

2975 スター・マイカ・HD

業種：不動産

アナリストレポート 担当：下川寿幸

東証プライム／貸借銘柄

〈投資評価〉
やや強気(継続)

- ・今11月期3Qの連結営業利益は販売利益の増加で 29.2%増の 58.4 億円
- ・通期の連結営業利益見通しを62億円から 30%増の72億円へ増額修正
- ・日本政策投資銀行(DBJ)と開始したファンド組成が事業規模拡大に寄与へ

事業概要:中古マンションを 1 戸単位から購入し、リノベ販売

中古マンションを空室で購入した場合は即リフォームして売却、入居者がいる場合は家賃収入を得るほか、入居者が退去した際や入居者がいるまま新たな家主にオーナーチェンジで売却するなど、リノベマンション事業が主力。

入居中物件の販売構成比率上昇などで、利益率を改善

事業別売上高構成比		単位: %
リノベマンション事業		95
アドバイザー事業		3
インベストメント事業		2

株価	
直近終値	1,184.0 円 (25/09/30)
52週高値	1,227.0 円 (25/09/29)
52週安値	579.0 円 (24/09/17)

時価総額・発行済株式数	
時価総額	402 億円
発行済株式数	3,393 万株

連結株式指標	
予想PER	9.6 倍 2025/11
	8.9 倍 2026/11
PBR	1.54 倍 2024/11
BPS	768.1 円 2024/11
予想PCFR	2.8 倍 2025/11
予想EV/EBITDA	7.4 倍 2025/11
予想配当利回り	2.96 % 2025/11
	3.13 % 2026/11

連結収益性/財務指標	
予想営業利益率	10.7 % 2025/11
実績ROE	12.8 % 2024/11
予想ROE	16.0 % 2025/11
自己資本比率	24.8 % 2024/11
ROIC	4.3 % 2024/11

指標の定義、注釈は文末に記載



＜スター・マイカ・HDの11月期連結業績＞							
	第3四半期				通期		
	実績	yoy(率)	yoy(額)	進捗率	計画	yoy(率)	yoy(額)
売上高	485.4	19.5	79.1	71.5	679.0	21.6	120.5
リノベマンション	470.5	21.1	82.1	72.4	650.0	21.0	112.6
インベストメント	7.8	▲ 12.6	▲ 1.1	39.7	19.6	118.2	10.6
アドバイザー	7.1	▲ 21.3	▲ 1.9	75.3	9.4	▲ 22.8	▲ 2.8
営業利益	58.4	29.2	13.2	80.7	72.3	30.9	17.1
リノベマンション	54.1	39.1	15.2	75.1	72.0	48.6	23.6
インベストメント	1.3	▲ 23.4	▲ 0.4	56.8	2.3	41.2	0.7
アドバイザー	8.1	▲ 13.2	▲ 1.2	161.4	5.0	▲ 59.4	▲ 7.3
調整	▲ 5.1	0.0	▲ 0.4	0.0	▲ 7.0	0.0	0.1

(事業別予想は当企業調査部が作成。単位: 億円、%)

今 11 月期第3四半期累計
の連結営業利益は前年同期
比29.2%増の 58.4 億円とな
った。

来年度を最終年度とする中
期経営計画で含み益の大きい
入居中(オーナーチェンジ＝
OC)物件の販売や需要の強

い都市部エリアでの展開(＝高価格帯物件の取扱増)、販売期間の短縮化など
を推進中で、その効果が大きく顕在化してきた。OC 物件の販売戸数を同
73.2%増の 660 戸へ増やしたことなどで販売粗利率が同 1.3 ポイント(PT)高
い 15.2%へ上昇し、販売粗利益が同 37.8%増の 65.9 億円と大幅に増えた。

	第3四半期		
	実績	yoy(率)	yoy(額)
OC物件販売戸数	660.0	73.2	279
空室リノベ販売戸数	554.0	▲ 11.6	▲ 73
賃貸売上高	35.1	1.0	0.3
販売売上高	435.5	23.1	81.8
賃貸粗利益	18.1	▲ 4.7	▲ 0.9
販売粗利益	65.9	37.8	18.0
(販売粗利率)	15.2	9.6	1.3

(出所: 決算説明会資料、OCはオーナーチェンジ。単位: 億円、%、PT)

【連結】日本基準	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	配当
2023/11	48,877 (1.4)	4,846 (▲ 20.5)	3,921 (▲ 27.6)	2,664 (▲ 28.2)	79.6	20.0
2024/11	55,849 (14.3)	5,524 (14.0)	4,607 (17.5)	3,106 (16.6)	93.0	23.0
2025/11 CE	64,061 (14.7)	6,298 (14.0)	4,981 (8.1)	3,442 (10.8)	102.1	30.0
2025/11 CM	67,895 (21.6)	7,232 (30.9)	6,002 (30.3)	4,159 (33.9)	122.6	33.0
2025/11 TE	68,000 (21.8)	7,250 (31.2)	6,020 (30.7)	4,170 (34.3)	122.9	35.0
2026/11 TE	75,000 (10.3)	8,000 (10.3)	6,700 (11.3)	4,500 (7.9)	132.6	37.0

(CEは会社側従来予想、CMは会社側修正予想、TEは当企業調査部予想、カッコ内は前年比伸び率、単位: 百万円、%、円)

通期の予想配当金を増配したが、さらなる還元がなされる見込み

会社側は通期の連結営業利益見通しについて期初の 62.9 億円から前期比 30.9%増の 72.3 億円へ増額修正した。第3四半期までの業績好調に加え、同社は 9月25日に日本政策投資銀行(DBJ)と共同でエクイティ出資する中古マンション流動化ファンドの第一段として三菱 UFJ 銀行の融資も加えた30億円(154戸)ファンドの組成を発表しており、この売却益も第4四半期に寄与する見込み。

この増額修正により、中期経営計画の来期目標(70億円)を1年前倒しで超過達成することとなる。このため通期の予想配当金を従来予想の30円から33円へ引き上げた。しかしそれでも会社側が表明している総還元性向(40.0%)には還元額で3.4億円ほど不足していることから、会社側はさらに自社株買いか増配で対応しようと考え中である。

本決算発表時に新たな展望を公表へ

オーナーチェンジ物件の構成比を高めることや都市部でのシェア拡大などで、2026 年 11 月期に連結売上高で700億円、連結営業利益で70億円、連結当期純利益で38億円を目指してきたが、すでに今期に超過達成する見込みとなったことから、本決算発表時に新たな展望が公表されるとみられる。

また、開始した中古マンション流動化ファンドについては融資先やエクイティ出資先の多様化が予想され、事業規模の拡大に寄与することだろう。

投資評価:OC 物件取り扱い強化などを評価し、やや強気を継続

中古マンション市場の拡大や OC 物件取り扱い強化などで業績拡大が続くことが予想されるため、投資評価としてやや強気を継続する。

(以上) **売買審査課審査済**

【指標の定義】

予想 PCFR = (時価総額) ÷ (予想当期利益 + 予想減価償却費)

予想 EV/EBITDA = (時価総額 + 有利子債 - 手元流動性) ÷ (経常利益 + 減価償却費 + 金融収支)

ROIC = (営業利益 - 法人税等) ÷ (有利子負債 + 自己資本)

※表示した数値は四捨五入等の関係で合計などの数値と一致しない場合がある。

【投資評価の定義】

<強気> 今後 6 ヶ月のパフォーマンスが TOPIX に対して 15%超上回ると予想される銘柄

<やや強気> 今後 6 ヶ月のパフォーマンスが TOPIX に対して 5~15%上回ると予想される銘柄

<中立> 今後 6 ヶ月のパフォーマンスが TOPIX に対して±5%以内と予想される銘柄

<やや弱気> 今後 6 ヶ月のパフォーマンスが TOPIX に対して 5~15%下回ると予想される銘柄

<弱気> 今後 6 ヶ月のパフォーマンスが TOPIX に対して 15%超下回ると予想される銘柄

商号等:立花証券株式会社/金融商品取引業者 登録番号:関東財務局長(金商)第110号 加入協会:日本証券業協会、一般社団法人 金融先物取引業協会 ●この資料は投資判断の参考となる情報提供を目的としたものです。本資料は信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。●株式を売買する場合は、約定代金に対し、最大1.20175%[税込]の委託手数料がかかります(最低委託手数料は2,640円[税込]また約定代金4,800円以下の売却の場合の委託手数料は約定代金の55%[税込]とし、1円の場合は1円[税込]とします。●株価の変動や発行者の信用状況の変化等により、投資元本を割り込むことがあります。また信用取引ではその損失額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。●立花証券およびその関連会社、役職員が、この資料に記載されている証券もしくは金融関連商品について自己売買または委託売買取引を行う場合があります。●投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願い申し上げます。

<禁転載> 他目的で当資料をご利用の際は当企業調査部にご連絡ください。