

決算説明資料

(平成29年11月期 第1四半期)

平成29年3月31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- 過去最高の売上・利益達成へ向け、順調な滑り出し

- 新築価格の継続的な高騰により、中古マンションへの注目度は一層高い
- 高まる需要に応え、物件販売を促進。当期純利益は約1.8倍と大きく拡大

	2015/11期 1Q	2016/11期 1Q	2017/11期 1Q	前年同期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	47.1	47.3	59.3	125.4%
売上総利益	10.6	13.5	17.9	133.0%
営業利益	6.6	8.4	12.8	152.8%
経常利益	5.0	6.7	11.1	166.6%
当期純利益	3.1	4.4	7.8	178.8%

全事業において業績が好調に推移

- 中古マンション事業は、物件に応じた販売戦略が奏功し、売上・利益が拡大
- インベストメント事業も好調。物件売却が売上・利益の大幅な増加へ寄与

	15/11期 1Q	16/11期 1Q	17/11期 1Q	前年同期比	主要内容
	(億円)	(億円)	(億円)		
売上高	47.1	47.3	59.3	125.4%	
中古マンション事業	37.4	40.4	43.4	107.5%	中古マンション（区分）の賃貸・販売収入
うち賃貸	5.5	6.2	6.4	102.8%	
うち売買	31.9	34.1	37.0	108.3%	
インベストメント事業	8.6	5.8	14.7	253.2%	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（16/11期1Q: 3.1億円、17/11期1Q: 12.5億円）
アドバイザー事業	0.9	1.0	1.1	106.8%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	15/11期 1Q	利益率	16/11期 1Q	利益率	17/11期 1Q	利益率	前年同期比	主要内容
	(億円)		(億円)		(億円)			
売上総利益	10.6	22.6%	13.5	28.6%	17.9	30.3%	133.0%	
中古マンション事業	8.9	23.9%	10.1	25.1%	10.1	23.4%	100.1%	中古マンション（区分）の賃貸・販売利益
うち賃貸	4.1	75.1%	4.5	73.1%	4.4	69.0%	97.0%	
うち売買	4.7	15.0%	5.5	16.3%	5.7	15.6%	103.6%	
うち評価損	-0.0	-	-0.0	-	-0.0	-	-	
インベストメント事業	0.9	10.6%	2.5	43.9%	6.9	47.0%	270.8%	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（16/11期1Q: 1.1億円、17/11期1Q: 5.6億円）
アドバイザー事業	0.7	78.8%	0.8	75.1%	0.9	77.4%	110.0%	不動産仲介手数料、管理報酬等

-BS- 好調な販売環境においても保有物件を着実に積上げ

■ 首都圏・関西圏の拠点を基盤とした営業活動を積極的に展開

	2016/11期	2017/11期 1Q	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	430	431	100.1%
うち現金及び預金	32	30	94.3%
うち販売用不動産	392	395	100.8%
固定資産	85	79	92.8%
うち有形固定資産	80	74	92.5%
総資産	516	510	98.9%
流動負債	49	45	92.1%
固定負債	328	320	97.8%
自己資本	138	143	104.0%
自己資本比率	26.8%	28.2%	
販売用不動産 (中古マンション事業)	377	381	101.1%

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



商品ラインナップを拡充し多様化するニーズに対応

- 多様化するライフスタイルに合わせ、多彩なりノベーションを実施
- 消費者の嗜好に合わせて、施工内容を選択できる定額制プランを導入

商品ラインナップ
拡充

定額制セレクト型
リノベーション



他社との
コラボレーション



「しあわせリノベ」



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

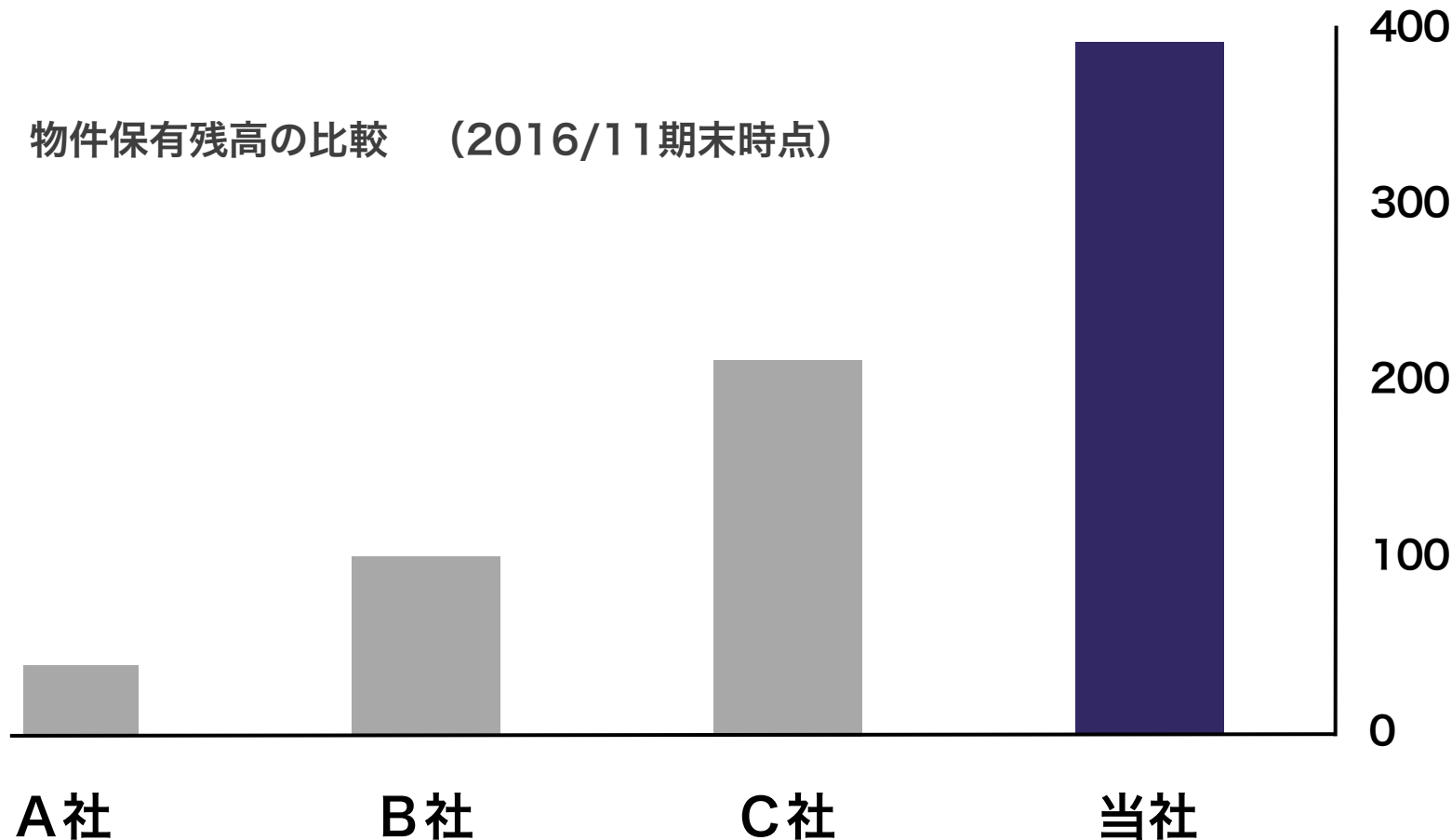
「日本一」の中古マンション保有残高

- 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)

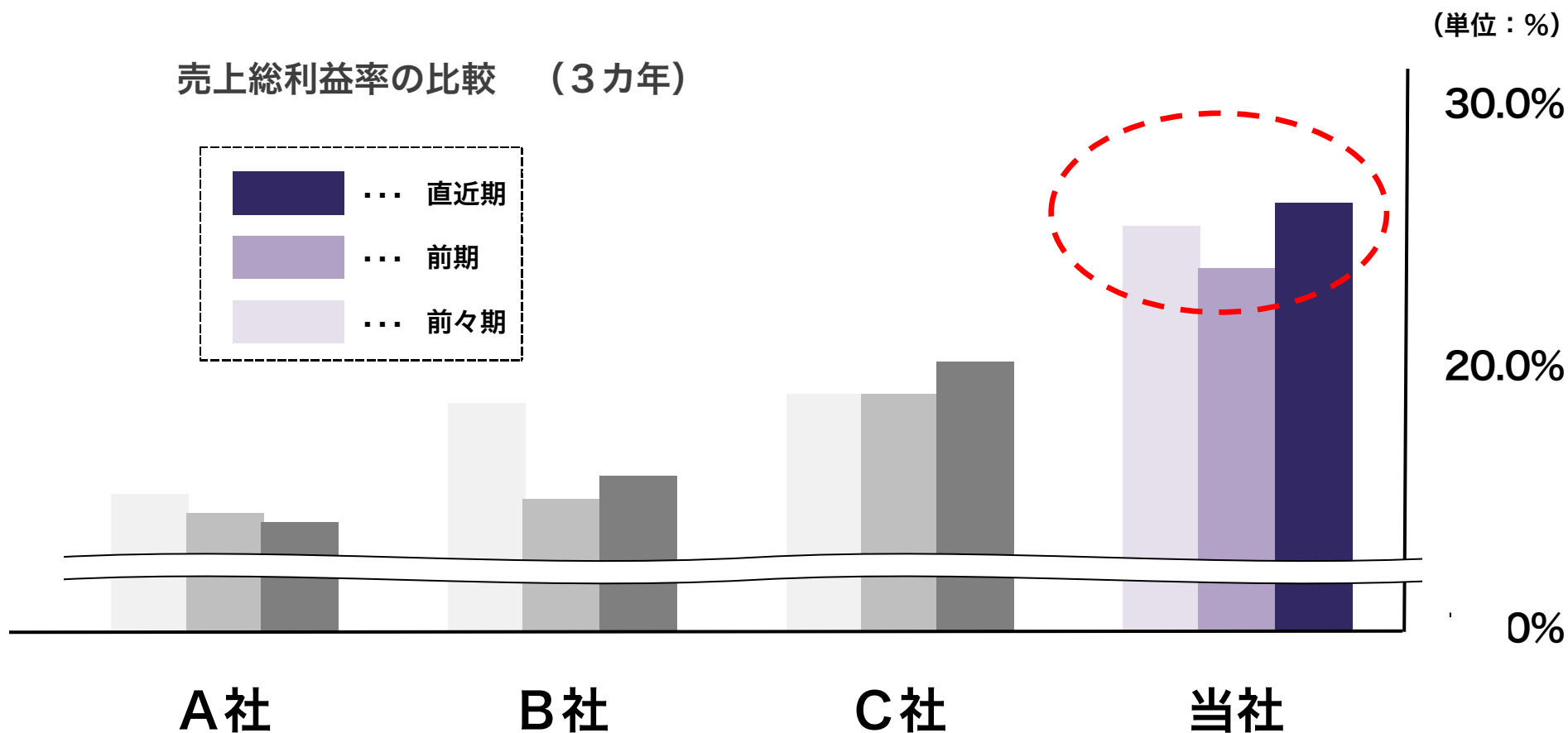


※上場企業各社、2016年11月末時点における最新決算情報より当社作成

圧倒的に高い利益率

■ 独自のビジネスモデルに支えられ、安定的に高い利益率を実現

売上総利益率の比較 (3カ年)

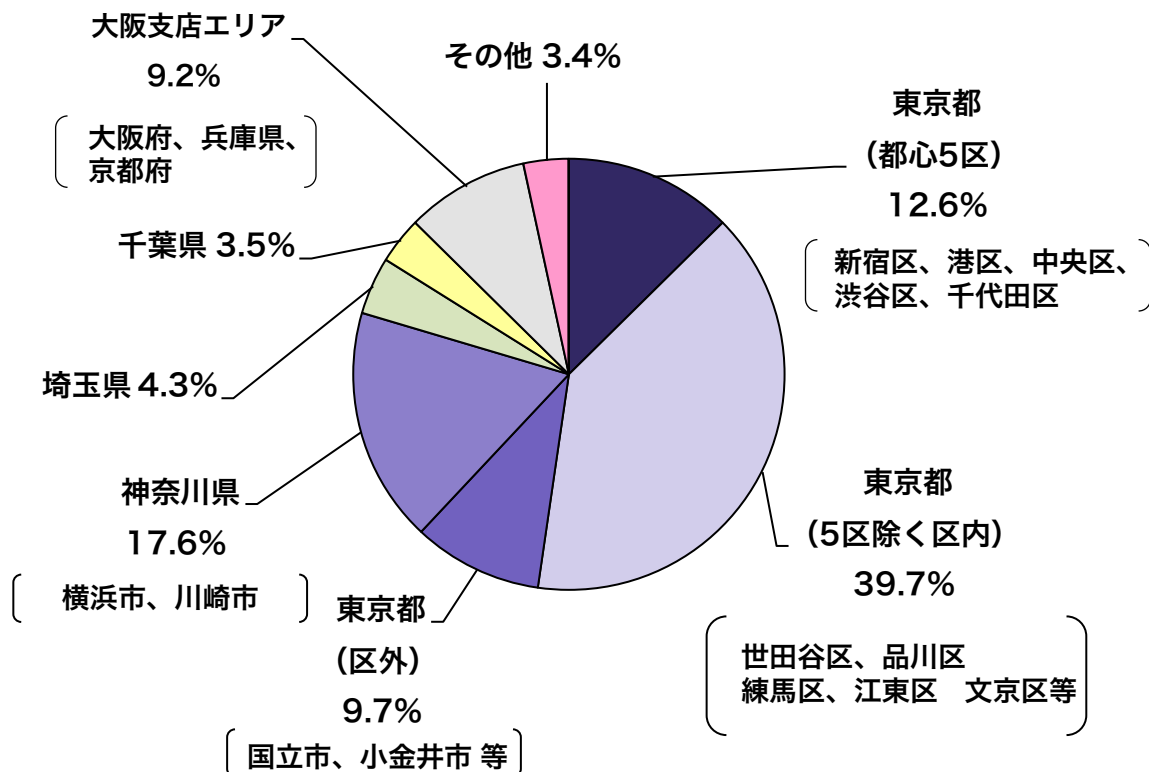


※上場企業各社、2016年11月末時点における直近～前々期の通期決算における連結ベースの売上総利益率

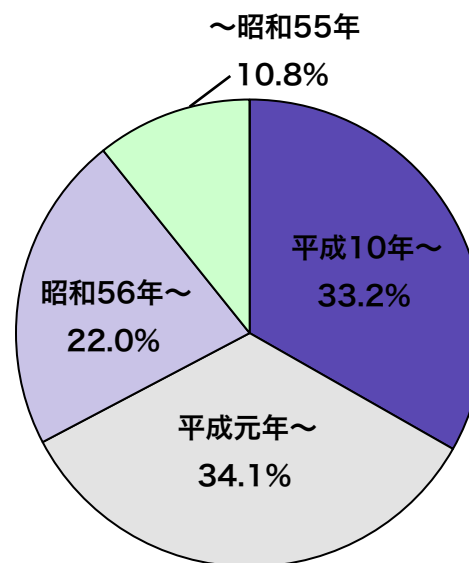
十分に分散されたポートフォリオ

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

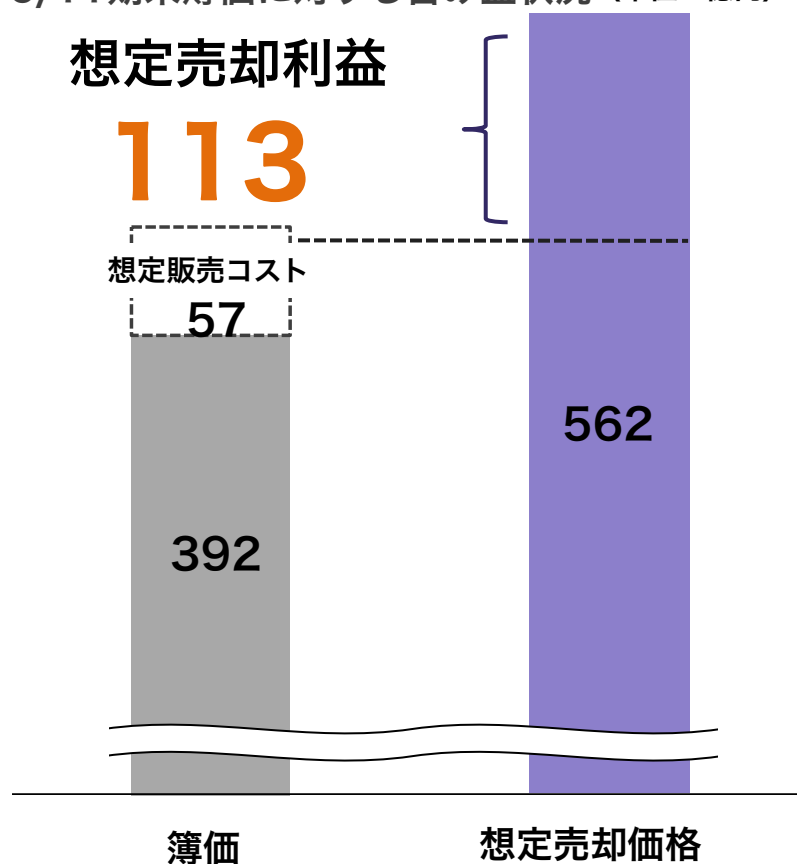
平均専有面積	64.02 m ²
平均築年数	25.0 年
平均購入価格	20,049 千円

※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)

販売用不動産のみでも含み益は約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、あえて売却時期を予測できない“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.



今期より新たな3カ年経営計画をスタート

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

物件保有量に加え、商品力も
中古マンション業界日本一へ

「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

中期経営計画 (2019/11期計画)

売上高

2016/11期
実績

209 億円



235 億円

営業利益

2016/11期
実績

32.5 億円



35 億円

販売用不動産残高

2016/11期
実績

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

※販売用不動産残高は中古マンション事業のみ

「不動産」 × 「IT」 ビジネスの取組みにチャレンジ

【現在実施・検討中の取組み】

- VR技術を活用した内覧の実証実験
- 不動産×ITベンチャー企業との協業
- 自社システムの刷新/データアナリティクスの活用
- AI・ディープラーニング技術の活用検討

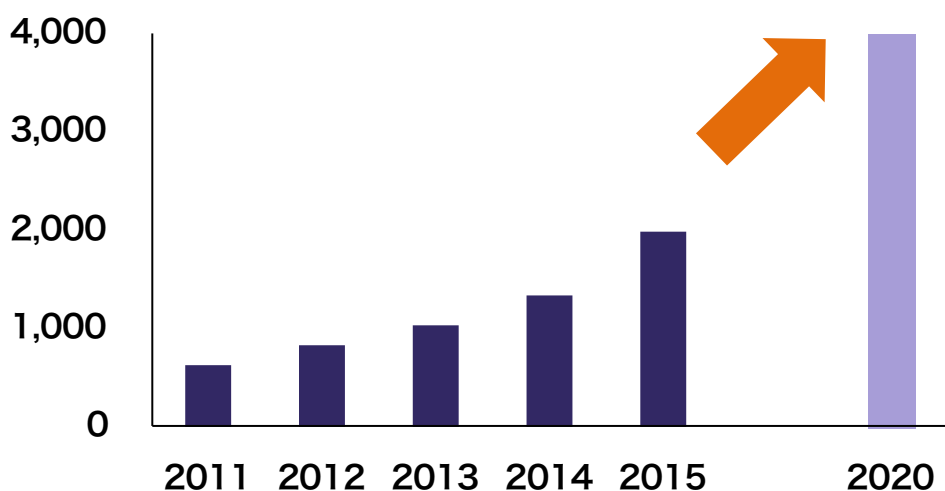


「民泊」参入へ向け準備。インバウンド需要を取り込み

- 柔軟な民泊運営を可能とする新法は、2017年3月閣議決定
- 法案内容、成立時期等を踏まえ、事業展開を本格的に検討

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

当期純利益は第1四半期で早くも5割に迫る進捗

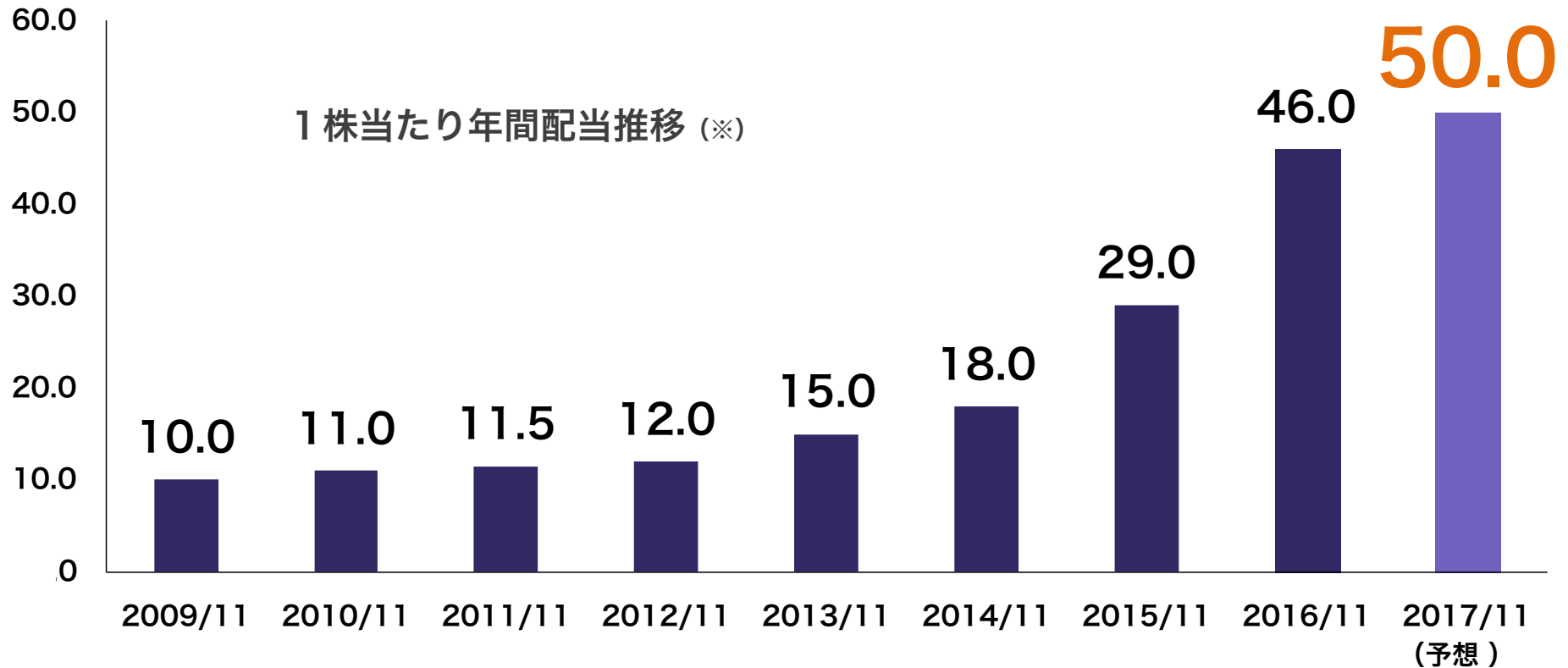
	2017/11期 通期予想	2017/11期 1Q実績	進捗率
	(億円)	(億円)	
売上高	218.0	59.3	27.2%
うち中古マンション事業	174.3	43.4	24.9%
売上総利益	56.6	17.9	31.7%
うち中古マンション事業	40.3	10.1	25.2%
営業利益	33.5	12.8	38.3%
経常利益	27.2	11.1	41.0%
当期純利益	17.5	7.8	45.0%

8期連続増配を予想

■ 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

■ 2017/11期の年間配当額は、前期比4円増の**50円**を予想

(単位：円)

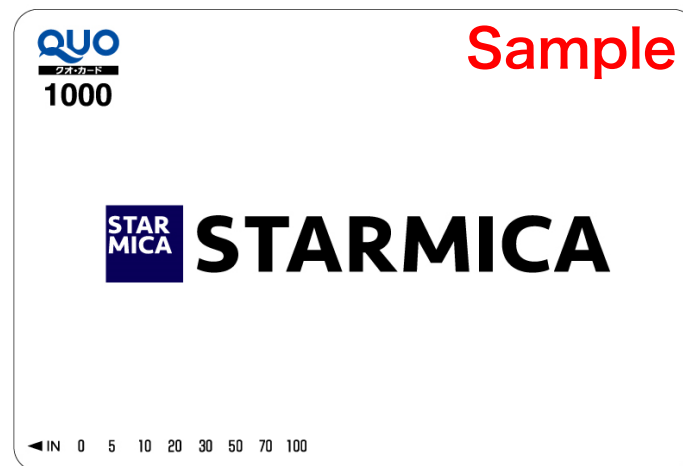


連結配当性向

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
(2,700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

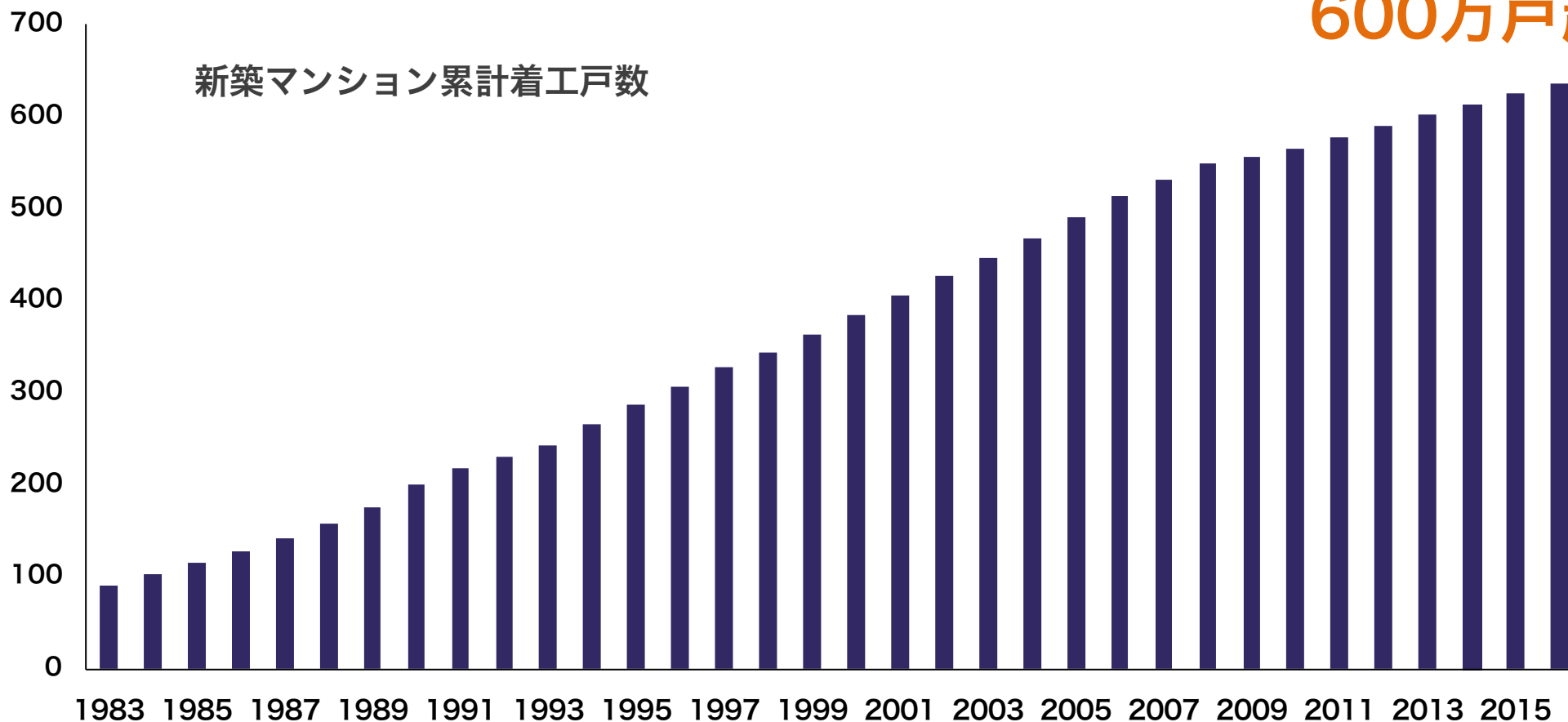
中古マンションストックは600万戸超

- 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

(単位：万戸)

600万戸超

新築マンション累計着工戸数

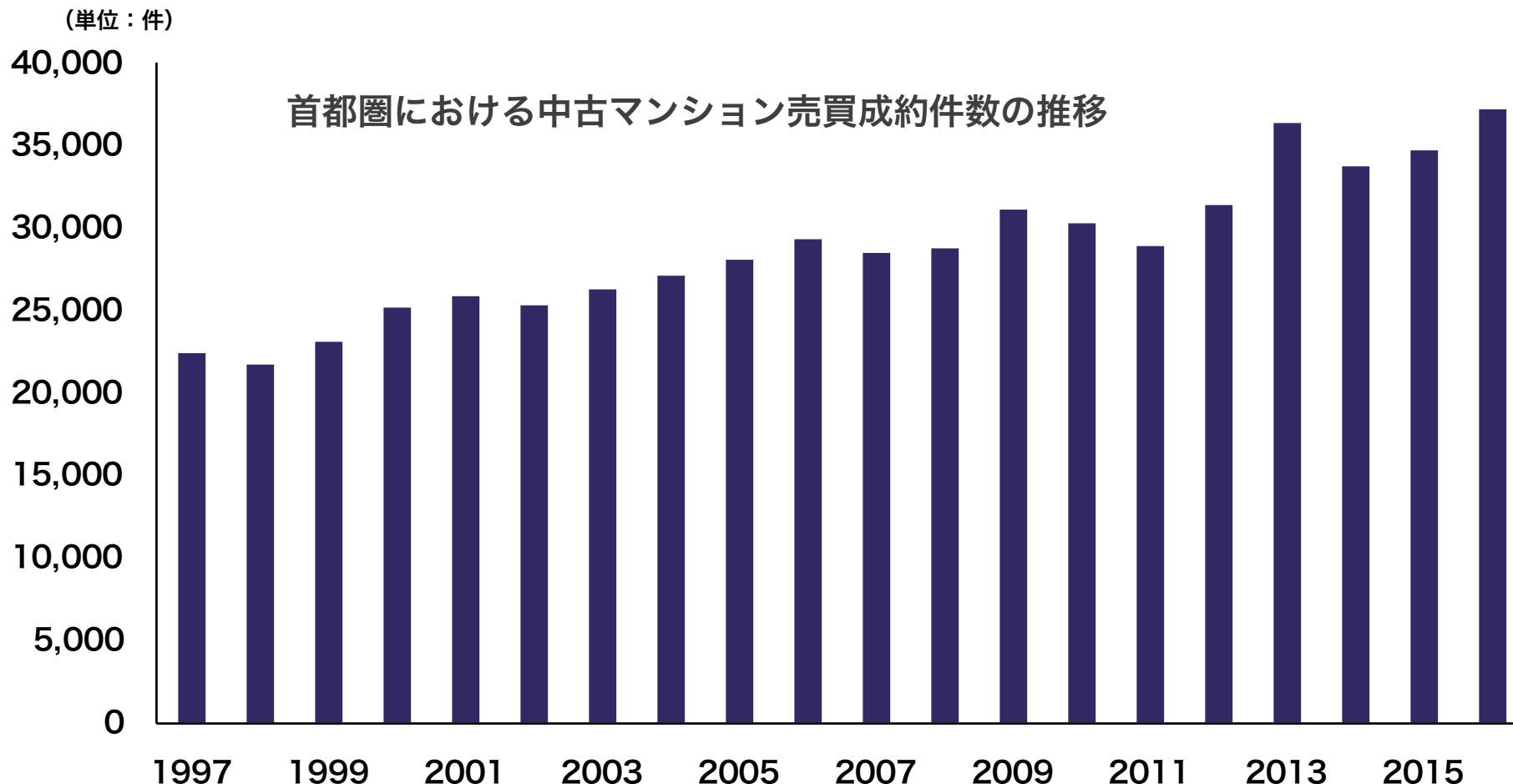


(出典) 国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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

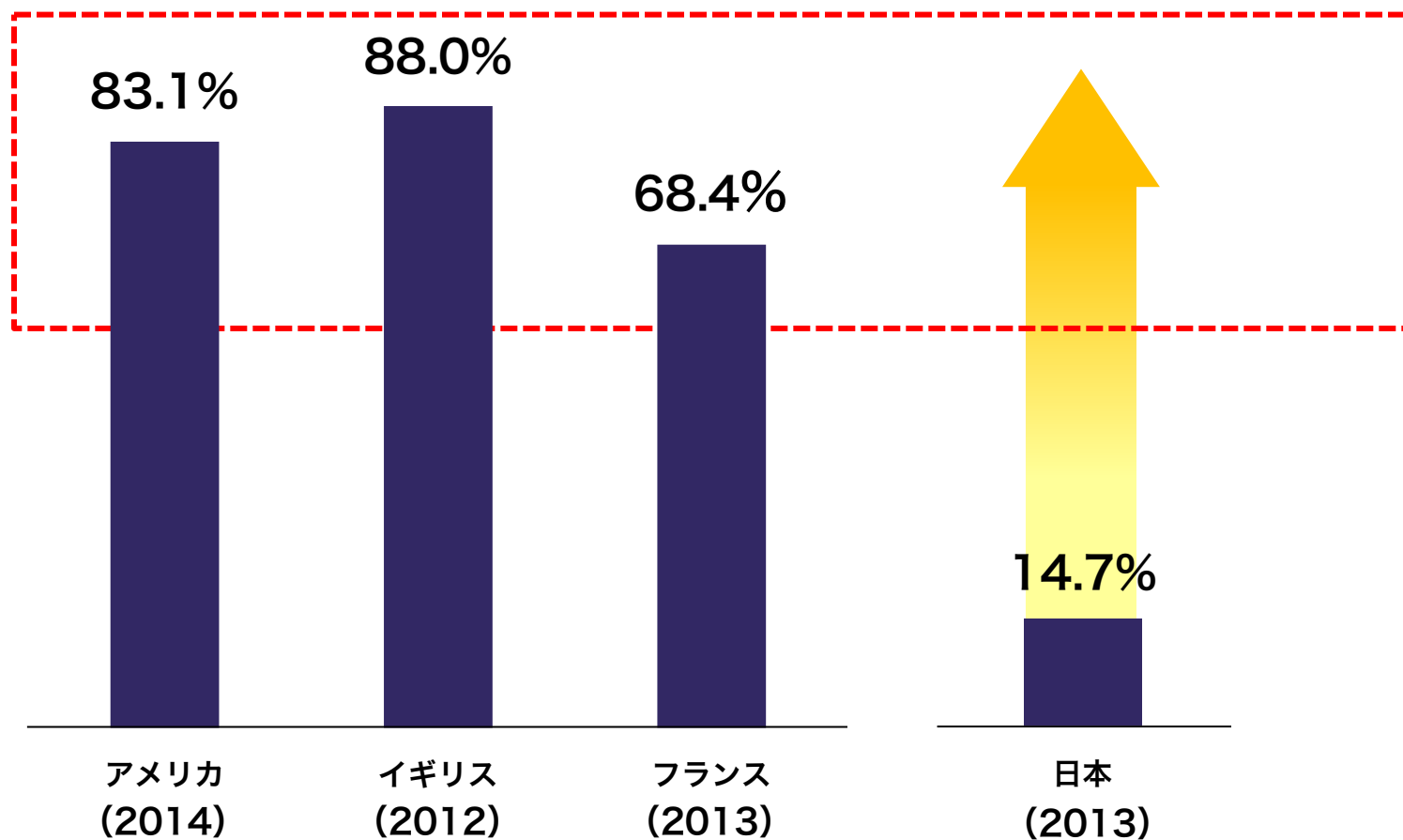


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

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)

14.3万円



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(2017年2月28日現在)

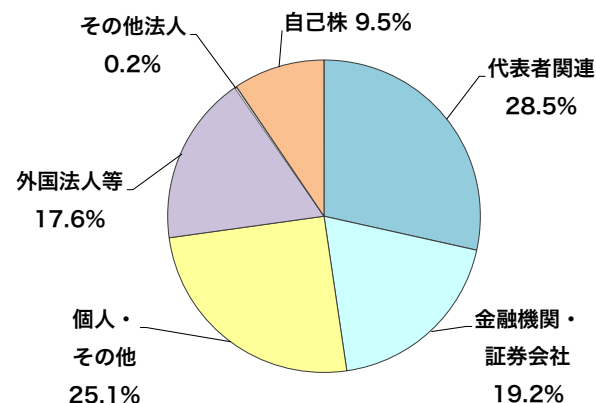
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役社長 水永 政志
設立	2001年（平成13年）5月1日
上場	2006年（平成18年）10月2日
市場	東証二部市場（証券コード 3230）
資本金	3,573百万円
事業所	本社（東京都港区）、横浜支店（横浜市神奈川区）、 大阪支店（大阪市北区）、さいたま支店（さいたま市浦和区）
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行、りそな銀行他
監査法人	有限責任 あずさ監査法人
役職員	104名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザーリー事業

株主の概要(2016年11月30日現在)

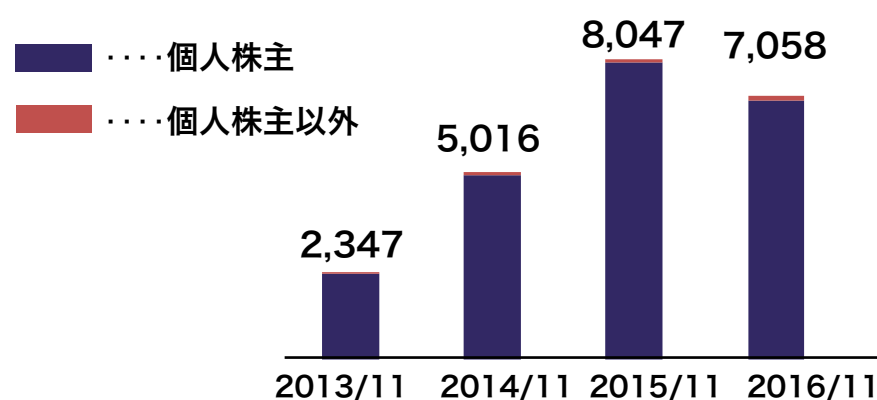
主要株主の状況 (単位：株)

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します。

【担当】

スター・マイカ株式会社 財務部

電話： 03-5776-2785

E-mail： ir.group@starmica.co.jp