



平成29年11月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年3月31日

上場会社名 スター・マイカ株式会社
 コード番号 3230 URL <http://www.starmica.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 水永 政志

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理本部長 (氏名) 石積 智之

TEL 03-5776-2785

四半期報告書提出予定日 平成29年4月7日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年11月期第1四半期の連結業績(平成28年12月1日～平成29年2月28日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する四半期純利益 | |
|--------------|-------|------|-------|------|-------|------|------------------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 29年11月期第1四半期 | 5,934 | 25.4 | 1,284 | 52.8 | 1,118 | 66.6 | 788 | 78.8 |
| 28年11月期第1四半期 | 4,733 | 0.5 | 841 | 26.2 | 671 | 33.2 | 440 | 38.9 |

(注) 包括利益 29年11月期第1四半期 788百万円 (80.3%) 28年11月期第1四半期 437百万円 (38.0%)

| | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 |
|--------------|-------------|--------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 29年11月期第1四半期 | 87.07 | 83.62 |
| 28年11月期第1四半期 | 48.76 | 47.11 |

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|--------------|--------|--------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 29年11月期第1四半期 | 51,093 | 14,459 | 28.2 | 1,590.36 |
| 28年11月期 | 51,651 | 13,906 | 26.8 | 1,529.26 |

(参考) 自己資本 29年11月期第1四半期 14,399百万円 28年11月期 13,846百万円

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 28年11月期 | | 20.00 | | 26.00 | 46.00 |
| 29年11月期 | | | | | |
| 29年11月期(予想) | | 25.00 | | 25.00 | 50.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成29年11月期の連結業績予想(平成28年12月1日～平成29年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する当期純利益 | | 1株当たり当期純利益 |
|-----------|--------|-----|-------|-----|-------|-----|-----------------|------|------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期(累計) | 10,488 | 1.8 | 1,698 | 5.7 | 1,385 | 9.4 | 910 | 11.5 | 100.59 |
| 通期 | 21,800 | 3.9 | 3,356 | 3.0 | 2,727 | 5.7 | 1,750 | 4.3 | 193.32 |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- | | |
|--------------------|-----|
| 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| 以外の会計方針の変更 | : 無 |
| 会計上の見積りの変更 | : 無 |
| 修正再表示 | : 無 |

(4) 発行済株式数(普通株式)

| | | | | |
|-------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| 期末発行済株式数(自己株式を含む) | 29年11月期1Q | 10,000,000 株 | 28年11月期 | 10,000,000 株 |
| 期末自己株式数 | 29年11月期1Q | 945,599 株 | 28年11月期 | 945,599 株 |
| 期中平均株式数(四半期累計) | 29年11月期1Q | 9,054,401 株 | 28年11月期1Q | 9,042,201 株 |

四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社として、その実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|------------------------------------|---|
| 1. 当四半期決算に関する定性的情報 | 2 |
| (1) 経営成績に関する説明 | 2 |
| (2) 財政状態に関する説明 | 2 |
| (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 | 3 |
| 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項 | 4 |
| (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 | 4 |
| (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 | 4 |
| 3. 四半期連結財務諸表 | 5 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 5 |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 | 7 |
| 四半期連結損益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 7 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 8 |
| (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 | 9 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 9 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 9 |
| (セグメント情報等) | 9 |

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する中古マンション業界におきましては、公益財団法人東日本流通機構によると、平成29年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,461件（前年同月比2.2%減）と前年同月を下回っております。一方、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は49.29万円（同4.6%増）、成約平均価格は3,152万円（同3.5%増）となり、ともに平成25年1月から50カ月連続で前年同月比を上回っております。

このような市場環境の中、当社グループは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、平成27年1月9日に中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）を公表し推進してまいりましたが、2期目となる平成28年11月期において当初想定よりも早く計数計画を達成したため、また取り巻く事業環境の変化にいち早く対応するため、当第1四半期連結累計期間である平成29年1月13日に新たな中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）を策定しスタートいたしました。計画1期目となる当第1四半期連結累計期間は、中期経営計画の達成に向けて、基幹事業である中古マンション事業の収益力を引き続き強化し、インベストメント事業では、市場動向を捉えた投資戦略の実行による保有物件の一部売却を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、外部顧客からの手数料収入の増強を図ってまいりました。

この結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間における業績は、売上高5,934,514千円（前年同四半期比25.4%増）、営業利益1,284,849千円（同52.8%増）、経常利益1,118,994千円（同66.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益788,353千円（同78.8%増）となりました。

セグメントの概況は、次のとおりであります。

(中古マンション事業)

中古マンション事業は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を1室ずつ順次リノベーションして居住物件として販売しております。当第1四半期連結累計期間は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃貸売上が645,669千円（同2.8%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、首都圏新築マンションの供給が低迷する中、リノベーションマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は3,700,008千円（同8.3%増）、販売利益率は15.6%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高4,345,678千円（同7.5%増）、営業利益647,628千円（同1.4%増）となりました。なお、当第1四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、8,181千円となりました。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っております。当第1四半期連結累計期間は、安定的な賃貸売上加え、利益率の高い保有物件の売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高1,472,490千円（同153.2%増）、営業利益629,391千円（同224.6%増）となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸管理等の「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。当第1四半期連結累計期間は、外部顧客からの手数料収入の増強に注力した結果、売上高116,345千円（同6.8%増）、営業利益115,572千円（同2.2%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産につきましては、前連結会計年度末に比べて558,011千円減少し、51,093,634千円となりました。このうち、流動資産合計は43,155,021千円となり、前連結会計年度末に比べて61,425千円増加しました。これは主として、区分中古マンションへの投資を積極的に行った結果、販売用不動産が312,468千円増加したことによるものであります。また、固定資産合計は7,931,671千円となり、前連結会計年度末に比べて619,012千円減少しました。これは主として、インベストメント事業での保有物件売却に伴う販売用不動産への振替を行った結果、有形固定資産が597,674千円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債につきましては、前連結会計年度末に比べて1,111,257千円減少し、36,634,118千円となりました。このうち、流動負債合計は4,549,851千円となり、前連結会計年度末に比べて391,479千円減少しました。これは主として、未払法人税等が297,069千円減少したことによるものであります。また、固定負債合計は32,084,266千円となり、前連結会計年度末に比べて719,777千円減少しました。これは主として、長期借入金704,783千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産につきましては、前連結会計年度末に比べて553,246千円増加し、14,459,516千円となりました。これは主として、利益剰余金が552,939千円増加したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年1月13日の「平成28年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成28年11月30日) | 当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日) |
|-------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,260,310 | 3,073,551 |
| 営業未収入金 | 41,093 | 45,235 |
| 販売用不動産 | 39,221,016 | 39,533,484 |
| 繰延税金資産 | 94,797 | 46,028 |
| その他 | 477,057 | 457,354 |
| 貸倒引当金 | △679 | △632 |
| 流動資産合計 | 43,093,596 | 43,155,021 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 3,268,493 | 2,876,552 |
| 減価償却累計額 | △1,053,452 | △957,972 |
| 建物及び構築物(純額) | 2,215,040 | 1,918,579 |
| 土地 | 5,738,283 | 5,444,910 |
| その他 | 87,973 | 83,167 |
| 減価償却累計額 | △36,783 | △39,818 |
| その他(純額) | 51,190 | 43,349 |
| 有形固定資産合計 | 8,004,514 | 7,406,840 |
| 無形固定資産 | 4,389 | 5,069 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 70,000 | 70,000 |
| 繰延税金資産 | 50,329 | 47,432 |
| その他 | 421,451 | 402,329 |
| 投資その他の資産合計 | 541,780 | 519,761 |
| 固定資産合計 | 8,550,683 | 7,931,671 |
| 繰延資産 | | |
| 社債発行費 | 7,366 | 6,941 |
| 繰延資産合計 | 7,366 | 6,941 |
| 資産合計 | 51,651,646 | 51,093,634 |

(単位:千円)

| | 前連結会計年度 (平成28年11月30日) | 当第1四半期連結会計期間 (平成29年2月28日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 196,128 | 205,222 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 2,872,016 | 2,918,808 |
| 未払法人税等 | 589,088 | 292,018 |
| その他 | 1,284,099 | 1,133,803 |
| 流動負債合計 | 4,941,331 | 4,549,851 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 202,500 | 202,500 |
| 長期借入金 | 32,508,257 | 31,803,474 |
| その他 | 93,287 | 78,292 |
| 固定負債合計 | 32,804,044 | 32,084,266 |
| 負債合計 | 37,745,376 | 36,634,118 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 3,573,038 | 3,573,038 |
| 資本剰余金 | 3,549,992 | 3,549,992 |
| 利益剰余金 | 7,273,642 | 7,826,581 |
| 自己株式 | △549,894 | △549,894 |
| 株主資本合計 | 13,846,778 | 14,399,718 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △249 | 57 |
| その他の包括利益累計額合計 | △249 | 57 |
| 新株予約権 | 59,740 | 59,740 |
| 純資産合計 | 13,906,269 | 14,459,516 |
| 負債純資産合計 | 51,651,646 | 51,093,634 |

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年2月29日) | 当第1四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年2月28日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 4,733,811 | 5,934,514 |
| 売上原価 | 3,382,195 | 4,136,958 |
| 売上総利益 | 1,351,616 | 1,797,555 |
| 販売費及び一般管理費 | 510,556 | 512,706 |
| 営業利益 | 841,059 | 1,284,849 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 198 | 24 |
| その他 | 422 | 997 |
| 営業外収益合計 | 621 | 1,021 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 145,269 | 119,461 |
| 支払手数料 | 24,485 | 46,989 |
| その他 | 424 | 424 |
| 営業外費用合計 | 170,180 | 166,876 |
| 経常利益 | 671,500 | 1,118,994 |
| 特別利益 | | |
| 事業譲渡益 | — | 37,030 |
| 特別利益合計 | — | 37,030 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 671,500 | 1,156,024 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 201,296 | 316,150 |
| 法人税等調整額 | 29,324 | 51,520 |
| 法人税等合計 | 230,621 | 367,670 |
| 四半期純利益 | 440,879 | 788,353 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 440,879 | 788,353 |

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年2月29日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 440,879 | 788,353 |
| その他の包括利益 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △3,350 | 307 |
| その他の包括利益合計 | △3,350 | 307 |
| 四半期包括利益 | 437,529 | 788,660 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 437,529 | 788,660 |

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成27年12月1日 至平成28年2月29日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | | 合計 | 調整額 (注) 1 | 四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2 |
|-----------------------|--------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------|--------------------------------|
| | 中古マシ ョン事業 | インベス トメン ト事業 | アドバイ ザリ ー事業 | | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 4,043,224 | 581,628 | 108,959 | 4,733,811 | — | 4,733,811 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | 119,539 | 119,539 | △119,539 | — |
| 計 | 4,043,224 | 581,628 | 228,498 | 4,853,351 | △119,539 | 4,733,811 |
| セグメント利益 | 638,615 | 193,892 | 113,100 | 945,608 | △104,548 | 841,059 |

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成28年12月1日 至平成29年2月28日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

| | 報告セグメント | | | 合計 | 調整額 (注) 1 | 四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2 |
|-----------------------|--------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------|--------------------------------|
| | 中古マシ ョン事業 | インベス トメン ト事業 | アドバイ ザリ ー事業 | | | |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 4,345,678 | 1,472,490 | 116,345 | 5,934,514 | — | 5,934,514 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | 103,206 | 103,206 | △103,206 | — |
| 計 | 4,345,678 | 1,472,490 | 219,552 | 6,037,721 | △103,206 | 5,934,514 |
| セグメント利益 | 647,628 | 629,391 | 115,572 | 1,392,591 | △107,742 | 1,284,849 |

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。