



平成28年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年9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

TEL 03-5776-2785

四半期報告書提出予定日 平成28年10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28年11月期第3四半期の連結業績(平成27年12月1日～平成28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	%
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
27年11月期第3四半期	13,709	39.1	1,927	28.3	1,431	36.0	893	41.1

(注) 包括利益 28年11月期第3四半期 1,136百万円 (26.5%) 27年11月期第3四半期 898百万円 (40.8%)

	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3四半期	125.21	120.83
27年11月期第3四半期	98.85	95.71

(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3四半期	51,135	13,347	26.0	1,467.52
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3四半期 13,287百万円 27年11月期 12,486百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	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 : 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、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 : 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3Q	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3Q	945,599 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3Q	9,049,855 株	27年11月期3Q	9,041,949 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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四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、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要性があり、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8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,384件（前年同月比1.3%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、47.69万円（同6.4%上昇）、成約平均価格は3,009万円（同6.3%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3四半期連結累計期間における業績は、売上高15,228,801千円（前年同四半期比11.1%増）、営業利益2,246,216千円（同16.5%増）、経常利益1,746,664千円（同22.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,133,092千円（同26.8%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1,893,716千円（前年同四半期比8.5%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11,492,632千円（同23.8%増）、販売粗利益率は15.6%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高は13,386,349千円（前年同四半期比21.4%増）、営業利益は1,932,351千円（同15.9%増）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、11,784千円となりました。

(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、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1,512,381千円（前年同四半期比36.2%減）、営業利益は330,603千円（同58.7%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3四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330,070千円（前年同四半期比5.8%増）、営業利益は329,689千円（同5.5%増）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総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、2,332,305千円増加し、51,135,123千円となりました。このうち、流動資産合計は41,530,114千円となり、前連結会計年度末に比べて2,214,127千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1,286,349千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9,597,218千円となり、前連結会計年度末に比べて119,452千円増加いたしました。これは主として、投資有価証券が70,000千円増加したことによるものであります。

(負債)

当第3四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、1,539,296千円増加し、37,787,841千円となりました。このうち、流動負債合計は5,028,449千円となり、前連結会計年度末に比べて1,065,828千円減少いたしました。これは主として、短期借入金が117,650千円、1年内返済予定の長期借入金が582,087千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32,759,392千円となり、前連結会計年度

末に比べて2,605,125千円増加いたしました。これは主として、物件の取得に伴い、長期借入金が増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四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、793,009千円増加し、13,347,281千円となりました。これは主として、利益剰余金が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月期の通期の連結業績予想につきましては、平成28年6月30日の「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」で公表しました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3四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3四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より適用し、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3四半期連結会計期間 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,933,996	2,724,478
営業未収入金	62,512	45,004
販売用不動産	36,890,439	38,176,789
繰延税金資産	69,328	43,789
その他	361,338	540,854
貸倒引当金	△1,627	△802
流動資産合計	39,315,987	41,530,114
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,867,636	3,928,483
減価償却累計額	△1,067,569	△1,230,845
建物及び構築物 (純額)	2,800,067	2,697,638
土地	6,238,137	6,318,526
その他	60,715	86,484
減価償却累計額	△31,370	△32,953
その他 (純額)	29,345	53,531
有形固定資産合計	9,067,549	9,069,697
無形固定資産	6,069	4,440
投資その他の資産		
投資有価証券	—	70,000
繰延税金資産	70,601	58,888
その他	333,544	394,192
投資その他の資産合計	404,146	523,080
固定資産合計	9,477,765	9,597,218
繰延資産		
社債発行費	9,065	7,790
繰延資産合計	9,065	7,790
資産合計	48,802,817	51,135,123

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	329,874	254,267
短期借入金	117,650	—
1年内返済予定の長期借入金	4,053,803	3,471,716
未払法人税等	417,543	237,785
その他	1,175,407	1,064,680
流動負債合計	6,094,278	5,028,449
固定負債		
社債	329,500	316,000
長期借入金	29,664,979	32,292,956
その他	159,788	150,435
固定負債合計	30,154,267	32,759,392
負債合計	36,248,545	37,787,841
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	3,549,992
利益剰余金	5,939,105	6,728,378
自己株式	△556,995	△549,894
株主資本合計	12,503,698	13,301,514
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△17,697	△13,972
その他の包括利益累計額合計	△17,697	△13,972
新株予約権	68,270	59,740
純資産合計	12,554,272	13,347,281
負債純資産合計	48,802,817	51,135,123

(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26年12月1日 至平成27年8月31日)	当第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)
売上高	13,709,145	15,228,801
売上原価	10,393,140	11,332,440
売上総利益	3,316,005	3,896,361
販売費及び一般管理費	1,388,305	1,650,144
営業利益	1,927,700	2,246,216
営業外収益		
受取利息	467	236
固定資産売却益	—	2,018
その他	4,170	1,077
営業外収益合計	4,638	3,332
営業外費用		
支払利息	429,061	427,973
支払手数料	70,820	73,636
その他	1,452	1,274
営業外費用合計	501,334	502,884
経常利益	1,431,003	1,746,664
税金等調整前四半期純利益	1,431,003	1,746,664
法人税、住民税及び事業税	499,511	578,724
法人税等調整額	37,689	34,847
法人税等合計	537,200	613,572
四半期純利益	893,803	1,133,092
親会社株主に帰属する四半期純利益	893,803	1,133,092

(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26年12月1日 至 平成27年8月31日)	当第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)
四半期純利益	893,803	1,133,092
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	5,118	3,724
その他の包括利益合計	5,118	3,724
四半期包括利益	898,921	1,136,816
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	898,921	1,136,816

(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26年12月1日 至平成27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)

	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	11,028,260	2,368,900	311,984	13,709,145	—	13,709,145
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	305,099	305,099	△305,099	—
計	11,028,260	2,368,900	617,083	14,014,245	△305,099	13,709,145
セグメント利益	1,667,471	208,261	312,367	2,188,100	△260,400	1,927,700

(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)

	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	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。