



平成27年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年3月31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) 秋澤 昭一

問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO 管理本部長

(氏名) 日浦 正貴

TEL 03-5776-2785

四半期報告書提出予定日 平成27年4月10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27年11月期第1四半期の連結業績(平成26年12月1日～平成27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	%
27年11月期第1四半期	4,712	51.1	666	17.7	504	21.4	317	25.4
26年11月期第1四半期	3,117	19.8	566	54.5	415	80.4	253	86.2

(注) 包括利益 27年11月期第1四半期 317百万円 (24.6%) 26年11月期第1四半期 254百万円 (91.5%)

	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
27年11月期第1四半期	35.10		34.09	
26年11月期第1四半期	28.16		27.24	

(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
27年11月期第1四半期	43,202		11,849		27.3		1,303.01	
26年11月期	44,229		11,622		26.1		1,277.94	

(参考) 自己資本 27年11月期第1四半期 11,781百万円 26年11月期 11,554百万円

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
26年11月期	—	8.00	—	10.00	18.00
27年11月期	—	—	—	—	—
27年11月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00

(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27年11月期の連結業績予想(平成26年12月1日～平成27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
第2四半期(累計)	7,739	22.2	1,097	6.5	750	1.2	469	5.5	51.92
通期	14,872	7.0	2,109	10.8	1,400	8.8	877	13.5	97.02

(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)	27年11月期1Q	10,000,000 株	26年11月期	10,000,000 株
② 期末自己株式数	27年11月期1Q	958,263 株	26年11月期	958,263 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年11月期1Q	9,041,737 株	26年11月期1Q	8,987,256 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	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(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) 経営成績に関する説明

当第1四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、日本銀行の金融緩和政策の効果を背景に企業業績の改善や個人消費の増加傾向が続き、堅調な国内需要に支えられて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27年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,292件（前年同月比0.6%減）となり、11カ月連続で前年同月を下回っております。一方で、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で45.00万円（前年同月比8.0%上昇、前月比2.9%上昇）、成約平均価格は2,926万円（同8.7%上昇、同4.6%上昇）、ともに前月より上昇しております。

このような市場環境の中、当社グループは、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、さらに、収益不動産への投資、不動産管理、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。

当第1四半期連結累計期間は、中古マンション事業での好調な販売実績により、売却収入が増加し、販売利益率が向上したことに加え、インベストメント事業で収益不動産の保有物件見直しに伴い売却を行ったことから、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1四半期連結累計期間における業績は、売上高4,712,228千円（前年同四半期比51.1%増）、営業利益666,374千円（同17.7%増）、経常利益504,130千円（同21.4%増）、四半期純利益317,351千円（同25.4%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販売物件が好調に成約したことから、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3,749,323千円（同33.3%増）、営業利益は590,167千円（同22.6%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、収益不動産の保有物件見直しに伴い、グループでのシナジー効果を発揮しにくい地方物件の売却を行いました。また、継続的な保有物件の積み上げに伴い修繕や減価償却負担が増加いたしました。この結果、売上高は866,172千円（同368.3%増）、営業利益は38,644千円（同24.8%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の増加に注力したものの、前年同期に成約した大口仲介取引の反動減により売上高及び営業利益が減少しました。この結果、売上高は96,733千円（同19.3%減）、営業利益は内部売上の影響もあり、108,714千円（同11.5%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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、1,026,287千円減少し、43,202,800千円となりました。これは主として、インベストメント事業での物件売却に際し棚卸資産への振替等に伴い建物及び構築物が154,597千円、土地が557,781千円減少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、1,253,539千円減少し、31,353,074千円となりました。これは主として、長期借入金が109,694千円、1年内返済予定の長期借入金が935,082千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、227,252千円増加し、11,849,725千円となりました。これは主として、利益剰余金が226,934千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27年1月9日の「平成26年11月期 決算短信」で公表しました第2四半期連結累計期間及び通期の連結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26年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,037,117	1,911,502
営業未収入金	48,840	51,957
販売用不動産	31,170,330	31,066,823
繰延税金資産	60,781	47,013
その他	319,560	265,375
貸倒引当金	△489	△1,040
流動資産合計	33,636,140	33,341,632
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,212,107	3,965,232
減価償却累計額	△1,157,384	△1,065,105
建物及び構築物 (純額)	3,054,723	2,900,126
土地	7,061,937	6,504,156
その他	63,644	57,164
減価償却累計額	△35,560	△25,459
その他 (純額)	28,083	31,704
有形固定資産合計	10,144,744	9,435,988
無形固定資産	7,786	7,462
投資その他の資産		
繰延税金資産	98,686	79,554
その他	339,290	335,944
投資その他の資産合計	437,976	415,499
固定資産合計	10,590,507	9,858,949
繰延資産		
社債発行費	2,438	2,217
繰延資産合計	2,438	2,217
資産合計	44,229,087	43,202,800

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	239,808	214,053
短期借入金	475,800	474,600
1年内返済予定の長期借入金	3,362,267	2,427,185
未払法人税等	271,904	118,372
その他	863,658	838,094
流動負債合計	5,213,437	4,072,304
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	27,117,728	27,008,034
その他	175,448	172,735
固定負債合計	27,393,176	27,280,769
負債合計	32,606,613	31,353,074
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,548,540	3,548,540
利益剰余金	5,014,712	5,241,646
自己株式	△557,235	△557,235
株主資本合計	11,579,055	11,805,989
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△24,298	△24,535
その他の包括利益累計額合計	△24,298	△24,535
新株予約権	67,715	68,270
純資産合計	11,622,473	11,849,725
負債純資産合計	44,229,087	43,202,800

(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25年12月1日 至平成26年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年2月28日)
売上高	3,117,879	4,712,228
売上原価	2,247,752	3,648,186
売上総利益	870,126	1,064,042
販売費及び一般管理費	303,738	397,667
営業利益	566,387	666,374
営業外収益		
受取利息	174	216
その他	119	1,120
営業外収益合計	294	1,336
営業外費用		
支払利息	127,007	139,046
支払手数料	24,285	24,312
その他	0	221
営業外費用合計	151,293	163,580
経常利益	415,388	504,130
税金等調整前四半期純利益	415,388	504,130
法人税、住民税及び事業税	138,085	153,748
法人税等調整額	24,204	33,030
法人税等合計	162,290	186,778
少数株主損益調整前四半期純利益	253,097	317,351
四半期純利益	253,097	317,351

(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25年12月1日 至 平成26年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年2月28日)
少数株主損益調整前四半期純利益	253,097	317,351
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	1,466	△236
その他の包括利益合計	1,466	△236
四半期包括利益	254,564	317,114
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	254,564	317,114

(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1四半期連結累計期間（自平成25年12月1日 至平成26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	2,813,057	184,951	119,869	3,117,879	—	3,117,879
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	81,599	81,599	△81,599	—
計	2,813,057	184,951	201,468	3,199,478	△81,599	3,117,879
セグメント利益	481,509	51,381	122,865	655,755	△89,368	566,387

(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26年12月1日 至平成27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	3,749,323	866,172	96,733	4,712,228	—	4,712,228
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	102,132	102,132	△102,132	—
計	3,749,323	866,172	198,865	4,814,360	△102,132	4,712,228
セグメント利益	590,167	38,644	108,714	737,527	△71,152	666,374

(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。