

決算説明資料

(平成25年11月期 第2四半期決算)

平成25年6月28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 — 『堅調に増益を達成』

- 手頃な価格帯の中古マンション市場は、幅広い需要層に支えられ底堅く推移
- マーケット動向を意識し、販売数よりも利益率を重視した結果、
売上高は前年同期比で減少するも、経常利益は前年同期を上回る実績を達成

■ 連結PL

(単位: 百万円)

科目	2012/11		2012/11 2Q累計		2013/11 2Q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%	6,540	100.0%	6,166	100.0%	94.3%
売上総利益	2,770	21.6%	1,461	22.3%	1,578	25.6%	108.0%
販売費・一般管理費	1,229	9.6%	594	9.1%	695	11.3%	117.0%
営業利益	1,541	12.0%	867	13.3%	882	14.3%	101.8%
営業外利益	8	0.1%	5	0.1%	1	0.0%	25.8%
営業外費用	560	4.4%	286	4.4%	282	4.6%	98.3%
経常利益	989	7.7%	586	9.0%	602	9.8%	102.8%
税金等調整前当期純利益	989	7.7%	586	9.0%	602	9.8%	102.8%
当期純利益	538	4.2%	319	4.9%	343	5.6%	107.5%
EPS(円)	59.48		34.64		39.02		

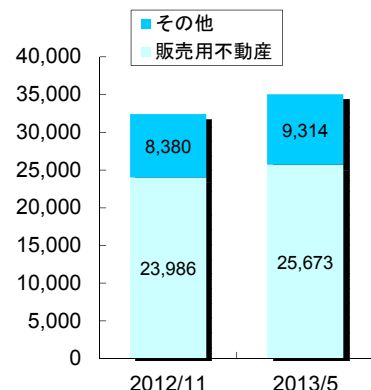
※ 2012年12月1日付で普通株式1株を100株とする株式分割を実施したため、過年度のEPSも株式分割後の数値にて記載

—BS— 『販売用不動産残高は順調に増加』

- 今後の収益源となる販売用不動産残高は前期末比約17億円の積上げを実現
- 物件積上げに伴い長期での借入を促進。固定負債の構成比は49.2%まで向上
- 自己資本比率は30.0%と、依然として強固なバランスシートを維持

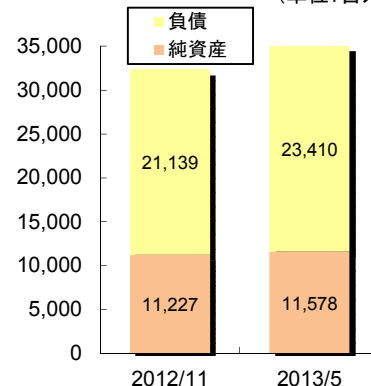
■ 総資産・販売用不動産推移

(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 2Q	
	金額	構成比	金額	構成比
流動資産	26,166	80.8%	27,889	79.7%
現金及び預金	1,891	5.8%	1,860	5.3%
販売用不動産	23,986	74.1%	25,673	73.4%
その他	288	0.9%	354	1.0%
固定資産	6,200	19.2%	7,099	20.3%
有形固定資産	4,786	14.8%	5,649	16.1%
投資有価証券	1,090	3.4%	1,090	3.1%
その他	323	1.0%	359	1.0%
資産合計	32,367	100.0%	34,988	100.0%

科目	2012/11		2013/11 2Q	
	金額	構成比	金額	構成比
流動負債	7,388	22.8%	6,211	17.8%
有利子負債	6,506	20.1%	5,193	14.8%
その他	881	2.7%	1,017	2.9%
固定負債	13,751	42.5%	17,198	49.2%
有利子負債	13,661	42.2%	17,104	48.9%
負債合計	21,139	65.3%	23,410	66.9%
自己資本	10,151	31.4%	10,488	30.0%
純資産合計	11,227	34.7%	11,578	33.1%
負債・純資産合計	32,367	100.0%	34,988	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
 ※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

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



主力の中古マンション事業は堅調に推移

- 中古マンション事業は、概ね前年同期と同水準の粗利益を確保
売買は売上高が減少するも、賃貸は販売用不動産残高の増加に伴い増収増益
- 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により前年同期比増益

■ 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 2Q累計		2013/11 2Q累計			
	金額		金額		金額	構成比	前期比	
売上高	12,857		6,540		6,166	100.0%	94.3%	
中古マンション	11,775		6,096		5,680	92.1%	93.2%	
うち賃貸	1,709		860		909	14.8%	105.8%	
うち売買	10,065		5,236		4,770	77.4%	91.1%	
インベストメント	774		330		300	4.9%	90.7%	
アドバイザー	308		112		185	3.0%	164.9%	
	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%	1,461	22.3%	1,578	25.6%	100.0%	108.0%
中古マンション	2,381	20.2%	1,296	21.3%	1,270	22.4%	80.5%	98.0%
うち賃貸	1,233	72.1%	636	73.9%	672	73.9%	42.6%	105.8%
うち売買	1,334	13.3%	678	13.0%	600	12.6%	38.0%	88.5%
うち販売用不動産評価損	-186	-	-17	-	-3	-	-0.2%	18.4%
インベストメント	122	15.8%	70	21.3%	150	50.2%	9.5%	213.4%
アドバイザー	266	86.5%	94	83.9%	157	84.8%	10.0%	166.7%

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)
中古	新築	不動産開発会社		マンション分譲会社
	高額物件	REIT・私募ファンド・AM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

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

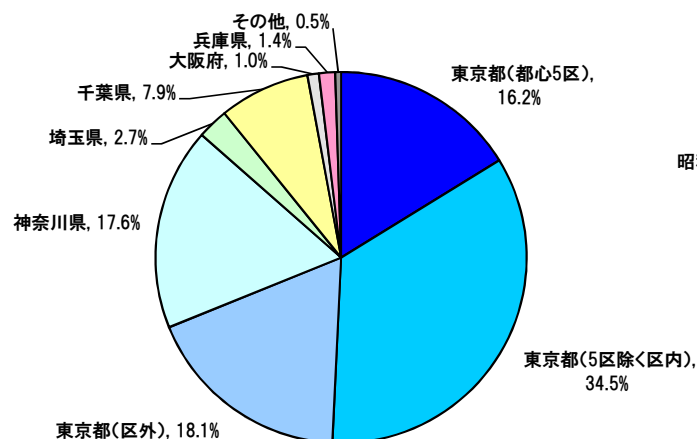
- 値上がり益ではなく、**市場間の『価格差』**に着目した“裁定取引”
（“バリューアップ”や“再生”とは異なる）
- 保有期間中は「**入居者からの賃料収入**」、売却時には「**売却益**」を得られる
- 出口戦略は実需消費者への商品供給がメイン（**投資家間の転売**とは異なる）



“③リスク分散による差別化”

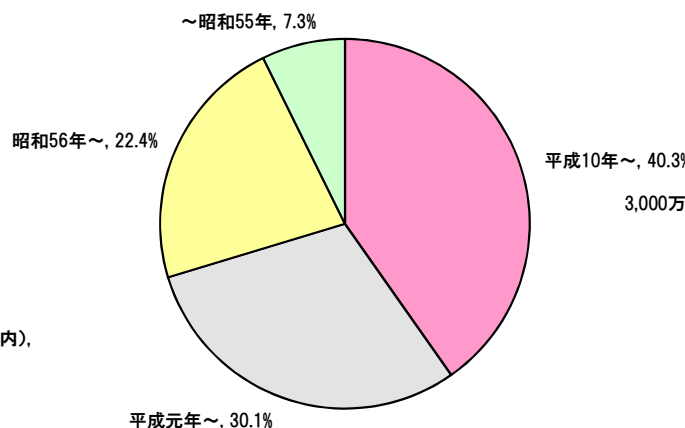
様々なエリア・築年数・価格帯で構成される中古マンション約1,200室を“ポートフォリオ”運用することで、**個別物件で生じるリスク**(事故・自然災害、価格変動、退去期間等)**を分散**

■地域別残高構成



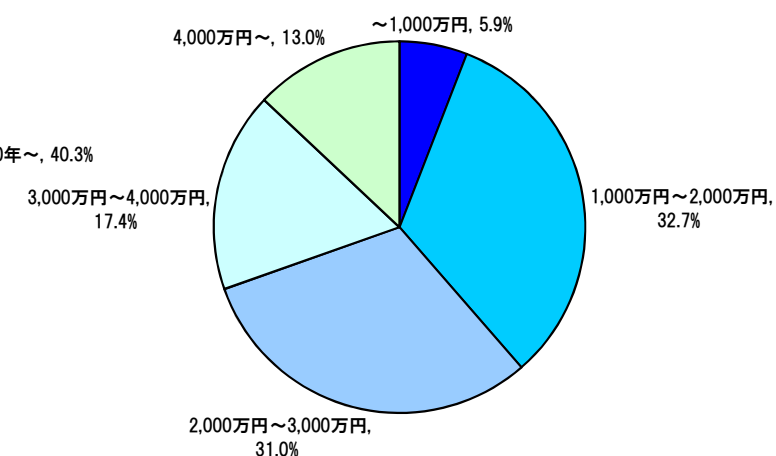
所在地	2012/11時点	2013/5時点
東京都(都心5区)	13.4%	16.2%
東京都(5区除く区内)	38.3%	34.5%
東京都(区外)	21.0%	18.1%
神奈川県	18.9%	17.6%
埼玉県	2.8%	2.7%
千葉県	2.2%	7.9%
大阪府	1.4%	1.0%
兵庫県	1.6%	1.4%
その他	0.5%	0.5%

■築年時期別残高構成



築年	2012/11時点	2013/5時点
平成10年～	45.6%	40.3%
平成元年～	27.0%	30.1%
昭和56年～	20.3%	22.4%
～昭和55年	7.1%	7.3%

■購入価格帯別残高構成



購入価格帯	2012/11時点	2013/5時点
～1,000万円	6.1%	5.9%
1,000万円～2,000万円	32.9%	32.7%
2,000万円～3,000万円	26.1%	31.0%
3,000万円～4,000万円	19.1%	17.4%
4,000万円～	15.9%	13.0%

■平均物件データ

	2012/11時点	2013/5時点
平均専有面積	64.88 m ²	64.89 m ²
平均築年数	19.9 年	21.7 年
平均購入価格	20,127 千円	19,829 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」繁雑な業務を、『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

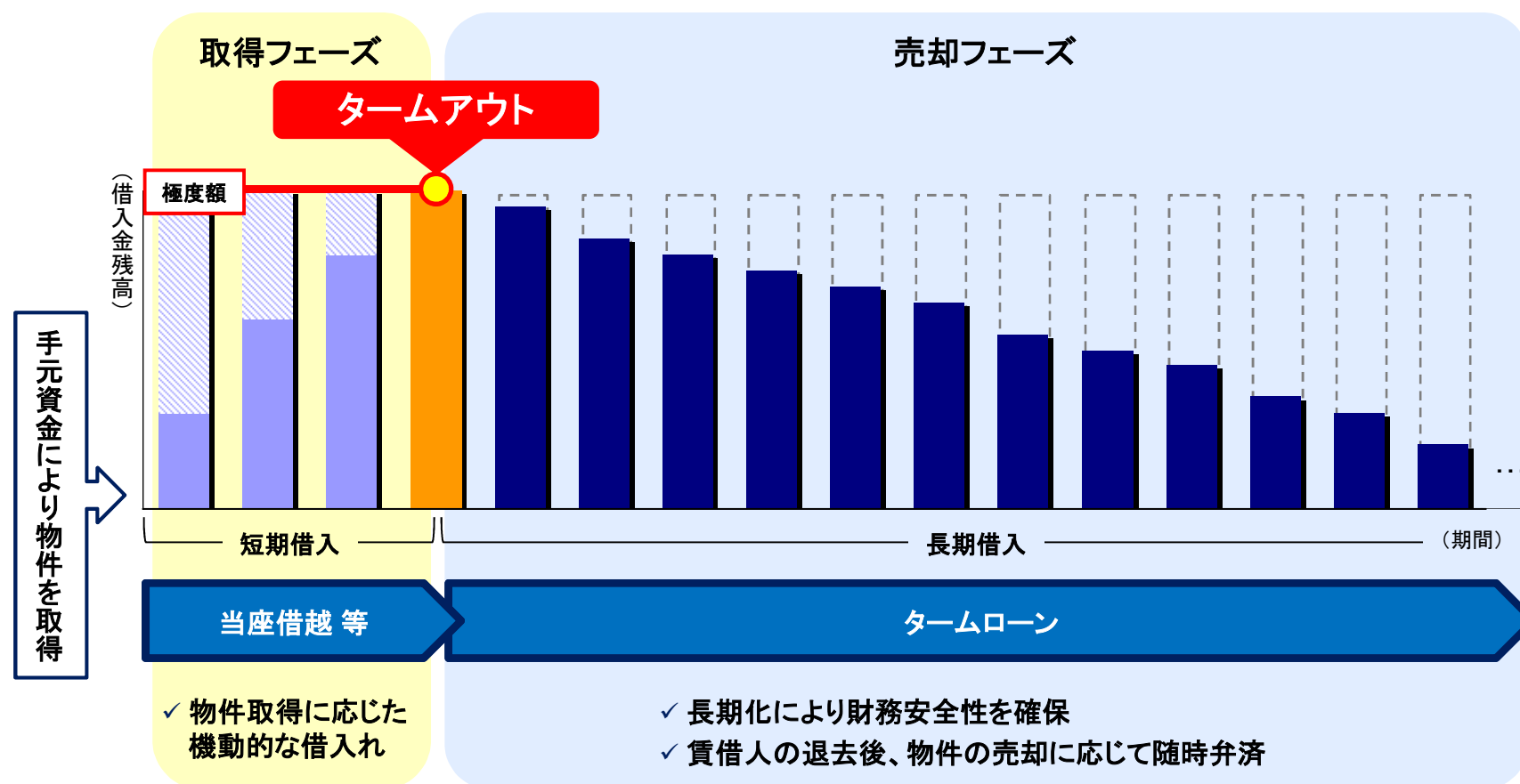
自社開発された当社専用の業務管理システム

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

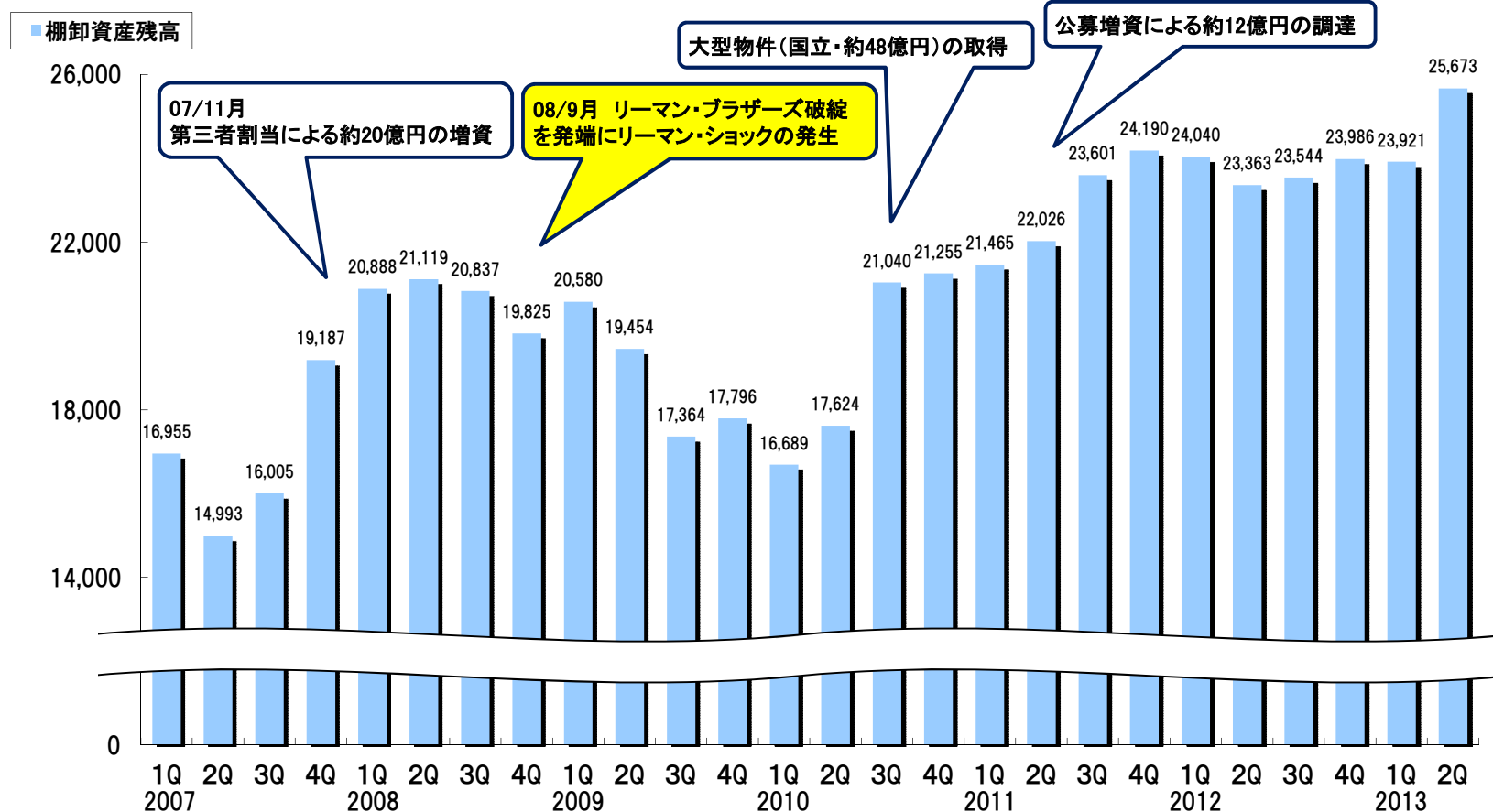
5. 会社紹介

—販売用不動産の推移—

- 第2四半期末の販売用不動産残高は過去最高の256億円まで積上げ、今後の収益源を確保
- 2013/11期の取得方針として、慎重な査定に基づいた積上げを目指す

■ 販売用不動産推移(各四半期末時点ベース)

(単位: 百万円)



※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

通期予想に対する進捗状況

売上高・粗利益ともに進捗率は概ね50%超と、順調に進捗

(単位:百万円)

科目	2012/11	2013/11 (予想)		2013/11 2Q (実績)	
	金額	金額	前期比	金額	進捗率
売上高	12,857	12,049	93.7%	6,166	51.2%
売上総利益	2,770	2,797	100.9%	1,578	56.4%
営業利益	1,541	1,563	101.4%	882	56.5%
経常利益	989	1,005	101.7%	602	59.9%
税金等調整前当期純利益	989	1,005	101.7%	602	59.9%
当期純利益	538	600	111.5%	343	57.3%

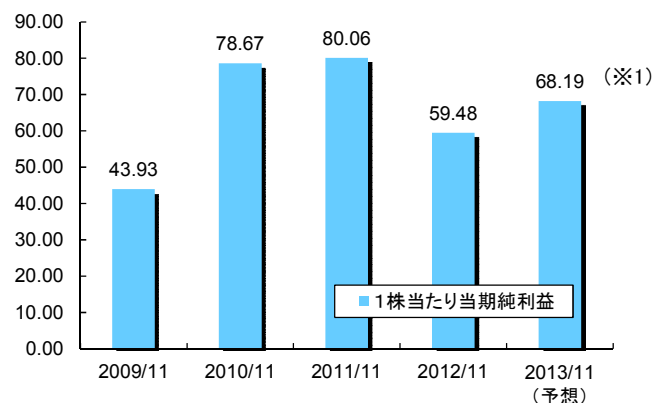
(単位:百万円)

セグメント別	2012/11	2013/11 (予想)		2013/11 2Q (実績)	
	金額	金額	前期比	金額	進捗率
売上高	12,857	12,049	93.7%	6,166	51.2%
中古マンション	11,775	11,256	95.6%	5,680	50.5%
賃貸	1,709	1,760	103.0%	909	51.7%
売買	10,065	9,495	94.3%	4,770	50.2%
インベストメント	774	527	68.1%	300	56.9%
アドバイザー	308	266	86.2%	185	69.9%
売上総利益	2,770	2,797	100.9%	1,578	56.4%
中古マンション	2,381	2,380	100.0%	1,270	53.4%
賃貸	1,233	1,262	102.4%	672	53.3%
売買	1,334	1,218	91.3%	600	49.3%
評価損	-186	-100	53.8%	-3	3.3%
インベストメント	122	198	162.1%	150	75.9%
アドバイザー	266	218	81.7%	157	72.3%

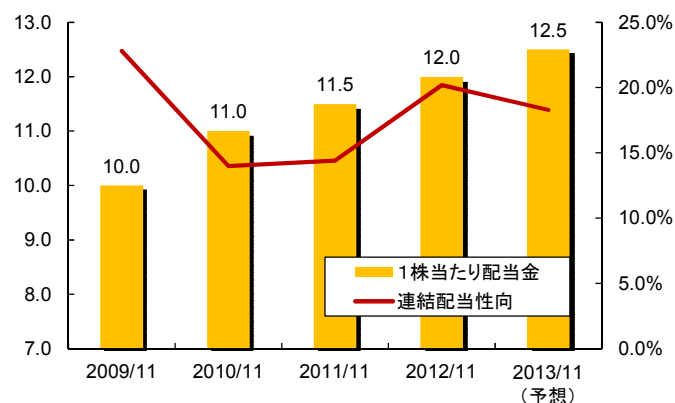
配当方針

- 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株当たり当期純利益推移 (※1) (単位:円)



■ 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	68.19 (※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	110 (※2)
連結配当性向 (※3)	22.8%	14.0%	14.4%	20.2%	18.3%

※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 2012年11月30日発行済株式総数から自己株式数を控除した株式数(8,803,100株)に基づく予想

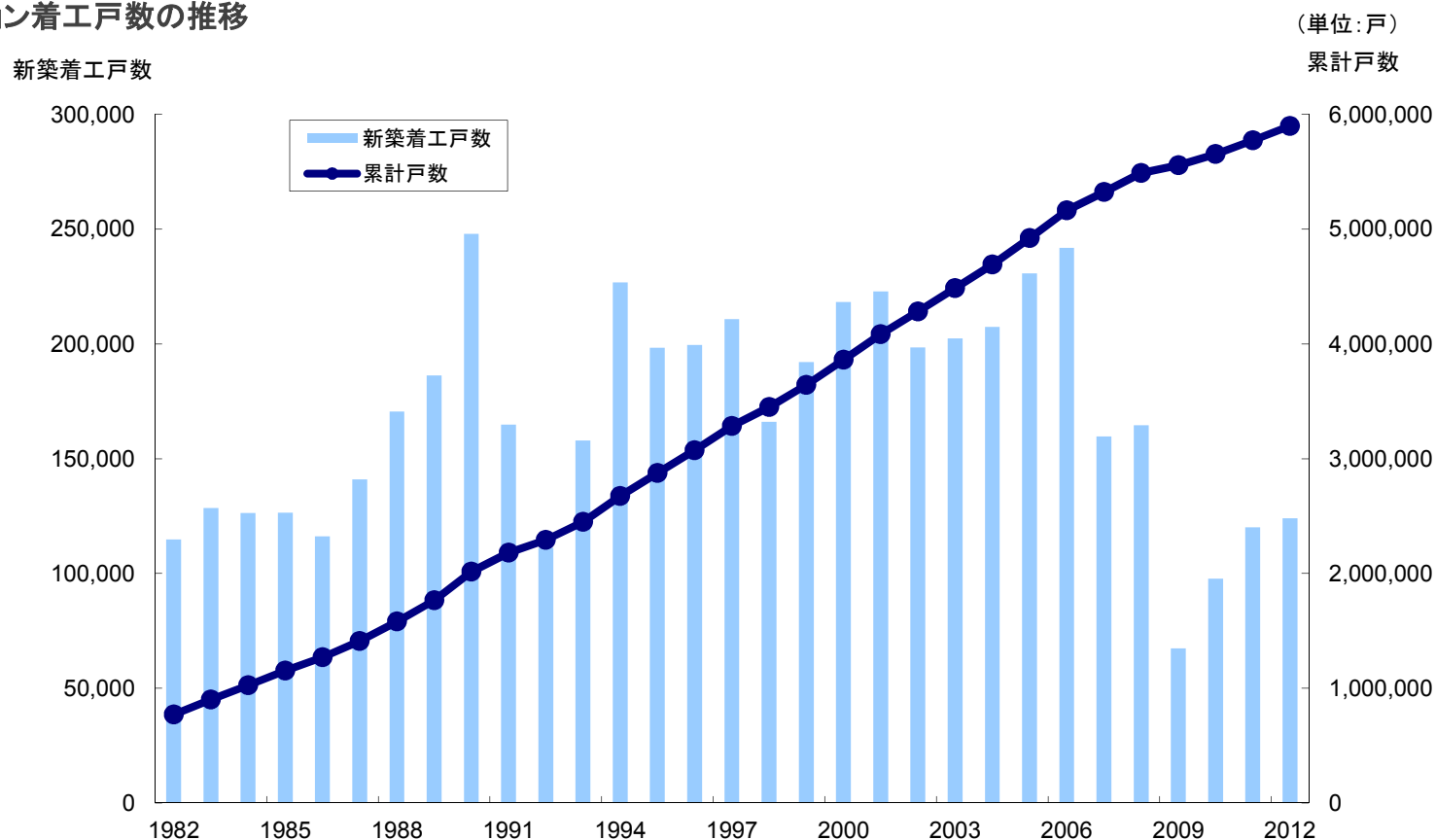
※3 連結配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ 1株当たり当期純利益 × 100

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 ～500万戸超の時代～

- 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

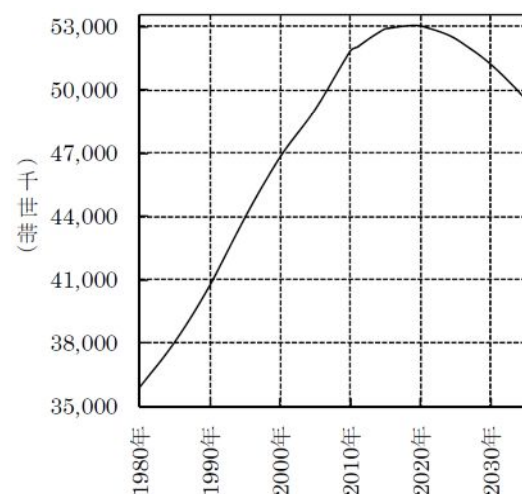
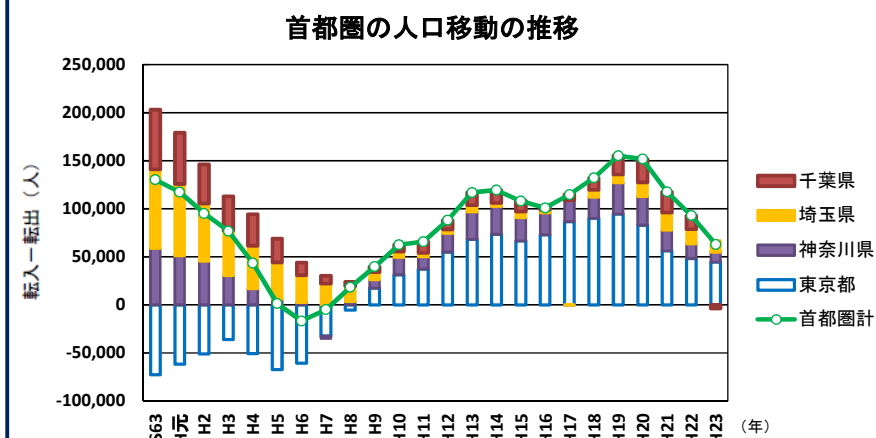


図1. 一般世帯総数の推移図

(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



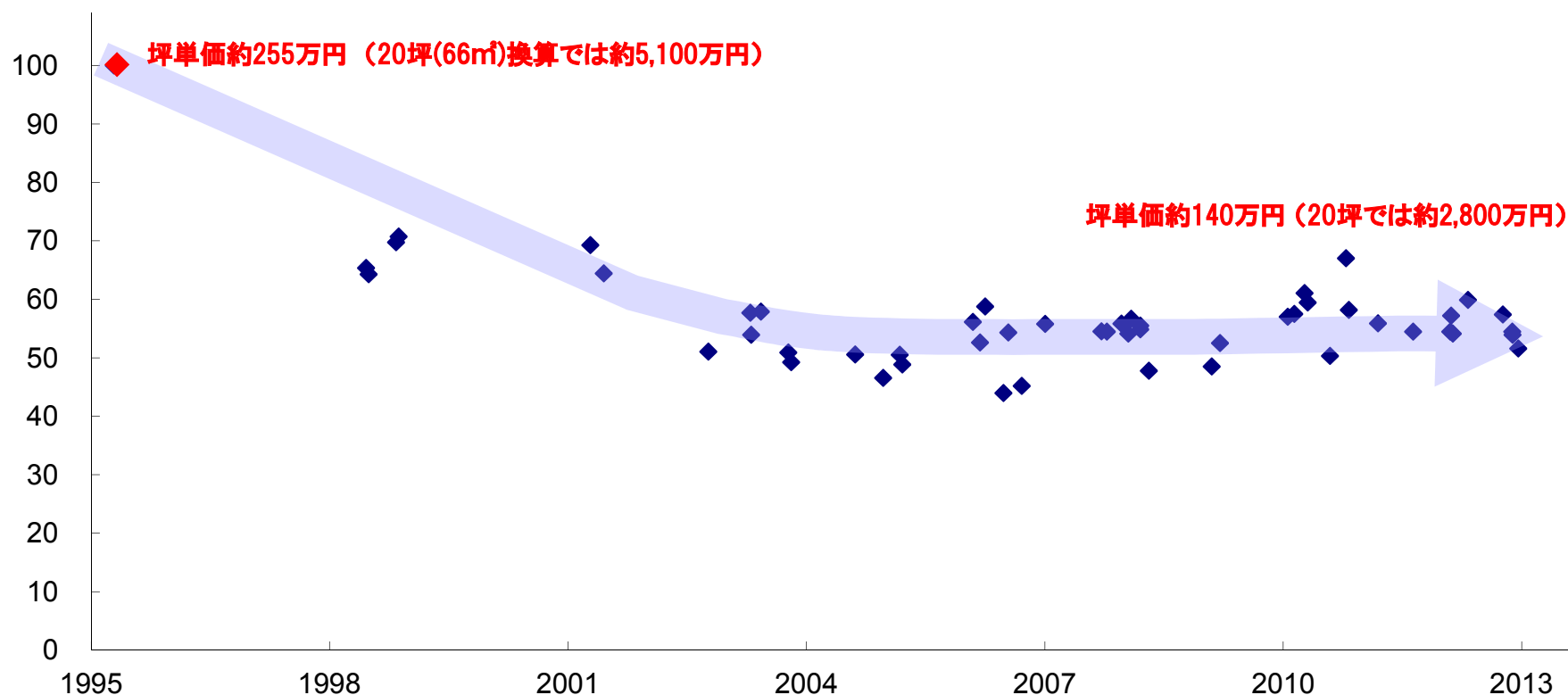
(出典) 総務省 住民基本台帳人口移動報告
 長期時系列表(昭和29年～平成23年)より当社作成



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 平均占有面積：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役(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)

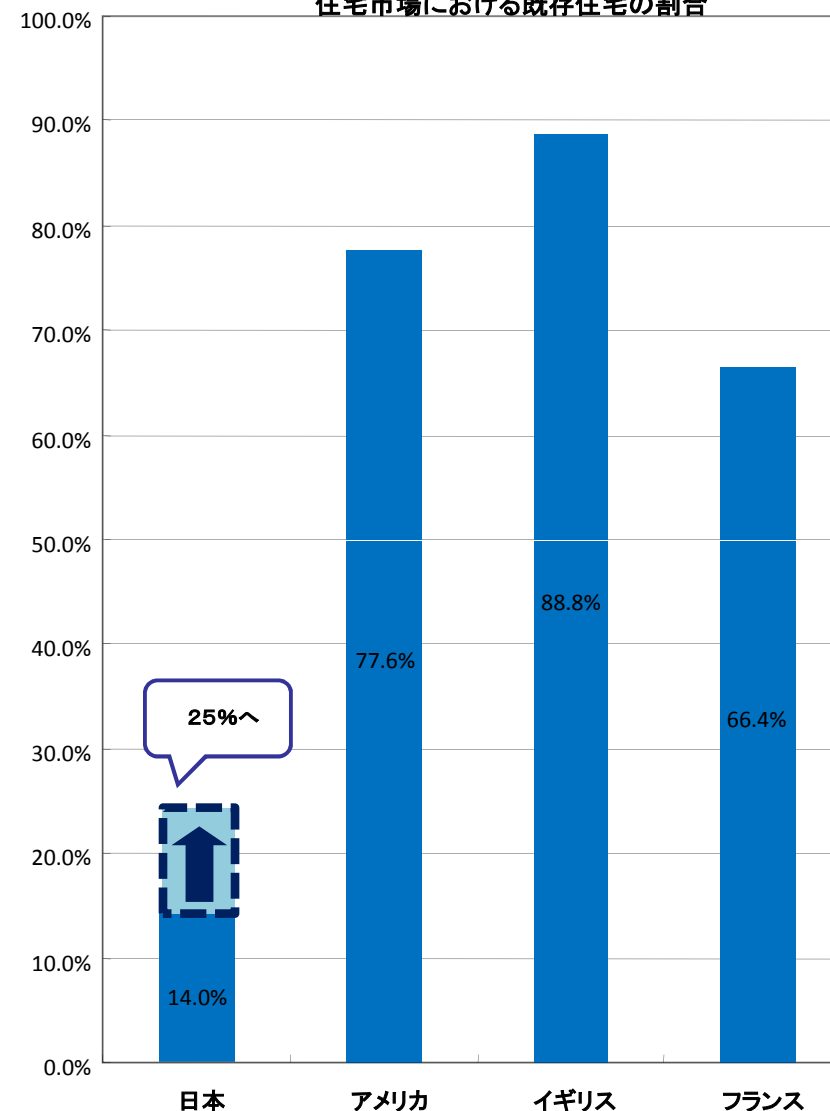
①優良な物件の供給

- ・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

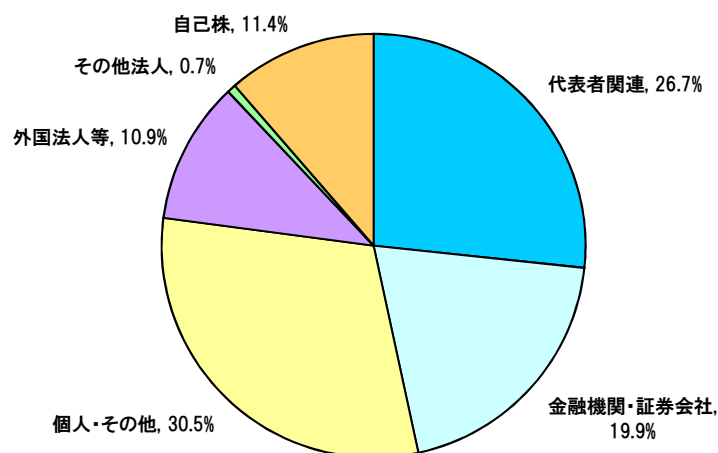
会社名	スター・マイカ株式会社
代表者	代表取締役社長 水永 政志 (略歴)・三井物産㈱ ・MBA(カルフォルニア大学ロスアンゼルス校) ・㈱ボストンコンサルティンググループ ・ゴールドマン・サックス証券会社
設立	平成13年(2001年)5月1日
上場	平成18年(2006年)10月2日 大証ジャスダック市場(証券コード 3230)
資本金	3,573百万円
事業所	本社(東京都港区)、横浜支店(横浜市西区) ※平成25年8月5日付で、本社移転予定(東京都港区)
主要取引銀行	三菱東京UFJ銀行、あおぞら銀行、三井住友銀行、りそな銀行、みずほ銀行他
監査法人	有限責任あずさ監査法人
役職員	68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)

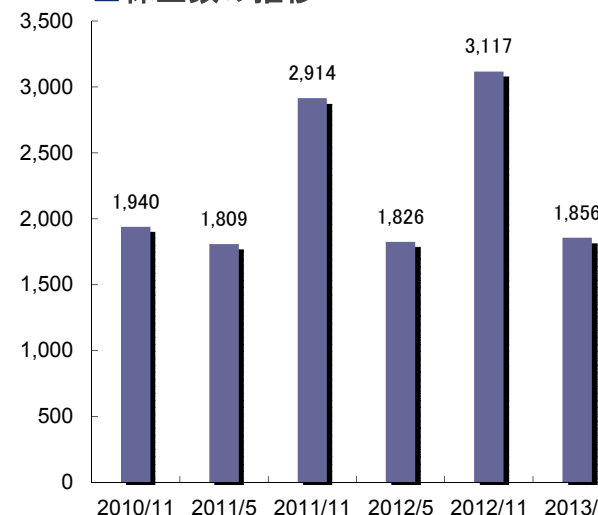
■ 主要株主の状況

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 経営企画室

電話： 03-3568-1770

E-mail: ir.group@starmica.co.jp