



## 平成27年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27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) 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

四半期報告書提出予定日 平成27年7月10日 配当支払開始予定日

TEL 03-5776-2785  
平成27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27年11月期第2四半期の連結業績(平成26年12月1日～平成27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	%
27年11月期第2四半期	9,717	53.4	1,295	25.7	966	30.3	600	35.0
26年11月期第2四半期	6,333	2.7	1,030	16.7	741	23.1	444	29.3

(注)包括利益 27年11月期第2四半期 601百万円 (34.1%) 26年11月期第2四半期 448百万円 (15.9%)

	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2四半期	66.42	64.35
26年11月期第2四半期	49.50	47.90

#### (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2四半期	46,055	12,134	26.2	1,334.45
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2四半期 12,066百万円 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
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年11月期	—	8.00	—	10.00	18.00
27年11月期	—	11.00	—	—	—
27年11月期(予想)	—	—	—	14.00	25.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正については、本日(平成27年6月30日)公表いたしました「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

### 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、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	16,849	21.2	2,307	21.3	1,615	25.6	1,008	30.5	111.52

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正については、本日(平成27年6月30日)公表いたしました「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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)

27年11月期2Q	10,000,000 株	26年11月期	10,000,000 株
27年11月期2Q	957,763 株	26年11月期	958,263 株
27年11月期2Q	9,041,803 株	26年11月期2Q	8,987,247 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、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5月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,008件（前年同月比14.0%増）と4月に続き増加となっております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で45.28万円（前年同月比9.5%上昇、前月比1.6%上昇）、成約平均価格は2,887万円（同8.7%上昇、同2.1%上昇）で、ともに上昇しております。

このような市場環境の中、当社グループは、今年度からスタートした中期経営計画を達成すべく、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、また、インベストメント事業において不動産再生投資案件への挑戦を通じ収益機会を拡大し、さらに、アドバイザー事業においては、不動産管理、仲介業務等の顧客規模の拡大を図ってまいりました。

当第2四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物件の組替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2四半期連結累計期間における業績は、売上高9,717,068千円（前年同四半期比53.4%増）、営業利益1,295,780千円（同25.7%増）、経常利益966,374千円（同30.3%増）、四半期純利益600,554千円（同35.0%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一棟リノベーションマンション「ステラシリーズ」をはじめとする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7,393,605千円（同29.2%増）、営業利益は1,097,331千円（同19.5%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、事業期間の短い不動産再生案件にも投資を行い、保有不動産が増加したことから、賃料収入が増加いたしました。この結果、売上高は2,112,773千円（同449.5%増）、営業利益は134,064千円（同81.5%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が減少しました。この結果、売上高は210,689千円（同6.5%減）、営業利益は内部売上の影響もあり、229,918千円（同0.2%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

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1,826,418千円増加し、46,055,505千円となりました。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3,006,543千円増加した一方、インベストメント事業での保有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456,119千円、土地が1,144,546千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1,314,231千円増加し、33,920,845千円となりました。これは主として、長期借入金が653,130千円、1年内返済予定の長期借入金が424,728千円、社債が243,000千円増加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512,186千円増加し、12,134,660千円となりました。これは主として、利益剰余金が510,137千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11月期の連結業績予想につきましては、最近の業績動向を踏まえ、平成27年1月9日「平成26年11月期決算短信」で公表しました通期連結業績予想を修正しております。

詳細につきましては、本日公表いたしました「通期業績予想及び期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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26年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,037,117	2,397,416
営業未収入金	48,840	63,131
販売用不動産	31,170,330	34,176,873
繰延税金資産	60,781	59,866
その他	319,560	350,624
貸倒引当金	△489	△1,009
流動資産合計	33,636,140	37,046,903
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,212,107	3,540,450
減価償却累計額	△1,157,384	△941,847
建物及び構築物 (純額)	3,054,723	2,598,603
土地	7,061,937	5,917,390
その他	63,644	58,568
減価償却累計額	△35,560	△21,562
その他 (純額)	28,083	37,006
有形固定資産合計	10,144,744	8,553,000
無形固定資産	7,786	6,424
投資その他の資産		
繰延税金資産	98,686	69,499
その他	339,290	369,762
投資その他の資産合計	437,976	439,261
固定資産合計	10,590,507	8,998,687
繰延資産		
社債発行費	2,438	9,914
繰延資産合計	2,438	9,914
資産合計	44,229,087	46,055,505

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	239,808	280,694
短期借入金	475,800	233,400
1年内返済予定の長期借入金	3,362,267	3,786,995
未払法人税等	271,904	309,511
その他	863,658	1,031,851
流動負債合計	5,213,437	5,642,453
固定負債		
社債	100,000	343,000
長期借入金	27,117,728	27,770,858
その他	175,448	164,534
固定負債合計	27,393,176	28,278,392
負債合計	32,606,613	33,920,845
<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	3,548,540	3,548,549
利益剰余金	5,014,712	5,524,849
自己株式	△557,235	△556,944
株主資本合計	11,579,055	12,089,493
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△24,298	△23,103
その他の包括利益累計額合計	△24,298	△23,103
新株予約権	67,715	68,270
純資産合計	11,622,473	12,134,660
負債純資産合計	44,229,087	46,055,505

## (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25年12月1日 至平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年12月1日 至平成27年5月31日)
売上高	6,333,078	9,717,068
売上原価	4,570,974	7,480,743
売上総利益	1,762,104	2,236,325
販売費及び一般管理費	731,476	940,544
営業利益	1,030,627	1,295,780
営業外収益		
受取利息	185	229
受取補償金	17,269	—
その他	1,249	3,654
営業外収益合計	18,704	3,883
営業外費用		
支払利息	257,623	284,994
支払手数料	50,209	47,266
その他	0	1,028
営業外費用合計	307,833	333,289
経常利益	741,497	966,374
税金等調整前四半期純利益	741,497	966,374
法人税、住民税及び事業税	286,846	338,131
法人税等調整額	9,750	27,688
法人税等合計	296,596	365,819
少数株主損益調整前四半期純利益	444,900	600,554
四半期純利益	444,900	600,554

(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25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	444,900	600,554
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	3,689	1,194
その他の包括利益合計	3,689	1,194
四半期包括利益	448,590	601,749
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	448,590	601,749

## (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25年12月1日 至 平成26年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27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	741,497	966,374
減価償却費	170,366	163,406
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,613	520
受取利息	△185	△229
支払利息	257,623	284,994
社債発行費償却	—	646
営業債権の増減額 (△は増加)	30,127	△14,290
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,663,259	△1,517,311
営業債務の増減額 (△は減少)	5,689	61,413
その他	△36,143	74,245
小計	△496,898	19,768
利息の受取額	185	231
利息の支払額	△258,638	△284,142
法人税等の支払額	△359,047	△301,619
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,114,398	△565,761
<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	△499,052	△81,012
無形固定資産の取得による支出	△840	△700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△499,892	△81,712
<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)	△2,288,900	△242,400
長期借入れによる収入	7,828,520	6,581,040
長期借入金の返済による支出	△3,961,583	△5,503,182
社債の発行による収入	—	261,877
自己株式の取得による支出	△30	—
自己株式の処分による収入	—	300
配当金の支払額	△80,885	△90,417
新株予約権の発行による収入	—	555
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,497,120	1,007,773
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△117,171	360,299
現金及び現金同等物の期首残高	1,674,644	2,037,117
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,557,473	2,397,416

(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)

【セグメント情報】

- I 前第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。

- II 当第2四半期連結累計期間（自平成26年12月1日 至平成27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	7,393,605	2,112,773	210,689	9,717,068	—	9,717,068
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	214,996	214,996	△214,996	—
計	7,393,605	2,112,773	425,685	9,932,065	△214,996	9,717,068
セグメント利益	1,097,331	134,064	229,918	1,461,314	△165,534	1,295,780

(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。