



平成22年11月期 第2四半期決算短信

平成22年6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

四半期報告書提出予定日 平成22年7月7日

配当支払開始予定日

TEL 03-3568-1770
平成22年8月6日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年11月期第2四半期の連結業績(平成21年12月1日～平成22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	%
22年11月期第2四半期	6,483	5.2	807	5.3	600	21.8	340	109.7
21年11月期第2四半期	6,162	—	766	—	493	—	162	—

	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2四半期	4,128.64	3,864.72
21年11月期第2四半期	1,982.26	1,947.42

(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
22年11月期第2四半期	25,005	9,375	33.3	100,438.65
21年11月期	25,143	9,050	31.9	98,080.46

(参考) 自己資本 22年11月期第2四半期 8,336百万円 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	—	550.00	—	—	—
22年11月期(予想)	—	—	—	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	12,061	△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2四半期 83,000株 21年11月期 81,841株

② 期末自己株式数 22年11月期第2四半期 一株 21年11月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年11月期第2四半期 82,395株 21年11月期第2四半期 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、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21年12月1日～平成22年5月31日）における我が国経済は、ギリシャ財政危機を端緒としたヨーロッパの金融システムに対する懸念など、景気を下押しするリスクが存在するものの、世界経済の回復や緊急経済対策を始めとする政策の効果などを背景に、企業収益の改善は進み、緩やかに景気は回復しつつあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、住宅ローン減税の拡大、マンション市況低迷による割安感により、消費者の住宅購入意欲は着実に高まっております。中でも、新築マンションの供給が急減していることや、消費者の生活防衛意識が高まっていることから、手頃な価格で利便性が高い「中古マンション」の流通は、好調に推移しております。

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事業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。

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6,483,290千円（前年同四半期比5.2%増）、営業利益807,401千円（前年同四半期比5.3%増）、経常利益600,449千円（前年同四半期比21.8%増）、四半期純利益340,180千円（前年同四半期比109.7%増）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、好調な中古マンション市場環境や販売チャネル・リノベーション等の工夫もあり売却時の利益率は改善しております。この結果、売上高は5,887,437千円（前年同四半期比4.5%増）、営業利益は841,475千円（前年同四半期比2.5%増）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34,418千円であります。

（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、売上高は増加しました。一方、出資しているSPCにおいて、借入金完済を目的とした物件売却により、一時的に売却損失が生じており、SPCに対する投資損失を計上しました。この結果、売上高は487,818千円（前年同四半期比16.0%増）、営業利益は14,463千円（前年同四半期比42.1%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、証券化受託案件について、他社案件の当社への受託切り替えに伴う管理報酬の積み上げや、好調な不動産仲介実績により、売上高は増加いたしました。この結果、売上高は131,159千円（前年同四半期比15.1%増）、営業利益は74,608千円（前年同四半期比119.8%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、138,032千円減少し、25,005,948千円となりました。これは主として、有形固定資産が267,290千円増加し、販売用不動産172,425千円、現金及び預金241,314千円が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、462,911千円減少し、15,630,185千円となりました。これは主として、物件売却等により1年内返済予定の長期借入金が1,001,720千円、長期借入金が639,643千円減少した一方、新規物件取得等により短期借入金が1,041,500千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、324,879千円増加し、9,375,762千円となりました。これは主として、利益剰余金が258,339千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、261,314千円減少し、2,525,855千円となりました。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470,958千円（前年同四半期比37,391千円減）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603,329千円、販売用不動産の増加額143,439千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23,398千円（前年同四半期比12,246千円増）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30,000千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708,874千円(前年同四半期比911,851千円減)となりました。これは主として、長期借入れによる収入4,850,000千円、長期借入金の返済による支出6,491,363千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

我が国経済は、アジアを中心とした世界経済の回復や緊急経済対策の効果などを背景に、企業収益は改善し、不動産取引市場についても、金融機関の不動産融資姿勢の緩和により回復が見えつつあります。

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、中古マンション事業の収益力を強化していきます。また、平成22年6月30日に㈱三菱東京UFJ銀行との間で20億円の金銭消費貸借契約(期間4年)及び20億円の当座借越契約を締結する等、当該事業の借入金のリファイナンス(借換)及び物件取得資金の調達を順調に進めております。

当第2四半期連結累計期間の業績は、平成22年6月14日付「第2四半期累計期間の業績予想の修正に関するお知らせ」で公表のとおり、中古マンション事業における物件売却が好調に推移したことにより、前年同期を上回る売上高となっております。平成22年11月期の連結通期業績予想は、現時点において、変更はありません。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2四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,555,855	2,797,170
営業未収入金	57,730	64,496
販売用不動産	17,624,222	17,796,647
繰延税金資産	39,830	30,649
その他	194,109	152,015
貸倒引当金	△20,215	△23,563
流動資産合計	20,451,534	20,817,415
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,218,956	1,193,083
減価償却累計額	△372,181	△390,578
建物及び構築物（純額）	846,775	802,504
土地	2,119,800	1,897,179
その他	42,096	44,854
減価償却累計額	△27,501	△30,658
その他（純額）	14,595	14,196
有形固定資産合計	2,981,170	2,713,880
無形固定資産	7,397	9,055
投資その他の資産		
投資有価証券	1,316,800	1,348,300
繰延税金資産	68,799	59,806
その他	177,502	191,750
投資その他の資産合計	1,563,101	1,599,856
固定資産合計	4,551,670	4,322,792
繰延資産	2,743	3,772
資産合計	25,005,948	25,143,980

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,845	101,920
短期借入金	1,998,000	956,500
1年内返済予定の長期借入金	3,266,940	4,268,660
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
未払法人税等	263,203	68,525
その他	454,020	500,634
流動負債合計	6,222,008	5,996,239
固定負債		
社債	50,000	100,000
長期借入金	9,319,307	9,958,950
その他	38,869	37,907
固定負債合計	9,408,176	10,096,857
負債合計	15,630,185	16,093,097
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,949,370	2,923,837
資本剰余金	2,917,810	2,892,277
利益剰余金	2,469,227	2,210,888
株主資本合計	8,336,407	8,027,003
新株予約権	16,770	1,611
少数株主持分	1,022,584	1,022,269
純資産合計	9,375,762	9,050,883
負債純資産合計	25,005,948	25,143,980

(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)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)
売上高	6,162,955	6,483,290
売上原価	4,948,706	5,193,806
売上総利益	1,214,248	1,289,483
販売費及び一般管理費	447,562	482,082
営業利益	766,686	807,401
営業外収益		
受取利息	1,550	589
その他	60	518
営業外収益合計	1,610	1,108
営業外費用		
支払利息	205,740	153,523
支払手数料	67,460	53,507
その他	1,948	1,028
営業外費用合計	275,149	208,059
経常利益	493,147	600,449
特別利益		
償却債権取立益	198	2,985
特別利益合計	198	2,985
特別損失		
固定資産売却損	—	70
固定資産除却損	—	35
販売用不動産評価損	179,465	—
特別損失合計	179,465	106
税金等調整前四半期純利益	313,880	603,329
法人税、住民税及び事業税	25,269	252,773
法人税等調整額	91,281	△18,174
法人税等合計	116,550	234,598
少数株主利益	35,139	28,550
四半期純利益	162,190	340,180

(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20年12月1日 至 平成21年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22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	603,329
減価償却費	38,892	59,133
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△80	△3,348
受取利息	△1,550	△589
支払利息	205,740	153,523
社債発行費償却	1,948	1,028
固定資産売却損益 (△は益)	—	70
固定資産除却損	—	35
営業債権の増減額 (△は増加)	△1,922	6,765
販売用不動産の増減額 (△は増加)	589,580	△143,439
営業債務の増減額 (△は減少)	27,554	37,924
その他	△74,716	△28,733
小計	1,099,327	685,701
利息の受取額	1,540	580
利息の支払額	△212,299	△157,591
法人税等の支払額	△380,218	△57,732
営業活動によるキャッシュ・フロー	508,349	470,958
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	△4,231
有形固定資産の売却による収入	—	1,033
無形固定資産の取得による支出	—	△200
定期預金の預入による支出	△10,000	△30,000
定期預金の払戻による収入	—	10,000
その他	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,151	△23,398
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	1,041,500
長期借入れによる収入	6,834,850	4,850,000
長期借入金の返済による支出	△2,963,978	△6,491,363
社債の償還による支出	△1,050,000	△50,000
株式の発行による収入	—	51,065
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	△1,620,725	△708,874
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,123,527	△261,314
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	2,667,029	2,525,855

- (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	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または振替高	—	—	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. 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63,229千円減少しております。

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22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	5,887,437	487,818	108,034	6,483,290	—	6,483,290
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	—	—	23,125	23,125	△23,125	—
計	5,887,437	487,818	131,159	6,506,415	△23,125	6,483,290
営業利益	841,475	14,463	74,608	930,547	△123,145	807,401

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

6. その他の情報

「平成22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。