

**2019年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）**

2019年9月27日

上場会社名 スター・マイカ・ホールディングス株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 2975 URL <https://www.starmica-holdings.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) 経営管理部長 (氏名) 相澤 貴純 TEL 03-5776-2785  
 四半期報告書提出予定日 2019年10月4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：無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2019年11月期第3四半期の連結業績（2018年12月1日～2019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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期第3四半期	24,396	—	3,112	—	2,530	—	1,740	—
2018年11月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2019年11月期第3四半期 1,694百万円 (—%) 2018年11月期第3四半期 ー百万円 (—%)

	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
2019年11月期第3四半期	95.47	91.74
2018年11月期第3四半期	—	—

(注) 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期第3四半期の実績はありません。

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年11月期第3四半期	71,228	18,267	25.5
2018年11月期	—	—	—

(参考) 自己資本 2019年11月期第3四半期 18,191百万円 2018年11月期 ー百万円

(注) 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期の実績はありません。

## 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
2018年11月期	—	—	—	—	—
2019年11月期	—	—	—	—	—
2019年11月期 (予想)	—	—	—	16.00	16.00

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2. 2019年11月期第2四半期末までの配当金については、子会社であるスター・マイカ株式会社が、2018年11月期第2四半期末に15円50銭、2018年11月期末に16円50銭及び2019年11月期第2四半期末に16円00銭の配当を実施しております。

## 3. 2019年11月期の連結業績予想（2018年12月1日～2019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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	33,427	—	3,855	—	3,129	—	2,137	—	117.26

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2. 当社は、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率は記載していません。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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）：有

新規 1社 （社名）スター・マイカ株式会社

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(2) 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、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 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）	2019年11月期3Q	18,228,656株	2018年11月期	18,228,712株
② 期末自己株式数	2019年11月期3Q	55株	2018年11月期	56株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年11月期3Q	18,228,643株	2018年11月期3Q	－株

(注) 1. 当第3四半期連結累計期間における普通株式の期中平均株式数は、2018年12月1日から2019年5月31日までの期間については、スター・マイカ株式会社の期中平均株式数を用いて算出し、2019年6月1日から2019年8月31日までの期間については、当社の期中平均株式数を用いて算出しております。

2. 当社は、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期末の期末発行済株式数、2018年11月期末の期末自己株式数及び2018年11月期第3四半期の期中平均株式数については記載しておりません。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算説明資料の入手方法について)

四半期決算説明資料及び四半期決算補足資料は、TDnetで同日開示しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等)	8
(企業結合等関係)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

当社グループは、2019年6月1日付で当社を株式交換完全親会社、スター・マイカ株式会社（以下「スター・マイカ」といいます。）を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を実施するとともに、当社及びスター・マイカの間での会社分割（吸収分割）（以下「本吸収分割」といいます。）を実施したことにより、持株会社体制に移行いたしました。本株式交換は、企業結合に関する会計基準における逆取得に該当し、スター・マイカが取得企業、当社が被取得企業となるため、四半期連結財務諸表については、株式交換直前の当社の財務諸表上の資産・負債を時価評価した上で、スター・マイカの連結財務諸表に引き継いでおります。

これにより、当第3四半期連結累計期間（2018年12月1日～2019年8月31日）の連結業績は、スター・マイカの第2四半期連結累計期間（2018年12月1日～2019年5月31日）6カ月分の連結業績に、株式交換後の当社の当第3四半期連結会計期間（2019年6月1日～2019年8月31日）3カ月分の連結業績を合算した金額となっております。

また、当社は本株式交換及び本吸収分割により新たに子会社が連結対象となったことに伴い、初めて連結財務諸表を作成しております。このため、2018年11月期第3四半期連結財務諸表及び2018年11月期末連結財務諸表を作成していないことから、「(1) 経営成績に関する説明」においては対前年同四半期との比較に代わり、参考情報としてスター・マイカの前年同四半期連結業績との比較を記載しております。

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、通商問題を巡る緊張の増大に起因した海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社グループの属する中古マンション業界におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2019年8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,584件（前年同月比12.2%増）と好調に推移しました。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は53.88万円（同3.4%増）、成約平均価格は3,461万円（同4.3%増）と7カ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の中、当社グループは、リノベマンション業界のリーディングカンパニーとして未来に亘り業界をリードし、お客様に価値を生み続ける存在であり続けたいとの思いから、2018年11月期を起点とした5カ年での経営計画「Challenge 2022」を掲げ、企業価値の一層の向上を目指しております。

計画2期目となる当第3四半期連結累計期間は、リノベマンション事業へ経営資源を集中すべく、リノベマンションの商品力の向上および供給量増加に注力し、その結果、リノベマンション事業での増収増益を達成しました。しかしながら、前年同四半期に計上したインベストメント事業の物件売却の反動減の影響を受け、当社グループ全体では売上高24,396,844千円（スター・マイカの前年同四半期連結業績比3.6%増）と増収となったものの、営業利益3,112,551千円（同10.9%減）、経常利益2,530,717千円（同17.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,740,266千円（同15.3%減）と減益となりました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。

## (リノベマンション事業)

リノベマンション事業は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を1室ずつ順次リノベーションして居住物件として販売しております。

当第3四半期連結累計期間は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃料収入にもとづく賃貸売上が2,664,047千円（同16.4%増）と順調に推移しております。また、販売面においては、リノベマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努めるとともに、幅広いエリアでの物件販売を進めたことから、販売売上は18,592,577千円（同33.7%増）、販売利益率は12.9%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は21,256,624千円（同31.2%増）、営業利益は2,593,044千円（同42.0%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、24,455千円となりました。

## (インベストメント事業)

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行ってまいりましたが、当社グループは市況の変化を受け、当第2四半期連結累計期間までに全保有物件の売却を完了しております。しかしながら、前年同四半期に計上した物件売却の反動減の影響を受け、この結果、売上高は2,412,211千円（同64.8%減）、営業利益は568,521千円（同66.2%減）となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸管理等の「フィー(手数料)ビジネス」を行っております。当第3四半期連結累計期間は、外部顧客からの手数料収入増強への注力により売上・利益ともに順調に推移し、この結果、売上高は728,007千円(同42.9%増)、営業利益は397,506千円(同6.5%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の財政状態につきましては、総資産が71,228,326千円となり、負債合計は52,960,794千円、純資産合計は18,267,532千円となりました。また、自己資本比率は25.5%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想については、2019年7月26日の「通期業績予想及び5カ年経営計画の計数計画の修正に関するお知らせ」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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 (2019年8月31日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	3,403,982
営業未収入金	52,591
販売用不動産	65,454,090
その他	1,502,444
貸倒引当金	△4,311
流動資産合計	70,408,797
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	55,465
減価償却累計額	△21,047
建物及び構築物(純額)	34,417
その他	51,847
減価償却累計額	△33,211
その他(純額)	18,636
有形固定資産合計	53,053
無形固定資産	83,554
投資その他の資産	
投資有価証券	60
繰延税金資産	142,471
その他	537,838
投資その他の資産合計	680,370
固定資産合計	816,978
繰延資産	
社債発行費	2,550
繰延資産合計	2,550
資産合計	71,228,326

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間  
(2019年8月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	495,743
短期借入金	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	5,586,924
未払法人税等	174,813
その他	1,180,641
流動負債合計	8,838,123
固定負債	
社債	250,000
長期借入金	43,687,020
その他	185,651
固定負債合計	44,122,671
負債合計	52,960,794
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
資本剰余金	7,019,517
利益剰余金	11,127,878
自己株式	△89
株主資本合計	18,247,306
その他の包括利益累計額	
繰延ヘッジ損益	△55,731
その他の包括利益累計額合計	△55,731
新株予約権	75,957
純資産合計	18,267,532
負債純資産合計	71,228,326

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)
売上高	24,396,844
売上原価	19,348,343
売上総利益	5,048,500
販売費及び一般管理費	1,935,948
営業利益	3,112,551
営業外収益	
受取利息	568
その他	4,062
営業外収益合計	4,630
営業外費用	
支払利息	379,155
支払手数料	101,473
その他	105,835
営業外費用合計	586,464
経常利益	2,530,717
税金等調整前四半期純利益	2,530,717
法人税等	790,450
四半期純利益	1,740,266
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,740,266

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

		当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)
四半期純利益		1,740,266
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益		△45,692
その他の包括利益合計		△45,692
四半期包括利益		1,694,573
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益		1,694,573

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

2019年6月1日に行われた株式交換及び会社分割に伴い、スター・マイカ、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・プロパティ株式会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社、SMAIT株式会社を当第3四半期連結会計期間より連結の範囲に含めております。なお、スター・マイカは当社の特定子会社に該当しております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報等)

当第3四半期連結累計期間(自2018年12月1日至2019年8月31日)

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、「リノベマンション事業」、「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。

「リノベマンション事業」・・・リノベーション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、賃貸事業(リノベマンション事業を除く)及び投資育成事業

「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

(単位：千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	リノベマン ション事業	インベスト メント事業	アドバイザ リー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	21,256,624	2,412,211	728,007	24,396,844	—	24,396,844
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	312,389	312,389	△312,389	—
計	21,256,624	2,412,211	1,040,396	24,709,233	△312,389	24,396,844
セグメント利益	2,593,044	568,521	397,506	3,559,072	△446,521	3,112,551

(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。

(企業結合等関係)  
(逆取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 当社  
事業の内容 グループ全体の経営戦略・経営管理等の提供

(2) 企業結合を行った目的

スター・マイカの独自性の高いリノベマンション事業の継続的な発展、既存のビジネスを含む周辺事業の拡充による成長の加速、さらには将来的な投資対象の多様化への対応といった今後のグループの成長戦略を柔軟かつ機動的に実行することを可能とする体制の構築を図るとともに、これらの成長戦略を支えるべく、持株会社体制へ移行するため。

(3) 企業結合日

2019年6月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を株式交換完全親会社、スター・マイカを株式交換完全子会社とする株式交換

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

株式交換直前に所有していた議決権比率 16.31%  
企業結合日に追加取得した議決権比率 83.69%  
取得後の議決権比率 100.00%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」の取得企業の決定方法の考え方にに基づき、株式交換完全子会社であるスター・マイカの株主が、結合後企業の議決権比率のうち最も大きい割合を占めること等から、スター・マイカを取得企業、当社を被取得企業と決定しております。

2. 四半期連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2019年6月1日から2019年8月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価

企業結合日にスター・マイカが交付したとみなした

スター・マイカの普通株式の時価 3,806,720千円

---

取得原価 3,806,720千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

当社の普通株式1株：スター・マイカの普通株式1株

(2) 株式交換比率の算定方法

フィナンシャル・アドバイザーに株式交換比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

(3) 交付株式数

15,254,656株

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

2,414千円

(2) 発生原因

取得原価が、取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

(3) 償却方法及び償却期間

重要性が乏しいため、発生時に一括償却しております。

(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社の連結子会社であるスター・マイカのグループ管理事業

(2) 企業結合日

2019年6月1日

(3) 企業結合の法的形式

スター・マイカ(当社の連結子会社)を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

(4) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

当社を株式交換親会社、スター・マイカを株式交換完全子会社とする株式交換の効力発生後、スター・マイカの子会社であるスター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・プロパティ株式会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社、SMAiT株式会社の株式を含むスター・マイカのグループ管理部門を当社に移管することで、当社の傘下でグループ各社を並列の体制とした上で、当社にグループ戦略立案機能及びグループ経営管理機能を構築することを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。