

2020年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年9月30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) 執行役員 (氏名) 長谷 学 TEL 03-5776-2785
 四半期報告書提出予定日 2020年10月7日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2020年11月期第3四半期の連結業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期第3四半期	30,908	26.7	2,789	△10.4	2,207	△12.8	1,546	△11.1
2019年11月期第3四半期	24,396	—	3,112	—	2,530	—	1,740	—

(注) 包括利益 2020年11月期第3四半期 1,545百万円 (△8.8%) 2019年11月期第3四半期 1,694百万円 (ー%)

	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
2020年11月期第3四半期	84.83	81.55
2019年11月期第3四半期	95.47	91.74

(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	%
2020年11月期第3四半期	77,987	19,536	25.0
2019年11月期	76,123	18,574	24.3

(参考) 自己資本 2020年11月期第3四半期 19,460百万円 2019年11月期 18,498百万円

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
2019年11月期	—	—	—	16.00	16.00
2020年11月期	—	16.00	—	—	—
2020年11月期（予想）	—	—	—	16.00	32.00

(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、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. 2020年11月期の連結業績予想（2019年12月1日～2020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	35,259	9.6	3,387	△6.6	2,645	△9.6	1,846	△8.7	101.30

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 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）：無

(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）	2020年11月期3Q	18,228,656株	2019年11月期	18,228,656株
② 期末自己株式数	2020年11月期3Q	55株	2019年11月期	55株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年11月期3Q	18,228,601株	2019年11月期3Q	18,228,643株

※ 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。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「1. 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	2
(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
(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

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(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、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられます。先行きについては、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、当感染症が内外経済に与える影響に十分注意する必要があります。

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、2020年8月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,053件（前年同月比18.2%増）、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は54.85万円（同1.8%増）、成約平均価格は3,644万円（同5.3%増）であり、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中、底堅い需要に支えられて堅調に推移しております。

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「Challenge2022」を掲げ、企業価値の一層の向上を目指しております。

計画3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及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、インベストメント事業の物件売却の反動減を受け、当社グループ全体では売上高30,908,413千円（前年同四半期比26.7%増）、営業利益2,789,939千円（同10.4%減）、経常利益2,207,283千円（同12.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,546,336千円（同11.1%減）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、多数の賃貸中の分譲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、首都圏及び地方主要都市における保有物件の積み上げに伴い、安定的な賃料収入にもとづく賃貸売上が3,059,646千円（同14.8%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27,323,967千円（同47.0%増）を達成し、販売利益率は10.2%となりました。

この結果、売上高は30,383,614千円（同42.9%増）、営業利益は2,777,207千円（同7.1%増）となりました。なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、事業環境に不透明性が見られる中、手許現預金の確保のため、一部の物件について価格を弾力化したことから、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281,277千円となりました。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、主に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、前連結会計年度までに全保有物件の売却を完了しております。この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高の計上はございません。一方、収益不動産への投資再開の検討に伴う人件費計上等により、営業損失は4,869千円となりました。

(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、外部顧客からの仲介業務の拡大及び収益機会の多様化に努めたものの、賃貸管理事業の一環であるマンスリーマンション事業の規模縮小及び収益不動産の仲介業務に関する手数料の反動減があり、この結果、売上高は524,799千円（同27.9%減）、営業利益は387,750千円（同2.5%減）と減収減益となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は76,626,437千円となり、前連結会計年度末に比べ1,445,879千円増加いたしました。これは主に、手許資金の拡充を図ることを目的として販売用不動産の在庫残高の圧縮を行った結果、販売用不動産が2,072,935千円減少したものの、現金及び預金が4,307,072千円増加したことによるものであります。固定資産は1,359,397千円となり、前連結会計年度末に比べ419,036千円増加いたしました。これは主に、無形固定資産が220,263千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は77,987,324千円となり、前連結会計年度末に比べ1,864,121千円増加いたしました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は9,861,786千円となり、前連結会計年度末に比べ298,765千円減少いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,010,311千円増加したものの、短期借入金が861,800千円及び未払法人税等が120,767千円減少したこと等によるものであります。固定負債は48,589,283千円となり、前連結会計年度末に比べ1,200,995千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が1,176,772千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は58,451,069千円となり、前連結会計年度末に比べ902,229千円増加いたしました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は19,536,254千円となり、前連結会計期間末に比べ961,891千円増加いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益1,546,336千円及び剰余金の配当583,315千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は25.0%（前連結会計年度末は24.3%）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

新型コロナウイルス感染症の収束時期が未だ見えず、不透明な事業環境が続く中、今後の業績につきまして、様々なリスクを加味したシナリオを複数立案して影響の検討を行っております。

かかる検討及び現状の物件販売の動向を踏まえ、2020年1月10日の「2019年11月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想につきましては、現時点では修正の必要性はないものと判断しております。

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)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,330,517	8,637,590
営業未収入金	55,941	64,522
販売用不動産	68,977,949	66,905,014
その他	1,818,809	1,023,143
貸倒引当金	△2,661	△3,832
流動資産合計	75,180,557	76,626,437
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	55,465	57,874
減価償却累計額	△22,065	△24,998
建物及び構築物 (純額)	33,399	32,876
その他	43,842	44,485
減価償却累計額	△27,779	△31,483
その他 (純額)	16,062	13,002
有形固定資産合計	49,462	45,878
無形固定資産	60,273	280,536
投資その他の資産		
投資有価証券	60	108,060
繰延税金資産	243,236	261,792
その他	587,328	663,129
投資その他の資産合計	830,625	1,032,982
固定資産合計	940,361	1,359,397
繰延資産		
社債発行費	2,285	1,489
繰延資産合計	2,285	1,489
資産合計	76,123,203	77,987,324

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	490,869	419,681
短期借入金	1,398,500	536,700
1年内返済予定の長期借入金	6,336,464	7,346,775
未払法人税等	380,620	259,853
その他	1,554,097	1,298,776
流動負債合計	10,160,551	9,861,786
固定負債		
社債	140,000	130,000
長期借入金	47,174,066	48,350,838
その他	74,222	108,445
固定負債合計	47,388,288	48,589,283
負債合計	57,548,839	58,451,069
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	7,019,517	7,019,517
利益剰余金	11,410,941	12,373,962
自己株式	△89	△89
株主資本合計	18,530,369	19,493,390
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△31,962	△33,092
その他の包括利益累計額合計	△31,962	△33,092
新株予約権	75,957	75,957
純資産合計	18,574,363	19,536,254
負債純資産合計	76,123,203	77,987,324

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)
売上高	24,396,844	30,908,413
売上原価	19,348,343	26,210,330
売上総利益	5,048,500	4,698,083
販売費及び一般管理費	1,935,948	1,908,144
営業利益	3,112,551	2,789,939
営業外収益		
受取利息	568	1,550
還付加算金	—	6,092
その他	4,062	7,880
営業外収益合計	4,630	15,523
営業外費用		
支払利息	379,155	453,367
支払手数料	101,473	108,674
その他	105,835	36,138
営業外費用合計	586,464	598,180
経常利益	2,530,717	2,207,283
税金等調整前四半期純利益	2,530,717	2,207,283
法人税等	790,450	660,946
四半期純利益	1,740,266	1,546,336
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,740,266	1,546,336

(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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年8月31日)
四半期純利益	1,740,266	1,546,336
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△45,692	△1,129
その他の包括利益合計	△45,692	△1,129
四半期包括利益	1,694,573	1,545,206
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,694,573	1,545,206

(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。

(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)

I 前第3四半期連結累計期間(自2018年12月1日至2019年8月31日)

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	アドバイザー 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2019年12月1日至2020年8月31日)

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	アドバイザー リー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	30,383,614	-	524,799	30,908,413	-	30,908,413
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	324,570	324,570	△324,570	-
計	30,383,614	-	849,370	31,232,984	△324,570	30,908,413
セグメント利益又は 損失(△)	2,777,207	△4,869	387,750	3,160,087	△370,147	2,789,939

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額は、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. セグメント利益又は損失は、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。