

# 決算説明資料

## (平成27年11月期)

---

平成28年1月8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、利益とも4割増。過去最高益を大幅更新』

- リノベーション中古マンションの好調な販売が、業績を牽引
- 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

	2013/11期	2014/11期	2015/11期	前期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	135.4	139.0	193.3	139.1%
売上総利益	32.3	35.3	46.0	130.3%
営業利益	18.0	19.0	24.6	129.5%
経常利益	12.3	12.8	17.9	139.7%
当期純利益	7.4	7.7	11.1	144.2%
減価償却費	2.5	4.5	3.3	73.7%
EBITDA (※)	20.6	23.5	27.9	118.8%

※ EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 主力の中古マンション事業が好調

- 賃貸は、保有物件の積み上げにより、売上高・売上総利益が堅調に増加
- 売買は、一棟リノベーションの拡大も寄与し、販売数が増加、利益率も上昇

	13/11期 (億円)	14/11期 (億円)	15/11期 (億円)	前期比	主な内容
売上高	135.4	139.0	193.3	139.1%	
中古マンション事業	124.1	122.5	154.9	126.5%	中古マンション(区分)の賃貸・販売収入
うち賃貸	18.5	21.2	23.6	111.4%	
うち売買	105.5	101.3	131.3	129.6%	
インベストメント事業	7.6	11.9	34.1	285.0%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売収入 ※15/11期: 物件売却による売上を計上(24.3億円)
アドバイザー事業	3.6	4.4	4.1	92.8%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	13/11期 (億円)	利益率	14/11期 (億円)	利益率	15/11期 (億円)	利益率	前期比	主な内容
売上総利益	32.3	23.9%	35.3	25.4%	46.0	23.8%	130.3%	
中古マンション事業	27.6	22.3%	29.3	23.9%	36.2	23.4%	123.7%	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%	17.1	72.8%	110.4%	
うち売買	14.3	13.6%	13.8	13.7%	19.4	14.8%	140.6%	
うち評価損	-0.2	-	-0.1	-	-0.4	-	-	
インベストメント事業	1.6	22.0%	2.4	20.2%	6.6	19.5%	276.0%	中古マンション(区分)以外の賃貸・販売利益 ※15/11期: 物件売却による利益を計上(2.7億円)
アドバイザー事業	3.0	82.7%	3.5	79.6%	3.0	73.4%	85.5%	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、約50億円積み上げ』

## ■ 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、順調な進捗

	2014/11期	2015/11期	前期比
	(億円)	(億円)	
流動資産	336	393	116.9%
うち現金及び預金	20	19	94.9%
うち販売用不動産 ※1)	311	368	118.4%
固定資産	105	94	89.5%
うち有形固定資産 ※2)	101	90	89.4%
総資産	442	488	110.3%
流動負債	52	60	116.9%
固定負債	273	301	110.1%
自己資本	115	124	108.1%
自己資本比率	26.1%	25.6%	

(参考)

物件投資残高

(販売用不動産＋有形固定資産)

413

+46

459

111.2%

※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

# 2015/11期のTOPICS

- 2015年2月 第1回学生向け「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(1回目)
- 2015年6月 1株あたり年間配当予想を増額(1回目 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
- 2015年11月 東証二部への市場変更(11月25日)
- 2015年12月 通期業績予想を上方修正(2回目)
- 2015年12月 1株あたり年間配当予想を増額(2回目 25円→29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



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

# 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
- 「ステラ」シリーズとして、東京・神奈川エリアで計8棟を販売

Before



After



ステラレジデンス氷川台



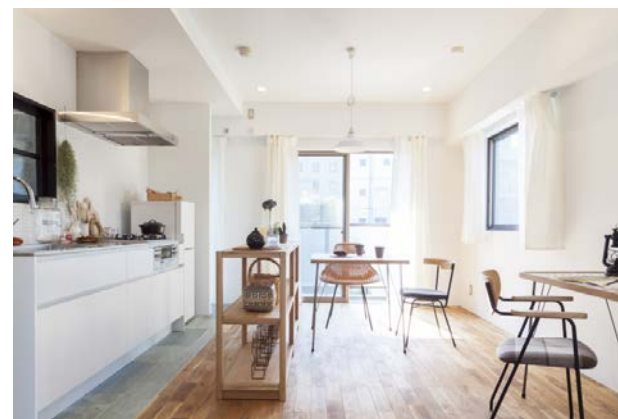
ステラレジデンス高円寺



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

- 住宅設備企業、インテリア企業、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

- ✓ 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**

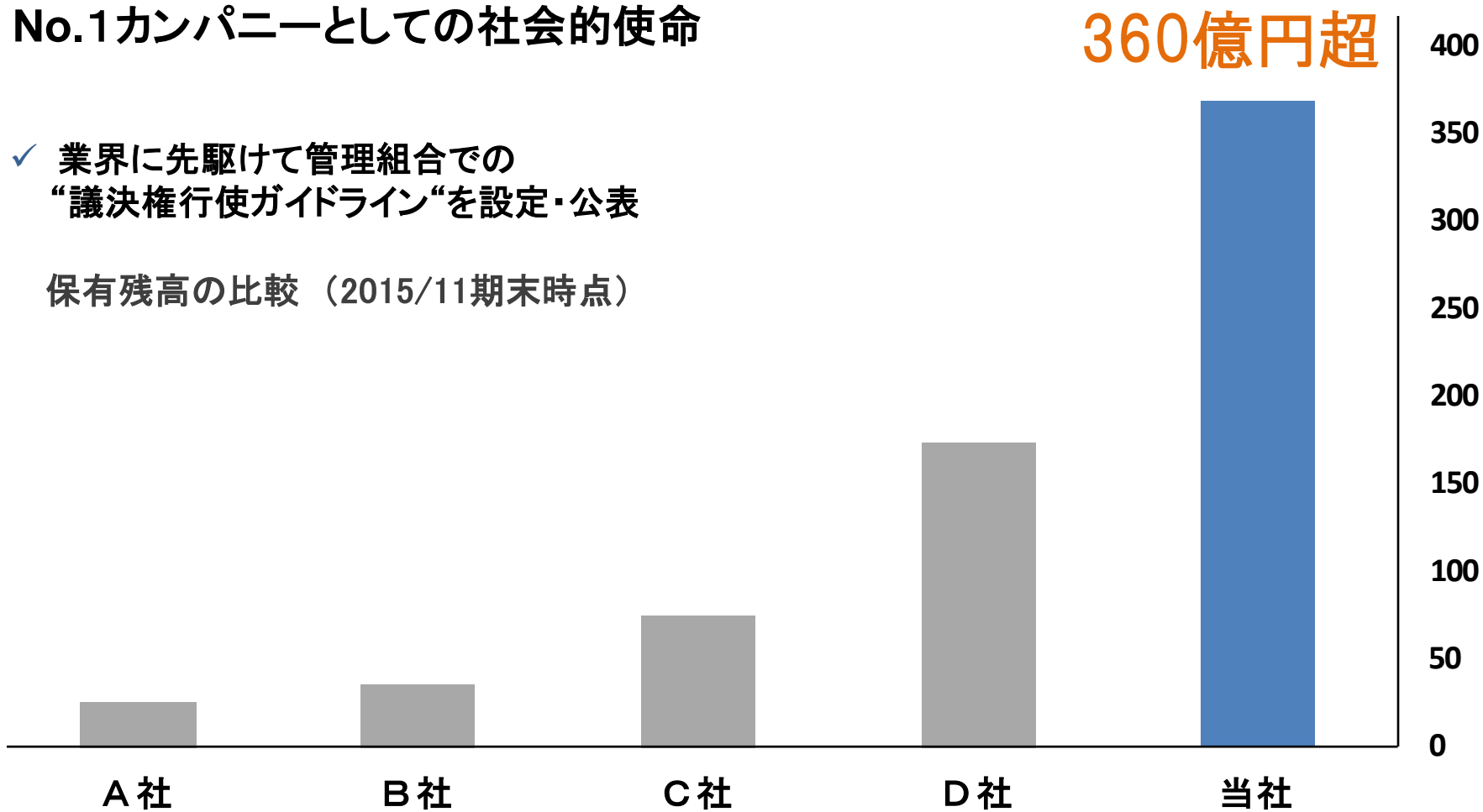
4. 市場環境及び資料

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

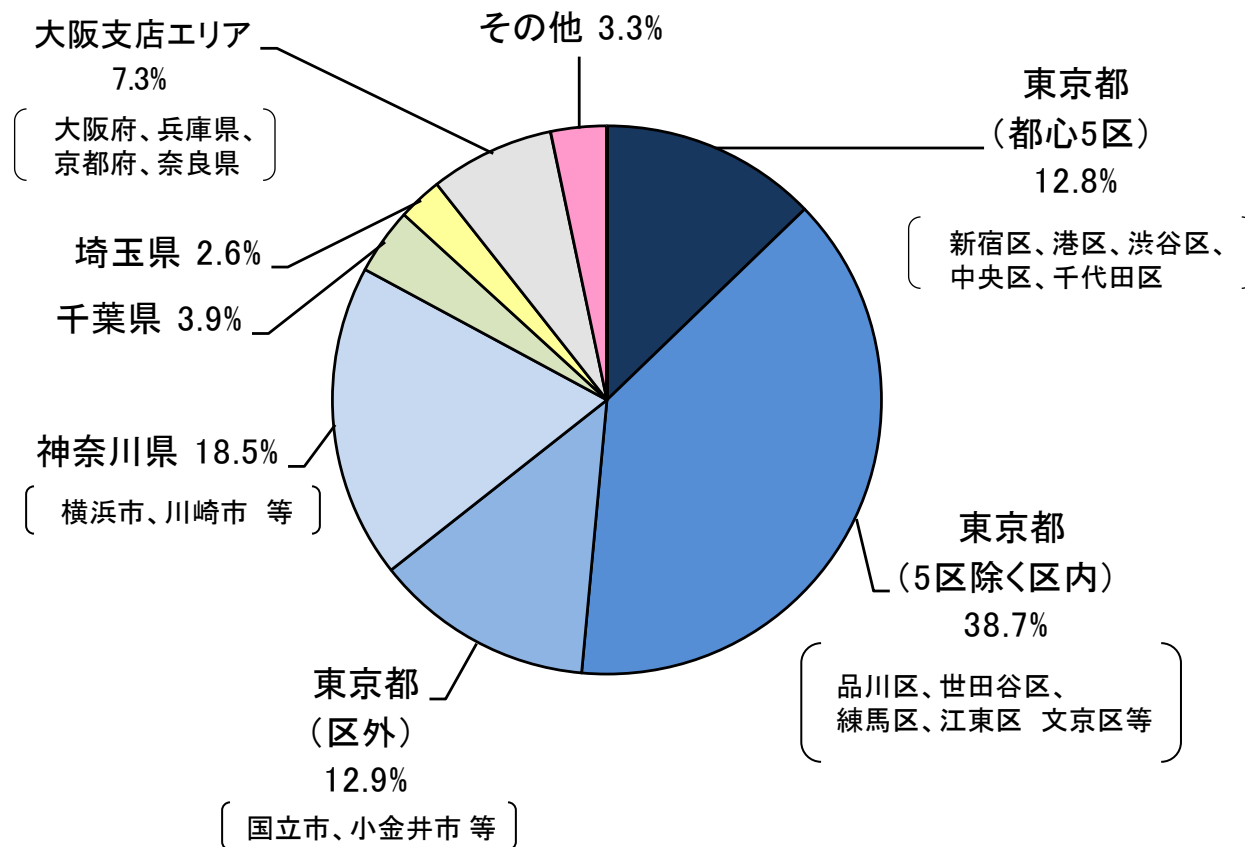
etc.



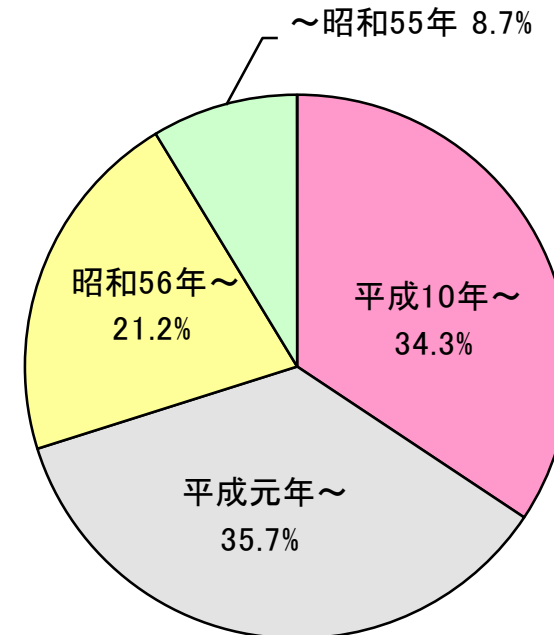
# 十分に分散されたポートフォリオ

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

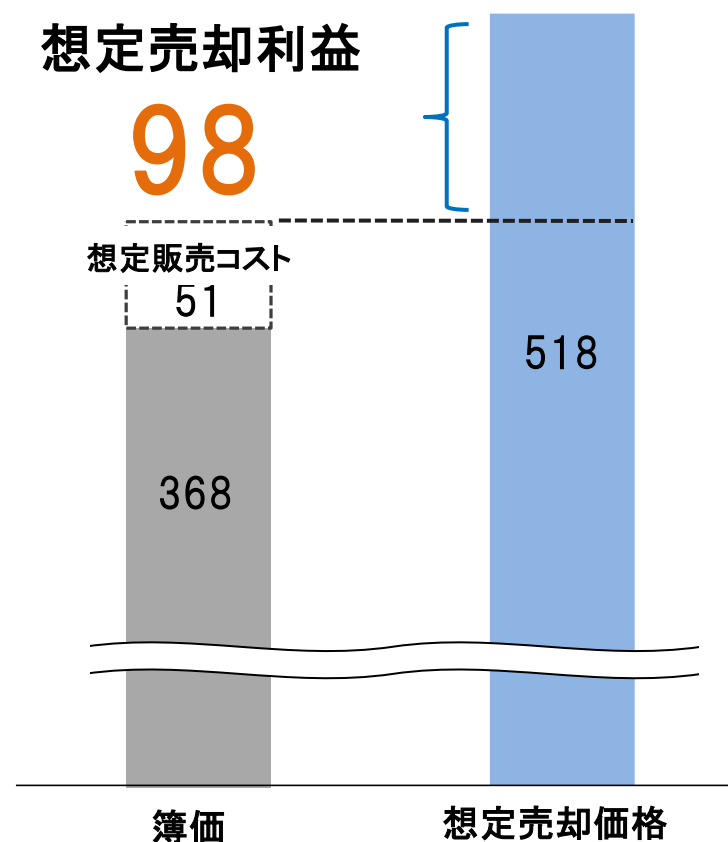
平均専有面積	62.84 m <sup>2</sup>
平均築年数	23.5 年
平均購入価格	19,378 千円

※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)

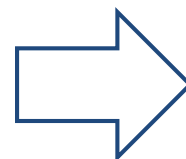


※想定販売コストは、仲介手数料及びリノベーション費用の過去の実績値をもとに見積り算出したものです  
 ※上記の数値は、会計上の見積りに基づくものであり将来の損益を保証するものではありません

# ROE10%を目標とする中期経営計画(2015/11-2017/11)を実行

## 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

### 2015/11期実績

売上高	139億円	200億円	193億円
物件投資残高 (期末)	413億円	530億円	459億円
EBITDA	23.5億円	33.5億円	27.9億円
自己資本利益率 (ROE)	6.9%	10.0%	9.3%

# 重点施策に対する2015/11期実績

## 施策

## 実績

### 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

埼玉支店の開設体制整備  
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  
7.4億円の売却を実現

### 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81名→90名体制

# “民泊”の本格化に向けた準備を開始

- 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

## 当社の強み

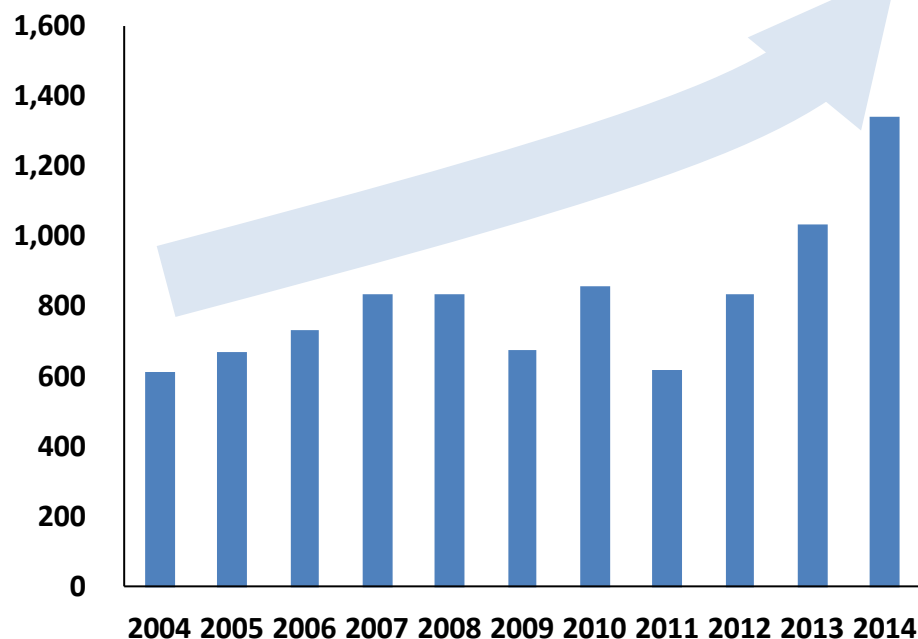
- ✓ 首都圏中心に大量の住居を保有
- ✓ 子会社を通じ約3,000戸の賃貸管理実績  
(スマホアプリを活用した入居者サービス)
- ✓ 家具付賃貸、短期賃貸需要への対応を開始

## 「民泊」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

訪日外国人旅行者数の推移

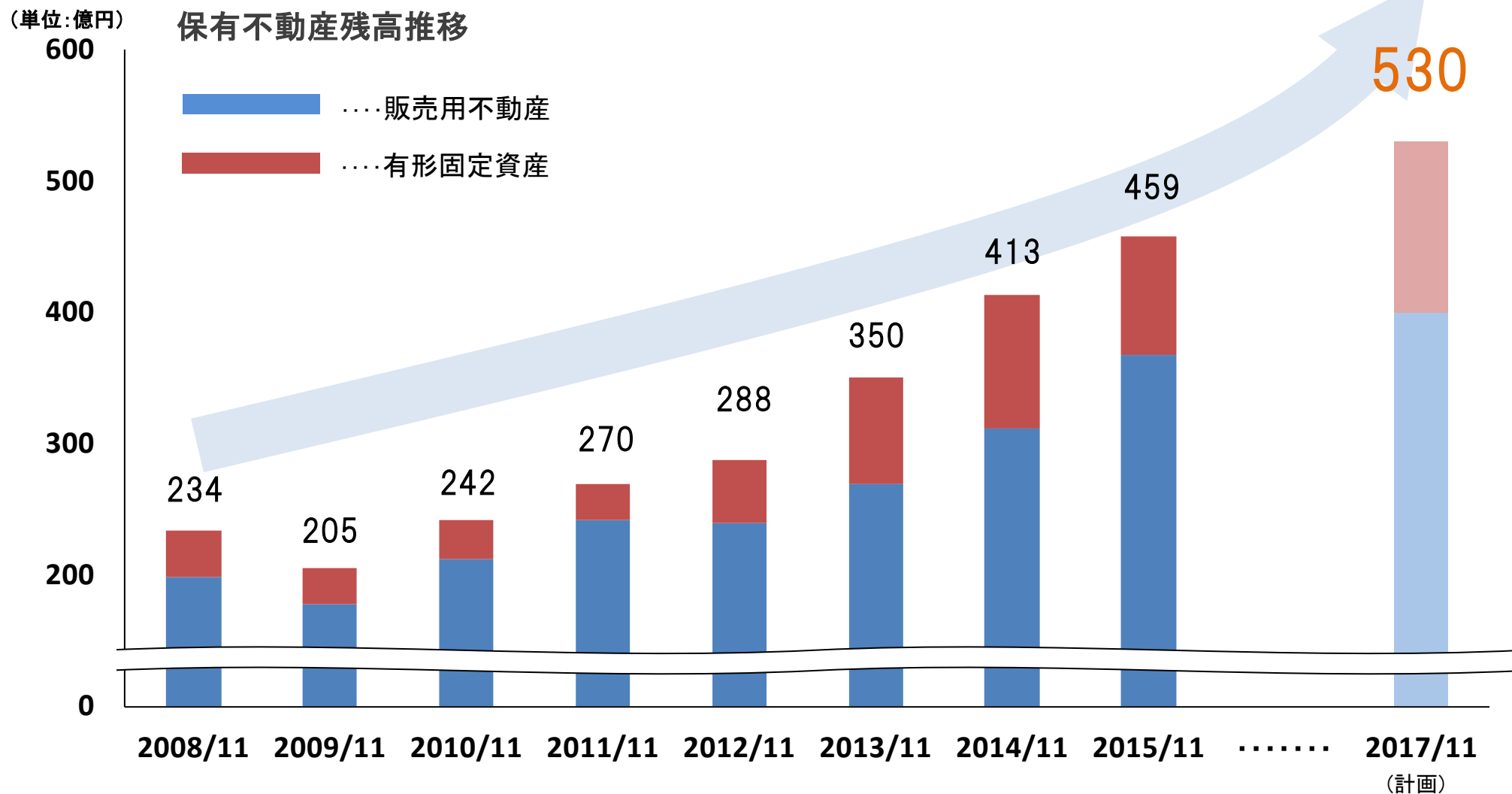
(単位:万人)



(出典) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」より当社作成

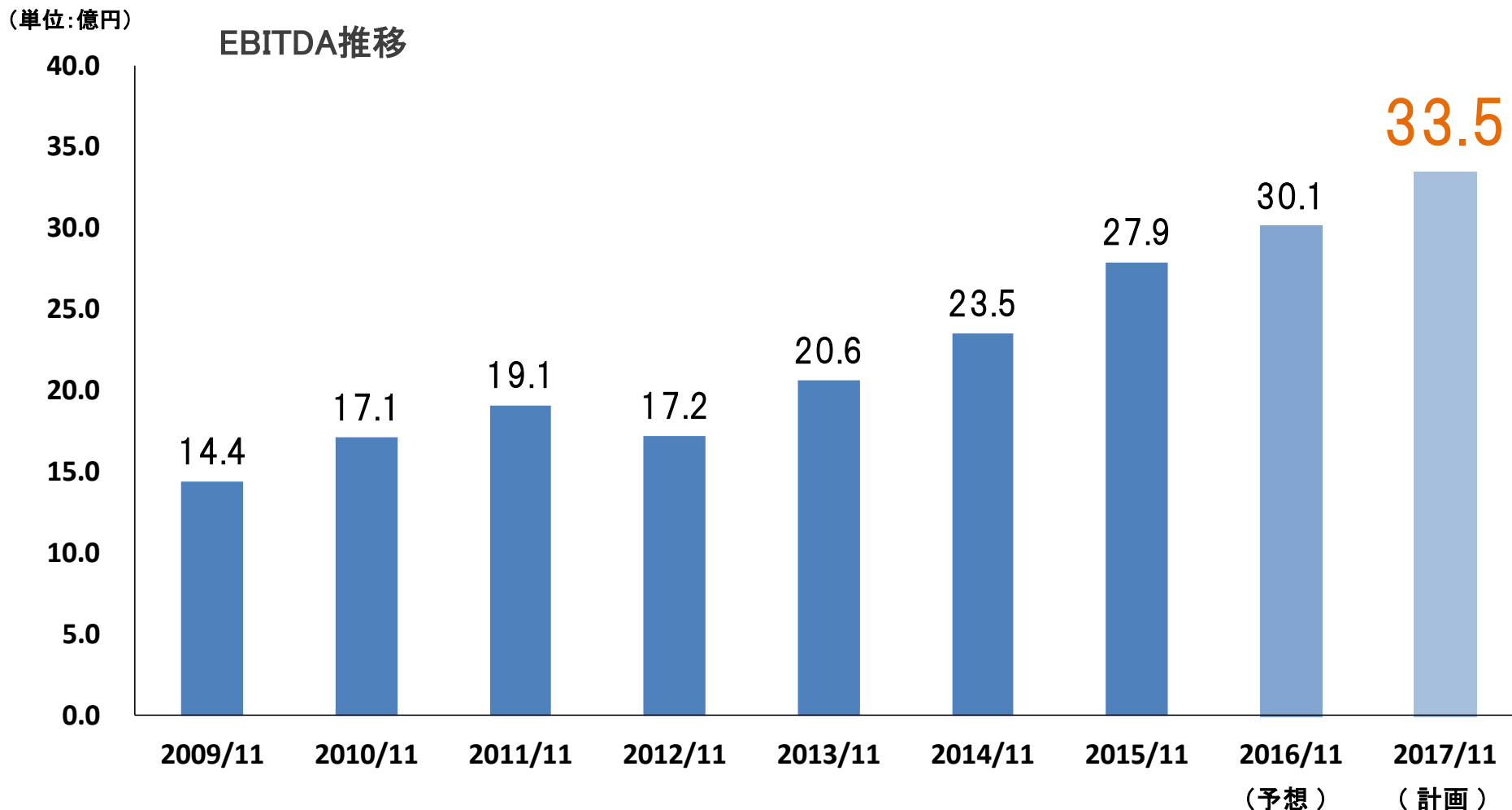
# 今後も物件を積極的に積上げ

■ 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

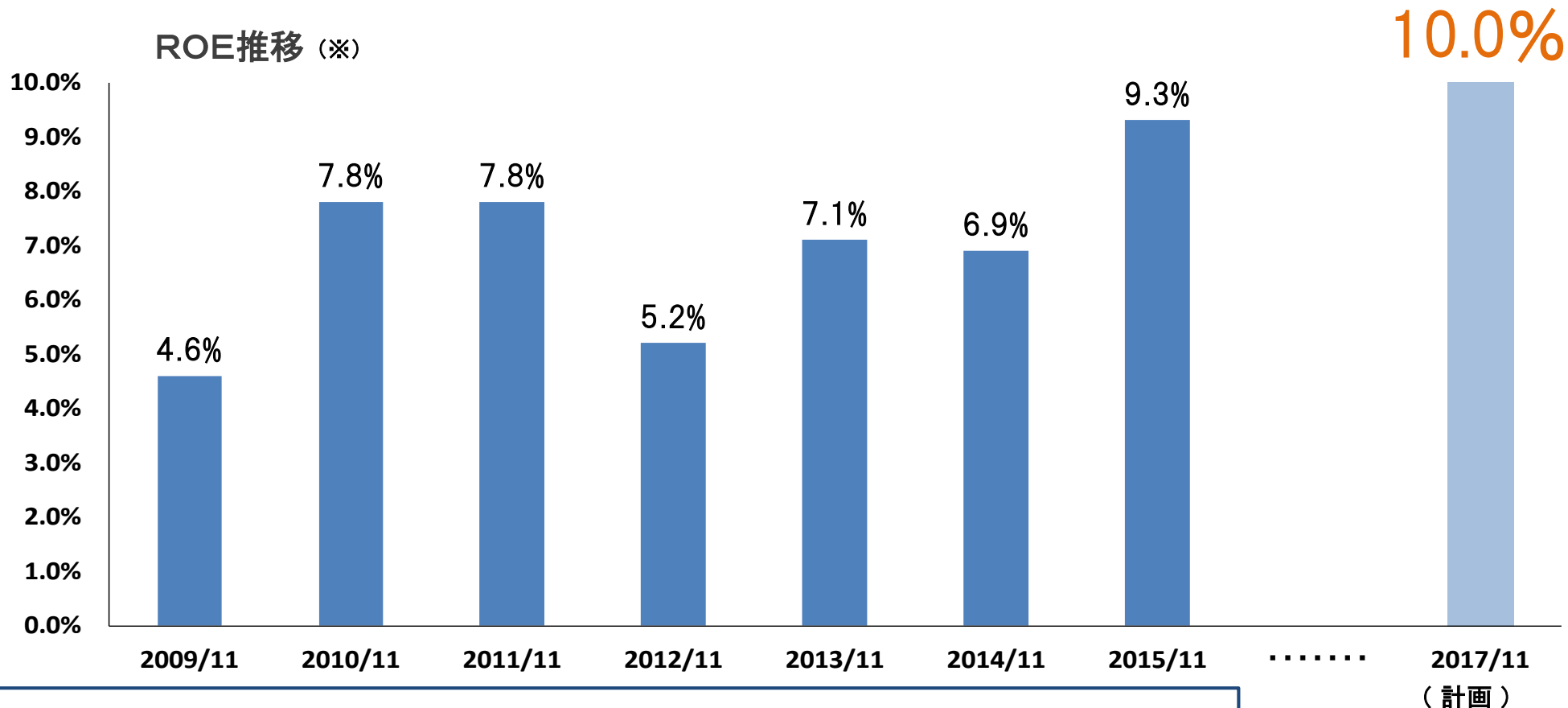
- 当社の営業キャッシュフローは、積極投資局面では物件積上げ分マイナスとなるため、EBITDA(営業利益+減価償却費)を重視





# 自己資本利益率(ROE) 10.0%の早期達成を目指す

■ 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



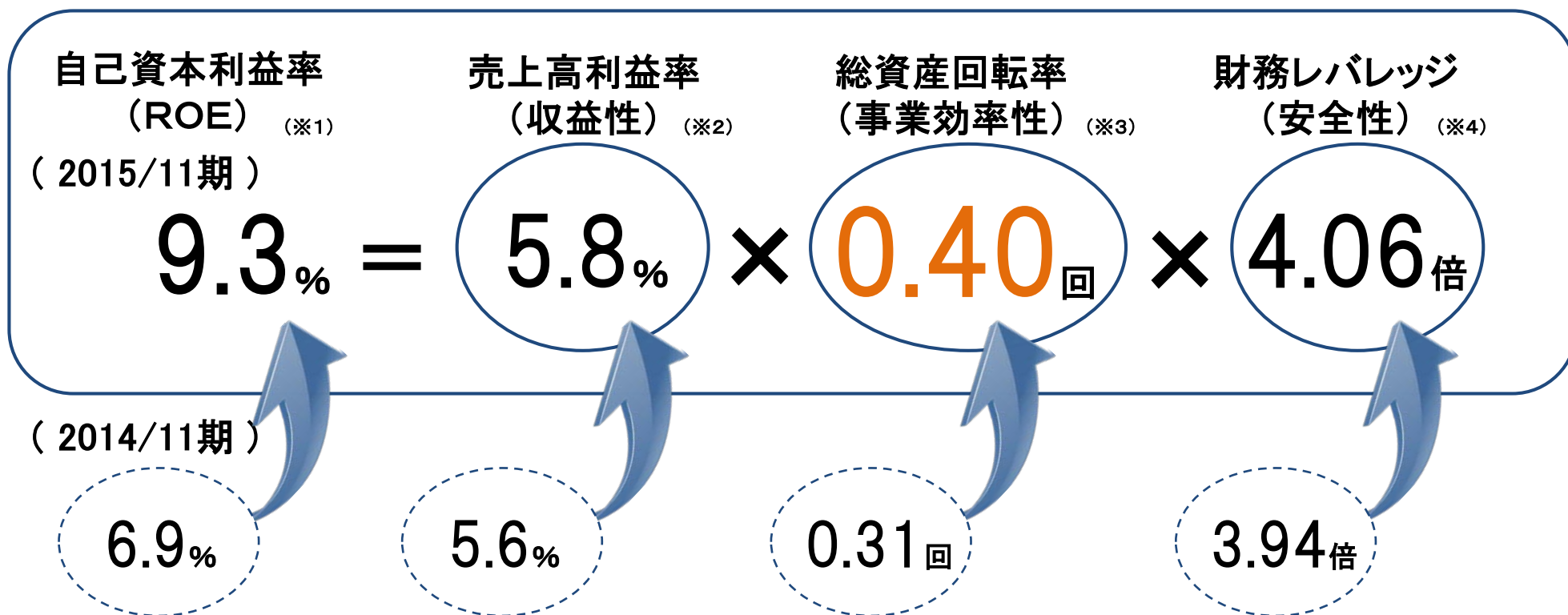
自己資本額 (億円)	80.2	86.0	104.8	101.5	109.0	115.5	124.8
---------------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------

当期純利益 (億円)	3.5	6.5	7.4	5.3	7.4	7.7	11.1
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

※ 自己資本利益率(ROE) = 当期純利益 ÷ 期中平均自己資本

# 今後のROE向上の鍵は、収益性の一層強化

- 好調な販売、インベストメント事業の強化により、総資産回転率は高まる
- 商品の高付加価値化、手数料ビジネス強化を通じた収益性の向上が重要



※1 自己資本利益率(ROE) = 当期純利益 ÷ 期中平均自己資本

※2 売上高利益率 = 当期純利益 ÷ 売上高

※3 総資産回転率 = 売上高 ÷ 総資産

※4 財務レバレッジ = 総資産 ÷ 期中平均自己資本

# 2016/11期は過去最高益の連続更新を見込む

- 保有物件の積み上げから生じる、賃貸・販売の着実な増益を見込む
- インベストメント事業の物件入れ替えによる売却は、2015/11期に一巡

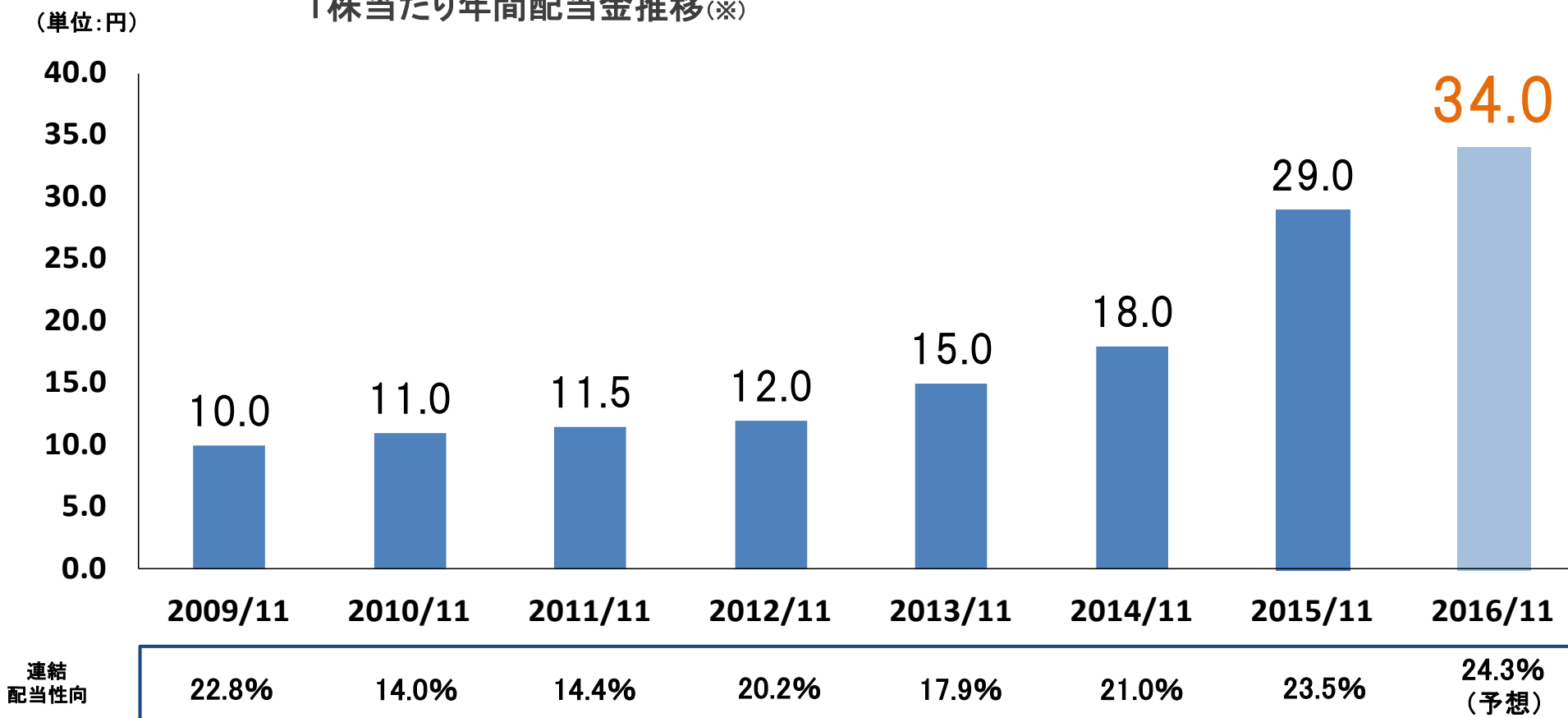
	2015/11期	2016/11期 予想	前期比
	(億円)	(億円)	
売上高	193.3	193.3	100.0%
うち中古マンション事業	154.9	163.0	105.2%
売上総利益	46.0	49.6	107.9%
うち中古マンション事業	36.2	37.9	104.7%
営業利益	24.6	27.2	110.6%
経常利益	17.9	20.1	112.4%
当期純利益	11.1	12.6	113.6%
EBITDA (※)	27.9	30.1	107.9%

※: EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

# 7期連続となる増配を予定

- 2015/11期の年間配当額は、前期比11円増の**29円**
- 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株当たり年間配当金推移(※)



※ 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

## ■ 株主数は、8,000名以上へ増加



**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

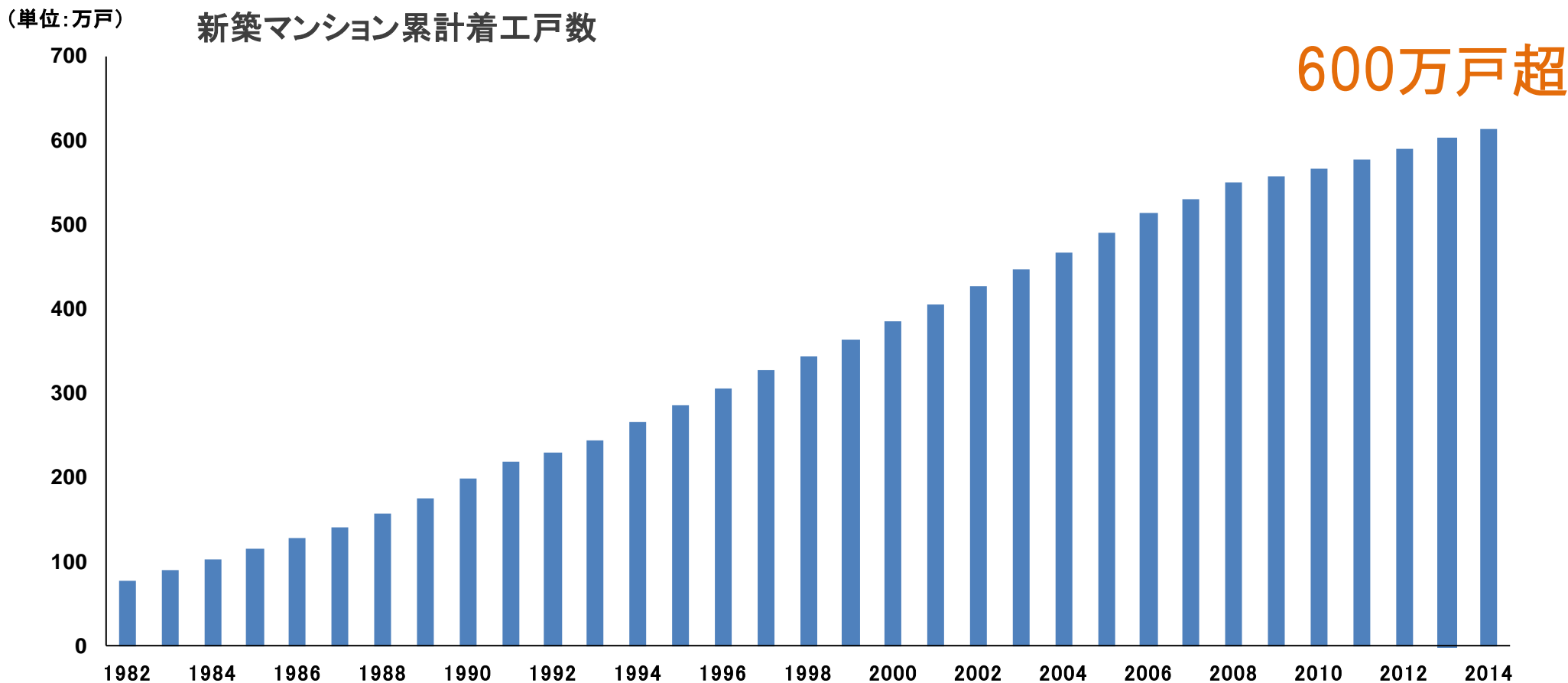
3. 経営戦略

**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

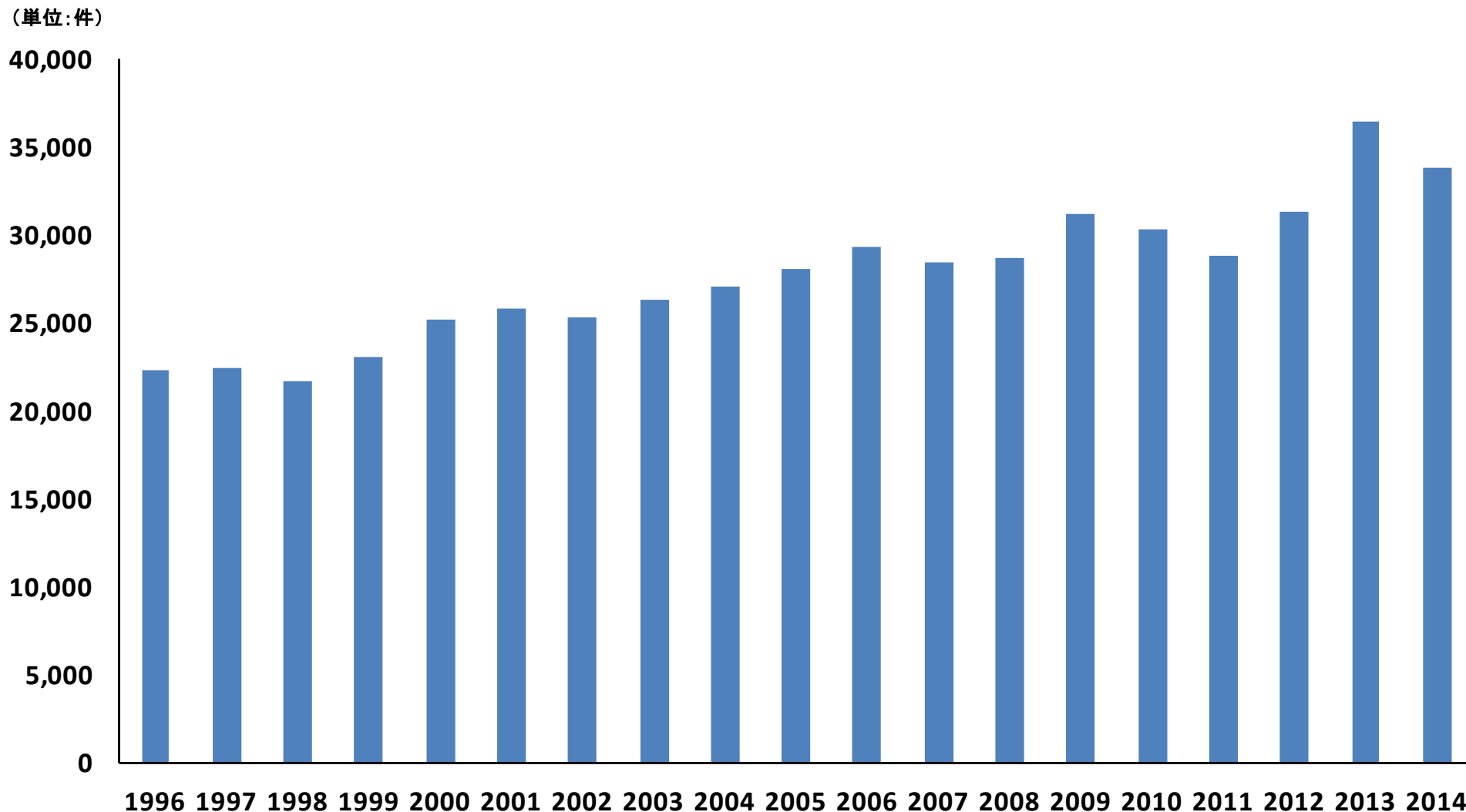


(出典)国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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



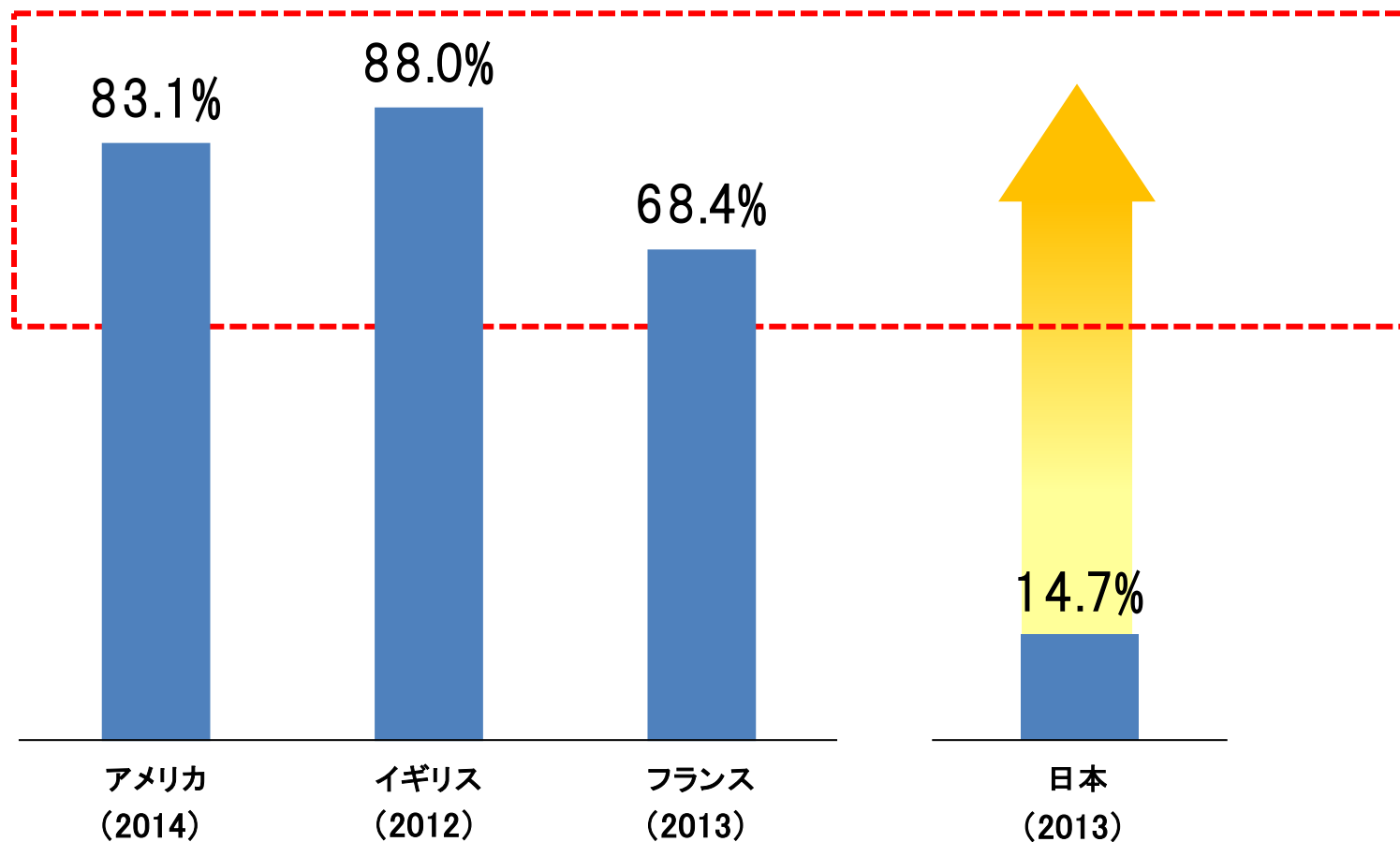
(出典)公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成



# 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「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(2015年11月30日現在)

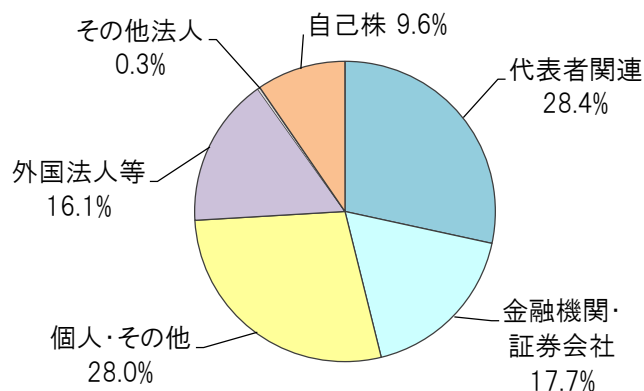
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役会長 水永 政志 代表取締役社長 秋澤 昭一
設立	2001年(平成13年)5月1日
上場	2006年(平成18年)10月2日
市場	東証二部市場(証券コード 3230)
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区)、大阪支店(大阪市北区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、みずほ銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	90名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業

# 株主の概要(2015年11月30日現在)

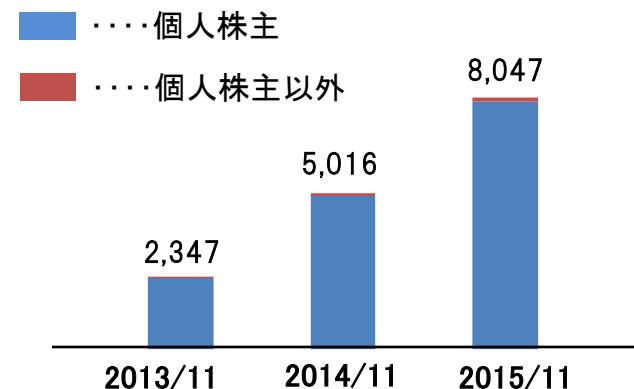
## 主要株主の状況 (単位:株)

大株主名	2015/5	2015/11	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	1,339,100	1,343,900	13.4%	14.9%	代表取締役会長
スター・マイカ(株)	957,763	957,799	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)	827,700	897,400	9.0%	9.9%	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	409,700	527,000	5.3%	5.8%	
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)リミテツド	466,000	466,000	4.7%	5.2%	
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	284,100	284,100	2.8%	3.1%	
野村信託銀行株式会社(投信口)	*	240,300	2.4%	2.7%	*上位10名ではないため記載せず
シティバンク ロンドン KIA ファンド 136	277,700	140,300	1.4%	1.6%	
その他	3,040,937	2,746,201	27.5%	30.4%	
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)