



平成22年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22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22年10月8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22年11月期第3四半期の連結業績(平成21年12月1日～平成22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	%
22年11月期第3四半期	9,638	△5.4	1,225	5.4	897	18.7	517	63.6
21年11月期第3四半期	10,193	—	1,162	—	756	—	316	—

	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3四半期	6,260.60	5,887.42
21年11月期第3四半期	3,862.18	3,750.88

(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3四半期	28,286	9,478	29.9	102,020.39
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3四半期 8,467百万円 21年11月期 8,027百万円

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
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) 当四半期における配当予想の修正有無 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) 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 無

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) 22年11月期3Q 83,000株 21年11月期 81,841株

② 期末自己株式数 22年11月期3Q 一株 21年11月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期累計) 22年11月期3Q 82,598株 21年11月期3Q 81,821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21年12月1日～平成22年8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、住宅ローン減税拡充等の政策支援により、平成22年7月の新設住宅着工戸数は、前年同月比4.3%増で、2ヶ月連続増加（国土交通省 建築着工統計調査報告 平成22年8月31日発表）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、前年同四半期に比べ金融環境が大きく改善しており、今後の収益基盤となる販売用不動産の増加に注力したため、前年同四半期に比べ、売上高が減少しております。また、好調な仕入れにより、販売用不動産の取得に伴う控除対象外消費税が増え、販売費及び一般管理費が増加しております。一方、中古マンション事業の利益率上昇等により、営業利益、経常利益及び四半期純利益は前年同四半期に比べ、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9,638,039千円（前年同四半期比5.4%減）、営業利益1,225,337千円（前年同四半期比5.4%増）、経常利益897,813千円（前年同四半期比18.7%増）、四半期純利益517,115千円（前年同四半期比63.6%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、金融環境の改善を受け、物件売却よりも販売用不動産の積み上げに注力したため、前年同四半期に比べ売上高が減少いたしました。一方で、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改善もあり、売却利益率が上昇いたしました。この結果、売上高は8,829,933千円（前年同四半期比6.3%減）、営業利益は1,294,011千円（前年同四半期比2.2%減）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51,447千円であります。

（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、物件売却が進捗し、売上高が増加しました。この結果、売上高は654,811千円（前年同四半期比7.6%増）、営業利益は3,847千円（前年同四半期は、営業損失48,788千円）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、外部顧客に対する売上高が減少したものの、子会社での仲介業務拡大に伴い、親会社との内部取引が増加したため、セグメント利益は増加いたしました。この結果、売上高は153,294千円（前年同四半期比1.9%減）、営業利益は103,607千円（前年同四半期比72.0%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、3,142,895千円増加し、28,286,876千円となりました。これは主として、好調な仕入により販売用不動産が3,243,804千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、2,715,324千円増加し、18,808,421千円となりました。これは主として、物件売却等により短期借入金が585,800千円、1年内返済予定の長期借入金が1,119,216千円減少した一方、新規物件取得等により長期借入金が4,106,220千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、427,571千円増加し、9,478,454千円となりました。これは主として、利益剰余金が389,624千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、464,400千円減少し、2,322,769千円となりました。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2,675,874千円（前年同四半期は3,058,221千円の獲得）となりました。これは主として、販売用不動産の増加額3,559,669千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6,517千円（前年同四半期比6,861千円減）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3四半期連結累計期間において財務活動により得られた資金は2,217,991千円（前年同四半期は3,832,720千円の使用）となりました。これは主として、長期借入れによる収入11,272,400千円、短期借入金の純減額585,800千円及び長期借入金の返済による支出8,285,396千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。

当第3四半期連結累計期間の業績は、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改善により、売却利益率が増加しております。平成22年11月期の連結通期業績予想は、今後の着実な収益基盤となる販売用不動産在庫の増加に注力することから、平成22年1月14日に発表した平成22年11月期の通期業績予想に変更はありません。

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

該当事項はありません。

（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22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21年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,322,769	2,797,170
営業未収入金	55,626	64,496
販売用不動産	21,040,452	17,796,647
繰延税金資産	49,753	30,649
その他	238,972	152,015
貸倒引当金	△29,208	△23,563
流動資産合計	23,678,366	20,817,415
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,219,466	1,193,083
減価償却累計額	△398,929	△390,578
建物及び構築物（純額）	820,537	802,504
土地	2,119,800	1,897,179
その他	39,843	44,854
減価償却累計額	△26,826	△30,658
その他（純額）	13,017	14,196
有形固定資産合計	2,953,354	2,713,880
無形固定資産	13,347	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	70,454	59,806
その他	252,324	191,750
投資その他の資産合計	1,639,578	1,599,856
固定資産合計	4,606,280	4,322,792
繰延資産	2,229	3,772
資産合計	28,286,876	25,143,980

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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21年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	173,417	101,920
短期借入金	370,700	956,500
1年内返済予定の長期借入金	3,149,444	4,268,660
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
未払法人税等	360,436	68,525
その他	502,955	500,634
流動負債合計	4,656,953	5,996,239
固定負債		
社債	50,000	100,000
長期借入金	14,065,170	9,958,950
その他	36,297	37,907
固定負債合計	14,151,467	10,096,857
負債合計	18,808,421	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	2,600,512	2,210,888
株主資本合計	8,467,692	8,027,003
新株予約権	17,979	1,611
少数株主持分	992,783	1,022,269
純資産合計	9,478,454	9,050,883
負債純資産合計	28,286,876	25,143,980

(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20年12月1日 至平成21年8月31日)	当第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)
売上高	10,193,289	9,638,039
売上原価	8,392,927	7,658,529
売上総利益	1,800,362	1,979,510
販売費及び一般管理費	637,985	754,172
営業利益	1,162,376	1,225,337
営業外収益		
受取利息	2,075	1,064
その他	121	555
営業外収益合計	2,197	1,620
営業外費用		
支払利息	294,729	242,543
支払手数料	110,935	85,057
その他	2,462	1,543
営業外費用合計	408,128	329,144
経常利益	756,445	897,813
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	3,099	169
販売用不動産評価損	179,465	—
特別損失合計	182,564	239
税金等調整前四半期純利益	574,079	900,559
法人税、住民税及び事業税	31,764	385,896
法人税等調整額	192,417	△29,752
法人税等合計	224,182	356,143
少数株主利益	33,889	27,300
四半期純利益	316,007	517,115

(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20年12月1日 至 平成21年8月31日)	当第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)
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	574,079	900,559
減価償却費	55,876	88,377
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,169	5,645
受取利息	△2,075	△1,064
支払利息	294,729	242,543
社債発行費償却	2,462	1,543
固定資産売却損益 (△は益)	—	70
固定資産除却損	3,099	169
営業債権の増減額 (△は増加)	9,497	8,870
販売用不動産の増減額 (△は増加)	2,877,499	△3,559,669
営業債務の増減額 (△は減少)	△328	71,497
その他	△52,609	△94,812
小計	3,761,061	△2,336,271
利息の受取額	2,055	1,062
利息の支払額	△302,196	△247,837
法人税等の支払額	△402,698	△92,828
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,058,221	△2,675,874
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	△3,378	△10,350
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	△10,000	△30,000
定期預金の払戻による収入	—	40,000
その他	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,378	△6,517
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)	△4,214,300	△585,800
長期借入れによる収入	7,102,850	11,272,400
長期借入金の返済による支出	△5,525,934	△8,285,396
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	△127,491
少数株主への配当金の支払額	△63,515	△56,786
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,832,720	2,217,991
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△787,877	△464,400
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	3,002,679	2,322,769

- (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20年12月1日 至 平成21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	9,428,383	608,621	156,284	10,193,289	—	10,193,289
(2) セグメント間の内部売上高または振替高	—	—	10,547	10,547	△10,547	—
計	9,428,383	608,621	166,832	10,203,837	△10,547	10,193,289
営業利益又は営業損失(△)	1,322,837	△48,788	60,227	1,334,275	△171,899	1,162,376

(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. 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、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79,353千円減少しております。

当第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20年12月1日 至 平成21年8月31日）及び当第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20年12月1日 至 平成21年8月31日）及び当第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。

(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。