

平成26年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年3月31日

上場会社名 J-スター・マイカ

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26年11月期第1四半期の連結業績(平成25年12月1日～平成26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	%
26年11月期第1四半期	3,117	19.8	566	54.5	415	80.4	253	86.2
25年11月期第1四半期	2,601	△18.0	366	△10.1	230	△12.5	135	△8.7

(注) 包括利益 26年11月期第1四半期 254百万円 (91.5%) 25年11月期第1四半期 132百万円 (8.5%)

	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1四半期	28.16	27.24
25年11月期第1四半期	15.44	15.01

(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1四半期	37,395	11,128	29.6	1,232.59
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1四半期 11,077百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年11月期	—	6.00	—	9.00	15.00
26年11月期	—	—	—	—	—
26年11月期(予想)	—	8.00	—	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、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)	7,159	16.1	996	12.8	693	15.1	417	21.5	46.50
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1Q	10,000,000 株	25年11月期	10,000,000 株
26年11月期1Q	1,012,763 株	25年11月期	1,012,741 株
26年11月期1Q	8,987,256 株	25年11月期1Q	8,802,893 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26年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,311件（前年同月比0.2%減）となり、18カ月ぶりに前年同月を下回っております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で41.68万円（前年同月比7.8%上昇、前月比0.3%上昇）、成約平均価格は2,693万円（同6.4%上昇、同0.7%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、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1四半期連結累計期間は、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により売却収入が増加し、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1四半期連結累計期間における業績は、売上高3,117,879千円（前年同四半期比19.8%増）、営業利益566,387千円（同54.5%増）、経常利益415,388千円（同80.4%増）、四半期純利益253,097千円（同86.2%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2,813,057千円（同16.1%増）、営業利益は481,509千円（同18.1%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、賃料収入が増加しました。この結果、売上高は184,951千円（同64.3%増）、営業利益は51,381千円（同89.3%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、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119,869千円（同83.8%増）、営業利益は内部売上の影響もあり、122,865千円（同566.7%増）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、150,057千円減少し、37,395,931千円となりました。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169,770千円増加する一方、現金及び預金が234,432千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、323,705千円減少し、26,267,477千円となりました。これは主として、法人税等の支払いにより未払法人税等が228,192千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、173,648千円増加し、11,128,454千円となりました。これは主として、利益剰余金が172,212千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
該当事項は有りません。
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項は有りません。
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項は有りません。

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1四半期連結会計期間 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,674,644	1,440,212
営業未収入金	87,352	50,270
販売用不動産	26,977,712	27,147,483
繰延税金資産	82,222	58,151
その他	251,586	275,033
貸倒引当金	△3,228	△1,448
流動資産合計	29,070,290	28,969,702
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,151,714	3,206,221
減価償却累計額	△784,162	△858,339
建物及び構築物(純額)	2,367,552	2,347,882
土地	5,647,007	5,647,007
その他	85,599	75,951
減価償却累計額	△28,440	△28,614
その他(純額)	57,159	47,337
有形固定資産合計	8,071,718	8,042,227
無形固定資産	11,426	10,113
投資その他の資産		
繰延税金資産	64,681	63,735
その他	327,870	310,151
投資その他の資産合計	392,552	373,887
固定資産合計	8,475,698	8,426,228
資産合計	37,545,988	37,395,931

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	267,125	203,464
短期借入金	2,514,300	3,284,600
1年内返済予定の長期借入金	2,665,576	2,666,353
未払法人税等	348,330	120,138
その他	740,506	701,890
流動負債合計	6,535,839	6,976,445
固定負債		
長期借入金	19,887,004	19,124,006
その他	168,339	167,025
固定負債合計	20,055,343	19,291,031
負債合計	26,591,183	26,267,477
純資産の部		
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	4,566,795
自己株式	△588,924	△588,954
株主資本合計	10,931,257	11,103,438
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△27,285	△25,818
その他の包括利益累計額合計	△27,285	△25,818
新株予約権	50,833	50,833
純資産合計	10,954,805	11,128,454
負債純資産合計	37,545,988	37,395,931

(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24年12月1日 至 平成25年2月28日)	当第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)
売上高	2,601,551	3,117,879
売上原価	1,930,865	2,247,752
売上総利益	670,685	870,126
販売費及び一般管理費	304,148	303,738
営業利益	366,537	566,387
営業外収益		
受取利息	260	174
その他	126	119
営業外収益合計	386	294
営業外費用		
支払利息	108,524	127,007
支払手数料	28,122	24,285
その他	—	0
営業外費用合計	136,646	151,293
経常利益	230,276	415,388
税金等調整前四半期純利益	230,276	415,388
法人税、住民税及び事業税	97,714	138,085
法人税等調整額	△2,109	24,204
法人税等合計	95,604	162,290
少数株主損益調整前四半期純利益	134,672	253,097
少数株主損失(△)	△1,251	—
四半期純利益	135,923	253,097

(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24年12月1日 至平成25年2月28日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	134,672	253,097
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△1,770	1,466
その他の包括利益合計	△1,770	1,466
四半期包括利益	132,901	254,564
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	134,152	254,564
少数株主に係る四半期包括利益	△1,251	—

(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)

該当事項は有りません。

(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。

II 当第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。