

2021年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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 2021年10月6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. 2021年11月期第3四半期の連結業績（2020年12月1日～2021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	%
2021年11月期第3四半期	30,080	△2.7	3,469	24.4	3,015	36.6	2,104	36.1
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

(注) 包括利益 2021年11月期第3四半期 2,124百万円 (37.5%) 2020年11月期第3四半期 1,545百万円 (△8.8%)

	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3四半期	113.98	110.96
2020年11月期第3四半期	84.83	81.55

(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3四半期	78,259	21,090	26.9
2020年11月期	76,758	19,713	25.6

(参考) 自己資本 2021年11月期第3四半期 21,015百万円 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	—	13.00	—	—	—
2021年11月期（予想）	—	—	—	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、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	37,440	△5.4	4,007	22.1	3,184	27.6	2,215	28.1	121.05

(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3Q	19,057,259株	2020年11月期	18,228,656株
② 期末自己株式数	2021年11月期3Q	487,604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3Q	18,464,820株	2020年11月期3Q	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8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,615件（前年同月比14.3%減）と7月に続いて前年同月を下回ったものの、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は59.20万円（同7.9%増）と16カ月連続、成約平均価格は3,773万円（同3.5%増）と15カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。2021年8月の在庫件数は34,594件と2021年6月（33,641件）以降復調傾向にはありますが、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準には及ばず、引続き品薄感のある状態が継続しております。

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3四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の売上高は30,080,112千円（前年同四半期比2.7%減）と、手許資金確保のため販売戸数の積上げを優先した前年同四半期と比較して僅かに減少しましたが、営業利益3,469,897千円（同24.4%増）、経常利益3,015,780千円（同36.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,104,607千円（同36.1%増）と減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、主に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、物件供給量が物件購入量を上回る状態が続いたことから、賃貸売上は2,923,855千円（同4.4%減）となりました。

一方、販売面においては、価格弾力化による販売戸数の積上げを行った前連結会計年度の方針を変更し、需要増加という市場の好機を捉えて1室あたりの利益に拘った販売戦略を実行した結果、販売売上は26,609,835千円（同2.6%減）となったものの、販売利益率は13.7%（同3.5ポイント増）と大幅に上昇いたしました。

この結果、売上高は29,533,690千円（同2.8%減）、営業利益は3,531,957千円（同27.2%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、42,887千円となりました。

(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3四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15,755千円（前年同四半期は営業損失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、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526,421千円（前年同四半期比0.3%増）、営業利益は337,874千円（同12.9%減）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76,584,333千円となり、前連結会計年度末に比べ1,241,786千円増加いたしました。これは主に、分譲中古マンションへの投資を積極的に行った結果、販売用不動産が1,823,539千円増加したことによるものであります。固定資産は1,671,629千円となり、前連結会計年度末に比べ256,733千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が204,166千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78,259,378千円となり、前連結会計年度末に比べ1,500,673千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9,524,894千円となり、前連結会計年度末に比べ582,187千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が167,000千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が590,881千円減少したこと等によるものであります。固定負債は47,643,595千円となり、前連結会計年度末に比べ705,206千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が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57,168,490千円となり、前連結会計年度末に比べ123,018千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21,090,888千円となり、前連結会計年度末に比べ1,377,654千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2,104,607千円、剰余金の配当531,081千円及び自己株式の取得599,862千円等によるものであります。

この結果、自己資本比率は26.9%（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

連結業績予想については、2021年8月26日の「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」にて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)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,405,186	6,963,455
営業未収入金	81,710	50,022
販売用不動産	66,541,372	68,364,912
その他	1,317,482	1,209,245
貸倒引当金	△3,204	△3,301
流動資産合計	75,342,547	76,584,333
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,874	58,457
減価償却累計額	△26,003	△29,548
建物及び構築物 (純額)	31,871	28,908
その他	44,485	46,859
減価償却累計額	△32,768	△35,154
その他 (純額)	11,717	11,705
有形固定資産合計	43,589	40,614
無形固定資産	266,223	297,637
投資その他の資産		
投資有価証券	108,060	312,226
繰延税金資産	370,791	362,029
その他	626,707	659,598
貸倒引当金	△476	△476
投資その他の資産合計	1,105,083	1,333,378
固定資産合計	1,414,896	1,671,629
繰延資産		
社債発行費	1,261	3,414
繰延資産合計	1,261	3,414
資産合計	76,758,704	78,259,378

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	347,109	574,162
短期借入金	433,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	7,179,645	6,588,764
未払法人税等	485,306	525,613
その他	1,662,021	1,236,354
流動負債合計	10,107,082	9,524,894
固定負債		
社債	120,000	250,000
長期借入金	46,692,058	47,344,908
繰延税金負債	192	192
その他	126,138	48,494
固定負債合計	46,938,388	47,643,595
負債合計	57,045,471	57,168,490
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	372,595
資本剰余金	7,014,517	7,127,113
利益剰余金	12,556,845	14,130,371
自己株式	△89	△599,951
株主資本合計	19,671,273	21,030,128
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△33,996	△14,143
その他の包括利益累計額合計	△33,996	△14,143
新株予約権	75,957	74,902
純資産合計	19,713,233	21,090,888
負債純資産合計	76,758,704	78,259,378

(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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
売上高	30,908,413	30,080,112
売上原価	26,210,330	24,359,511
売上総利益	4,698,083	5,720,601
販売費及び一般管理費	1,908,144	2,250,704
営業利益	2,789,939	3,469,897
営業外収益		
受取利息	1,550	3,695
デリバティブ評価益	—	47,872
受取損害賠償金	—	2,971
その他	13,972	9,090
営業外収益合計	15,523	63,629
営業外費用		
支払利息	453,367	402,527
支払手数料	108,674	111,605
その他	36,138	3,613
営業外費用合計	598,180	517,746
経常利益	2,207,283	3,015,780
税金等調整前四半期純利益	2,207,283	3,015,780
法人税等	660,946	911,172
四半期純利益	1,546,336	2,104,607
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,546,336	2,104,607

(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 2019年12月1日 至 2020年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)
四半期純利益	1,546,336	2,104,607
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△1,129	19,853
その他の包括利益合計	△1,129	19,853
四半期包括利益	1,545,206	2,124,461
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,545,206	2,124,461

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2020年12月1日至2021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	29,533,690	20,000	526,421	30,080,112	—	30,080,112
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	269,946	269,946	△269,946	—
計	29,533,690	20,000	796,368	30,350,059	△269,946	30,080,112
セグメント利益	3,531,957	15,755	337,874	3,885,587	△415,690	3,469,897

(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。