

平成23年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成 23 年 9 月 30 日

上場会社名 スター・マイカ株式会社 上場取引所 大
 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 23 年 10 月 7 日
 配当支払開始予定日 —
 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 23 年 11 月期第 3 四半期の連結業績 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 8 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	%
23 年 11 月期第 3 四半期	9,553	△0.9	1,470	20.0	1,070	19.2	612	18.4
22 年 11 月期第 3 四半期	9,638	△5.4	1,225	5.4	897	18.7	517	63.6

	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
23 年 11 月期第 3 四半期	6,788.26	6,445.80
22 年 11 月期第 3 四半期	6,260.60	5,887.42

(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
23 年 11 月期第 3 四半期	30,956	11,358	33.4	104,301.28
22 年 11 月期	28,189	9,641	30.5	103,628.91

(参考) 自己資本 23 年 11 月期第 3 四半期 10,325 百万円 22 年 11 月期 8,601 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
22 年 11 月期	—	550.00	—	550.00	1,100.00
23 年 11 月期	—	550.00	—	—	—
23 年 11 月期 (予想)	—	—	—	550.00	1,100.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成 23 年 11 月期の連結業績予想 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日)

(%表示は、通期は対前期増減率)

	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	13,012	4.9	1,873	16.4	1,350	16.7	753	15.9	9,081.93

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

(注) 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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年11月期3Q	99,000株	22年11月期	83,000株
23年11月期3Q	—株	22年11月期	—株
23年11月期3Q	90,213株	22年11月期3Q	82,598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、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※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。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等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. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	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	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 継続企業の前提に関する注記	8
(5) セグメント情報	8
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9

1. 当四半期の連結業績等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3四半期連結累計期間（平成22年12月1日～平成23年8月31日）における我が国経済は、当面は東日本大震災の影響により、厳しい状況にあるものの、生産活動の回復、海外経済の改善や各種の政策効果などを背景に持ち直していくことが期待されております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、平成23年7月の新設住宅着工戸数が前年同月比21.2%増（国土交通省 建築着工統計調査報告 平成23年8月31日発表）と、4ヵ月連続増加し、市況の回復傾向が見られます。

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3四半期連結累計期間は、インベストメント事業での売上高減少を受けて売上高が減少したものの、全セグメントにおいて営業利益が増加いたしました。一方、人員の増強等に伴い販売費及び一般管理費が増加し、物件取得に応じた有利子負債の増大、平成23年4月に決議した公募増資に関連する費用の発生に伴い営業外費用が増加しております。

この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間における業績は、売上高9,553,939千円（前年同四半期比0.9%減）、営業利益1,470,443千円（同20.0%増）、経常利益1,070,182千円（同19.2%増）、四半期純利益612,389千円（同18.4%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1室当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、販売数・売上高は減少したものの、売却利益率が上昇いたしました。この結果、売上高は8,825,150千円（同0.1%減）、営業利益は1,419,550千円（同9.7%増）となりました。なお、当第3四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78,002千円であります。

（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、保有不動産の売却が一巡したため、売上高は減少したものの、SPCに対する投資損失の計上も一巡したため、営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は483,933千円（同26.1%減）、営業利益は49,469千円（同1,185.7%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、証券化案件の一時収入、子会社での仲介業務が順調に拡大したことにより仲介手数料が増大したことで、売上高及び営業利益が増加いたしました。この結果、売上高は244,855千円（同59.7%増）、営業利益は197,403千円（同90.5%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3四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、2,767,162千円増加し、30,956,447千円となりました。これは主として、物件取得により販売用不動産が2,345,685千円、新株発行等により現金及び預金が577,232千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、1,050,366千円増加し、19,597,844千円となりました。これは主として、短期借入金が増加した1,073,020千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、1,716,795千円増加し、11,358,603千円となりました。これは主として、新株発行により資本金が606,168千円、資本剰余金が606,168千円増加し、利益剰余金が512,289千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状況

当第3四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、577,232千円増加し、2,634,531千円となりました。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3四半期連結累計期間において営業活動により使用した資金は1,812,662千円（前年同四半期比863,212千円減）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1,070,182千円、販売用不動産の増加額2,227,476千円、法人税等の支払額698,737千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3四半期連結累計期間において投資活動により使用した資金は3,728千円（前年同四半期比2,788千円減）となりました。これは、有形固定資産の取得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3四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2,393,623千円（前年同四半期比175,631千

円増)となりました。これは主として、長期借入れによる収入8,072,600千円、株式の発行による収入1,200,909千円、短期借入金の純増額1,073,020千円及び長期借入金の返済による支出7,748,506千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23年1月14日に公表しました平成23年11月期の連結業績予想に変更はありません。1ページ「3. 平成23年11月期の連結業績予想(平成22年12月1日～平成23年11月30日)」のとおりであります。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

・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。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①会計処理基準に関する事項の変更

資産除去債務に関する会計基準の適用

第1四半期連結累計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

②表示方法の変更

(四半期連結損益計算書関係)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第3四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

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)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成23年8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22年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,634,531	2,057,298
営業未収入金	76,525	63,168
販売用不動産	23,601,574	21,255,888
繰延税金資産	41,487	61,775
その他	271,412	212,317
貸倒引当金	△48,712	△34,618
流動資産合計	26,576,817	23,615,830
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,186,107	1,220,755
減価償却累計額	△433,003	△413,941
建物及び構築物（純額）	753,103	806,814
土地	2,024,546	2,119,800
その他	41,878	37,515
減価償却累計額	△29,520	△25,915
その他（純額）	12,358	11,600
有形固定資産合計	2,790,008	2,938,214
無形固定資産	9,361	12,096
投資その他の資産		
投資有価証券	1,288,200	1,316,800
繰延税金資産	52,965	72,933
その他	238,922	231,694
投資その他の資産合計	1,580,088	1,621,427
固定資産合計	4,379,458	4,571,739
繰延資産	171	1,714
資産合計	30,956,447	28,189,284

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成23年8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22年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	170,333	187,606
短期借入金	2,262,420	1,189,400
1年内返済予定の長期借入金	3,698,112	2,756,276
1年内償還予定の社債	50,000	100,000
未払法人税等	143,546	468,583
その他	530,318	480,417
流動負債合計	6,854,730	5,182,283
固定負債		
長期借入金	12,711,338	13,329,080
その他	31,775	36,113
固定負債合計	12,743,113	13,365,193
負債合計	19,597,844	18,547,477
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,555,538	2,949,370
資本剰余金	3,523,978	2,917,810
利益剰余金	3,246,309	2,734,019
株主資本合計	10,325,827	8,601,199
新株予約権	39,994	19,187
少数株主持分	992,782	1,021,420
純資産合計	11,358,603	9,641,807
負債純資産合計	30,956,447	28,189,284

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年12月1日 至平成22年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年8月31日)
売上高	9,638,039	9,553,939
売上原価	7,658,529	7,239,378
売上総利益	1,979,510	2,314,560
販売費及び一般管理費	754,172	844,116
営業利益	1,225,337	1,470,443
営業外収益		
受取利息	1,064	454
補助金収入	—	1,434
その他	555	239
営業外収益合計	1,620	2,128
営業外費用		
支払利息	242,543	281,758
支払手数料	85,057	107,660
その他	1,543	12,971
営業外費用合計	329,144	402,390
経常利益	897,813	1,070,182
特別利益		
償却債権取立益	2,985	—
特別利益合計	2,985	—
特別損失		
固定資産売却損	70	—
固定資産除却損	169	—
特別損失合計	239	—
税金等調整前四半期純利益	900,559	1,070,182
法人税、住民税及び事業税	385,896	391,873
法人税等調整額	△29,752	40,255
法人税等合計	356,143	432,129
少数株主損益調整前四半期純利益	—	638,052
少数株主利益	27,300	25,662
四半期純利益	517,115	612,389

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年12月1日 至 平成23年8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	900,559	1,070,182
減価償却費	88,377	40,149
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	5,645	14,094
受取利息	△1,064	△454
支払利息	242,543	281,758
株式交付費	—	11,427
社債発行費償却	1,543	1,543
固定資産売却損益 (△は益)	70	—
固定資産除却損	169	—
営業債権の増減額 (△は増加)	8,870	△13,356
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,559,669	△2,227,476
営業債務の増減額 (△は減少)	71,497	△17,272
その他	△94,812	3,805
小計	△2,336,271	△835,599
利息の受取額	1,062	453
利息の支払額	△247,837	△278,777
法人税等の支払額	△92,828	△698,737
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,675,874	△1,812,662
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	△10,350	△3,728
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	△7,200	—
定期預金の預入による支出	△30,000	—
定期預金の払戻による収入	40,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,517	△3,728
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)	△585,800	1,073,020
長期借入れによる収入	11,272,400	8,072,600
長期借入金の返済による支出	△8,285,396	△7,748,506
社債の償還による支出	△50,000	△50,000
株式の発行による収入	51,065	1,200,909
配当金の支払額	△127,491	△100,100
少数株主への配当金の支払額	△56,786	△54,300
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,217,991	2,393,623
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△464,400	577,232
現金及び現金同等物の期首残高	2,787,170	2,057,298
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,322,769	2,634,531

- (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3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年8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	8,829,933	654,811	153,294	9,638,039	—	9,638,039
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	—	—	55,402	55,402	△55,402	—
計	8,829,933	654,811	208,696	9,693,441	△55,402	9,638,039
営業利益	1,294,011	3,847	103,607	1,401,466	△176,129	1,225,337

(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3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年8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3四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日）

海外売上高がないため、該当事項はありません。

[セグメント情報]

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、賃貸中のファミリータイプのマンションの売買及び賃貸を主な事業とし、さらにマンションに限らず幅広い住居系不動産への投資、金融及び不動産分野におけるコンサルティング等の事業活動を展開しております。これにより、「中古マンション事業」、「インベストメント事業」及び「アドバイザー事業」の3つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「中古マンション事業」・・・中古マンション販売事業及び賃貸事業

「インベストメント事業」・・・不動産販売事業及び賃貸事業（中古マンション事業を除く）

「アドバイザー事業」・・・不動産仲介事業、賃貸管理事業及び投資助言業

2. 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

当第3四半期連結累計期間（自平成22年12月1日 至平成23年8月31日）

（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	8,825,150	483,933	244,855	9,553,939	—	9,553,939
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	153,536	153,536	△153,536	—
計	8,825,150	483,933	398,391	9,707,475	△153,536	9,553,939
セグメント利益	1,419,550	49,469	197,403	1,666,423	△195,979	1,470,443

(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。

(追加情報)

第1四半期連結累計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成23年4月27日を払込期日とする公募増資、平成23年5月24日を払込期日とするオーバーアロットメントによる株式売出しに関連して行う第三者割当増資及び新株予約権の行使を実施いたしました。この結果、第2四半期連結累計期間において資本金が606,168千円、資本準備金が606,168千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が3,555,538千円、資本準備金が3,523,978千円となっております。