

# 決算説明資料

(平成27年11月期 第3四半期(12月～8月)決算)

---

平成27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－ 『売上高・経常利益とも、3割以上の高い成長』

- 好調な販売が牽引し、利益は9か月間で早くも前年通期を上回る実績
- インベストメント事業での物件売却も、売上高の増加へ寄与

	2014/11期	2014/11期 3Q	2015/11期 3Q	前年同期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	139.0	98.5	137.0	139.1%
売上総利益	35.3	26.4	33.1	125.5%
営業利益	19.0	15.0	19.2	128.3%
経常利益	12.8	10.5	14.3	136.0%
当期純利益	7.7	6.3	8.9	141.1%
減価償却費	4.5	2.7	2.4	87.4%
EBITDA (※)	23.5	17.8	21.7	121.9%

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 主力の中古マンション事業が大きく伸長

- 賃貸は、保有物件の積み増しにより、売上高・粗利益が堅調に増加
- 売買は、一棟リノベーションをはじめ、販売戸数が増加し、利益率も上昇

	14/11期 (億円)	14/11期 3Q (億円)	15/11期 3Q (億円)	前年同期比	主な内容
売上高	139.0	98.5	137.0	139.1%	
中古マンション事業	122.5	89.4	110.2	123.3%	中古マンション(区分)の賃貸・販売収入
うち賃貸	21.2	15.7	17.4	110.6%	
うち売買	101.3	73.6	92.8	126.1%	
インベストメント事業	11.9	5.9	23.6	397.4%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売収入 ※15/11期 3Q: 保有物件の入替等に伴う物件売却による売上を計上(16.3億円)
アドバイザー事業	4.4	3.1	3.1	97.9%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	14/11期 (億円)	利益率	14/11期 3Q (億円)	利益率	15/11期 3Q (億円)	利益率	前年同期比	主な内容
売上総利益	35.3	25.4%	26.4	26.8%	33.1	24.2%	125.5%	
中古マンション事業	29.3	23.9%	21.9	24.6%	26.9	24.5%	122.9%	中古マンション(区分)の賃貸・販売利益
うち賃貸	15.5	73.5%	11.5	73.3%	12.7	73.0%	110.2%	
うち売買	13.8	13.7%	10.3	14.1%	14.4	15.5%	138.7%	
うち評価損	-0.1	-	-	-	-0.1	-	-	
インベストメント事業	2.4	20.2%	1.9	32.8%	3.8	16.0%	194.2%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売利益 ※15/11期 3Q: 保有物件の入替等に伴う物件売却による利益を計上(0.5億円)
アドバイザー事業	3.5	79.6%	2.5	78.5%	2.3	75.7%	94.3%	不動産仲介手数料、管理報酬等

# —BS—『積極的な物件投資を継続。将来の収益源を堅持』

■ 2017/11期末 物件投資残高530億円の中期経営計画達成へ向け、積極投資を継続

	2014/11期	2015/11期 3Q	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	336	370	110.3%
うち現金及び預金	20	17	85.1%
うち販売用不動産 ※1	311	345	111.0%
固定資産	105	89	84.2%
うち有形固定資産 ※2	101	85	83.8%
総資産	442	460	104.1%
流動負債	52	50	97.2%
固定負債	273	286	104.5%
自己資本	115	122	106.1%
自己資本比率	26.1%	26.6%	

※ 物件投資残高＝販売用不動産＋有形固定資産

※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

※2 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

---

- 2015年2月 学生向け「デザインコンテスト」を開催
- 2015年2月 一棟リノベマンション「ステラレジデンス横浜」の販売を開始
- 2015年6月 通期業績予想を上方修正
- 2015年6月 1株あたり年間配当予想を増額（22円→25円）
- 2015年8月 一棟リノベマンション「ステラレジデンス氷川台」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

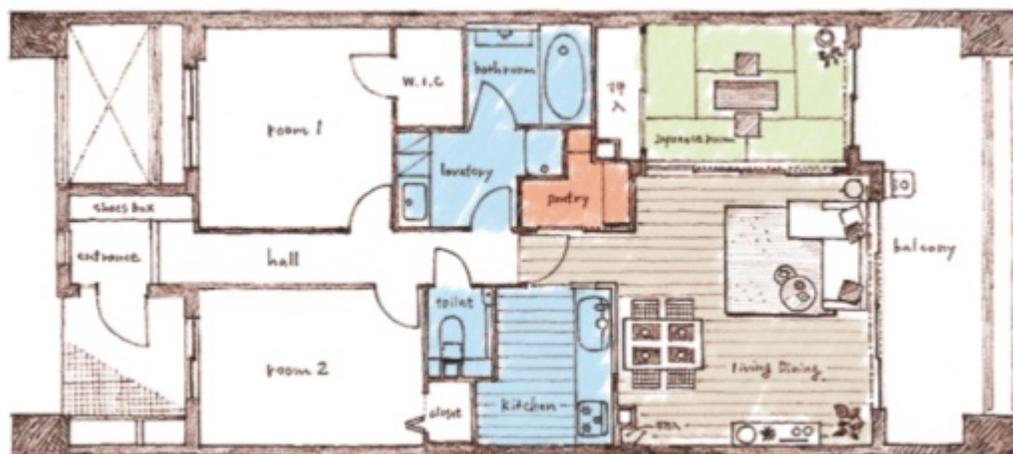
- 女性目線で“暮らしやすさ”を追求  
“しあわせリノベ研究所”
- 収納や動線、お手入れに、  
徹底的にこだわった商品企画

女性の“ウレシイ”をかたちに。

しあわせリノベ



<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”して分譲
- 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  
ステラレジデンス横浜  
ステラレジデンス氷川台

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室、累計では約4,000室の販売実績



## 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**

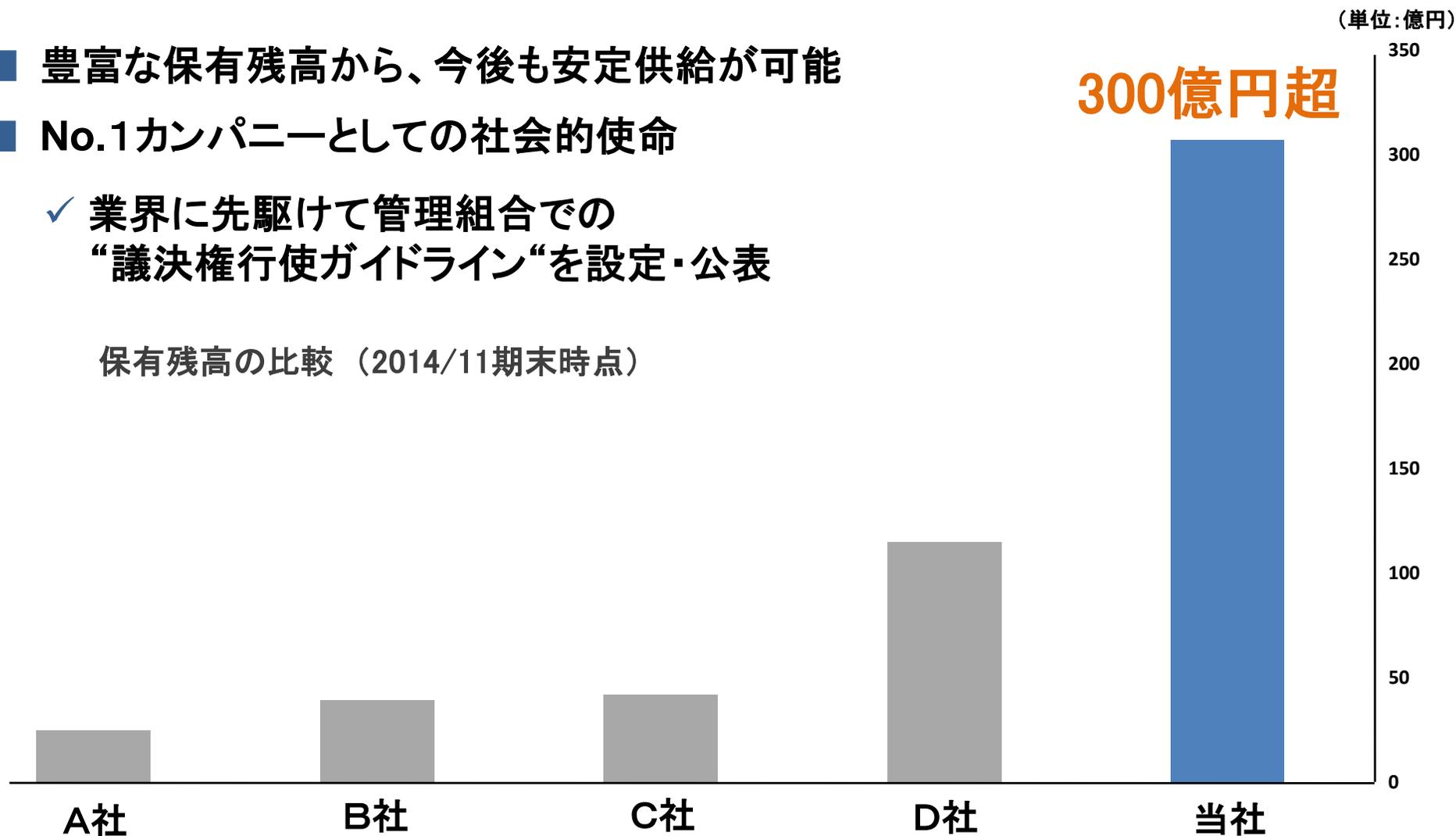
4. 市場環境及び資料

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

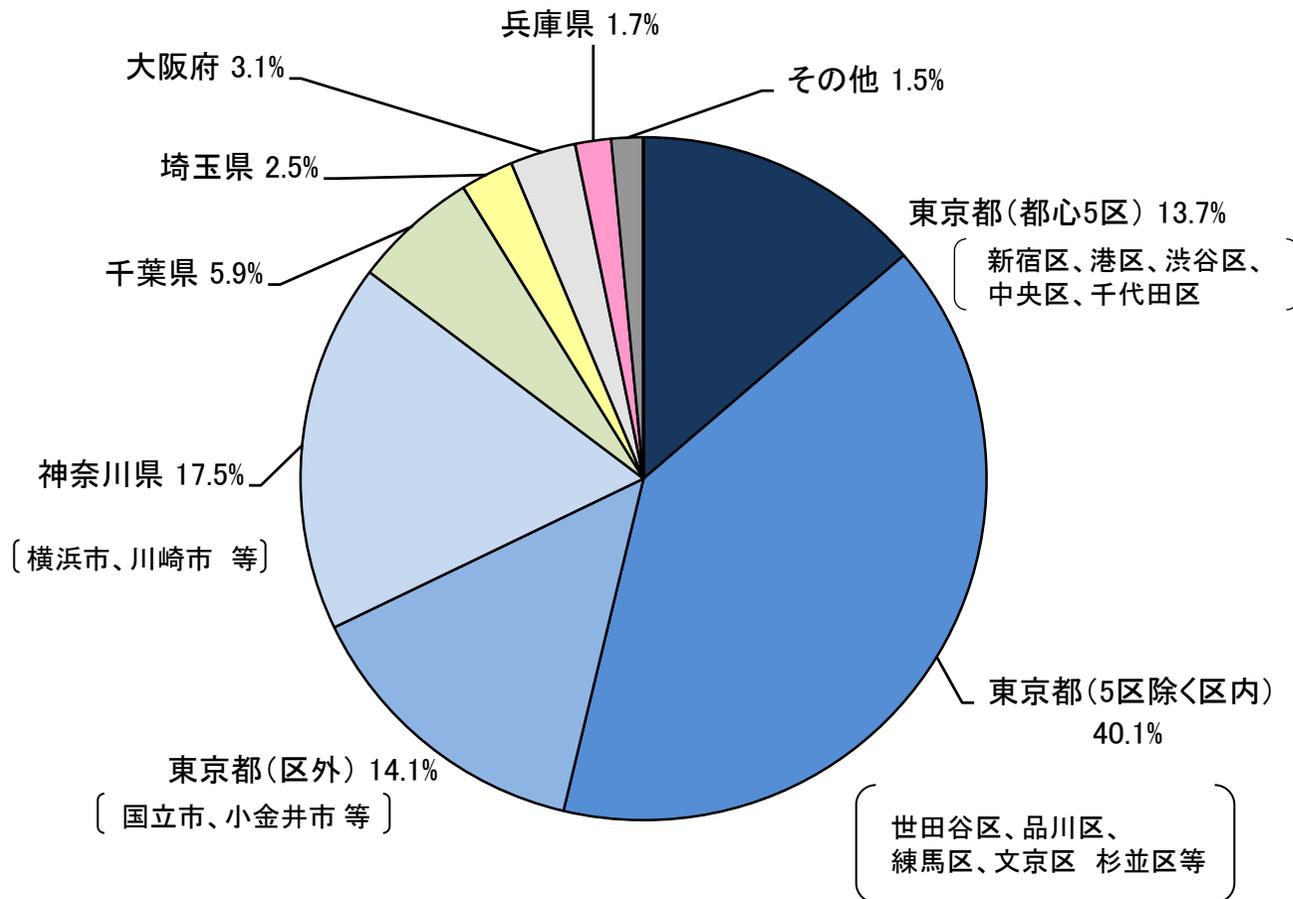
etc.



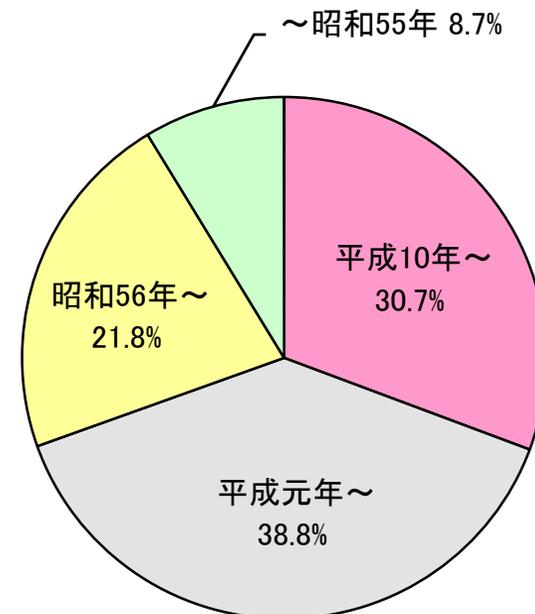
# 十分に分散されたポートフォリオ

## 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

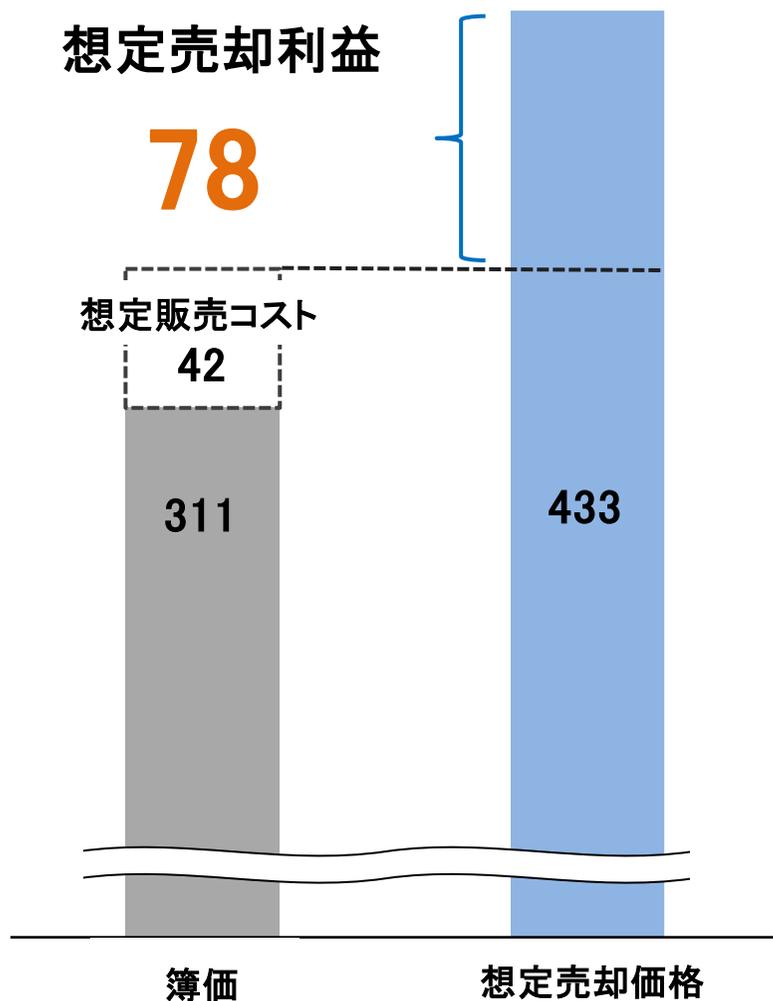
平均専有面積	62.00 m <sup>2</sup>
平均築年数	23.2 年
平均購入価格	18,969 千円

※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

# 通期予想達成に向け、高い進捗率

- 一棟リノベーションをはじめ、4Q販売予定の完成物件も十分に確保
- 6月30日に通期予想を上方修正済。過去最高益を更新予定

	2014/11期 (億円)	2015/11期予想 (※1) (億円)	2015/11期 3Q (億円)	進捗率
売上高	139.0	168.4	137.0	81.4%
うち中古マンション事業	122.5	135.6	110.2	81.3%
売上総利益	35.3	40.8	33.1	81.3%
うち中古マンション事業	29.3	33.5	26.9	80.4%
営業利益	19.0	23.0	19.2	83.5%
経常利益	12.8	16.1	14.3	88.6%
当期純利益	7.7	10.0	8.9	88.6%
EBITDA (※2)	23.5	27.4	21.7	79.2%

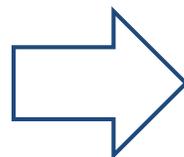
※1: 2015年6月30日付発表の修正後通期予想にもとづくもの

※2: EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 2015/11期を初年度とする中期経営計画をスタート

## 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

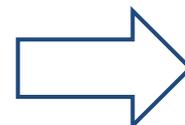
# 事業規模の拡大と資本効率の向上を両立

2014/11期

2017/11期計画

売上高

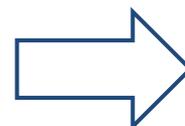
139億円



200億円

物件投資残高 (※1)  
(期末)

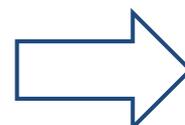
413億円



530億円

EBITDA (※2)

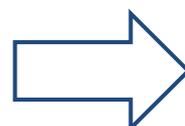
23.5億円



33.5億円

自己資本利益率  
(ROE) (※3)

6.9%

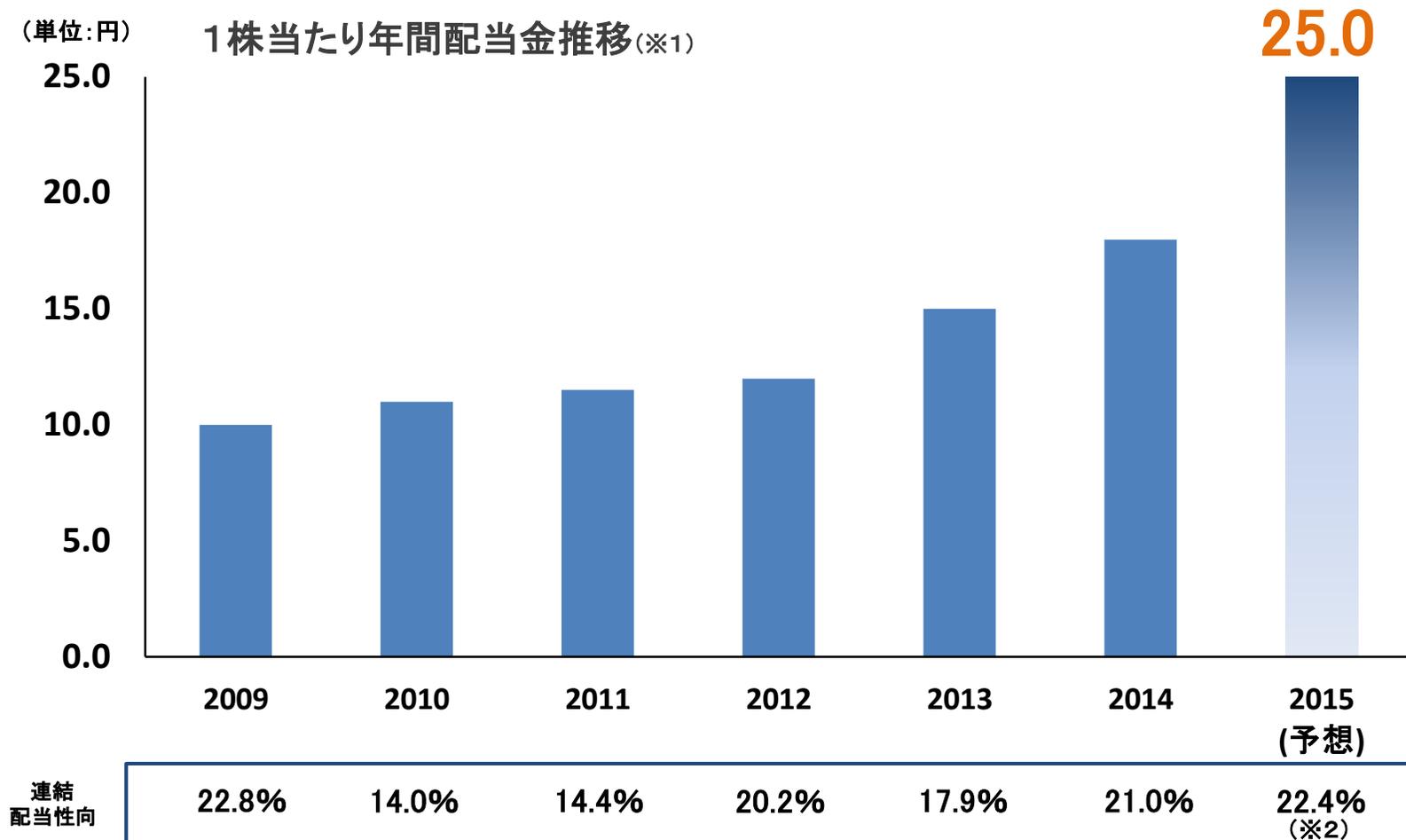


10.0%

(※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

# 配当予想を増額修正。6期連続となる増配を予定

- 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
- 年間配当予想を期初予想22円から**25円**へ増額



※1 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

※2 2015年6月30日付発表の修正後通期予想にもとづくもの

# 年2回の株主優待制度

- 株主数は、1年間で約3倍に増加（2,420名 → 7,223名：2015/5末）



**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

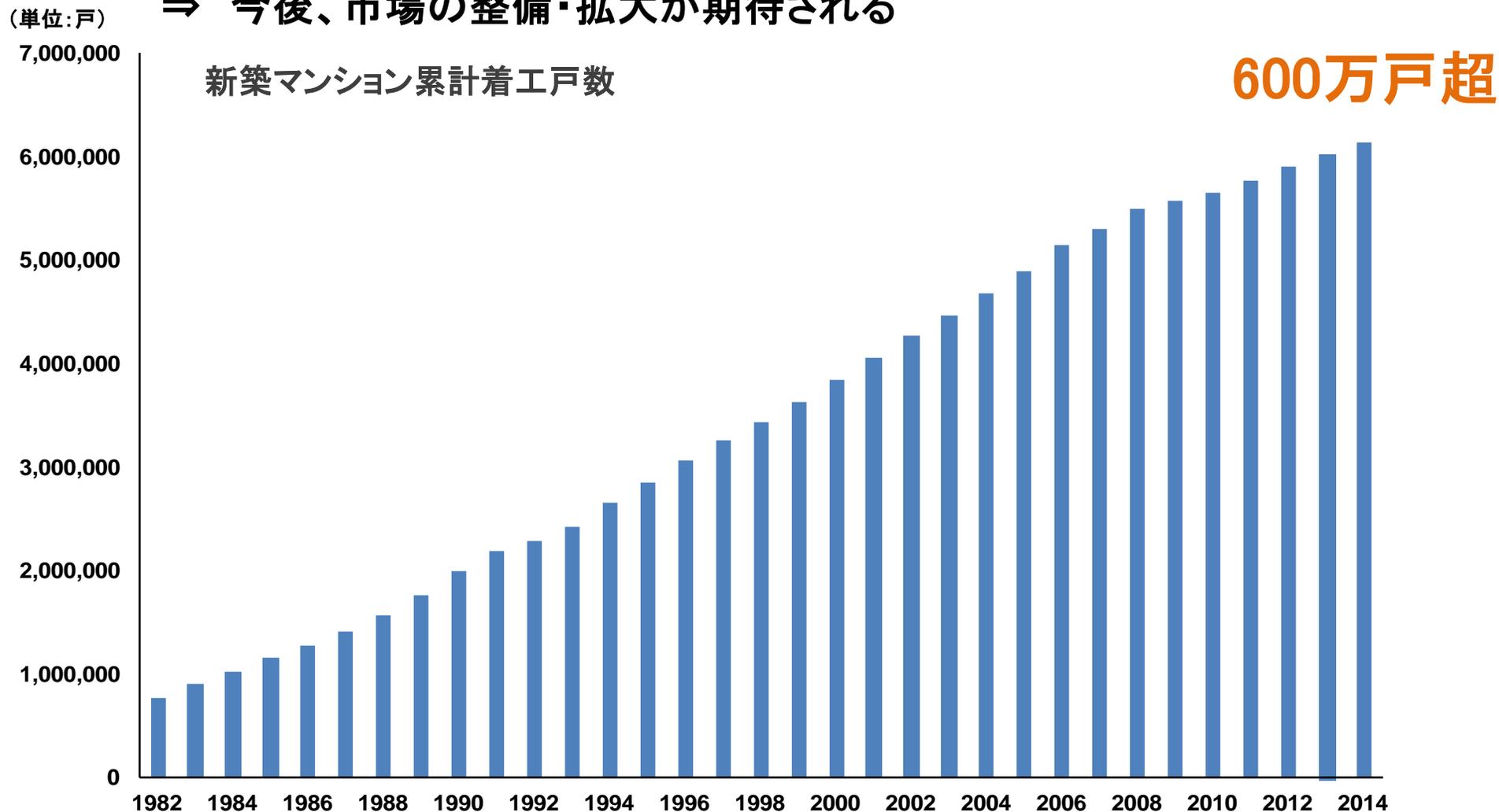
3. 経営戦略

**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

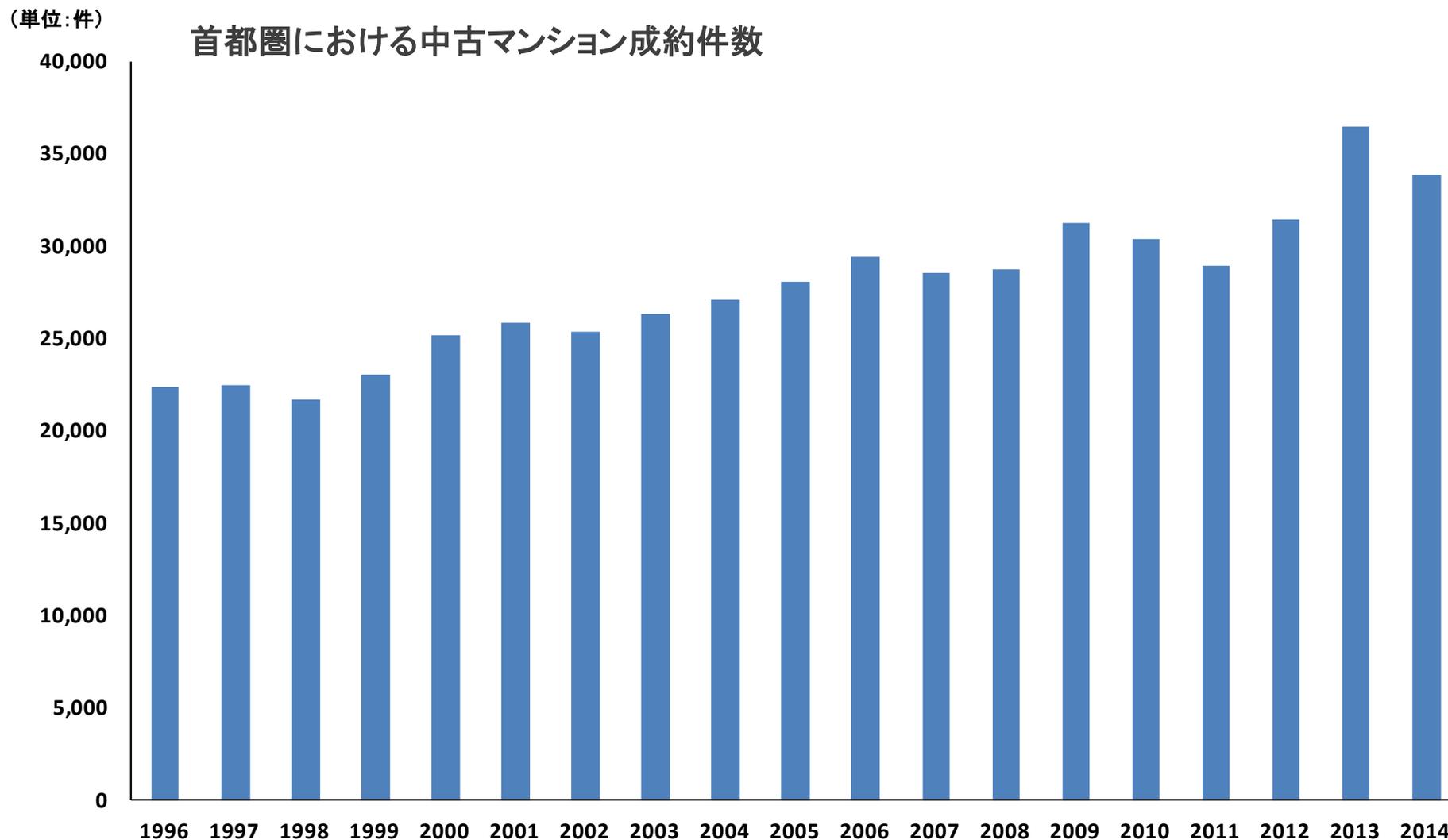


(出典)国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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過去20年間で増加基調

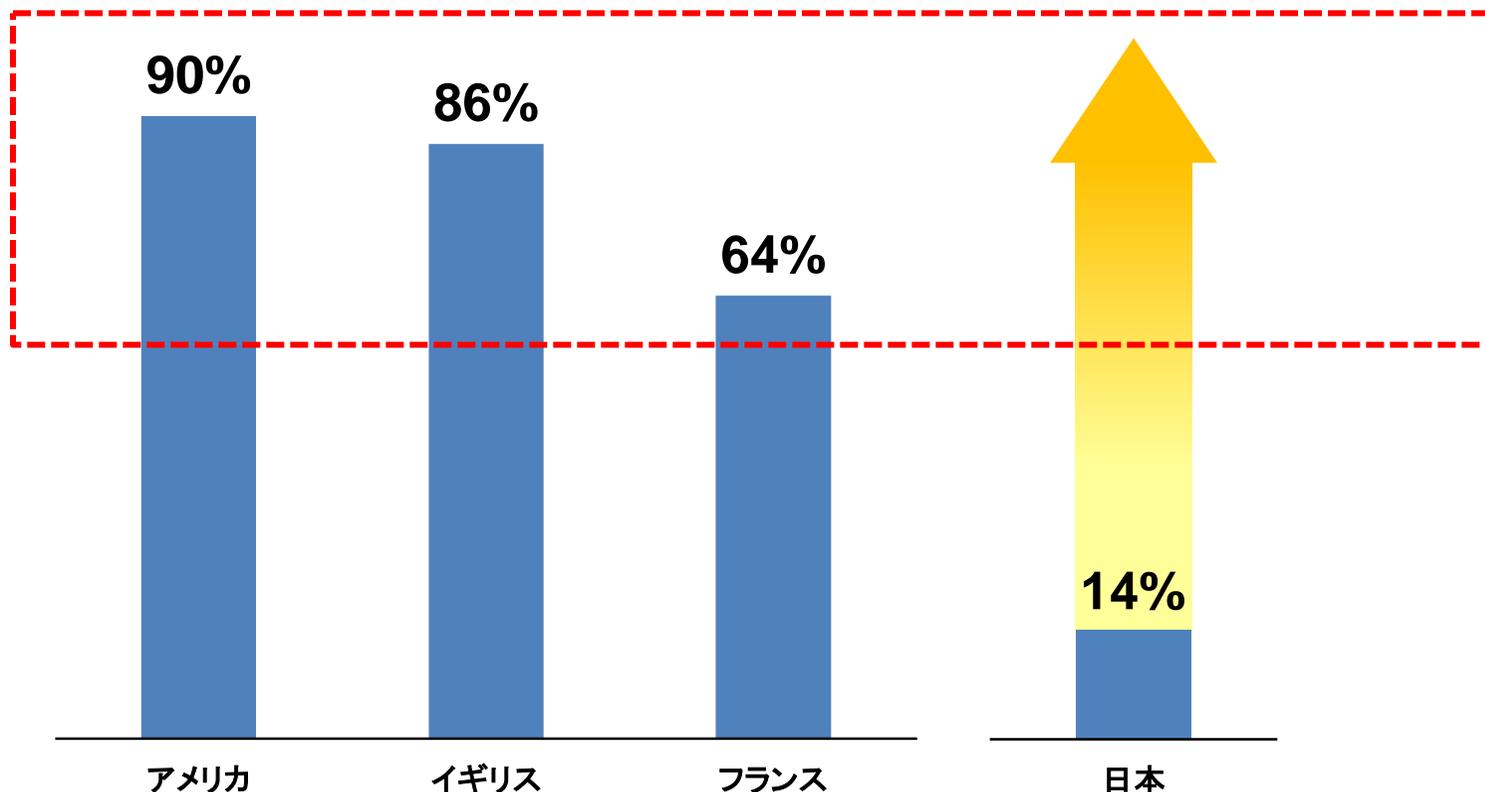


(出典)公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

# 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「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  
※日本:2008年、アメリカ・イギリス・フランス:2009年のデータを使用

# 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 平均販売価格の物件を、借入金額3,000万円、元利均等、35年返済、金利1.0%で購入した場合

- 
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(2015年8月31日現在)

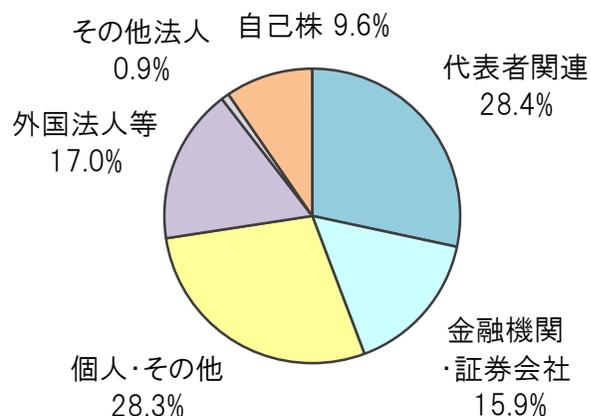
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役会長 水永 政志 代表取締役社長 秋澤 昭一
設立	2001年(平成13年)5月1日
上場	2006年(平成18年)10月2日 東証ジャスダック市場(証券コード 3230)
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区)、大阪支店(大阪市北区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、みずほ銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	91名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザリー事業

# 株主の概要(2015年5月31日現在)

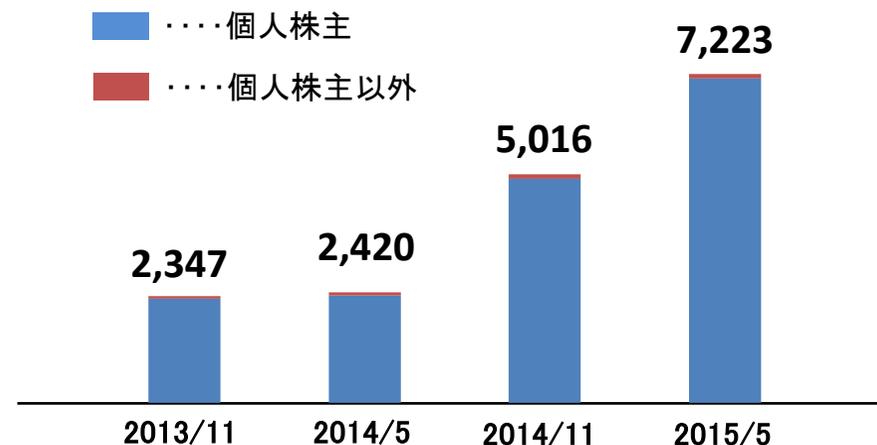
## 主要株主の状況 (単位:株)

大株主名	2014/11	2015/5	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	1,334,900	1,339,100	13.4%	14.8%	代表取締役会長
スター・マイカ(株)	958,263	957,763	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)	732,400	827,700	8.3%	9.2%	
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)	374,200	409,700	4.1%	4.5%	
重田 康光	550,400	300,600	3.0%	3.3%	
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	284,100	2.8%	3.1%	
シティバンク ロンドン KIA ファンド 136	*	277,700	2.8%	3.1%	*上位10名ではないため記載せず
その他	2,899,411	2,740,337	27.4%	30.3%	
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)