

平成29年11月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年6月30日

上場会社名 スター・マイカ株式会社

上場取引所 東

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) 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7月7日

配当支払開始予定日

平成29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29年11月期第2四半期の連結業績(平成28年12月1日～平成29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	%
29年11月期第2四半期	12,306	19.4	2,272	41.5	1,951	54.2	1,353	65.7
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

(注) 包括利益 29年11月期第2四半期 1,348百万円 (64.9%) 28年11月期第2四半期 817百万円 (35.9%)

	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2四半期	149.49	143.53
28年11月期第2四半期	90.30	87.18

(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2四半期	52,880	15,019	28.3	1,652.21
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2四半期 14,959百万円 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		25.00			
29年11月期(予想)				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、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	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2Q	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2Q	945,644 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2Q	9,054,378 株	28年11月期2Q	9,047,631 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

(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。

(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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 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2四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ると、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5月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,983件（前年同月比0.6%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49.49万円（同5.4%増）、成約平均価格は3,173万円（同6.1%増）となり、ともに平成25年1月から53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、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、アドバイザーリー事業では、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2四半期連結累計期間における業績は、売上高12,306,093千円（前年同四半期比19.4%増）、営業利益2,272,528千円（同41.5%増）、経常利益1,951,784千円（同54.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,353,511千円（同65.7%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1,307,173千円（同3.2%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8,040,632千円（同3.4%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9,347,806千円（同3.4%増）、営業利益1,295,015千円（同5.4%減）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、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2四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、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2,731,845千円（同164.3%増）、営業利益1,013,150千円（同287.3%増）となりました。

(アドバイザーリー事業)

アドバイザーリー事業は、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2四半期連結累計期間は、売上高226,441千円（同1.9%減）、営業利益210,602千円（同7.0%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流動資産は45,623,601千円となり、前連結会計年度末に比べ2,530,005千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1,922,072千円増加したことによるものであります。固定資産は7,250,358千円となり、前連結会計年度末に比べ1,300,325千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1,320,377千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52,880,476千円となり、前連結会計年度末に比べ1,228,830千円増加いたしました

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は5,693,586千円となり、前連結会計年度末に比べ752,254千円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が777,207千円増加したことによるものであります。固定負債は32,167,436千円となり、前連結会計年度末に比べ636,607千円減少いたしました。これは主に長期借入金611,698千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37,861,023千円となり、前連結会計年度末に比べ115,647千円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は15,019,453千円となり、前連結会計年度末に比べ1,113,183千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1,353,511千円及び剰余金の配当235,414千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は28.3%（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、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通期の連結業績予想に変更はありません。

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2四半期連結会計期間 (平成29年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,260,310	3,801,391
営業未収入金	41,093	48,546
販売用不動産	39,221,016	41,143,088
繰延税金資産	94,797	88,735
その他	477,057	542,517
貸倒引当金	△679	△677
流動資産合計	43,093,596	45,623,601
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,268,493	2,639,256
減価償却累計額	△1,053,452	△896,686
建物及び構築物 (純額)	2,215,040	1,742,569
土地	5,738,283	4,901,185
その他	87,973	82,715
減価償却累計額	△36,783	△42,333
その他 (純額)	51,190	40,381
有形固定資産合計	8,004,514	6,684,137
無形固定資産	4,389	4,554
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	51,651
その他	421,451	440,015
投資その他の資産合計	541,780	561,666
固定資産合計	8,550,683	7,250,358
繰延資産		
社債発行費	7,366	6,516
繰延資産合計	7,366	6,516
資産合計	51,651,646	52,880,476

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	196,128	208,855
1年内返済予定の長期借入金	2,872,016	3,649,223
未払法人税等	589,088	629,032
その他	1,284,099	1,206,475
流動負債合計	4,941,331	5,693,586
固定負債		
社債	202,500	189,000
長期借入金	32,508,257	31,896,559
その他	93,287	81,877
固定負債合計	32,804,044	32,167,436
負債合計	37,745,376	37,861,023
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	8,391,739
自己株式	△549,894	△550,004
株主資本合計	13,846,778	14,964,765
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△249	△5,052
その他の包括利益累計額合計	△249	△5,052
新株予約権	59,740	59,740
純資産合計	13,906,269	15,019,453
負債純資産合計	51,651,646	52,880,476

(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27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年5月31日)
売上高	10,306,296	12,306,093
売上原価	7,549,388	8,812,260
売上総利益	2,756,907	3,493,833
販売費及び一般管理費	1,150,985	1,221,304
営業利益	1,605,922	2,272,528
営業外収益		
受取利息	210	29
その他	709	2,033
営業外収益合計	919	2,063
営業外費用		
支払利息	290,397	234,543
支払手数料	49,602	84,181
その他	849	4,082
営業外費用合計	340,849	322,807
経常利益	1,265,991	1,951,784
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	1,265,991	1,988,814
法人税、住民税及び事業税	433,553	628,467
法人税等調整額	15,422	6,835
法人税等合計	448,976	635,303
四半期純利益	817,015	1,353,511
親会社株主に帰属する四半期純利益	817,015	1,353,511

(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27年12月1日 至 平成28年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)
四半期純利益	817,015	1,353,511
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	631	△4,803
その他の包括利益合計	631	△4,803
四半期包括利益	817,646	1,348,707
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	817,646	1,348,707

(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27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29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	1,265,991	1,988,814
減価償却費	140,525	79,087
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△166	△1
受取利息	△210	△29
支払利息	290,397	234,543
社債発行費償却	849	849
事業譲渡損益 (△は益)	—	△37,030
営業債権の増減額 (△は増加)	2,895	△7,452
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,190,595	△670,824
営業債務の増減額 (△は減少)	△83,201	23,234
その他	△240,576	△163,853
小計	185,909	1,447,337
利息の受取額	210	29
利息の支払額	△289,677	△235,474
法人税等の支払額	△451,854	△604,139
営業活動によるキャッシュ・フロー	△555,411	607,754
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	△513,256	△17,408
無形固定資産の取得による支出	△690	△2,780
投資有価証券の取得による支出	△70,000	—
事業譲渡による収入	—	37,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	△583,946	16,841
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)	△102,100	—
長期借入れによる収入	7,485,760	7,506,810
長期借入金の返済による支出	△5,889,330	△7,341,301
社債の償還による支出	△13,500	△13,500
自己株式の処分による収入	10	—
自己株式の取得による支出	—	△109
配当金の支払額	△162,759	△235,414
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,318,081	△83,515
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	178,722	541,081
現金及び現金同等物の期首残高	1,933,996	3,260,310
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,112,718	3,801,391

(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)

	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	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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成28年12月1日 至平成29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)

	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	9,347,806	2,731,845	226,441	12,306,093	—	12,306,093
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	216,638	216,638	△216,638	—
計	9,347,806	2,731,845	443,080	12,522,732	△216,638	12,306,093
セグメント利益	1,295,015	1,013,150	210,602	2,518,768	△246,240	2,272,528

(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。