



# STARMICA

## 事業報告書 2017

2015年12月1日～2016年11月30日

証券コード 3230



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



### トップメッセージ

#### リノベーションマンションの リーディングカンパニーとして

#### “作る”から“活かす”社会を実現します。

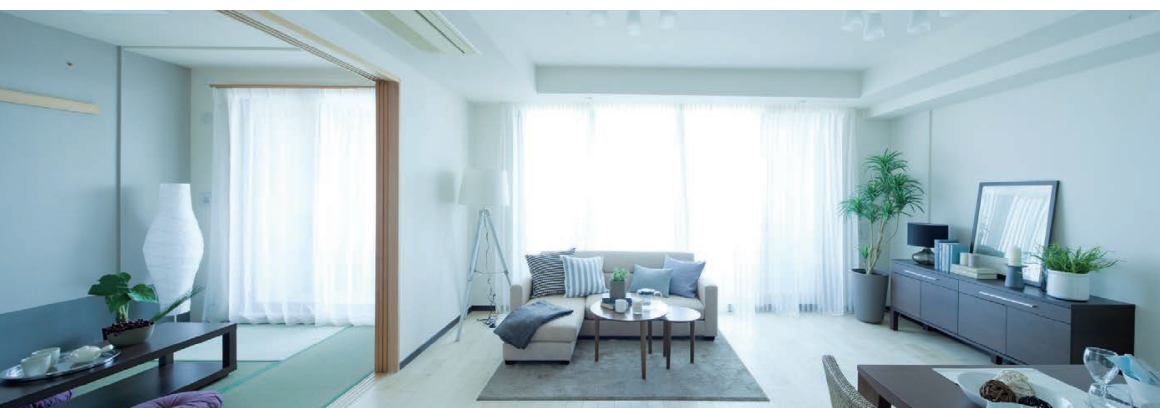
我が国の住宅環境は、新築の大量供給から既存ストックの有効活用へと着実に変化しております。その中で当社は、「作る」から「活かす」社会の実現」を経営理念に掲げ、中古マンションの再生・流通を通じて、多くの消費者の皆様が「より良い価格でより良い暮らし」を手に入れ、環境に優しく活力のある社会の実現に貢献したいと考えております。当社は今後も安定的な経営基盤を第一としつつ、社会的な責任を認識し、関係するすべてのステークホルダーから信頼され、必要とされる企業を目指します。



代表取締役社長

水 永 政 志

2017年2月



当社は、賃貸中の中古マンション（オーナーチェンジ物件）を積極的に購入し、入居者様が退去するまで保有した後は、購入されるお客様のライフスタイルを想像して、一室毎に想いを込めた最適なリノベーションを実施。中古マンションに新たな息吹を与え、価値を高めたリノベーションマンションを販売することで市場を活性化しています。



# 購 入 保 有 販 売

情報入手・査定

賃貸管理・退去

リノベーション・販売

「オーナーチェンジ物件」を積極購入。  
スピード重視の価格査定&購入決済。

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います。

積極的な物件購入“4つの強み”

- ✓ **迅速な査定** ▶ 豊富なデータベースにより、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室単位から10億円単位のバルクまで幅広く対応
- ✓ **リースバック** ▶ 売却後、引続き居住希望のお客様へも柔軟に対応

当社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 (40㎡~)



オーナーチェンジ物件



※オーナーチェンジ物件：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継ぐもの

区分所有1室から1棟全体まで

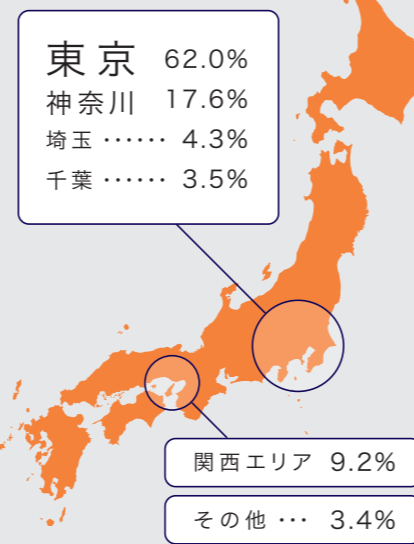


常時約1,800室を保有し、  
安定の家賃収入を実現。

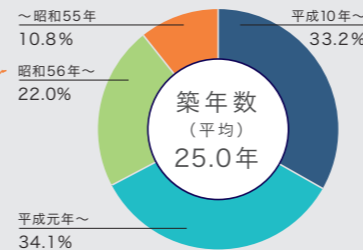


築年や価格帯別のバリエーションに富んだオーナーチェンジ物件を1,800室以上保有することで、不動産投資のリスクを分散しつつ、安定的な家賃収入を得ています。

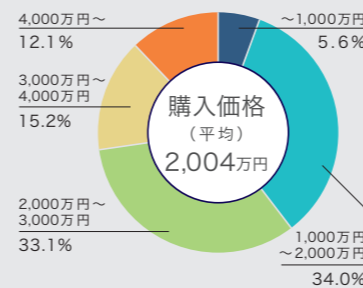
地域別残高構成



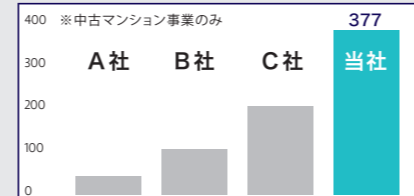
築年数別残高構成



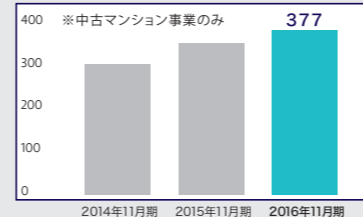
購入価格別残高構成



販売用不動産(保有残高)業界比較 (億円)



販売用不動産(保有残高)推移 (億円)



住まいの魅力を最大限に高めるために、  
一室毎に想いを込めた最適リノベーション。

地域や建物の魅力を引出す最適な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、住宅を購入されるお客様に提供しています。

リノベーションは、しっかりとした施工管理のもと、利便性・デザイン・価格面を含めた中古マンションとしての魅力を最大限に高めています。

Before (中古マンション取得時)



リノベーション施工事例



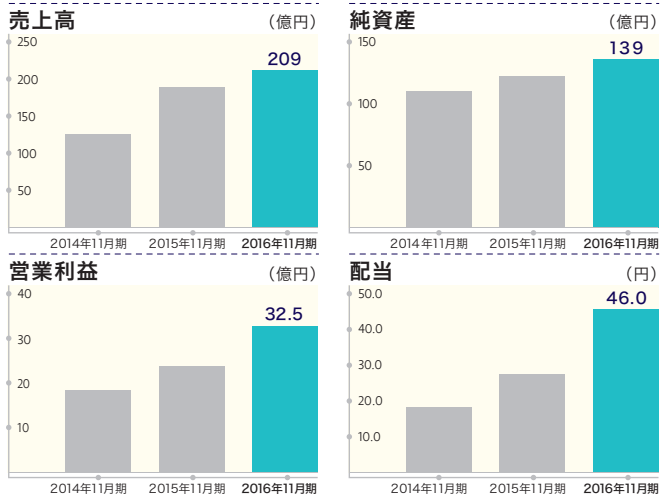
After (リノベマンション販売時)



過去の販売物件：【東京都】晴海アイランドトリトンスクエアビュートワー(中央区)/アドレスガーデン代官山(渋谷区)/アゼリアテラス新宿(新宿区)/ニューライフ西早稲田(新宿区)/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)/ヴェラハイツ武蔵小山(品川区)/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)/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)【神奈川県】綱島ハイム(横浜市)/パークシティ本牧(横浜市)/ボロスター金沢八景(横浜市)/ゾンネンハイム元住吉(川崎市)【千葉県】サニーコート市川(市川市)【埼玉県】川口パークタワー(川口市)【関西エリア等】ファミリー夙川宮西町(兵庫県西宮市)/コープ野村梅田A棟(大阪府大阪市)/ライフヴィラ八事高峯寺番館・式番館(愛知県名古屋府) 他多数

## 連結財務ハイライト

4期連続増収増益、7期連続となる増配



## 株式情報 (2016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、 予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 公告をできない場合は、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 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	
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	7,058名	
主な株主	株式会社オフィス扇 / 水永 政志 / 田口 弘	

## 交通アクセス

本社 Tel.03-5776-2701



- 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  
泉ガーデンタワー出口から徒歩 6分

横浜支店 Tel.045-444-2281



- JR横浜駅から徒歩 3分
- 京急本線 神奈川駅から徒歩 5分

大阪支店 Tel.06-6375-5502



- 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

さいたま支店 Tel.048-826-2125



- JR浦和駅から徒歩 4分

## 直近ハイライト

2016年6月:民泊関連会社への出資・役員派遣を実施

2016年12月:コーポレートロゴおよびサイトを一新

2016年12月:業績予想を再修正、配当予想を増額(41円→46円)

2017年1月:中期経営計画(2017年11月期～2019年11月期)発表

## 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
2015年(平成27年)11月	東証二部市場変更
2016年(平成28年)6月	さいたま支店開設

## 会社概要

商号	スター・マイカ株式会社
代表者名	代表取締役社長 水永 政志
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	〒221-0056 神奈川県横浜市神奈川区金港町 6番地3 横浜金港町ビル 7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
さいたま支店	〒330-0062 埼玉県さいたま市浦和区仲町一丁目 12番1号 カタヤマビル1 9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 市場第二部
証券コード	3230
資本金	35億円(連結純資産:139億円)
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・みずほ銀行・りそな銀行
宅地建物取引業者登録	国土交通大臣(2)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・プロパティ株式会社 スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社 スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社 SMAiT 株式会社
役員	代表取締役社長 水永 政志 取締役 明石 圭市 取締役 石積 智之 社外取締役 河島 克二 社外取締役 小滝 一彦 社外取締役 小坂 義人 社外取締役 櫛本 健夫