

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）

・前11月期の連結営業利益は販売利益の増加で32.4%増の73.1億円

・今期の連結営業利益について前期比27.1%増の92.9億円を計画

・今期の1株当たりNAV予想は1750円、いまだ株価の上値余地は大きい

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。

入居中物件の販売増や都市部比率上昇、販売期間短縮などで、利益率を改善

前11月期の
連結営業利益
は前の期に比
べ32.4%増
の73.1億円と
なった。

含み益の大
きい入居中（オ
ーナーチエン
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

<スター・マイカ・HDの11月期連結業績>

	前期			今期		
	実績	yo(y(率)	yo(y(額)	計画	yo(y(率)	yo(y(額)
売上高	691.6	23.8	133.1	847.2	22.5	155.6
リノベマンション	660.1	22.8	122.8	807.3	22.3	147.1
インベストメント	21.7	142.0	12.7	28.6	31.9	6.9
アドバイザリー	9.8	▲ 19.8	▲ 2.4	11.3	15.7	1.5
営業利益	73.1	32.4	17.9	93.0	27.2	19.8
リノベマンション	68.2	40.9	19.8	84.0	23.1	15.8
インベストメント	2.3	37.0	0.6	2.8	24.4	0.5
アドバイザリー	10.2	▲ 16.9	▲ 2.1	13.0	27.2	2.8
調整	▲ 7.6	N.M.	▲ 0.4	▲ 6.8	N.M.	0.7

(当企業調査部予想。単位：億円、%)

<リノベマンション事業のKPI>

	前期			今期		
	実績	yo(y(率)	yo(y(額)	計画	yo(y(率)	yo(y(額)
OC物件販売戸数	978	57.7	358	1016	3.9	38
空室リノベ販売戸数	743	▲ 8.3	▲ 67	791	6.5	48
賃貸売上高	46.2	▲ 0.9	▲ 0.4	45.2	▲ 2.2	▲ 1.0
販売売上高	613.9	25.1	123.2	761.8	24.1	147.9
賃貸粗利益	23.9	▲ 3.4	▲ 0.8	23.4	▲ 2.1	▲ 0.5
販売粗利益	89.2	39.7	25.4	113.0	26.7	23.8
(販売粗利益率)	14.5	11.4	1.5	14.8	2.3	0.3

(会社側予想。単位：戸、億円、%)

増）、販売期間の短縮化などを推進したこと、営業利益率が10.6%と0.7ポイント上昇した。OC物件の販売戸数は同57.7%増の978戸へ増やしたことなどで販売粗利率が同1.5ポイント(PT)高い14.5%へ上昇し、販売粗利益が同39.7%増の89.2億円と大幅に増えた。

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

株価	
直近終値	1,434.0 円 (26/01/13)
52週高値	1,445.0 円 (26/01/13)
52週安値	727.0 円 (24/12/17)

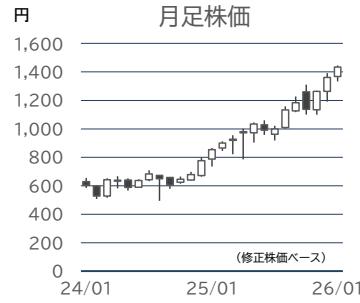
時価総額・発行済株式数

時価総額 498 億円

発行済株式数 3,476 万株

連結株式指標			
予想PER	9.5 倍	2026/11	
	8.5 倍	2027/11	
PBR	1.64 倍	2025/11	
BPS	872.6 円	2025/11	
予想PCFR	3.3 倍	2026/11	
予想EV/EBITDA	7.8 倍	2026/11	
予想配当利回り	3.14 %	2026/11	
	3.49 %	2027/11	

指標の定義、注釈は文末に記載



【連結】日本基準	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	配当
2024/11	55,849 (14.3)	5,524 (14.0)	4,607 (17.5)	3,106 (16.6)	93.0	23.0
2025/11	69,158 (23.8)	7,314 (32.4)	6,156 (33.6)	4,184 (34.7)	124.4	37.0
2026/11 CE	84,715 (22.5)	9,298 (27.1)	7,494 (21.7)	5,095 (21.8)	150.1	45.0
2026/11 TE	84,720 (22.5)	9,300 (27.2)	7,500 (21.8)	5,100 (21.9)	150.3	45.0
2027/11 TE	96,000 (13.3)	10,500 (12.9)	8,700 (16.0)	5,700 (11.8)	168.0	50.0

(CEは会社側予想、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)

今期計画は保守的、増額修正となる可能性が高い

会社側は今期の連結営業利益について前期比 27.1% 増の 92.9 億円を計画している。OC 物件の販売戸数は同 3.9% 増の 1016 戸と保守的にみている一方、空室リノベの販売戸数は同 6.5% 増の 791 戸と堅調に伸ばす計画。戸数の伸びは地味だが、販売価格の水準が高まっているため、販売粗利益は同 26.7% 増の 113.0 億円、販売粗利率は 0.3PT 増の 14.8%、配当は同 8 円増の 45 円を予想している。同社は期初計画を保守的にみる傾向があるため、期中に増額修正となる可能性が高い。

来期以降の売上高につながる仕入れの今期計画は前期実績の 1641 戸に対して 9.6% 増の 1800 戸と首都圏を中心拡大させることを計画している。このうち OC 物件の比率は 52.8% から 51.9% とやや下がるとみているが、大勢に影響はないと思われる。

今期の1株当たり NAV は 1750 円と予想

前期末の 1 株当たり純資産に含み益を加えた 1 株当たり NAV(時価ベースの純資産) は 1551 円で、1 月 13 日の時価(1434 円) はそれに満たない。会社側は毎期含み益の 3 割を実現益としており、1 株当たり NAV は重要指標である。会社側は今期の 1 株当たり NAV を 1750 円と予想しており、いまだ株価の上値余地は大きいといえよう。

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。

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 カ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 カ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 カ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 カ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 カ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思わ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。