

平成 25 年 9 月 13 日

報道関係 各位

会 社 名	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 (コード 3230 ジャスダック・スタンダード市場)
問合せ先:	取締役企画本部長 日浦 正貴
T E L:	03-5776-2785
U R L:	http://www.starmica.co.jp/

「マンション管理組合における議決権行使ガイドライン」 公表のお知らせ

中古マンションの販売を手掛けるスター・マイカ株式会社（東京都港区 代表取締役社長 水永政志）は、本日、中古マンション業界では初となる「マンション管理組合における議決権行使ガイドライン」を公表いたしましたので下記のとおりお知らせいたします。

記

I. 議決権行使ガイドラインの必要性

当社は、リノベーション中古マンションの販売会社として、東京都、神奈川県を中心に年間 400 室程度の中古マンションをリノベーションし、お住まいをお探しのお客様に提供しています。また、将来の商品となる賃貸中の物件を含めると、現在約 1200 室という、国内でも有数の中古マンション保有企業でもあります。そのため、当社は、数多くのマンション管理組合において、他の所有者様と同様に、組合員としての議決権を有しております。

特に、当社が同一マンション内に複数戸を所有するケースでは、管理組合総会における議案の賛否に大きな影響を及ぼすこともあり、他の組合員様から、当社の議決権行使動向に強い関心を示される場合もあります。

そこで、当社では、組合員の一人として管理組合の皆様との良好な関係を維持するとともに、地域社会の一人として社会に貢献していくため、業界に先駆けて、管理組合総会の議決権行使に対する基本姿勢を設定し、公表することといたしました。

これは、株式市場における機関投資家（年金や投資信託の運用者等）の数多くが、「議決権行使ガイドライン」を定めることで、資金提供者からの受託者責任を果たすとともに、投資先の株主価値の増大を図っていることに倣ったものであります。

II. 議決権行使ガイドライン

1、議決権行使の基本方針

当社は、保有・管理する不動産の資産価値の増大、又はその価値の毀損防止を目的として、管理組合総会における議決権行使を以下の方針から総合的に判断いたします。

・社会のよき市民として、社会資本の整備・充実に資するよう、当社の保有期間だけでなく売却後をも見据えた「**長期的な視点**」から判断します。

・他の組合員との良好な関係を維持し、マンション住民の総意を優先すべく、理事会を尊重した、「**全体の視点**」から判断します。

2、議案への対応方針

①決算、予算、修繕に関連する議案

原則として理事会の提案に賛成いたします。

ただし、組合員に重要な追加支出が生じることが見込まれる場合は、別途社内での協議事項とさせていただきます。

②理事、監事に関する議案

原則として理事会の提案に賛成いたします。また、当社は、居住者の皆様の自治を尊重し、現理事会の要請なく、理事、監事を派遣し、または理事会での発言の機会は求めません。ただし、管理組合、理事会の運営が不明朗で、組合員全体の資産価値が毀損すると判断される場合、個別に対応いたします。

③規約等の変更、建替えに関する議案

管理組合内での合意形成がなされている場合、原則として理事会の提案に賛成いたします。管理組合内での意見が集約できておらず、当社の議決権が決議に重要な影響を及ぼす時は、議決権の行使を棄権する場合があります。

④管理会社の変更等その他の議案

原則として理事会の提案に賛成いたします。ただし、管理組合内での意見が集約できておらず、当社の議決権が決議に重要な影響を及ぼす時は、議決権の行使を棄権する場合があります。

3、議決権の行使方法

原則として、当社が管理組合総会に出席して意見・質問を述べる等を行わず、事前の議決権行使書による書面行使を行います。

【用語について】

管理組合総会・・・マンションの区分所有者全員が参加する意思決定機関であり、区分所有法では集会と定められています。

理事会・・・管理組合総会で選任された複数の理事により構成され、管理規約等に則って実際の業務の執行を行います。

【スター・マイカ株式会社について】

スター・マイカ株式会社は、中古マンション取引を通じて、「より良い価格でより良い暮らし」を提供する、東証ジャスダック上場企業です（本社 東京都港区 証券コード 3230）。

当社の特徴は、中古のファミリータイプの分譲マンション、特に“賃貸中（オーナーチェンジ）”の物件を、1室単位からと、極めてユニークな物件取得を行っており、取引先は、大手上場企業やREITをはじめ多岐に及びます。入居者様の退去後は、1室毎に最適なリノベーションを行い、中古マンションを“新たな住まい”として、皆様に提供しております。中古マンション市場におけるリーディングカンパニーとして、首都圏を中心に常時約1,200室を保有しつつ、年間に約1,000室の豊富な売買取引実績があります。当社の事業戦略の独自性は、世界的な競争戦略論の第一人者であるマイケル・E・ポーター教授（ハーバード大学）からも高く評価され、2011年には第11回『ポーター賞』を受賞しております。