

平成22年11月期 第1四半期決算短信

平成22年3月30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>

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

TEL 03-3568-1770

四半期報告書提出予定日 平成22年4月12日

配当支払開始予定日 —

上場取引所 大

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年11月期第1四半期の連結業績(平成21年12月1日～平成22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	%
22年11月期第1四半期	3,376	38.2	427	70.0	322	181.7	192	—
21年11月期第1四半期	2,444	△25.0	251	△54.8	114	△71.4	△40	—

	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
22年11月期第1四半期	2,353.75	2,213.05
21年11月期第1四半期	△493.53	—

(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	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭
22年11月期第1四半期	23,998	99,327.81	9,147	98,080.46	34.0	99,327.81
21年11月期	25,143	98,080.46	9,050	98,080.46	31.9	98,080.46

(参考) 自己資本 22年11月期第1四半期 8,151百万円 21年11月期 8,027百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年11月期	—	—	—	1,000.00	1,000.00
22年11月期	—	—	—	—	—
22年11月期(予想)	—	550.00	—	550.00	1,100.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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2四半期連結累計期間	6,064	△1.6	732	△4.5	496	0.6	270	67.0	3,310.08
通期	12,061	△9.4	1,482	7.7	1,000	16.6	547	52.3	6,687.36

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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 無
- ② ①以外の変更 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)	22年11月期第1四半期	82,066株	21年11月期	81,841株
② 期末自己株式数	22年11月期第1四半期	—株	21年11月期	—株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年11月期第1四半期	81,901株	21年11月期第1四半期	81,821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、3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1四半期連結累計期間(平成21年12月1日～平成22年2月28日)における我が国経済は、米国発の金融不安、円高の進行等により景気が停滞しており雇用情勢等は厳しいものの、相次ぐ経済政策の実施や世界的な在庫調整の進展により、個人消費や企業の業況判断等は一部持ち直しに転じつつあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、不動産融資に対する金融機関の姿勢が緩和傾向にあり、また個人消費マインドは回復しつつあるものの、業界全体の本格的な回復には至らず、特に高価格帯のマンション取引の低迷が続いております。一方で、新築マンション供給が急減する中、住宅ローン減税の拡大等の住宅取得を優遇する政策により、利便性の高い手頃な中古マンションの流通は、一部には品薄感が出る程好調に推移しており、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、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、当該事業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。また、中古マンションの売却については、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ており、棚卸資産評価損の計上も一巡したことから、売却利益率も上昇いたしました。

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3,376,925千円(前年同四半期比38.2%増)、営業利益427,016千円(前年同四半期比70.0%増)、経常利益322,745千円(前年同四半期比181.7%増)、四半期純利益192,774千円(前年同四半期の四半期純損失は40,381千円)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。

(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、販売用不動産の残高減少に伴って、賃料収入は減少したものの、一方で、手頃な価格帯の中古マンション市場における底堅い需要に支えられ、売却収入が増加しました。この結果、売上高は3,087,911千円(前年同四半期比40.1%増)、営業利益は446,104千円(前年同四半期比44.1%増)となりました。なお、当第1四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8,428千円であります。

(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、売却先である投資家の投資意欲にも回復の兆しが見られ、一棟物件の売却が進捗しました。また、売却活動と並行して保有物件の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、売上高は248,030千円(前年同四半期比26.9%増)、営業利益は15,204千円(前年同四半期の営業損失は10,599千円)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、証券化受託案件の管理報酬及び直接販売ルート強化による子会社の仲介手数料収入増加が寄与し、売上高は増加いたしました。この結果、売上高は52,229千円(前年同四半期比11.6%増)、営業利益は24,394千円(同223.5%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、負債および純資産の状況

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、1,145,241千円減少し、23,998,739千円となりました。これは主として、好調な販売活動により販売用不動産が1,106,733千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、1,241,397千円減少し、14,851,700千円となりました。これは主として、物件売却により1年内返済予定の長期借入金が814,386千円、長期借入金が1,359,734千円減少した一方、短期借入金が890,340千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、96,156千円増加し、9,147,039千円となりました。これは主として、利益剰余金が110,933千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1四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、571,958千円減少し、2,215,211千円となりました。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1四半期連結累計期間において営業活動により獲得した資金は838,398千円(前年同四半期は1,110,658千円の使用)となりました。これは主として、税金等調整前四半期純利益325,172千円及び販売用不動産の減少額560,628千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1四半期連結累計期間において投資活動に使用した資金は30,000千円(前年同四半期は該当なし)となりました。これは、定期預金の預入による支出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1四半期連結累計期間において財務活動に使用した資金は1,380,356千円(前年同四半期比1,200,694千円増)となりました。これは主として、短期借入金の純増額890,340千円、長期借入れによる収入2,847,000千円、長期借入金の返済による支出5,021,120千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

米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融・経済危機以降、日本国内においても、企業収益の悪化による経済の減速、不動産取引市場が低迷し、不動産・建設関連企業の相次ぐ倒産等々、不動産セクターの企業にとっては、厳しい事業環境が続いております。

このような経済環境の中、当社グループは、安定的な家賃収益、底堅い売却益が見込まれるファミリータイプの区分所有マンション取引を行う中古マンション事業に、経営資源を集中することで、他社との差別化を図り、事業環境の悪化による影響を最小限に防いでおります。また、平成22年2月5日に㈱三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする約16億円のシンジケートローン契約(期間2年)を締結する等、当該事業の借入金のリファイナンス(借換)を順調に進めております。

当第1四半期連結累計期間の業績は、中古マンション事業の売却収入は、順調に推移しておりますが、保有物件が前年同期に比べ減少しているため、その分、家賃収入が弱含んで推移しております。そこで、今後については、保有物件の積上げに注力していく方針であります。そのため、平成22年11月期の連結通期業績予想に変更はなく、1ページ「3. 平成22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)」のとおりであります。

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

・ 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

該当事項はありません。

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1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,255,211	2,797,170
営業未収入金	61,609	64,496
販売用不動産	16,689,914	17,796,647
繰延税金資産	30,149	30,649
その他	146,417	152,015
貸倒引当金	△22,773	△23,563
流動資産合計	19,160,529	20,817,415
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,285,071	1,193,083
減価償却累計額	△370,983	△390,578
建物及び構築物(純額)	914,088	802,504
土地	2,303,924	1,897,179
その他	44,854	44,854
減価償却累計額	△31,784	△30,658
その他(純額)	13,069	14,196
有形固定資産合計	3,231,082	2,713,880
無形固定資産	8,131	9,055
投資その他の資産		
投資有価証券	1,348,300	1,348,300
繰延税金資産	57,636	59,806
その他	189,800	191,750
投資その他の資産合計	1,595,737	1,599,856
固定資産合計	4,834,951	4,322,792
繰延資産	3,258	3,772
資産合計	23,998,739	25,143,980

(単位：千円)

当第1四半期連結会計期間末
(平成22年2月28日)前連結会計年度末に係る
要約連結貸借対照表
(平成21年11月30日)

負債の部		
流動負債		
営業未払金	86,552	101,920
短期借入金	1,846,840	956,500
1年内返済予定の長期借入金	3,454,274	4,268,660
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
未払法人税等	136,169	68,525
その他	485,365	500,634
流動負債合計	6,109,200	5,996,239
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	8,599,216	9,958,950
その他	43,283	37,907
固定負債合計	8,742,499	10,096,857
負債合計	14,851,700	16,093,097
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,930,587	2,923,837
資本剰余金	2,899,027	2,892,277
利益剰余金	2,321,821	2,210,888
株主資本合計	8,151,436	8,027,003
新株予約権	2,819	1,611
少数株主持分	992,783	1,022,269
純資産合計	9,147,039	9,050,883
負債純資産合計	23,998,739	25,143,980

(2) 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20年12月1日 至平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
売上高	2,444,334	3,376,925
売上原価	1,953,872	2,709,576
売上総利益	490,461	667,349
販売費及び一般管理費	239,338	240,332
営業利益	251,123	427,016
営業外収益		
受取利息	1,534	548
その他	0	462
営業外収益合計	1,535	1,010
営業外費用		
支払利息	102,738	74,694
支払手数料	33,915	30,073
その他	1,433	514
営業外費用合計	138,087	105,282
経常利益	114,570	322,745
特別利益		
償却債権取立益	198	2,427
特別利益合計	198	2,427
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△64,696	325,172
法人税、住民税及び事業税	5,901	130,978
法人税等調整額	△28,968	2,669
法人税等合計	△23,067	133,648
少数株主損失(△)	△1,248	△1,249
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△40,381	192,774

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△64,696	325,172
減価償却費	19,767	29,826
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△364	△790
受取利息	△1,534	△548
支払利息	102,738	74,694
社債発行費償却	1,433	514
営業債権の増減額(△は増加)	△16,397	2,887
販売用不動産の増減額(△は増加)	△629,602	560,628
営業債務の増減額(△は減少)	11,146	△15,368
その他	△52,378	△4,859
小計	△629,887	972,157
利息の受取額	1,534	537
利息の支払額	△106,126	△74,274
法人税等の支払額	△376,179	△60,021
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,110,658	838,398
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△30,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	△30,000
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)	△4,302,400	890,340
長期借入れによる収入	6,013,850	2,847,000
長期借入金の返済による支出	△1,180,914	△5,021,120
社債の償還による支出	△600,000	—
株式の発行による収入	—	13,500
配当金の支払額	△81,821	△81,841
少数株主への配当金の支払額	△28,376	△28,235
財務活動によるキャッシュ・フロー	△179,661	△1,380,356
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,290,320	△571,958
現金及び現金同等物の期首残高	3,790,556	2,787,170
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,500,236	2,215,211

- (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]

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28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)	消去または 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	2,203,442	195,418	45,472	2,444,334	—	2,444,334
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	—	—	1,309	1,309	△1,309	—
計	2,203,442	195,418	46,782	2,445,643	△1,309	2,444,334
営業利益又は営業損失(△)	309,548	△10,599	7,540	306,489	△55,366	251,123

(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. 当第1四半期連結累計期間より、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

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当第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49,434千円減少しております。

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28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)	消去または 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	3,087,911	248,030	40,983	3,376,925	—	3,376,925
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	—	—	11,245	11,245	△11,245	—
計	3,087,911	248,030	52,229	3,388,171	△11,245	3,376,925
営業利益	446,104	15,204	24,394	485,703	△58,686	427,016

(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

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28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。

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28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]

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）
海外売上高がないため、該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28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。

6. その他の情報

「平成22年11月期 第1四半期決算説明資料」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。