



平成28年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年6月30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) 代表取締役会長兼社長 (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

四半期報告書提出予定日 平成28年7月8日

配当支払開始予定日

TEL 03-5776-2785

平成28年8月2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 : 有 (アナリスト等向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期第2四半期の連結業績(平成27年12月1日～平成28年5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	%
28年11月期第2四半期	10,306	6.1	1,605	23.9	1,265	31.0	817	36.0
27年11月期第2四半期	9,717	53.4	1,295	25.7	966	30.3	600	35.0

(注) 包括利益 28年11月期第2四半期 817百万円 (35.9%) 27年11月期第2四半期 601百万円 (34.1%)

	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2四半期	90.30	87.18
27年11月期第2四半期	66.42	64.35

(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2四半期	50,765	13,209	25.9	1,452.36
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2四半期 13,148百万円 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	—	20.00	—	—	—
28年11月期(予想)	—	—	—	21.00	41.00

(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28年6月30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。

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、対前期増減率)

	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
通期	20,225	4.6	3,079	24.9	2,388	32.9	1,519	36.4	167.97

(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28年6月30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。

※ 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2Q	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2Q	946,999 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2Q	9,047,631 株	27年11月期2Q	9,041,803 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) 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2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	10

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2四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、景気は弱さもみられるものの企業収益や雇用情勢の改善等を背景に緩やかな回復基調が続いております。一方で、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の経済に弱さがみられており、先行きの不透明感は払拭できない状況にあります。

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5月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,001件（前年同月比0.2%減）と前年同月比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、46.97万円（同3.7%上昇）、成約平均価格は2,991万円（同3.6%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2四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、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、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2四半期連結累計期間における業績は、売上高10,306,296千円（前年同四半期比6.1%増）、営業利益1,605,922千円（同23.9%増）、経常利益1,265,991千円（同31.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益817,015千円（同36.0%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2四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1,266,090千円（前年同四半期比10.0%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、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7,775,748千円（同24.6%増）、販売粗利益率は16.6%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高は9,041,838千円（前年同四半期比22.3%増）、営業利益は1,369,650千円（同24.8%増）となりました。なお、当第2四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、5,813千円となりました。

(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2四半期連結累計期間は、前年同四半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、売上高は1,033,573千円（前年同四半期比51.1%減）、営業利益は261,624千円（同95.1%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2四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230,884千円（前年同四半期比9.6%増）、営業利益は販売費及び一般管理費の増加により226,447千円（同1.5%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四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、1,962,347千円増加し、50,765,165千円となりました。このうち、流動資産合計は40,900,469千円となり、前連結会計年度末に比べて1,584,482千円増加いたしました。これは主として、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1,311,626千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9,856,480千円となり、前連結会計年度末に比べて378,714千円増加いたしました。これは主として、収益不動産への投資により有形固定資産が246,997千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第2四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、1,307,449千円増加し、37,555,994千円となりました。このうち、流動負債合計は5,912,330千円となり、前連結会計年度末に比べて181,947千円減少いたしました。これは主として、短期借入金が102,100千円、営業未払金が89,841千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31,643,663千円となり、前連結会計年度末に比べて1,489,396千円増加いたしました。これは主として、物件の取得に伴い、長期借入金が1,502,357千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当第2四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、654,897千円増加し、13,209,170千円となりました。これは主として、利益剰余金が654,255千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11月期の通期連結業績予想につきましては、最近の業績動向を踏まえ、平成28年1月8日「平成27年11月期 決算短信」で公表いたしました通期連結業績予想を修正しております。

詳細につきましては、本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。

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2四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2四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。

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当第2四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この変更による影響額は軽微であります。

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2四半期連結会計期間 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,933,996	2,112,718
営業未収入金	62,512	59,616
販売用不動産	36,890,439	38,202,066
繰延税金資産	69,328	61,027
その他	361,338	466,500
貸倒引当金	△1,627	△1,460
流動資産合計	39,315,987	40,900,469
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,867,636	3,970,006
減価償却累計額	△1,067,569	△1,187,775
建物及び構築物 (純額)	2,800,067	2,782,230
土地	6,238,137	6,493,261
その他	60,715	75,262
減価償却累計額	△31,370	△36,208
その他 (純額)	29,345	39,054
有形固定資産合計	9,067,549	9,314,546
無形固定資産	6,069	5,228
投資その他の資産		
投資有価証券	—	70,000
繰延税金資産	70,601	62,452
その他	333,544	404,252
投資その他の資産合計	404,146	536,704
固定資産合計	9,477,765	9,856,480
繰延資産		
社債発行費	9,065	8,215
繰延資産合計	9,065	8,215
資産合計	48,802,817	50,765,165

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	329,874	240,033
短期借入金	117,650	15,550
1年内返済予定の長期借入金	4,053,803	4,147,876
未払法人税等	417,543	409,203
その他	1,175,407	1,099,668
流動負債合計	6,094,278	5,912,330
固定負債		
社債	329,500	316,000
長期借入金	29,664,979	31,167,336
その他	159,788	160,327
固定負債合計	30,154,267	31,643,663
負債合計	36,248,545	37,555,994
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	3,549,611
利益剰余金	5,939,105	6,593,361
自己株式	△556,995	△550,709
株主資本合計	12,503,698	13,165,301
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△17,697	△17,065
その他の包括利益累計額合計	△17,697	△17,065
新株予約権	68,270	60,934
純資産合計	12,554,272	13,209,170
負債純資産合計	48,802,817	50,765,165

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)
売上高	9,717,068	10,306,296
売上原価	7,480,743	7,549,388
売上総利益	2,236,325	2,756,907
販売費及び一般管理費	940,544	1,150,985
営業利益	1,295,780	1,605,922
営業外収益		
受取利息	229	210
その他	3,654	709
営業外収益合計	3,883	919
営業外費用		
支払利息	284,994	290,397
支払手数料	47,266	49,602
その他	1,028	849
営業外費用合計	333,289	340,849
経常利益	966,374	1,265,991
税金等調整前四半期純利益	966,374	1,265,991
法人税、住民税及び事業税	338,131	433,553
法人税等調整額	27,688	15,422
法人税等合計	365,819	448,976
四半期純利益	600,554	817,015
親会社株主に帰属する四半期純利益	600,554	817,015

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
四半期純利益	600,554	817,015
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	1,194	631
その他の包括利益合計	1,194	631
四半期包括利益	601,749	817,646
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	601,749	817,646

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	966,374	1,265,991
減価償却費	163,406	140,525
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	520	△166
受取利息	△229	△210
支払利息	284,994	290,397
社債発行費償却	646	849
営業債権の増減額 (△は増加)	△14,290	2,895
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,517,311	△1,190,595
営業債務の増減額 (△は減少)	61,413	△83,201
その他	74,245	△240,576
小計	19,768	185,909
利息の受取額	231	210
利息の支払額	△284,142	△289,677
法人税等の支払額	△301,619	△451,854
営業活動によるキャッシュ・フロー	△565,761	△555,411
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△81,012	△513,256
無形固定資産の取得による支出	△700	△690
投資有価証券の取得による支出	—	△70,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△81,712	△583,946
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△242,400	△102,100
長期借入れによる収入	6,581,040	7,485,760
長期借入金の返済による支出	△5,503,182	△5,889,330
社債の発行による収入	261,877	—
社債の償還による支出	—	△13,500
自己株式の処分による収入	300	10
配当金の支払額	△90,417	△162,759
新株予約権の発行による収入	555	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,007,773	1,318,081
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	360,299	178,722
現金及び現金同等物の期首残高	2,037,117	1,933,996
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,397,416	2,112,718

(4) 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2四半期連結累計期間（自平成26年12月1日 至平成27年5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)

	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	7,393,605	2,112,773	210,689	9,717,068	—	9,717,068
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	214,996	214,996	△214,996	—
計	7,393,605	2,112,773	425,685	9,932,065	△214,996	9,717,068
セグメント利益	1,097,331	134,064	229,918	1,461,314	△165,534	1,295,780

(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2四半期連結累計期間（自平成27年12月1日 至平成28年5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)

	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	9,041,838	1,033,573	230,884	10,306,296	—	10,306,296
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	246,896	246,896	△246,896	—
計	9,041,838	1,033,573	477,780	10,553,193	△246,896	10,306,296
セグメント利益	1,369,650	261,624	226,447	1,857,722	△251,800	1,605,922

(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。