



平成28年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年3月31日

上場取引所 東

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>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 秋澤 昭一

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28年4月8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28年11月期第1四半期の連結業績(平成27年12月1日～平成28年2月29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	%
28年11月期第1四半期	4,733	0.5	841	26.2	671	33.2	440	38.9
27年11月期第1四半期	4,712	51.1	666	17.7	504	21.4	317	25.4

(注) 包括利益 28年11月期第1四半期 437百万円 (38.0%) 27年11月期第1四半期 317百万円 (24.6%)

	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
28年11月期第1四半期	48.76	47.11
27年11月期第1四半期	35.10	34.09

(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
28年11月期第1四半期	49,220	12,829	25.9	1,411.25
27年11月期	48,802	12,554	25.6	1,380.86

(参考) 自己資本 28年11月期第1四半期 12,760百万円 27年11月期 12,486百万円

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
27年11月期	—	11.00	—	18.00	29.00
28年11月期	—	—	—	—	—
28年11月期(予想)	—	17.00	—	17.00	34.00

(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28年11月期の連結業績予想(平成27年12月1日～平成28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)	9,204	△5.3	1,353	4.4	1,005	4.1	630	5.0	69.73
通期	19,336	0.0	2,727	10.6	2,019	12.4	1,266	13.6	140.02

(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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 - 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)	28年11月期1Q	10,000,000 株	27年11月期	10,000,000 株
② 期末自己株式数	28年11月期1Q	957,799 株	27年11月期	957,799 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年11月期1Q	9,042,201 株	27年11月期1Q	9,041,737 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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2ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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

当第1四半期連結累計期間より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を通し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

(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、政府の経済政策の効果もあり、景気は一部に弱さもみられるものの企業収益の改善等を背景に緩やかな回復基調が続いております。

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28年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,539件(前年同月比7.5%増)と5カ月連続で前年同月比を上回っております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で47.12万円(同4.7%上昇)、成約平均価格は3,045万円(同4.1%上昇)で、ともに上昇しております。

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、前連結会計年度より中期経営計画(平成27年11月期から平成29年11月期)をスタートいたしました。計画2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、不動産再生投資案件への挑戦を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、不動産管理、仲介業務等の顧客規模の拡大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4,733,811千円(前年同四半期比0.5%増)、営業利益841,059千円(同26.2%増)、経常利益671,500千円(同33.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益440,879千円(同38.9%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順次リノベーションして居住用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628,255千円(前年同四半期比12.9%増)と順調な積み上げを図ることが出来ました。また、販売面においても、一棟リノベーションマンション「ステラシリーズ」では、新たに武蔵小金井(総戸数38戸)の分譲を開始し、販売数の底上げを図りました。首都圏新築マンションの供給が低迷する中、リノベーション中古マンションへの顧客の期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は3,414,968千円(同7.0%増)、販売粗利益率は16.3%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高は4,043,224千円(前年同四半期比7.8%増)、営業利益は638,615千円(同8.2%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、3,169千円となりました。

(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、前年同期に行った保有物件の見直しに伴う売却の反動減により、売上高は減少したものの、利益率の高い不動産再生投資案件の売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は581,628千円(前年同四半期比32.9%減)、営業利益は193,892千円(同401.7%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、賃貸仲介、賃貸管理等を含む「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、仲介手数料や賃貸管理収入が増加し、売上高は108,959千円(前年同四半期比12.6%増)、営業利益は内部売上の影響もあり、113,100千円(同4.0%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、417,194千円増加し、49,220,011千円となりました。このうち、流動資産合計は39,770,270千円となり、前連結会計年度末に比べて454,283千円増加しました。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1,136,844千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9,441,101千円となり、前連結会計年度末に比べて36,664千円減少しました。これは主として、減価償却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、142,424千円増加し、36,390,969千円となりました。このうち、流動負債合計は5,706,487千円となり、前連結会計年度末に比べて387,790千円減少しました。これは主として、未払法人税等が252,422千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30,684,481千円となり、前連結会計年度末に比べて530,214千円増加しました。これは主として、物件の取得に伴い、長期借入金が526,583千円増加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、274,769千円増加し、12,829,042千円となりました。これは主として、利益剰余金が278,119千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28年1月8日の「平成27年11月期 決算短信」で公表しました第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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,933,996	1,303,254
営業未収入金	62,512	54,134
販売用不動産	36,890,439	38,027,284
繰延税金資産	69,328	42,515
その他	361,338	344,864
貸倒引当金	△1,627	△1,783
流動資産合計	39,315,987	39,770,270
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,867,636	3,870,076
減価償却累計額	△1,067,569	△1,130,938
建物及び構築物 (純額)	2,800,067	2,739,137
土地	6,238,137	6,238,137
その他	60,715	84,901
減価償却累計額	△31,370	△33,435
その他 (純額)	29,345	51,466
有形固定資産合計	9,067,549	9,028,741
無形固定資産	6,069	5,315
投資その他の資産		
繰延税金資産	70,601	69,523
その他	333,544	337,519
投資その他の資産合計	404,146	407,043
固定資産合計	9,477,765	9,441,101
繰延資産		
社債発行費	9,065	8,640
繰延資産合計	9,065	8,640
資産合計	48,802,817	49,220,011

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	329,874	229,873
短期借入金	117,650	116,600
1年内返済予定の長期借入金	4,053,803	4,208,920
未払法人税等	417,543	165,120
その他	1,175,407	985,974
流動負債合計	6,094,278	5,706,487
固定負債		
社債	329,500	329,500
長期借入金	29,664,979	30,191,562
その他	159,788	163,419
固定負債合計	30,154,267	30,684,481
負債合計	36,248,545	36,390,969
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,548,549	3,548,549
利益剰余金	5,939,105	6,217,225
自己株式	△556,995	△556,995
株主資本合計	12,503,698	12,781,818
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△17,697	△21,047
その他の包括利益累計額合計	△17,697	△21,047
新株予約権	68,270	68,270
純資産合計	12,554,272	12,829,042
負債純資産合計	48,802,817	49,220,011

(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26年12月1日 至平成27年2月28日)	当第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)
売上高	4,712,228	4,733,811
売上原価	3,648,186	3,382,195
売上総利益	1,064,042	1,351,616
販売費及び一般管理費	397,667	510,556
営業利益	666,374	841,059
営業外収益		
受取利息	216	198
その他	1,120	422
営業外収益合計	1,336	621
営業外費用		
支払利息	139,046	145,269
支払手数料	24,312	24,485
その他	221	424
営業外費用合計	163,580	170,180
経常利益	504,130	671,500
税金等調整前四半期純利益	504,130	671,500
法人税、住民税及び事業税	153,748	201,296
法人税等調整額	33,030	29,324
法人税等合計	186,778	230,621
四半期純利益	317,351	440,879
親会社株主に帰属する四半期純利益	317,351	440,879

(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26年12月1日 至 平成27年2月28日)	当第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)
四半期純利益	317,351	440,879
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△236	△3,350
その他の包括利益合計	△236	△3,350
四半期包括利益	317,114	437,529
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	317,114	437,529

(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26年12月1日 至平成27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)

	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	合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
売上高						
外部顧客への売上高	3,749,323	866,172	96,733	4,712,228	-	4,712,228
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	102,132	102,132	△102,132	-
計	3,749,323	866,172	198,865	4,814,360	△102,132	4,712,228
セグメント利益	590,167	38,644	108,714	737,527	△71,152	666,374

(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)

	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	合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
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。