

# 決算説明資料 (平成28年11月期)

平成29年1月13日

スター・マイカ株式会社

 **STARMICA**

Copyright © Starmica All Rights Reserved



# 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- 過去最高決算を更新。経常利益は1.4倍に拡大

- リノベーション中古マンションの積極的な販売により、業績が大きく躍進
- インベストメント事業での物件売却も、売上高・利益の増加へ寄与

	2014/11期	2015/11期	2016/11期	前期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	139.0	193.3	209.7	108.5%
売上総利益	35.3	46.0	55.1	120.0%
営業利益	19.0	24.6	32.5	132.2%
経常利益	12.8	17.9	25.8	143.6%
当期純利益	7.7	11.1	16.7	150.6%
減価償却費	4.5	3.3	2.8	86.0%
EBITDA (※)	23.5	27.9	35.4	126.7%

※ 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

	14/11期 (億円)	15/11期 (億円)	16/11期 (億円)	前期比	主な内容
売上高	139.0	193.3	209.7	108.5%	
中古マンション事業	122.5	154.9	169.8	109.6%	中古マンション（区分）の賃貸・販売収入
うち賃貸	21.2	23.6	25.3	107.1%	
うち売買	101.3	131.3	144.5	110.0%	
インベストメント事業	11.9	34.1	35.4	103.7%	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: 24.3億円、16/11期: 25.1億円）
アドバイザー事業	4.4	4.1	4.4	106.7%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	14/11期 (億円)	利益率	15/11期 (億円)	利益率	16/11期 (億円)	利益率	前期比	主な内容
売上総利益	35.3	25.4%	46.0	23.8%	55.1	26.3%	120.0%	
中古マンション事業	29.3	23.9%	36.2	23.4%	38.5	22.7%	106.4%	中古マンション（区分）の賃貸・販売利益
うち賃貸	15.5	73.5%	17.1	72.8%	17.9	71.0%	104.5%	
うち売買	13.8	13.7%	19.4	14.8%	22.0	15.3%	113.2%	
うち評価損	-0.1	-	-0.4	-	-1.4	-	-	
インベストメント事業	2.4	20.2%	6.6	19.5%	13.3	37.6%	199.7%	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: 2.7億円、16/11期: 8.9億円）
うち評価損	-	-	-	-	-0.0	-	-	
アドバイザー事業	3.5	79.6%	3.0	73.4%	3.2	73.9%	107.5%	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は472億円

■ 販売用不動産を積極的に取得。物件投資残高を順調に積上げ

	2015/11期	2016/11期	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	393	430	109.6%
うち現金及び預金	19	32	168.6%
うち販売用不動産 ※1)	368	392	106.3%
固定資産	94	85	90.2%
うち有形固定資産 ※2)	90	80	88.3%
総資産	488	516	105.8%
流動負債	60	49	81.1%
固定負債	301	328	108.8%
自己資本	124	138	110.9%
自己資本比率	25.6%	26.8%	
(参考)			
物件投資残高 (販売用不動産+有形固定資産)	459	472	102.8%

※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1月 一棟リノベ「ステラガーデン武蔵小金井」の販売を開始
- 2016年3月 第2回学生向け「デザインコンテスト」を開催
- 2016年6月 民泊関連会社への出資・役員派遣を実施
- 2016年6月 業績予想を上方修正、配当予想を増額（34円→41円）
- 2016年12月 コーポレートロゴおよびサイトを一新
- 2016年12月 業績予想を再修正、配当予想を増額（41円→46円）

---

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

---



“作る”から“活かす”社会を実現します

# “リノベーション”を通じ、「より良い暮らし」を提供

- 個々の物件の特性を活かし、“新たな住まい”として機能的・性能的に一新
- 売買仲介、リフォーム、賃貸管理等、グループ一丸となり、最適な住まいを提案
- 年間約600室、累計約5,000室、首都圏を中心に豊富な販売実績



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”
- 収納や動線など、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（キッチン収納）



- ✓ 豊富な収納スペース
- ✓ 玄関→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



---

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

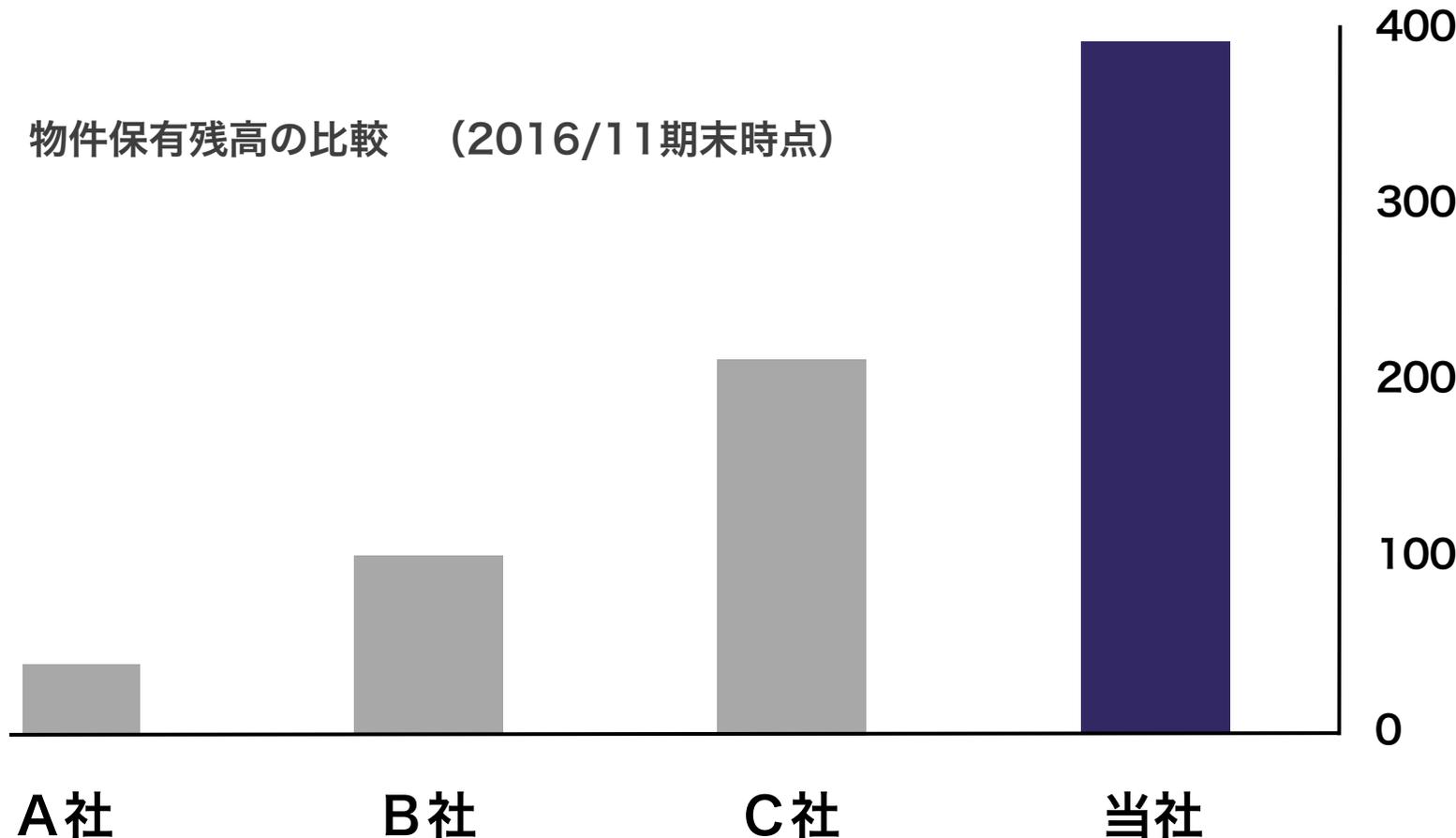
# 中古マンション保有残高は業界トップ

- 保有物件数は約1,800室。今後も安定的かつ豊富な種類の物件を供給

**390億円超**

(単位：億円)

物件保有残高の比較 (2016/11期末時点)

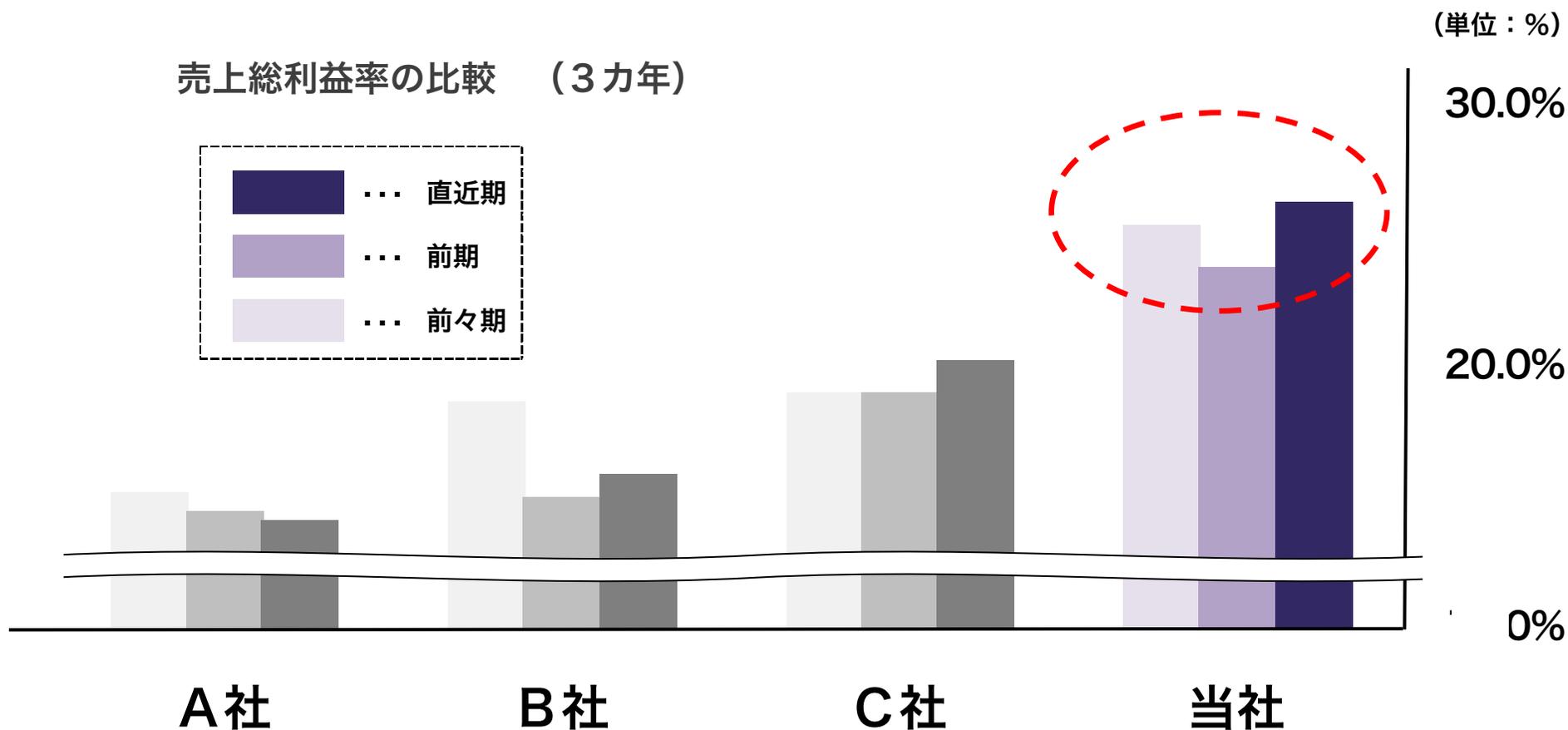


※上場企業各社、2016年11月末時点における最新決算情報より当社作成

# 安定した高い利益率を確保

- 販売戦略の最適化、商品力向上により、更なる利益率の拡大を目指す

売上総利益率の比較 (3カ年)

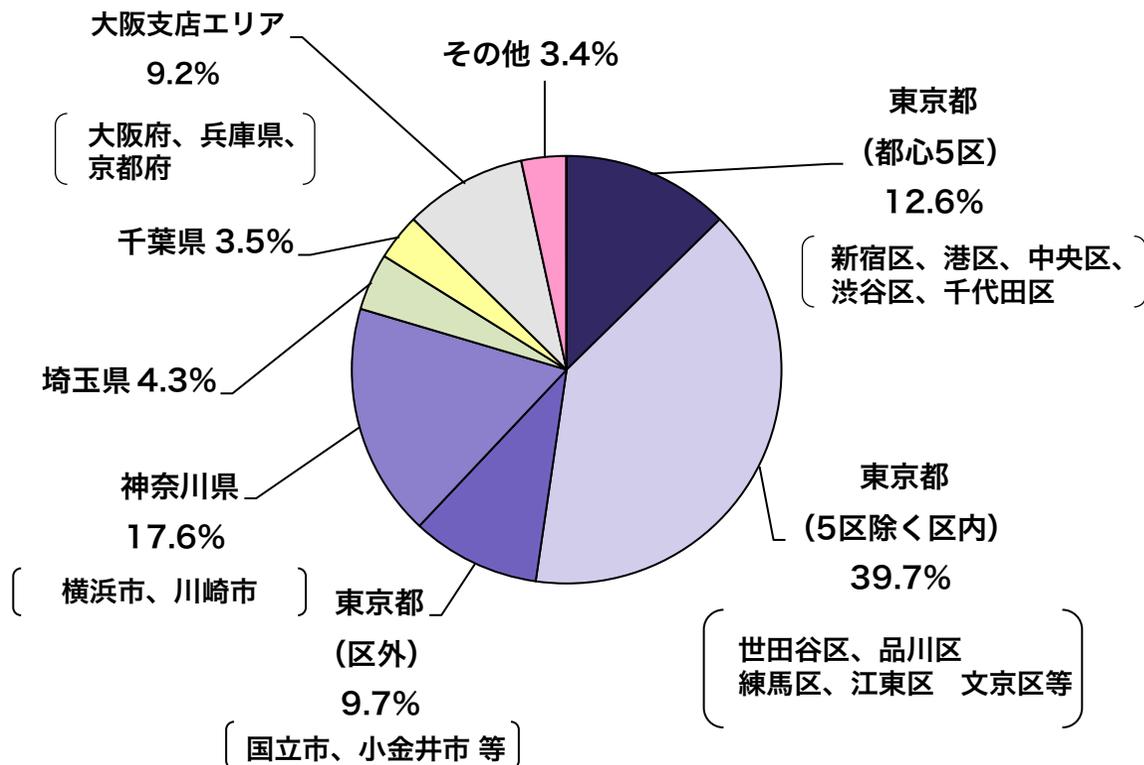


※上場企業各社、2016年11月末時点における直近～前々期の通期決算における連結ベースの売上総利益率

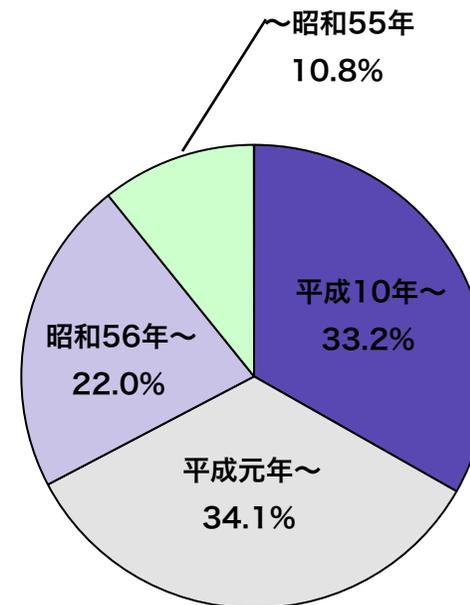
# 十分に分散されたポートフォリオ

2016/11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	64.02 m <sup>2</sup>
平均築年数	25.0 年
平均購入価格	20,049 千円

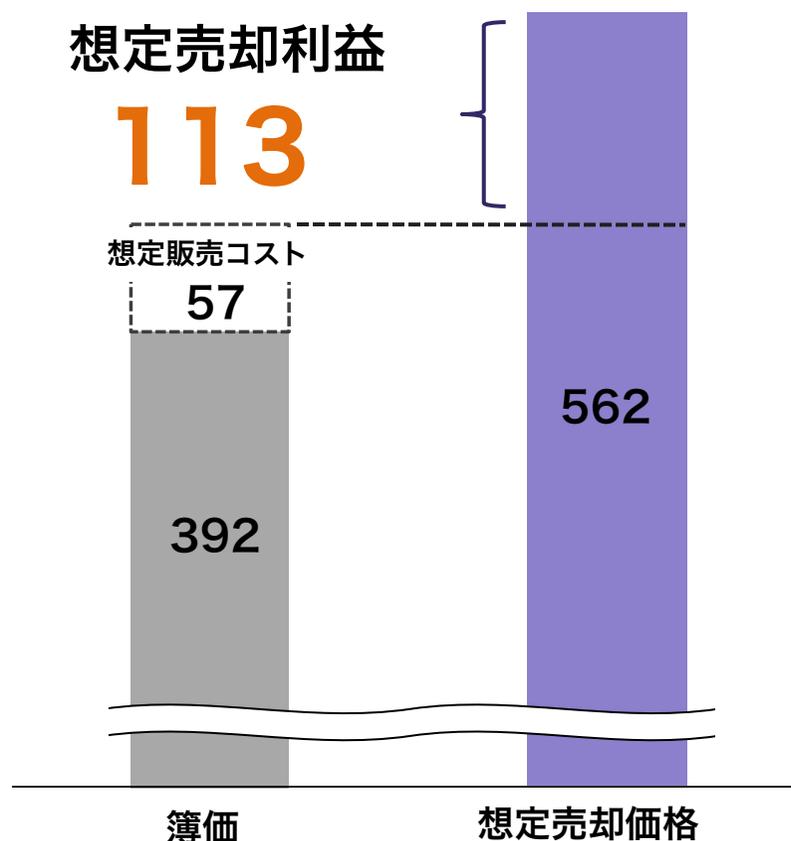
※平均物件データは戸数平均 (すべて区分所有)

※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113億円

- 外部鑑定評価等に基づく評価額（想定売却価格）は **562億円**
- 想定売却利益は、前期比**15億円**増加となる**113億円**

2016/11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

# 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。

## —— 主な受賞企業 ——

丸井グループ	キリンビール
YKK	ぐるなび
カカクコム	ファーストリテイリング
コマツ	オイシックス etc.



## 2期目にして、3カ年経営計画の数値目標を概ね達成

2017/11期計画  
(3期目)

2016/11期実績  
(2期目)

売上高

200億円

<

209億円

経常利益

22.3億円

<

25.8億円

EBITDA

33.5億円

<

35.4億円

ROE  
(自己資本利益率)

10.0%

<

12.7%

# 重点施策に対しても、相応の実績を積上げ

## 施策

## 実績（2期）

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

さいたま支店開設（2016/6）  
提供商品を順調に拡大

インベストメント事業

再生型案件へ投資

16.1億円の投資を実行  
10.4億円の売却を実現

アドバイザー事業

仲介業務の強化  
賃貸管理業務の強化

リノベーション提案力の強化  
入居者向けサービスの拡充

資金調達・経営管理

市場変更による知名度向上  
採用の強化

東証2部への市場変更  
役職員数100名を突破

# 2017/11期を初年度とする、新たな3カ年経営計画を策定

## 事業環境

- 日本経済を取り巻く環境の変化（不透明な世界経済、国内総人口減少等）
- 新築価格高騰・余剰感と中古マンション市場の活性化
- シェアリングエコノミー、ITと既存ビジネスの融合（フィンテック等）の発展

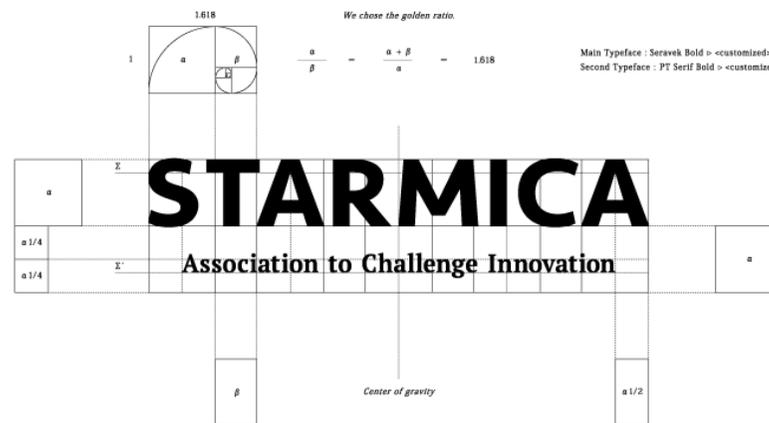
## 目指す方向性



- ★ 主力の中古マンション事業への経営資源集中  
～物件保有量、商品力ともに、中古マンション業界での主導的地位の確立～
- ★ 「イノベーション」へのチャレンジ  
～不動産とITの融合による新たなビジネスの創出～

# 新たなチャレンジへ向け、コーポレートロゴを一新

- 言葉を越えた「ブランドコミュニケーション」により、当社の「価値」を共有



## 新ロゴのポイント

- ✓ 「信頼」「革新」「挑戦」を表現する、力強い形のロゴタイプフェイス
- ✓ 「美しさ」「安心感」「普遍性」をもたらす厳密な黄金比

# 「不動産」に「IT」を組み合わせたビジネスへの挑戦

## 「不動産」×「IT」の取組事例

✓ スマートフォン操作の玄関鍵



✓ VR技術を利用した内覧



✓ クラウドを活用したニーズのマッチング



✓ 紙を使わない、タブレット等による契約

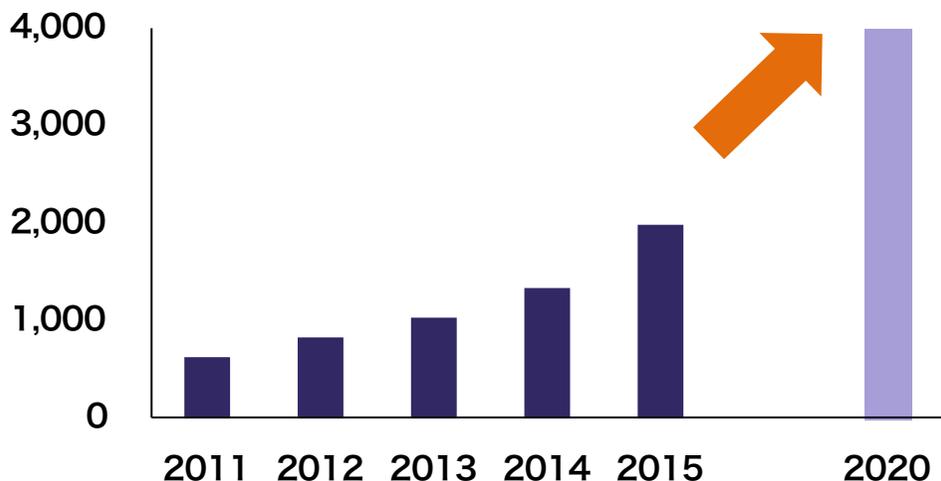


# 「民泊」参入へ向け準備。インバウンド需要を取り込み

■ 柔軟な民泊運営を可能とする新法は、2017年通常国会へ提出予定

訪日外国人旅行者数の推移

(単位：万人)



## 最近の動き

- ✓ 新法制定に向けた協議
- ✓ 企業の民泊事業への参入意思表示

## 当社の実績

- ✓ 首都圏を中心に大量の住戸を保有
- ✓ 民泊関連会社（株SQUEEZE）との提携
- ✓ 家具付賃貸、短期賃貸への対応

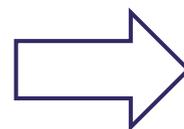
# 2019/11期には、業界を主導する地位を確立

2016/11期  
実績

2019/11期  
計画

売上高

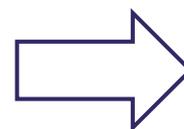
209 億円



235 億円

営業利益

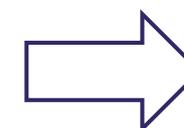
32.5 億円



35 億円

販売用不動産残高  
(中古マンション事業)

377 億円



450 億円

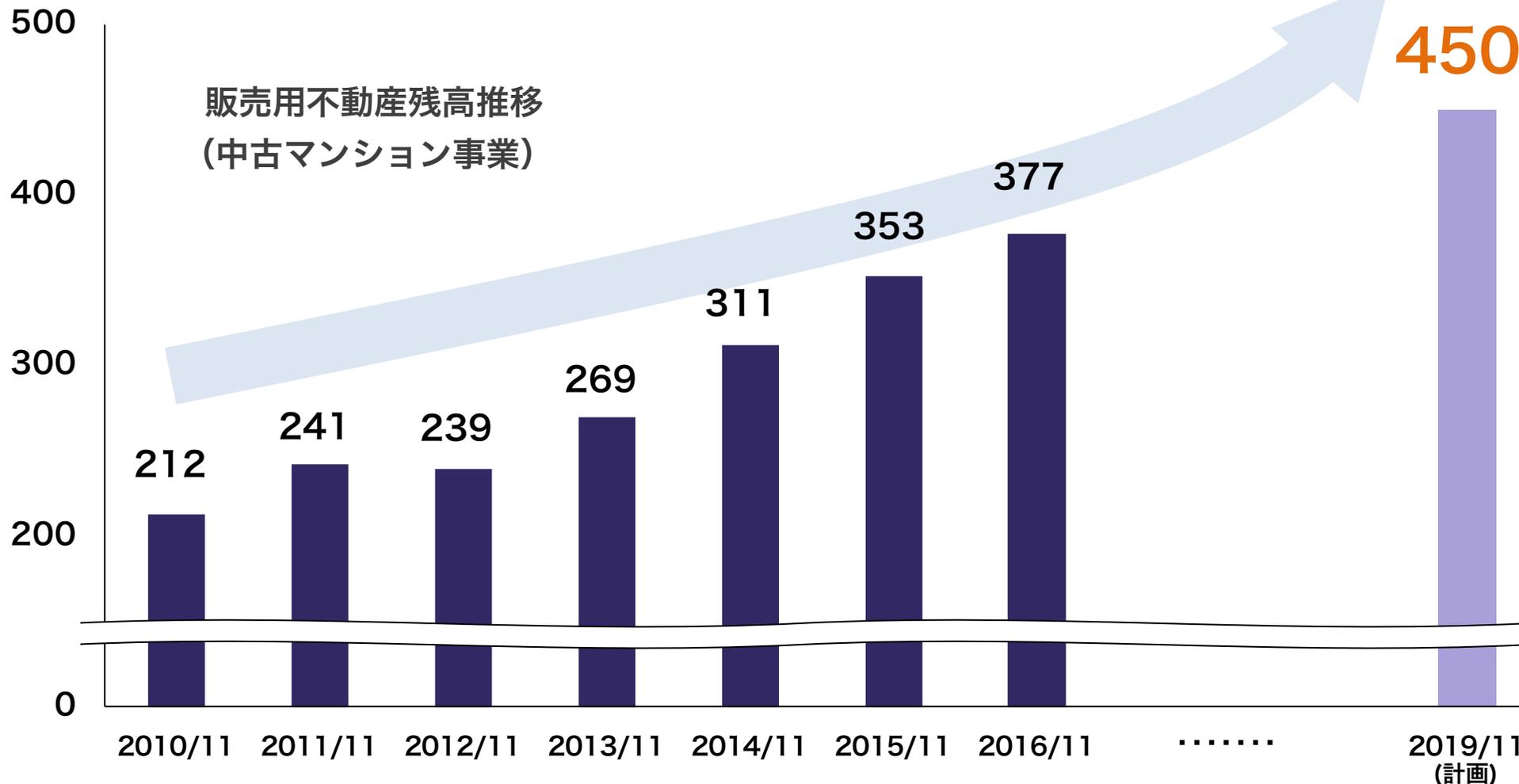
その他

- ・ 3カ年を通じたROE10.0%の維持
- ・ 東証1部上場に向けた取り組み

# 今後も販売用不動産を積極的に積上げ

■ 保有残高の増加に伴い、今後の賃貸利益、販売利益拡大が見込まれる

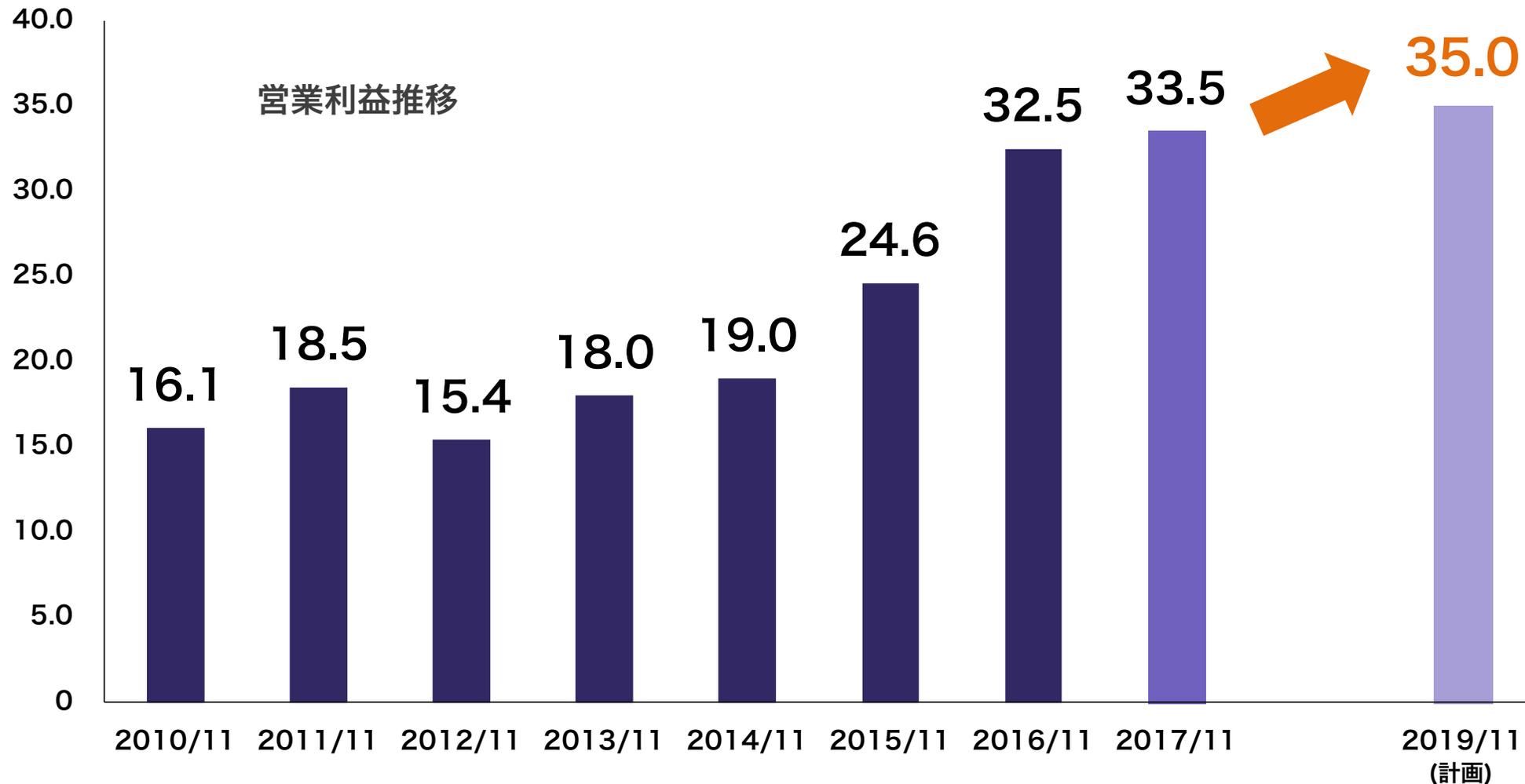
(単位：億円)



# 営業利益は、事業拡大に伴い順調に増加

■ 中古マンション事業の堅実な成長により、着実に利益を積上げ

(単位：億円)



# 2017/11期は、最高決算の連続更新を目指す

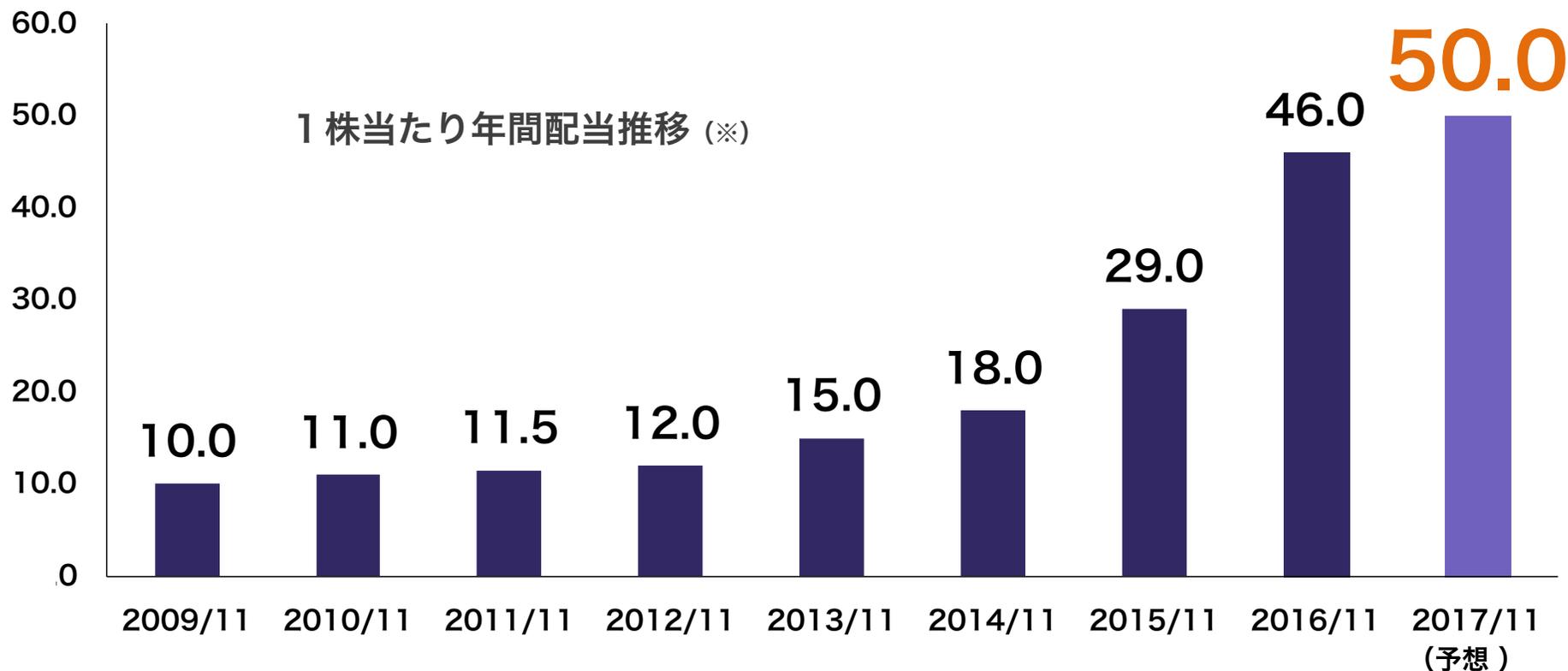
- 新築価格高騰から、リノベーション中古マンションへの注目度は高い
- 物件販売量増加、商品力の更なる向上に努め、売上・利益を拡大

	2016/11期 実績	2017/11期 予想	前期比
	(億円)	(億円)	
売上高	209.7	218.0	103.9%
うち中古マンション事業	169.8	174.3	102.6%
売上総利益	55.1	56.6	102.7%
うち中古マンション事業	38.5	40.3	104.5%
営業利益	32.5	33.5	103.0%
経常利益	25.8	27.2	105.7%
当期純利益	16.7	17.5	104.3%

# 8期連続となる増配を予定

- 年間配当は、前期比**17円増**の**46円**。2017/11期は**50円**を予想
- 連結配当性向の中期目標は**30%**。今後も継続的な増配を計画

(単位：円)

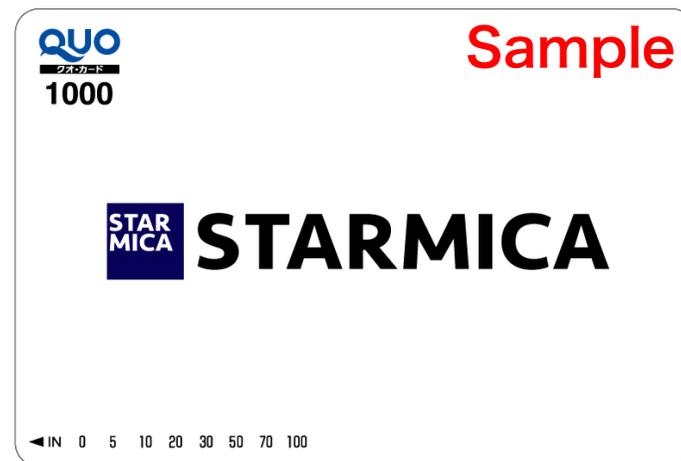


連結  
配当性向

22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	17.9%	21.0%	23.5%	24.8%	25.9%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

※ 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 単元) 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 単元) 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

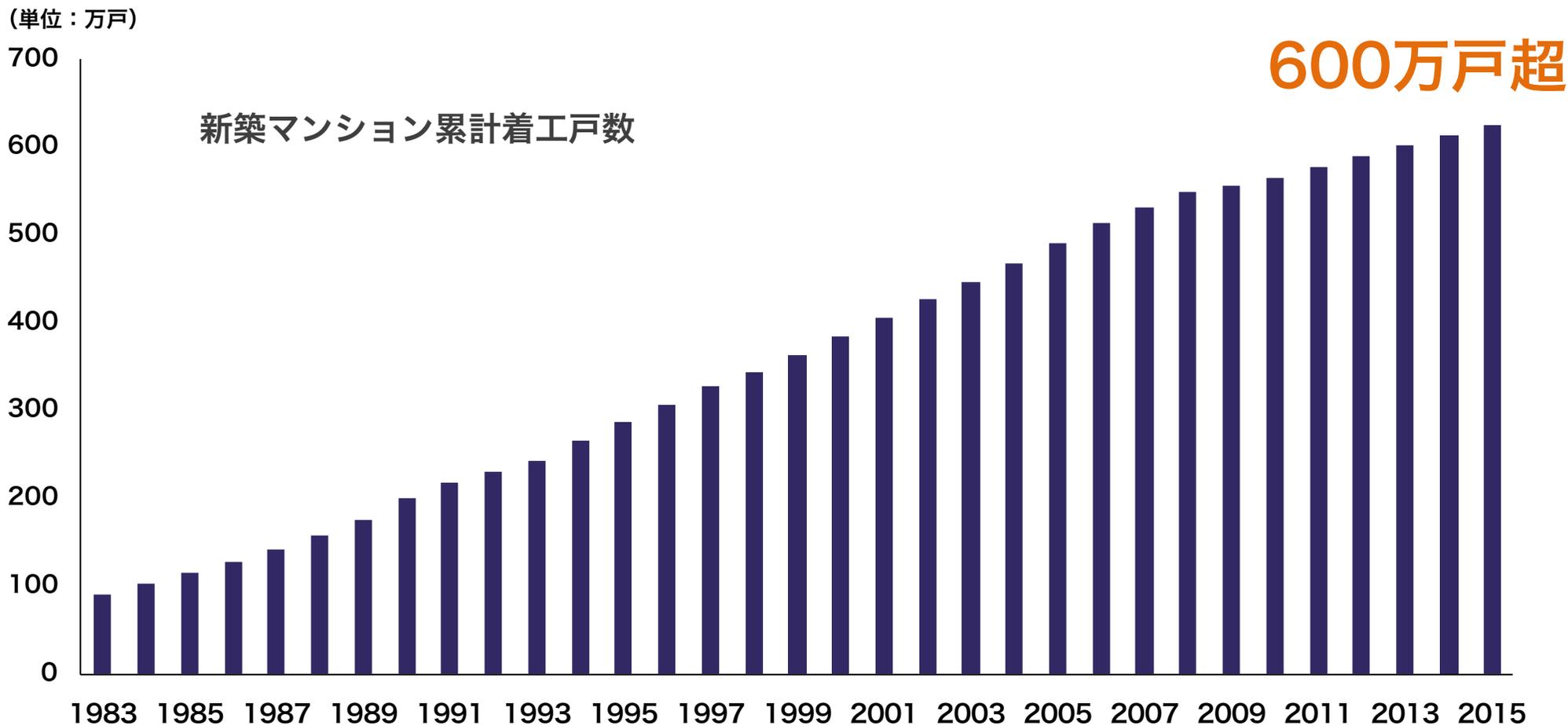
3. 経営戦略

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



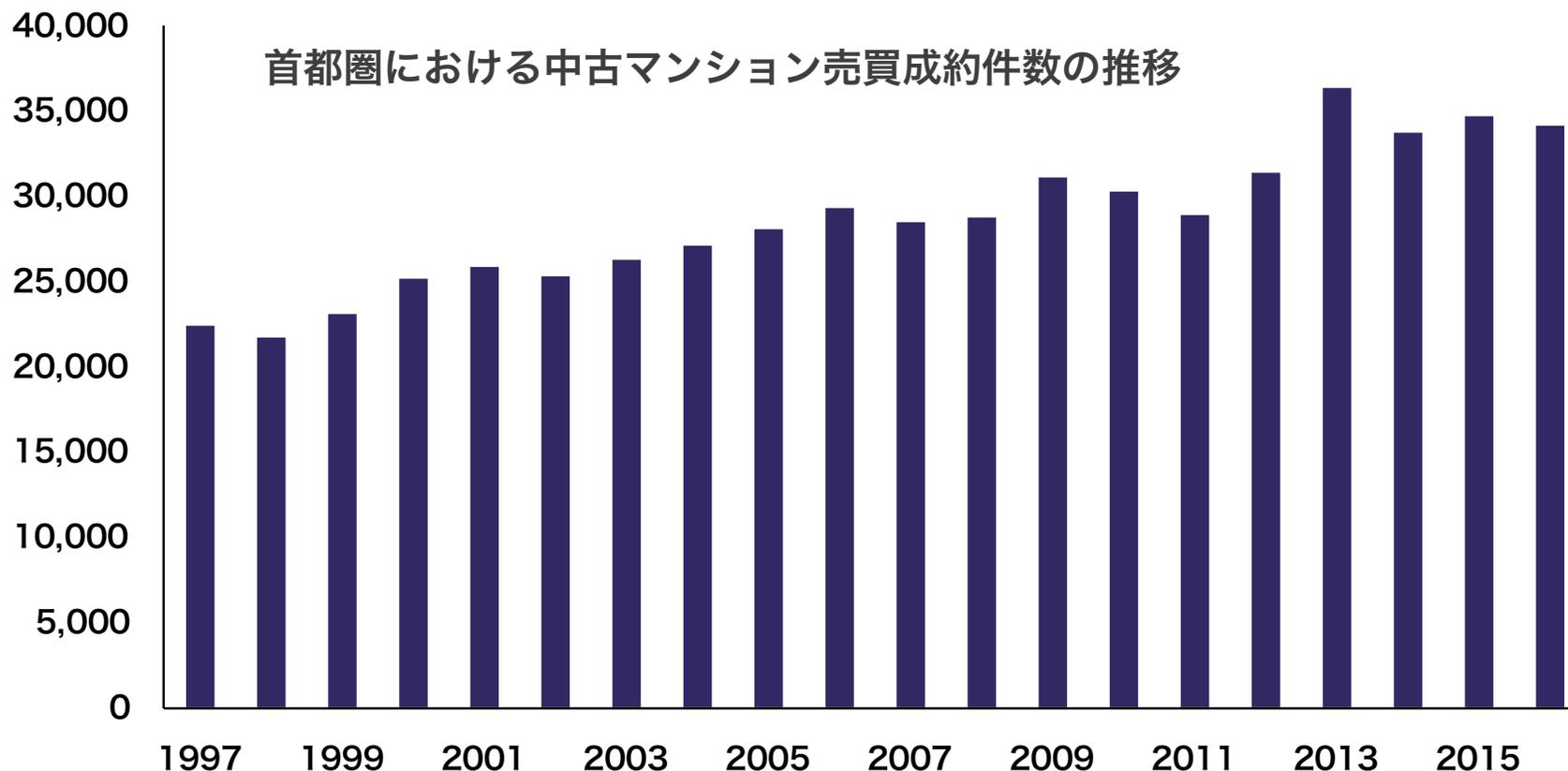
(出典) 国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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

## ■ 中古マンションの売買成約件数は過去20年間で増加基調

(単位：件)

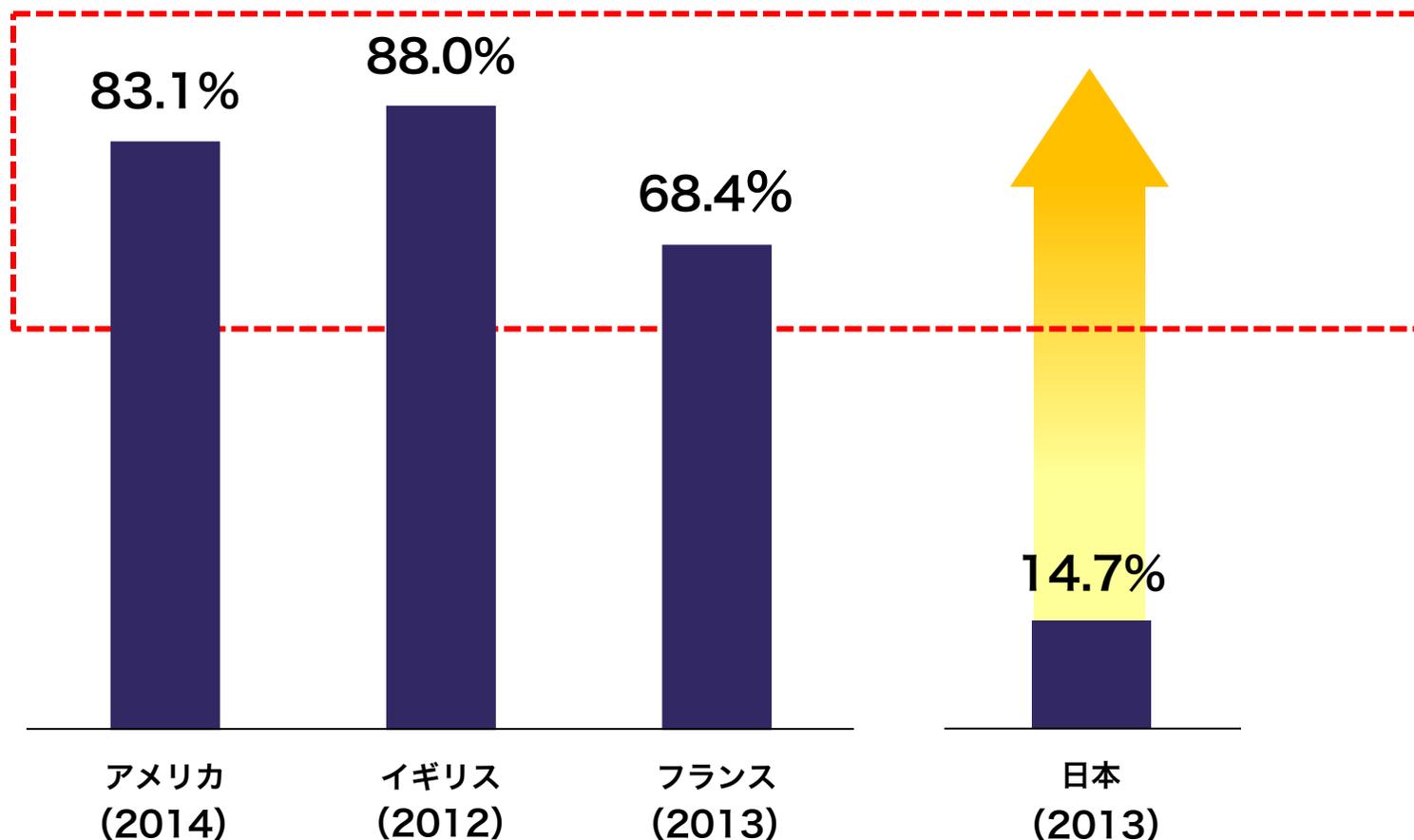


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成 ※ 2016年は、2016年1月～2016年11月(11か月経過時点)までのデータを合計

# 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「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)

14.3万円



月々のローン返済額 (※2)

8.5万円



※1 当社2016/11期販売実績（平均販売価格3,183万円、平均面積67.53㎡）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1.000%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11月30日現在)

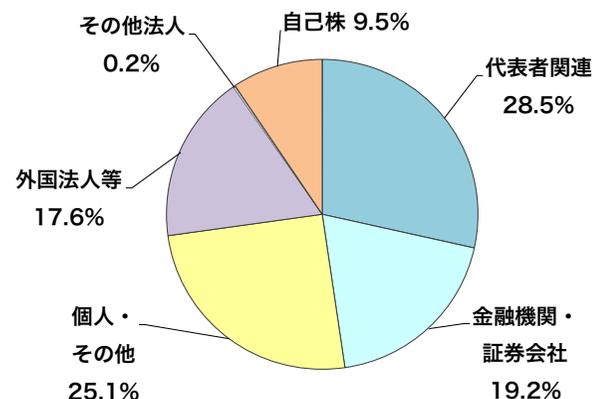
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役会長兼社長 水永 政志
設立	2001年（平成13年）5月1日
上場	2006年（平成18年）10月2日
市場	東証二部市場（証券コード 3230）
資本金	3,573百万円
事業所	本社（東京都港区）、横浜支店（横浜市神奈川区）、 大阪支店（大阪市北区）、さいたま支店（さいたま市浦和区）
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行、りそな銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	101名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業

# 株主の概要(2016年11月30日現在)

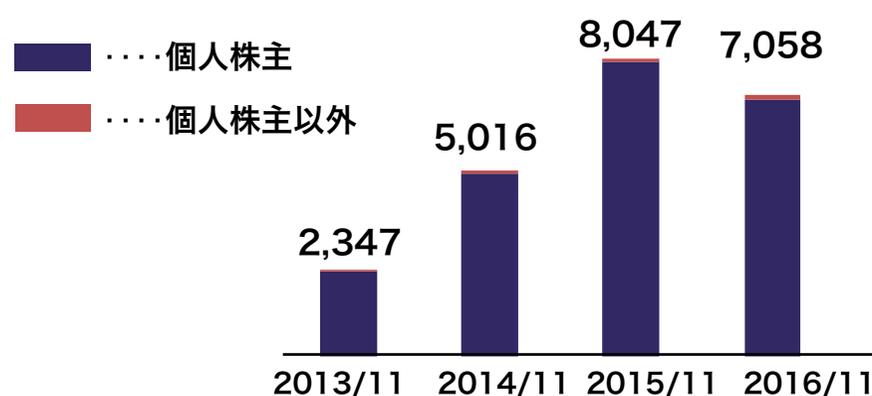
主要株主の状況 (単位：株)

大株主名	2016/5	2016/11	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%	16.5%	代表取締役の財産保全会社
水永 政志	1,343,900	1,351,200	13.5%	14.9%	代表取締役
スター・マイカ (株)	957,799	945,599	9.5%	-	自己株式の保有
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	730,200	7.3%	8.1%	
日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) (信託口)	897,400	708,600	7.1%	7.8%	
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%	5.1%	
シティバンク ロンドン KIA ファンド 136	140,300	213,480	2.1%	2.4%	
野村信託銀行株式会社 (投信口)	240,300	189,600	1.9%	2.1%	
その他	3,030,301	2,998,321	30.0%	33.1%	
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)