

## 平成26年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年6月30日

上場取引所 東

上場会社名 J-スター・マイカ

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) 取締役企画本部長

(氏名) 日浦正貴

TEL 03-5776-2785

四半期報告書提出予定日 平成26年7月10日

配当支払開始予定日

平成26年8月4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26年11月期第2四半期の連結業績(平成25年12月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年11月期第2四半期	6,333	2.7	1,030	16.7	741	23.1	444	29.3
25年11月期第2四半期	6,166	△5.7	882	1.8	602	2.8	343	7.5

(注) 包括利益 26年11月期第2四半期 448百万円 (15.9%) 25年11月期第2四半期 387百万円 (20.5%)

	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
26年11月期第2四半期	49.50	47.90
25年11月期第2四半期	39.02	37.66

#### (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
26年11月期第2四半期	39,398		11,339		28.6	1,254.18
25年11月期	37,545		10,954		29.0	1,213.27

(参考) 自己資本 26年11月期第2四半期 11,271百万円 25年11月期 10,903百万円

### 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
25年11月期	—	6.00	—	9.00	15.00
26年11月期	—	8.00	—	—	—
26年11月期(予想)	—	—	—	8.00	16.00

(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26年11月期の連結業績予想(平成25年12月1日～平成26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		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	14,251	5.2	1,951	8.2	1,330	8.1	802	7.8	89.33

(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 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

26年11月期2Q	10,000,000 株	25年11月期	10,000,000 株
26年11月期2Q	1,012,763 株	25年11月期	1,012,741 株
26年11月期2Q	8,987,247 株	25年11月期2Q	8,816,430 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 .....	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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により一部に弱さが残るものの、政府の経済政策、日本銀行の金融緩和政策の効果を背景に緩やかな景気回復を続けております。

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26年5月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,638件（前年同月比14.2%減）と4月に続き減少となっております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で41.34万円（前年同月比3.1%上昇、前月比2.5%下落）、成約平均価格は2,656万円（同3.3%上昇、同1.2%下落）、ともに前年比では上昇しているものの、前月比では下落しております。

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中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2四半期連結累計期間は、販売用不動産等の取得増加に伴い租税公課が増加したものの、着実に保有戸数の積上げが進んだことから賃料収入が増加したため、売上高、営業利益、経常利益及び四半期純利益は前年同四半期に比べ増加いたしました。

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6,333,078千円（前年同四半期比2.7%増）、営業利益1,030,627千円（同16.7%増）、経常利益741,497千円（同23.1%増）、四半期純利益444,900千円（同29.3%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におきましては、良好な市場環境のもとで付加価値の高い物件作りに注力したことから、売却利益が増加し、さらに、保有物件の増加に伴い安定的な賃貸利益を確保しております。この結果、売上高は5,723,324千円（同0.7%増）、営業利益は918,176千円（同9.5%増）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におきましては、収益不動産への継続的な投資により保有不動産が増加したことから、賃料収入が増加したものの、減価償却費が増加したことから営業利益は減少しました。この結果、売上高は384,475千円（同28.1%増）、営業利益は73,861千円（同21.7%減）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、外部顧客に対する仲介手数料収入の増加により売上高及び営業利益が増加しました。この結果、売上高は225,277千円（同21.2%増）、営業利益は内部売上の影響もあり、229,417千円（同72.8%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ①資産、負債及び純資産の状況

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、1,852,233千円増加し、39,398,222千円となりました。これは主として、中古マンション事業の物件取得に伴い販売用不動産が1,663,259千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、1,467,677千円増加し、28,058,860千円となりました。これは主として、長期借入金2,474,056千円及び1年内返済予定の長期借入金1,392,880千円が増加し、短期借入金2,288,900千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、384,555千円増加し、11,339,361千円となりました。これは主として、利益剰余金が364,015千円増加したことによるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比べ、117,171千円減少し、1,557,473千円となりました。この主な増減は、次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において営業活動に使用した資金は1,114,398千円（前年同四半期比34,219千円減）となりました。これは主として、販売用不動産の取得による販売用不動産の増加額1,663,259千円によるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において投資活動に使用した資金は499,892千円（前年同四半期比459,538千円減）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出499,052千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間において財務活動により獲得した資金は1,497,120千円(前年同四半期比579,923千円減)となりました。これは主として、長期借入れによる収入7,828,520千円、長期借入金の返済による支出3,961,583千円、短期借入金の純減額2,288,900千円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26年11月期の通期の連結業績予想につきましては、平成26年1月10日の「平成25年11月期 決算短信」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

該当事項はありません。

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25年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,674,644	1,557,473
営業未収入金	87,352	52,268
販売用不動産	26,977,712	28,640,972
繰延税金資産	82,222	66,781
その他	251,586	290,819
貸倒引当金	△3,228	△614
流動資産合計	29,070,290	30,607,700
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,151,714	3,474,546
減価償却累計額	△784,162	△947,784
建物及び構築物(純額)	2,367,552	2,526,761
土地	5,647,007	5,766,307
その他	85,599	103,821
減価償却累計額	△28,440	△31,026
その他(純額)	57,159	72,795
有形固定資産合計	8,071,718	8,365,865
無形固定資産	11,426	9,887
投資その他の資産		
繰延税金資産	64,681	68,330
その他	327,870	346,438
投資その他の資産合計	392,552	414,768
固定資産合計	8,475,698	8,790,521
資産合計	37,545,988	39,398,222

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	267,125	233,195
短期借入金	2,514,300	225,400
1年内返済予定の長期借入金	2,665,576	4,058,457
未払法人税等	348,330	275,035
その他	740,506	740,407
流動負債合計	6,535,839	5,532,495
固定負債		
長期借入金	19,887,004	22,361,060
その他	168,339	165,305
固定負債合計	20,055,343	22,526,365
負債合計	26,591,183	28,058,860
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,552,559	3,552,559
利益剰余金	4,394,582	4,758,598
自己株式	△588,924	△588,954
株主資本合計	10,931,257	11,295,241
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△27,285	△23,595
その他の包括利益累計額合計	△27,285	△23,595
新株予約権	50,833	67,715
純資産合計	10,954,805	11,339,361
負債純資産合計	37,545,988	39,398,222

(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24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
売上高	6,166,711	6,333,078
売上原価	4,588,349	4,570,974
売上総利益	1,578,361	1,762,104
販売費及び一般管理費	695,409	731,476
営業利益	882,951	1,030,627
営業外収益		
受取利息	343	185
受取補償金	—	17,269
その他	1,071	1,249
営業外収益合計	1,415	18,704
営業外費用		
支払利息	224,334	257,623
支払手数料	57,774	50,209
その他	0	0
営業外費用合計	282,109	307,833
経常利益	602,257	741,497
税金等調整前四半期純利益	602,257	741,497
法人税、住民税及び事業税	234,283	286,846
法人税等調整額	△15,167	9,750
法人税等合計	219,116	296,596
少数株主損益調整前四半期純利益	383,141	444,900
少数株主利益	39,148	—
四半期純利益	343,992	444,900



(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24年12月1日 至平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年5月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	383,141	444,900
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	4,072	3,689
その他の包括利益合計	4,072	3,689
四半期包括利益	387,213	448,590
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	348,064	448,590
少数株主に係る四半期包括利益	39,148	—

(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24年12月1日 至 平成25年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	602,257	741,497
減価償却費	94,379	170,366
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,708	△2,613
受取利息	△343	△185
支払利息	224,334	257,623
営業債権の増減額 (△は増加)	△6,890	30,127
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,687,168	△1,663,259
営業債務の増減額 (△は減少)	△1,546	5,689
その他	23,859	△36,143
小計	△752,827	△496,898
利息の受取額	348	185
利息の支払額	△225,869	△258,638
法人税等の支払額	△170,268	△359,047
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,148,618	△1,114,398
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△954,669	△499,052
無形固定資産の取得による支出	△4,761	△840
投資活動によるキャッシュ・フロー	△959,431	△499,892
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,236,240	△2,288,900
長期借入れによる収入	7,405,700	7,828,520
長期借入金の返済による支出	△4,039,363	△3,961,583
自己株式の取得による支出	△4,715	△30
自己株式の処分による収入	31,676	—
配当金の支払額	△52,818	△80,885
少数株主への配当金の支払額	△27,195	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,077,043	1,497,120
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△31,005	△117,171
現金及び現金同等物の期首残高	1,891,801	1,674,644
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,860,795	1,557,473

(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)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年12月1日 至平成25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	5,680,828	300,076	185,806	6,166,711	—	6,166,711
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	153,514	153,514	△153,514	—
計	5,680,828	300,076	339,320	6,320,225	△153,514	6,166,711
セグメント利益	838,369	94,342	132,740	1,065,452	△182,500	882,951

(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25年12月1日 至平成26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	5,723,324	384,475	225,277	6,333,078	—	6,333,078
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	166,572	166,572	△166,572	—
計	5,723,324	384,475	391,850	6,499,650	△166,572	6,333,078
セグメント利益	918,176	73,861	229,417	1,221,455	△190,828	1,030,627

(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。