

平成21年11月期 第1四半期決算短信

平成21年3月31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21年4月10日

上場取引所 大

TEL 03-3568-1770

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年11月期第1四半期の連結業績(平成20年12月1日～平成21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	%
21年11月期第1四半期	2,444	△25.0	251	△54.8	114	△71.4	△40	—
20年11月期第1四半期	3,260	—	555	—	400	—	236	—

	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1四半期	△493.53	—
20年11月期第1四半期	2,898.54	2,632.34

(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	%	百万円	%	円 銭	%
21年11月期第1四半期	28,726	—	8,618	—	26.5	—	93,202.93	—
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1四半期 7,625百万円 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	6,428	△4.6	942	△23.9	613	△36.9	232	△59.4	2,846.46
通期	12,226	△13.2	1,727	4.3	1,065	△1.6	477	△24.4	5,832.24

(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、3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、3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1四半期 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1四半期 1株 20年11月期 1株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年11月期第1四半期 81,821株 20年11月期第1四半期 81,581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、慎重ながらも新規取得を積み上げた結果、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、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1四半期連結累計期間における業績は、売上高2,444,334千円、営業利益251,123千円、経常利益114,570千円、四半期純損失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。また、当第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が、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、売上高は2,203,442千円、営業利益は309,548千円となりました。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49,434千円であります。

（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、売上高は195,418千円、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等が寄与いたしました。この結果、売上高は45,472千円、営業利益は7,540千円となりました。

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、572,200千円減少し、28,726,159千円となりました。これは主として、販売用不動産の取得等により、現金及び預金が1,290,320千円減少した一方、販売用不動産が755,332千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、420,373千円減少し、20,107,417千円となりました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が5,036,562千円増加した一方、短期借入金が4,302,400千円、1年内償還予定の社債が600,000千円、未払法人税等が372,783千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、151,826千円減少し、8,618,742千円となりました。これは主として、利益剰余金が122,202千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、1,290,320千円減少し、2,500,236千円となりました。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使用した資金は1,110,658千円となりました。これは主として、販売用不動産の増加額858,502千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該当する事項はありません。

（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179,661千円となりました。これは主として、短期借入金の純減額4,302,400千円、長期借入れによる収入6,013,850千円、長期借入金の返済による支出1,180,914千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

現在、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・経済危機の中、日本国内においても、企業収益の急激な悪化による経済の減速、株式市場の急落やREIT（不動産投資信託）市場をはじめとした不動産取引市場が低迷し、金融商品取引法施行による不動産ファンドビジネスの規制強化、不動産・建設関連企業の相次ぐ倒産等々、金融・不動産セクターの企業にとっては、非常に厳しい事業環境となっております。

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、経営資源を集中して参ります。また、平成21年1月28日に(株)三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする40億円のシンジケートローン契約（期間3年）を締結する等、当該事業の借入金の長期化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賃貸収入は、順調に推移しておりますが、売却収入では、取扱物件の平均価格、利益率が当初の予想よりも減少しており、さらに棚卸資産評価損が生じた結果、売上高・売上総利益が減少しております。しかしながら、中古マンション市場相場については、2,000万円台の物件を中心に価格水準の値ごろ感、住宅ローン減税等の効果もあり、底割れよりはむしろ底打ち感もあると考えられます。そこで、平成21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）」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

・一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四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。

これにより、営業利益が49,434千円減少し、税金等調整前第1四半期純損失が228,900千円増加しております。

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1四半期連結会計期間末 (平成21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20年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,500,236	3,790,556
営業未収入金	93,648	77,251
販売用不動産	20,580,529	19,825,197
繰延税金資産	83,552	51,398
その他	187,509	164,808
貸倒引当金	△27,189	△27,553
流動資産合計	23,418,288	23,881,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,498,803	1,528,587
減価償却累計額	△456,280	△449,520
建物及び構築物(純額)	1,042,522	1,079,067
土地	2,345,562	2,451,577
その他	49,028	49,288
減価償却累計額	△28,190	△26,362
その他(純額)	20,838	22,925
有形固定資産合計	3,408,923	3,553,570
無形固定資産	10,176	11,025
投資その他の資産		
投資有価証券	1,445,654	1,445,654
繰延税金資産	197,794	200,980
その他	240,005	198,718
投資その他の資産合計	1,883,454	1,845,354
固定資産合計	5,302,554	5,409,950
繰延資産	5,316	6,750
資産合計	28,726,159	29,298,360
負債の部		
流動負債		
営業未払金	103,232	92,085
短期借入金	650,200	4,952,600
1年内返済予定の長期借入金	6,228,976	1,192,414
1年内償還予定の社債	500,000	1,100,000
未払法人税等	8,755	381,538
その他	492,348	477,834
流動負債合計	7,983,512	8,196,472
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	11,863,594	12,067,220

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21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20年11月30日)
その他	60,310	64,097
固定負債合計	12,123,904	12,331,317
負債合計	20,107,417	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	1,811,041	1,933,243
株主資本合計	7,625,956	7,748,158
少数株主持分	92,785	1,022,410
純資産合計	8,618,742	8,770,569
負債純資産合計	28,726,159	29,298,360

(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)

	当第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)
売上高	2,444,334
売上原価	1,953,872
売上総利益	490,461
販売費及び一般管理費	239,338
営業利益	251,123
営業外収益	
受取利息	1,534
その他	0
営業外収益合計	1,535
営業外費用	
支払利息	102,738
支払手数料	33,915
その他	1,433
営業外費用合計	138,087
経常利益	114,570
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損失(△)	△64,696
法人税、住民税及び事業税	5,901
法人税等調整額	△28,968
法人税等合計	△23,067
少数株主損失(△)	△1,248
四半期純損失(△)	△40,381

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

当第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)

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損失 (△)	△64,696
減価償却費	19,767
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△364
受取利息	△1,534
支払利息	102,738
社債発行費償却	1,433
販売用不動産評価損	228,900
営業債権の増減額 (△は増加)	△16,397
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△858,502
営業債務の増減額 (△は減少)	11,146
その他	△52,378
小計	△629,887
利息の受取額	1,534
利息の支払額	△106,126
法人税等の支払額	△376,179
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,110,658
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
長期借入れによる収入	6,013,850
長期借入金の返済による支出	△1,180,914
社債の償還による支出	△600,000
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	△179,661
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,290,320
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	2,500,236

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

「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。

〔所在地別セグメント情報〕

当第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。

〔海外売上高〕

当第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。

(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」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	前第1四半期連結累計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日)
	金額(千円)
I 売上高	3,260,691
II 売上原価	2,452,847
売上総利益	807,843
III 販売費及び一般管理費	251,989
営業利益	555,853
IV 営業外収益	2,642
1 受取利息	2,624
2 その他	18
V 営業外費用	158,223
1 支払利息	113,202
2 支払手数料	42,162
3 その他	2,858
経常利益	400,272
税金等調整前第1四半期純利益	400,272
法人税、住民税及び事業税	148,040
法人税等調整額	17,875
少数株主損失	2,109
第1四半期純利益	236,465

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成19年12月1日 至 平成20年2月29日)
区分	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前第1四半期純利益	400,272
減価償却費	39,891
株式報酬費用	2,459
貸倒引当金の増加額	600
受取利息	△2,624
支払利息	113,202
社債発行費償却	2,858
営業未収入金の増加額	△2,308
販売用不動産の増加額	△1,473,193
営業未払金の増加額	4,923
その他	△141,593
小計	△1,055,511
利息の受取額	2,624
利息の支払額	△115,592
法人税等の支払額	△309,207
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,477,687
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	△17,958
無形固定資産の取得による支出	△2,276
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,234
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	△4,008,465
長期借入れによる収入	6,559,200
長期借入金の返済による支出	△683,689
社債の償還による支出	△600,000
配当金の支払額	△81,581
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,185,465
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減少額	△312,456
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第1四半期末残高	3,361,203

6. その他の情報

「平成21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。