

# 決算説明資料

## (平成29年11月期 第2四半期)

平成29年6月30日

スター・マイカ株式会社



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- 上期は売上・利益とも過去最高

- 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1.6倍と大きく拡大

	2015/11期 2Q	2016/11期 2Q	2017/11期 2Q	前年同期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	97.1	103.0	123.0	119.4%
売上総利益	22.3	27.5	34.9	126.7%
営業利益	12.9	16.0	22.7	141.5%
経常利益	9.6	12.6	19.5	154.2%
当期純利益	6.0	8.1	13.5	165.7%

# 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売上・利益を牽引
- 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 2Q (億円)	16/11期 2Q (億円)	17/11期 2Q (億円)	前年同期比	主な内容
売上高	97.1	103.0	123.0	119.4%	
中古マンション事業	73.9	90.4	93.4	103.4%	中古マンション（区分）の賃貸・販売収入
うち賃貸	11.5	12.6	13.0	103.2%	
うち売買	62.4	77.7	80.4	103.4%	
インベストメント事業	21.1	10.3	27.3	264.3%	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2Q: 4.9億円、17/11期2Q: 23.0億円）
アドバイザー事業	2.1	2.3	2.2	98.1%	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	17/11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%	34.9	28.4%	126.7%	
中古マンション事業	18.0	24.4%	21.9	24.3%	21.8	23.3%	99.4%	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%	9.1	70.0%	100.4%	
うち売買	9.6	15.5%	12.8	16.6%	12.7	15.8%	98.9%	
うち評価損	-0.0	-	-0.0	-	-0.0	-	-	
インベストメント事業	2.6	12.4%	3.9	38.2%	11.4	42.0%	290.8%	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2Q: 1.6億円、17/11期2Q: 9.0億円）
アドバイザー事業	1.6	79.0%	1.6	73.0%	1.6	72.8%	97.8%	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 2Q	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	430	456	105.9%
うち現金及び預金	32	38	116.6%
うち販売用不動産	392	411	104.9%
固定資産	85	72	84.8%
うち有形固定資産	80	66	83.5%
総資産	516	528	102.4%
流動負債	49	56	115.2%
固定負債	328	321	98.1%
自己資本	138	149	108.0%
自己資本比率	26.8%	28.3%	
販売用不動産 (中古マンション事業)	377	397	105.4%

# 2017/11期のTOPICS

---

- 2017年1月 3か年経営計画（2017/11期～2019/11期）を策定
- 2017年3月 株式会社インベスターズクラウドと戦略的業務提携  
ITを活用した中古マンション買取一括査定サービスを開始
- 2017年5月 株式会社大塚家具と協業し、「リユース家具」を用いた  
ライフスタイル提案型住居の販売を開始
- 2017年6月 定額制リノベーションプラン「じぶんReno」の本格運用を開始
- 2017年6月 上期業績予想を上方修正

---

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



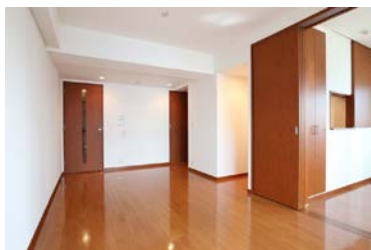
after

# 多様化するニーズに対応する豊富な商品・サービス

■ 消費者の嗜好に合わせて、多彩な「住まいのカタチ」を提案

## リノベーション済マンションの販売

### フルリノベーション



安心・安全にこだわった仕様

### 「しあわせリノベ」



女性・子育てにやさしい設計

### 「リノベ×リユース家具」



家具付により、生活イメージを具現化

### コンセプト型商品



木とともに暮らす家

住宅設備・インテリア企業等との協業

## セルフリノベーションサービスの提供



- 未公開物件紹介
- 定額制リノベーションサービス
- VR体験サービス
- コンシェルジュサービス

# 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

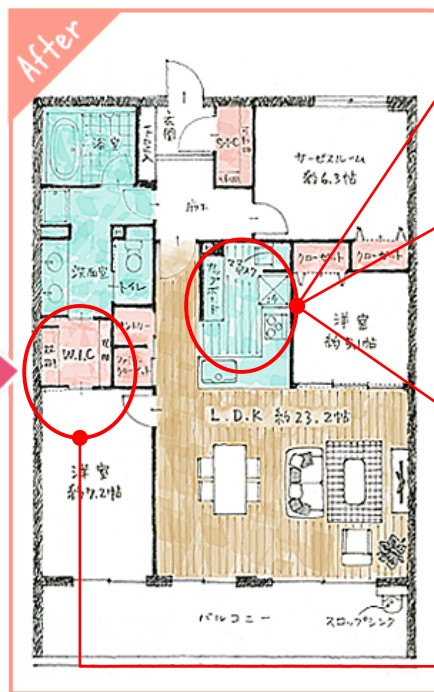
女性の“ウレシイ”をかたちに。

しあわせリノベ 研究所

<http://www.shiawase.starmica-r.co.jp/>



間取変更



キッチンの一角に作った「ママデスク」



カウンター面積が広がるL字キッチン

掃除のしやすいシンク



動線を意識した豊富な収納スペース



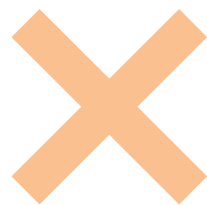


# 例：“ライフスタイル提案型”のリノベーションマンション

- 「リユース家具」を生活イメージに応じて組み合わせ、憧れの生活を手頃な価格で提供

STAR MICA **STARMICA**

「リノベーション」



IDC OTSUKA

「リユース家具」



「ヴィンテージ」  
+  
「快適性」  
をコンセプトに  
家具コーディネート



# 例：「中古購入」×「自分でリノベ」の希望を叶えるサービス

- 「リノベ済」ではなく、自分でリノベーションを希望する消費者が増加
- 豊富な物件保有量、リノベーション実績を基に、新商品「じぶんReno」を提供

## 一般的な「中古」×「自分でリノベ」の流れ

### ①消費者が「リノベ前物件」を購入



### ②予算の範囲内で、自由にリノベーション



## スター・マイカのセルフリノベーションサービス

# じぶんReno

- ✓ 1,800室の保有戸数から、「退去間もない物件」を紹介
- ✓ 広さに応じた「定額制」工事後の追加費用請求もなし
- ✓ VRを活用し、完成後の部屋イメージをリアルに体感
- ✓ 担当コンシェルジュが、資金面も含め、一貫してサポート

※URL : <https://www.starmica-r.co.jp/jibunReno/>

---

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

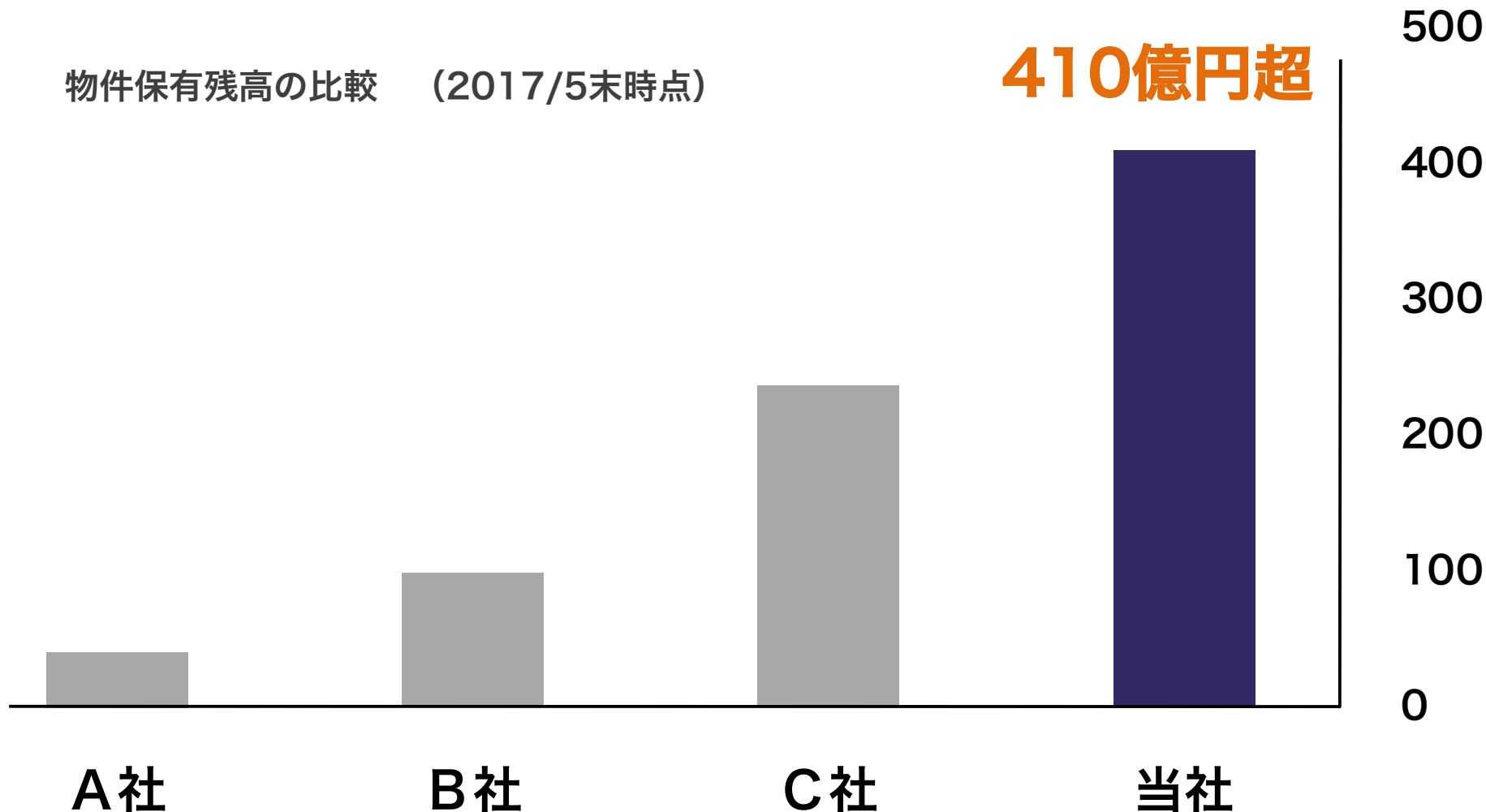
5. 会社紹介

# 「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

(単位：億円)

物件保有残高の比較 (2017/5末時点)

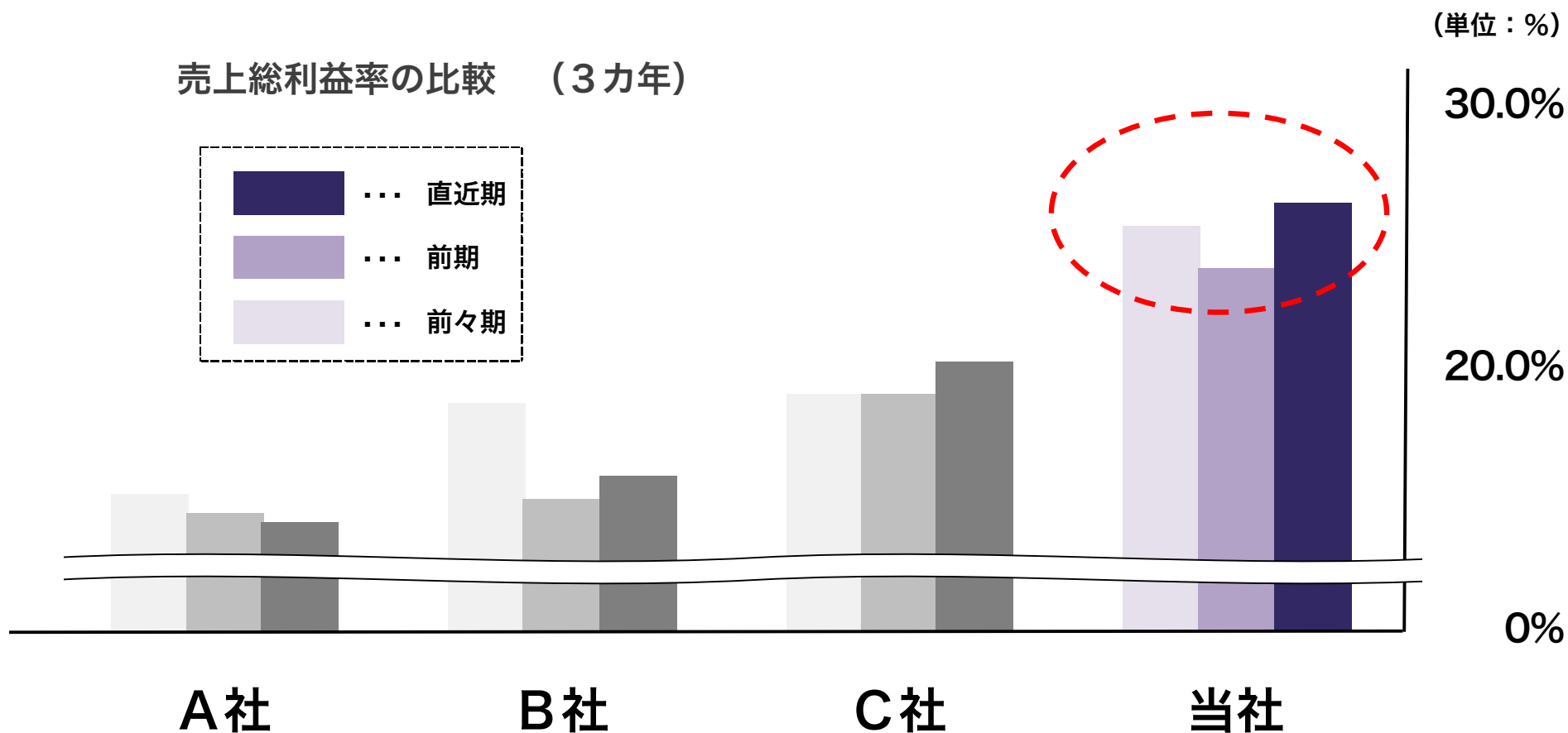


※上場企業各社、2017年5月末時点における最新決算情報より当社作成

# 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)



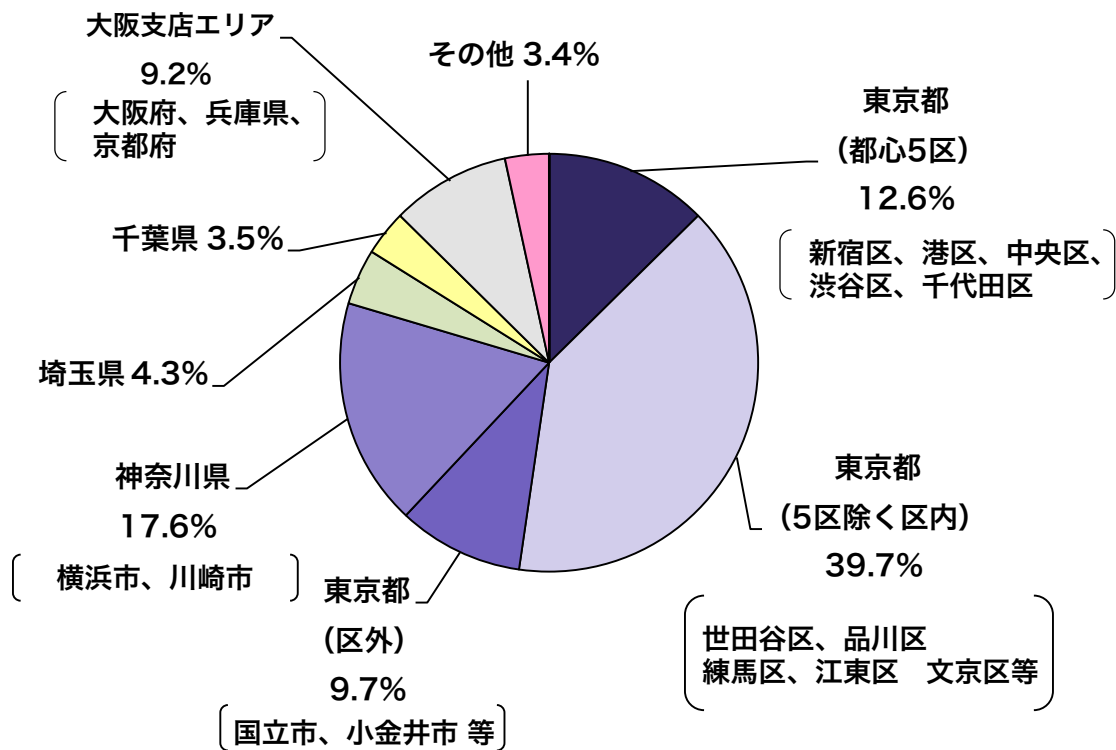
※上場企業各社、2016年11月末時点における直近～前々期の通期決算における連結ベースの売上総利益率



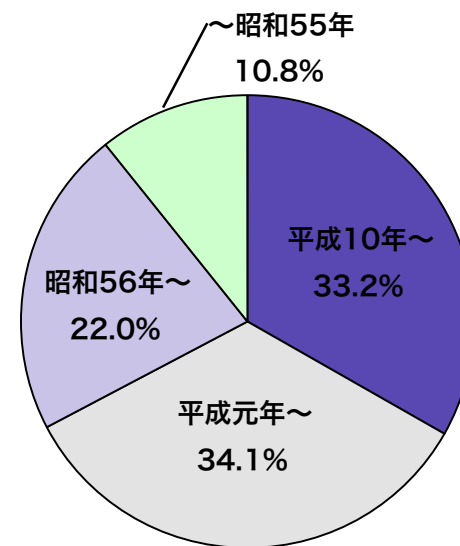
# 十分に分散されたポートフォリオ

## 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

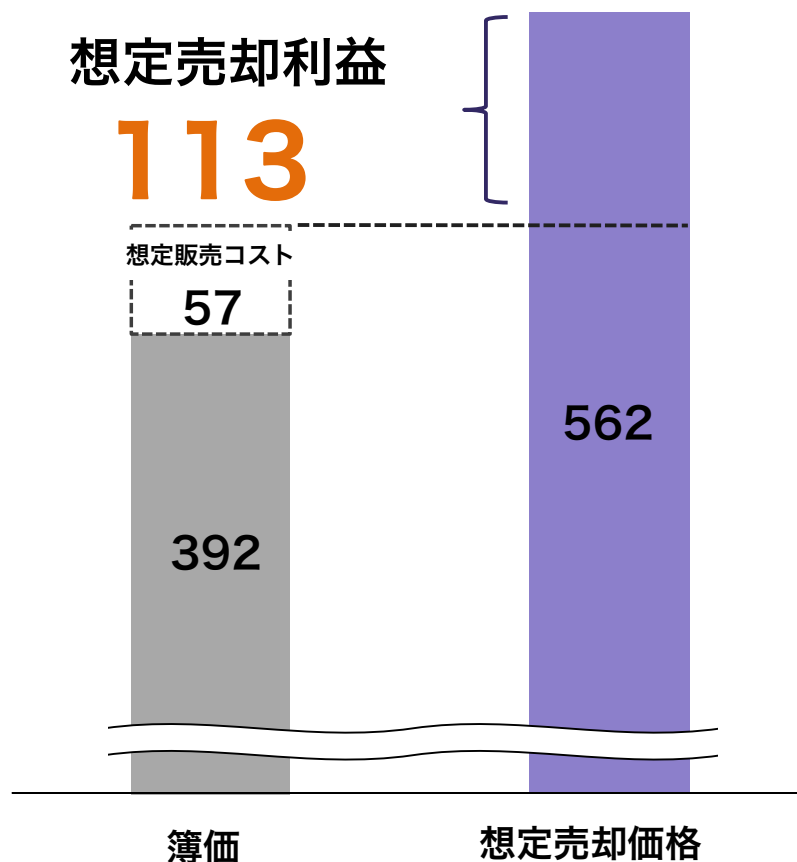
平均専有面積	64.02 m <sup>2</sup>
平均築年数	25.0 年
平均購入価格	20,049 千円

※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

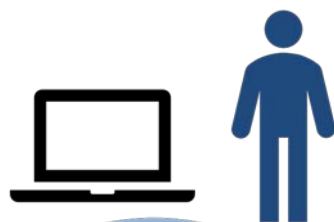
## 【現在実施・検討中の取組み】

- 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



# 販売手法の多様化へ向け、VRを用いた物件販売を開始

## リノベーション済マンションでのVR活用



ホームページ上で、  
自宅にしながら、  
現地にいるような臨場感を体験



※今後、物件紹介ホームページにて掲載

## セルフリノベーションサービスでのVR活用

《リノベーション前物件を購入》



《CGを用いたVRを利用》



《リノベーション完成》



当社スタジオで、  
CGを使ったVR体験を行い、  
理想の部屋イメージを構築



※VR・・・バーチャルリアリティの略

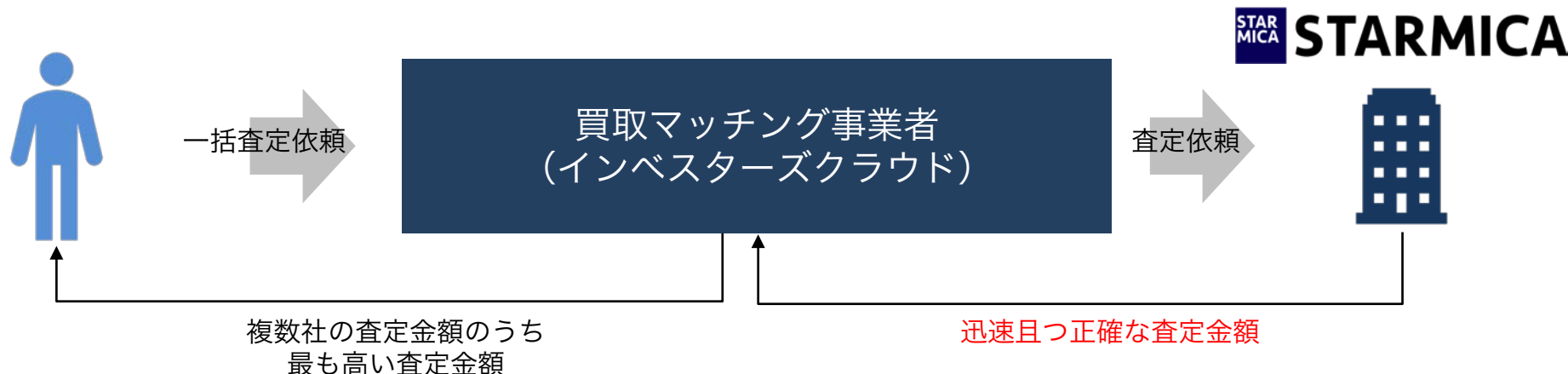
# インターネット企業と協業、新たなビジネスチャンスを模索

- インベスターズクラウドと業務提携。Webを通じた購入ルートを構築
- 今後もIT関連企業と積極的に連携し、収益機会を拡大

STAR MICA **STARMICA**



INVESTORS  
CLOUD 



# 「民泊新法」の成立を受け、本格的に事業へ参入

- 「住宅宿泊事業法」が国会で可決。政府は2018年早期の施行を目指す
- 施行後早期の参入を視野に、連携先との関係強化、社内体制の整備に注力

## 新法における事業者の義務

- ✓ 年間営業日数の遵守（180日以内）
- ✓ 都道府県知事への届出
- ✓ 宿泊者の衛生・安全の確保
- ✓ 宿泊者名簿の備付け

## 当社の強み

- ✓ 首都圏を中心に大量の住戸を保有
- ✓ 仲介業者との幅広いネットワーク
- ✓ 約3,000戸の賃貸管理実績

## これまでの動き

- ✓ 家具付賃貸、短期賃貸への対応
- ✓ 民泊関連会社（株SQUEEZE）との提携
- ✓ オペレーション体制、システム構築



# 当期純利益は第2四半期で早くも8割に迫る進捗

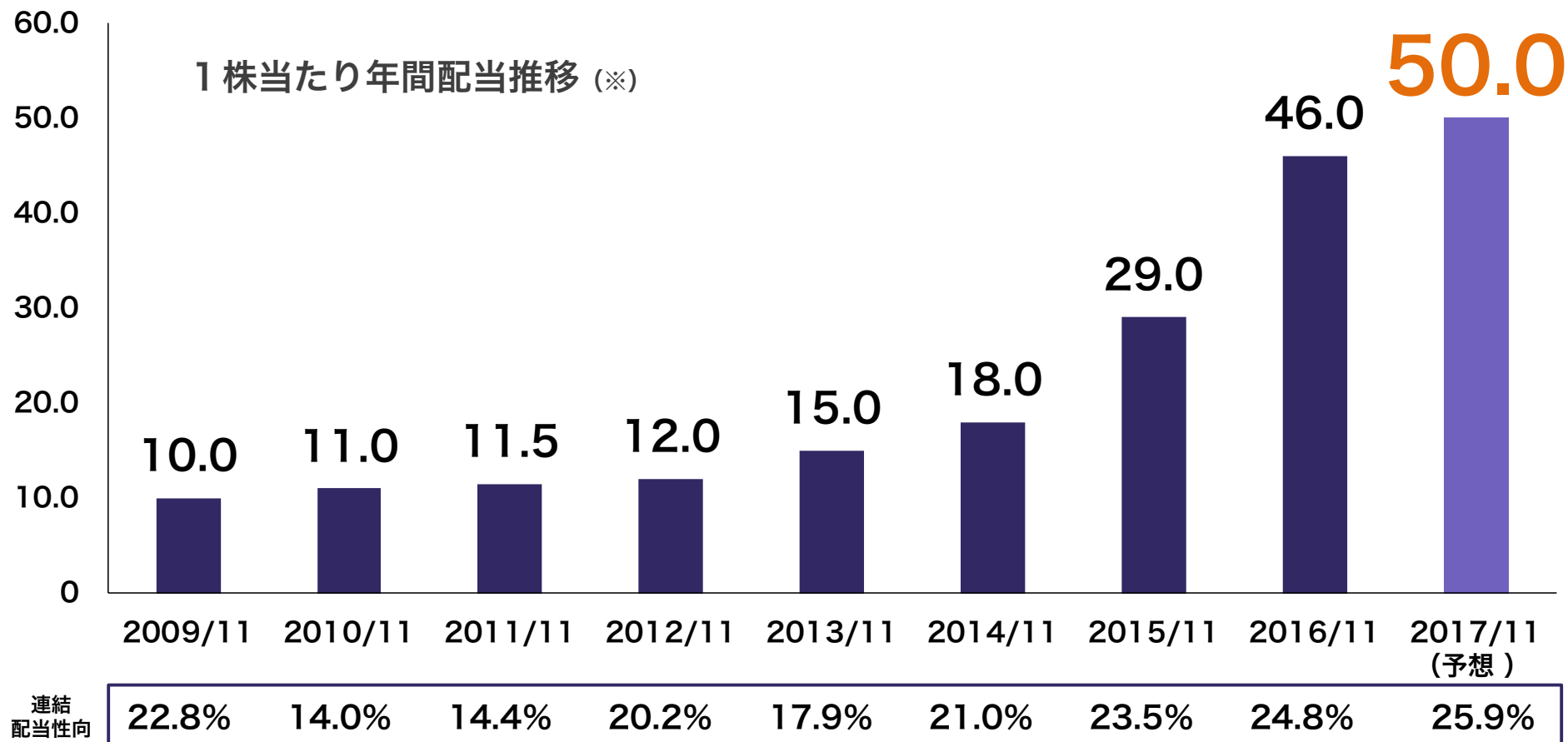
- 中古マンション販売に加え、インベストメント事業の物件早期売却が業績に貢献
- 下期は商品力の一層強化、販売戦略の最適化を通じ、売上・利益を着実に積上げ

	2017/11期 2Q実績	2017/11期 予想	予想比
	(億円)	(億円)	
売上高	123.0	218.0	56.4%
うち中古マンション事業	93.4	174.3	53.6%
売上総利益	34.9	56.6	61.6%
うち中古マンション事業	21.8	40.3	54.1%
営業利益	22.7	33.5	67.7%
経常利益	19.5	27.2	71.6%
当期純利益	13.5	17.5	77.3%

# 8期連続増配を予想

- 2017年11期の年間配当額は、前期比4円増の**50円**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

(単位：円)



※ 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



Sample



**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

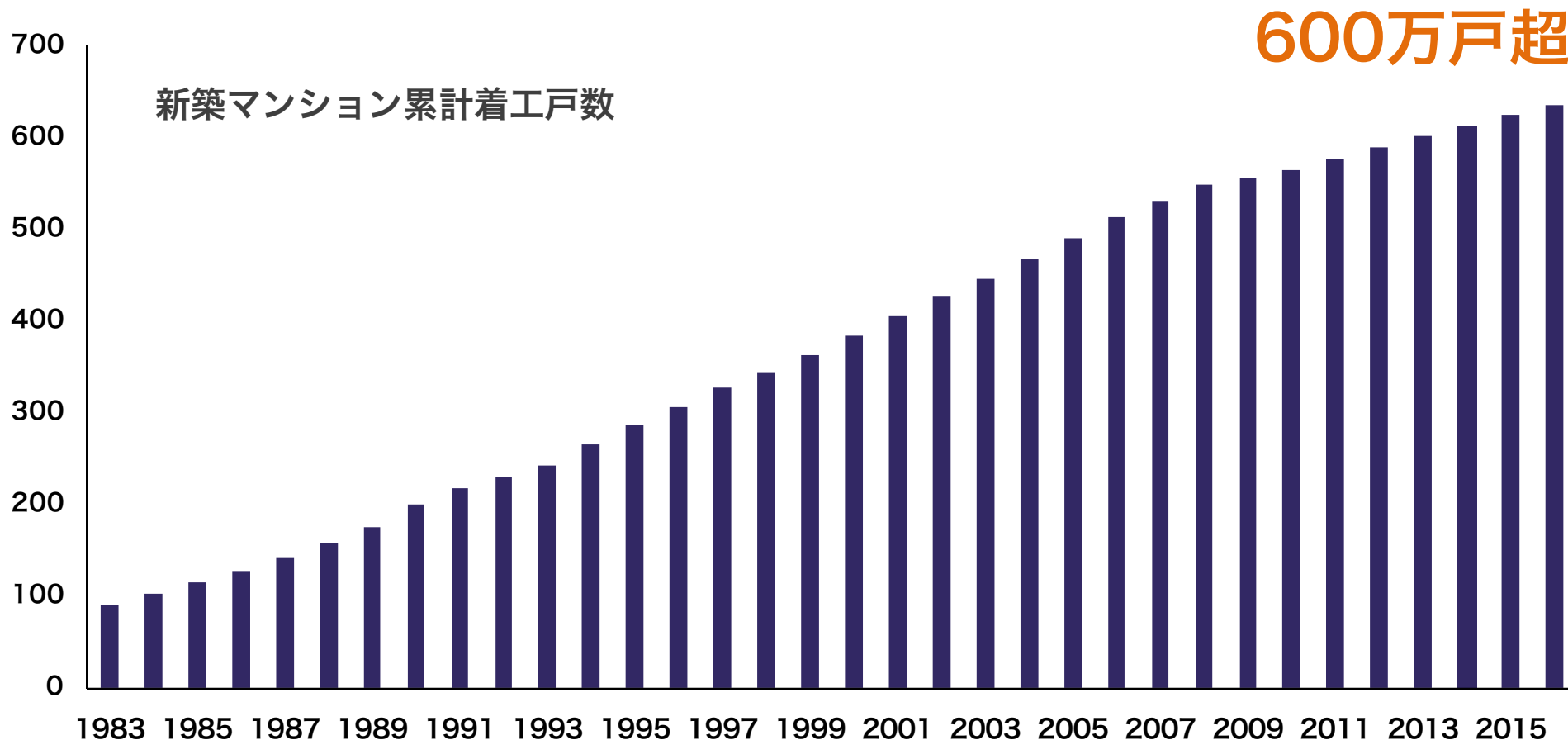
**4. 市場環境及び資料**

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)

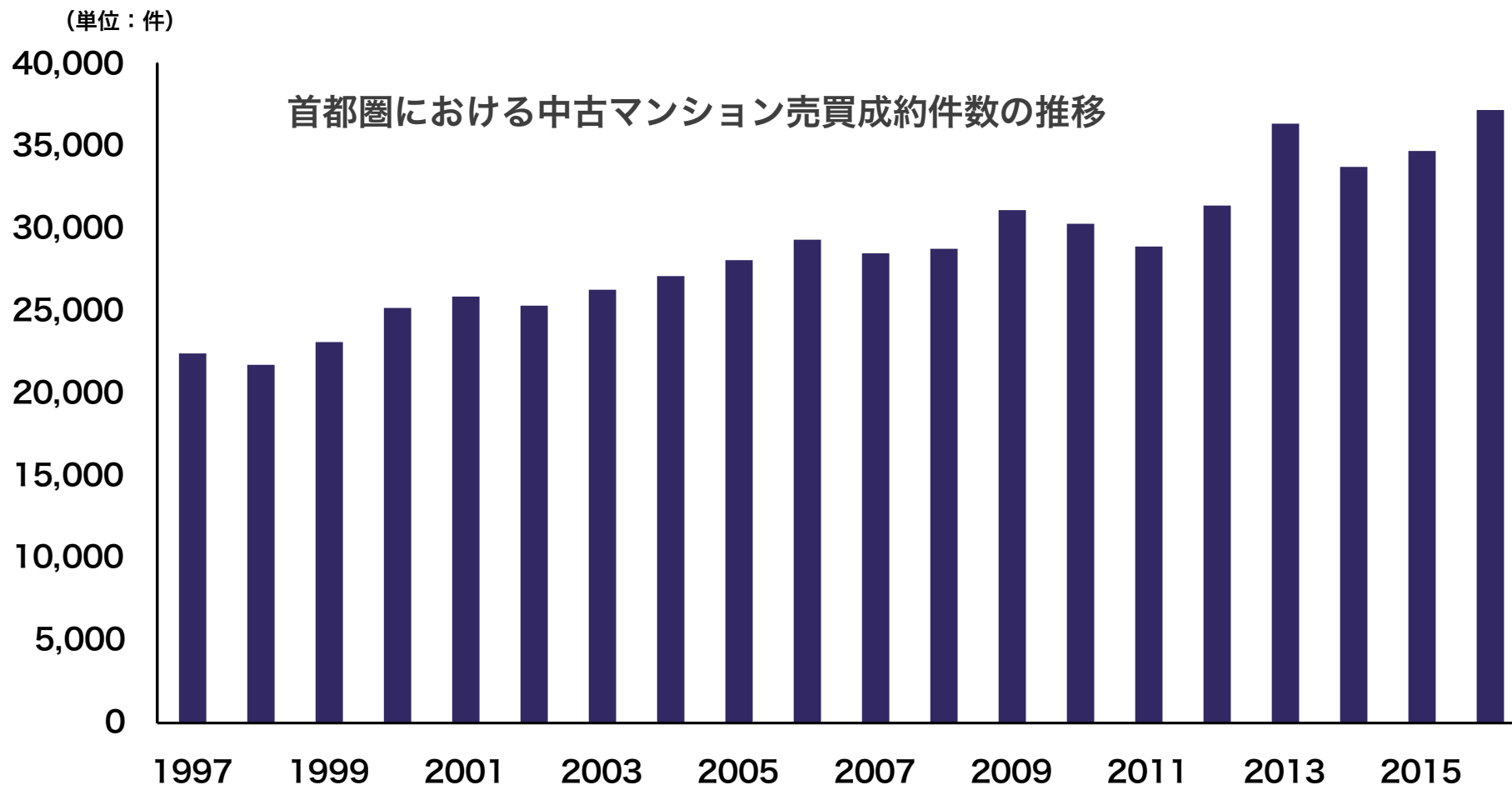


(出典) 国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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

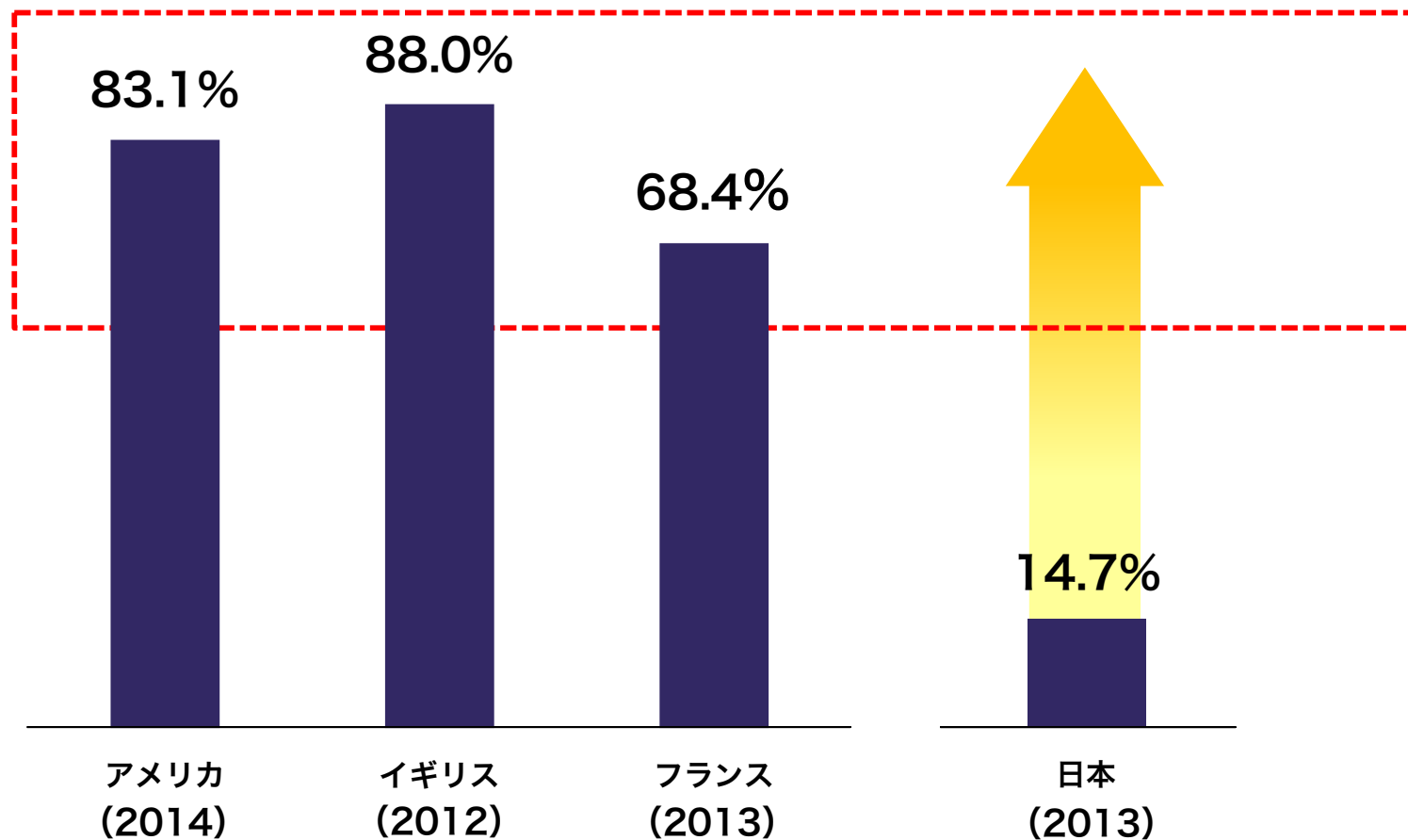


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

# 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5月31日現在)

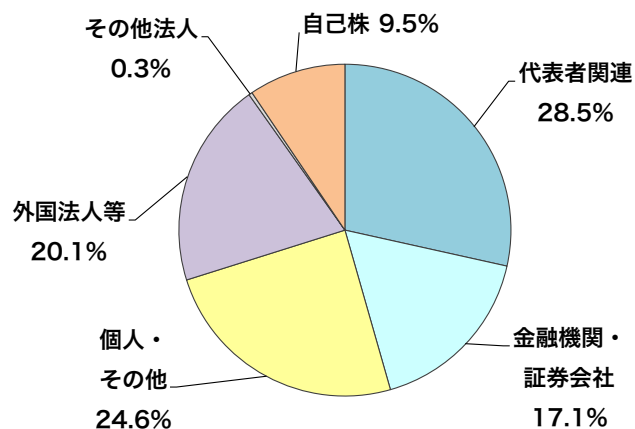
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役社長 水永 政志
設立	2001年(平成13年)5月1日
上場	2006年(平成18年)10月2日
市場	東証二部市場(証券コード 3230)
資本金	35億円
株主資本	149億円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市神奈川区)、 大阪支店(大阪市北区)、さいたま支店(さいたま市浦和区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、みずほ銀行、りそな銀行他
監査法人	有限責任 あずさ監査法人
役職員	112名
事業内容	中古マンション事業、インベストメント事業、アドバイザリー事業

# 株主の概要(2017年5月31日現在)

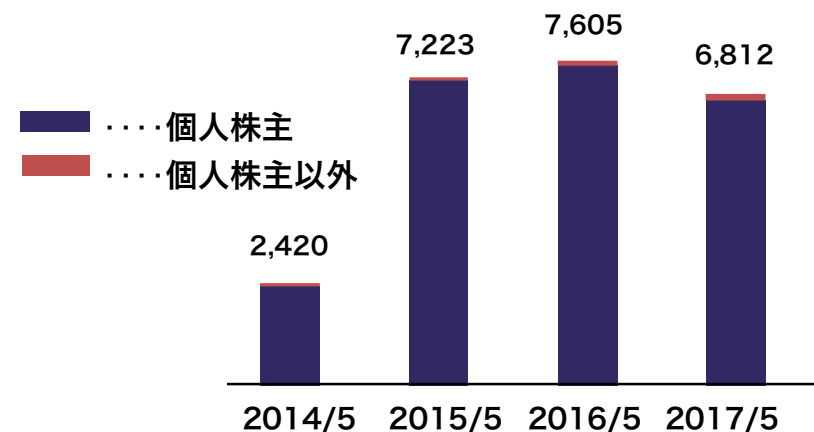
主要株主の状況 (単位：株)

大株主名	2016/11	2017/5	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	1,351,200	1,351,200	13.5%	14.9%	代表取締役
スター・マイカ株	945,599	945,644	9.5%	-	自己株式の保有
田口 弘	900,000	900,000	9.0%	9.9%	
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	708,600	674,800	6.7%	7.5%	
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	730,200	538,400	5.4%	5.9%	
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%	
KIAファンド136	213,480	176,900	1.8%	2.0%	
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	*	142,600	1.4%	1.6%	*上位10名ではないため記載せず
その他	3,187,921	3,307,456	33.1%	36.5%	
<b>合計</b>	<b>10,000,000</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

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 財務部

電話： 03-5776-2785

E-mail： [ir.group@starmica.co.jp](mailto:ir.group@starmica.co.jp)