

2022年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 2022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. 2022年11月期第3四半期の連結業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期第3四半期	37,317	24.1	5,128	47.8	4,592	52.3	3,173	50.8
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

(注) 包括利益 2022年11月期第3四半期 3,176百万円 (49.5%) 2021年11月期第3四半期 2,124百万円 (37.5%)

	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
2022年11月期第3四半期	181.47	179.99
2021年11月期第3四半期	113.98	110.96

(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	%
2022年11月期第3四半期	87,215	20,710	23.7
2021年11月期	80,843	21,261	26.2

(参考) 自己資本 2022年11月期第3四半期 20,650百万円 2021年11月期 21,201百万円

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
2021年11月期	—	13.00	—	20.00	33.00
2022年11月期	—	19.00	—	—	—
2022年11月期(予想)	—	—	—	19.00	38.00

(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. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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	47,410	28.5	5,643	31.7	4,916	33.3	3,385	40.9	195.66

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社は、2022年4月4日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議し、自己株式1,800,000株の取得を行いました。
 連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

※ 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 : 有
- 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）	2022年11月期3Q	17,000,000株	2021年11月期	19,057,259株
② 期末自己株式数	2022年11月期3Q	269,737株	2021年11月期	574,304株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年11月期3Q	17,489,886株	2021年11月期3Q	18,464,820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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

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感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む一方、世界的な金融引き締め等を背景とした海外経済の下振れや、物価上昇、供給面での制約等の下振れリスクには、十分に注意する必要があると、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、2022年8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,346件（前年同月比10.3%減）と減少したものの、成約㎡単価は67.29万円（同13.7%増）と28カ月連続、成約価格は4,280万円（同13.4%増）と27カ月連続でそれぞれ前年同月上回っております。また、首都圏中古マンションの在庫件数は2021年6月（33,641件）以降概ね復調傾向にあり、2022年8月は38,344件でしたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大前の水準には依然として及ばず、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、過去最高益の連続更新を目指し、リノベマンション事業に注力し、営業エリアの拡大や子会社仲介機能の拡充を通して物件購入・供給量の増加に努めております。また、自己資本比率の維持・向上へ向け、財務基盤の一層の強化に取り組んでまいります。

当第3四半期連結累計期間は、積極的な物件購入が奏功して物件供給量が増加するとともに、商品力の一層の強化に努めました。その結果、当社グループ全体では売上高37,317,891千円（前年同四半期比24.1%増）、営業利益5,128,989千円（同47.8%増）、経常利益4,592,313千円（同52.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,173,804千円（同50.8%増）と大幅な増収増益となり、第3四半期連結累計期間としては過去最高となる売上及び利益を計上しました。

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、主として賃貸中の分譲中古マンション（左記を投資対象とするファンド等を含む）に対して投資を行い、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、リノベーション等により不動産の価値を向上させて幅広い消費者層へ販売を行っております。

当第3四半期連結累計期間は、販売戸数が増加する中、積極的な物件購入が奏功し保有戸数を増加させたため、賃貸売上は2,984,995千円（同2.1%増）となりました。また、販売面においては、活況な市場の後押しを受け、豊富な販売在庫数を活かして、1室あたりの利益に拘った販売戦略を実行し、販売売上は33,758,878千円（同26.9%増）、販売利益率は16.3%（同2.6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36,743,873千円（同24.4%増）、営業利益は4,996,832千円（同41.5%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、4,120千円となりました。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、主として投資リターン獲得を目的に、不動産・事業会社・ファンド等（リノベマンション事業の投資対象となる不動産及びファンド等を除く）への投融資を行っております。

当第3四半期連結累計期間は、新たな案件の検討を進めておりますが、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4,900千円となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、主として不動産の売買・賃貸仲介、賃貸・建物管理及び金融・不動産分野におけるコンサルティング等の「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が順調に推移したことに加え、投資家向けに行っている社外物件仲介に伴う手数料収入増加も寄与しました。

この結果、売上高は953,112千円（同19.7%増）、営業利益は547,530千円（同62.1%増）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85,123,601千円となり、前連結会計年度末に比べ5,842,878千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6,082,956千円増加したことによるものであります。固定資産は2,089,313千円となり、前連結会計年度末に比べ529,517千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が394,439千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87,215,112千円となり、前連結会計年度末に比べ6,371,482千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11,801,925千円となり、前連結会計年度末に比べ1,211,275千円増加いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,015,888千円増加したことによるものであります。固定負債は54,703,137千円となり、前連結会計年度末に比べ5,711,240千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が5,858,878千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66,505,063千円となり、前連結会計年度末に比べ6,922,516千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20,710,049千円となり、前連結会計年度末に比べ551,033千円減少いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益3,173,804千円があるものの、自己株式の取得3,258,296千円及び剰余金の配当687,535千円によるものであります。

なお、2022年8月に自己株式3,550,044千円を消却したことに伴い資本剰余金等も減少しております。この自己株式の消却による純資産額の変動はありません。

この結果、自己資本比率は23.7%（前連結会計年度末は26.2%）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、2022年3月31日の「業績予想及び配当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 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,112,219	3,216,886
営業未収入金	249,496	49,829
販売用不動産	74,308,611	80,391,568
その他	1,612,929	1,467,109
貸倒引当金	△2,535	△1,793
流動資産合計	79,280,722	85,123,601
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,404	58,593
減価償却累計額	△29,383	△31,306
建物及び構築物 (純額)	28,020	27,286
その他	45,858	45,172
減価償却累計額	△35,262	△35,243
その他 (純額)	10,595	9,929
有形固定資産合計	38,616	37,216
無形固定資産	133,098	148,320
投資その他の資産		
投資有価証券	366,049	760,489
繰延税金資産	380,119	379,104
その他	642,559	764,831
貸倒引当金	△648	△648
投資その他の資産合計	1,388,081	1,903,777
固定資産合計	1,559,796	2,089,313
繰延資産		
社債発行費	3,110	2,197
繰延資産合計	3,110	2,197
資産合計	80,843,629	87,215,112

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	613,672	835,939
短期借入金	699,154	900,000
1年内返済予定の長期借入金	6,744,974	7,760,862
未払法人税等	795,940	898,148
その他	1,736,909	1,406,975
流動負債合計	10,590,650	11,801,925
固定負債		
社債	240,000	100,000
長期借入金	48,743,452	54,602,330
繰延税金負債	807	807
その他	7,637	—
固定負債合計	48,991,896	54,703,137
負債合計	59,582,547	66,505,063
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,595	481,942
資本剰余金	7,127,113	3,763,421
利益剰余金	14,427,805	16,837,068
自己株式	△719,767	△428,018
株主資本合計	21,207,747	20,654,413
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△5,950	△3,649
その他の包括利益累計額合計	△5,950	△3,649
新株予約権	59,285	59,285
純資産合計	21,261,082	20,710,049
負債純資産合計	80,843,629	87,215,112

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
売上高	30,080,112	37,317,891
売上原価	24,359,511	29,622,608
売上総利益	5,720,601	7,695,283
販売費及び一般管理費	2,250,704	2,566,294
営業利益	3,469,897	5,128,989
営業外収益		
受取利息	3,695	2,610
デリバティブ評価益	47,872	31,280
受取損害賠償金	2,971	—
その他	9,090	11,720
営業外収益合計	63,629	45,611
営業外費用		
支払利息	402,527	449,734
支払手数料	111,605	129,951
その他	3,613	2,601
営業外費用合計	517,746	582,287
経常利益	3,015,780	4,592,313
税金等調整前四半期純利益	3,015,780	4,592,313
法人税等	911,172	1,418,508
四半期純利益	2,104,607	3,173,804
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,104,607	3,173,804

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	2,104,607	3,173,804
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	19,853	2,300
その他の包括利益合計	19,853	2,300
四半期包括利益	2,124,461	3,176,105
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,124,461	3,176,105

(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)

(自己株式の取得)

当社は、2022年4月4日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,800,000株の取得を行いました。当該自己株式の取得等により、当第3四半期連結累計期間において自己株式が3,258,296千円増加いたしました。

(自己株式の消却)

当社は、2022年8月25日開催の取締役会決議に基づき、2022年8月31日付で、自己株式2,241,190株の消却を行いました。当該自己株式の消却により、当第3四半期連結累計期間において資本剰余金が3,473,038千円、利益剰余金が77,006千円及び自己株式が3,550,044千円減少いたしました。

この結果、当第3四半期連結会計期間末において資本剰余金が3,763,421千円、利益剰余金が16,837,068千円及び自己株式が428,018千円となりました。

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。なお、収益認識会計基準等の適用による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

また、収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金期首残高に与える影響はありません。なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」

(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用しております。なお、時価算定会計基準等の適用による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

I 前第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
	リノバマン 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自2021年12月1日 至2022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並びに収益の分解情報

(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
	リノバマン 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						
一時点で移転される 財又はサービス	30,045,267	—	442,088	30,487,355	—	30,487,355
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	50,833	50,833	—	50,833
顧客との契約から生 じる収益	30,045,267	—	492,921	30,538,189	—	30,538,189
その他の収益 (注) 3	6,698,605	—	81,096	6,779,702	—	6,779,702
外部顧客への売上高	36,743,873	—	574,017	37,317,891	—	37,317,891
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	379,094	379,094	△379,094	—
計	36,743,873	—	953,112	37,696,986	△379,094	37,317,891
セグメント利益又は損 失(△)	4,996,832	△4,900	547,530	5,539,463	△410,473	5,128,989

(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。

3. その他の収益の主なものは、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等でありま

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2022年9月30日の取締役会において、下記のとおり、株式の分割および定款の一部変更を行うことについて決議いたしました。

1. 株式分割

(1) 株式分割の目的

投資家の皆様にとって、より投資しやすい環境を整えるため、株式分割を実施することで、投資単位当たりの金額を引き下げるとともに、当社株式の流動性向上および投資家層の拡大を図ることを目的とするものです。

(2) 株式分割の内容

イ. 分割の方法

2022年11月30日を基準日とし、同日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合をもって分割いたします。

ロ. 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	17,000,000株
株式分割により増加する株式数	17,000,000株
株式分割後の発行済株式総数	34,000,000株
株式分割後の発行可能株式総数	84,800,000株

(注) 上記の発行済株式総数は、2022年9月30日現在の発行済株式総数に基づいて記載しているものであり、本取締役会決議の日から株式分割の基準日までの間に新株予約権の行使等により増加する可能性があります。

ハ. 分割の日程

基準日公告日 : 2022年11月15日 (火) (予定)
 基準日 : 2022年11月30日 (水)
 効力発生日 : 2022年12月1日 (木)

ニ. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
1株当たり四半期純利益	56円99銭	90円73銭
潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益	55円48銭	89円99銭

(3) 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社が発行した新株予約権を2022年12月1日以降、その発行要項の定めに従い以下のとおり調整いたします。

名称	行使価額	
	調整前	調整後
第8回新株予約権 (2018年1月22日取締役会決議)	1,781円	891円

※第2回新株予約権、第3回新株予約権、第4回新株予約権、第5回新株予約権及び第6回新株予約権は、行使価額に調整が発生しないため、記載しておりません。

(4) 資本金の額の変更

今回の株式分割による資本金の額の変更はございません。

2. 定款の一部変更

(1) 定款の変更理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づく取締役会決議により、2022年12月1日をもって当社定款の一部を変更いたします。

(2) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更箇所を示します。)

現行定款	変更案
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>42,400,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>84,800,000株</u> とする。

(3) 定款変更の日程

効力発生日：2022年12月1日（木）

3. 配当

今回の株式分割は、2022年12月1日を効力発生日としておりますので、2022年11月30日を基準日とする2022年11月期の期末配当金は、株式分割前の株式を対象として支払われます。

このため、本日時点において2022年11月期の配当予想に変更はなく、1株当たり19円00銭を予定しております。