

平成26年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年9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10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3四半期の連結業績(平成25年12月1日～平成26年8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3四半期	9,855	△3.1	1,502	1.5	1,051	0.0	633	△0.4
25年11月期第3四半期	10,172	4.4	1,480	15.2	1,051	21.2	635	30.7

(注) 包括利益 26年11月期第3四半期 638百万円 (△1.2%) 25年11月期第3四半期 646百万円 (32.7%)

	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3四半期	70.46	68.15
25年11月期第3四半期	71.92	69.33

(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3四半期	41,975	11,457	27.1	1,267.33
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3四半期 11,389百万円 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	—	8.00	—	—	—
26年11月期(予想)	—	—	—	10.00	18.00

(注) 直前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) 直前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3Q	10,000,000 株	25年11月期	10,000,000 株
26年11月期3Q	1,012,763 株	25年11月期	1,012,741 株
26年11月期3Q	8,987,243 株	25年11月期3Q	8,838,913 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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四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8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,118件（前年同月比5.9%減）と5カ月連続で減少しましたが減少率は縮小しております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で43.69万円（前年同月比9.2%上昇、前月比6.5%上昇）、成約平均価格は2,819万円（同10.3%上昇、同7.4%上昇）、ともに前年同月比、前月比で上昇しております。

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3四半期連結累計期間は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により売却収入が減少し、売上高は前年同四半期に比べ減少したものの、利益率の高い取引に支えられ、営業利益、経常利益は増加しました。

また、復興特別法人税が前倒しで廃止されたことによる実効税率の見直しに伴い、繰延税金資産が減少したため、法人税等調整額が増加し、四半期純利益は減少しました。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高9,855,766千円（前年同四半期比3.1%減）、営業利益1,502,466千円（同1.5%増）、経常利益1,051,941千円（同0.0%増）、四半期純利益633,257千円（同0.4%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、保有物件の増加に伴い賃貸収入は増加したものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により売却収入が減少しております。この結果、売上高は8,940,973千円（同5.9%減）、営業利益は1,371,441千円（同5.6%減）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賃料収入が増加したものの、保有不動産の増加に伴って先行する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596,061千円（同44.7%増）、営業利益は90,214千円（同2.1%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318,731千円（同21.6%増）、営業利益は内部売上の影響もあり、320,197千円（同53.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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、4,429,064千円増加し、41,975,053千円となりました。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2,452,810千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、3,926,400千円増加し、30,517,583千円となりました。これは主として、長期借入金5,623,275千円及び1年内返済予定の長期借入金943,353千円が増加し、短期借入金2,377,300千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、502,664千円増加し、11,457,470千円となりました。これは主として、利益剰余金が480,474千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。

なお、平成26年11月期の配当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」で公表しました期末配当予想を修正しております。

平成26年9月19日公表の「配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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3四半期連結会計期間 (平成26年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,674,644	2,111,370
営業未収入金	87,352	62,428
販売用不動産	26,977,712	29,430,523
繰延税金資産	82,222	54,204
その他	251,586	338,621
貸倒引当金	△3,228	△490
流動資産合計	29,070,290	31,996,658
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,151,714	3,916,359
減価償却累計額	△784,162	△1,052,242
建物及び構築物(純額)	2,367,552	2,864,116
土地	5,647,007	6,671,240
その他	85,599	58,219
減価償却累計額	△28,440	△33,750
その他(純額)	57,159	24,469
有形固定資産合計	8,071,718	9,559,825
無形固定資産	11,426	8,799
投資その他の資産		
繰延税金資産	64,681	74,864
その他	327,870	334,904
投資その他の資産合計	392,552	409,769
固定資産合計	8,475,698	9,978,394
資産合計	37,545,988	41,975,053

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	267,125	253,647
短期借入金	2,514,300	137,000
1年内返済予定の長期借入金	2,665,576	3,608,930
未払法人税等	348,330	141,998
その他	740,506	695,706
流動負債合計	6,535,839	4,837,282
固定負債		
長期借入金	19,887,004	25,510,279
その他	168,339	170,021
固定負債合計	20,055,343	25,680,301
負債合計	26,591,183	30,517,583
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	4,875,057
自己株式	△588,924	△588,954
株主資本合計	10,931,257	11,411,701
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△27,285	△21,946
その他の包括利益累計額合計	△27,285	△21,946
新株予約権	50,833	67,715
純資産合計	10,954,805	11,457,470
負債純資産合計	37,545,988	41,975,053

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26年8月31日)
売上高	10,172,270	9,855,766
売上原価	7,686,321	7,213,758
売上総利益	2,485,949	2,642,008
販売費及び一般管理費	1,005,178	1,139,541
営業利益	1,480,770	1,502,466
営業外収益		
受取利息	605	356
受取補償金	—	16,402
その他	1,083	2,576
営業外収益合計	1,689	19,335
営業外費用		
支払利息	340,565	393,611
支払手数料	84,945	76,249
その他	5,445	0
営業外費用合計	430,956	469,861
経常利益	1,051,503	1,051,941
税金等調整前四半期純利益	1,051,503	1,051,941
法人税、住民税及び事業税	413,406	403,804
法人税等調整額	△11,120	14,879
法人税等合計	402,285	418,683
少数株主損益調整前四半期純利益	649,218	633,257
少数株主利益	13,548	—
四半期純利益	635,669	633,257

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年12月1日 至平成25年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年8月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	649,218	633,257
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△2,705	5,338
その他の包括利益合計	△2,705	5,338
四半期包括利益	646,512	638,596
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	632,964	638,596
少数株主に係る四半期包括利益	13,548	—

(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)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年12月1日至平成25年8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	9,498,180	411,995	262,095	10,172,270	—	10,172,270
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	243,106	243,106	△243,106	—
計	9,498,180	411,995	505,201	10,415,377	△243,106	10,172,270
セグメント利益	1,452,980	92,151	208,604	1,753,735	△272,964	1,480,770

(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3四半期連結累計期間(自平成25年12月1日至平成26年8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	8,940,973	596,061	318,731	9,855,766	—	9,855,766
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	254,390	254,390	△254,390	—
計	8,940,973	596,061	573,122	10,110,157	△254,390	9,855,766
セグメント利益	1,371,441	90,214	320,197	1,781,852	△279,385	1,502,466

(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。