

平成25年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年3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>
 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) 取締役管理本部長兼経営企画室長 (氏名) 日浦正貴
 四半期報告書提出予定日 平成25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

上場取引所 大

TEL 03-3568-1770

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年11月期第1四半期の連結業績(平成24年12月1日～平成25年2月28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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年11月期第1四半期	2,601	△18.0	366	△10.1	230	△12.5	135	△8.7
24年11月期第1四半期	3,171	10.7	407	△19.4	263	△30.4	148	△32.9

(注) 包括利益 25年11月期第1四半期 132百万円 (8.5%) 24年11月期第1四半期 122百万円 (△44.4%)

	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
25年11月期第1四半期	15.44	15.01
24年11月期第1四半期	15.32	14.93

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、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
25年11月期第1四半期	33,021	11,277	31.0	1,161.49
24年11月期	32,367	11,227	31.4	1,153.19

(参考) 自己資本 25年11月期第1四半期 10,243百万円 24年11月期 10,151百万円

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、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株当たり純資産額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
24年11月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00
25年11月期	—	—	—	—	—
25年11月期(予想)	—	6.00	—	6.50	12.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。なお、株式分割は平成24年12月1日を効力発生日としておりますので、平成24年11月期の期末配当金につきましては、株式分割前の株式数を基準に配当を実施しております。

3. 平成25年11月期の連結業績予想(平成24年12月1日～平成25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		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)	6,116	△6.5	787	△9.3	512	△12.5	301	△5.7	34.27
通期	12,049	△6.3	1,563	1.4	1,005	1.7	600	11.5	68.19

(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 : 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 : 有

④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料3ページ「2. サマリー情報(その他)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

25年11月期1Q	10,000,000 株	24年11月期	10,000,000 株
-----------	--------------	---------	--------------

② 期末自己株式数

25年11月期1Q	1,180,800 株	24年11月期	1,196,900 株
-----------	-------------	---------	-------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

25年11月期1Q	8,802,893 株	24年11月期1Q	9,714,531 株
-----------	-------------	-----------	-------------

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。
そのため、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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	2
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 継続企業の前提に関する注記	8
(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
(5) セグメント情報等	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、デフレ状況からの脱却に向けた金融緩和と景気回復のための各種政策への期待感から、為替相場は円安傾向に進み、株式市場も上昇するなど回復の兆しが見られるものの、欧州経済の停滞に加え新興国の景気減速の要素もあり、依然として先行き不透明な状況が続いております。

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、(財)東日本不動産流通機構によると、平成25年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,316件(前年同月比13.6%増)となり、6カ月連続で前年同月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38.68万円(前年同月比変わらず、前月比2.7%下落)、成約平均価格は2,531万円(同0.2%上昇、同4.2%下落)となっております。

このような市場環境の中、当社グループは、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、販売、リノベーション等の周辺の事業領域にも収益機会の拡大を図ってまいりました。ニッチ市場である賃貸の中古マンション物件については、賃料収入が安定的かつ確実な収益源として寄与しております。

当第1四半期連結累計期間は、収益不動産への継続的な投資によりインベストメント事業での賃料収入が増加した一方、中古マンション事業において、売却件数が減少したため、売上高、営業利益及び経常利益並びに四半期純利益は前年同四半期に比べ減少しております。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2,601,551千円(前年同四半期比18.0%減)、営業利益366,537千円(同10.1%減)、経常利益230,276千円(同12.5%減)、四半期純利益135,923千円(同8.7%減)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におきましては、1室当りの売却利益を最大化すべく、時間をかけてより付加価値の高い物件作りに注力したことから、前年同四半期と比べて販売数・売上高は減少したものの、売却利益率が上昇いたしました。この結果、売上高は2,423,781千円(同20.1%減)、営業利益は407,584千円(同4.0%減)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1,686千円であります。

(インベストメント事業)

インベストメント事業におきましては、収益不動産へ継続的に投資をおこない保有不動産が増加したことにより、売上高が増加しました。この結果、売上高は112,556千円(同37.3%増)、営業利益は27,145千円(同254.0%増)となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業におきましては、賃貸管理物件数の増加により売上高が増加したものの、仲介物件取り扱い数の増加により仲介業務に係る広告宣伝費が増加したため、販売費及び一般管理費が増加しております。この結果、売上高は65,213千円(同17.7%増)、営業利益は18,427千円(同47.5%減)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

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、654,739千円増加し、33,021,927千円となりました。これは主として、インベストメント事業における新規投資により有形固定資産が458,697千円増加したことによるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末に比べ、604,832千円増加し、21,744,393千円となりました。これは主として、物件取得資金として短期借入金が1,218,540千円増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が616,827千円減少したことによるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、49,906千円増加し、11,277,534千円となりました。これは主として、利益剰余金が83,104千円増加した一方、少数株主持分が28,446千円減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年1月11日に公表しました平成25年11月期の連結業績予想に変更はありません。1ページ「3. 平成25年11月期の連結業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)」のとおりであります。

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

会計上の見積りの変更

（耐用年数の変更）

当社が保有する「建物及び構築物」及び「その他」の一部は、当第1四半期連結会計期間において、本社事務所の賃貸借契約の期間満了日が確定したため、移転に伴い利用不能となる資産について耐用年数を賃貸借契約の期間満了日までの期間に見直し、将来にわたり変更しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

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24年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,891,801	2,109,981
営業未収入金	39,818	42,201
販売用不動産	23,986,207	23,921,882
繰延税金資産	27,404	32,158
その他	225,406	279,695
貸倒引当金	△3,694	△3,507
流動資産合計	26,166,943	26,382,410
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,977,446	2,135,061
減価償却累計額	△585,706	△626,157
建物及び構築物（純額）	1,391,740	1,508,903
土地	3,385,600	3,727,263
その他	43,759	44,469
減価償却累計額	△34,839	△35,676
その他（純額）	8,920	8,792
有形固定資産合計	4,786,261	5,244,959
無形固定資産	10,800	9,797
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090,000	1,090,000
繰延税金資産	46,466	44,802
その他	266,715	249,956
投資その他の資産合計	1,403,182	1,384,759
固定資産合計	6,200,244	6,639,516
資産合計	32,367,188	33,021,927

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,932	132,768
短期借入金	1,803,240	3,021,780
1年内返済予定の長期借入金	4,703,539	4,086,712
未払法人税等	156,481	79,705
その他	585,203	582,289
流動負債合計	7,388,396	7,903,255
固定負債		
長期借入金	13,661,225	13,748,414
その他	89,938	92,723
固定負債合計	13,751,163	13,841,137
負債合計	21,139,560	21,744,393
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,543,871
利益剰余金	3,756,179	3,839,284
自己株式	△694,732	△686,702
株主資本合計	10,175,964	10,269,491
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△24,339	△26,110
その他の包括利益累計額合計	△24,339	△26,110
新株予約権	54,774	41,371
少数株主持分	1,021,228	992,782
純資産合計	11,227,627	11,277,534
負債純資産合計	32,367,188	33,021,927

(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23年12月1日 至 平成24年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日)
売上高	3,171,611	2,601,551
売上原価	2,475,321	1,930,865
売上総利益	696,290	670,685
販売費及び一般管理費	288,407	304,148
営業利益	407,882	366,537
営業外収益		
受取利息	311	260
償却債権取立益	2,033	—
その他	0	126
営業外収益合計	2,345	386
営業外費用		
支払利息	106,890	108,524
支払手数料	40,126	28,122
営業外費用合計	147,017	136,646
経常利益	263,211	230,276
税金等調整前四半期純利益	263,211	230,276
法人税、住民税及び事業税	96,200	97,714
法人税等調整額	19,446	△2,109
法人税等合計	115,647	95,604
少数株主損益調整前四半期純利益	147,563	134,672
少数株主損失(△)	△1,251	△1,251
四半期純利益	148,814	135,923

(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23年12月1日 至平成24年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年2月28日)
少数株主損益調整前四半期純利益	147,563	134,672
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△25,060	△1,770
その他の包括利益合計	△25,060	△1,770
四半期包括利益	122,502	132,901
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	123,754	134,152
少数株主に係る四半期包括利益	△1,251	△1,251

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 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。

(5) セグメント情報等

I 前第1四半期連結累計期間（自平成23年12月1日 至平成24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	3,034,235	81,982	55,393	3,171,611	—	3,171,611
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	55,890	55,890	△55,890	—
計	3,034,235	81,982	111,284	3,227,502	△55,890	3,171,611
セグメント利益	424,489	7,669	35,105	467,263	△59,380	407,882

(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24年12月1日 至平成25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	2,423,781	112,556	65,213	2,601,551	—	2,601,551
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	59,695	59,695	△59,695	—
計	2,423,781	112,556	124,909	2,661,246	△59,695	2,601,551
セグメント利益	407,584	27,145	18,427	453,157	△86,620	366,537

(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。