

## 平成25年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年6月28日

上場会社名 スター・マイカ株式会社  
 コード番号 3230 URL <http://www.starmica.co.jp>

上場取引所 大

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) 取締役管理本部長兼経営企画室長 (氏名) 日浦正貴  
 四半期報告書提出予定日 平成25年7月8日 配当支払開始予定日 平成25年8月5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)

TEL 03-3568-1770

平成25年8月5日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年11月期第2四半期の連結業績(平成24年12月1日～平成25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	%
25年11月期第2四半期	6,166	△5.7	882	1.8	602	2.8	343	7.5
24年11月期第2四半期	6,540	5.2	867	△18.4	586	△26.3	319	△29.0

(注) 包括利益 25年11月期第2四半期 387百万円 (20.5%) 24年11月期第2四半期 321百万円 (△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
25年11月期第2四半期	39.02	37.66
24年11月期第2四半期	34.64	33.80

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

#### (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
25年11月期第2四半期	34,988	11,578	30.0	1,183.31
24年11月期	32,367	11,227	31.4	1,153.19

(参考) 自己資本 25年11月期第2四半期 10,488百万円 24年11月期 10,151百万円

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額を算定しております。

### 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
24年11月期	—	600.00	—	600.00	1,200.00
25年11月期	—	6.00	—	—	—
25年11月期(予想)	—	—	—	6.50	12.50

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。なお、株式分割は平成24年12月1日を効力発生日としておりますので、平成24年11月期の期末配当金につきましては、株式分割前の株式数を基準に配当を実施しております。

### 3. 平成25年11月期の連結業績予想(平成24年12月1日～平成25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	12,049	△6.3	1,563	1.4	1,005	1.7	600	11.5	68.19

(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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料3ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	25年11月期2Q	10,000,000 株	24年11月期	10,000,000 株
② 期末自己株式数	25年11月期2Q	1,136,700 株	24年11月期	1,196,900 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年11月期2Q	8,816,430 株	24年11月期2Q	9,236,568 株

当社は、平成24年9月28日開催の取締役会決議に基づき、平成24年12月1日付で株式1株につき100株の株式分割を行っております。  
そのため、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 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) 連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	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) 継続企業の前提に関する注記 .....	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	9
(6) 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) 連結経営成績に関する定性的情報

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、デフレ状況からの脱却に向けた金融緩和と景気回復のための各種政策への期待感から、為替相場は円安傾向に進み、株式市場も上昇するなど回復の兆しが見られるものの、欧州経済の停滞に加え新興国の景気減速の要素もあり、依然として先行き不透明な状況が続いております。

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、(財)東日本不動産流通機構によると、平成25年5月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,076件(前年同月比30.7%増)となり、9カ月連続で前年同月を上回っております。

また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で40.11万円(前年同月比6.6%上昇、前月比1.9%上昇)、成約平均価格は2,572万円(同5.0%上昇、同0.6%上昇)でともに2カ月ぶり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、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、販売数よりも利益率の向上を重視したため売上高が減少した一方、収益不動産への継続的な投資により賃貸利益が増加し、また、仲介手数料収入が増加したため、営業利益及び経常利益並びに四半期純利益が増加しております。

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6,166,711千円(前年同四半期比5.7%減)、営業利益882,951千円(同1.8%増)、経常利益602,257千円(同2.8%増)、四半期純利益343,992千円(同7.5%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、1室あたりの売却利益を最大化すべく、時間をかけてより付加価値の高い物件作りに注力したことから前年同四半期と比べて販売数・売上高は減少したものの、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5,680,828千円(同6.8%減)、営業利益は838,369千円(同7.4%減)となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は3,274千円であります。

#### (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、前連結会計年度までに保有不動産の売却が一巡したため、売上高が減少したものの、収益不動産への継続的な投資により賃貸利益が増加したこと等により、営業利益が増加しました。この結果、売上高は300,076千円(同9.3%減)、営業利益は94,342千円(同211.9%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、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185,806千円(同64.9%増)、営業利益は132,740千円(同68.5%増)となりました。

### (2) 連結財政状態に関する定性的情報

#### 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、2,621,017千円増加し、34,988,205千円となりました。これは主として、中古マンション事業における販売用不動産の取得により販売用不動産が1,687,168千円及びインベストメント事業における新規投資により有形固定資産が863,337千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、2,270,538千円増加し、23,410,098千円となりました。これは主として、物件取得資金として長期借入金が増加した一方、短期借入金が増加したことからであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、350,478千円増加し、11,578,106千円となりました。これは主として、利益剰余金が増加し、自己株式の処分等(純資産の増加)により、自己株式が33,696千円減少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、31,005千円減少し、1,860,795千円となりました。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1,148,618千円(前年同四半期は1,454,279千円の獲得)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1,687,168千円によるも

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959,431千円(前年同四半期比454,723千円減)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954,669千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2,077,043千円(前年同四半期は23,266千円の使用)となりました。これは主として、長期借入れによる収入7,405,700千円、長期借入金の返済による支出4,039,363千円、短期借入金の純減額1,236,240千円によるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成25年11月期の連結業績予想に変更はありません。「3. 平成25年11月期の連結業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)」のとおりであります。

## 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  
会計上の見積りの変更  
(耐用年数の変更)

当社が保有する「建物及び構築物」及び「その他」の一部は、当第2四半期連結会計期間において、本社事務所の移転を決定したため、移転に伴い利用不能となる資産について耐用年数を移転予定月までの期間に見直し、将来にわたり変更しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

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24年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,891,801	1,860,795
営業未収入金	39,818	46,708
販売用不動産	23,986,207	25,673,375
繰延税金資産	27,404	37,882
その他	225,406	272,387
貸倒引当金	△3,694	△1,986
流動資産合計	26,166,943	27,889,164
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,977,446	2,236,365
減価償却累計額	△585,706	△676,314
建物及び構築物（純額）	1,391,740	1,560,051
土地	3,385,600	4,071,694
その他	43,759	54,469
減価償却累計額	△34,839	△36,616
その他（純額）	8,920	17,853
有形固定資産合計	4,786,261	5,649,599
無形固定資産	10,800	13,568
投資その他の資産		
投資有価証券	1,090,000	1,090,000
繰延税金資産	46,466	48,900
その他	266,715	296,973
投資その他の資産合計	1,403,182	1,435,873
固定資産合計	6,200,244	7,099,041
資産合計	32,367,188	34,988,205

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,932	139,439
短期借入金	1,803,240	567,000
1年内返済予定の長期借入金	4,703,539	4,626,820
未払法人税等	156,481	222,192
その他	585,203	655,707
流動負債合計	7,388,396	6,211,159
固定負債		
長期借入金	13,661,225	17,104,281
その他	89,938	94,658
固定負債合計	13,751,163	17,198,939
負債合計	21,139,560	23,410,098
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,548,915
利益剰余金	3,756,179	4,047,352
自己株式	△694,732	△661,036
株主資本合計	10,175,964	10,508,270
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△24,339	△20,267
その他の包括利益累計額合計	△24,339	△20,267
新株予約権	54,774	56,920
少数株主持分	1,021,228	1,033,182
純資産合計	11,227,627	11,578,106
負債純資産合計	32,367,188	34,988,205

(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23年12月1日 至平成24年5月31日)	当第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)
売上高	6,540,346	6,166,711
売上原価	5,078,592	4,588,349
売上総利益	1,461,754	1,578,361
販売費及び一般管理費	594,249	695,409
営業利益	867,504	882,951
営業外収益		
受取利息	399	343
償却債権取立益	2,033	—
補助金収入	2,375	—
その他	679	1,071
営業外収益合計	5,488	1,415
営業外費用		
支払利息	216,046	224,334
支払手数料	70,865	57,774
その他	0	0
営業外費用合計	286,912	282,109
経常利益	586,081	602,257
税金等調整前四半期純利益	586,081	602,257
法人税、住民税及び事業税	234,372	234,283
法人税等調整額	5,219	△15,167
法人税等合計	239,591	219,116
少数株主損益調整前四半期純利益	346,489	383,141
少数株主利益	26,570	39,148
四半期純利益	319,919	343,992

(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23年12月1日 至平成24年5月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	346,489	383,141
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△25,069	4,072
その他の包括利益合計	△25,069	4,072
四半期包括利益	321,420	387,213
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	294,849	348,064
少数株主に係る四半期包括利益	26,570	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23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当第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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	586,081	602,257
減価償却費	81,827	94,379
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△6,599	△1,708
受取利息	△399	△343
支払利息	216,046	224,334
営業債権の増減額 (△は増加)	4,195	△6,890
販売用不動産の増減額 (△は増加)	1,064,425	△1,687,168
営業債務の増減額 (△は減少)	△6,051	△1,546
その他	△52,023	23,859
小計	1,887,502	△752,827
利息の受取額	394	348
利息の支払額	△213,020	△225,869
法人税等の支払額	△220,597	△170,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,454,279	△1,148,618
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,408,154	△954,669
無形固定資産の取得による支出	△6,000	△4,761
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,414,154	△959,431
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,524,920	△1,236,240
長期借入れによる収入	6,167,200	7,405,700
長期借入金の返済による支出	△3,887,826	△4,039,363
自己株式の取得による支出	△750,422	△4,715
自己株式の処分による収入	58,380	31,676
配当金の支払額	△60,000	△52,818
少数株主への配当金の支払額	△25,678	△27,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	△23,266	2,077,043
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	16,858	△31,005
現金及び現金同等物の期首残高	2,614,512	1,891,801
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,631,370	1,860,795

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項ありません。

(6) セグメント情報等

I 前第2四半期連結累計期間（自平成23年12月1日 至平成24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	6,096,731	330,938	112,676	6,540,346	—	6,540,346
セグメント間の内部 売上高又は振替高	13	—	136,730	136,743	△136,743	—
計	6,096,744	330,938	249,407	6,677,090	△136,743	6,540,346
セグメント利益	905,183	30,243	78,774	1,014,201	△146,696	867,504

(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。