

# 決算説明資料

## (2019年11月期 第1四半期)

2019年3月29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- 主力のリノベマンション事業へ経営資源を集中

- 高まる需要に応え、物件供給量を大幅に増加。リノベマンション事業の売上高は1.5倍
- インベストメント事業における物件売却の反動減の影響を受け、前年同期比で減収減益

	2018/11期1Q	2019/11期1Q	前年同期比
	(億円)	(億円)	
売上高	101.4	97.7	96.3%
うちリノベマンション事業	49.6	75.0	151.3%
売上総利益	23.9	19.3	80.6%
うちリノベマンション事業	11.6	13.8	118.3%
営業利益	17.4	12.8	73.7%
経常利益	15.8	11.2	70.7%
当期純利益	10.8	7.5	70.1%

# リノベマンション事業が堅調に成長

## ■ 保有物件の着実な積上げおよび物件供給量の増加により、賃貸・売買ともに増益

	18/11期 1Q (億円)	19/11期 1Q (億円)	前年同期比	主な内容
売上高	101.4	97.7	96.3%	
リノベマンション事業(※)	49.6	75.0	151.3%	リノベマンション(区分)の賃貸・販売収入
うち賃貸	7.2	8.3	115.5%	
うち売買	42.3	66.7	157.5%	
インベストメント事業	50.5	20.2	40.0%	リノベマンション(区分)以外の賃貸・販売収入 ※うち物件販売収入(18/11期1Q:49.3億円、19/11期1Q:20.0億円)
アドバイザー事業	1.2	2.4	188.5%	不動産仲介手数料、管理報酬等

	18/11期 1Q (億円)	利益率	19/11期 1Q (億円)	利益率	前年同期比	主な内容
売上総利益	23.9	23.6%	19.3	19.8%	80.6%	
リノベマンション事業(※)	11.6	23.5%	13.8	18.4%	118.3%	リノベマンション(区分)の賃貸・販売利益
うち賃貸	5.0	69.0%	5.3	64.1%	107.3%	
うち売買	6.6	15.8%	8.5	12.8%	127.2%	
うち評価損	-0.0	-	-0.0	-	-	
インベストメント事業	11.5	22.8%	4.6	22.9%	40.3%	リノベマンション(区分)以外の賃貸・販売利益 ※うち物件販売収入(18/11期1Q:10.8億円、19/11期1Q:4.5億円)
うち評価損	-	-	-	-	-	
アドバイザー事業	0.7	58.7%	0.8	35.5%	114.1%	不動産仲介手数料、管理報酬等

※2018/11期1Qより中古マンション事業からリノベマンション事業へ名称変更

# -BS- 物件供給を上回る仕入を継続、販売用不動産を着実に積上げ

- 3月に仙台営業所を支店化。全国主要都市での仕入体制を強化

	2018/11期	2019/11期1Q	前期末比
	(億円)	(億円)	
流動資産	610	631	103.5%
うち現金及び預金	40	50	123.8%
うち販売用不動産	562	574	102.1%
固定資産	25	10	40.2%
うち有形固定資産	17	2	15.5%
総資産	635	641	101.0%
流動負債	80	67	84.0%
固定負債	383	398	103.9%
自己資本	170	175	102.5%
自己資本比率	26.9%	27.3%	

※ 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等に伴い、2018/11期の数値を遡って修正しています

---

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

## 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、リノベーション、賃貸管理等、グループ一丸となり、最適な住まいを提案
- 首都圏を中心とした豊富な販売実績



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



ねこと暮らす家

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・賃貸借期間設定など  
お客様のニーズを可能な限り反映

### 借上げ保証付き リノベマンション



急な転勤などで自身が住めなくなった  
場合などに保証賃料で賃貸可能

# “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

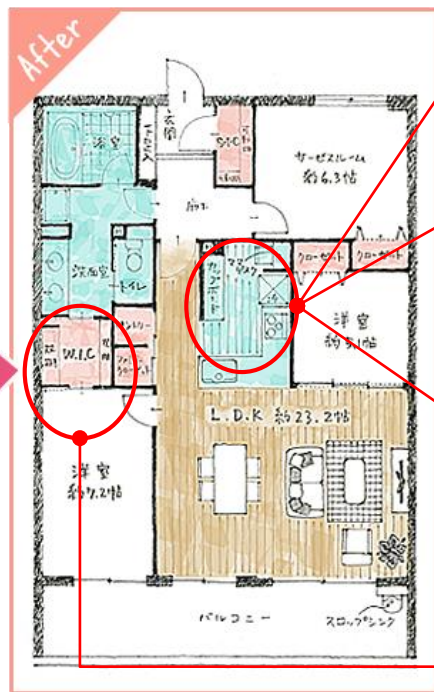
女性の“ウレシイ”をかたちに。

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

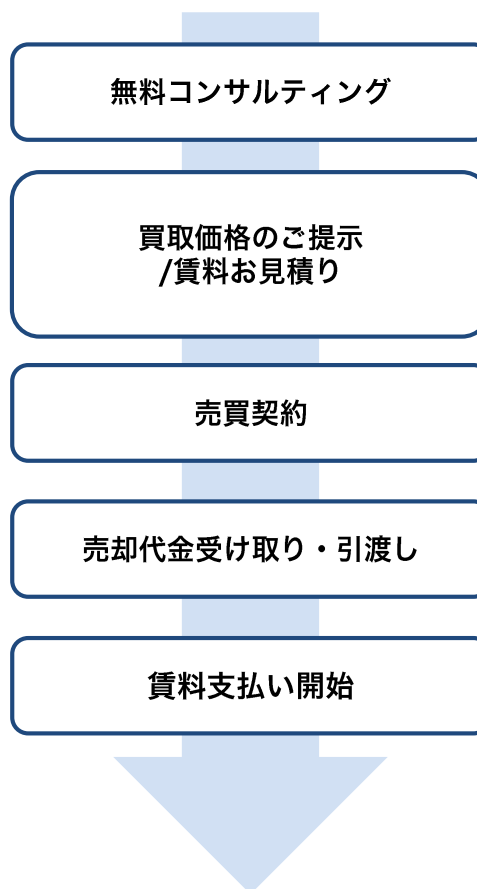


動線を意識した豊富な収納スペース



# 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



資金化ニーズの多様化、高齢化を見据え、賃料（リース料）や賃貸借期間についてより一層柔軟に対応

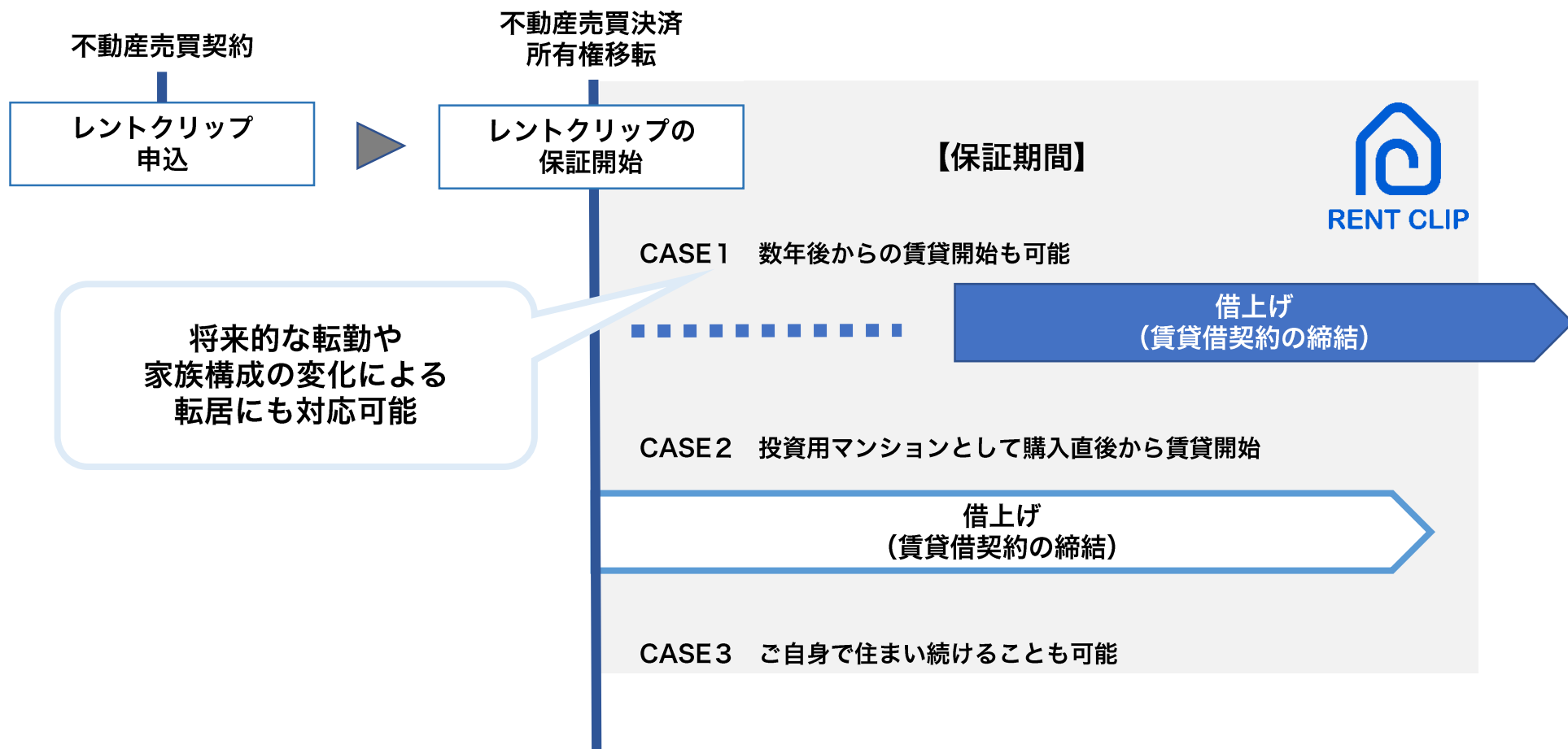
STAR MICA **STARMICA**

スター・マイカ株式会社

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

# “業界初”借上げ保証付きリノベマンション

- 将来的な転勤、家族構成の変化によって再度住替えが発生する可能性がある1次取得層や自宅を売却して利便性の高いマンションへ引越しを検討したいシニア層のニーズに応える新サービス



※URL : <https://www.starmica-ap.co.jp/rentclip/>

---

1. 決算の概要

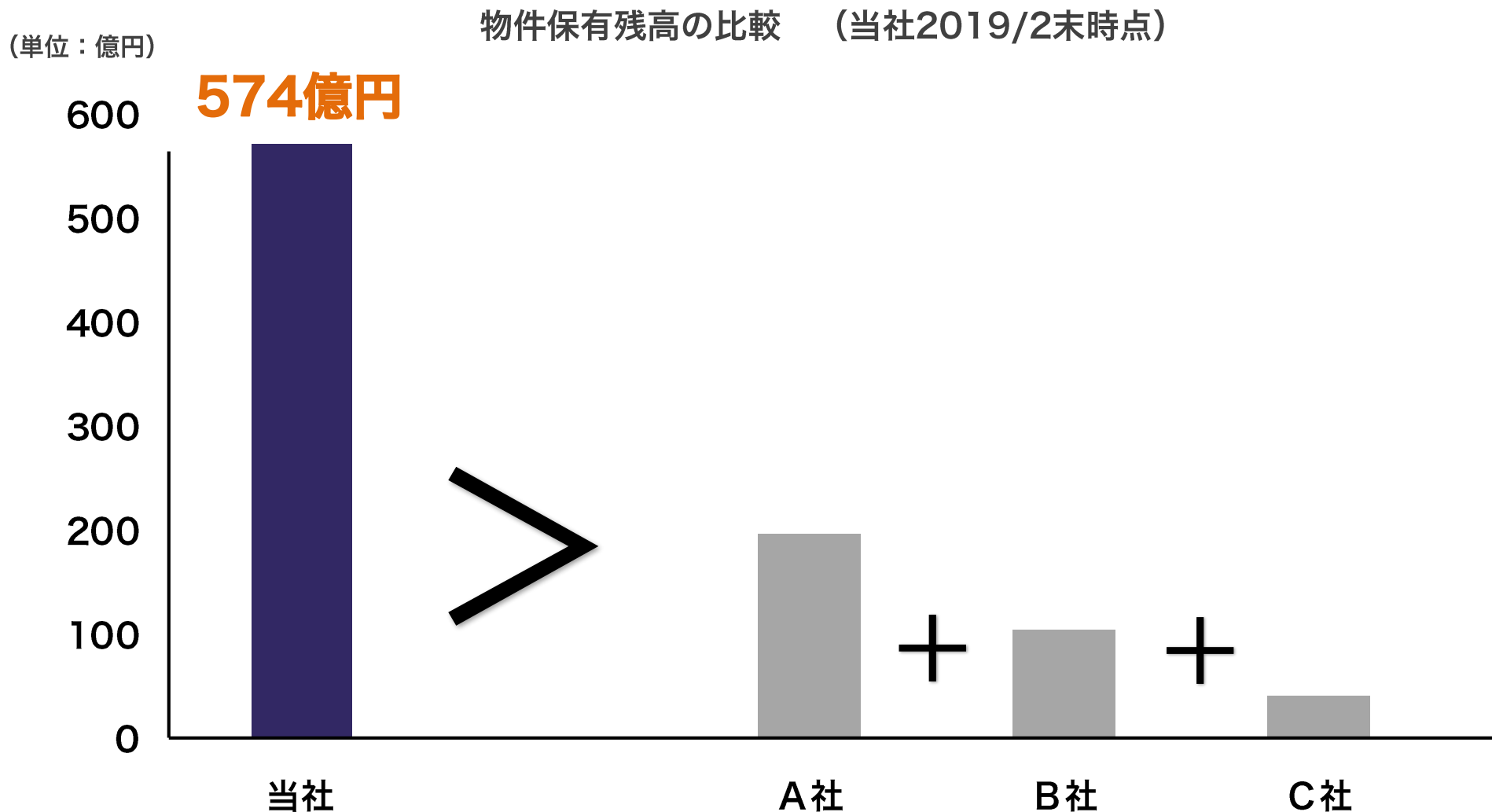
2. 事業の概要

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2,800室の中古マンションを保有

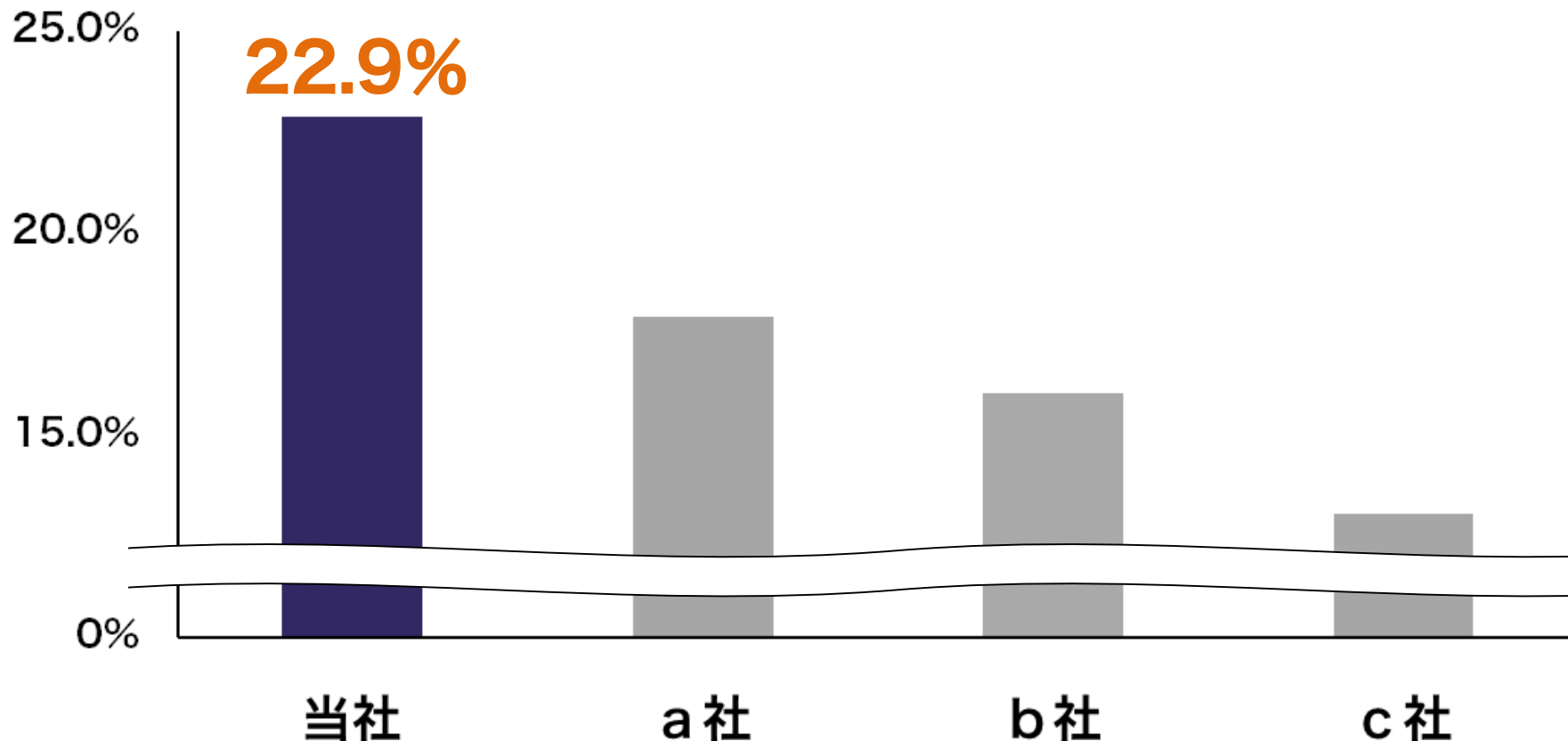


※上場企業各社、2019年2月末時点における最新決算情報より当社作成

# 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 (通期連結決算ベース)

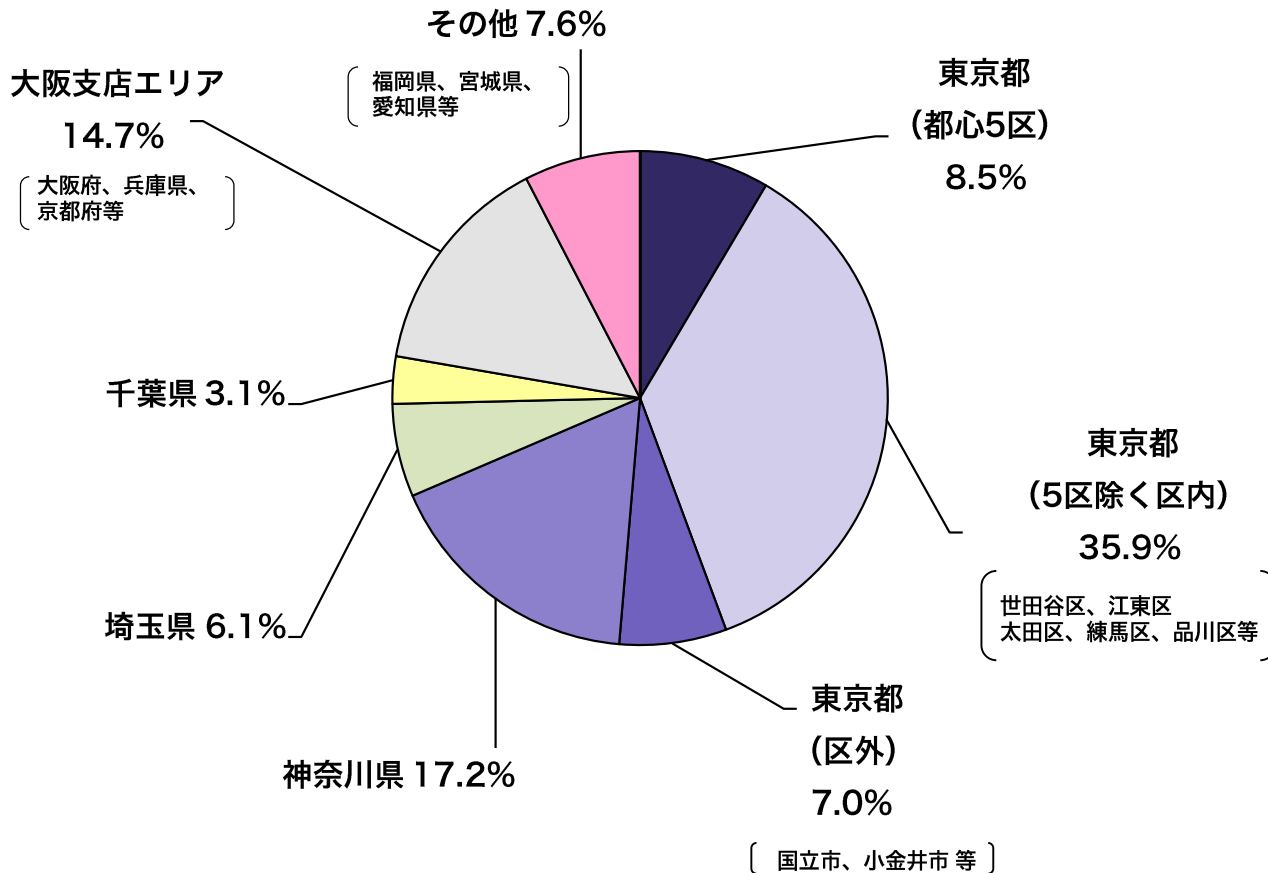


※上場企業各社、2018年11月末時点における最新決算情報より当社作成

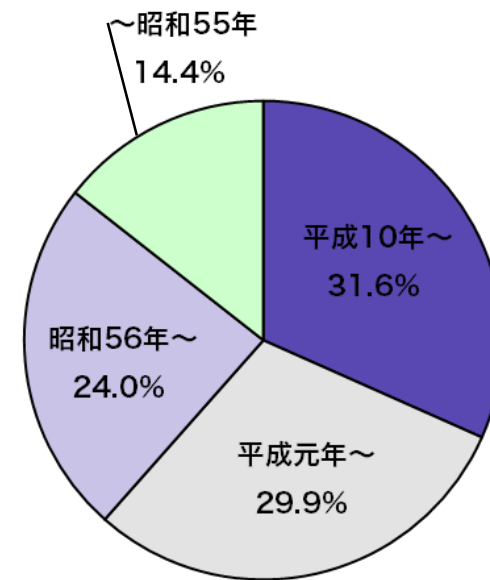
# 十分に分散されたポートフォリオ

2018/11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	65.84 m <sup>2</sup>
平均築年数	27.9 年
平均購入価格	19,902 千円

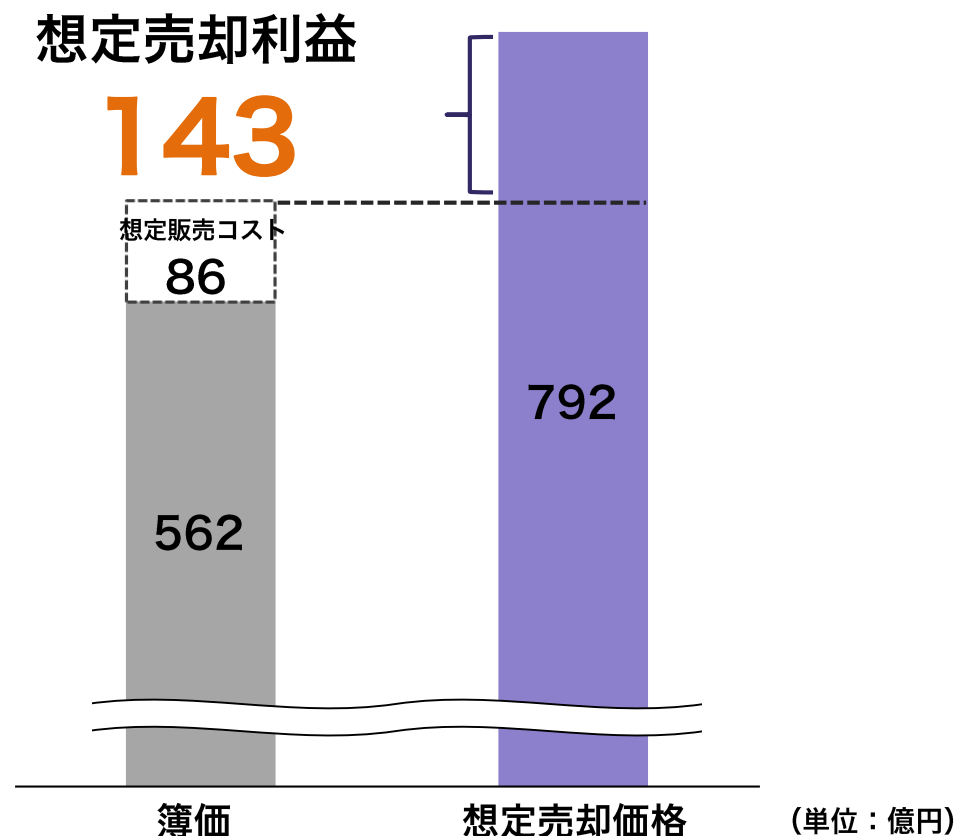
※平均物件データは戸数平均 (すべて区分所有)  
 ※地域別残高構成・築年時期別残高構成は、購入契約金額比による (すべて区分所有)



# 販売用不動産の含み益は約143億円

- 外部鑑定評価等に基づく評価額（想定売却価格）は**792億円**
- 想定売却利益は、前期比**20億円**増加となる**143億円**

2018/11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 ——

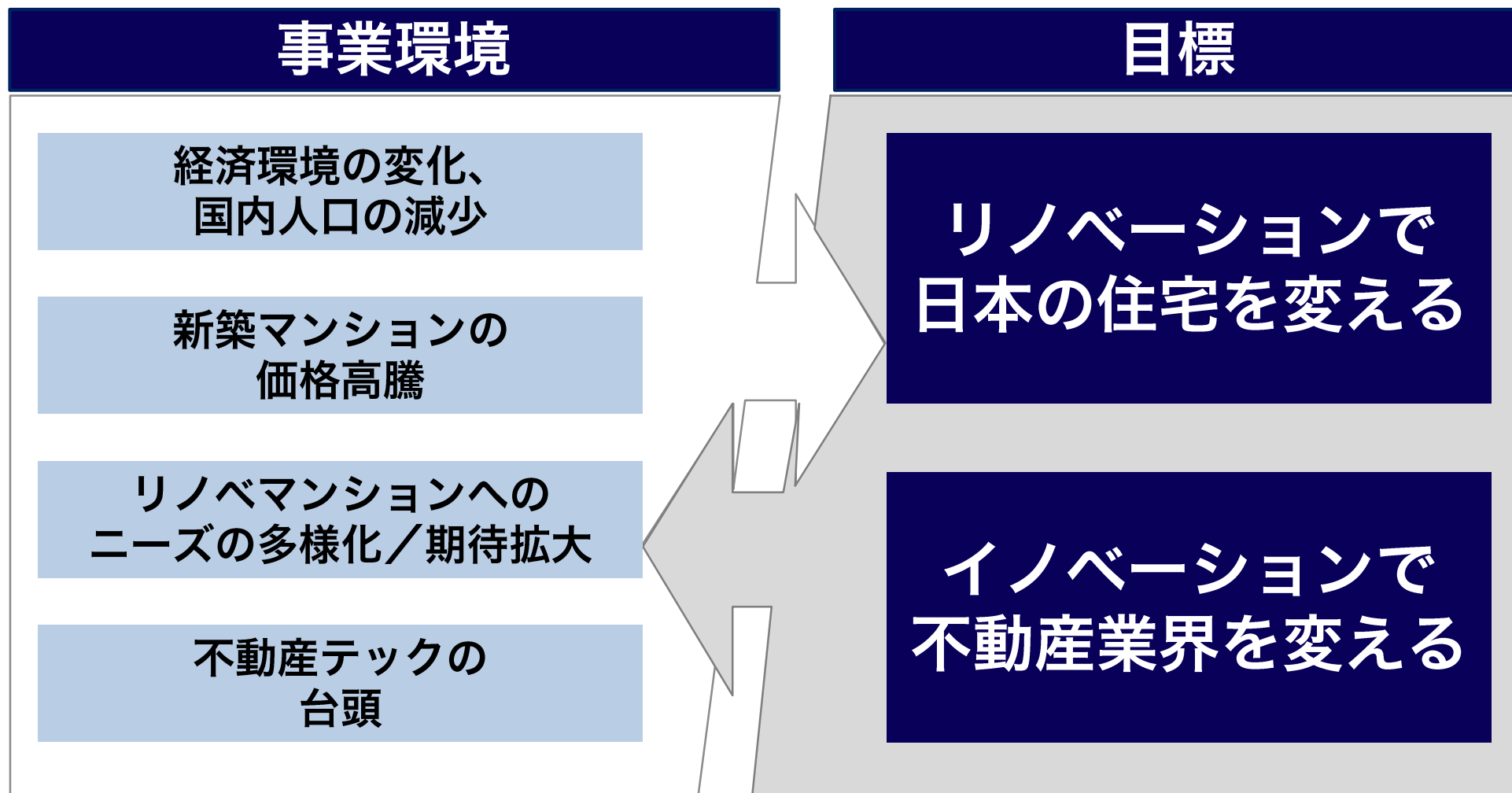
競争戦略論の第一人者であるマイケル・E・ポーター教授（ハーバード大学）の名を冠する賞。製品、プロセス、経営手法においてイノベーションを起こすと共に独自性のある戦略を実行し、その結果収益性を高めている企業を表彰するもの。

## —— 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.



# 2018/11期より、5カ年経営計画「Challenge 2022」を策定



# 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

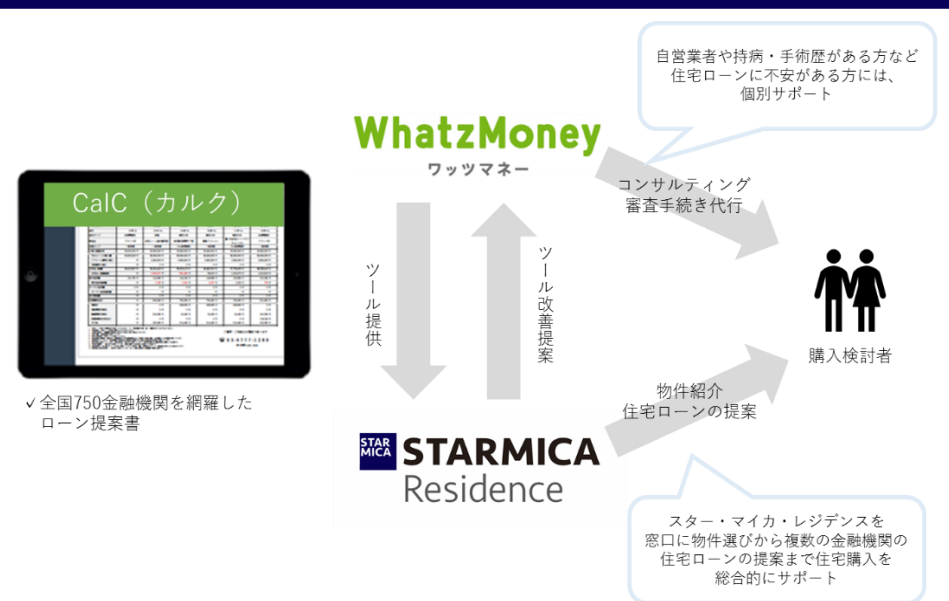
# 2022/11期までに、売上・利益・保有残高を「倍増」

	2017/11期 実績	2018/11期 実績	2022/11期 計画
売上高	230億円	302億円	500億円
営業利益	35億円	38億円	70億円
販売用不動産残高 (リノベマンション事業)	444億円	562億円	1,000億円

# 「不動産」 × 「IT」 の融合により、業務効率化を推進

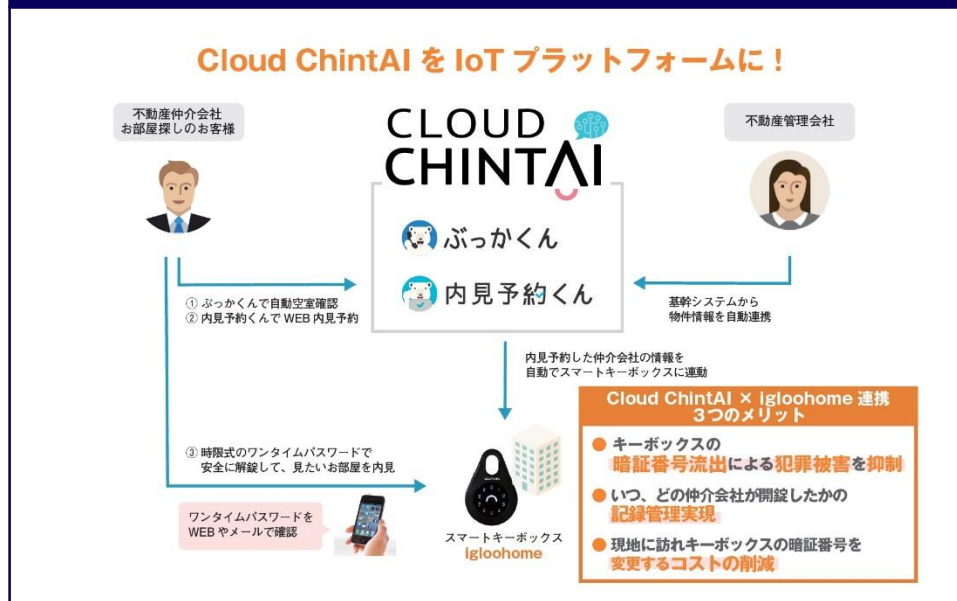
## ■ 今後も、業界の垣根を越えた資本提携や人的交流等を推進

### 住宅ローンツールを活用した資金計画支援



- 多様な住宅ローン商品の中から、より最適な商品提案を行うべく、WhatzMoney社のツール活用を開始
- 事前審査、本審査、ローン契約までの一連の流れをスピードアップすることによって、購入者へのサービスレベル向上を図るとともに、審査通過の確度を高めることで、購入契約直前での住宅ローン審査落ち・購入意欲低下といったケースを低減し、業務効率化、成約率向上を目指す

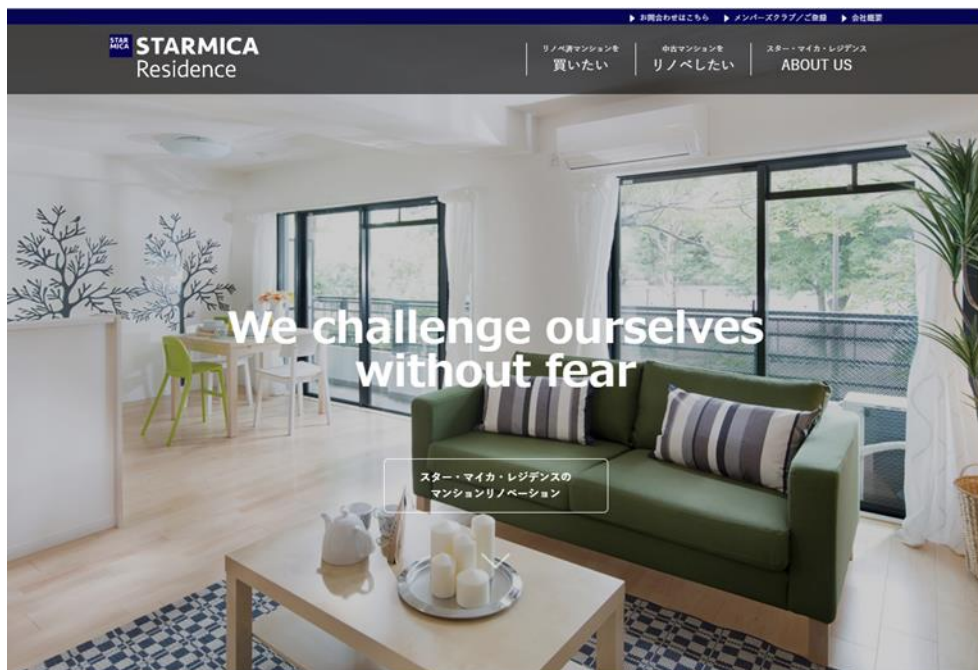
### IoTを用いた物件内見のIT化



- 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

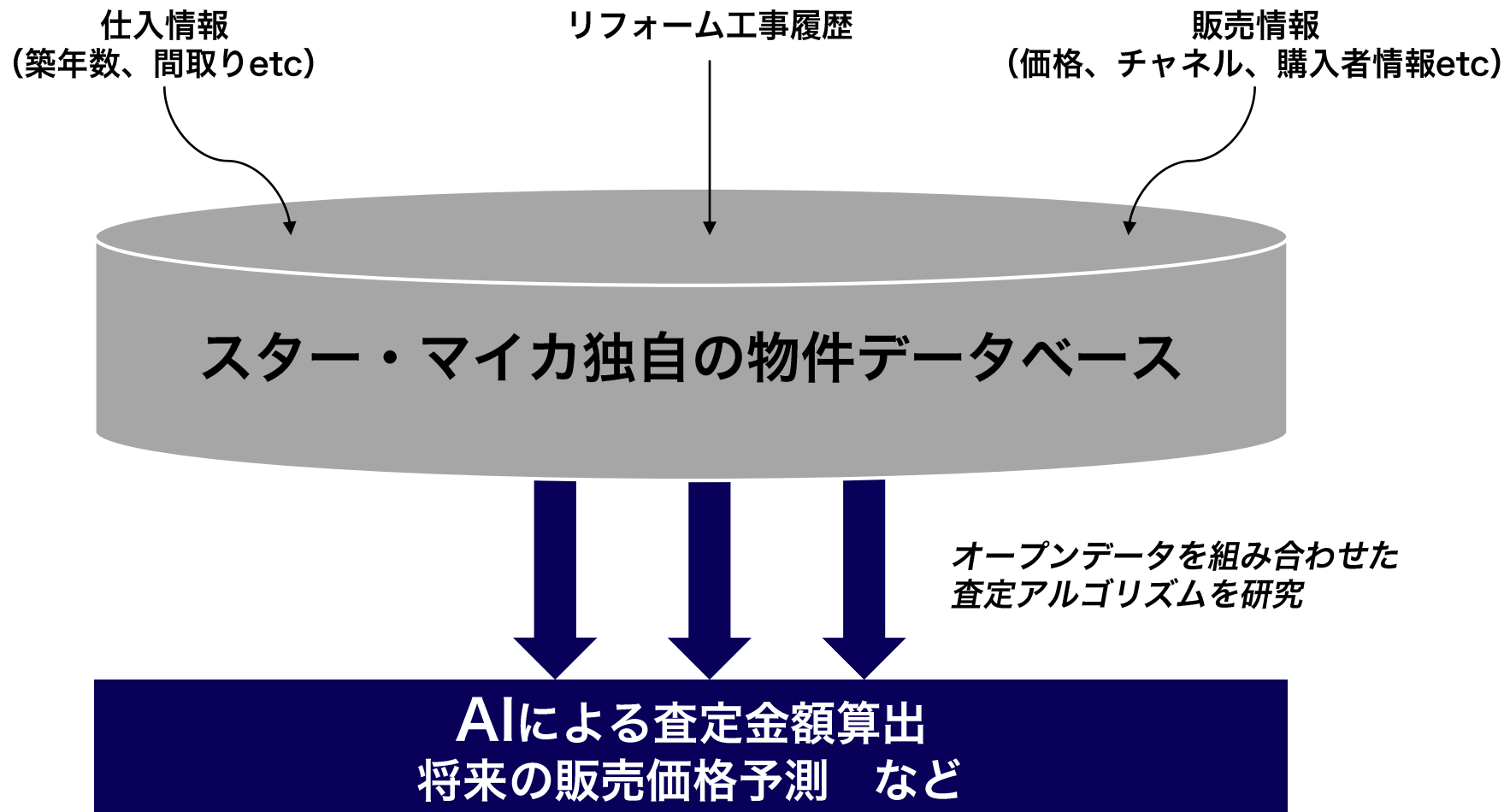
# 積極的にWEBチャネルを活用し、マーケティングを強化

- 自社販売サイトの大幅リニューアルなど、WEBチャネルの強化に着手
- 今後も顧客接点におけるマーケティングに積極投資を実施



# 人工知能（A I）の研究を開始し、業務への利用へ

- これまでの豊富な物件売買実績にもとづく中古マンションデータを活用





# 更なる事業の発展へ向け、6月に持株会社体制へ移行予定

- 持株会社のスター・マイカ・ホールディングスがグループ全体の成長を主導
- グループ会社への権限移譲を進め、より機動的・積極的に事業を遂行

## STARMICA Holdings

グループ全体の事業戦略策定  
グループ経営管理機能強化

STARMICA

STARMICA  
Residence

STARMICA  
Asset Partners

STARMICA  
Property

STARMICA  
Asset Management

Smai+

リノベマンション  
売買

リノベマンション  
売買仲介

不動産投資  
コンサルティング

不動産賃貸管理

プライベート  
バンキング  
投資助言業

マンスリー  
マンション運営  
新規事業  
(不動産テック等)

# 通期予想の達成へ向け、順調なスタート

- リノベマンション事業は、物件供給量の増加により、売上・利益とも進捗は良好
- インベストメント事業の保有物件売却は、上期に完了する見込み

	2019/11期 1Q実績 (億円)	2019/11期 通期予想 (億円)	進捗率
売上高	97.7	334.0	29.3%
うちリノベマンション事業	75.0	300.0	25.0%
うちインベストメント事業	20.2	26.4	76.5%
うちアドバイザー事業	2.4	7.5	31.8%
売上総利益	19.3	65.3	29.5%
うちリノベマンション事業	13.8	52.8	26.1%
うちインベストメント事業	4.6	8.3	55.2%
うちアドバイザー事業	0.8	4.1	20.8%
営業利益	12.8	29.5	43.5%
経常利益	11.2	23.0	48.6%
当期純利益	7.5	15.8	48.0%

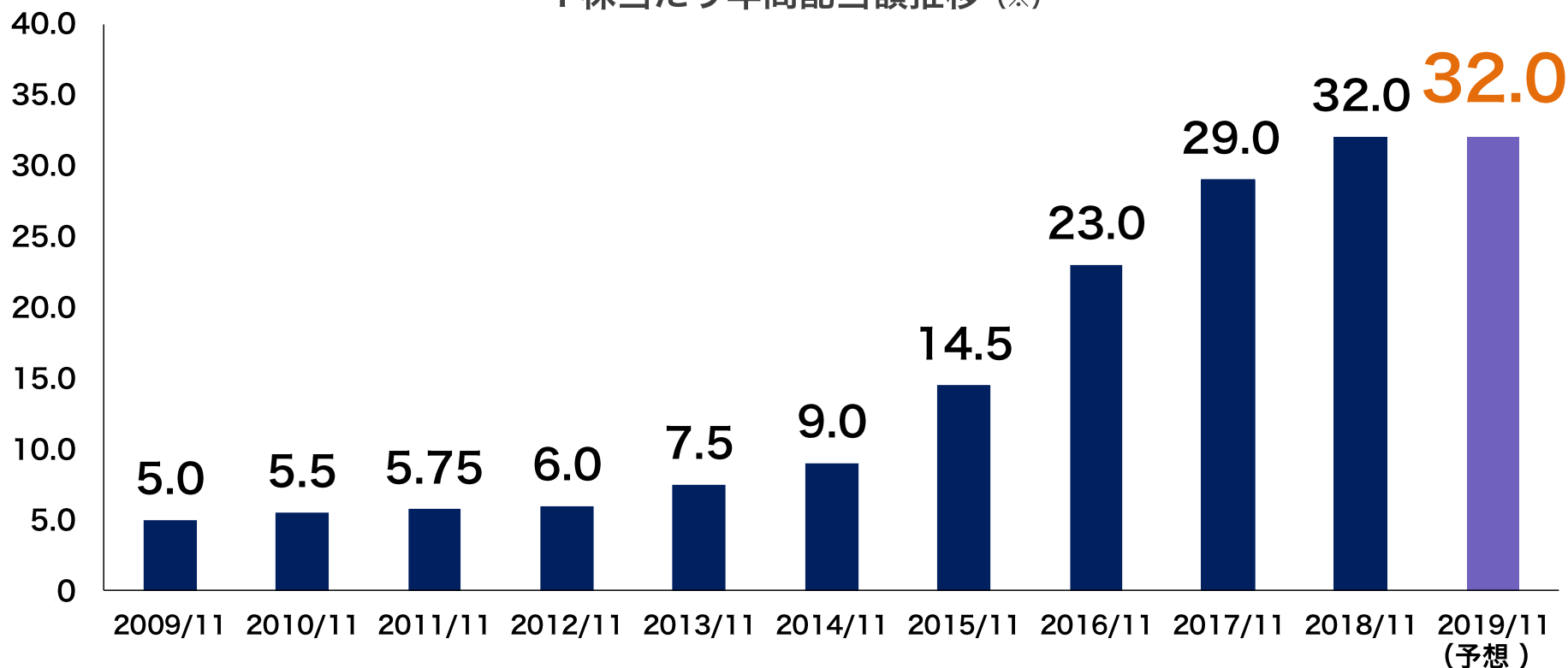
※2019年6月1日付にて持株会社体制への移行を予定しておりますが、業績予想へ与える影響は加味しておりません

# 充実した株主還元施策

- 2019/11期は、株主の皆様への利益還元を重視し、配当額を維持
- 配当に加え、年1回の株主優待（クオ・カード1,000円分）を実施予定

(単位：円)

1株当たり年間配当額推移 (※)



連結 配当性向	22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	17.9%	21.0%	23.5%	24.8%	25.4%	27.0%	36.8%
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

※：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

---

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

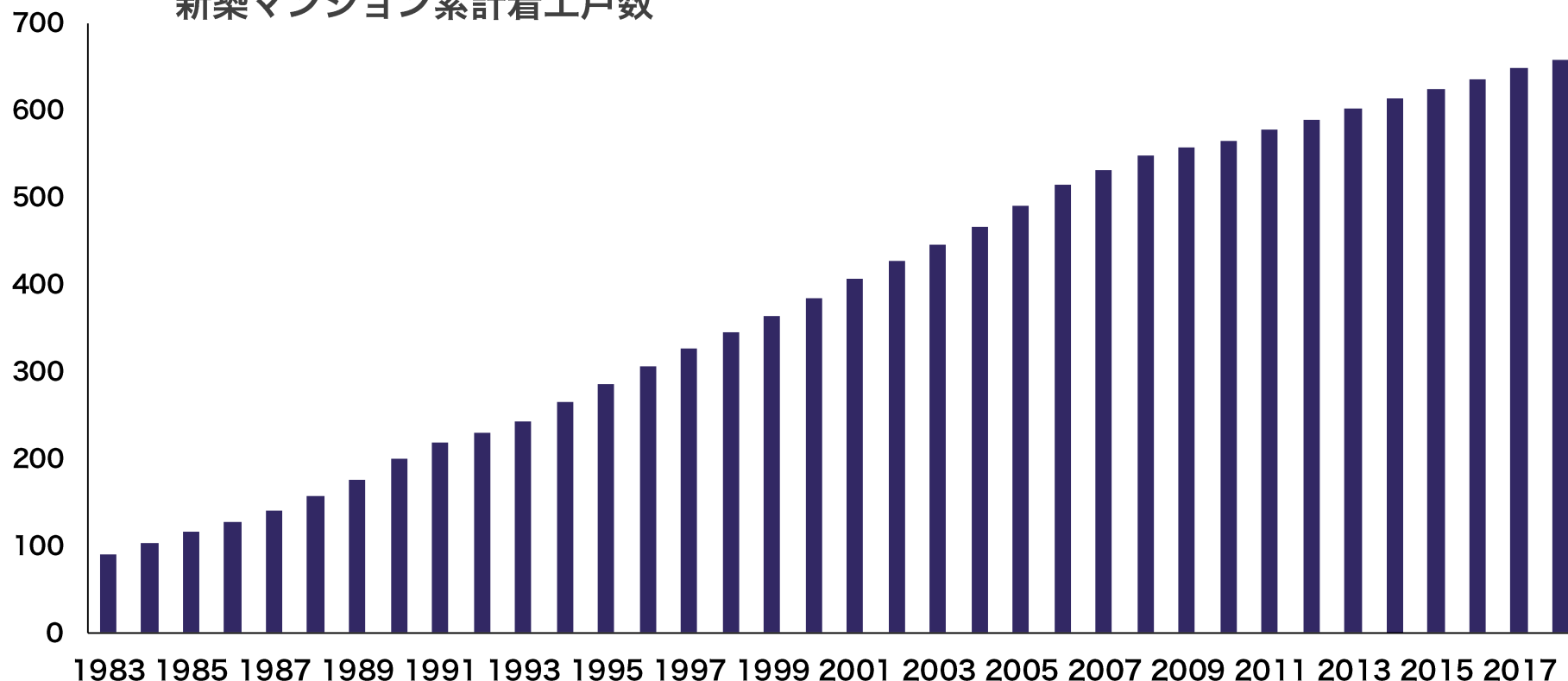
# 中古マンションストックは600万戸超

- 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)

新築マンション累計着工戸数

600万戸超

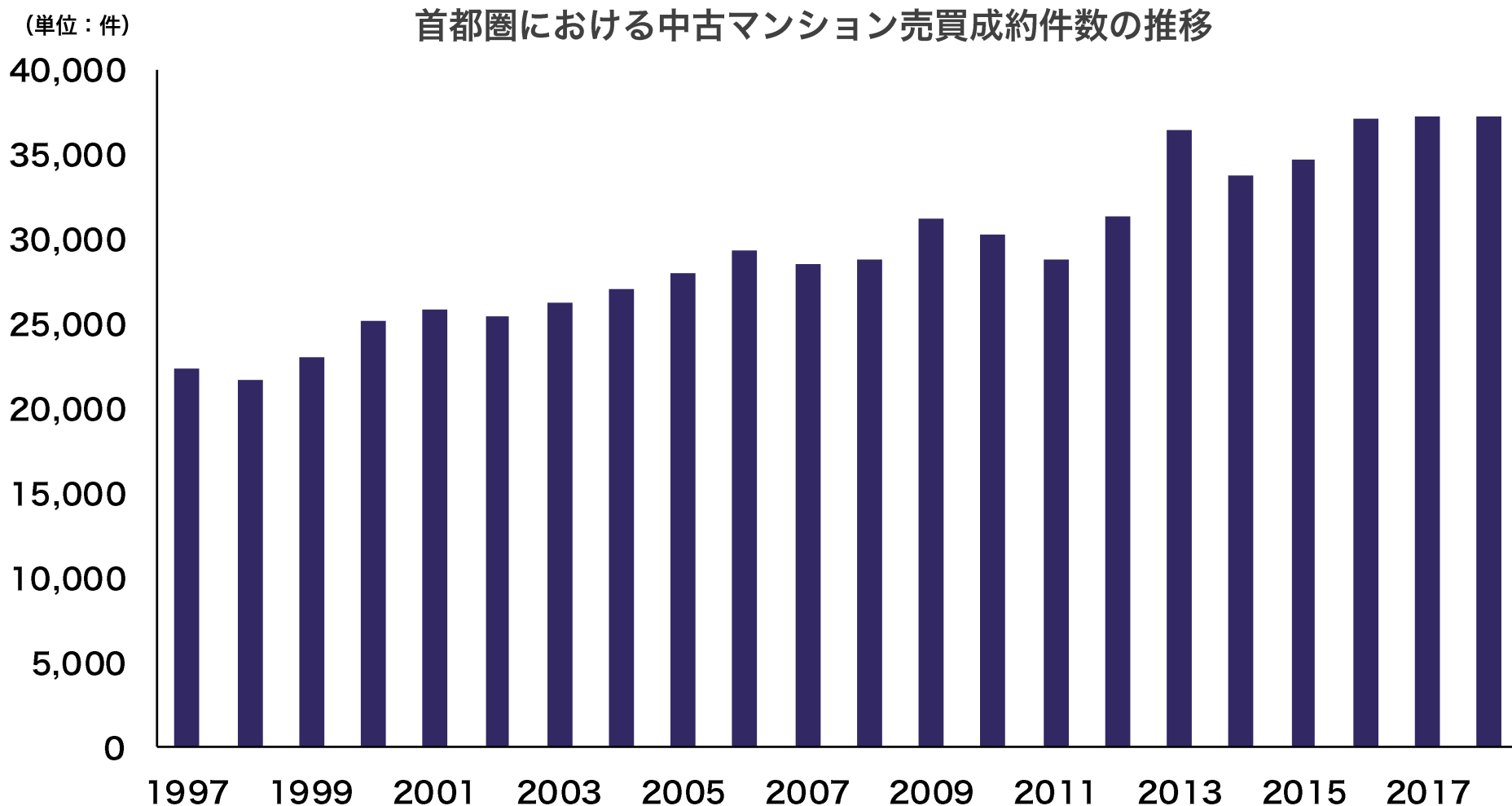


(出典) 国土交通省 建築着工統計調査報告より当社作成

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

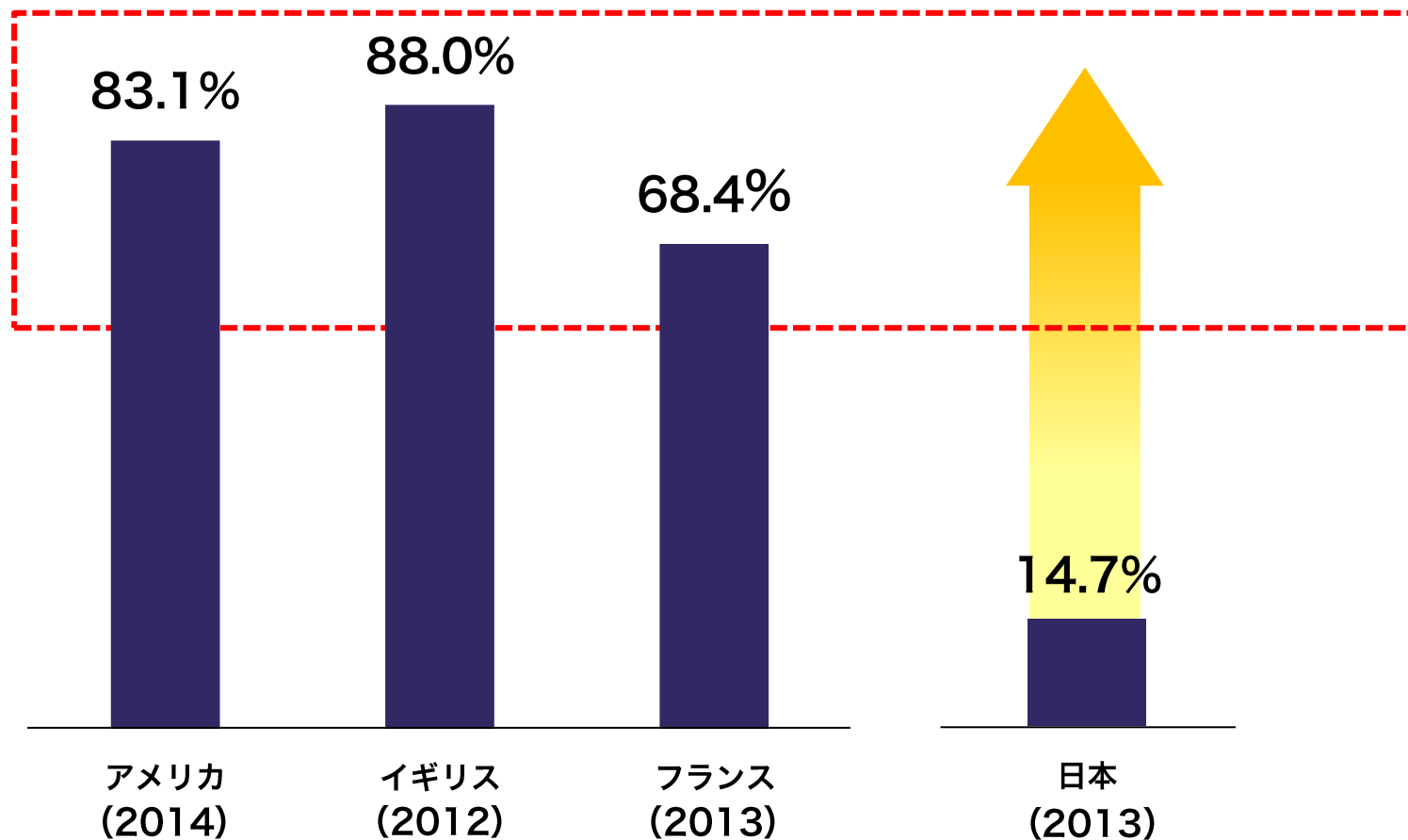


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「市況トレンド」より当社作成

# 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

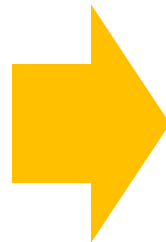
標準的な家賃 (※1)

13.3万円



月々のローン返済額 (※2)

8.4万円



※1 当社2018/11期販売実績（平均販売価格3,071万円、平均面積67.47㎡）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(2019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	東証一部市場(証券コード 3230)
資本金	35億円
株主資本	175億円
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)、福岡支店(福岡市中央区)、名古屋営業所(名古屋市中区)、仙台営業所(仙台市青葉区)、札幌営業所(札幌市北区)
主要取引銀行	三菱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	133名
事業内容	リノベマンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業

※3/1より仙台営業所を支店化

# 株主の概要(2018年11月30日現在)

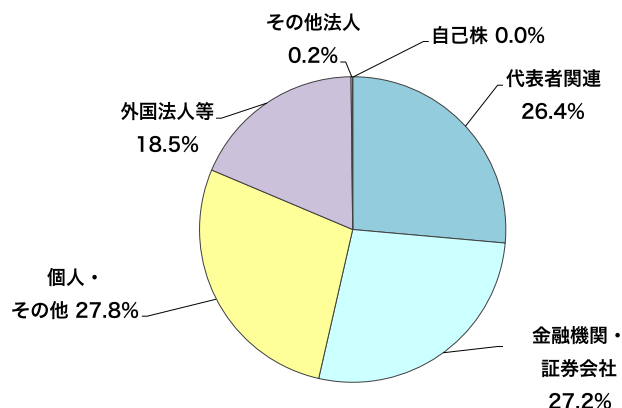
主要株主の状況 (単位：株)

大株主名	2018/5	2018/11	持株比率	議決権比率	備考
スター・マイカ・ホールディングス株式会社*	2,974,000	2,974,000	16.3%	16.3%	株主：代表取締役(100%)
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	2,024,900	2,224,300	12.2%	12.2%	
水永 政志	1,841,100	1,841,100	10.1%	10.1%	代表取締役
田口 弘	1,800,000	1,800,000	9.9%	9.9%	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	1,247,200	984,600	5.4%	5.4%	
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口9)	**	444,600	2.4%	2.4%	
資産管理サービス信託銀行(株)(証券投資信託口)	397,500	399,000	2.2%	2.2%	
三井住友信託(英国)スモールキャップファンド	323,500	370,900	2.0%	2.0%	
MSIP クライアント セキュリティーズ	399,302	319,667	1.8%	1.8%	
JP MORGAN CHASE BANK 380646	**	292,000	1.6%	1.6%	
その他	7,221,210	6,578,545	36.1%	36.1%	
合計	18,228,712	18,228,712	100.0%	100.0%	

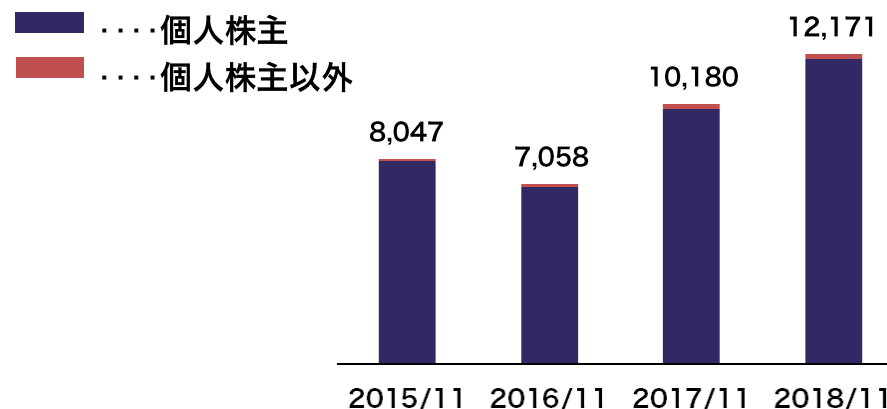
\* 2018年11月1日付で、株式会社オフィス扇から名称変更

\*\* 2018年5月末時点で上位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)