

平成29年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年9月29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10月6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3四半期の連結業績(平成28年12月1日～平成29年8月31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3四半期	19,020	24.9	3,275	45.8	2,815	61.2	1,938	71.0
28年11月期第3四半期	15,228	11.1	2,246	16.5	1,746	22.1	1,133	26.8

(注) 包括利益 29年11月期第3四半期 1,926百万円 (69.5%) 28年11月期第3四半期 1,136百万円 (26.5%)

	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3四半期	107.03	102.62
28年11月期第3四半期	62.60	60.41

(注) 当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行うことを決議いたしました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

(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3四半期	52,593	15,370	29.1	845.51
28年11月期	51,651	13,906	26.8	764.63

(参考) 自己資本 29年11月期第3四半期 15,311百万円 28年11月期 13,846百万円

(注) 当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行うことを決議いたしました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

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	—	25.00	—	—	—
29年11月期(予想)	—	—	—	16.50	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正については、本日(平成29年9月29日)公表いたしました「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

また当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行うことを決議いたしました。平成29年11月期(予想)の1株当たり期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」として記載しております。株式分割を考慮しない場合の平成29年11月期(予想)の1株当たり期末配当金は33.00円となり、1株当たり年間配当金は58.00円となります。詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

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)

	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
通期	23,009	9.7	3,602	10.5	3,009	16.6	2,082	24.1	114.99

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正については、本日(平成29年9月29日)公表いたしました「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

また当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行うことを決議いたしました。平成29年11月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、当該株式分割の影響を考慮しております。詳細については、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年11月期3Q	20,000,000 株	28年11月期	20,000,000 株
② 期末自己株式数	29年11月期3Q	1,891,288 株	28年11月期	1,891,198 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年11月期3Q	18,108,742 株	28年11月期3Q	18,099,710 株

(注) 当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行うことを決議いたしました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、その達成を当社として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当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「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。

(株式分割後の配当及び連結業績予想について)

当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行うことを決議いたしました。なお、株式分割考慮前に換算した平成29年11月期の配当予想及び連結業績予想は以下のとおりとなります。

1. 平成29年11月期の配当予想  
1株当たり配当金 第2四半期末 25円00銭(注1) 期末 33円00銭(注2)
2. 平成29年11月期の連結業績予想  
1株当たり当期純利益 通期 229円98銭(注4)

(注1) 第2四半期末の配当は、株式分割実施前の株式数に対して支払いを行っております。

(注2) 株式分割考慮前に換算した配当額です。

(注3) 平成29年11月期の年間配当金(株式分割考慮前)は58円00銭となります。

(注4) 株式分割考慮前に換算した1株当たり当期純利益金額です。

(四半期決算説明資料の入手方法について)

四半期決算説明資料及び四半期決算補足資料は、TDnetで同日開示しています。

○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. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(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 .....	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間 .....	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(セグメント情報等) .....	8
(重要な後発事象) .....	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3四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性があり、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不動産流通機構によると、平成29年8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,265件（前年同月比5.0%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50.50万円（同5.9%増）、成約平均価格は3,238万円（7.6%増）となり、ともに平成25年1月から56カ月連続で前年同月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、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3四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では、平成29年8月に福岡営業所を開設する等、営業拠点の拡大を通じて収益力の強化に引き続き努めるとともに、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3四半期連結累計期間における業績は、売上高19,020,563千円（前年同四半期比24.9%増）、営業利益3,275,158千円（同45.8%増）、経常利益2,815,825千円（同61.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,938,121千円（同71.0%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3四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1,982,644千円（同4.7%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、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12,113,994千円（同5.4%増）、販売利益率は15.8%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高14,096,638千円（同5.3%増）、営業利益1,918,614千円（同0.7%減）となりました。なお、当第3四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、8,472千円となりました。

## (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3四半期連結累計期間は、安定的な賃貸売上加え、市場動向を捉えた投資戦略により、利益率の高い保有物件の早期売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。

この結果、売上高4,591,839千円（同203.6%増）、営業利益1,401,092千円（同323.8%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3四半期連結累計期間は、売上高332,086千円（同0.6%増）、営業利益316,498千円（同4.0%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は45,622,594千円となり、前連結会計年度末に比べ2,528,998千円増加いたしました。これは主に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3,164,239千円増加したことによるものであります。固定資産は6,964,858千円となり、前連結会計年度末に比べ1,585,825千円減少いたしました。これは主に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1,605,768千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は52,593,544千円となり、前連結会計年度末に比べ941,898千円増加いたしました。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は4,986,624千円となり、前連結会計年度末に比べ45,292千円増加いたしました。これは主に未払法人税等が158,353千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が278,922千円増加したことによるものであります。固定負債は32,236,087千円となり、前連結会計年度末に比べ567,956千円減少いたしました。これは主に長期借入金が548,648千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は37,222,712千円となり、前連結会計年度末に比べ522,663千円減少いたしました。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は15,370,832千円となり、前連結会計年度に比べ1,464,562千円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益1,938,121千円及び剰余金の配当461,773千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は29.1%（前連結会計年度末は26.8%）となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、基幹事業である中古マンション事業では収益力の強化に引き続き努めるとともに、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を図ったことにより、通期の業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日（平成29年9月29日）公表いたしました「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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3四半期連結会計期間 (平成29年8月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,260,310	2,625,111
営業未収入金	41,093	34,224
販売用不動産	39,221,016	42,385,255
繰延税金資産	94,797	49,681
その他	477,057	528,852
貸倒引当金	△679	△529
<b>流動資産合計</b>	<b>43,093,596</b>	<b>45,622,594</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	3,268,493	2,557,659
減価償却累計額	△1,053,452	△899,163
建物及び構築物（純額）	2,215,040	1,658,496
土地	5,738,283	4,702,162
その他	87,973	83,961
減価償却累計額	△36,783	△45,873
その他（純額）	51,190	38,087
<b>有形固定資産合計</b>	<b>8,004,514</b>	<b>6,398,746</b>
無形固定資産	4,389	12,037
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	70,000	70,000
繰延税金資産	50,329	52,211
その他	421,451	431,863
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>541,780</b>	<b>554,075</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>8,550,683</b>	<b>6,964,858</b>
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	7,366	6,091
<b>繰延資産合計</b>	<b>7,366</b>	<b>6,091</b>
<b>資産合計</b>	<b>51,651,646</b>	<b>52,593,544</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	196,128	281,987
1年内返済予定の長期借入金	2,872,016	3,150,938
未払法人税等	589,088	430,734
その他	1,284,099	1,122,964
流動負債合計	4,941,331	4,986,624
固定負債		
社債	202,500	189,000
長期借入金	32,508,257	31,959,609
その他	93,287	87,478
固定負債合計	32,804,044	32,236,087
負債合計	37,745,376	37,222,712
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	8,749,990
自己株式	△549,894	△550,004
株主資本合計	13,846,778	15,323,016
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△249	△11,924
その他の包括利益累計額合計	△249	△11,924
新株予約権	59,740	59,740
純資産合計	13,906,269	15,370,832
負債純資産合計	51,651,646	52,593,544

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年8月31日)
売上高	15,228,801	19,020,563
売上原価	11,332,440	13,890,149
売上総利益	3,896,361	5,130,413
販売費及び一般管理費	1,650,144	1,855,255
営業利益	2,246,216	3,275,158
営業外収益		
受取利息	236	49
固定資産売却益	2,018	—
その他	1,077	5,281
営業外収益合計	3,332	5,331
営業外費用		
支払利息	427,973	346,665
支払手数料	73,636	114,219
その他	1,274	3,778
営業外費用合計	502,884	464,664
経常利益	1,746,664	2,815,825
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	1,746,664	2,852,855
法人税、住民税及び事業税	578,724	866,370
法人税等調整額	34,847	48,362
法人税等合計	613,572	914,733
四半期純利益	1,133,092	1,938,121
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,133,092	1,938,121



(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年8月31日)
四半期純利益	1,133,092	1,938,121
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	3,724	△11,675
その他の包括利益合計	3,724	△11,675
四半期包括利益	1,136,816	1,926,445
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,136,816	1,926,445

(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3四半期連結累計期間（自平成27年12月1日 至平成28年8月31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	13,386,349	1,512,381	330,070	15,228,801	—	15,228,801
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	357,197	357,197	△357,197	—
計	13,386,349	1,512,381	687,267	15,585,998	△357,197	15,228,801
セグメント利益	1,932,351	330,603	329,689	2,592,644	△346,427	2,246,216

(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3四半期連結累計期間（自平成28年12月1日 至平成29年8月31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	14,096,638	4,591,839	332,086	19,020,563	—	19,020,563
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	333,852	333,852	△333,852	—
計	14,096,638	4,591,839	665,938	19,354,416	△333,852	19,020,563
セグメント利益	1,918,614	1,401,092	316,498	3,636,206	△361,047	3,275,158

(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。

（重要な後発事象）

（自己株式の消却）

当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。

1. 自己株式の消却を実施する理由

当社は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するために自己株式を取得・保有しておりましたが、現時点での財務状況を鑑み、自己株式の一部を消却することが適切であると判断いたしました。

2. 自己株式の消却の内容

- |                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| (1) 消却する株式の種類   | 当社普通株式                          |
| (2) 消却する株式の数    | 400,000株（消却前発行済株式総数に対する割合：4.0%） |
| (3) 消却日         | 平成29年9月29日                      |
| (4) 消却後の発行済株式総数 | 9,600,000株                      |

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、平成29年8月21日開催の取締役会において、平成29年10月1日付で株式の分割及び株式の分割に伴う定款の一部変更を行うことを決議いたしました。

1. 株式分割

(1) 株式分割の目的

投資家の皆様にとって、より投資しやすい環境を整えるため、株式分割を実施することで、投資単位当たりの金額を引き下げ、当社株式の流動性向上及び投資家層の拡大を図ることを目的とするものであります。

(2) 株式分割の概要

① 分割の方法

平成29年9月30日（土曜日）（実質的には、平成29年9月29日（金曜日））を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合をもって分割いたします。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	9,600,000株
今回の分割により増加する株式数	9,600,000株
株式分割後の発行済株式総数	19,200,000株
株式分割後の発行可能株式総数	42,400,000株

③ 分割の日程

基準日公告日	平成29年9月14日（木曜日）
基準日	平成29年9月30日（土曜日）
効力発生日	平成29年10月1日（日曜日）

(3) 新株予約権の調整

今回の株式分割に伴い、当社が発行した新株予約権の行使価額を、平成29年10月1日以降その発行要領の定めに従い以下のとおり調整いたします。

名称	行使価額	
	調整前	調整後
平成14年12月11日臨時株主総会決議	500円	250円
平成27年1月15日取締役会決議	1,122円	561円

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、該当箇所に記載しております。

(5) その他

今回の株式分割による資本金の変更はありません。

2. 定款の一部変更

(1) 定款の変更理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づく取締役会決議により、平成29年10月1日（日曜日）をもって当社定款の一部を変更いたします。

(2) 定款変更の内容

現行定款	変更案
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>21,200,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>42,400,000株</u> とする。

(下線は変更箇所を示します。)

(3) 定款変更の日程

効力発生日 平成29年10月1日（日曜日）