

# 決算説明資料 (平成29年11月期)

平成30年1月12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- 売上・利益とも過去最高を連続更新

- 新築価格の高騰が続く中、リノベーション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20億円を突破

	2015/11期	2016/11期	2017/11期	前期比
	(億円)	(億円)	(億円)	
売上高	193.3	209.7	230.7	110.0%
売上総利益	46.0	55.1	61.5	111.6%
営業利益	24.6	32.5	35.7	109.7%
経常利益	17.9	25.8	29.8	115.5%
当期純利益	11.1	16.7	20.6	123.3%

# 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 (億円)	16/11期 (億円)	17/11期 (億円)	前期比	主な内容
売上高	193.3	209.7	230.7	110.0%	
中古マンション事業	154.9	169.8	178.6	105.2%	中古マンション（区分）の賃貸・販売収入
うち賃貸	23.6	25.3	26.8	106.2%	
うち売買	131.3	144.5	151.8	105.0%	
インベストメント事業	34.1	35.4	47.6	134.4%	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: 25.1億円、17/11期:39.7億円）
アドバイザー事業	4.1	4.4	4.3	99.0%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	15/11期 (億円)	利益率	16/11期 (億円)	利益率	17/11期 (億円)	利益率	前期比	主な内容
売上総利益	46.0	23.8%	55.1	26.3%	61.5	26.7%	111.6%	
中古マンション事業	36.2	23.4%	38.5	22.7%	41.5	23.3%	107.8%	中古マンション（区分）の賃貸・販売利益
うち賃貸	17.1	72.8%	17.9	71.0%	18.7	69.7%	104.3%	
うち売買	19.4	14.8%	22.0	15.3%	23.3	15.4%	105.8%	
うち評価損	-0.4	-	-1.4	-	-0.4	-	-	
インベストメント事業	6.6	19.5%	13.3	37.6%	17.1	35.9%	128.3%	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: 8.9億円、17/11期: 12.7億円）
うち評価損	-	-	-0.0	-	-	-	-	
アドバイザー事業	3.0	73.4%	3.2	73.9%	2.9	66.1%	88.6%	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大幅に積上げ

■ 営業エリア拡大、積極的な人材採用等により、仕入体制を強化

	2016/11期	2017/11期	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	430	477	110.8%
うち現金及び預金	32	22	69.5%
うち販売用不動産 (※1)	392	448	114.2%
固定資産	85	69	80.8%
うち有形固定資産 (※2)	80	63	79.5%
総資産	516	546	105.9%
流動負債	49	51	105.2%
固定負債	328	339	103.6%
自己資本	138	154	111.6%
自己資本比率	26.8%	28.3%	

※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

## コーポレート・アクション

- 2017年1月  
3カ年経営計画を策定  
(2017/11期～2019/11期)
- 2017年6月  
上期業績予想を上方修正
- 2017年7月  
東証一部へ市場変更（7月14日付）
- 2017年8月  
株式分割および自己株式消却を発表
- 2017年8月  
福岡営業所を新たに開設
- 2017年9月  
通期業績予想、期末配当予想を上方修正
- 2018年1月  
5カ年経営計画「Challenge 2022」を策定

## 新商品・サービスの導入

- 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働し、「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7月  
ナーブ株式会社の技術を活用し、VR内覧サービスを導入
- 2017年12月  
イタンジ株式会社、株式会社SQUEEZEと協業し、自動内見対応サービスの運用開始
- 2017年12月  
新商品「あんしんリースバック」の提供を開始

---

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



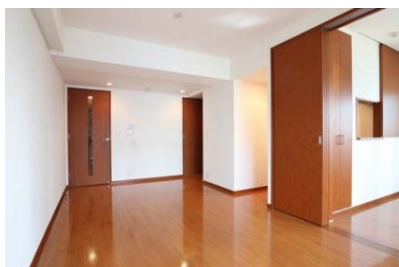
after

# 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

#### 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



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

### 売却後もそのまま居住可能な買取サービス



柔軟な賃料・賃貸借期間設定  
お客様のニーズを可能な限り反映

どこよりも早い買取価格の提示  
スピーディーな資金決済

累計約8,000戸の買取実績・賃貸管理  
実績によりあらゆるマンションの  
査定が可能

# 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

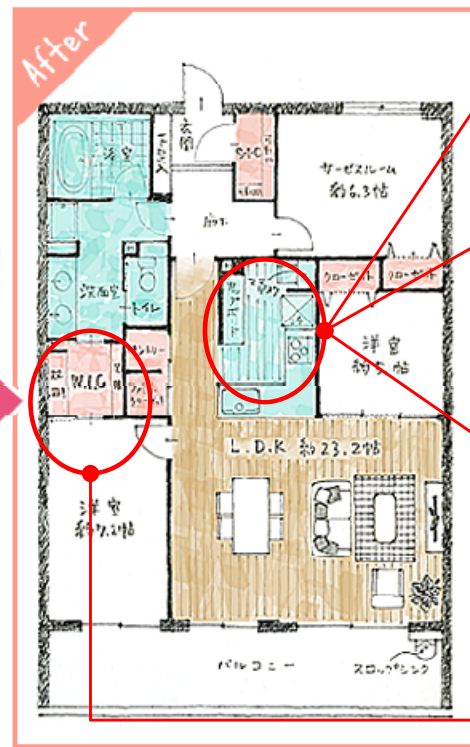
女性の“ウレシイ”をかたちに。

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



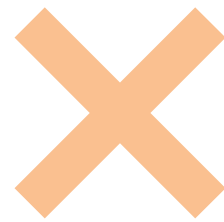


# 例：“ライフスタイル提案型”のリノベーションマンション

- 「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

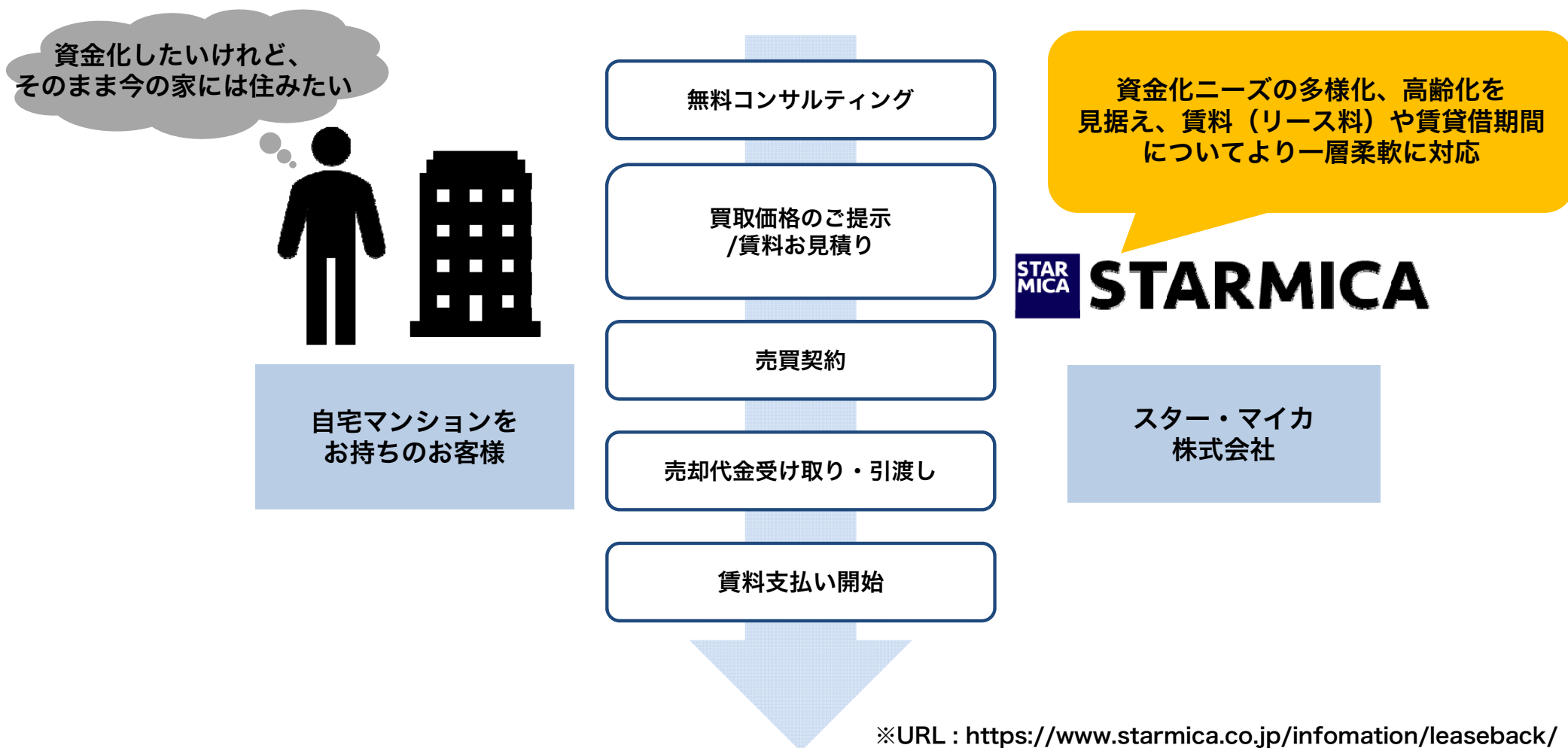
# じぶんReno

- ✓ 約2,000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/>

# 例：売却後も住み続けられる「リースバック」サービス

- 従前より提供してきたリースバックサービスを強化し、「オーダーメイド型」サービスへ
- 高齢化社会の進行や日本全体における持ち家比率の高さから、ニーズ拡大の余地は大きい



※URL : <https://www.starmica.co.jp/infomation/leaseback/>

---

1. 決算の概要

2. 事業の概要

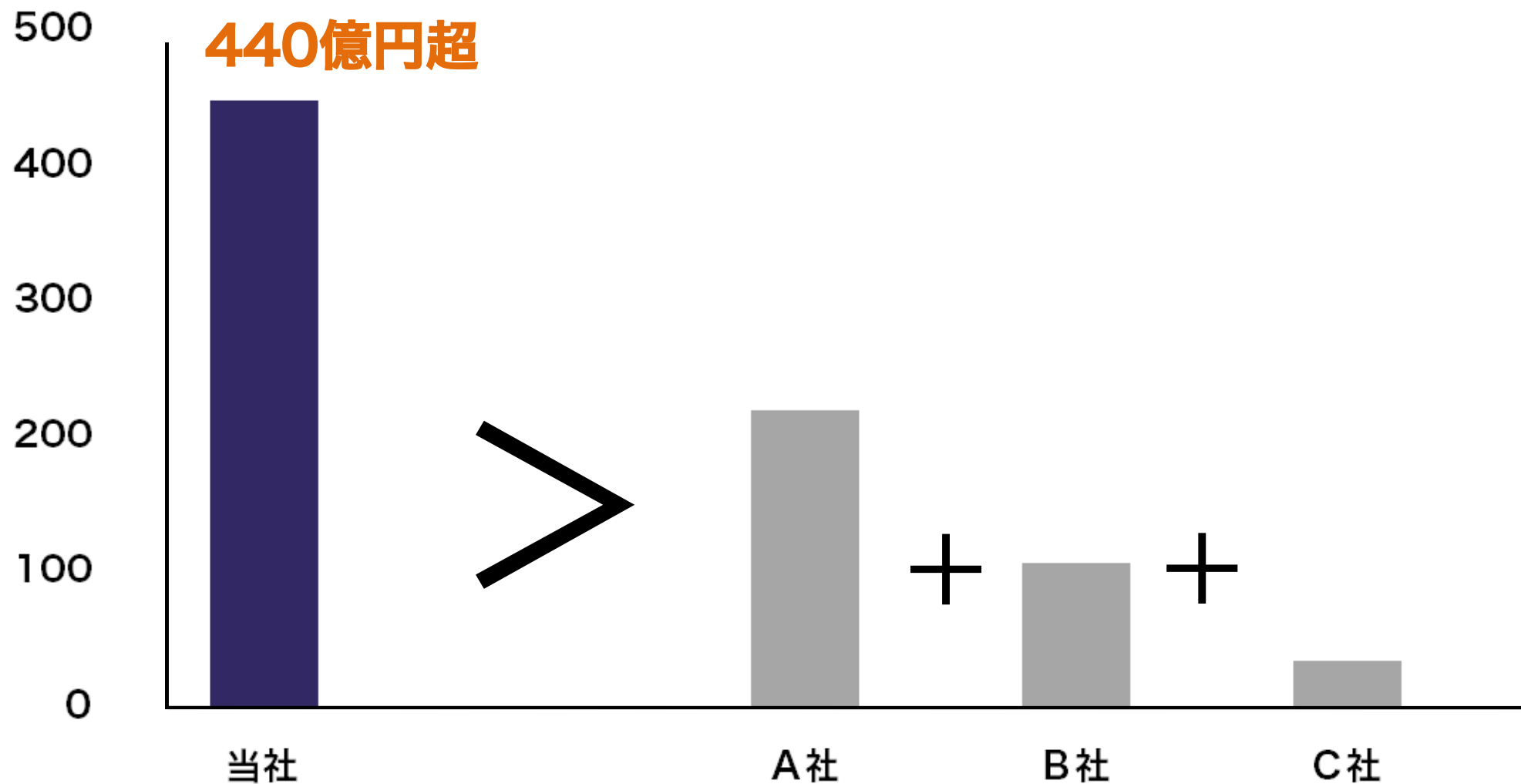
3. 経営戦略

4. 市場環境及び資料

5. 会社紹介

# 「日本一」となる約2,100室の中古マンションを保有

物件保有残高の比較 (2017/11末時点、単位：億円)



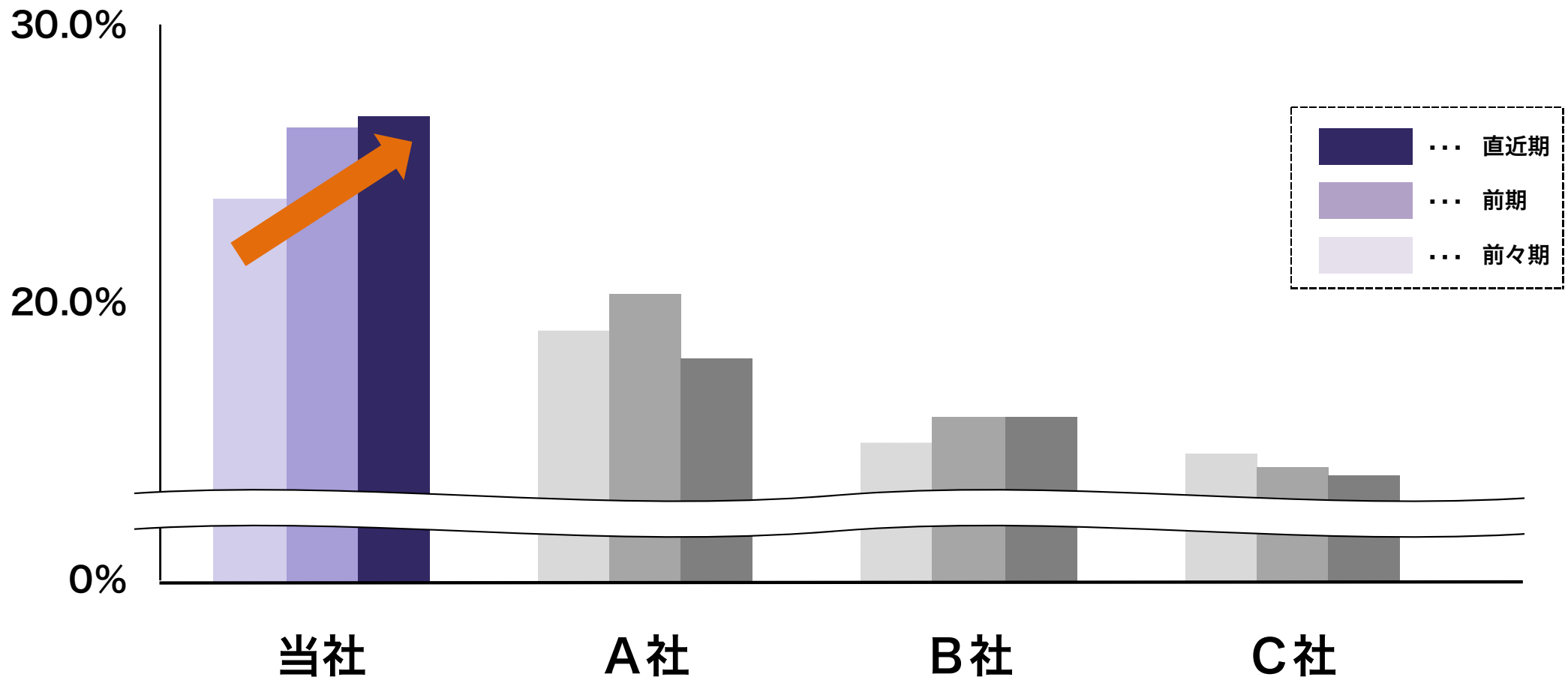
※上場企業各社、2017年11月末時点における最新決算情報より当社作成



# 業界内で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確保

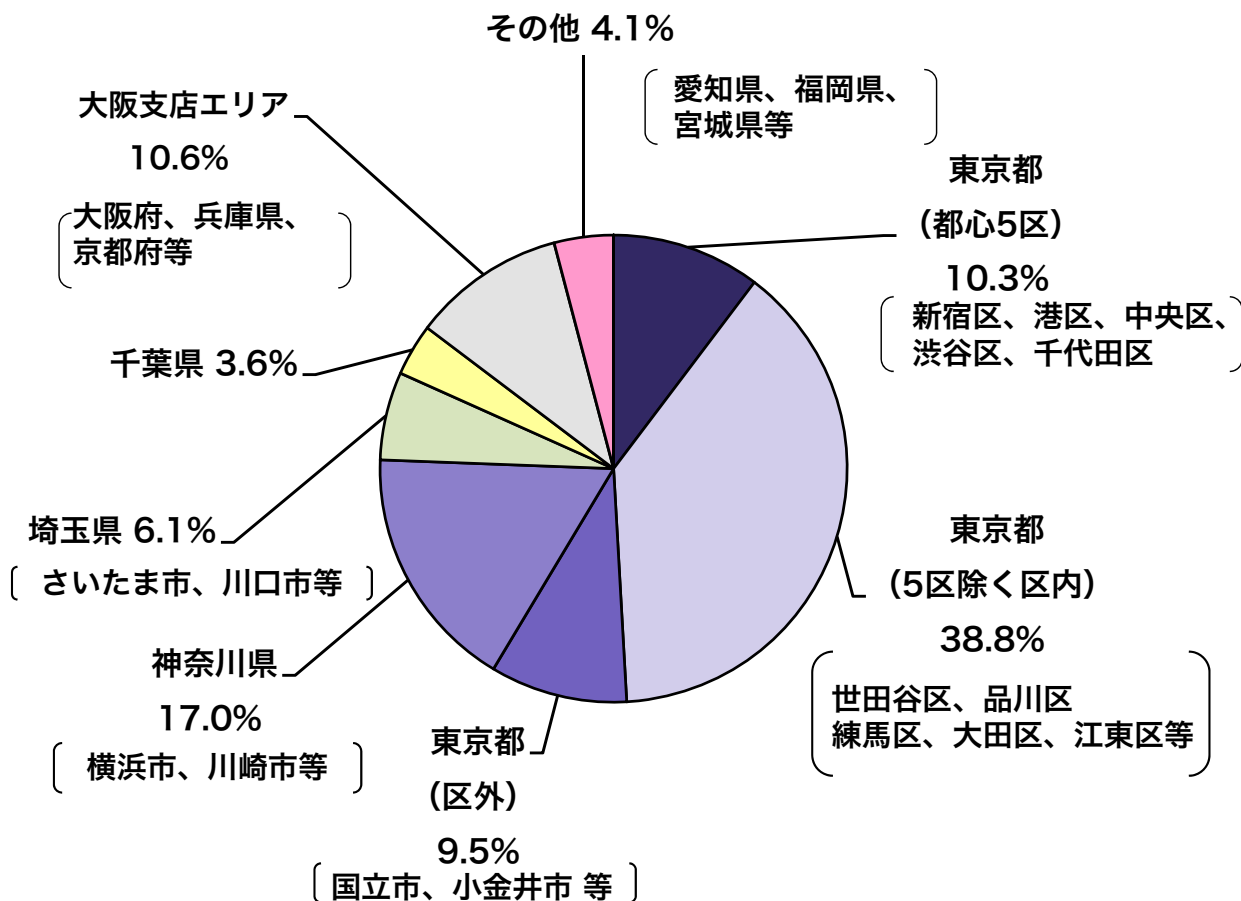
売上総利益率の比較 (3カ年、通期連結決算、単位：%)



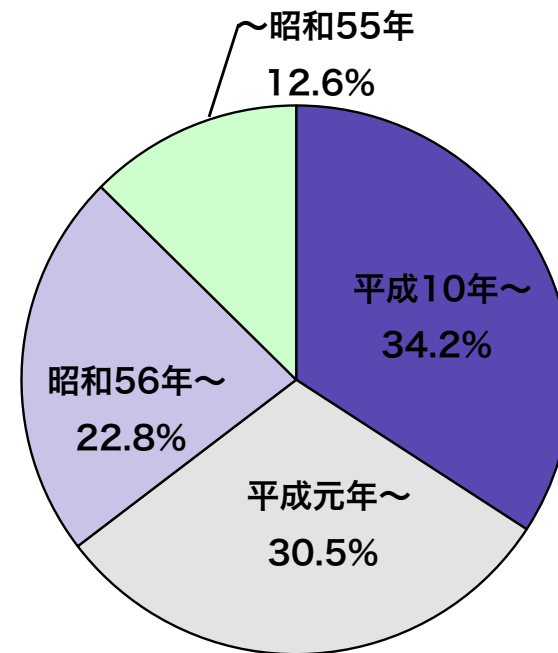
# 十分に分散されたポートフォリオ

## 2017/11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	65.06 m <sup>2</sup>
平均築年数	26.2 年
平均購入価格	20,313 千円

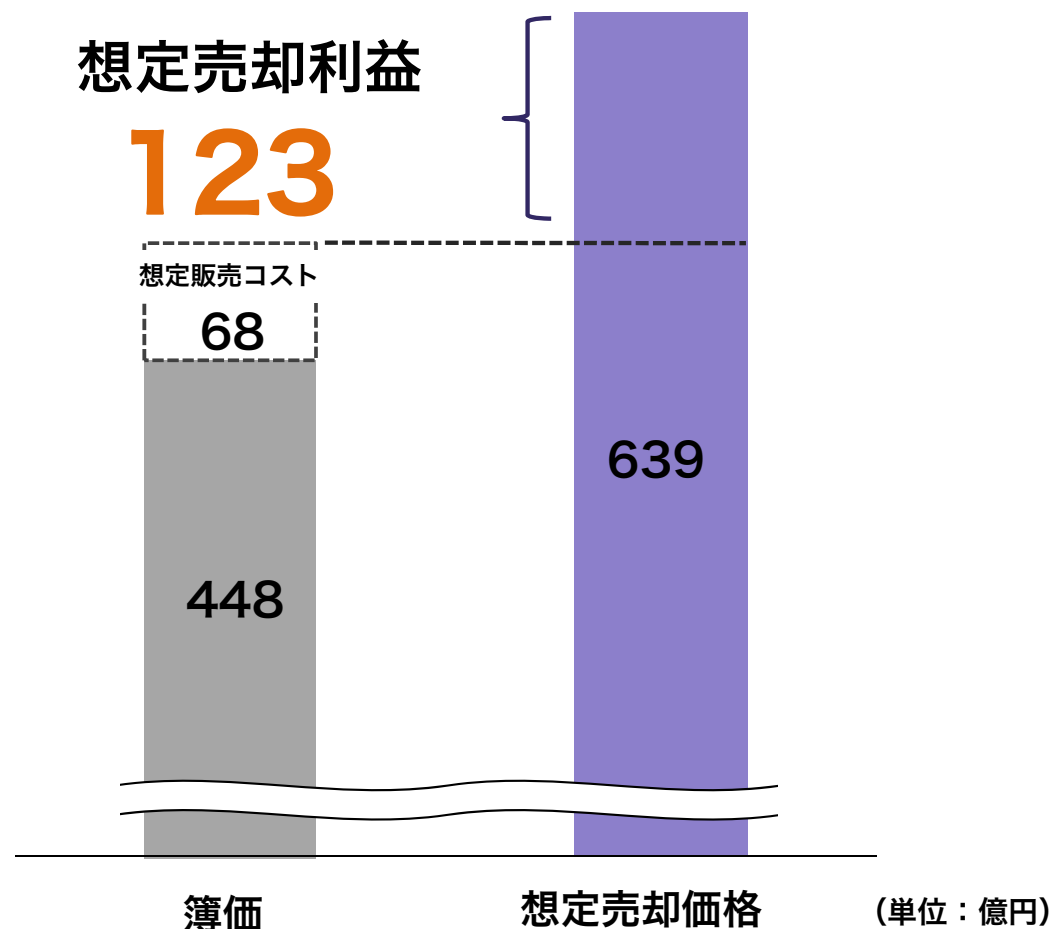
※平均物件データは戸数平均 (すべて区分所有)

※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123億円

- 外部鑑定評価等に基づく評価額（想定売却価格）は **639億円**
- 想定売却利益は、前期比**10億円**増加となる**123億円**

2017/11期末簿価に対する含み益状況



※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 ——

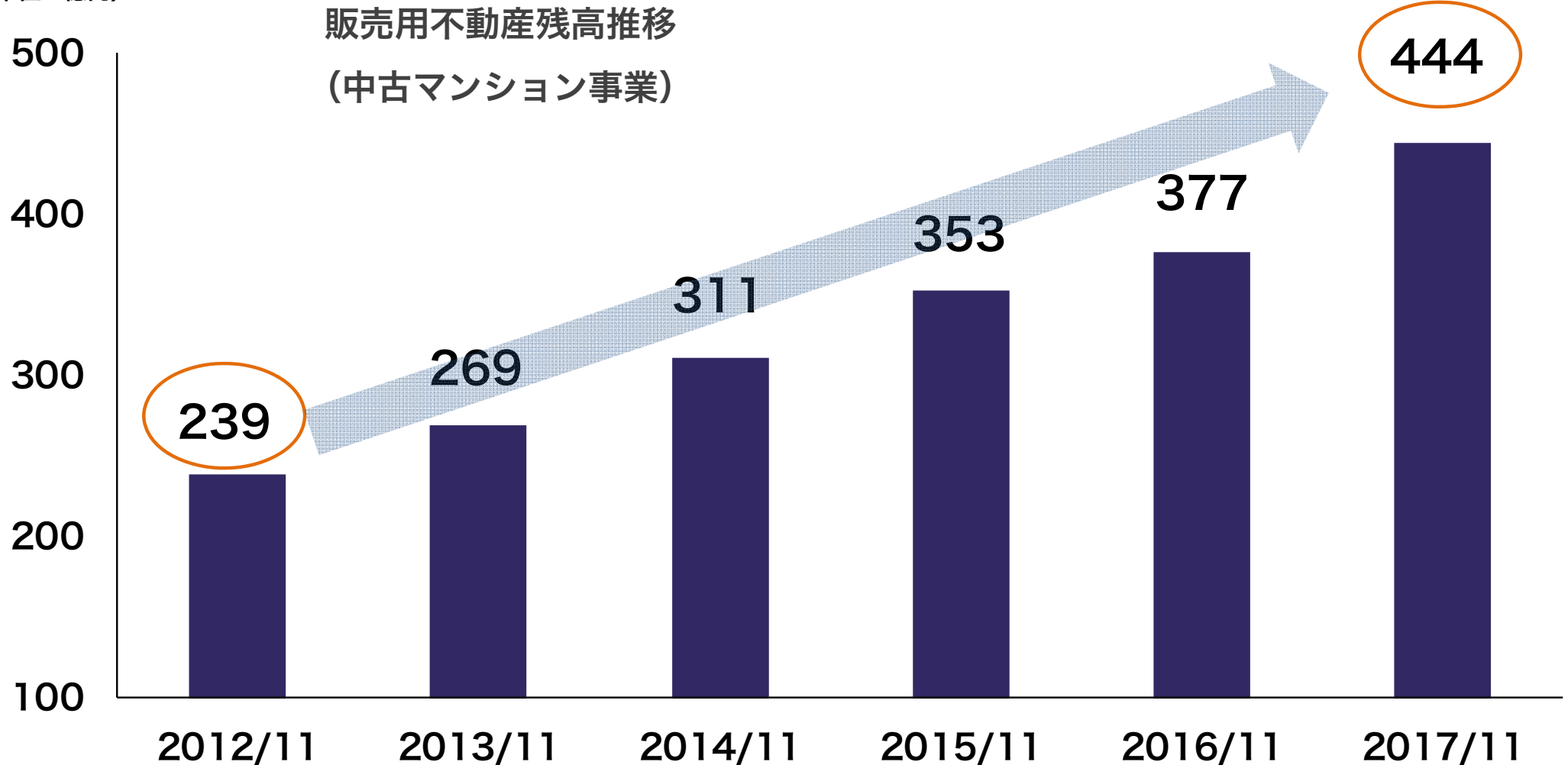
丸井グループ	キリンビール
YKK	ぐるなび
カカクコム	ファーストリテイリング
コマツ	オイシックス etc.



# 将来の収益源となる販売用不動産を一貫して積上げ

■ 2017/11期末の物件保有残高は、5期前の約2倍に

(単位：億円)

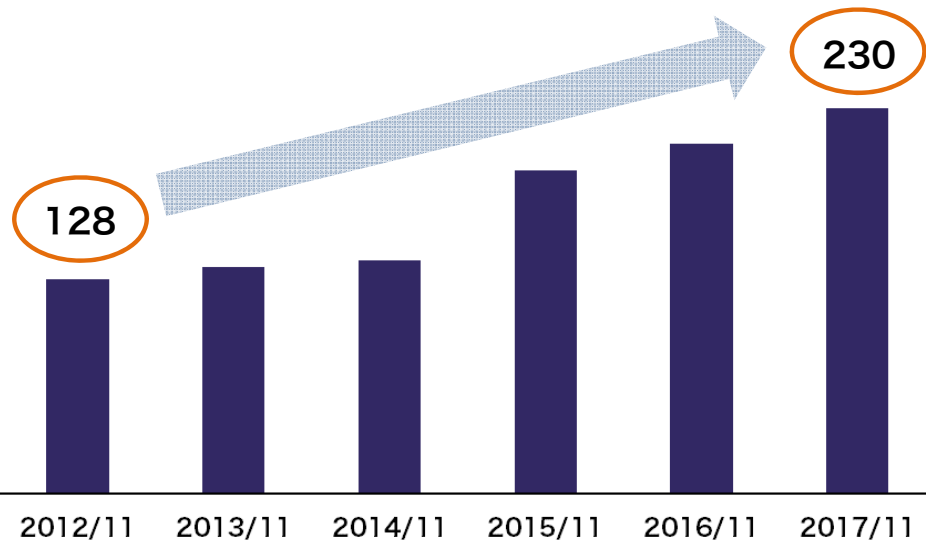


# 売上高、営業利益ともに5期連続で過去最高を更新

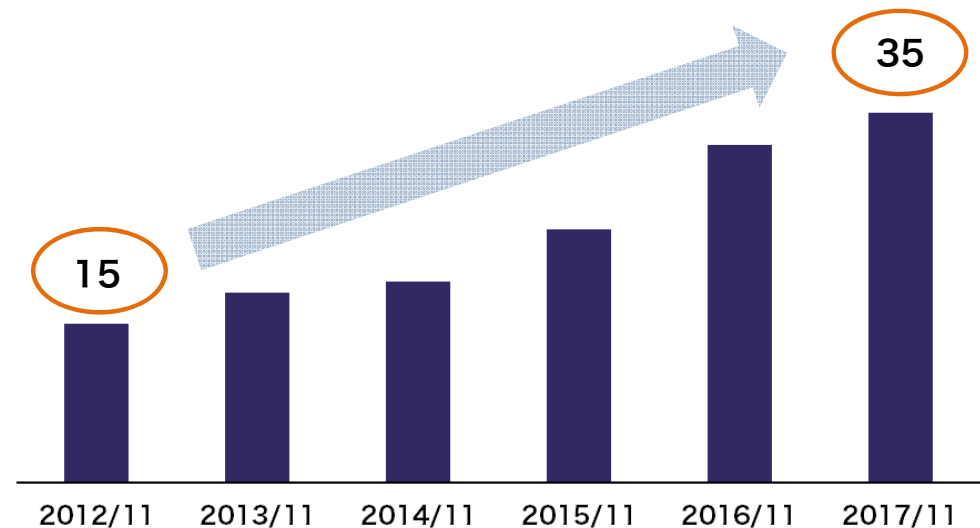
- 2017/11期の売上高・営業利益は、5期前の約2倍に

売上高・営業利益の推移（単位：億円）

売上高（億円）



営業利益（億円）



# 中期経営計画の計画値を、2年前倒しで概ね達成

- 中古マンション事業の伸長に加え、インベストメント事業の物件早期売却も寄与
- 2017年7月に、東証一部市場へ市場変更

売上高（億円）

230      235

≒

2017/11期  
(実績)

2019/11期  
(計画)

営業利益（億円）

35.7      35.0

>

2017/11期  
(実績)

2019/11期  
(計画)

販売用不動産残高（億円）

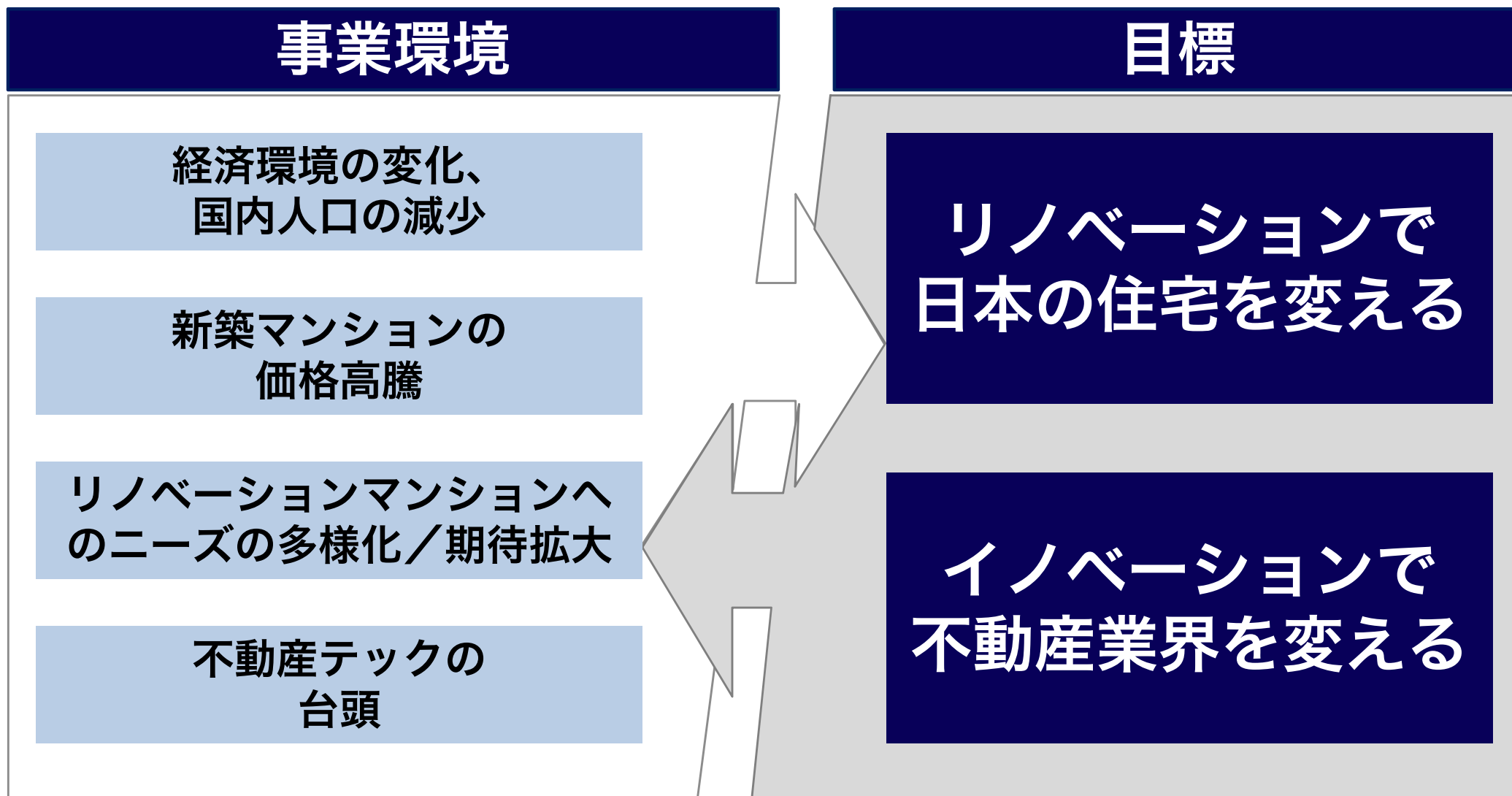
444      450

≒

2017/11期  
(実績)

2019/11期  
(計画)

# 5 力年経営計画 「Challenge 2022」 を新たに策定





# スター・マイカ自身が変化し、日本の住宅・不動産業界を変えていく

リノベーションで  
日本の住宅を変える

×

イノベーションで  
不動産業界を変える

スター・マイカの挑戦

1

物件保有・供給ともに、圧倒的な存在感を発揮

スター・マイカの挑戦

2

「リノベ済マンション」「中古を買って自分でリノベ」を住宅購入の選択肢に

スター・マイカの挑戦

3

ITを活用した新規事業への積極投資

スター・マイカの挑戦

4

あらゆる業務の効率化により、1人当り生産性を向上

“リノベーション総合企業”への進化

不動産×ITで、新たな収益機会・社会的価値創出

# 次の5年で、売上、利益、保有物件残高「**倍増**」を目指す

2017年11月期

2022年11月期

売上高

230億円



500億円

営業利益

35億円



70億円

販売用不動産残高  
(中古マンション事業)

444億円



1000億円

# 「不動産」 × 「IT」 の融合へ挑戦

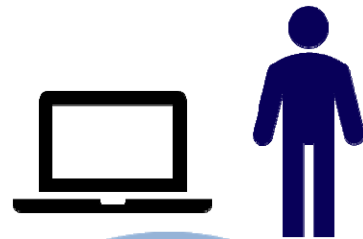
## 【現在実施中の取組み】

- 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



## 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

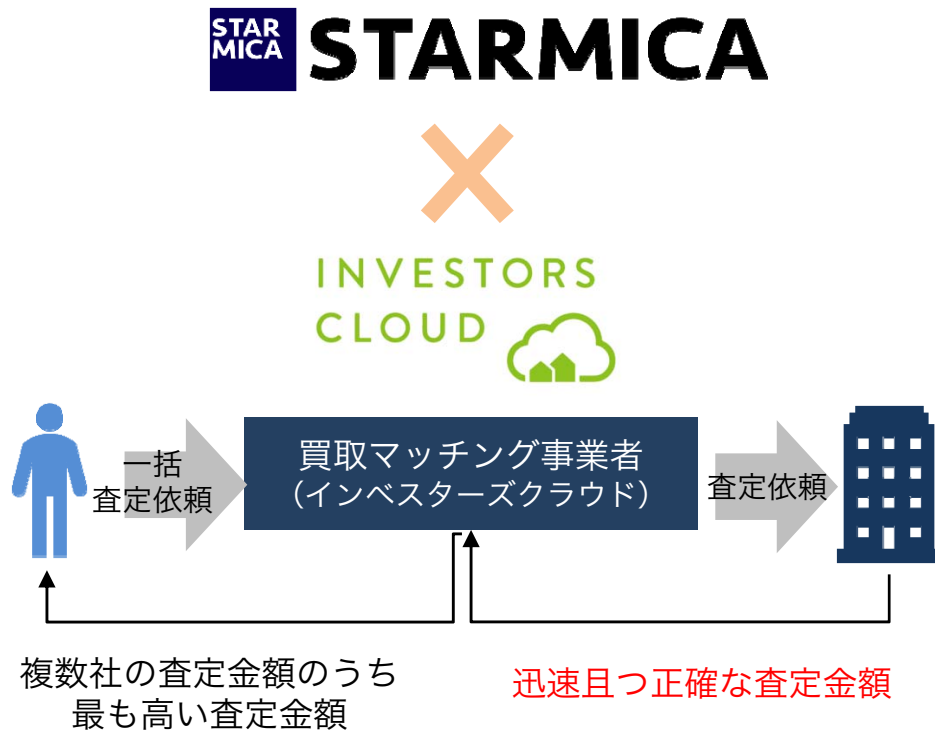


※VR・・・バーチャルリアリティの略

# 新たな収益機会創出へ向け、他社とも積極協業

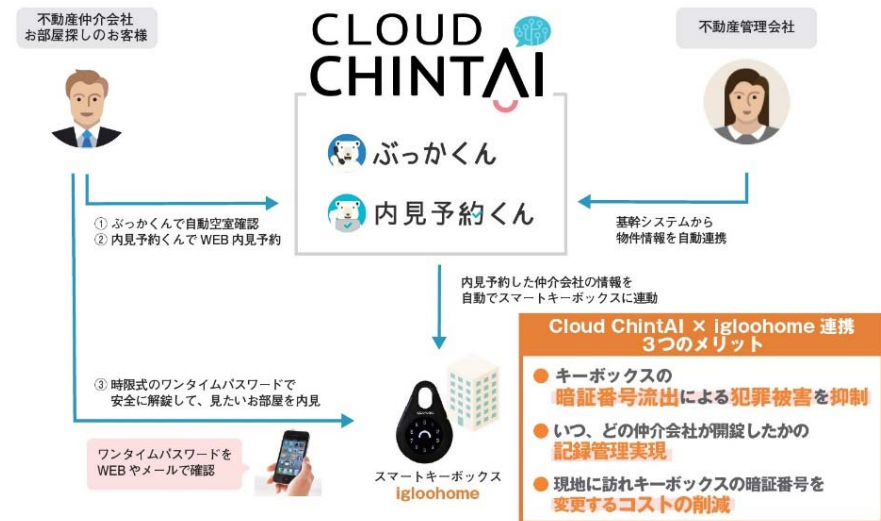
- 今後も、業界の垣根を越えた資本提携や人的交流等を推進

## Webを通じた買取マッチング



## IoTを用いた物件内見のIT化

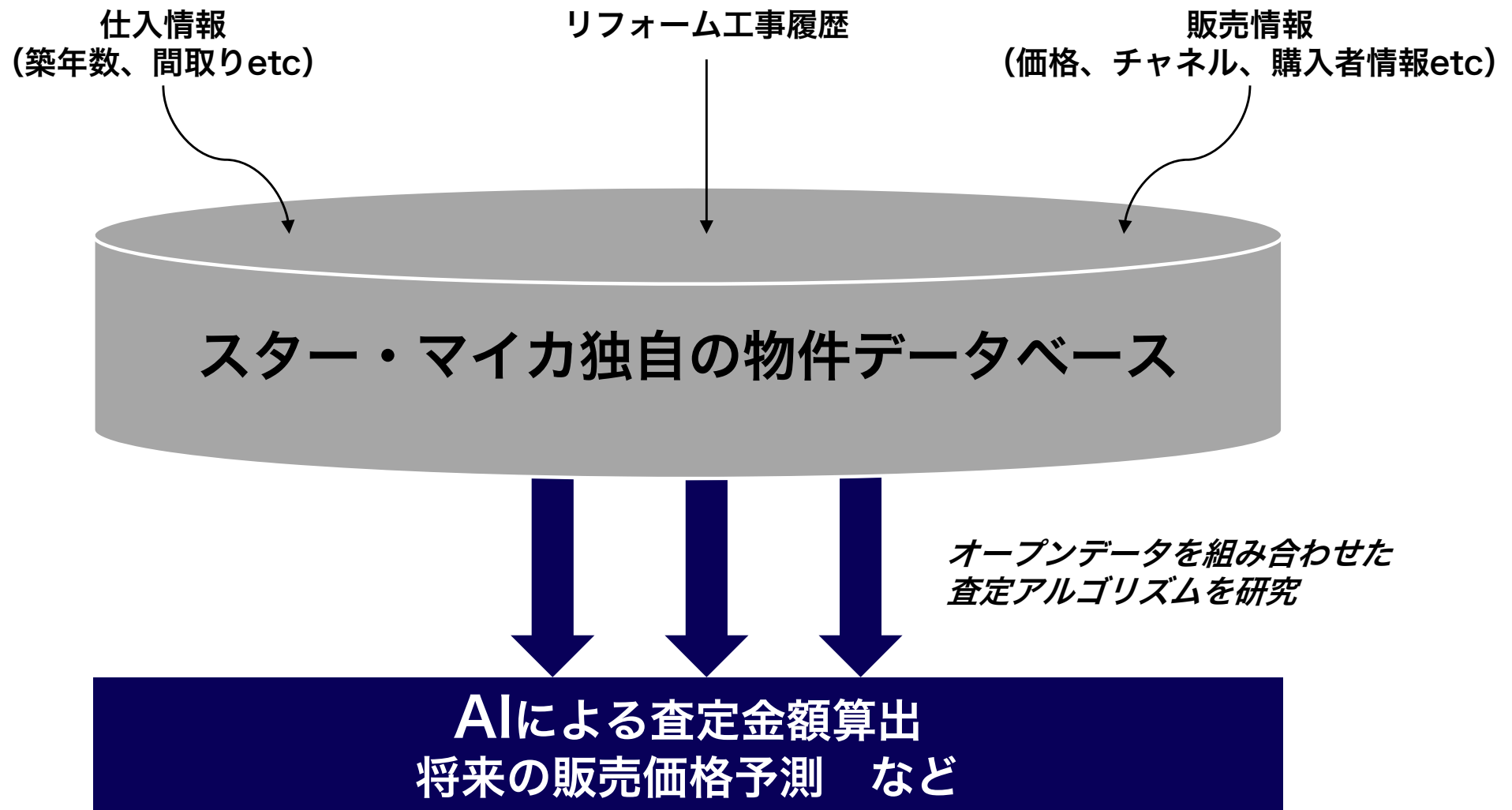
### Cloud ChintAI を IoT プラットフォームに！



- サービスの連携にあたり、スター・マイカグループの管理物件で試験運用を実施し、賃貸管理のノウハウを反映
- 試験運用結果を踏まえて、スマートキーボックスの軽量化や、防水性、操作性の改良を実施し、イタンジの既存の「Cloud ChintAI (クラウドチンタイ)」システムのオペレーションとスマートキーボックスの親和性を向上
- 初見の不動産仲介会社でもスムーズに登録・内見できるサービスを実現

# 人工知能（AI）の研究を開始し、業務への利用へ

- 累計約8,000戸を超える物件売買にもとづく豊富な中古マンションデータを活用



## 5か月後の「民泊新法」施行とともに、民泊事業へ本格参入

- 「住宅宿泊事業法」の詳細を定めた施行令も公布済。各自治体も条例整備を本格化
- 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）
- ✓ 都道府県知事への宿泊者数の届出（2か月毎）
- ✓ 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



# 新計画初年度の2018/11期は、最高益の連続更新を目指す

- 物件販売数増加、商品力の更なる向上に努め、売上・利益をより一層拡大
- 積極的な物件取得に加え、将来の事業拡大を見据えたIT・人材投資に引き続き注力

	2017/11期 実績	2018/11期 予想	前期比
	(億円)	(億円)	
売上高	230.7	260.5	112.9%
うち中古マンション事業	178.6	196.7	110.1%
売上総利益	61.5	65.0	105.6%
うち中古マンション事業	41.5	46.1	111.0%
営業利益	35.7	36.6	102.6%
経常利益	29.8	31.1	104.4%
当期純利益	20.6	21.4	103.6%



# 東証一部上場を契機に、様々な株主優遇策を実施

- 今後ともIR活動を通じた株主との対話に努めるとともに、株主還元にも尽力

## 株式分割

- ✓ 普通株式1株を2株へ分割（2017年10月）
- ✓ 株式の流動性向上と投資家層拡大を目指す

## 自己株式消却

- ✓ 発行済株式総数の4.0%に相当する自己株式400,000株を消却（2017年9月）

## 株主優待の拡充

- ✓ 株式分割後も、株主優待の対象となる保有株式数を1单元（100株）のまま据置

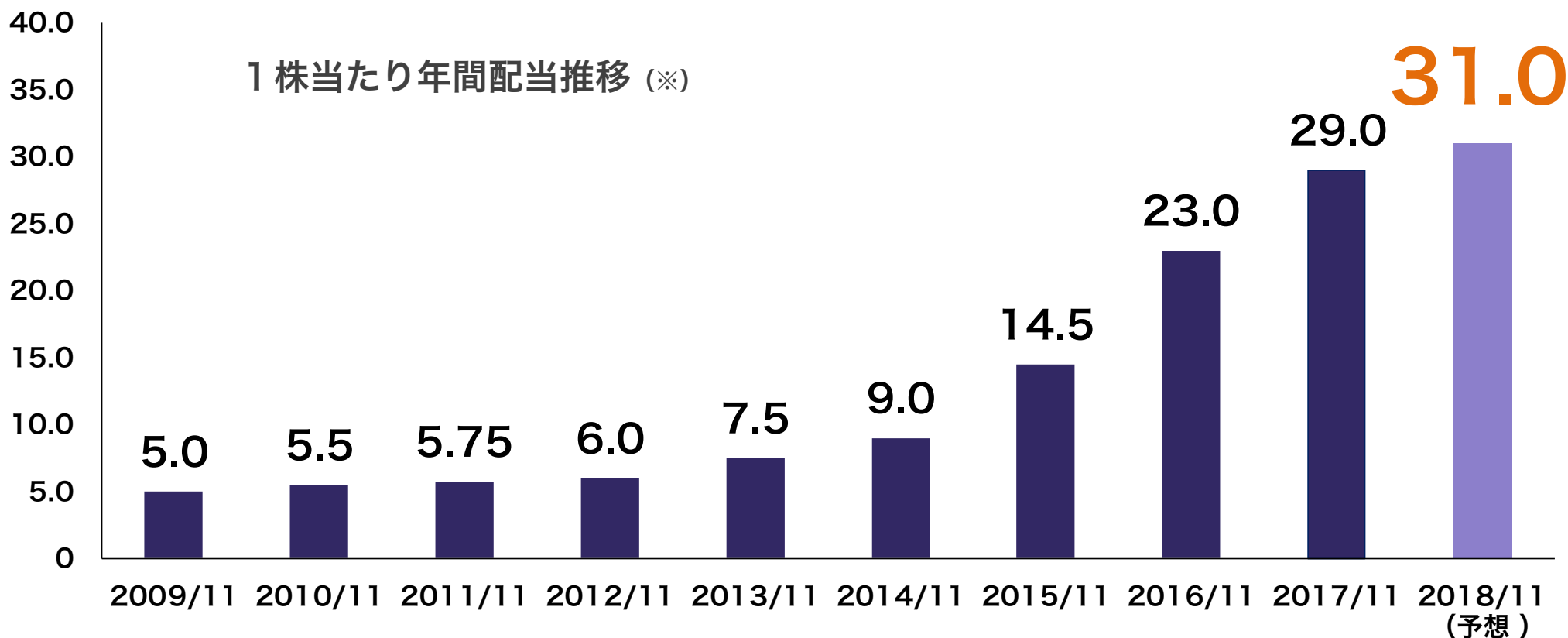
## 配当予想の増額

- ✓ 期末配当予想を12.5円→13.0円へ増額修正（2017年8月）
- ✓ 期末配当予想を13.0円→16.5円へ更なる増額修正（2017年9月）

# 9期連続増配を予想

- 年間配当は、前期比6円増の**29.0円**。2018/11期は**31.0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)



連結配当性向	22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	17.9%	21.0%	23.5%	24.8%	25.4%	26.2%
--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

※：株式分割（2012年12月1日付：1株→100株、2017年10月1日付：1株→2株）実施のため、過年度の数値も株式分割後の数値にて表示

# 年2回の充実した株主優待制度

■ 東証一部上場支援への感謝を込め、11月末基準日の商品内容を一部拡充

Sample



Sample



優待内容 : 美容・健康・生活関連商品  
(2,900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

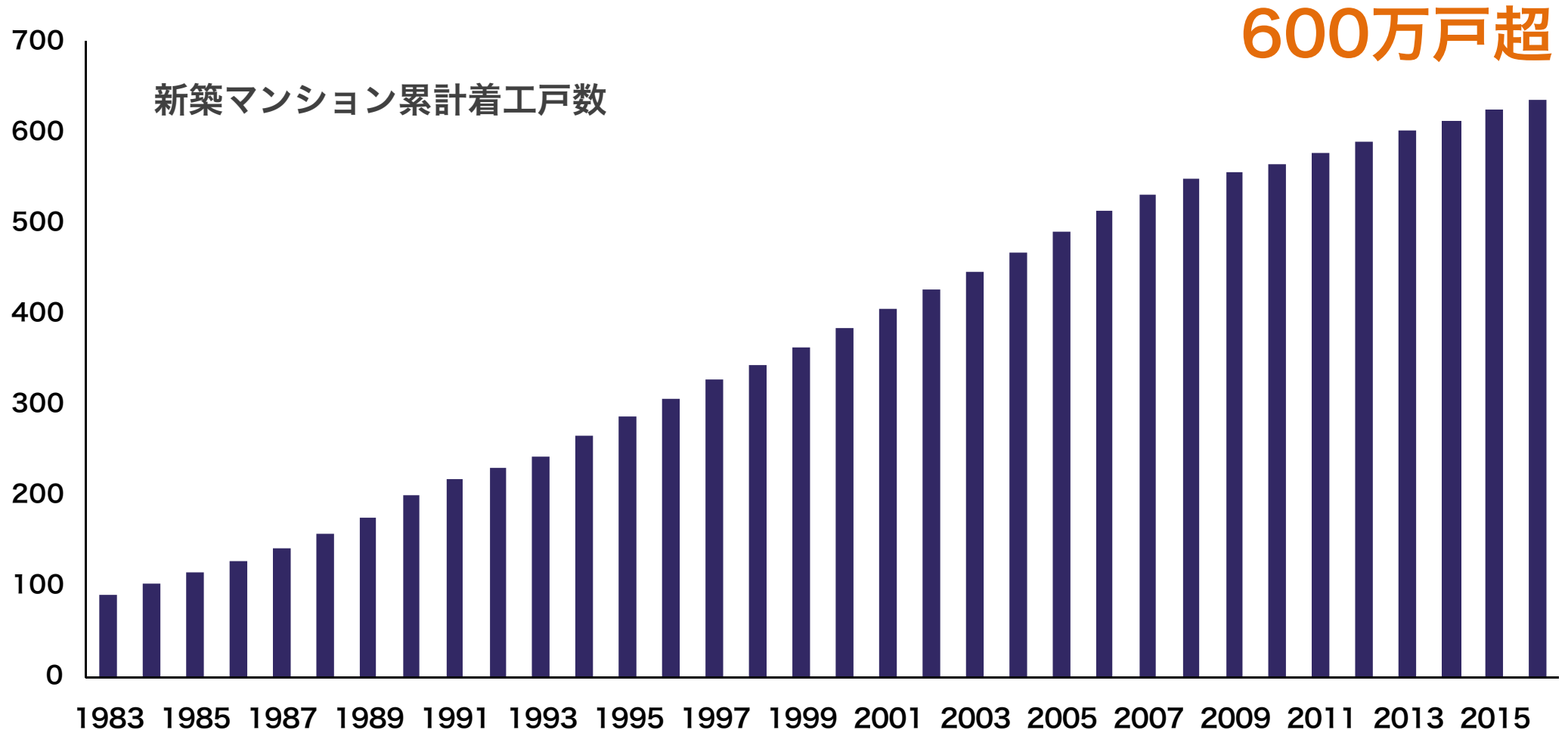
4. 市場環境及び資料

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)

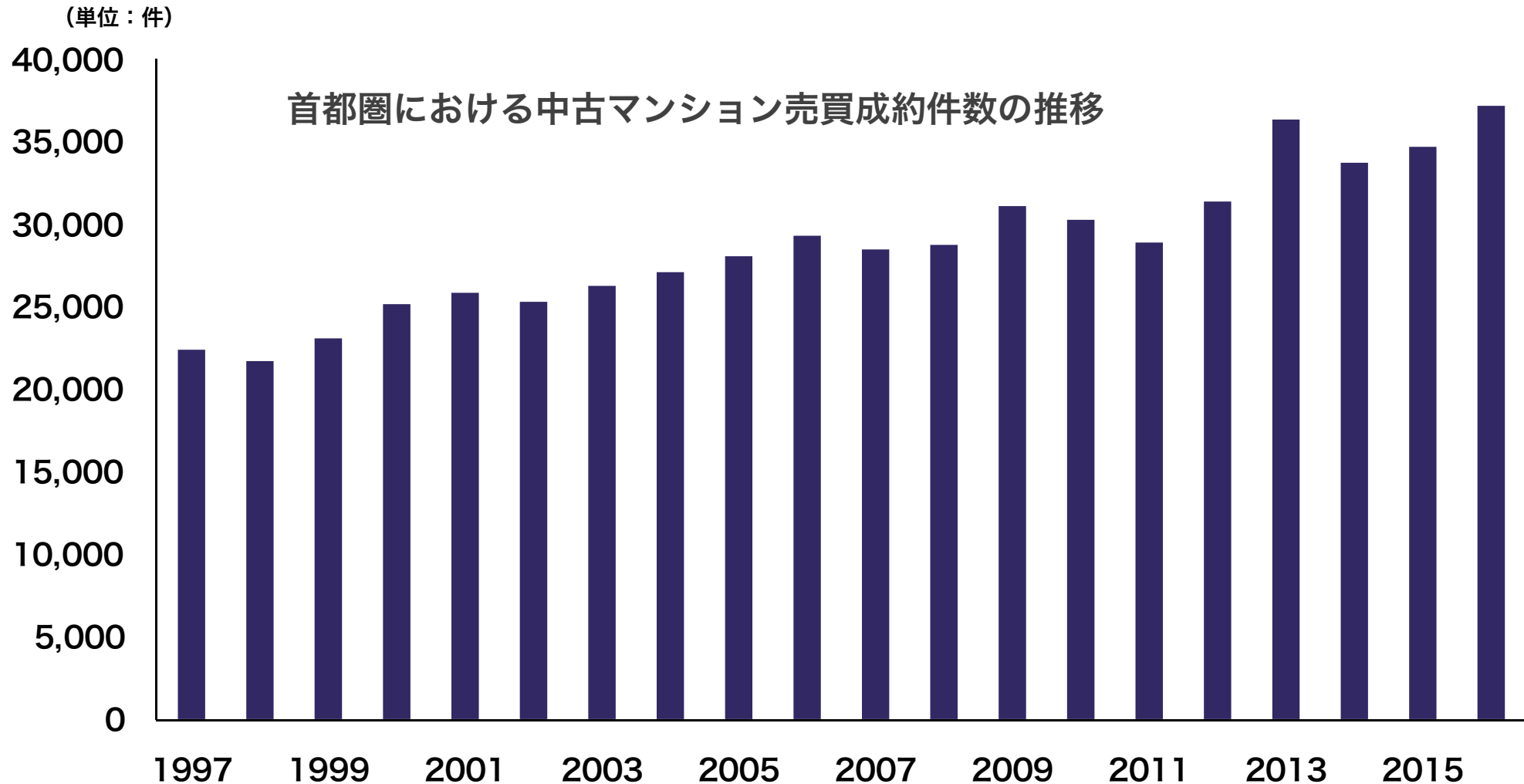


(出典) 国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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

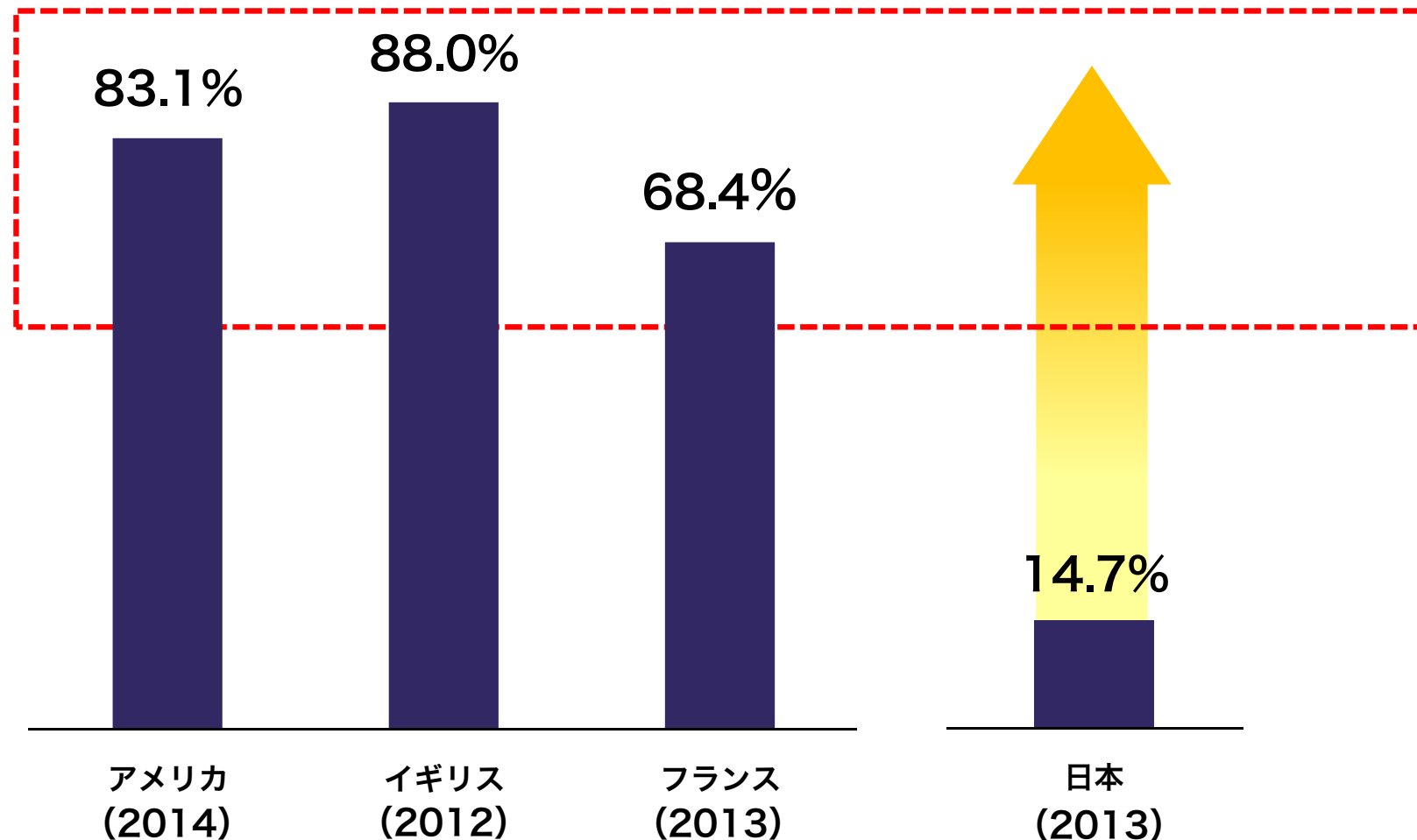


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

# 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

# 賃貸マンションと比較しても、経済的価値は高い

- 月々の負担は変わらず、賃貸よりグレードの高い“分譲”マンションでの生活を実現
- 住宅ローン返済後は、「資産」としてマンションを所有

標準的な家賃 (※1)

13.7万円



月々のローン返済額 (※2)

8.4万円



※1 当社2017/11期販売実績（平均販売価格3,077万円、平均面積66.12㎡）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	東証一部市場（証券コード 3230）
資本金	35億円
株主資本	154億円
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）、福岡営業所（福岡市中央区）
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	111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11月30日現在)

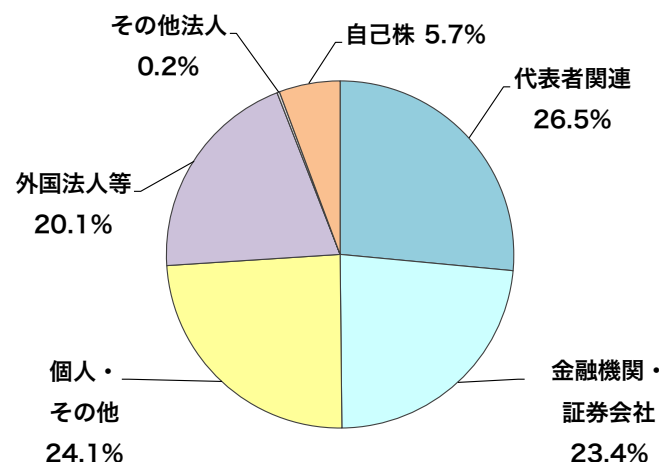
## 主要株主の状況 (単位：株)

大株主名	2017/5(*)	2017/11	持株比率	議決権比率	備考
(株)オフィス扇	2,994,000	2,994,000	15.6%	16.5%	代表取締役の財産保全会社
水永 政志	2,702,400	2,092,200	10.9%	11.6%	代表取締役
田口 弘	1,800,000	1,800,000	9.4%	9.9%	
日本トラスティ・サービス信託銀行(株) (信託口)	1,349,600	1,785,900	9.3%	9.9%	
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	1,076,800	1,244,800	6.5%	6.9%	
スター・マイカ(株)	1,891,288	1,091,288	5.7%	-	自己株式の保有
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	*	437,700	2.3%	2.4%	
MSIP クライアント セキュリティーズ	*	369,600	1.9%	2.0%	
資産管理サービス信託銀行(株) (証券投資信託口)	285,200	354,700	1.8%	2.0%	
三井住友信託 (英国) スモールキャップファンド	*	279,700	1.5%	1.5%	
その他	7,900,712	6,750,112	35.2%	37.3%	
<b>合計</b>	<b>20,000,000</b>	<b>19,200,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	

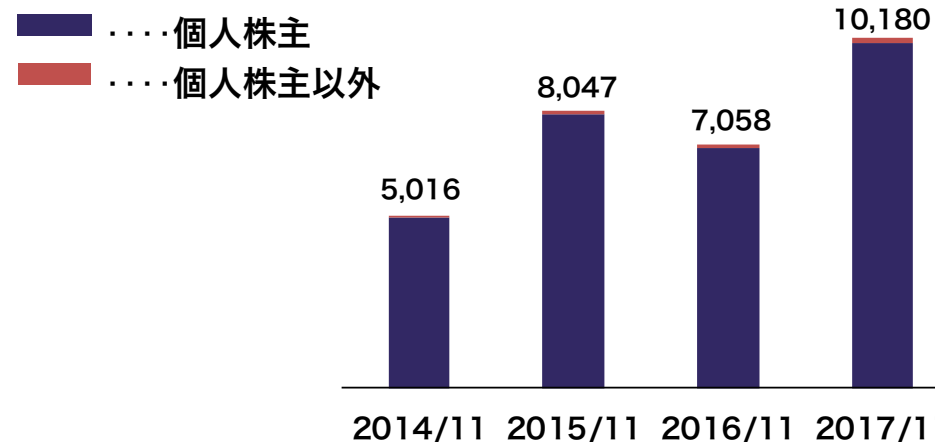
\*2017年10月1日付株式分割(1株→2株)実施のため、2017/5の数値も株式分割後の数値にて表示

\*2017/5月末時点において上位10名ではないため記載せず

## 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)