

決算説明資料

(平成25年11月期 第3四半期決算)

平成25年9月30日

目次

1. 決算の概要

2. 事業内容及び決算状況

3. 今後の経営戦略

4. 市場環境

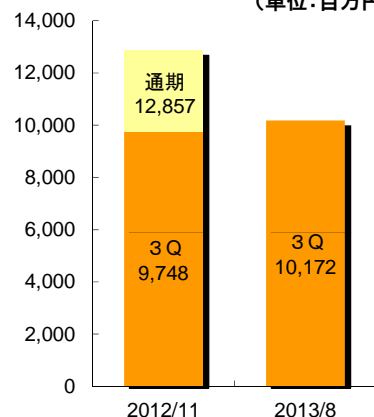
5. 会社紹介

— PL — 『経常利益は9ヶ月間で前年通期を超過』

- 上向き基調にある景気への期待感などもあり、中古マンション市場では売買が盛んに行われ活況
- 中古マンションの販売が好調に進捗したことで、経常利益は前年同期比121%の10.5億円となり、9ヶ月間で前年通期の9.8億円を早くも上回る実績

■ 売上高推移

(単位:百万円)



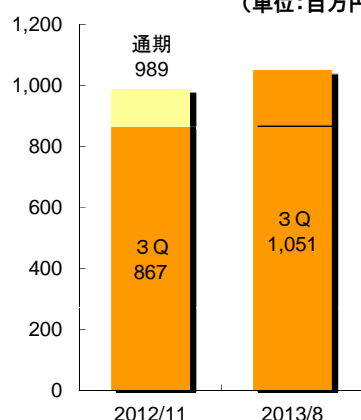
■ 連結PL

(単位:百万円)

科目	2012/11		2012/11 3Q累計		2013/11 3Q累計		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	12,857	100.0%	9,748	100.0%	10,172	100.0%	104.4%
売上総利益	2,770	21.6%	2,168	22.2%	2,485	24.4%	114.7%
販売費・一般管理費	1,229	9.6%	883	9.1%	1,005	9.9%	113.8%
営業利益	1,541	12.0%	1,284	13.2%	1,480	14.6%	115.2%
営業外収益	8	0.1%	6	0.1%	1	0.0%	24.7%
営業外費用	560	4.4%	424	4.4%	430	4.2%	101.6%
経常利益	989	7.7%	867	8.9%	1,051	10.3%	121.2%
税金等調整前当期純利益	989	7.7%	867	8.9%	1,051	10.3%	121.2%
当期純利益	538	4.2%	486	5.0%	635	6.2%	130.7%
EPS(円)	59.48		53.30		71.92		

■ 経常利益推移

(単位:百万円)



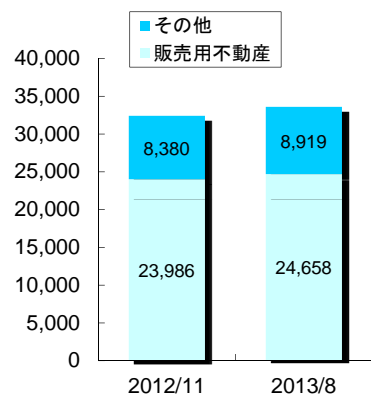
※ 2012年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を実施したため、過年度のEPSも株式分割後の数値にて記載

—BS— 『活況な市場環境を受け積極姿勢に転換』

- 販売用不動産は前期末比6.7億円増と着実な積上げ。今後はさらに投資を拡大
- 自己資本比率は32.2%と、依然として強固なバランスシートを維持
- 投資有価証券は、投資事業有限責任組合(連結子会社)の清算により減少

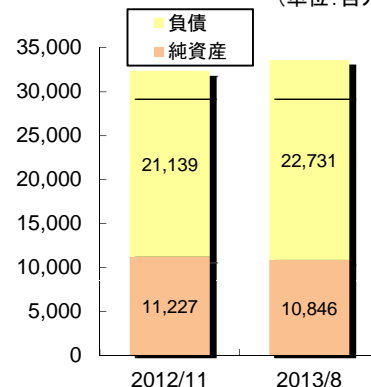
■ 総資産・販売用不動産推移

(単位:百万円)



■ 負債・純資産推移

(単位:百万円)



■ 連結BS

(単位:百万円)

科目	2012/11		2013/11 3Q		科目	2012/11		2013/11 3Q	
	金額	構成比	金額	構成比		金額	構成比	金額	構成比
流動資産	26,166	80.8%	26,856	80.0%	流動負債	7,388	22.8%	5,234	15.6%
現金及び預金	1,891	5.8%	1,807	5.4%	有利子負債	6,506	20.1%	4,203	12.5%
販売用不動産	23,986	74.1%	24,658	73.4%	その他	881	2.7%	1,031	3.1%
その他	288	0.9%	390	1.2%	固定負債	13,751	42.5%	17,496	52.1%
固定資産	6,200	19.2%	6,721	20.0%	有利子負債	13,661	42.2%	17,377	51.8%
有形固定資産	4,786	14.8%	6,372	19.0%	負債合計	21,139	65.3%	22,731	67.7%
投資有価証券	1,090	3.4%	0	0.0%	自己資本	10,151	31.4%	10,795	32.2%
その他	323	1.0%	349	1.0%	純資産合計	11,227	34.7%	10,846	32.3%
資産合計	32,367	100.0%	33,578	100.0%	負債・純資産合計	32,367	100.0%	33,578	100.0%

※販売用不動産の主要なものは、中古マンション事業のマンション
 ※有形固定資産の主要なものは、インベストメント事業の不動産
 ※2012/11における投資有価証券は、投資事業有限責任組合(連結子会社)が保有

今後の事業拡大へ向けて本社を移転

- オフィス環境の整備と業務効率化を行い、より一層の事業拡大を図る
- 移転を機に会社ホームページをリニューアルし、IR情報をはじめコンテンツをさらに拡充



住 所 : 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
城山トラストタワー28階

移 転 日 : 平成25年8月5日

面 積 : 1,017.42㎡(8.6%増)

<http://www.starmica.co.jp/>



1. 決算の概要

2. 事業内容及び決算状況

3. 今後の経営戦略

4. 市場環境

5. 会社紹介

中古マンション事業『“堅実”に収益を生み出す仕組み』

「家賃」+「売却」の“ハイブリッド型”ビジネスモデル



好調な中古マンション事業が全体をけん引

- 中古マンション事業(賃貸)は、販売用不動産残高の増加に伴い増収増益
- 中古マンション事業(売買)は、好調な販売に加え利益率も改善したことで増収増益
- インベストメント事業は、収益不動産の取得に伴う賃貸収益の増加等により増益

■ セグメント別売上高・粗利益

(単位:百万円)

セグメント別	2012/11		2012/11 3Q累計		2013/11 3Q累計			
	金額		金額		金額	構成比	前期比	
売上高	12,857		9,748		10,172	100.0%	104.4%	
中古マンション	11,775		9,017		9,498	93.4%	105.3%	
うち賃貸	1,709		1,282		1,373	13.5%	107.1%	
うち売買	10,065		7,735		8,124	79.9%	105.0%	
インベストメント	774		543		411	4.1%	75.8%	
アドバイザー	308		187		262	2.6%	140.0%	
	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率	構成比	前期比
売上総利益	2,770	21.6%	2,168	22.2%	2,485	24.4%	100.0%	114.7%
中古マンション	2,381	20.2%	1,931	21.4%	2,100	22.1%	84.5%	108.8%
うち賃貸	1,233	72.1%	922	72.0%	997	72.6%	40.1%	108.0%
うち売買	1,334	13.3%	1,034	13.4%	1,108	13.6%	44.6%	107.2%
うち販売用不動産評価損	-186	-	-25	-	-4	-	-0.2%	19.1%
インベストメント	122	15.8%	79	14.6%	168	40.9%	6.8%	212.8%
アドバイザー	266	86.5%	157	84.1%	216	82.7%	8.7%	137.8%

中古マンション事業 ～5つの特色～

独自の事業モデルを構築

①投資対象の差別化

✓マンション『1室』単位での投資

②投資戦略の差別化

✓市場の価格形成に着目したアービトラージ

③リスク分散による差別化

✓マンションのポートフォリオ運用

他社には真似のできない“仕組み”作り

④オペレーション体制の差別化

参入障壁① 非常に煩雑な取引・管理業務

⑤ファイナンス力の差別化

参入障壁② 資金調達の難易度の高さ

“①対象不動産の差別化”

中古マンション事業の投資対象

- 「賃貸中」の「ファミリー向け中古マンション」を「1戸単位」から取得
- 首都圏を中心に、流動性・利便性のある物件に投資

用途	オフィス	住居		
所有形態	1棟	1棟	区分所有マンション	
所有者の通常の目的	投資目的	投資目的	投資目的 (投資用1Rマンション)	居住目的 (ファミリー分譲マンション)
新築	不動産開発会社			マンション分譲会社
中古	高額物件	REIT・私募ファンド・AM会社	コンパクトマンション 開発・販売会社	個人富裕層中心
	標準的な物件	私募ファンド・AM会社等		当社

差別化

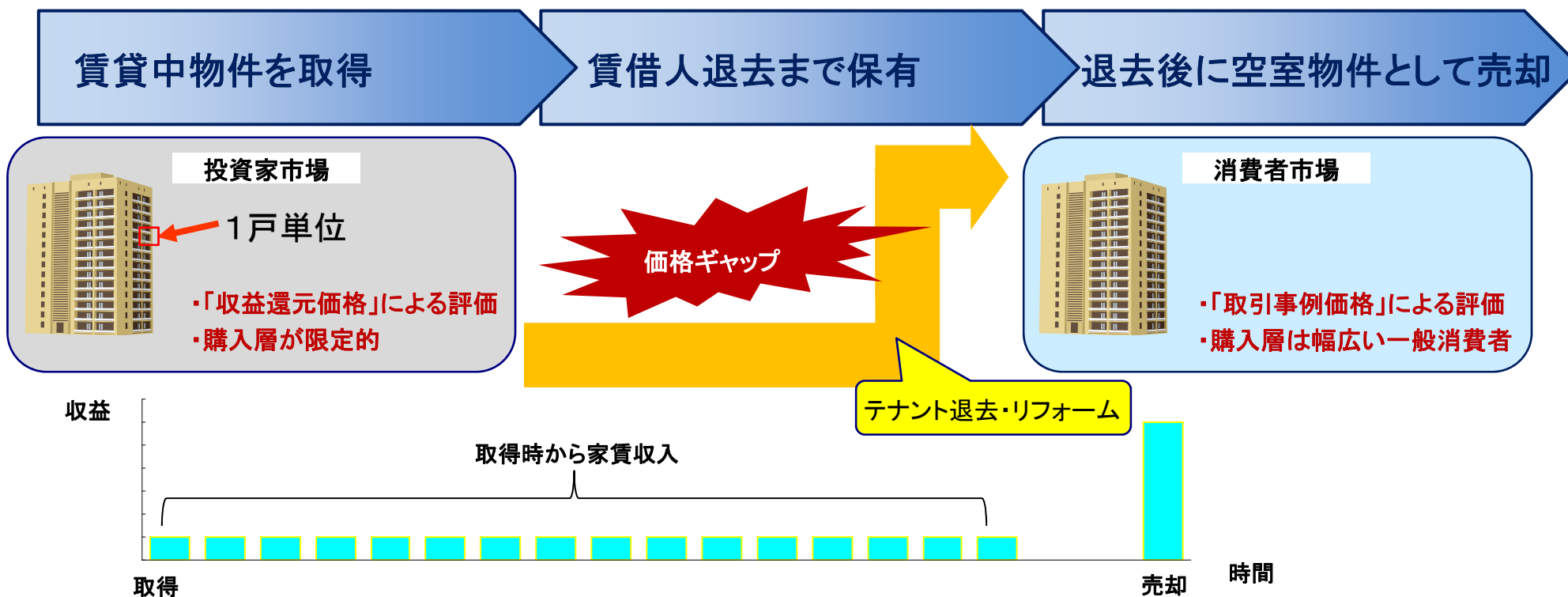
実需に支えられたマーケットのため、「投資資金の流入」が少なく、「価格推移は安定的」

賃貸中物件のため、新築マンションにみられる「大量の空室残戸リスク」がなく、常時プラスのキャッシュフロー

“②投資戦略の差別化”

投資戦略

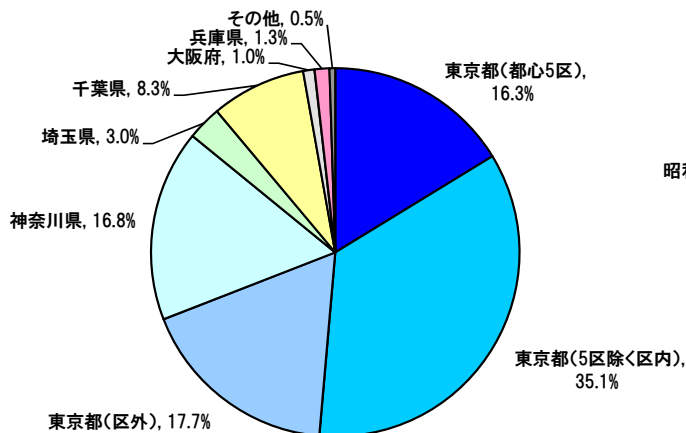
- 値上がり益ではなく、**市場間の『価格差』**に着目した“裁定取引”
（“バリューアップ”や“再生”とは異なる）
- 保有期間中は「**入居者からの賃料収入**」、売却時には「**売却益**」を得られる
- 出口戦略は**実需消費者**への商品供給がメイン（**投資家間の転売**とは異なる）



“③リスク分散による差別化”

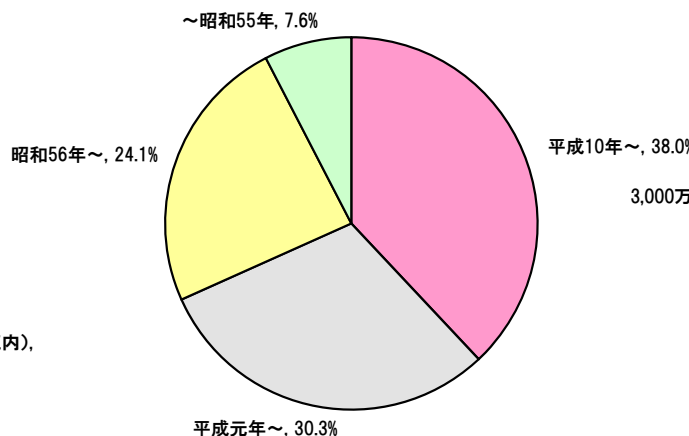
様々なエリア・築年数・価格帯で構成される中古マンション約1,200室を“ポートフォリオ”運用することで、個別物件で生じるリスク(事故・自然災害、価格変動、退去期間等)を分散

■ 地域別残高構成



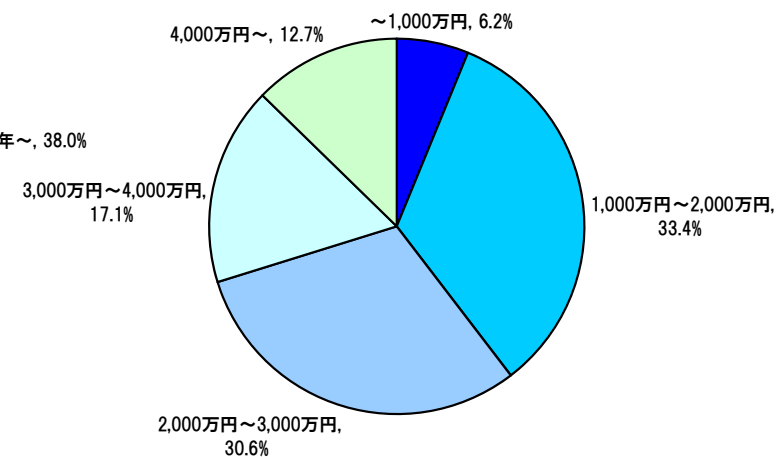
所在地	2012/11時点	2013/8時点
東京都(都心5区)	13.4%	16.3%
東京都(5区除く区内)	38.3%	35.1%
東京都(区外)	21.0%	17.7%
神奈川県	18.9%	16.8%
埼玉県	2.8%	3.0%
千葉県	2.2%	8.3%
大阪府	1.4%	1.0%
兵庫県	1.6%	1.3%
その他	0.5%	0.5%

■ 築年時期別残高構成



築年	2012/11時点	2013/8時点
平成10年～	45.6%	38.0%
平成元年～	27.0%	30.3%
昭和56年～	20.3%	24.1%
～昭和55年	7.1%	7.6%

■ 購入価格帯別残高構成



購入価格帯	2012/11時点	2013/8時点
～1,000万円	6.1%	6.2%
1,000万円～2,000万円	32.9%	33.4%
2,000万円～3,000万円	26.1%	30.6%
3,000万円～4,000万円	19.1%	17.1%
4,000万円～	15.9%	12.7%

■ 平均物件データ

	2012/11時点	2013/8時点
平均専有面積	64.88 m ²	64.40 m ²
平均築年数	19.9 年	22.1 年
平均購入価格	20,127 千円	19,634 千円

※平均物件データは戸数平均(すべて区分所有)。なお、平均購入価格は契約金額(消費税込)であり諸費用等は含まない
 ※都心5区に含まれる区は、渋谷区、新宿区、中央区、千代田区、港区
 ※地域別残高構成・築年時期別残高構成・購入価格帯別残高構成は、購入契約金額比による(すべて区分所有)

“④オペレーション体制の差別化”

- 「誰もやらない、誰もやれない」 複雑な業務を、『迅速に』実施する仕組みづくり
- 周辺業務の収益機会を取り込んだオペレーション体制により強化された事業収益力

取得

- 情報ルート
不特定の大手仲介会社中心
(数百店舗への地道な営業活動)
- 査定
取引事例DBを活用した
理論値と、実査による調整を
組合せた独自ノウハウ

保有

- 物件(賃貸)管理
・保有物件の9割を内製化、残りは
大手PM会社へアウトソース
⇒コスト削減に加え、収益機会を拡大
- リーシング
退去時には売却するモデルのため、
空室リスクがない

売却

- リフォーム
・物件タイプに応じた、品質・コストの
定型(スペック)化
⇒大量発注によるコストダウン
- 販売ルート
・大手仲介会社に委託
・販売子会社による直接販売
⇒販売ルートの多様化

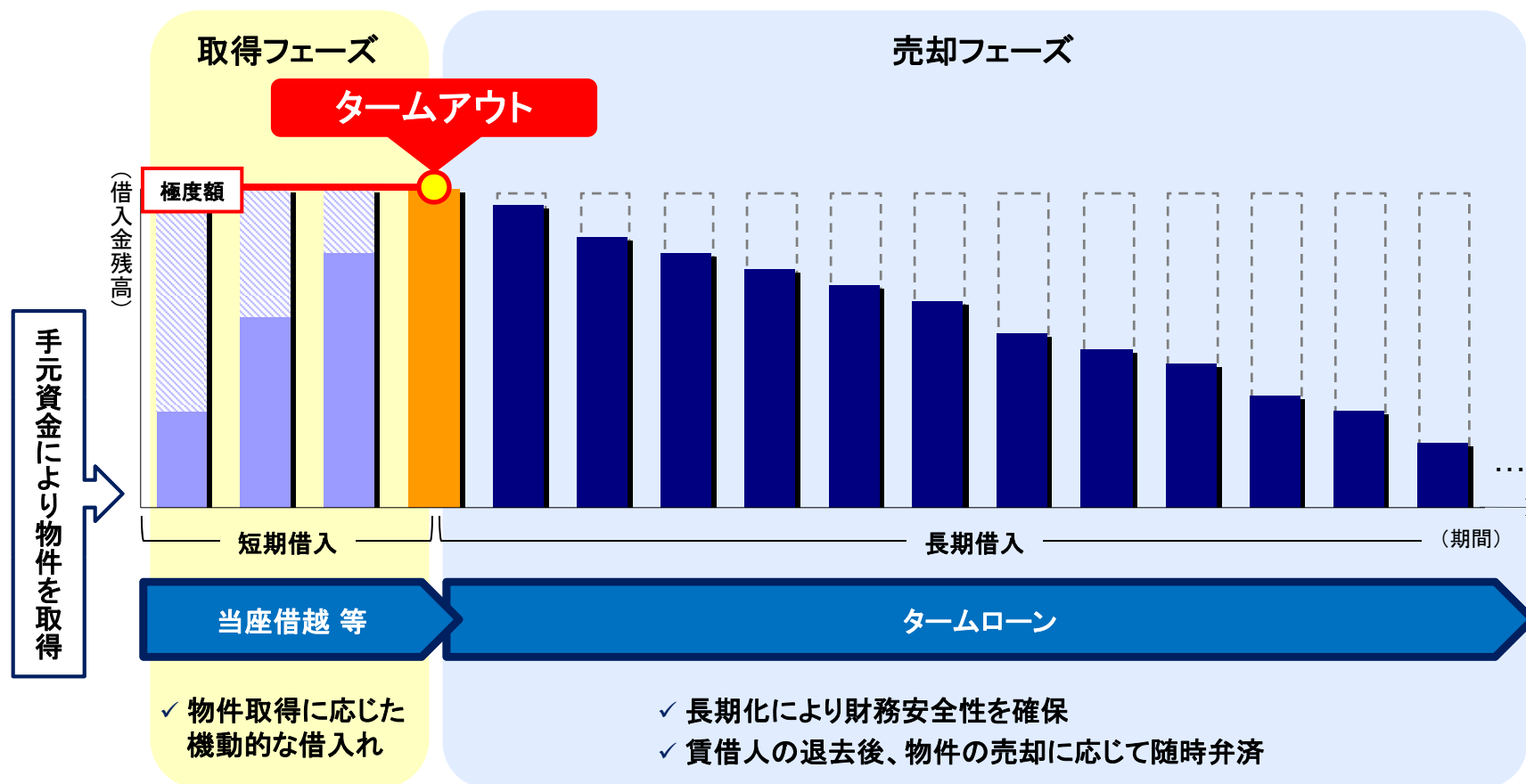
自社開発された当社専用の業務管理システム

少人数で月間約百件の契約決済事務を行う効率的なシステムの構築

“⑤ファイナンス力の差別化”

- “1棟”での借入に比べ難易度の高い、“区分所有ポートフォリオ”での借入を実現
- 取得フェーズの機動的な資金枠から、売却フェーズの長期借入金へ移行する、当社独自の事業特性に対応した画期的なファイナンススキームを構築

■ 当社におけるファイナンスの概要



1. 決算の概要

2. 事業内容及び決算状況

3. 今後の経営戦略

4. 市場環境

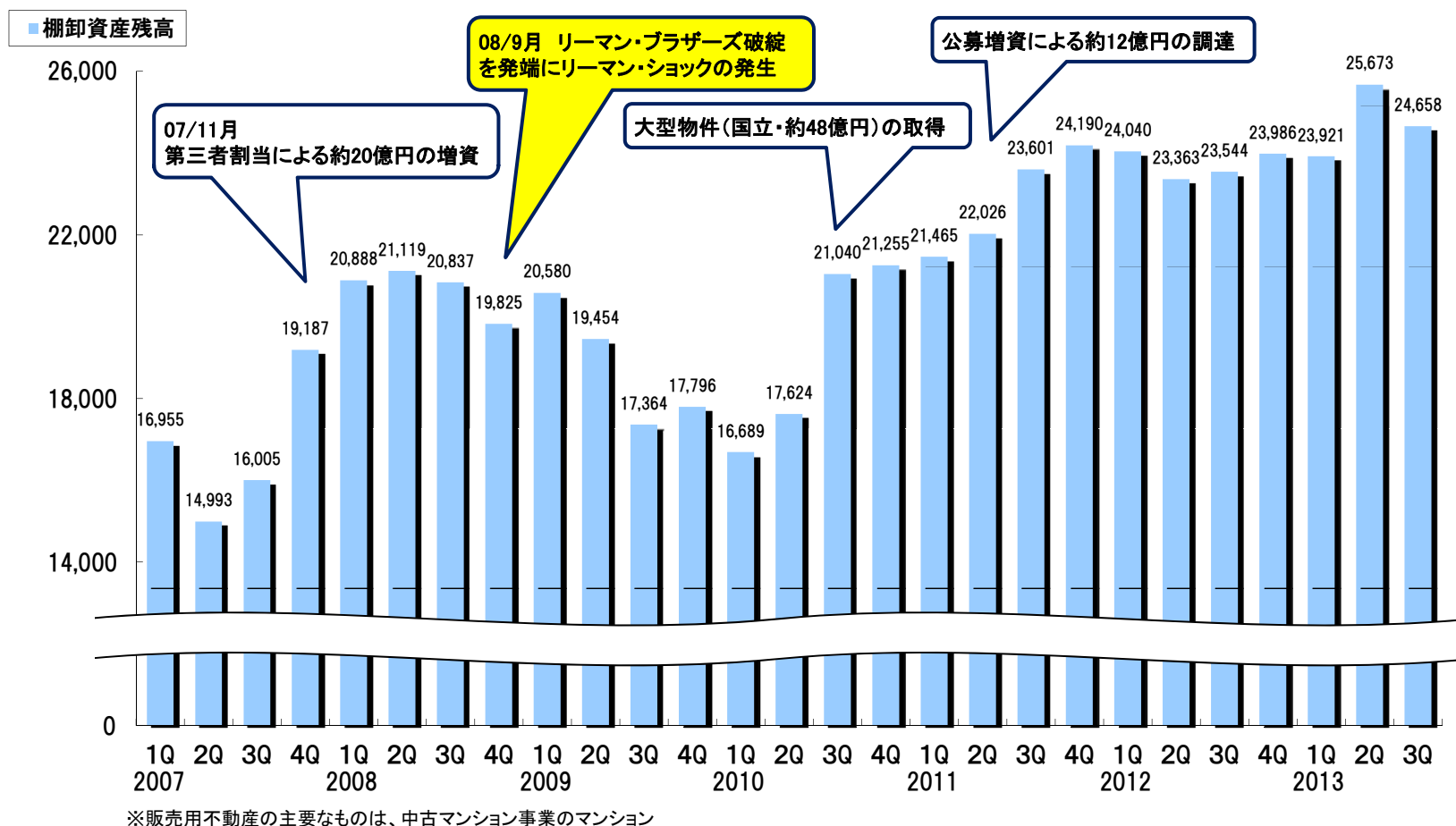
5. 会社紹介

— 販売用不動産 — 『過去最高残高を目指す』

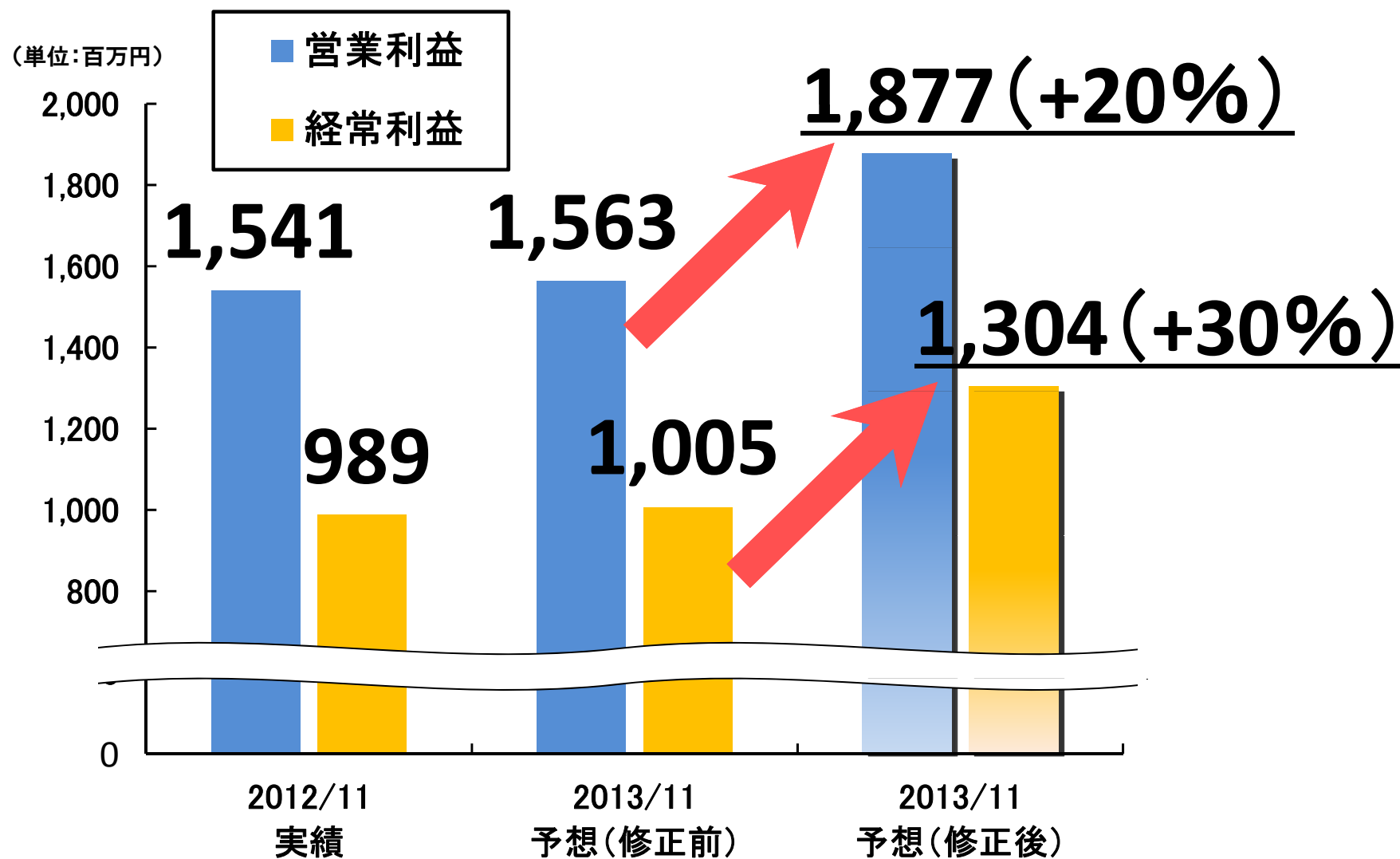
第3四半期末は販売好調により一時減少するも、期末へ向けて積極的な積上げを図る

■ 販売用不動産推移(各四半期末時点ベース)

(単位: 百万円)



経常利益ベースで約3億円の上方修正を実施



中古マンションの好調を踏まえ予想を修正

- 売上高・・・中古マンション事業で約10億円の増収
- 売上総利益・・・中古マンション事業で約3億円の増益

(単位:百万円)

科目	2012/11	2013/11 予想(修正前)		2013/11 予想(修正後)	
	金額	金額	前期比	金額	修正前比
売上高	12,857	12,049	93.7%	13,209	109.6%
売上総利益	2,770	2,797	100.9%	3,198	114.3%
営業利益	1,541	1,563	101.4%	1,877	120.1%
経常利益	989	1,005	101.7%	1,304	129.7%
税金等調整前当期純利益	989	1,005	101.7%	1,304	129.7%
当期純利益	538	600	111.5%	788	131.4%

(単位:百万円)

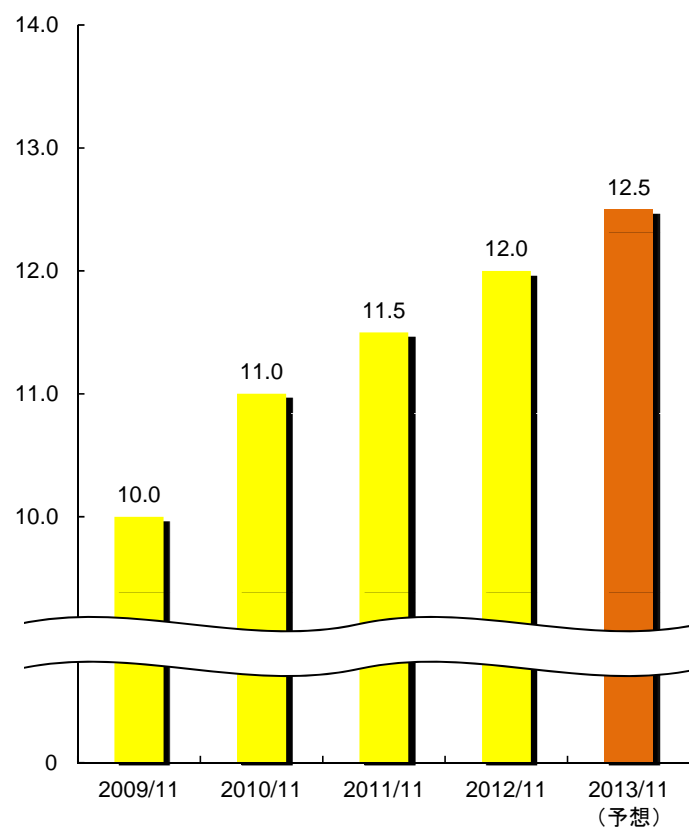
セグメント別	2012/11	2013/11 予想(修正前)		2013/11 予想(修正後)	
	金額	金額	前期比	金額	修正前比
売上高	12,857	12,049	93.7%	13,209	109.6%
中古マンション	11,775	11,256	95.6%	12,324	109.5%
賃貸	1,709	1,760	103.0%	1,825	103.7%
売買	10,065	9,495	94.3%	10,498	110.6%
インベストメント	774	527	68.1%	553	105.0%
アドバイザー	308	266	86.2%	330	124.4%
売上総利益	2,770	2,797	100.9%	3,198	114.3%
中古マンション	2,381	2,380	100.0%	2,713	114.0%
賃貸	1,233	1,262	102.4%	1,325	105.0%
売買	1,334	1,218	91.3%	1,412	116.0%
評価損	-186	-100	53.8%	-24	24.8%
インベストメント	122	198	162.1%	210	106.1%
アドバイザー	266	218	81.7%	273	125.5%

4期連続となる増配を予定

- 中長期的に連結配当性向20%を目指し、着実に増配を継続
- 内部留保は成長投資として充当

■ 1株当たり配当金推移 (※1)

(単位:円)



■ 1株当たり情報及び配当金額等の推移 (※1)

(単位:円)

科目	2009/11	2010/11	2011/11	2012/11	2013/11 (予想)
1株当たり純資産額	980.80	1,036.29	1,048.94	1,153.19	
1株当たり当期純利益	43.93	78.67	80.06	59.48	88.86 (※2)
1株当たり配当金	10.0	11.0	11.5	12.0	12.5
中間	0.0	5.5	5.5	6.0	6.0
期末	10.0	5.5	6.0	6.0	6.5
支払配当総額(百万円)	81	91	114	106	111 (※3)
連結配当性向 (※4)	22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	14.1%

※1 2012年12月1日付で株式分割(1株を100株とする)を実施したため、過年度数値も分割後の数値にて記載

※2 2013年8月31日発行済株式総数に、期中の自己株式数の変動を考慮した株式数に基づく予想

※3 うち期末配当総額は、2013年8月31日発行済株式総数から自己株式数を控除した株式数(8,987,259株)に基づく予想

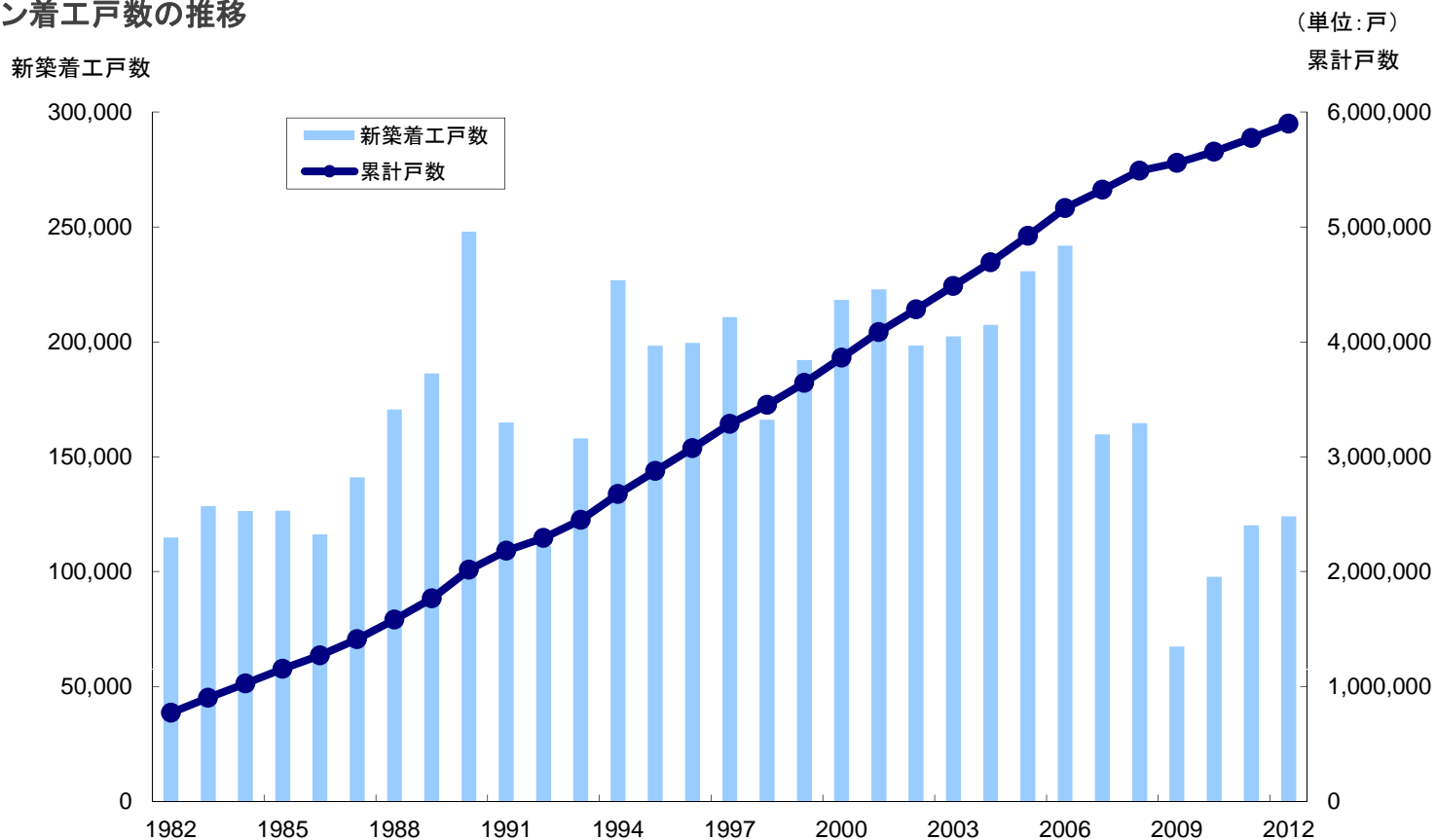
※4 連結配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ 1株当たり当期純利益 × 100

1. 決算の概要
2. 事業内容及び決算状況
3. 今後の経営戦略
- 4. 市場環境**
5. 会社紹介

マンションストック ～600万戸の時代～

- マンションストックは右肩上がりの増加
- 新築マンションの供給は依然低水準 ⇒ 中古市場の整備・拡大は一層期待される

■ 新築マンション着工戸数の推移



(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

マンションストックの活用

マンションストックの増加・世帯数の増加・人口の首都圏集中により、
大都市圏の中古マンション流通は今後加速的に増加すると考えられる

■核家族化による世帯数の増加

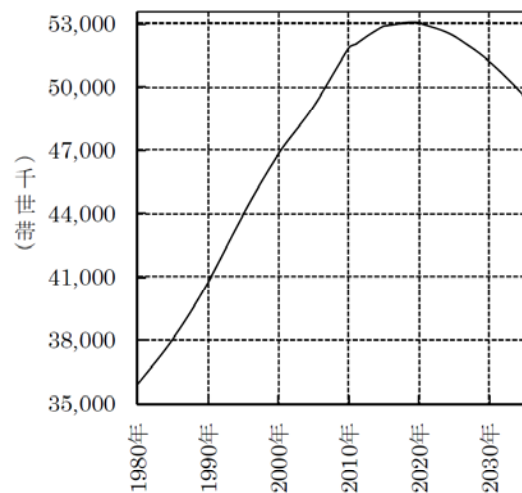
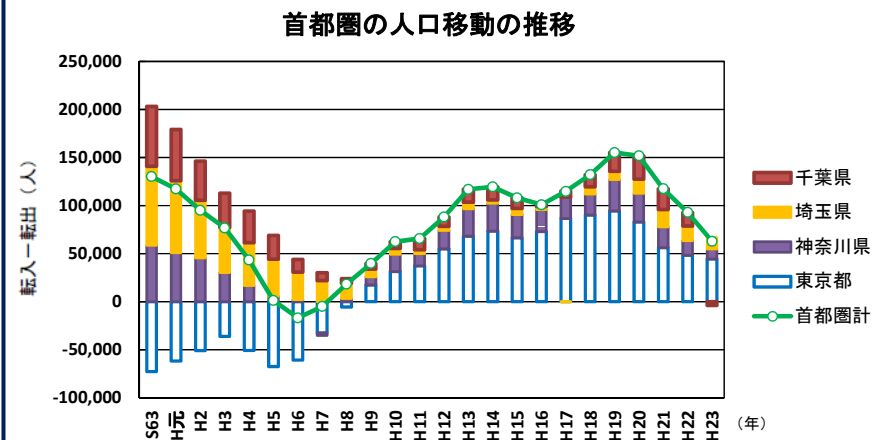


図1. 一般世帯総数の推移図

(出典) 国立社会保障・人口問題研究所
 日本の世帯数の将来推計(全国推計)2013(平成25)年1月推計

■大都市圏への人口流入



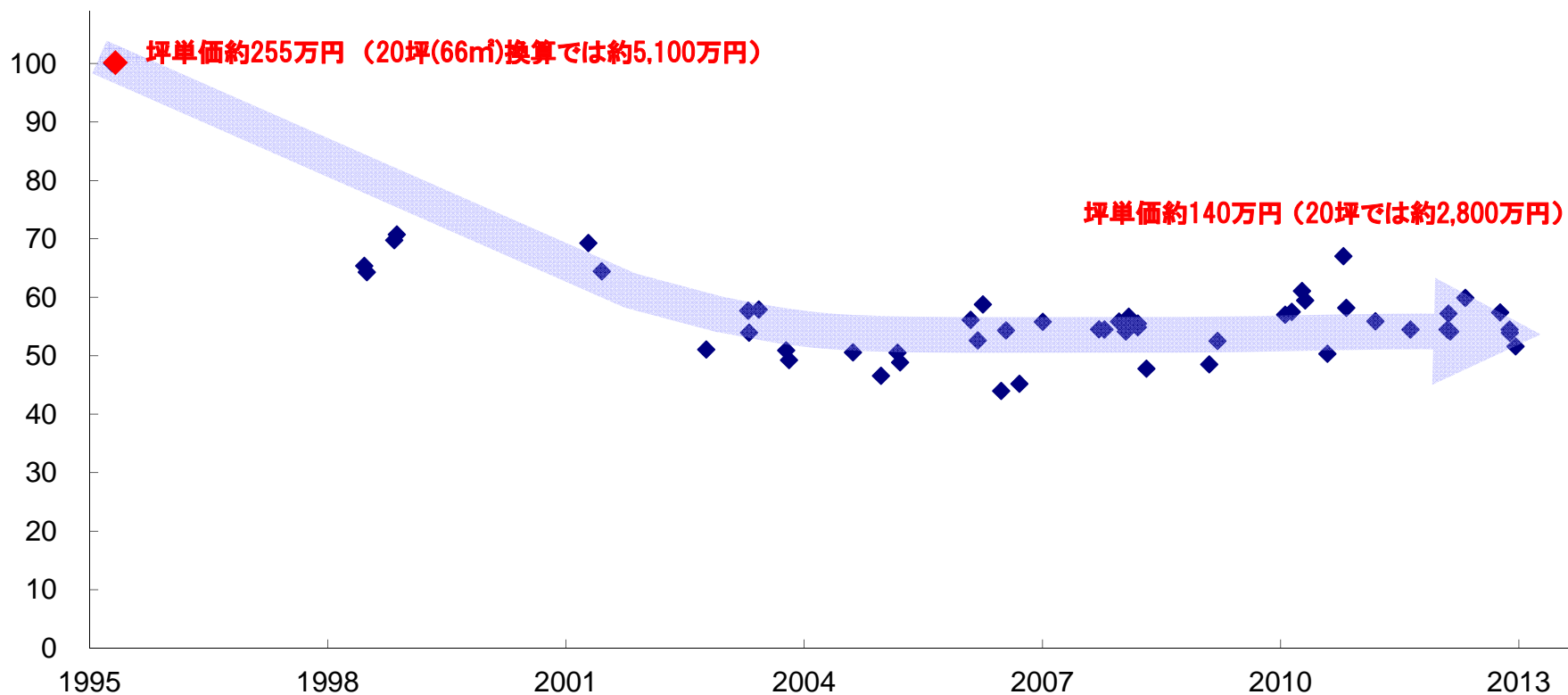
(出典) 総務省 住民基本台帳人口移動報告
 長期時系列表(昭和29年～平成23年)より当社作成



中古マンションにおける築年数経過時の価格推移

中古マンションは経年により価格が下がるものの、概ね築10年以降は安定

■ 中古ファミリーマンションの価格推移例(分譲=100とする)



◎ サンプル物件 地区: 神奈川県横浜市港南区 分譲戸数: 約350戸 平均専有面積: 約75㎡ 竣工: 1995年7月
 ※ 当該物件における売買成約価格資料を基に当社作成

中古マンションの時代到来

欧米では住宅市場の主演(7割~9割)は「中古住宅」

日本はわずか1割程度のシェア

国土交通省

「中古住宅市場」の活性化に数値目標※

【平成20年:14%→平成32年:25%】

- ・2006年6月8日 「住生活基本法」施行
- ・2006年9月19日 住生活基本計画(全国計画)が閣議決定
- ・2011年3月15日 住生活基本計画(全国計画)の見直しが閣議決定

※既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)

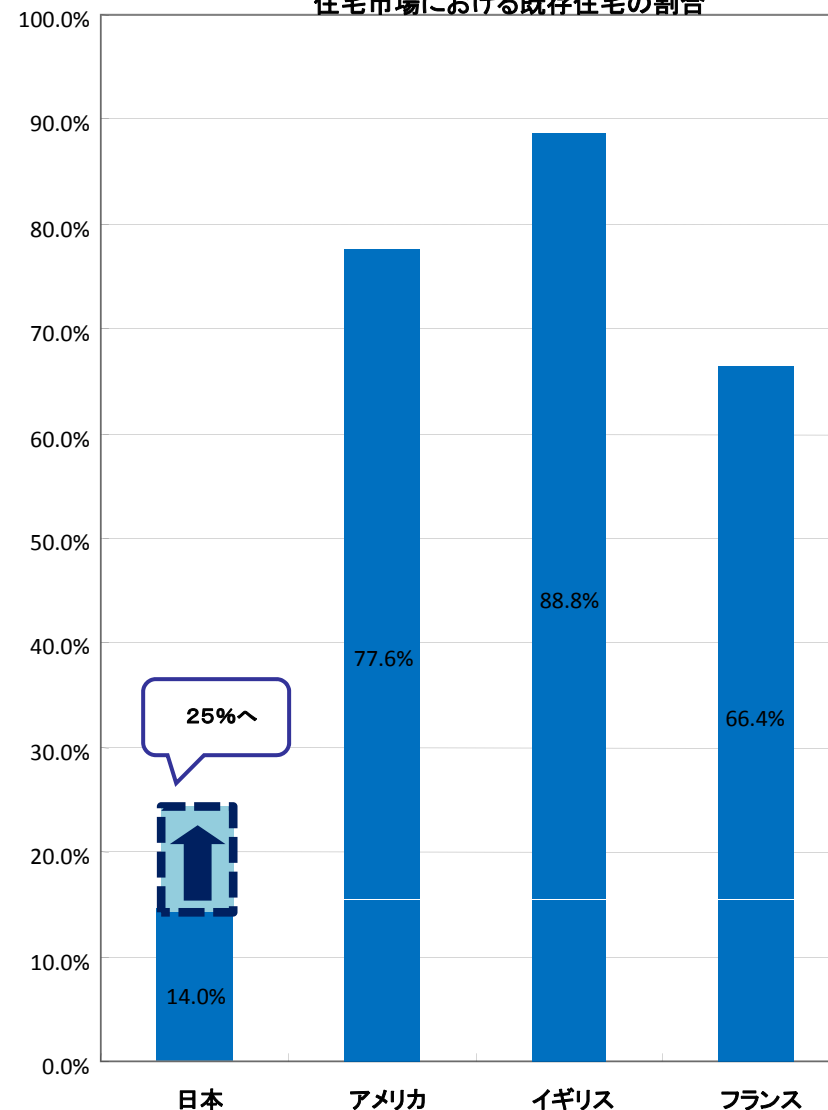
① 優良な物件の供給

- ・長期優良住宅法→長期優良物件の普及
- ・住宅瑕疵担保履行法→新築物件取得者の保護

② 住宅の取得・流通を促進

- ・住宅品質確保法(新築・既存)→住宅情報開示を強化
- ・住宅ローン減税の拡大
- ・贈与税の非課税枠の拡充
- ・「フラット35」の優良住宅融資の金利優遇幅拡大
- ・住宅エコポイントのスタート

住宅市場における既存住宅の割合



(出典)国土交通省公表「成果指標設定の考え方について」より当社作成

1. 決算の概要
2. 事業内容及び決算状況
3. 今後の経営戦略
4. 市場環境
- 5. 会社紹介**

会社概要

■ 2013年8月31日現在

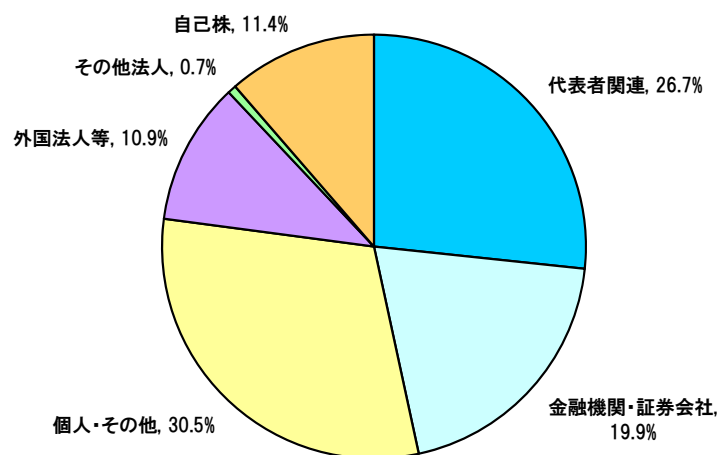
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	<p>代表取締役社長 水永 政志 <small>(略歴)・三井物産(株)</small></p> <ul style="list-style-type: none"> ・MBA(カルフォルニア大学ロスアンゼルス校) ・(株)ポストコンサルティンググループ ・ゴールドマン・サックス証券会社
設立	平成13年(2001年)5月1日
上場	<p>平成18年(2006年)10月2日 東証ジャスダック市場(証券コード 3230)</p>
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、あおぞら銀行、三井住友銀行、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	67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(2013年5月31日現在)

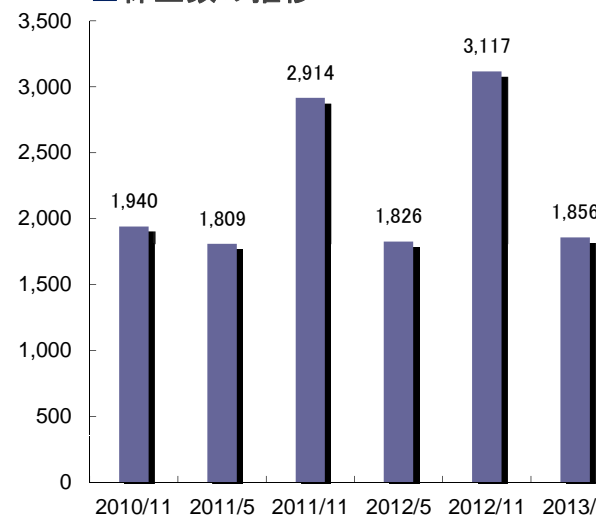
■主要株主の状況

大株主名	2012/11	2013/5	持株比率	議決権比率	備考
(株)オフィス扇	1,525,000	1,525,000	15.3%	17.2%	代表取締役社長の財産保全会社
水永 政志	1,134,600	1,142,100	11.4%	12.9%	代表取締役社長
スター・マイカ(株)	1,196,900	1,136,700	11.4%	—	自己株式の保有
重田 康光	732,400	954,000	9.5%	10.8%	
田口 弘	900,000	900,000	9.0%	10.2%	
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	1,000,300	659,800	6.6%	7.4%	
野村信託銀行(株)(投信口)	**	599,100	6.0%	6.8%	
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	**	559,400	5.6%	6.3%	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	161,900	397,500	4.0%	4.5%	
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン (インターナショナル) リミテッド 131800	**	185,100	1.9%	2.1%	
その他	3,348,900	1,941,300	19.4%	21.9%	**上位10名ではないため記載せず
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



※ 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、過年度の株式数も株式分割後の数値にて記載

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