

平成21年11月期 第2四半期決算短信

平成21年6月30日

上場取引所 大

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>

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) 取締役経営企画室長

(氏名) 日浦正貴

TEL 03-3568-1770

四半期報告書提出予定日 平成21年7月10日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年11月期第2四半期の連結業績(平成20年12月1日～平成21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	%
21年11月期第2四半期	6,162	—	766	—	493	—	162	—
20年11月期第2四半期	6,739	△20.6	1,238	1.4	971	5.7	574	20.3

	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
21年11月期第2四半期	1,982.26	1,947.42
20年11月期第2四半期	7,029.35	6,403.96

(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
21年11月期第2四半期	27,562	8,857	28.4	95,678.72
20年11月期	29,298	8,770	26.4	94,696.46

(参考) 自己資本 21年11月期第2四半期 7,828百万円 20年11月期 7,748百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00
21年11月期	—	—	—	—	—
21年11月期(予想)	—	—	—	1,000.00	1,000.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年11月期の連結業績予想(平成20年12月1日～平成21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	11,961	△15.1	1,491	△9.9	884	△18.3	370	△41.3	4,526.96

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

(1) 期中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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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)	21年11月期第2四半期	81,821株	20年11月期	81,821株
---------------------	--------------	---------	---------	---------

② 期末自己株式数	21年11月期第2四半期	一株	20年11月期	一株
-----------	--------------	----	---------	----

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年11月期第2四半期	81,821株	20年11月期第2四半期	81,675株
----------------------	--------------	---------	--------------	---------

※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、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等については、4ページ【定性的情報・財務諸表等】「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

定性的情報・財務諸表等

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（平成20年12月1日～平成21年5月31日）における我が国経済は、米国発の金融不安、欧州経済の減速、円高の進行等により急速に景気が悪化しております。世界的な信用収縮により、資金調達環境が悪化し、企業収益が圧迫され、また個人消費の伸び悩みもあり、先行きに対する懸念が増す状況が生じております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、個人消費意欲の後退により、業界全体が低迷しており、特に都心・高価格のマンション取引にその傾向が顕著に見られます。一方で、利便性の高い手頃な中古マンションの流通は底堅く推移しており、物件毎により細やかな戦略が求められております。

このような市場環境の中、当社グループは、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、慎重ながらも物件取得を継続した結果、賃料収入が確実な収益源として寄与しております。一方で、物件売却については、底堅い物件価格帯での取引に注力して不動産の価格変動リスクを抑えたため、高価格帯の取扱いが減少した結果、売上高が減少しております。なお、第1四半期連結会計期間より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しております。これにより特別損失において、適用初年度の販売用不動産評価損179,465千円を計上しております。

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6,162,955千円、営業利益766,686千円、経常利益493,147千円、四半期純利益162,190千円となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、次のとおりであります。また、第1四半期連結会計期間より、マンション流動化事業について、より事業実態を適切に表現するため、中古マンション事業へと名称を変更いたしました。なお変更は名称のみでありますので、これによる事業の種類別セグメント情報の損益等に与える影響はありません。

（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、市場環境を見極めながらより慎重に不動産物件を取得した結果、取得時利回りの向上もあり、賃料収入は順調に推移いたしました。また、売却収入については、前期に比べると高価格帯の取扱いが減少した結果、売上高が減少しております。この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は5,633,701千円、営業利益は821,229千円となりました。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63,229千円であります。

（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、資金調達環境の悪化により売却先である投資家の投資意欲が停滞しており、売却よりも修繕やテナント募集活動等稼働状況の改善を通じた家賃収入の増大に努めました。この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は420,650千円、営業利益は24,960千円となりました。

（アドバイザー事業）

アドバイザー事業におきましては、証券化市場の低迷により新規の受託は困難なものの、既存案件の管理報酬や不動産仲介手数料収入等が寄与いたしました。この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は108,603千円、営業利益は33,938千円となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

（1）資産、負債および純資産の状況

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、1,735,512千円減少し、27,562,847千円となりました。これは主として、未払法人税等の支払い、社債の償還等により、現金及び預金が1,113,527千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、1,822,644千円減少し、18,705,146千円となりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が4,483,900千円増加した一方、短期借入金が4,331,400千円、1年内償還予定の社債が1,000,000千円、未払法人税等が352,833千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、87,131千円増加し、8,857,701千円となりました。これは主として、利益剰余金が80,369千円増加したことによるものであります。

（2）キャッシュ・フローの状況に関する分析

当第2四半期連結会計期間末の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ、1,123,527千円減少し、2,667,029千円となりました。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より得られた資金は508,349千円となりました。これは主として、販売用不動産の減少額589,580千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11,151千円となりました。これは主として、定期預金の預入による支出10,000千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使用した資金は1,620,725千円となりました。これは主として、短期借入金の純減額4,331,400千円、長期借入れによる収入6,834,850千円、長期借入金の返済による支出2,963,978千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21年6月26日付「業績予想の修正に関するお知らせ」に公表のとおり、中古マンション市場については、他の不動産と比較して安定的に推移しているものと考えておりますが、当第2四半期連結累計期間までの業績及び販売用不動産評価損の直近での発生状況を踏まえ、平成21年11月期の連結通期業績予想を変更しております。

4. その他

(1) 期中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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

① 簡便な会計処理

・一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第2四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

・棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

・固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

・繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

② 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② 通常の販売目的で保有する棚卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

これにより、営業利益及び経常利益が63,229千円減少し、税金等調整前四半期純利益が242,694千円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年5月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,677,029	3,790,556
営業未収入金	79,173	77,251
販売用不動産	19,454,809	19,825,197
繰延税金資産	136,591	51,398
その他	239,759	164,808
貸倒引当金	△27,473	△27,553
流動資産合計	22,559,889	23,881,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,452,565	1,528,587
減価償却累計額	△456,747	△449,520
建物及び構築物(純額)	995,818	1,079,067
土地	2,283,369	2,451,577
その他	49,330	49,288
減価償却累計額	△30,183	△26,362
その他(純額)	19,146	22,925
有形固定資産合計	3,298,335	3,553,570
無形固定資産	9,327	11,025
投資その他の資産		
投資有価証券	1,437,312	1,445,654
繰延税金資産	24,506	200,980
その他	228,674	198,718
投資その他の資産合計	1,690,492	1,845,354
固定資産合計	4,998,155	5,409,950
繰延資産	4,801	6,750
資産合計	27,562,847	29,298,360
負債の部		
流動負債		
営業未払金	119,639	92,085
短期借入金	621,200	4,952,600
1年内返済予定の長期借入金	5,676,314	1,192,414
1年内償還予定の社債	100,000	1,100,000
未払法人税等	28,705	381,538
その他	497,653	477,834
流動負債合計	7,043,512	8,196,472
固定負債		
社債	150,000	200,000
長期借入金	11,454,192	12,067,220

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年5月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年11月30日)
その他	57,441	64,097
固定負債合計	11,661,633	12,331,317
負債合計	18,705,146	20,527,790
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,923,237	2,923,237
資本剰余金	2,891,677	2,891,677
利益剰余金	2,013,613	1,933,243
株主資本合計	7,828,528	7,748,158
少数株主持分	1,029,172	1,022,410
純資産合計	8,857,701	8,770,569
負債純資産合計	27,562,847	29,298,360

(2) 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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年5月31日)
売上高	6,162,955
売上原価	4,948,706
売上総利益	1,214,248
販売費及び一般管理費	447,562
営業利益	766,686
営業外収益	
受取利息	1,550
その他	60
営業外収益合計	1,610
営業外費用	
支払利息	205,740
支払手数料	67,460
その他	1,948
営業外費用合計	275,149
経常利益	493,147
特別利益	
償却債権取立益	198
特別利益合計	198
特別損失	
販売用不動産評価損	179,465
特別損失合計	179,465
税金等調整前四半期純利益	313,880
法人税、住民税及び事業税	25,269
法人税等調整額	91,281
法人税等合計	116,550
少数株主利益	35,139
四半期純利益	162,190

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年12月1日
至 平成21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	313,880
減価償却費	38,892
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△80
受取利息	△1,550
支払利息	205,740
社債発行費償却	1,948
営業債権の増減額 (△は増加)	△1,922
販売用不動産の増減額 (△は増加)	589,580
営業債務の増減額 (△は減少)	27,554
その他	△74,716
小計	1,099,327
利息の受取額	1,540
利息の支払額	△212,299
法人税等の支払額	△380,218
営業活動によるキャッシュ・フロー	508,349
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	△1,151
定期預金の預入による支出	△10,000
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,151
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)	△4,331,400
長期借入れによる収入	6,834,850
長期借入金の返済による支出	△2,963,978
社債の償還による支出	△1,050,000
配当金の支払額	△81,821
少数株主への配当金の支払額	△28,376
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,620,725
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,123,527
現金及び現金同等物の期首残高	3,790,556
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,667,029

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(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) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

当第2四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

	中古マンション事業 (千円)	インベストメント事業 (千円)	アドバイザー事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	5,633,701	420,650	108,603	6,162,955	—	6,162,955
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	5,359	5,359	△5,359	—
計	5,633,701	420,650	113,963	6,168,314	△5,359	6,162,955
営業利益	821,229	24,960	33,938	880,128	△113,442	766,686

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

事業区分	
中古マンション事業	マンション売却収入、マンション賃貸収入
インベストメント事業	不動産売却収入、不動産賃貸収入
アドバイザー事業	業務委託料、不動産仲介手数料

3. 第1四半期連結会計期間より、マンション流動化事業について、より事業実態を適切に表現するため、中古マンション事業へと名称を変更いたしました。なお変更は名称のみでありますので、これによる事業の種類別セグメント情報の損益等に与える影響はありません。

4. 会計処理の方法の変更

「四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更」に記載のとおり、通常の販売目的で保有する棚卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

この結果、従来の方法によった場合と比較して、営業利益は「中古マンション事業」において63,229千円減少しております。

〔所在地別セグメント情報〕

当第2四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

〔海外売上高〕

当第2四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

(6) 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。

「参考資料」

(1) (要約) 前中間連結損益計算書

科目	前中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
	金額 (千円)
I 売上高	6,739,273
II 売上原価	4,991,045
売上総利益	1,748,227
III 販売費及び一般管理費	509,570
営業利益	1,238,656
IV 営業外収益	40,678
1 受取利息	3,030
2 還付消費税等	37,592
3 その他	54
V 営業外費用	307,373
1 支払利息	227,461
2 支払手数料	74,171
3 その他	5,740
経常利益	971,961
VI 特別損失	853
1 固定資産除却損	853
税金等調整前中間純利益	971,108
法人税、住民税及び事業税	399,973
法人税等調整額	1,041
少数株主損失	4,028
中間純利益	574,121

(2) (要約) 前中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)
区分	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	971,108
減価償却費	78,087
株式報酬費用	4,918
貸倒引当金の増加額	3,129
受取利息	△3,030
支払利息	227,461
株式交付費	23
社債発行費償却	5,717
営業未収入金の増加額	△46,553
販売用不動産の増加額	△1,663,545
営業未払金の増加額	16,923
その他	△206,566
小計	△612,326
利息の受取額	3,030
利息の支払額	△227,252
法人税等の支払額	△312,674
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,149,223
II 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	△25,819
無形固定資産の取得による支出	△5,076
投資有価証券の取得による支出	△1,090,000
投資有価証券の売却による収入	163,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△957,895
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純減額	△4,100,795
長期借入れによる収入	7,459,200
長期借入金の返済による支出	△2,195,060
社債の償還による支出	△650,000
株式の発行による収入	11,976
配当金の支払額	△81,581
少数株主の出資金払込による収入	500,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	943,740
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	—
V 現金及び現金同等物の増減額	△1,163,378
VI 現金及び現金同等物の期首残高	3,673,659
VII 現金及び現金同等物の中間期末残高	2,510,281

(3) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

	マンション流動化事業 (千円)	インベストメント事業 (千円)	アドバイザー事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	5,696,749	791,632	250,891	6,739,273	—	6,739,273
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	3,477	3,477	△3,477	—
計	5,696,749	791,632	254,369	6,742,750	△3,477	6,739,273
営業費用	4,752,970	546,956	90,597	5,390,523	110,092	5,500,616
営業利益	943,778	244,675	163,772	1,352,226	△113,570	1,238,656

(注) 1. 事業区分の方法

事業は、役務の系列及び類似性を考慮して区分しております。

2. 各区分に属する主要な役務

事業区分	
マンション流動化事業	マンション売却収入、マンション賃貸収入
インベストメント事業	不動産売却収入、不動産賃貸収入
アドバイザー事業	業務委託料、不動産仲介手数料

3. 営業費用のうち、消去または全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、113,570千円であり、その主なものは、当社の管理部門に係る費用であります。

4. 追加情報

「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当中間連結会計期間より有形固定資産の減価償却に係る会計処理を変更しております。なお、この変更による各セグメントに与える影響は軽微であります。

[所在地別セグメント情報]

前中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

海外拠点を有しておりませんので、該当事項はありません。

[海外売上高]

前中間連結会計期間（自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

6. その他の情報

「平成21年11月期 第2四半期決算説明資料」を、四半期決算短信と別に本日開示しておりますので、ご参照ください。