

STAR MICA 2014

事業報告書 | 2012年12月1日 ▶ 2013年11月30日



スター・マイカ株式会社

〒105-6028 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
TEL 03-5776-2701



東証1部上場
証券コード 3230

OUR VISION | トップメッセージ

中古マンションのリーディングカンパニーとして ～より良い価格でより良い暮らしを～



我が国の住宅環境は、“新築の大量供給”から“既存ストックの有効活用”へと着実に変化しております。その中で当社は、中古マンションの再生・流通を通じて多くの人々に「より良い価格でより良い暮らし」を提供し、さらには、“作る”から“活かす”社会を実現することを目指しております。

当社は今後も安定的な経営基盤を第一としつつ、社会的な責任をより認識し、関係するすべてのステークホルダーから信頼され、必要とされる企業を目指します。今後とも、皆さまのより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2014年2月

代表取締役社長 水永 政志

Close up 1

「しあわせリノベ研究所」 発足しました！

「リノベーションを通じて女性のストレスを軽減し、笑顔で快適に過ごせるようにしたい」という女性スタッフ有志で発足しました。女性目線のリノベーション中古マンションを研究し、情報提供や実際の商品開発に取り組んでいます。



Close up 2

中古マンション業界初「管理組合における 議決権行使ガイドライン」を公表！

マンション管理組合の皆様との良好な関係を維持するとともに、地域社会の一員として社会に貢献していくため、業界に先駆けて議決権行使に対する基本姿勢を設定し、公表致しました。

Close up 3

本社を移転しました！

2013年8月に本社を移転しております。
また移転に伴い、ホームページをリニューアルしました。
URL : <http://www.starmica.co.jp/>



当社ホームページ

Close up 4

大阪支店を開設しました！

2014年1月に営業開始しました。



大阪支店外観写真



商号 スター・マイカ株式会社

本社 〒105-6028
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

横浜支店 〒220-0004
神奈川県横浜市西区
北幸一丁目11番11号
NOF横浜西口ビル6階

大阪支店 〒530-0012
大阪府大阪市北区芝田一丁目4番8号
北阪急ビル8階

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

上場取引所 東京証券取引所 ジャスダック市場

証券コード 3230

資本金 35億円 (連結純資産109億円)

主要取引銀行 三菱東京UFJ銀行
三井住友銀行
あおぞら銀行
りそな銀行
みずほ銀行

宅地建物取引業者登録 国土交通大臣 (1) 第8237号

金融商品取引業者登録 関東財務局長 (金商) 第2191号

主なグループ会社 スター・マイカ・レジデンス株式会社
スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社
ファン・インベストメント株式会社

沿革

2001年 (平成13年) 5月	当社設立
2006年 (平成18年) 10月	株式上場
2011年 (平成23年) 9月	横浜支店開設
2013年 (平成25年) 12月	大阪支店開設

役員

代表取締役	水 永 政 志
取締役	日 浦 正 貴
取締役	明 石 圭 市
取締役	秋 澤 昭 一
社外取締役	小 滝 一 彦
常勤監査役	河 島 克 二
監査役	依 田 雅 弘
監査役	小 坂 義 人

当社では、このような中古マンションを購入しています

ファミリータイプ
(50㎡~)

「オーナーチェンジ物件※」
を積極的に購入

区分所有の1室から
1棟全体でも購入

※現状が賃貸中であり、所有者が変わる際に賃貸借契約を引き継ぐもの

中古マンションの“リーディングカンパニー”としてリノベーション物件を提供

当社は主に賃貸中の中古マンションを購入しております。

入居者が退去するまで保有した後は、リノベーションにより「新たな住まい」に生まれ変わったマンションを提供しております。

ACQUISITION
購入

- 情報入手
- 査定

MANAGEMENT
保有

- 賃貸管理
- 退去

RENOVATION & SALES
販売

- リノベーション
- 販売

買い手が少ない

「オーナーチェンジ物件」を積極購入

1室単位から10億円単位のバルク（一括売却）まで、お客様の売却ニーズに応じて、迅速確実に査定・決済できる社内体制を整えております。

「積極的な物件購入のために」

- ★ 迅速な査定 ■ 豊富なデータベースにより、査定価格を迅速に提示
- ★ スピード決済 ■ 十分な手元資金を活用したスピーディな決済
- ★ 幅広い対応 ■ 1室単位~10億円単位のバルクまで幅広く対応
- ★ リースバック ■ 買替売却のお客様に引渡期間を柔軟に対応

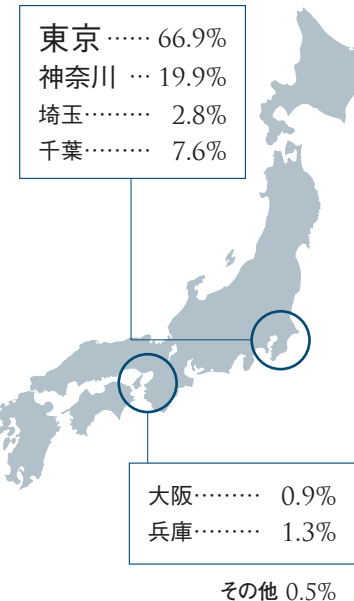


常時約1,200室を保有
豊富なマンション取引実績

バリエーションに富んだ様々なマンション在庫を保有することで、不動産投資のリスクを分散する一方、入居者様から安定的な家賃収入を得ております。

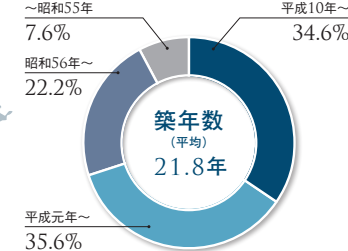
保有残高 269億円
平均専有面積 62.03㎡

■ 地域別残高構成

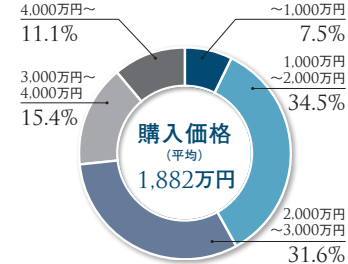


※データは全て2013年11月時点

■ 築年時期別残高構成



■ 購入価格帯別残高構成



最適なリノベーションにより、
“新たな住まい”を提供

入居者様の退去後、リノベーションにより“中古マンション”を“新たな住まい”に生まれ変わらせ、住宅購入希望の皆様を提供しております。リノベーションは、利便性・品質だけでなく価格面にも配慮して、中古マンションとしての魅力を最大限に高めます。

注目物件

■ ステラガーデン溝の口

緑豊かで閑静な高台立地、
1棟まるごとリノベーション物件

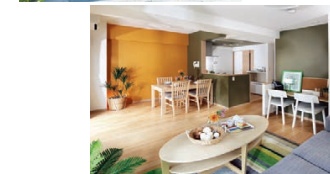


過去の販売物件

- 晴海アイランドトリトンスクエアビュータワー (中央区)
- コスモ西大島グランステージ (江東区)
- 藤和シティコープ飛鳥山公園 (北区)
- コアスターレ西大井 (品川区)
- サニーコート市川 (市川市)
- セントラルレジデンス新宿シティタワー (新宿区)
- クリオ文京本駒込 (文京区)
- シーアイマンション池袋西 (板橋区)

■ サニーコート市川

選べるリノベーションプランで
より快適に、より心地よく



- クリオレミントンヴィレッジ国立 (国立市)
- パークハイム狛江 (狛江市)
- ライオンズタワー府中 (府中市)
- グランドメゾンつつじヶ丘 (調布市)
- 網島ハイム (横浜市)
- パークシティ本牧 (横浜市)
- レジディア南生田 (現ステラガーデン南生田) (川崎市)

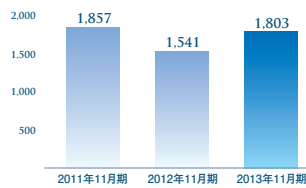
他多数

FINANCIAL HIGHLIGHTS | 連結財務ハイライト

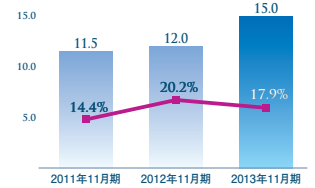
売上高 (百万円)



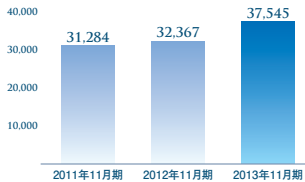
営業利益 (百万円)



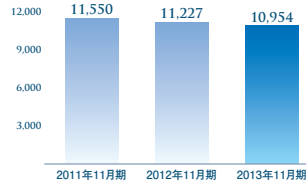
配当性向・一株当たり配当金 (円)



総資産 (百万円)



純資産 (百万円)



一株当たり純資産 (円)



STOCK INFORMATION | 株式情報

(2013年11月30日現在)

事業年度	12月1日から翌年11月30日まで
1単元の株式数	100株
基準日	11月30日 その他必要があるときは、あらかじめ公告して定めます。
定時株主総会	毎年2月
公告方法	電子公告。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
株主名簿管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
株式の状況	
発行可能株式総数	21,200,000株
発行済株式総数	10,000,000株
株主数	2,347名
主要株主	株式会社オフィス扇 水永 政志 田口 弘

ACCESS | 交通アクセス

本社



東京メトロ 日比谷線
神谷町駅
神谷町MTビル出口から徒歩3分
東京メトロ 南北線
六本木一丁目駅
泉ガーデン出口から徒歩6分

横浜支店



JR 横浜駅から徒歩5分
相鉄本線
横浜駅から徒歩5分
地下鉄ブルーライン
横浜駅から徒歩5分

大阪支店



阪急神戸線
阪急梅田駅から徒歩1分
地下鉄 御堂筋線
地下鉄梅田駅から徒歩1分
JR 大阪駅から徒歩2分

株主優待のご案内

1 対象となる株主様

毎年11月末日現在の株主名簿に記載または記録された当社普通株式100株以上を保有されている株主様を対象と致します。

2 ご優待内容 (100株以上)

2,000円相当の美容・健康・生活関連商品
◎薬用三泉G (2013年11月期実績)



薬用三泉G



地球環境に配慮した植物性油インキを使用しています