

2021年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年3月31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 2021年4月7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. 2021年11月期第1四半期の連結業績（2020年12月1日～2021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 | | 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 | % |
| 2021年11月期第1四半期 | 9,578 | 13.8 | 1,114 | 5.1 | 966 | 33.5 | 677 | 32.6 |
| 2020年11月期第1四半期 | 8,415 | — | 1,059 | — | 723 | — | 510 | — |

(注) 包括利益 2021年11月期第1四半期 681百万円 (46.5%) 2020年11月期第1四半期 465百万円 (—%)

| | 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 |
| 2021年11月期第1四半期 | 37.16 | 35.81 |
| 2020年11月期第1四半期 | 28.03 | 26.92 |

(注) 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、2020年11月期第1四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

(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 | % |
| 2021年11月期第1四半期 | 76,753 | 20,102 | 26.1 |
| 2020年11月期 | 76,758 | 19,713 | 25.6 |

(参考) 自己資本 2021年11月期第1四半期 20,027百万円 2020年11月期 19,637百万円

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 |
| 2020年11月期 | — | 16.00 | — | 16.00 | 32.00 |
| 2021年11月期 | — | — | — | — | — |
| 2021年11月期 (予想) | — | 13.00 | — | 13.00 | 26.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2021年11月期の連結業績予想（2020年12月1日～2021年11月30日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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 (累計) | 18,118 | 5.5 | 1,603 | △2.5 | 1,245 | △0.2 | 873 | △0.4 | 47.90 |
| 通期 | 40,013 | 1.1 | 2,982 | △9.1 | 2,269 | △9.1 | 1,571 | △9.1 | 86.19 |

(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） | 2021年11月期 1 Q | 18,228,656株 | 2020年11月期 | 18,228,656株 |
| ② 期末自己株式数 | 2021年11月期 1 Q | 55株 | 2020年11月期 | 55株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2021年11月期 1 Q | 18,228,601株 | 2020年11月期 1 Q | 18,228,601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 | 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1四半期連結累計期間 | 6 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 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 |
| (重要な後発事象) | 9 |

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1四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拡大の影響により、依然として厳しい状況にあります。直近では、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある等、不透明な状況が続いております。

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、2021年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,587件（前年同月比4.3%減）と減少したものの、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は57.67万円（同5.3%増）と9カ月連続、成約平均価格は3,775万円（同5.7%増）と10カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。一方、活況な市場を受け、首都圏中古マンションの2021年2月の在庫件数は36,323件と、2020年5月（46,507件）以降一貫して減少しております。

このような市場環境の中、当社グループは、リノベーション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、以下の目標及び基本方針を掲げ、事業の発展へ取り組んでおります。

イ. 目標

- ・リノベーションで日本の住宅を変える × イノベーションで不動産業界を変える

ロ. 基本方針

- ・リノベーション：物件保有・供給ともに業界内で圧倒的な存在感の発揮、リノベーション総合企業への進化
- ・イノベーション：不動産 × ITへの挑戦・積極投資により、新たな収益機会・社会的価値の創出

当連結会計年度においては、前連結会計年度に引き続きリノベマンション事業へ経営資源を集中するとともに、「踊り場戦略」を掲げ、物件購入・販売のバランスを重視しながら自己資本比率及び手許現預金水準の維持・向上に努め、堅実な成長の実現を目指しております。

当第1四半期連結累計期間は、リノベーションマンションへの底堅い需要の後押しを受け、販売商品の商品力向上及び供給量増加に注力しました。その結果、当社グループ全体では売上高9,578,536千円（前年同四半期比13.8%増）、営業利益1,114,038千円（同5.1%増）、経常利益966,216千円（同33.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益677,464千円（同32.6%増）と増収増益となりました。

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1四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1,002,996千円（同1.2%増）と順調に推移しております。また、販売面においては、リノベーション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8,371,445千円（同15.6%増）、販売利益率は12.6%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は9,374,442千円（同13.8%増）、営業利益は1,093,178千円（同4.1%増）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、29,392千円となりました。

(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う事業及び当社グループが保有する営業投資有価証券を中心とした投資育成事業を展開しております。

当第1四半期連結累計期間は、収益不動産への投資再開の検討を行うとともに、営業投資有価証券の一部売却を行いました。

この結果、売上高は20,000千円、営業利益は19,060千円（前年同四半期は営業損失1,593千円）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1四半期連結累計期間は、当社グループが販売するリノベーションマンション物件の売買仲介業務は順調に拡大したものの、社外物件の仲介に伴う手数料収入が減少いたしました。

この結果、売上高は184,093千円（前年同四半期比2.1%増）、営業利益は124,475千円（同5.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は75,319,078千円となり、前連結会計年度末に比べ23,468千円減少いたしました。これは主に、リノベーションマンション市場の活況を背景に積極的な販売活動を行った結果、現金及び預金が573,426千円増加したものの、販売用不動産が462,690千円減少したこと等によるものであります。固定資産は1,430,722千円となり、前連結会計年度末に比べ15,826千円増加いたしました。これは主に、投資その他の資産のその他に含まれる長期前払費用が12,309千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76,753,824千円となり、前連結会計年度末に比べ4,880千円減少いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は9,778,458千円となり、前連結会計年度末に比べ328,623千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が251,700千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が329,440千円及び未払法人税等が184,307千円減少したことによるものであります。固定負債は46,872,913千円となり、前連結会計年度末に比べ65,475千円減少いたしました。これは主に、社債が160,000千円増加したものの、長期借入金が201,110千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は56,651,371千円となり、前連結会計年度末に比べ394,099千円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は20,102,452千円となり、前連結会計年度末に比べ389,219千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677,464千円及び剰余金の配当291,657千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は26.1%（前連結会計年度末は25.6%）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

2021年1月13日の「2020年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び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)

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当第1四半期連結会計期間 (2021年2月28日) |
|--------------|--------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 7,405,186 | 7,978,613 |
| 営業未収入金 | 81,710 | 72,713 |
| 販売用不動産 | 66,541,372 | 66,078,682 |
| その他 | 1,317,482 | 1,193,359 |
| 貸倒引当金 | △3,204 | △4,289 |
| 流動資産合計 | 75,342,547 | 75,319,078 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 57,874 | 57,874 |
| 減価償却累計額 | △26,003 | △26,898 |
| 建物及び構築物 (純額) | 31,871 | 30,975 |
| その他 | 44,485 | 44,485 |
| 減価償却累計額 | △32,768 | △33,700 |
| その他 (純額) | 11,717 | 10,784 |
| 有形固定資産合計 | 43,589 | 41,760 |
| 無形固定資産 | 266,223 | 273,840 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 108,060 | 108,060 |
| 繰延税金資産 | 370,791 | 368,820 |
| その他 | 626,707 | 638,717 |
| 貸倒引当金 | △476 | △476 |
| 投資その他の資産合計 | 1,105,083 | 1,115,121 |
| 固定資産合計 | 1,414,896 | 1,430,722 |
| 繰延資産 | | |
| 社債発行費 | 1,261 | 4,023 |
| 繰延資産合計 | 1,261 | 4,023 |
| 資産合計 | 76,758,704 | 76,753,824 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2020年11月30日) | 当第1四半期連結会計期間 (2021年2月28日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 347,109 | 404,468 |
| 短期借入金 | 433,000 | 684,700 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 7,179,645 | 6,850,205 |
| 未払法人税等 | 485,306 | 300,998 |
| その他 | 1,662,021 | 1,538,087 |
| 流動負債合計 | 10,107,082 | 9,778,458 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 120,000 | 280,000 |
| 長期借入金 | 46,692,058 | 46,490,948 |
| 繰延税金負債 | 192 | 192 |
| その他 | 126,138 | 101,772 |
| 固定負債合計 | 46,938,388 | 46,872,913 |
| 負債合計 | 57,045,471 | 56,651,371 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 100,000 | 100,000 |
| 資本剰余金 | 7,014,517 | 7,014,517 |
| 利益剰余金 | 12,556,845 | 12,942,651 |
| 自己株式 | △89 | △89 |
| 株主資本合計 | 19,671,273 | 20,057,079 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △33,996 | △29,529 |
| その他の包括利益累計額合計 | △33,996 | △29,529 |
| 新株予約権 | 75,957 | 74,902 |
| 純資産合計 | 19,713,233 | 20,102,452 |
| 負債純資産合計 | 76,758,704 | 76,753,824 |

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 8,415,485 | 9,578,536 |
| 売上原価 | 6,722,420 | 7,805,787 |
| 売上総利益 | 1,693,064 | 1,772,749 |
| 販売費及び一般管理費 | 633,203 | 658,710 |
| 営業利益 | 1,059,860 | 1,114,038 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 373 | 1,097 |
| デリバティブ評価益 | — | 17,915 |
| 受取損害賠償金 | — | 2,971 |
| その他 | 194 | 2,923 |
| 営業外収益合計 | 568 | 24,907 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 145,653 | 136,419 |
| 支払手数料 | 34,727 | 36,054 |
| デリバティブ評価損 | 153,345 | — |
| その他 | 3,011 | 254 |
| 営業外費用合計 | 336,737 | 172,729 |
| 経常利益 | 723,690 | 966,216 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 723,690 | 966,216 |
| 法人税等 | 212,824 | 288,752 |
| 四半期純利益 | 510,865 | 677,464 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 510,865 | 677,464 |

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 510,865 | 677,464 |
| その他の包括利益 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △45,527 | 4,467 |
| その他の包括利益合計 | △45,527 | 4,467 |
| 四半期包括利益 | 465,338 | 681,931 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 465,338 | 681,931 |

(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1四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1四半期連結累計期間(自2019年12月1日至2020年2月29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 | 8,235,172 | — | 180,312 | 8,415,485 | — | 8,415,485 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | 107,844 | 107,844 | △107,844 | — |
| 計 | 8,235,172 | — | 288,156 | 8,523,329 | △107,844 | 8,415,485 |
| セグメント利益又は 損失(△) | 1,050,118 | △1,593 | 132,111 | 1,180,635 | △120,775 | 1,059,860 |

(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。

II 当第1四半期連結累計期間(自2020年12月1日至2021年2月28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 | 9,374,442 | 20,000 | 184,093 | 9,578,536 | — | 9,578,536 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | 94,142 | 94,142 | △94,142 | — |
| 計 | 9,374,442 | 20,000 | 278,236 | 9,672,679 | △94,142 | 9,578,536 |
| セグメント利益 | 1,093,178 | 19,060 | 124,475 | 1,236,714 | △122,676 | 1,114,038 |

(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。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2021年3月31日開催の取締役会において、会社法第459条第1項及び当社定款第37条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

株主への利益還元の向上を図るとともに、経営環境の変化に対応した資本政策の柔軟性・機動性を確保するため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

当社普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

250,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.4%)

(3) 株式の取得価額の総額

300,000,000円(上限)

(4) 取得期間

2021年4月1日から2022年3月31日