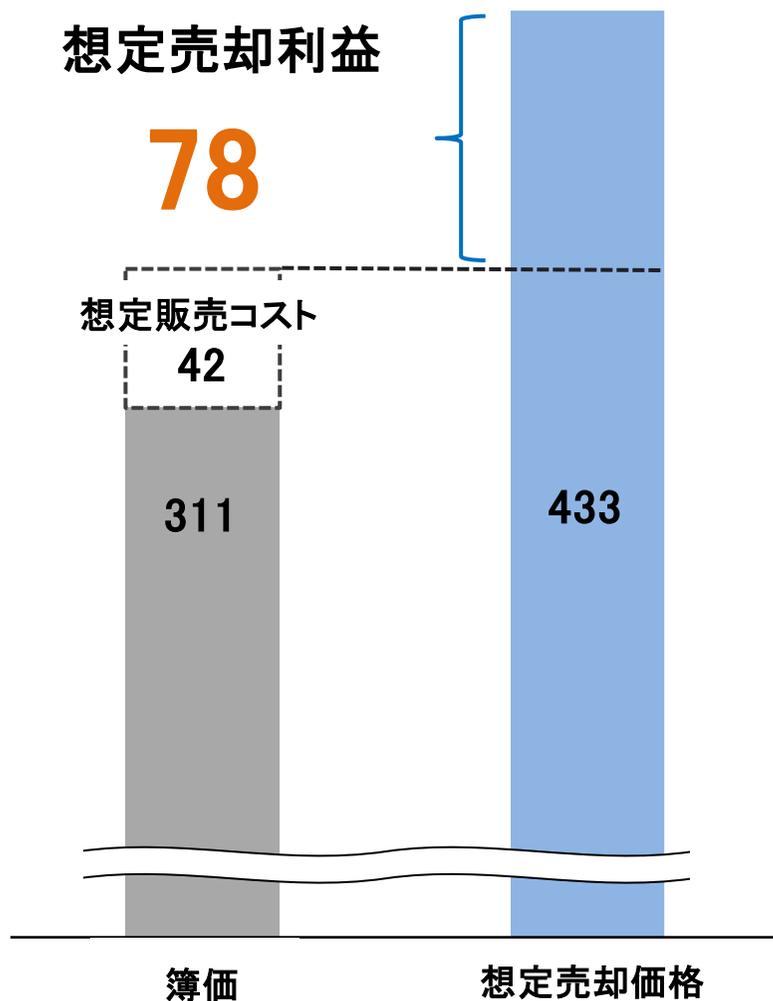
平均専有面積	62.00 m <sup>2</sup>
平均築年数	23.2 年
平均購入価格	18,969 千円

※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)

# 中古マンションの含み益は約80億円

2014/11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**433億円**
- 想定売却利益は、前期比**26億円**増加となる**78億円**

※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

# 2015/11期は売上・利益ともに過去最高を見込む

- 積極的な物件取得を背景に、賃貸・売買とも堅調な推移を予想

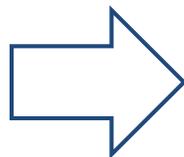
	2014/11期	2015/11期予想	前期比
	(億円)	(億円)	
売上高	139.0	148.7	107.0%
うち中古マンション事業	122.5	129.7	105.9%
売上総利益	35.3	37.5	106.4%
うち中古マンション事業	29.3	31.6	107.9%
営業利益	19.0	21.0	110.8%
経常利益	12.8	14.0	108.8%
当期純利益	7.7	8.7	113.5%
EBITDA (※)	23.5	26.1	111.0%

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 3か年経営計画を策定

## 目指す方向性

- 事業規模の拡大
  - ✓ 保有物件の更なる積上げ
- 資本効率の向上
  - ✓ 事業期間の短縮化
  - ✓ 手数料ビジネスの強化



短期・中期・長期にわたり、  
優良な住宅を提供

## 重点施策

- ✓ 中古マンション事業 …… 物件取得エリアの拡大、商品力の強化
- ✓ インベストメント事業 …… バリューアップのノウハウを活用し、再生型案件へ投資
- ✓ アドバイザリー事業 …… 仲介業務、賃貸管理業務の強化
- ✓ 資金調達・経営管理 …… 市場変更による知名度の向上、採用の強化

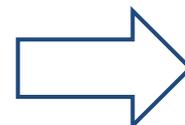
# 事業規模の拡大と資本効率の向上を両立

2014/11期

2017/11期計画

売上高

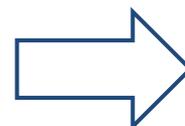
139億円



200億円

物件投資残高 (※1)  
(期末)

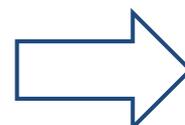
413億円



530億円

EBITDA (※2)

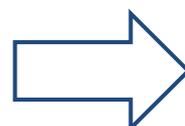
23.5億円



33.5億円

自己資本利益率  
(ROE) (※3)

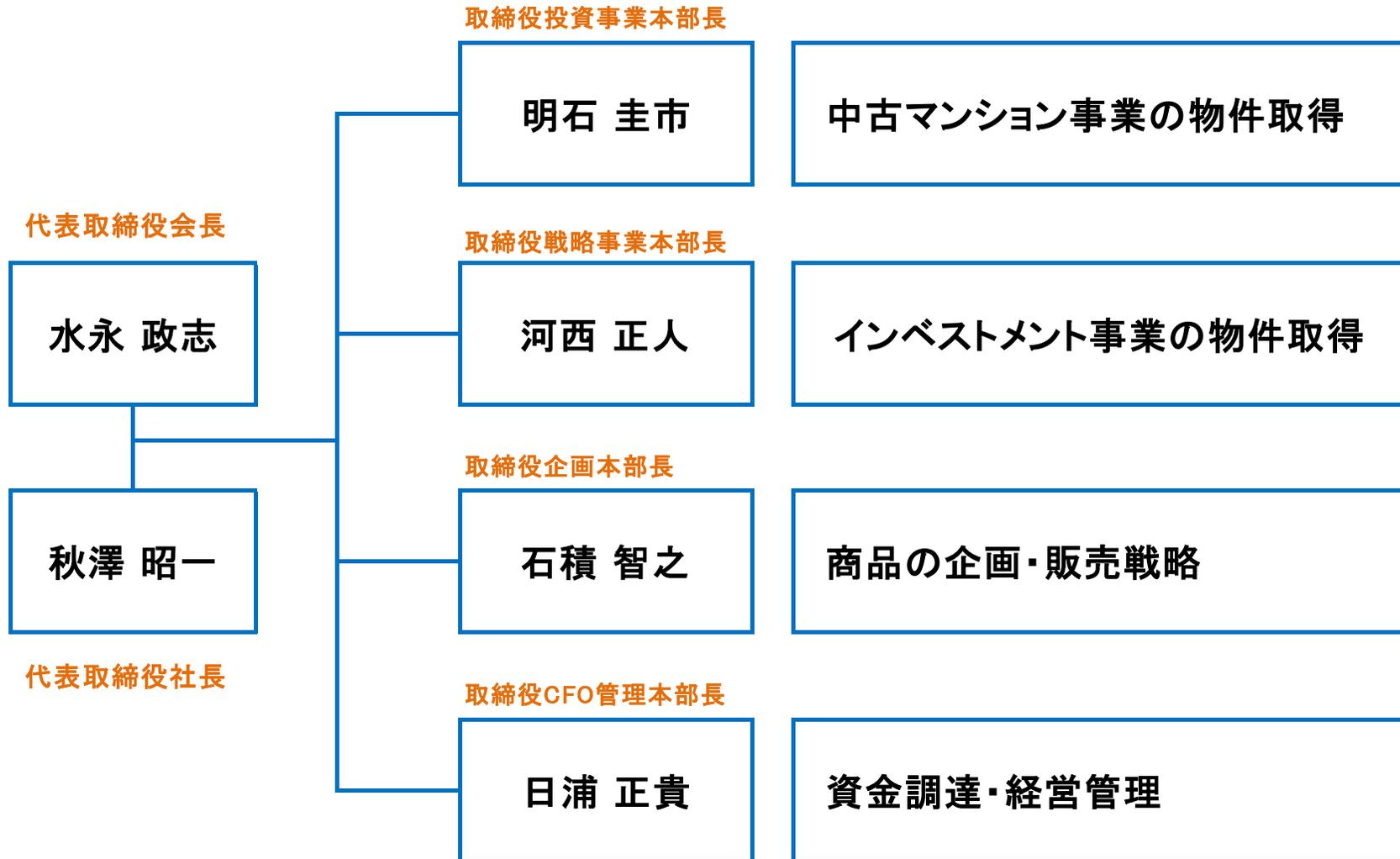
6.9%



10.0%

(※1) 物件投資残高=販売用不動産+有形固定資産(※2) EBITDA = 営業利益+減価償却費(※3) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ 期首・期末平均自己資本

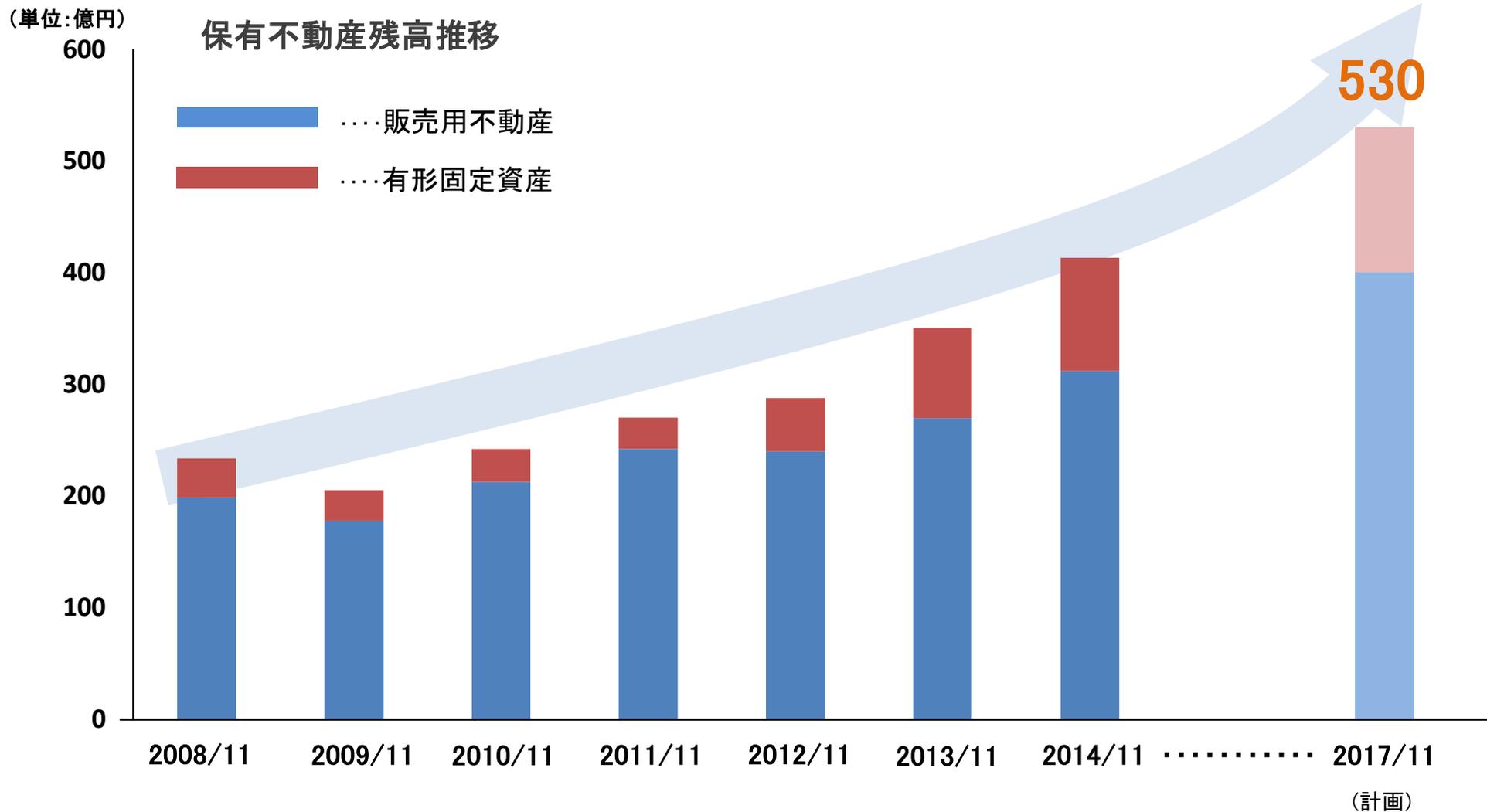
# 更なる事業発展のため、新体制へ



※ 取締役の重任および新任は、株主総会(2015年2月25日予定)後に正式決定

# 今後も物件を積極的に積上げ

■ 保有残高の積上げに伴い、今後の賃貸利益、販売利益拡大が見込まれる

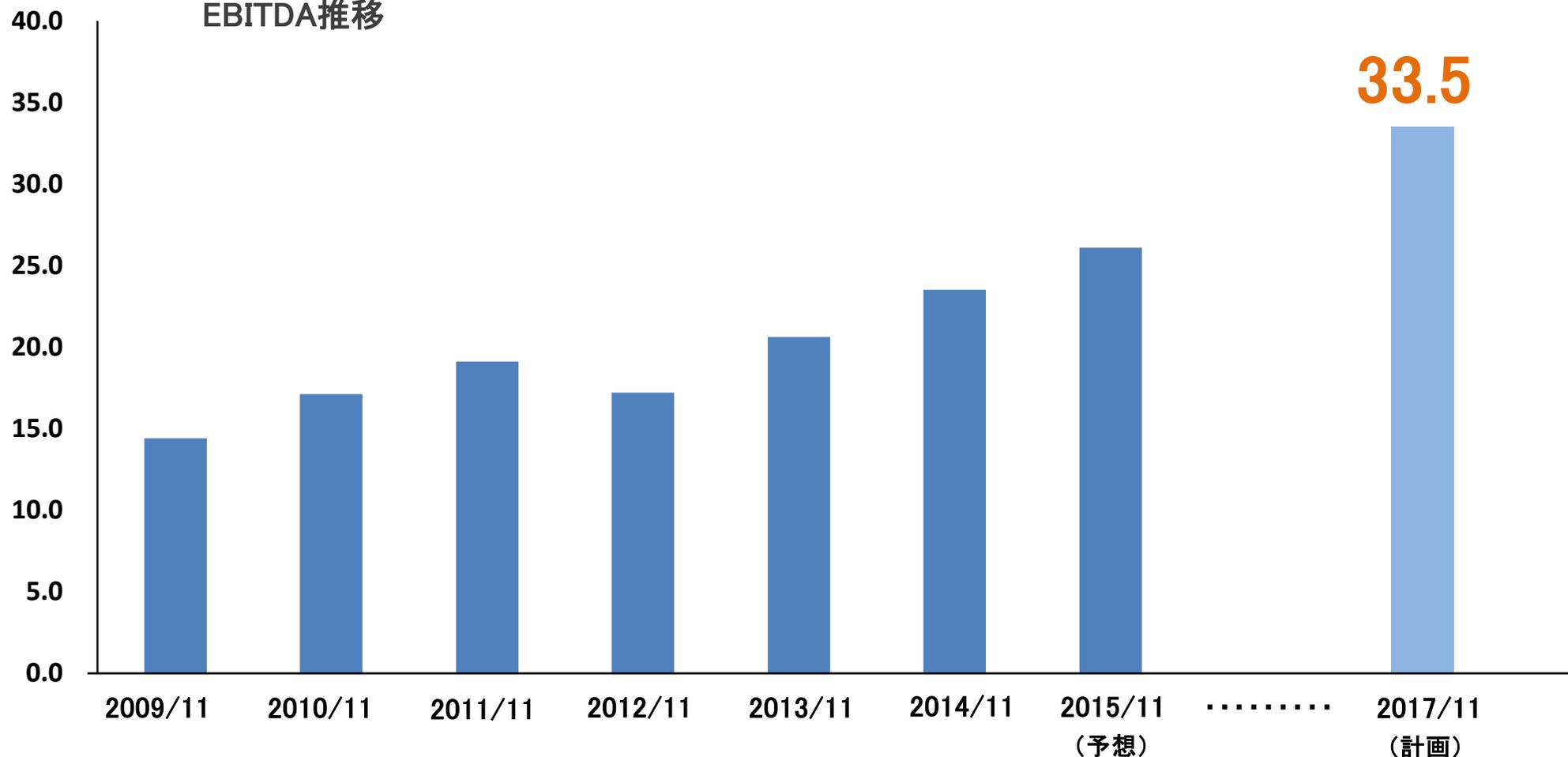


# EBITDAは、事業拡大に伴い順調に増大

- 当社の営業キャッシュフローは、積極投資局面では物件積上げ分マイナスとなるため、EBITDA(営業利益+減価償却費)を重視

(単位: 億円)

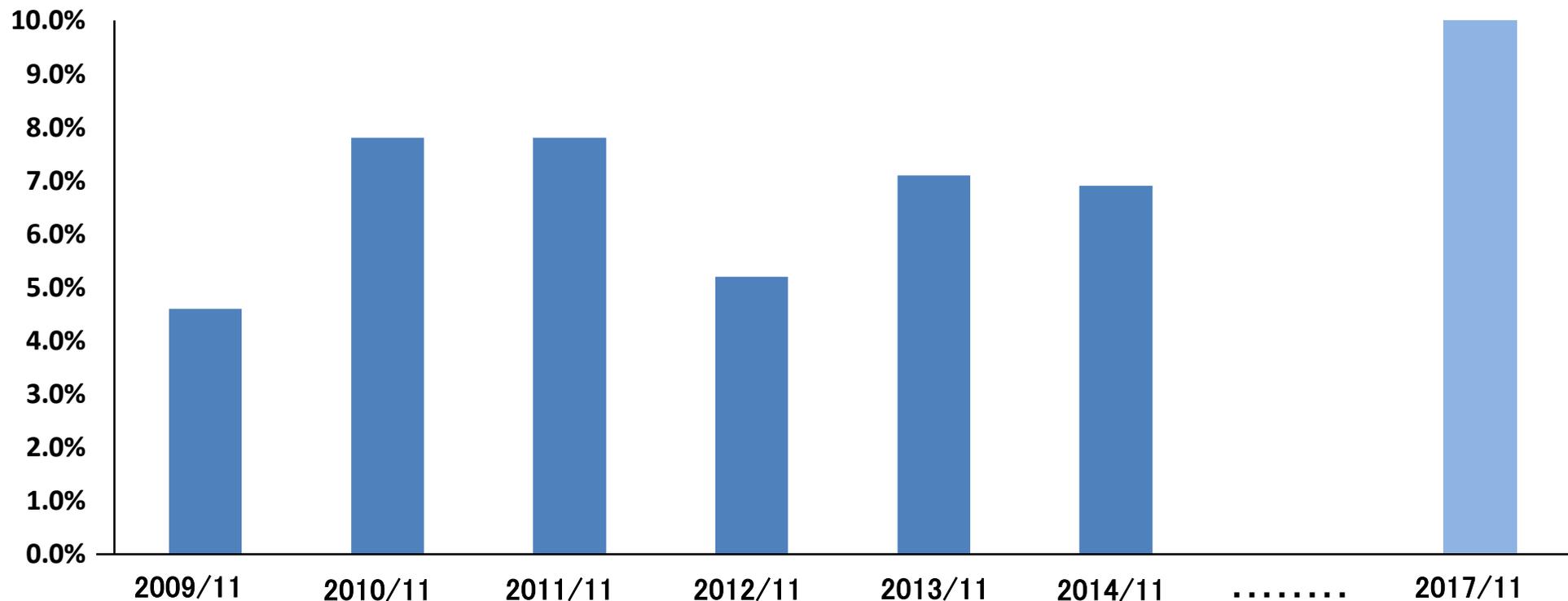
EBITDA推移



# 自己資本利益率(ROE) 10.0%を目指す

■ 事業期間の短縮、手数料ビジネスの強化により、資本効率を向上

ROE推移 (※)



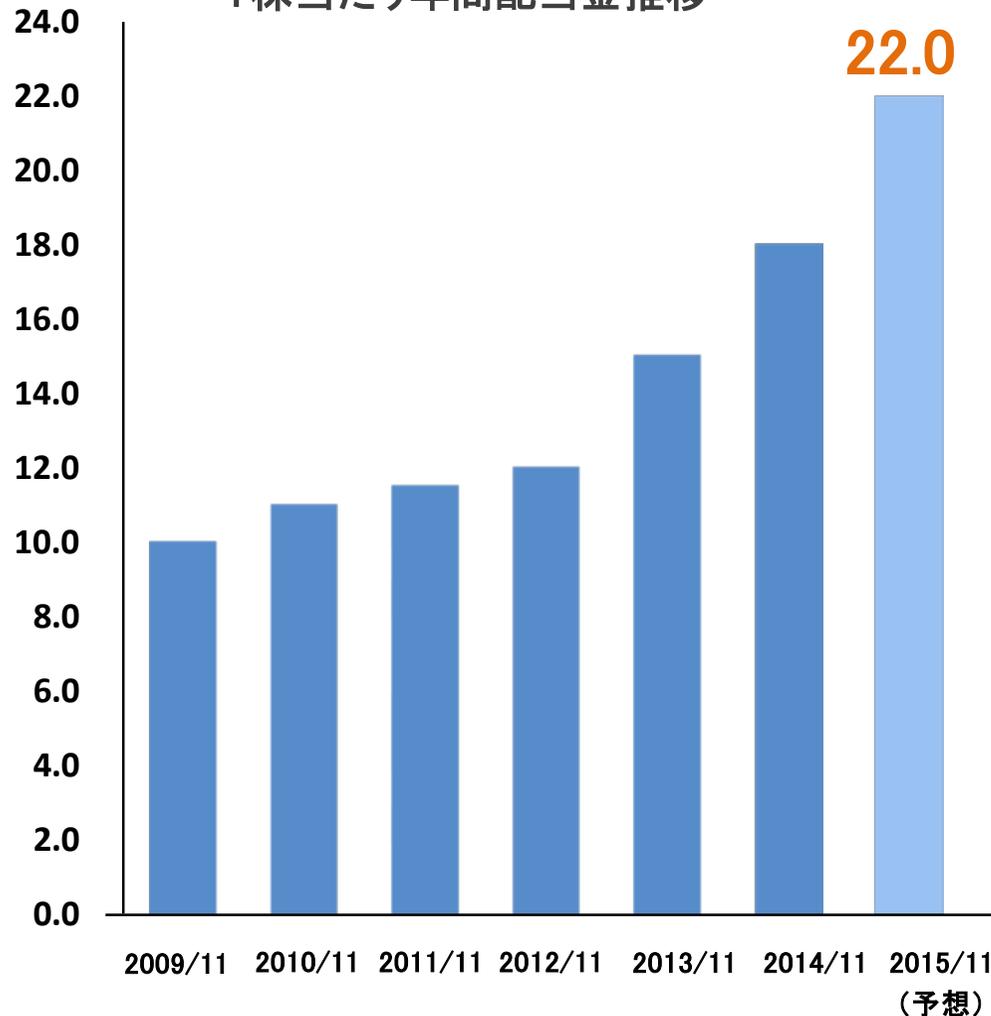
自己資本額 (億円)	80.2	86.0	104.8	101.5	109.0	115.5
当期純利益 (億円)	3.5	6.5	7.4	5.3	7.4	7.7

※ 自己資本利益率(ROE) = 当期純利益 ÷ 期首・期末平均自己資本

# 6期連続となる増配を予定

(単位:円)

1株当たり年間配当金推移



- 連結配当性向の中長期目標は**30%**
- 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

連結配当性向	22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	17.9%	21.0%	22.7%
--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

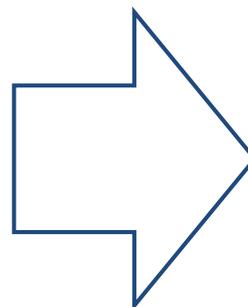
# 株主価値の持続的な成長

- 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)

2014/11期末

582円



1,277円

BPS・EPS推移 (単位:円)

	2006/11	2007/11	2008/11	2009/11	2010/11	2011/11	2012/11	2013/11	2014/11
BPS	582.79	880.49	946.96	980.80	1,036.29	1,048.94	1,153.19	1,213.27	1,277.94
EPS	72.38	98.67	77.25	43.93	78.67	80.06	59.48	83.87	85.89

※ 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

# 年2回の株主優待制度

## ■ 個人株主獲得へ向け、株主優待制度を実施



**優待内容：美容・健康・生活関連商品  
(2,000円相当)**

**基準日：11月末**

**所有株数：100株(1单元)以上**



**優待内容：クオカード1,000円分**

**基準日：5月末**

**所有株数：100株(1单元)以上**

※ 写真は見本であり、内容は今後変更となる可能性があります

1. 決算の概要

2. 事業の概要

3. 経営戦略

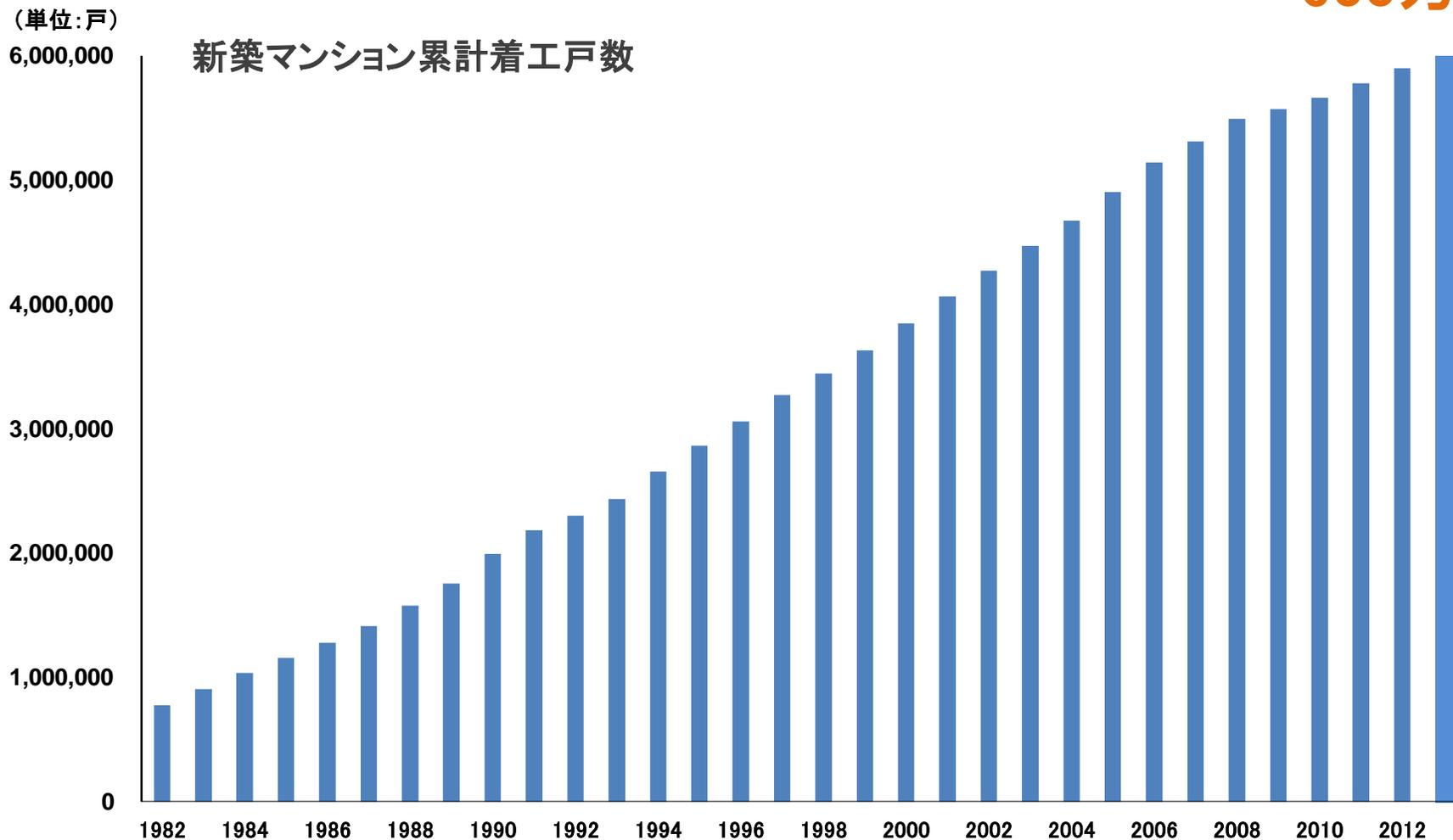
**4. 市場環境及び資料**

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



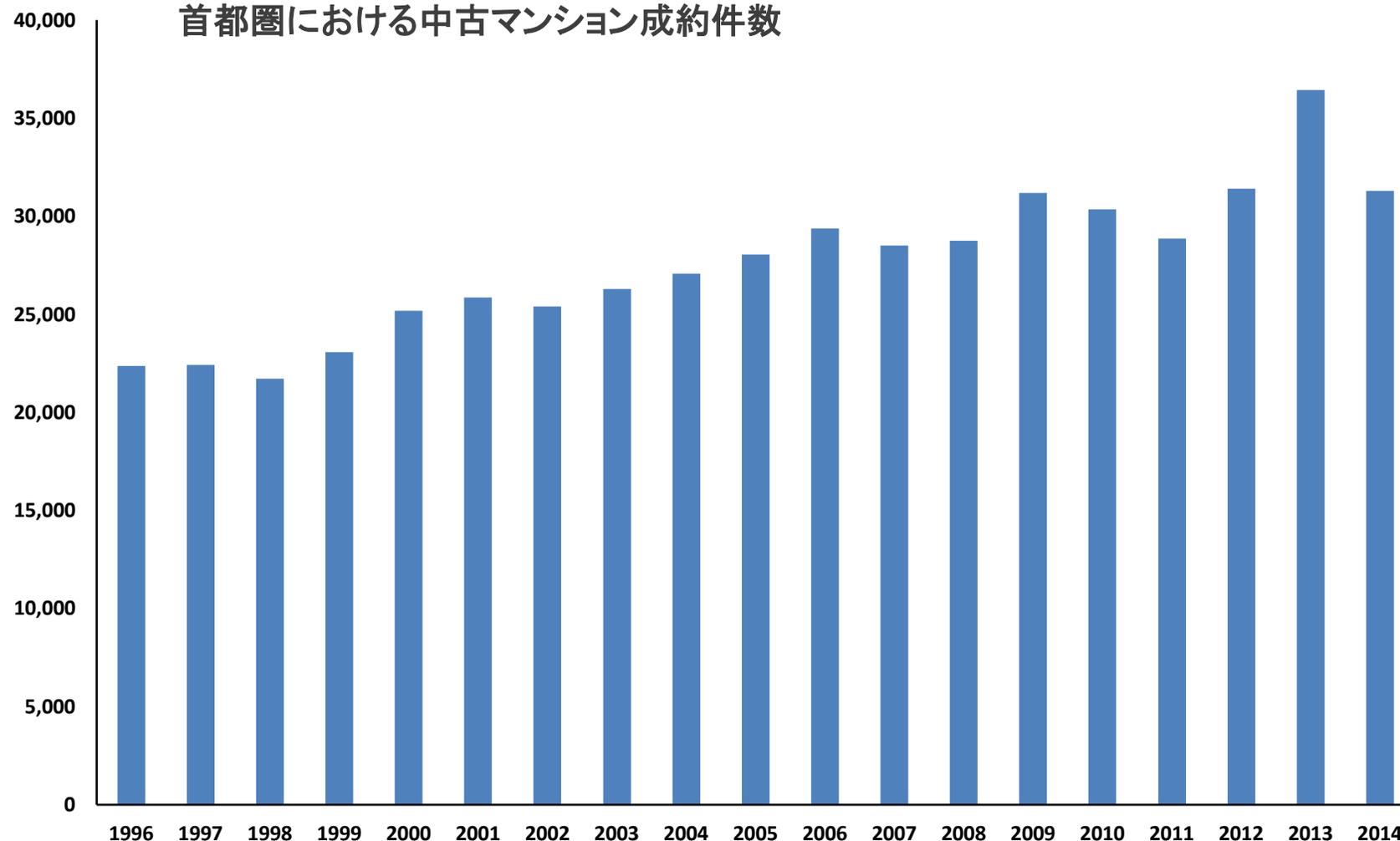
(出典)国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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増加基調

(単位:件)



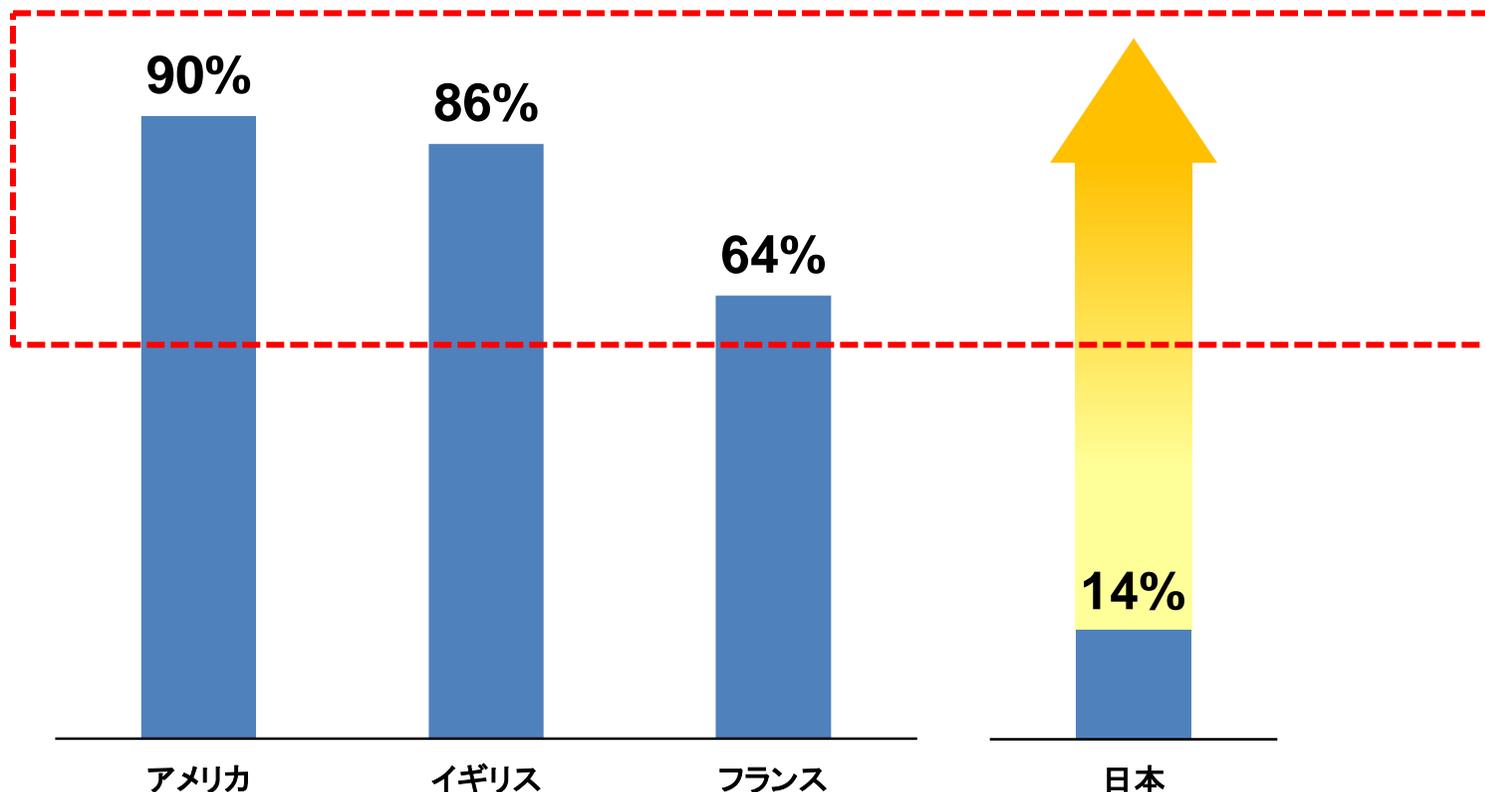
(出典)公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

※2014年は11月実績まで集計

# 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「中古住宅促進・活用に関する研究会」(参考資料)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)

14.8万円



月々のローン返済額 (※2)

8.5万円



※1 当社2014/11期販売実績(平均販売価格3,040万円、平均面積67.30㎡)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12月1日現在)

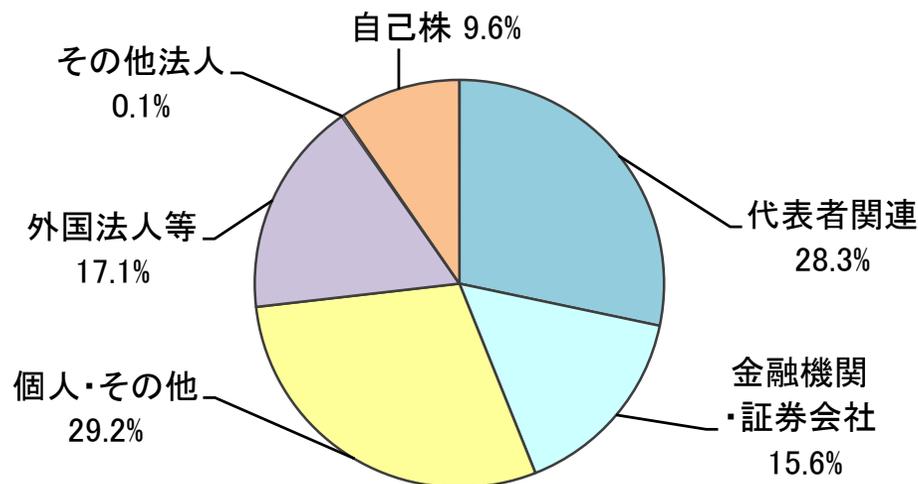
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役会長 水永 政志 代表取締役社長 秋澤 昭一
設立	2001年(平成13年)5月1日
上場	2006年(平成18年)10月2日 東証ジャスダック市場(証券コード 3230)
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区)、大阪支店(大阪市北区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、みずほ銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	82名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業

# 株主の概要(2014年11月30日現在)

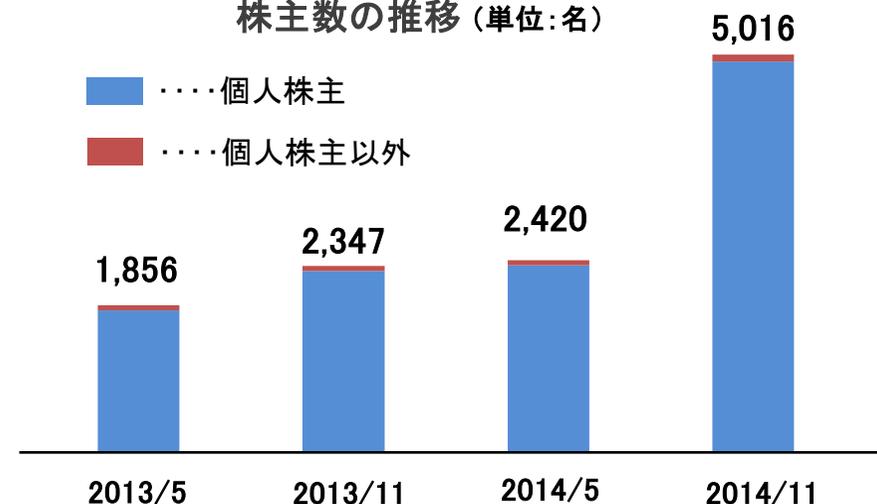
## 主要株主の状況 (単位:株)

大株主名	2014/5	2014/11	持株比率	議決権比率	備考
(株)オフィス扇	1,497,000	1,497,000	15.0%	16.6%	代表取締役会長の財産保全会社
水永 政志	1,280,200	1,334,900	13.3%	14.8%	代表取締役会長
スター・マイカ(株)	1,012,763	958,263	9.6%	—	自己株式の保有
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)	853,100	732,400	7.3%	8.1%	
重田 康光	901,500	550,400	5.5%	6.1%	
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)リミテツド	466,000	466,000	4.7%	5.2%	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	654,300	374,200	3.7%	4.1%	
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	*	287,426	2.9%	3.2%	*上位10名ではないため記載せず
野村信託銀行(株)(投信口)	699,100	278,400	2.8%	3.1%	
その他	1,736,037	2,621,011	26.2%	29.0%	
合計	10,000,000	10,000,000	100.0%	100.0%	

### 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)