



第7期 年次報告書

2006年12月1日～2007年11月30日

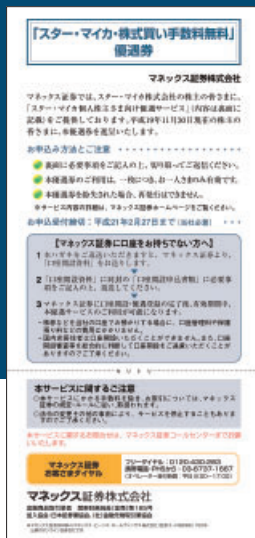
スター・マイカ株式会社

『株主優遇サービス』のご案内

このたび、マネックス証券株式会社より、当社の個人株主様向けのサービスが提供されることになりましたので、ご案内申し上げます。

本サービスは、マネックス証券独自の提案によるものであります。ご興味のある株主様は、同封の「スター・マイカ・株式買い手数料無料」優遇券をマネックス証券株式会社へご返送いただきますようお願い申し上げます。

※本サービスに関するお問い合わせは、マネックス証券株式会社コールセンター(優遇券に記載)までお願いいたします。



株主の皆様の声をお聞かせください

株主様向けアンケート

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

当社では、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。

お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます。



<http://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 3230

いいかぶ

検索

Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索してください。



空メールによりURL自動返信

kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からもアクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL:03-5777-3900(平日 10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com



スター・マイカ株式会社

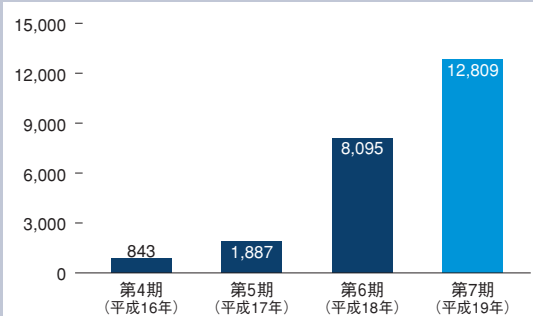
〒107-0052 東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館2F



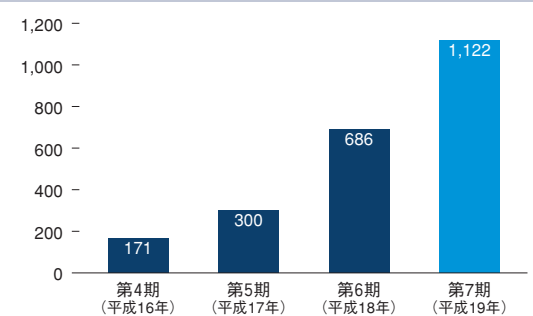
地球環境に配慮した大豆油インキを使用しています

売上高	12,809 百万円	(前期比 58.2% 増)
税引前当期純利益	1,122 百万円	(前期比 63.6% 増)
1株当たり当期純利益	9,866 円	
1株当たり純資産	88,048 円	
1株当たり当期配当金	1,000 円 00 銭	(初の配当実施)

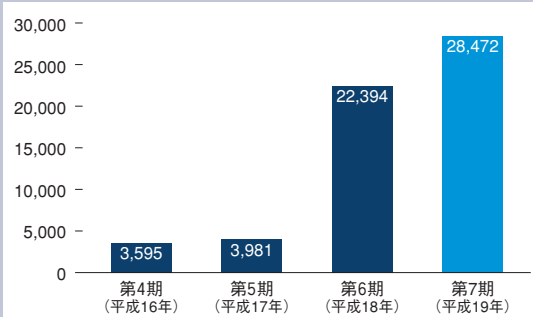
売上高 (単位:百万円)



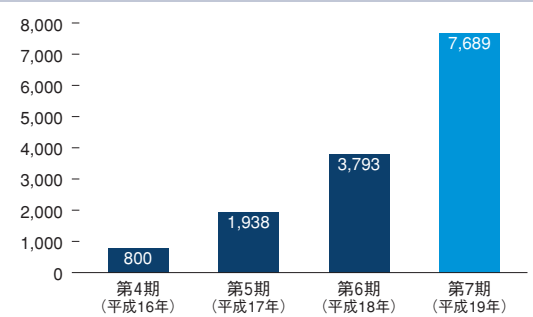
税引前当期純利益 (単位:百万円)



総資産 (単位:百万円)



純資産 (単位:百万円)



(注)：連結財務諸表は第6期より作成しております。第4期及び第5期は、単体の数値を掲載しております。



代表取締役社長
水永 政志

1964年生まれ。三井物産、海外留学を経て、ポストンコンサルティンググループに入社。その後、ゴールドマン・サックス証券会社に移籍。2000年ビーアイテクノロジー（現アセット・マネジャーズ）設立。2002年当社代表取締役に就任。

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。また、平素は当社の事業運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。ここに「第7期年次報告書」(平成19年11月期)をお届けするにあたり、謹んでご挨拶申し上げます。

第7期におきましては、大阪証券取引所ヘラクレス市場への上場による知名度・信頼性の向上が、取引環境や資金調達環境に大きな追い風となり、また、従来はファンドを通じて行っていた中古マンション投資を自己投資に切り替えました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高12,809百万円(前期比58.2%増)、税引前当期純利益1,122百万円(前期比63.6%増)、当期純利益656百万円(前期比62.7%増)と順調に拡大いたしました。さらに、当社初となる配当(1株当たり1,000円)を行うこととなりました。

第8期は、主要業務のマンション流動化事業への一層の注力と、アドバイザー事業の業容拡大を目指します。今後とも株主の皆様のご期待に応えられますよう役職員一丸となって尽力いたしますので、何卒、ご支援ご指導の程よろしくお願い申し上げます。

平成20年2月

中古マンション市場を金融の視点から 分析し、新しいビジネスモデルを確立

— クリーンなマンション流通市場の実現に向けて —

Q1 スターマイカの 事業内容は？

A 水永 マンション流動化事業、インベストメント事業、アドバイザリー事業の3つの事業がありますが、主力の事業はマンション流動化事業です。

「マンション流動化事業」は、ファミリー向けのマンションを「1室単位」から売買しています。昨今、不動産流動化や再生を目的として、1棟単位で不動産を売却する会社は非常に増えていますが、当社の場合、投資対象が他社とは大きく異なっています。

さらに特徴的なのは、「賃貸中」のマンションを取得する点です。実は、日本の不動産市場では「賃貸中」のファミリー向けマンションは「空室」マンションに比べると低い価格で流通しています。その理由は簡単で、賃貸中のマンションは買っても自分で住むことはできず、仮に投資目的で買おうにも住宅ローンが使えないので、結果として「買う人が極端に少ないから」です。ですが、不思議なことに同じマンションの同じ部屋でも、入居者（賃借人）が退去して

空室にさえなれば、市場には買う人がたくさんいます。

当社はここに着目しました。「賃貸中」のものを買って、空室になるのを待って売れば、確実に利益が出るのではないかと。金融の世界では、「商品の理論価格と実際の価格の「価格差」を狙う取引を裁定取引（アービトラージ）」というのですが、これをマンションの世界に持ち込み、賃貸中と空室の「価格差」を利用するという発想です。

加藤 さらに、「賃貸中」のマンションを取得しているのが、賃料収入を受け取りながら入居者の退去を待つこととなります。普通、在庫は保管や移動にお金がかかりますが、当社の在庫はお金を生んでくれる、まさに「夢のような在庫」なのです（笑）。

堀内 また、当社ではそのような物件を、首都圏を中心に幅広く分散して投資しています。現在では、およそ東京5割、神奈川2割、大阪・兵庫2割の配分です。その結果、株式投資でいう「ポートフォリオ効果」のように、個々のマンションから生じる投資リスクの分散も図ることができます。この

Q2 スターマイカの 強みは何ですか？

A 高橋 当社の最大の強みは、「効率的なオペレーション」です。

不動産取引は、実はとても「手間」がかかります。物件の価格査定や調査に始まり、契約書を含めた様々な書類の確認、資金の手当、登記手続や管理会社の手配等、業務を相当効率的に行わないと大量に取引することはできません。1棟ではなく、マンションを1室単位から取引する当社では、

ミスなく大量の取引を行える組織体制が生命線となっています。過去の実績や経験に基づいて蓄積された「ノウハウ」や「チームワーク」は、当社にとってかけがえのない財産です。

さらに、「効率的なオペレーション」という当社の強みをさらに強化すべく、第7期には当社専用の情報システムを独自に開発・導入いたしました。査定精度向上に役立つだけでなく、各戸の運用状況をリアルタイムで社内情報共有し、業務の効率化を支援しています。

加藤 当社の持つ「金融ソリューション」能力も大きな強みだと思っています。



で、分散された数百戸のマンションの集合体に融資できる金融機関は限られています。なぜなら、1棟のマンションと同じように融資しようとする、各部屋の不動産の鑑定評価や抵当権の設定等、手続に膨大な手間がかかるためです。当社では、過去のトラックレコード（取引実績）を元にビジネスモデル自体をご理解いただき、金融機関から融資を受けておりますが、これも他社が容易に真似できるものではありません。

さらに、アドバイザリー事業では、お客様に対して不動産の証券化、不動産仲介といったサービスや、子会社を通じて不動産以外の金融投資へのアドバイスもしております。当社のメンバーは金融業界の出身が多く、また、系列に属さない独立企業として中立な立場でサービスを提供できるという特徴があります。

Q3 今後の事業展開 についてお聞かせ下さい

A 水永 まずは、マンション流動化事業への一層の注力です。第7期において、増資により自己資本の増強を図り、今後の成

長に耐えうる強固な財務基盤を構築することができました。増資により得られた資金を積極的に活用していきます。

新築マンション業界は多くの企業が参入しており、とても競争の激しい業界ですが、一方で、中古マンション市場は、ほとんどメジャープレイヤーがいない状態です。マンションは年々数多く作られていますので、中古マンション市場は潜在的には巨大なマーケットです。

「自動車市場」に例えますと、数十年前、自動車といえば「新車市場」しかありませんでした。しかし、新車市場が飽和する中で中古車売買を専門に行う企業が参入して「中古車市場」が活性化し、今では、当初「新車の売れ行きに影響がある」と消極的だった新車メーカーまでも中古車市場に参入し、消費者にとっては非常に利便性の高い市場となりました。

いずれマンション市場においても、「自動車市場」と同様の動きは、十分に起こりうるかと予測しています。現在、ほとんどの中古マンションは「個人間売買」で流通しています。これでは売りたい時



取締役COO
加藤 卓弥
日本興業銀行（現みずほコーポレート銀行）にて、主に証券業務、機関投資家向け海外投融資のアレンジメント業務などに従事。その後、マーケティング会社で金融機関のリテール戦略支援業務等を手がけ、2003年当社入社、取締役就任。



取締役 不動産営業本部長
堀内 研二
シティバンクにて主に外為決済、証券管理業務に約10年従事。1996年よりみずほ信託不動産販売に入社し個人富裕層や法人仲介に携わり、上場企業の資産処分案件を数多く手がける。2005年当社入社、2007年取締役就任。



取締役 大阪支店長
高橋 隆幸
不動産鑑定士補。日興証券にて個人投資家向け資産相談業務を担当。不動産鑑定事務所にて鑑定業務に従事した後、アーバンコーポレイションにて不動産開発、投資企画・調査等を行う。2003年当社入社、2008年取締役就任。

今期のポイント

販売用不動産の増加

人員の増強、大阪支店の通期寄与だけでなく、上場による知名度・信頼性の向上により、順調に増加いたしました。

負債の増加

ファンドを償還して自己投資に切り替えため、ファンド出資者の出資額である「匿名組合出資預り金」の残高がなくなりました。一方、ファンド償還資金及び新規の物件取得資金を借入金で調達したため増加いたしました。

純資産の増加

今後の成長に備えて純資産を増強すべく、第三者割当増資による資金調達を行った結果増加いたしました。

経常利益の減少

ファンド償還により有利子負債が増加し、「支払利息」の負担が増大しました。一方で、「匿名組合出資損益分配金」(ファンド出資者への配当)は、大幅に減少しました。「支払利息」と「匿名組合出資損益分配金」の計上箇所が異なるため、第7期に過渡的に生じました。

当期純利益の増加

売上規模の増大だけでなく、ファンドの償還により実質的な資金調達コストが低減したこともあり、大幅に増加いたしました。

連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科目	第7期 (平成19年11月30日現在)	第6期 (平成18年11月30日現在)
資産の部		
流動資産	23,090	17,864
固定資産	5,364	4,500
有形固定資産	4,190	3,817
無形固定資産	9	4
投資その他の資産	1,164	678
繰延資産	18	29
資産合計	28,472	22,394
負債の部		
流動負債	9,564	2,373
固定負債	11,219	16,227
負債合計	20,783	18,600
純資産の部		
株主資本	7,183	3,793
資本金	2,915	1,549
資本剰余金	2,884	1,517
利益剰余金	1,383	727
新株予約権	7	—
少数株主持分	498	—
純資産合計	7,689	3,793
負債・純資産合計	28,472	22,394

連結損益計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	第7期 (平成18年12月1日 ~平成19年11月30日)	第6期 (平成17年12月1日 ~平成18年11月30日)
売上高	12,809	8,095
売上原価	10,144	6,032
売上総利益	2,665	2,063
販売費及び一般管理費	798	532
営業利益	1,866	1,531
営業外収益	5	2
営業外費用	636	208
経常利益	1,235	1,325
特別損失	3	0
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	1,231	1,325
匿名組合損益分配額	△ 109	△ 638
税金等調整前当期純利益	1,122	686
法人税、住民税及び事業税	486	315
法人税等調整額	△ 17	△ 33
少数株主損失	1	—
当期純利益	656	403

連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	第7期 (平成18年12月1日 ~平成19年11月30日)	第6期 (平成17年12月1日 ~平成18年11月30日)
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 3,089	△ 4,718
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 3,052	△ 3,667
財務活動による キャッシュ・フロー	5,213	11,623
現金及び現金同等物に係る 換算差額	—	—
現金及び現金同等物の 増加額	△ 928	3,237
現金及び現金同等物の 期首残高	4,602	560
連結範囲の変更に伴う現金 及び現金同等物の増加額	—	804
現金及び現金同等物の 期末残高	3,673	4,602

連結株主資本等変動計算書 第7期(平成18年12月1日~平成19年11月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計			
平成18年11月30日 残高	1,549	1,517	727	3,793	—	—	3,793
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	1,366	1,366	—	2,733	—	—	2,733
当期純利益	—	—	656	656	—	—	656
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	7	498	505
連結会計年度中の変動額合計	1,366	1,366	656	3,389	7	498	3,895
平成19年11月30日 残高	2,915	2,884	1,383	7,183	7	498	7,689

貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科目	第7期	第6期
	(平成19年11月30日現在)	(平成18年11月30日現在)
資産の部		
流動資産	13,837	1,283
固定資産	13,040	6,852
有形固定資産	4,190	3,817
無形固定資産	9	4
投資その他の資産	8,840	3,029
繰延資産	18	29
資産合計	26,896	8,164
負債の部		
流動負債	8,478	2,074
固定負債	11,219	2,293
負債合計	19,697	4,367
純資産の部		
株主資本	7,190	3,796
資本金	2,915	1,549
資本剰余金	2,884	1,517
利益剰余金	1,390	730
新株予約権	7	—
純資産合計	7,198	3,796
負債・純資産合計	26,896	8,164

損益計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	第7期	第6期
	(平成18年12月1日～平成19年11月30日)	(平成17年12月1日～平成18年11月30日)
売上高	4,000	2,827
売上原価	2,169	1,627
売上総利益	1,830	1,200
販売費及び一般管理費	685	434
営業利益	1,145	766
営業外収益	366	0
営業外費用	381	79
経常利益	1,130	687
特別損失	3	0
税引前当期純利益	1,126	686
法人税、住民税及び事業税	484	315
法人税等調整額	△ 17	△ 33
当期純利益	660	404

株主資本等変動計算書 第7期 (平成18年12月1日～平成19年11月30日)

(単位:百万円)

	株主資本						新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
平成18年11月30日 残高	1,549	1,517	1,517	730	730	3,796	—	3,796
事業年度中の変動額								
新株の発行	1,366	1,366	1,366	—	—	2,733	—	2,733
当期純利益	—	—	—	660	660	660	—	660
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	7	7
事業年度中の変動額合計	1,366	1,366	1,366	660	660	3,393	7	3,401
平成19年11月30日 残高	2,915	2,884	2,884	1,390	1,390	7,190	7	7,198

株式の状況 (平成19年11月30日現在)

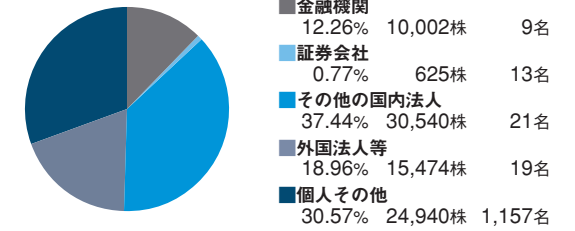
発行可能株式総数 212,000株
発行済株式総数 81,581株
株主数 1,219名

大株主 (上位10名)

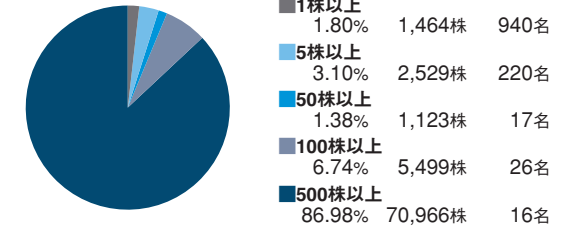
株主名	持株数(株)	出資比率(%)
株式会社オフィス扇	16,450	20.16
モルガン・スタンレー アンド カンパニー インク	13,000	15.94
有限会社ジュピターインベストメント	12,600	15.44
田口 弘	9,000	11.03
水永 政志	6,178	7.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,416	5.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,697	4.53
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	999	1.22
ドイチェバンク アーゲー ロンドン 610	664	0.81
安田 隆夫	622	0.76

株式分布状況

所有者別分布状況



所有株数別分布状況



株主メモ

事業年度 12月1日から翌年11月30日まで
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 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
URL <http://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html>
Tel 0120-288-324
同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
ホームページのご案内 当社に関する最新動向や情報をお伝えしております。
URL <http://www.starmica.co.jp>

平成13年 (2001年)	5月	●会社設立
平成14年 (2002年)	8月	●「区分所有マンションファンド」(現マンション流動化事業)を組成
平成15年 (2003年)	7月	●本社移転(東京都千代田区神田錦町)
平成16年 (2004年)	4月	●ファンドにおいて海外機関投資家から大口出資を受け入れ
平成17年 (2005年)	3月	●ファンドにおいてあおぞら銀行より「極度額30億円のノンリコースローン」を調達
	6月	●本社移転(東京都港区西新橋)
	8月	●ドン・キホーテより商業施設(90億円)証券化アレンジメント業務を受託
平成18年 (2006年)	1月	●本社移転(東京都港区西新橋)
	3月	●ファンドにおいてみずほ銀行を主幹事とした「極度額70億円のノンリコースローン」を調達
	10月	●大阪証券取引所ヘラクレス市場に上場。公募増資(15億円)を実施
	11月	●大阪支店を開設
平成19年 (2007年)	2月	●三菱東京UFJ銀行を主幹事とした「総額180億円のシンジケートローン」を調達。ファンドを償還
	6月	●本社移転(現所在地 東京都港区赤坂)
	8月	●スター・マイカ・アセットマネジメント 業務開始
	11月	●ゴールドマンサックスグループを割当先とした第三者割当増資(20億円)を実施

会社概要 (平成19年11月30日現在)

商号	スター・マイカ株式会社
本社	〒107-0052 東京都港区赤坂二丁目17番22号 赤坂ツインタワー本館2F
大阪支店	〒530-0012 大阪市北区芝田二丁目7番18号
上場取引所	大阪証券取引所 ヘラクレス市場
証券コード	3230
設立	平成13年5月
資本金	29億1,567万円
従業員数	46名(連結)

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 みずほ銀行 りそな銀行
--------	---

主なグループ会社	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 有限会社スター・ローン 有限会社スター・ファンド 有限会社スター・ファンド・アンバー
----------	---

役員 (平成20年2月27日現在)

代表取締役社長	水永 政志
取締役COO	加藤 卓弥
取締役	堀内 研二
取締役	高橋 隆幸
監査役(常勤)	河島 克二
監査役	依田 雅弘
監査役	小坂 義人
上級執行役員	日浦 正貴
上級執行役員	上原 進
執行役員	八島 達也



社名の由来



「スター・マイカ」は、「雲母(うんも)」と呼ばれる鉱石の英語名です。スター(星)という輝きと、鉱石に象徴される永続性を兼ね備えたいと願い、「スター・マイカ」を社名といたしました。

自ら燦然と光り輝くよりも、皆様の光を受けて、静かにしっかりと輝き続ける存在でありたいと考えております。

