



平成 21 年 6 月 26 日

各 位

会 社 名 スター・マイカ株式会社  
 代 表 者 名 代表取締役社長 水永 政志  
 (コード 3230 大証ヘラクレス市場)  
 問 合 せ 先: 取締役経営企画室長 日浦正貴  
 T E L : 03-3568-1770  
 U R L : <http://www.starmica.co.jp/>

業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、最近の業績の動向等を踏まえ、平成 21 年 1 月 14 日に公表した平成 21 年 11 月期 (平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日) の業績予想を下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 21 年 11 月期第 2 四半期累計期間 (平成 20 年 12 月 1 日 ～ 平成 21 年 5 月 31 日)

(1) 連結業績予想 (単位: 百万円、%)

	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
前 回 発 表 予 想 (A)	6,428	942	613	232	2,846.46
今 回 修 正 予 想 (B)	6,162	766	493	162	1,982.26
増 減 額 (B-A)	△265	△175	△120	△70	—
増 減 率 (%)	△4.1	△18.6	△19.6	△30.4	—
(ご参考) 前期実績(平成 20 年 11 月期中間)	6,739	1,238	971	574	7,029.35

(2) 個別業績予想 (単位: 百万円、%)

	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
前 回 発 表 予 想 (A)	3,602	434	302	161	1,977.49
今 回 修 正 予 想 (B)	3,765	348	280	158	1,931.05
増 減 額 (B-A)	162	△85	△21	△3	—
増 減 率 (%)	4.5	△19.7	△7.2	△2.3	—
(ご参考) 前期実績(平成 20 年 11 月期中間)	2,924	945	936	549	6,733.08

2. 平成21年11月期通期（平成20年12月1日～平成21年11月30日）

(1) 連結業績予想

(単位:百万円、%)

	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
前回発表予想(A)	12,226	1,727	1,065	477	5,832.24
今回修正予想(B)	11,961	1,491	884	370	4,526.96
増減額(B-A)	△265	△235	△180	△106	—
増減率(%)	△2.2	△13.6	△16.9	△22.4	—
(ご参考) 前期実績(平成20年11月期)	14,084	1,655	1,082	631	7,725.14

(2) 個別業績予想

(単位:百万円、%)

	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
前回発表予想(A)	7,098	992	699	393	4,814.17
今回修正予想(B)	7,261	847	617	354	4,327.74
増減額(B-A)	162	△145	△81	△39	—
増減率(%)	2.3	△14.6	△11.7	△10.1	—
(ご参考) 前期実績(平成20年11月期)	6,947	1,042	991	589	7,210.45

2. 修正の理由

業績予想数値修正の主な理由は、以下のとおりであります。

「売上高」減少の主な要因は、第1四半期（平成20年12月～平成21年2月）の中古マンション事業において、売却総数に占める低価格帯物件の比率が高まったため、平均売却成約価格が一時的に低下したことによるものであります。

なお、第1四半期における平均売却成約価格は1室当り18百万円でありましたが、第2四半期（平成21年2月～5月）においては22百万円と、足元では概ね前期の水準程度まで回復しております。

「営業利益」「経常利益」「当期純利益」減少の主な要因は、販売費及び一般管理費、金融費用等のコスト節減に努めたものの、中古マンション事業における上記第1四半期の売上高の減少、アドバイザー事業において見込んでいた不動産仲介手数料の契約解約に伴う減少、売上原価において棚卸資産の評価損等が生じたことによるものであります。

なお、売上原価に計上する棚卸資産評価損は、第1四半期49百万円でありましたが、第2四半期（平成21年2月～5月）は13百万円を見込んでおります。

今後につきましては、支店や子会社の統廃合を含めて、人材・資金といった当社グループの経営資源を、高い収益力・競争力を持つ中古マンション事業に集中する方針であります。

当社グループの中古マンション事業は、ファミリータイプ中古マンションの中でも、流動性の高い2千万円台から3千万円台の手頃な価格帯の物件を中心に投資をしております。この

マーケットは、投機的な資金の流入が少なく実需に支えられた市場であったため、不動産市場が混乱する現在においても、比較的安定して推移しております。今後の経済環境は、引き続き予断を許さないものの、「家賃利益」と「売買利益」の2種類の利益が生じるハイブリッド型のビジネスモデルであり、現時点では安定的な事業環境が見込まれます。

通期見通しについては、第1四半期において一時的な落ち込みはあったものの、平均売却成約価格が回復し、棚卸資産評価損も減少する等、当社のメインターゲットである手頃な価格帯の中古マンション市場は、安定的に推移していると考えており、上半期（平成20年12月～平成21年5月）について、上半期の実績に基づく修正を行うものの、下半期（平成21年6月～11月）の業績については、原則として期初予想を据え置いております。

ただし、当期から新たに適用された棚卸資産の評価損について、当初、見通しが困難なため業績予想に織り込んでおりませんでした。上半期の発生実績（第2四半期までの累計期間において63百万円）を踏まえ、下半期に60百万円の評価損を保守的に追加で見積もっております。

その結果、通期の連結経常利益は、当初予想1,065百万円から884百万円と180百万円減額しておりますが、その内訳は、上半期の実績に基づく修正額120百万円及び下半期での評価損追加見積額60百万円であります。

なお、個別の業績予想の修正についても、概ね上記と同様の理由によるものです。

※業績予想は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績は、業況等の変化により、上記数値と異なる場合があります。

以 上