

決算説明資料

(平成28年11月期 第2四半期(12月～5月))

平成28年6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－ 『上期は、売上・利益とも過去最高』

- 新築の品薄・割高感から、リノベーション中古マンションへの注目度はより一層高い
- 厚い需要に応え、物件販売を促進。経常利益は、前年同期比1.3倍に拡大

	2015/11期 2Q	2016/11期 2Q	前年同期比
	(億円)	(億円)	
売上高	97.1	103.0	106.1%
売上総利益	22.3	27.5	123.3%
営業利益	12.9	16.0	123.9%
経常利益	9.6	12.6	131.0%
当期純利益	6.0	8.1	136.0%
減価償却費	1.6	1.4	86.0%
EBITDA (※)	14.5	17.4	119.7%

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

主力の中古マンション事業が堅調に成長

- 賃貸は、保有物件の積み増しにより、安定的な売上・利益を計上
- 売買は、物件に応じた最適な販売戦略が奏功し、売上・利益が拡大

	15/11期 2Q (億円)	16/11期 2Q (億円)	前年同期比	主な内容
売上高	97.1	103.0	106.1%	
中古マンション事業	73.9	90.4	122.3%	中古マンション(区分)の賃貸・販売収入
うち賃貸	11.5	12.6	110.0%	
うち売買	62.4	77.7	124.6%	
インベストメント事業	21.1	10.3	48.9%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売収入 ※うち物件販売収入(15/11期 2Q:16.3億円、16/11期 2Q:4.9億円)
アドバイザー事業	2.1	2.3	109.6%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	15/11期 2Q (億円)	利益率	16/11期 2Q (億円)	利益率	前年同期比	主な内容
売上総利益	22.3	23.0%	27.5	26.7%	123.3%	
中古マンション事業	18.0	24.4%	21.9	24.3%	121.4%	中古マンション(区分)の賃貸・販売利益
うち賃貸	8.4	73.8%	9.1	72.0%	107.4%	
うち売買	9.6	15.5%	12.8	16.6%	133.2%	
うち評価損	-0.0	-	-0.0	-	-	
インベストメント事業	2.6	12.4%	3.9	38.2%	150.5%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売利益 ※うち物件販売利益(15/11期 2Q:0.5億円、16/11期 2Q:1.6億円)
アドバイザー事業	1.6	79.0%	1.6	73.0%	101.3%	不動産仲介手数料、管理報酬等

—BS— 『将来の収益源となる物件投資残高を順調に積上げ』

■ 好調な販売環境においても積極的な物件取得を行い、物件投資残高は475億円

	2015/11期	2016/11期 2Q	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	393	409	104.0%
うち現金及び預金	19	21	109.2%
うち販売用不動産 (※1)	368	382	103.6%
固定資産	94	98	104.0%
うち有形固定資産 (※2)	90	93	102.7%
総資産	488	507	104.0%
流動負債	60	59	97.0%
固定負債	301	316	104.9%
自己資本	124	131	105.3%
自己資本比率	25.6%	25.9%	

(参考)

物件投資残高

(販売用不動産+有形固定資産)

459

+16



475

103.4%

※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

TOPICS

2016年6月 民泊関連会社への出資・役員派遣を実施

- 出資先企業：株式会社SQUEEZE（東京都港区）
 - ✓ 事業内容：クラウドを活用した宿泊事業者向けソーシングサービス「ミスタースイート」等
- 代表取締役 水永 政志 を役員として派遣



2016年6月 業績予想を上方修正、配当予想を増額

- ✓ 第2四半期・通期業績予想を上方修正
- ✓ 年間配当予想を期初予想34円から41円へ引上げ

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600室の販売実績



before



after

商品コンセプト例 “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/>

- ✓ 掃除のしやすいシンク



- ✓ パントリー
(大容量のキッチン収納)



- ✓ 季節の家財も考慮
こだわり収納サイズ



- ✓ 買物袋を運びやすい
キッチンへの動線



“建物まるごと”リノベーションへの取り組み

- 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
- 一棟リノベ「ステラ」シリーズとして、東京・神奈川エリアで計9棟を販売

Before



After



ステラレジデンス氷川台



ステラレジデンス高円寺



ステラガーデン溝の口

リノベーション市場の活性化に向け、他社とも積極協業

- 住宅設備、インテリア、リノベーション企業各社と組んだ生活提案
- 多様化するライフスタイルに合わせ、多彩なリノベーションプランを提供



中古マンションがお客様に選ばれる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

安心、安全な“中古”の提供に向けた、当社の取り組み

豊富な経験に基づくリノベーション

- ✓ 年間約600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

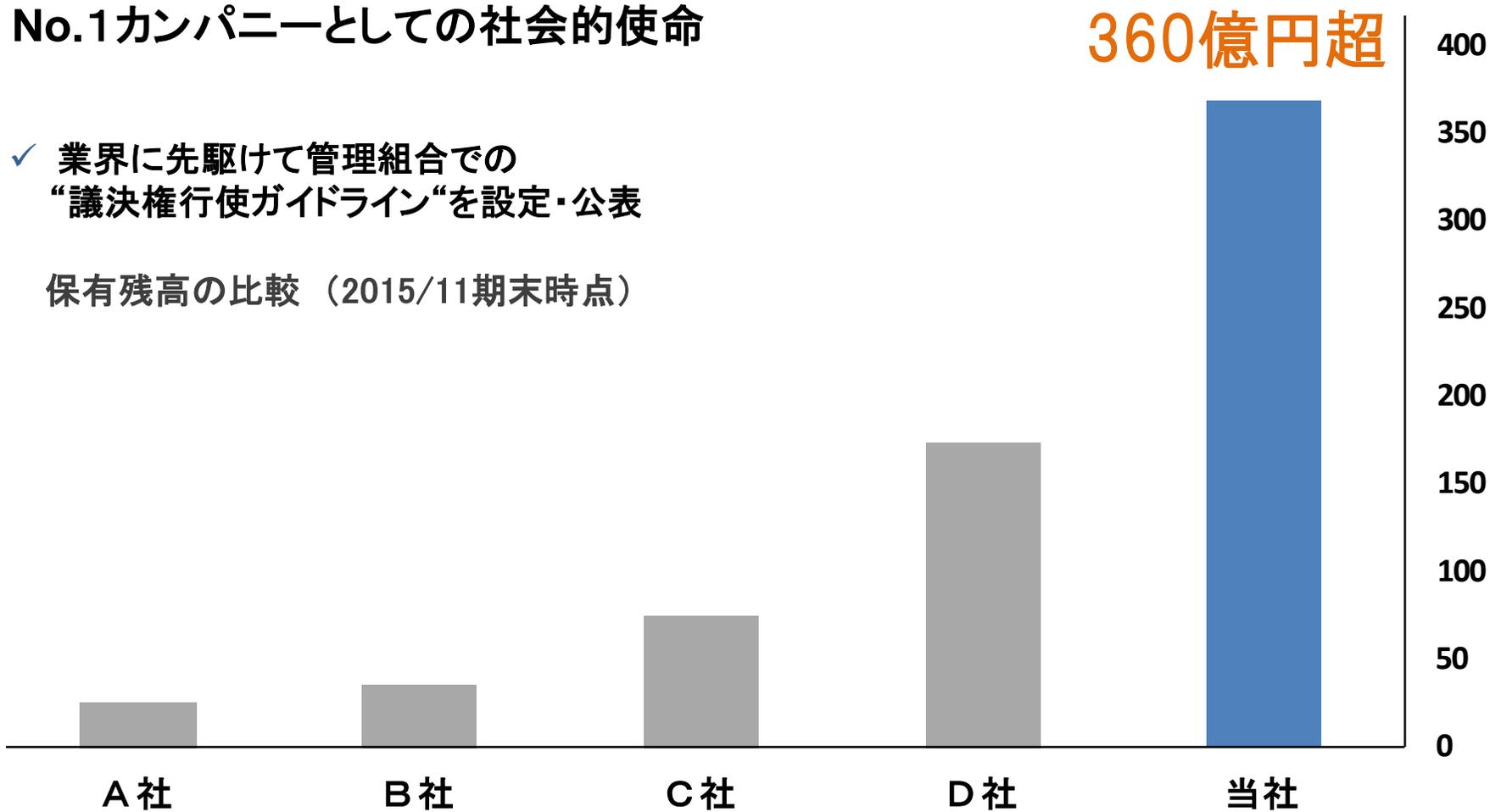
4. 市場環境及び資料

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、今後も継続して安定供給が可能
- No.1カンパニーとしての社会的使命

(単位:億円)



※上場企業各社、2015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

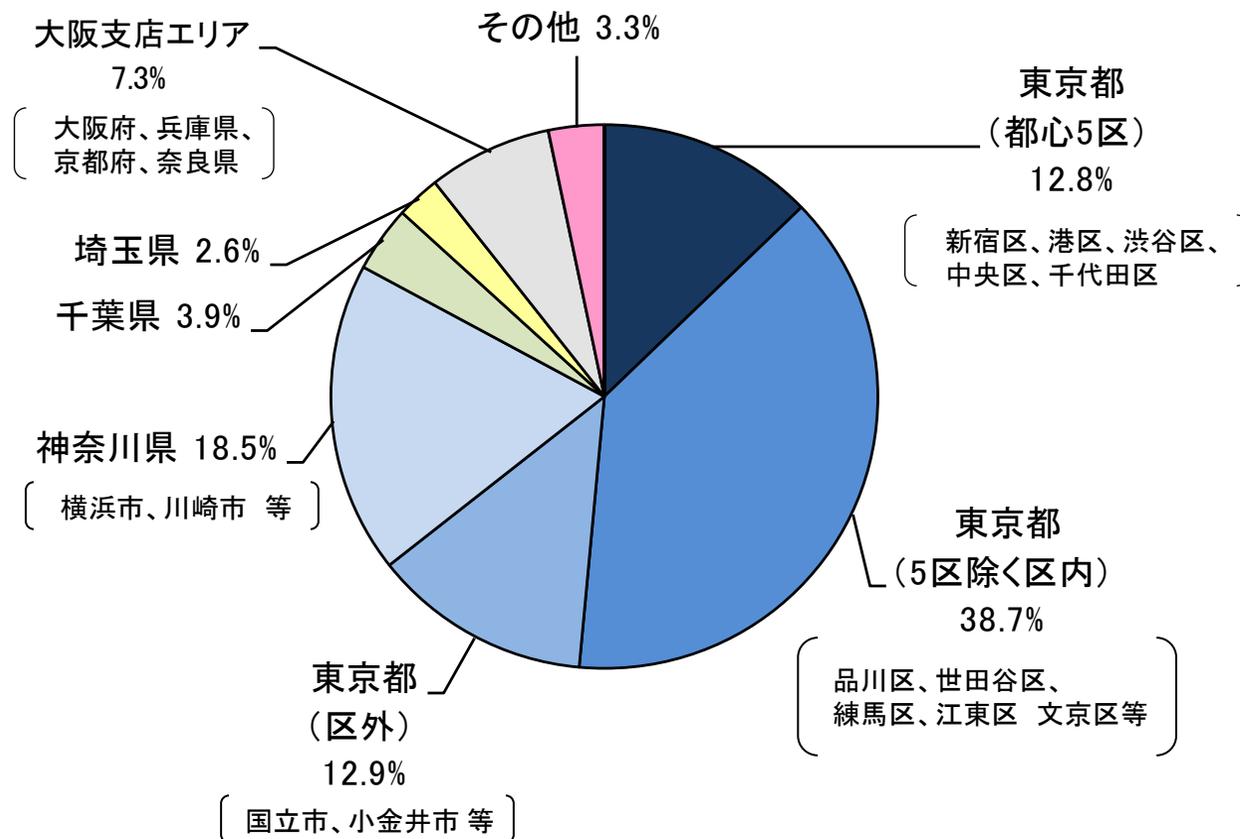
etc.



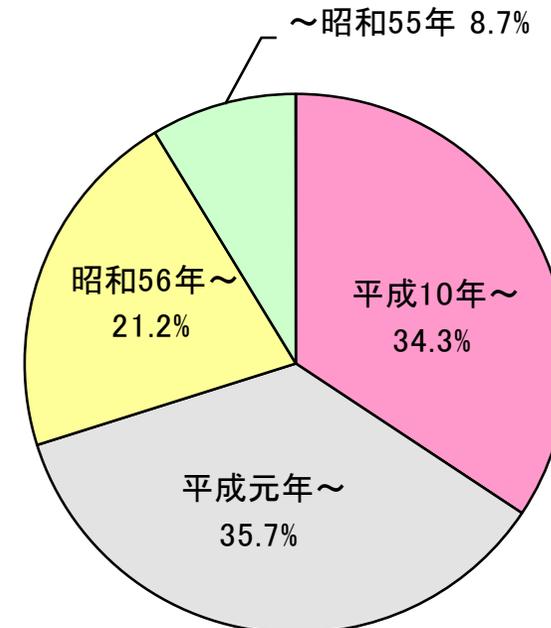
十分に分散されたポートフォリオ

2015/11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

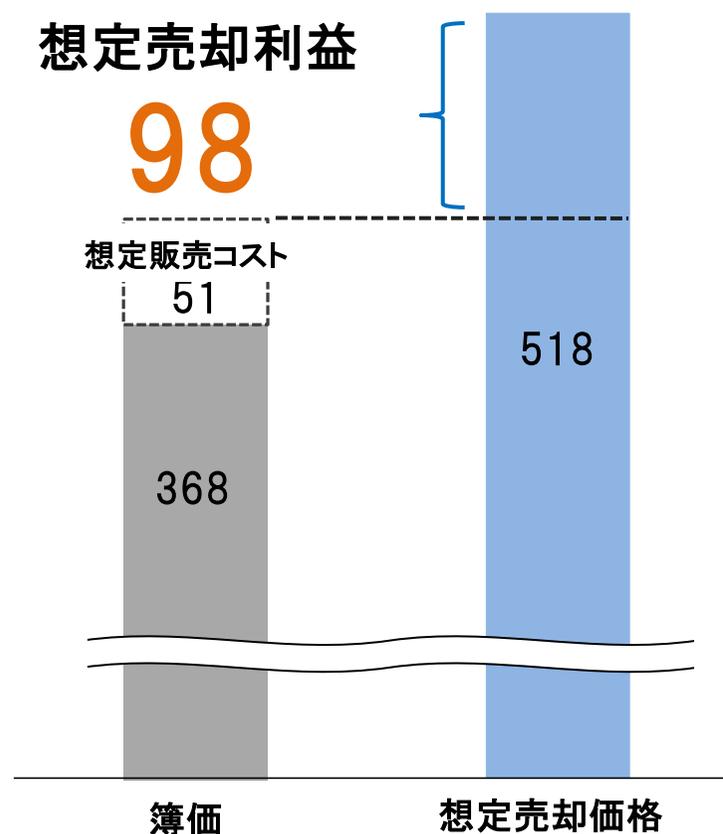
平均専有面積	62.84 m ²
平均築年数	23.5 年
平均購入価格	19,378 千円

※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)

販売用不動産の含み益は約100億円

- 外部鑑定評価等に基づく評価額(想定売却価格)は **518億円**
- 想定売却利益は、前期比**20億円**増加となる**98億円**

2015/11期末簿価に対する含み益状況 (単位: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

中期経営計画(2015/11-2017/11)を進行中

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
 - ✓ 事業期間短縮化、手数料ビジネス強化



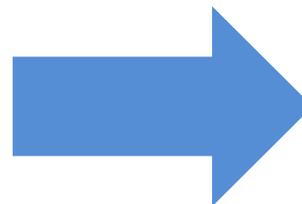
短期・中期・長期にわたり、
優良な住宅を提供

数値目標

2014/11期実績

2017/11期計画

売上高	139億円	200億円
物件投資残高 (期末)	413億円	530億円
EBITDA	23.5億円	33.5億円
自己資本利益率 (ROE)	6.9%	10.0%



上期は期初予想を大幅に超えて着地

■ 豊富な物件量を背景とした、積極的な物件販売が業績を牽引

	2016/11期 (2Q期初予想)	2016/11期 (2Q実績)	期初予想比
	(億円)	(億円)	
売上高	92.0	103.0	112.0%
うち中古マンション事業	78.5	90.4	115.1%
売上総利益	24.2	27.5	113.9%
うち中古マンション事業	18.6	21.9	117.9%
営業利益	13.5	16.0	118.7%
経常利益	10.0	12.6	125.9%
当期純利益	6.3	8.1	129.6%
EBITDA (※)	14.8	17.4	117.8%

※: EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

上期実績を織り込み、通期予想を上方修正

- 商品の高付加価値化、手数料ビジネス強化に努め、一層の収益力向上に注力
- 中計2期目にして、3期目の数値目標を上回る水準を見込む

	2015/11期 (実績)	2016/11期 (期初予想)	2016/11期 (修正後予想)	前期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	193.3	193.3	202.2	104.6%
うち中古マンション事業	154.9	163.0	175.1	113.0%
売上総利益	46.0	49.6	53.2	115.8%
うち中古マンション事業	36.2	37.9	41.3	114.1%
営業利益	24.6	27.2	30.7	124.9%
経常利益	17.9	20.1	23.8	132.9%
当期純利益	11.1	12.6	15.1	136.4%
EBITDA (※)	27.9	30.1	33.5	120.0%

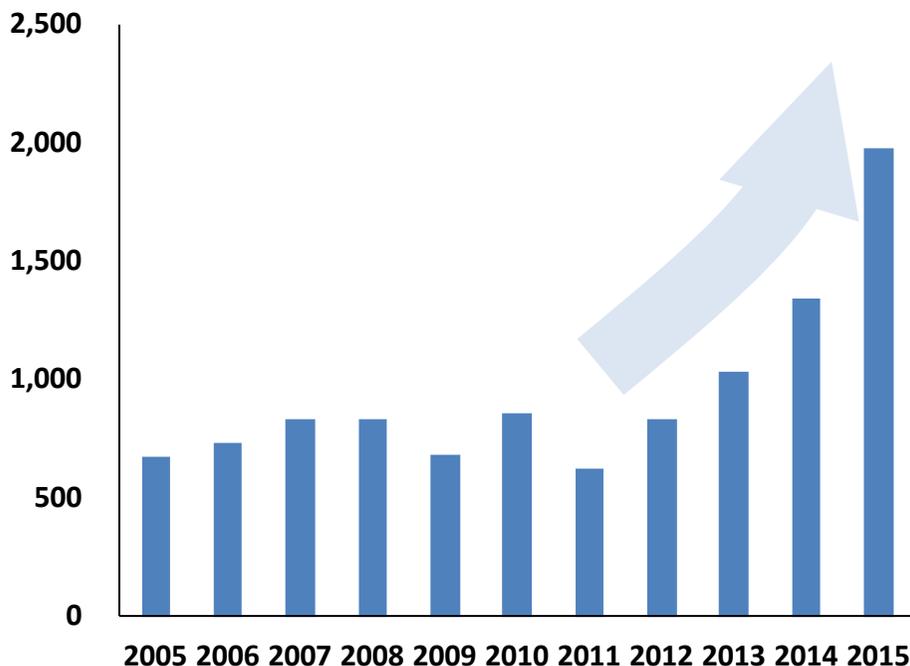
※: EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

“民泊”実現が本格化へ。法令等整備への議論が進む

- 訪日外国人旅行者の大幅な増加を受け、宿泊施設が不足
- 政府は「民泊サービスの導入」を検討。宿泊先として既存住宅の活用を想定

訪日外国人旅行者数の推移

(単位:万人)



(出典) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」より当社作成

現状の課題

- ✓ 法整備(旅館業法等との兼ね合い)
- ✓ 住民の理解、管理規約の遵守
- ✓ 本人確認、安全確保等の運用管理体制

直近の動き

- ✓ 新法制定、旅館業法改正へ向けた協議
- ✓ 企業の民泊事業への参入意思表示

民泊関連会社の経営に参画。本格参入へ向け始動

- 出資に加え、取締役の派遣を行い、強固な結びつきを形成

出資先の強み



- ✓ クラウドを活用したホスティングサービスのノウハウ
- ✓ 民泊事業に関するコンサルティングの実績
- ✓ 民泊に関する豊富なマーケティングデータの蓄積



当社の強み

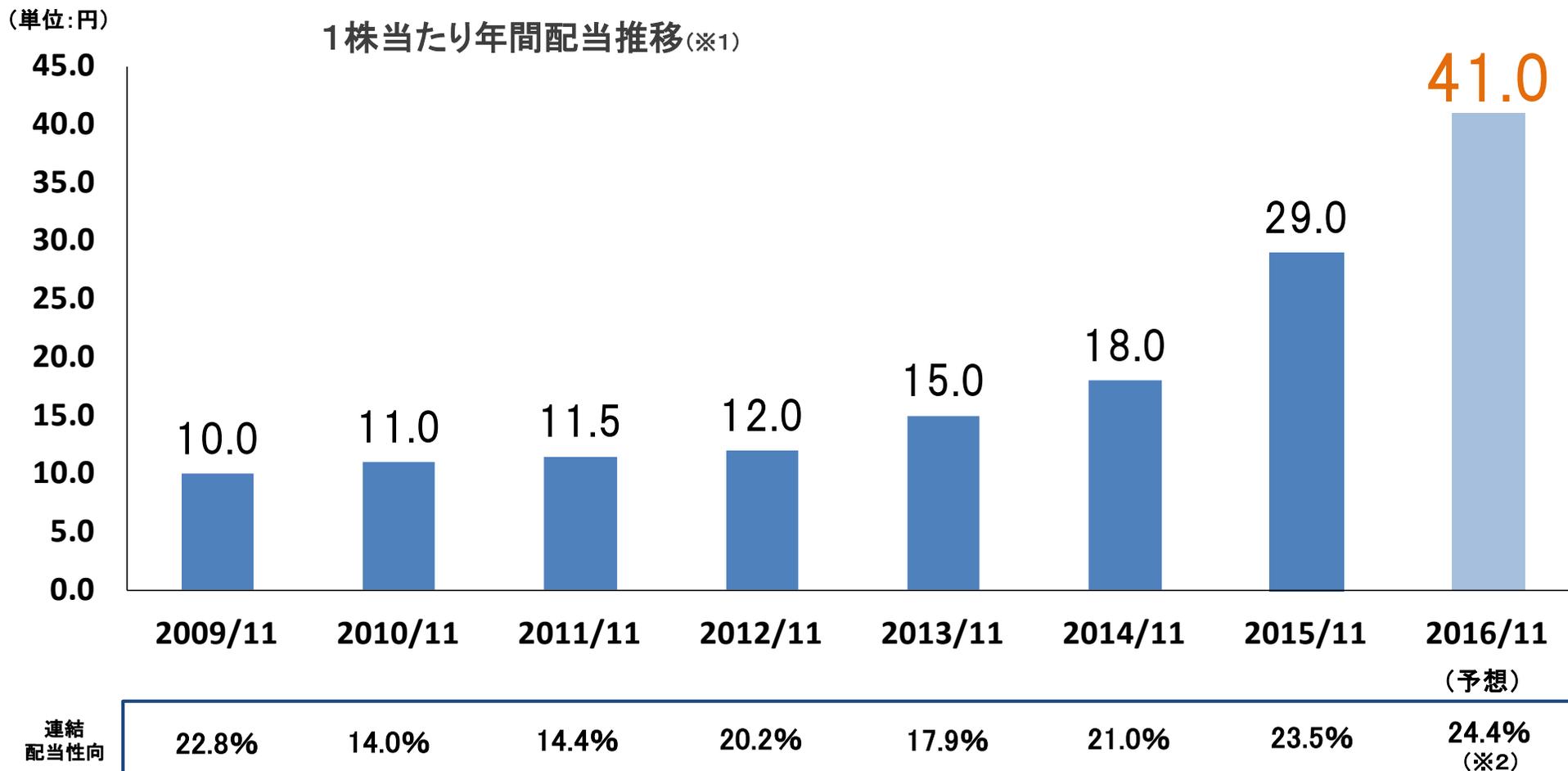


- ✓ 首都圏中心に、大量の住居を保有
- ✓ 約3,000戸の賃貸管理実績
- ✓ 家具付賃貸、短期賃貸需要への対応実績

インバウンド需要の取り込みへ向けたサービスの提供

配当予想を増額修正。7期連続となる増配を予定

- 年間配当予想を期初予想34円から**41円**へ増額
- 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



※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 2016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回の充実した株主優待制度



**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

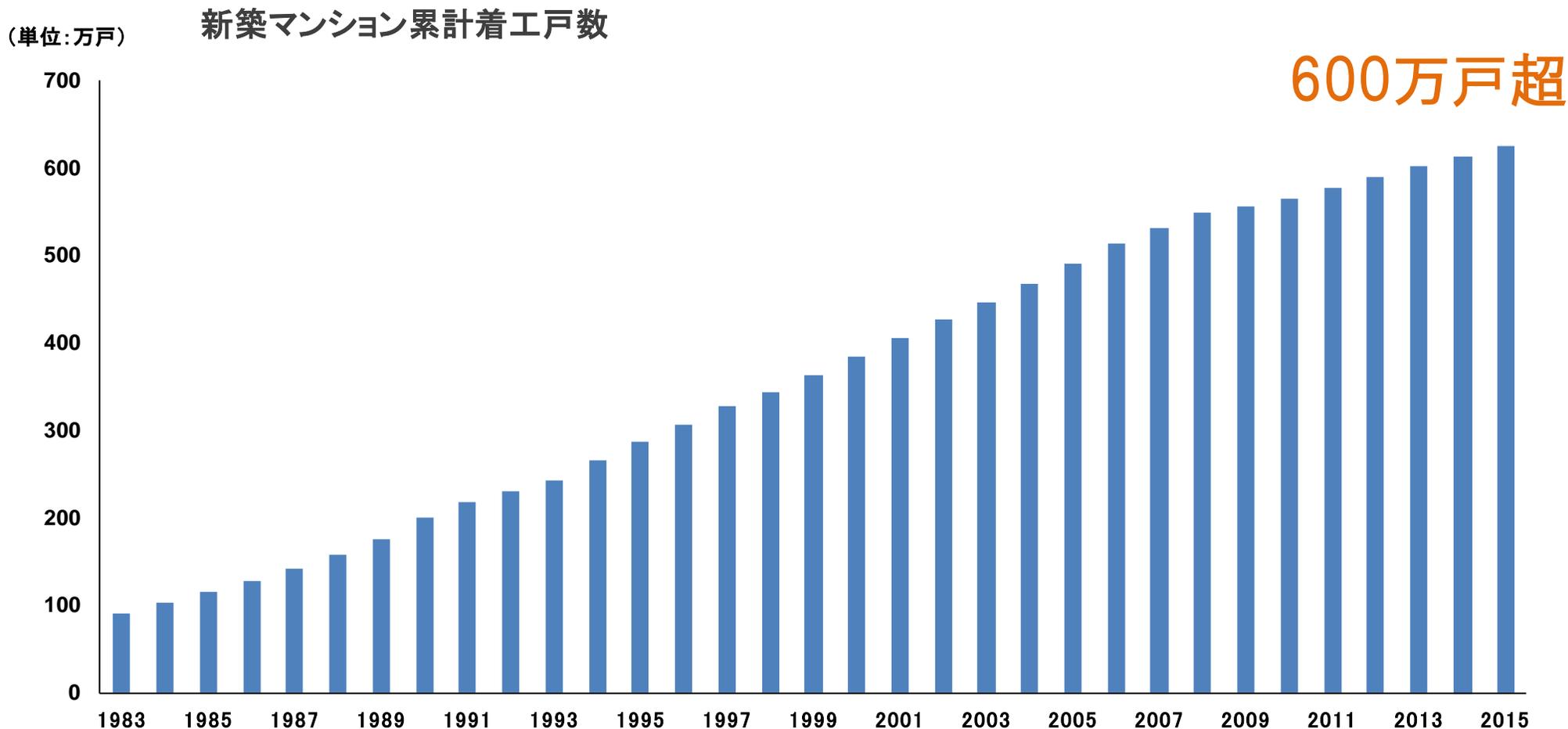
3. 経営戦略

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

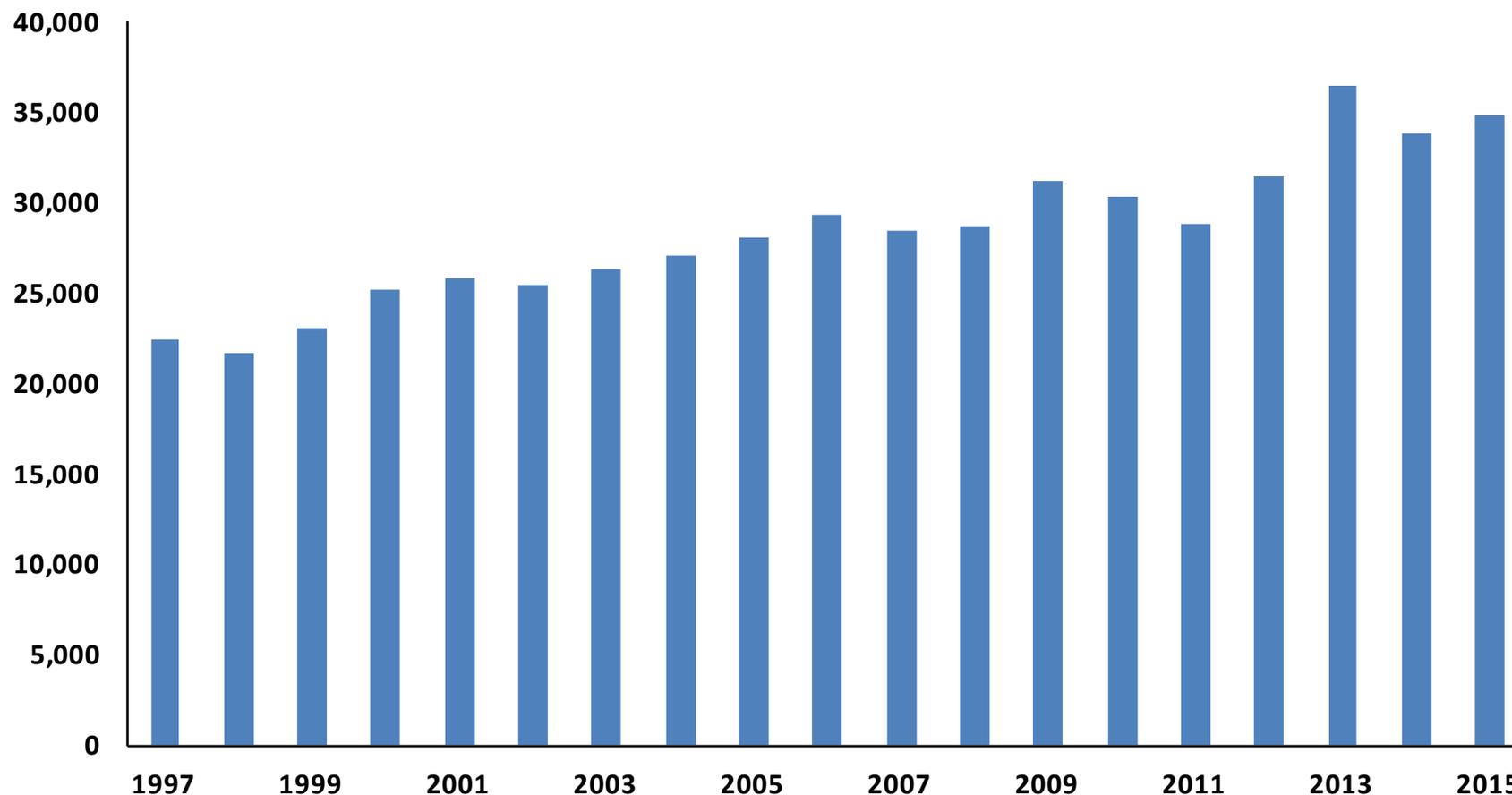
構造＝鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、建て方＝共同建、利用関係＝分譲住宅

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

(単位:件)

首都圏における中古マンション成約件数の推移

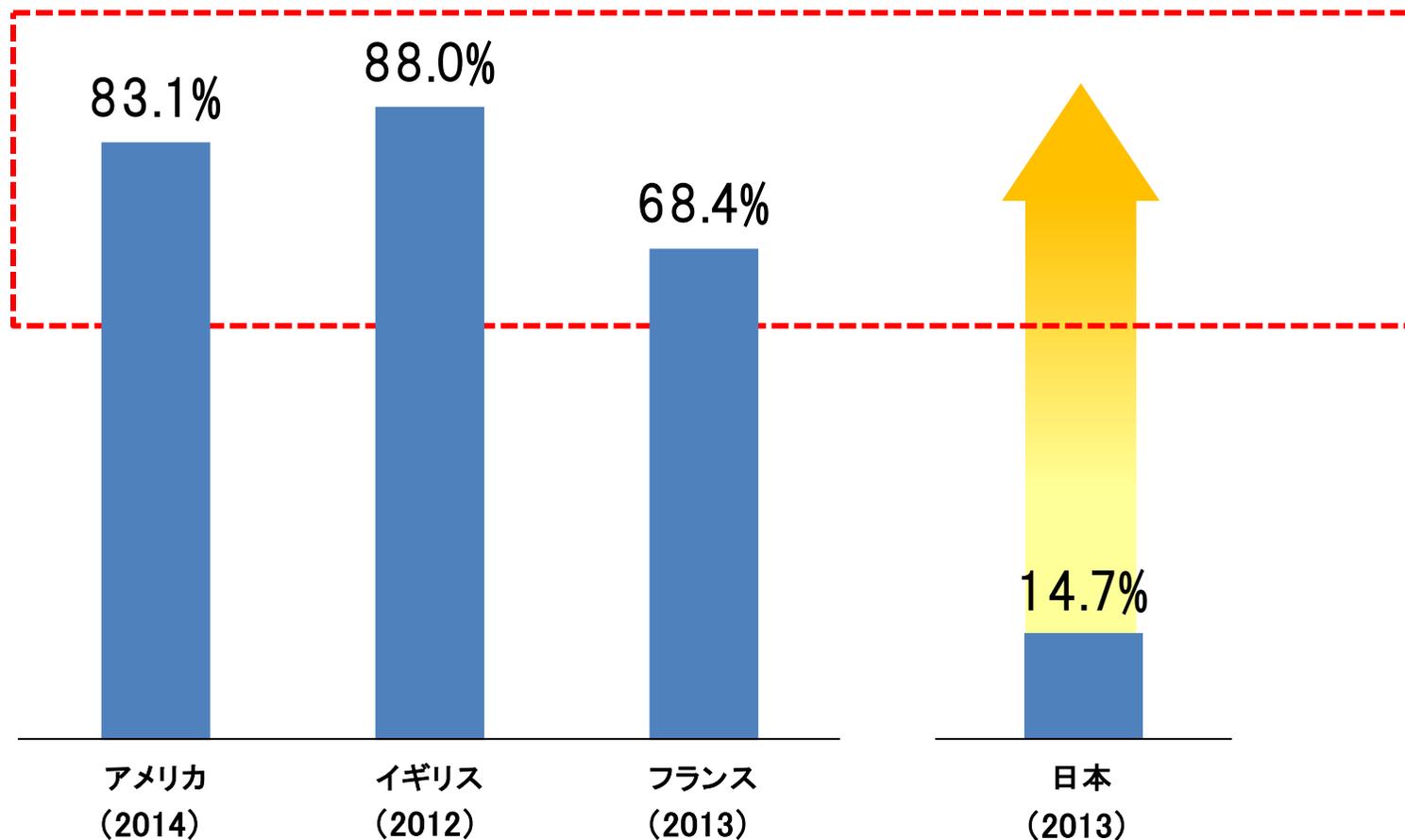


(出典)公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

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「平成26年度 住宅経済関連データ」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)

14.5万円



月々のローン返済額 (※2)

8.5万円



※1 当社2015/11期販売実績(平均販売価格2,998万円、平均面積67.66㎡)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(2016年6月1日現在)

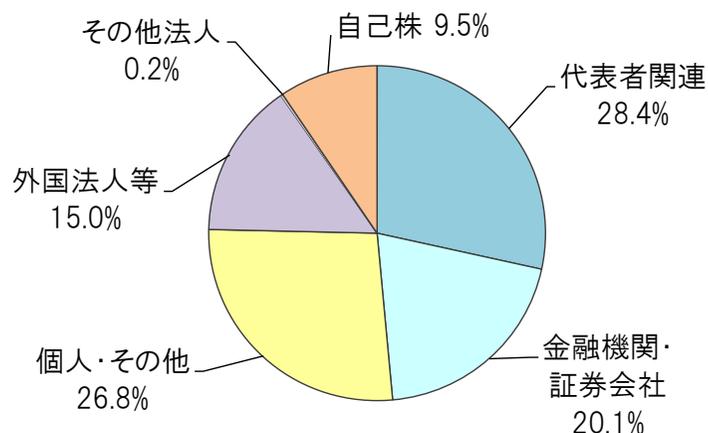
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役会長兼社長 水永 政志
設立	2001年(平成13年)5月1日
上場	2006年(平成18年)10月2日
市場	東証二部市場(証券コード 3230)
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区)、 大阪支店(大阪市北区)、さいたま支店(さいたま市浦和区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、みずほ銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	103名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザーリー事業

株主の概要(2016年5月31日現在)

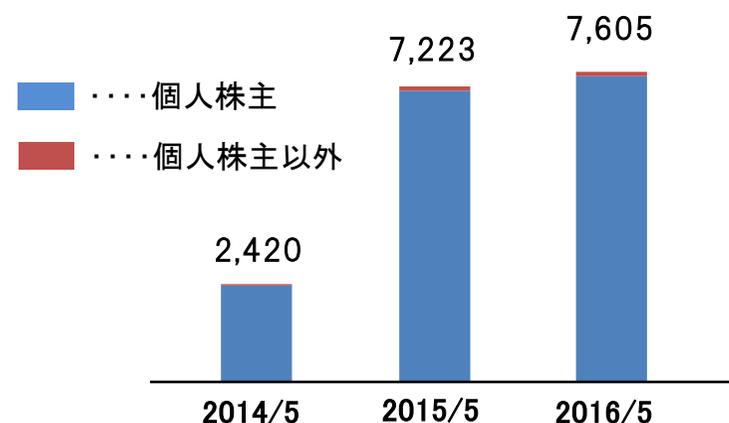
主要株主の状況 (単位:株)

大株主名	2015/11	2016/5	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%	16.5%	代表取締役の財産保全会社
水永 政志	1,343,900	1,347,800	13.5%	14.9%	代表取締役
スター・マイカ(株)	957,799	946,999	9.5%	—	自己株式の保有
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	897,400	920,100	9.2%	10.2%	
田口 弘	900,000	900,000	9.0%	9.9%	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	527,000	671,000	6.7%	7.4%	
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%	5.1%	
野村信託銀行株式会社(投信口)	240,300	224,100	2.2%	2.5%	
シティバンク ロンドン KIA ファンド 136	140,300	198,300	2.0%	2.2%	
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	*	150,200	1.5%	1.7%	*上位10名ではないため記載せず
その他	3,030,301	2,678,501	26.8%	29.6%	
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