

2023年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 2023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. 2023年11月期第1四半期の連結業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期第1四半期	11,061	△10.2	1,359	△35.2	1,148	△41.4	796	△40.8
2022年11月期第1四半期	12,312	28.5	2,098	88.3	1,957	102.6	1,345	98.7

(注) 包括利益 2023年11月期第1四半期 801百万円 (△40.9%) 2022年11月期第1四半期 1,355百万円 (98.7%)

	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
2023年11月期第1四半期	23.83	23.63
2022年11月期第1四半期	36.60	36.32

(注) 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

(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	%
2023年11月期第1四半期	92,229	21,696	23.5
2022年11月期	90,378	21,273	23.5

(参考) 自己資本 2023年11月期第1四半期 21,638百万円 2022年11月期 21,214百万円

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
2022年11月期	-	19.00	-	20.00	39.00
2023年11月期	-	-	-	-	-
2023年11月期（予想）	-	10.00	-	10.00	20.00

(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. 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2022年11月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。なお、株式分割を考慮した場合の2022年11月期の年間配当金は19.50円となります。2023年11月期（予想）については、株式分割後の内容を記載しております。

3. 2023年11月期の連結業績予想（2022年12月1日～2023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）	24,748	△10.3	2,615	△30.7	2,196	△36.4	1,504	△36.9	44.86
通期	50,264	4.3	5,218	△14.4	4,374	△19.3	3,011	△18.8	89.56

（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）	2023年11月期1Q	34,000,000株	2022年11月期	34,000,000株
② 期末自己株式数	2023年11月期1Q	606,774株	2022年11月期	539,474株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年11月期1Q	33,431,246株	2022年11月期1Q	36,775,406株

（注）当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 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)	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の感染拡大状況を注視しつつも、経済社会活動は正常化が進み、先行きについても景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れや、円安の進行を一因とする物価上昇、供給面での制約等の下振れリスクおよび金融資本市場の変動に対して十分に注意する必要がありますが、不透明な状況が続いております。

当社グループの属するリノベーション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、2023年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,240件（前年同月比3.0%増）と7カ月ぶりに前年同月を上回り、成約㎡単価は68.71万円（同9.9%増）と34カ月連続、成約価格は4,359万円（同8.3%増）と33カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。ただし、2022年11月から2023年1月にかけては成約価格が前月比で低下する等、価格上昇には一服感が見られます。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）以降復調傾向にあり、2023年2月は44,760件と新型コロナウイルス感染症拡大前の水準（2020年2月（47,423件））に近づきつつあります。

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、2023年11月期においても、従前より掲げております以下の目標及び基本方針に基づき、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、不透明な市況においても堅実な成長を目指し、リノベマンション事業における営業エリア深耕や、子会社仲介機能拡充による、積極的な物件購入及び安定的な販売物件供給に注力しております。また、財務基盤の強化及び人材の採用、育成にも注力し、経営基盤の強化に取り組んでおります。

当第1四半期連結累計期間は、当社グループの購入及び販売活動は計画通りに進捗したものの、リノベーションマンションの販売（引渡し）が年末に集中した前年同四半期と比較すると、販売戸数が減少したことに加え、販売価格の上昇に落ち着きが見られ、販売利益率が前年同四半期比で低下したことから、当社グループ全体で売上高11,061,946千円（前年同期比10.2%減）、売上総利益2,158,637千円（同24.2%減）、営業利益1,359,411千円（同35.2%減）、経常利益1,148,151千円（同41.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益796,766千円（同40.8%減）と、減収減益となりました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。なお、売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。

(リノベマンション事業)

リノベマンション事業は、主として賃貸中の中古分譲マンション（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1四半期連結累計期間は、積極的な物件購入を行い、保有物件数が増加したことから、賃貸売上は1,020,072千円（同2.5%増）となりましたが、販売面においては、概ね計画通りの戸数及び利益率で推移したものの、前年同四半期からの販売戸数の減少により販売売上は9,863,847千円（同11.4%減）となったことに加え、中古マンション成約価格上昇の一服感を受け、販売利益率は15.0%（同3.9ポイント減）となりました。

この結果、売上高は10,883,920千円（同10.2%減）、営業利益は1,341,935千円（同33.1%減）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、9,310千円となりました。

(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1四半期連結累計期間は、事業会社への出資を継続しておりますが、売上高の計上はありません。一方、収益不動産への投資再開等、新たな案件の検討に伴う人件費計上等により、営業損失は1,585千円（前年同四半期は営業損失1,431千円）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の販売戸数が前年同四半期と比較して減少したこと、積極的な営業活動により外部投資家が所有する物件の仲介件数は増加したものの一棟物件等の大口案件の取り扱いがなかったこと等により、仲介手数料収入が減少しました。

この結果、売上高は301,268千円(前年同期比9.8%減)、営業利益は157,146千円(同27.5%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89,860,334千円となり、前連結会計年度末に比べ1,748,770千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が768,871千円及び販売用不動産が1,037,687千円増加したこと等によるものであります。固定資産は2,367,634千円となり、前連結会計年度末に比べ102,891千円増加いたしました。これは主に、投資その他の資産の投資有価証券が72,876千円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は92,229,699千円となり、前連結会計年度末に比べ1,851,470千円増加いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は11,312,591千円となり、前連結会計年度末に比べ938,120千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が849,074千円減少したこと等によるものであります。固定負債は59,220,731千円となり、前連結会計年度末に比べ2,366,988千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,386,988千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70,533,322千円となり、前連結会計年度末に比べ1,428,867千円増加いたしました。

(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21,696,377千円となり、前連結会計年度末に比べ422,602千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796,766千円及び剰余金の配当334,605千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は23.5%(前連結会計年度末は23.5%)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

2023年1月13日の「2022年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期及び通期連結累計期間における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 (2022年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,110,459	3,879,331
営業未収入金	76,082	51,329
販売用不動産	83,137,601	84,175,288
その他	1,788,690	1,755,691
貸倒引当金	△1,269	△1,306
流動資産合計	88,111,563	89,860,334
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,452	66,452
減価償却累計額	△31,618	△32,663
建物及び構築物 (純額)	34,834	33,789
その他	63,609	57,359
減価償却累計額	△37,003	△33,252
その他 (純額)	26,606	24,106
有形固定資産合計	61,440	57,896
無形固定資産	151,187	141,573
投資その他の資産		
投資有価証券	794,064	866,940
繰延税金資産	378,118	376,074
その他	880,865	926,083
貸倒引当金	△933	△933
投資その他の資産合計	2,052,114	2,168,164
固定資産合計	2,264,742	2,367,634
繰延資産		
社債発行費	1,923	1,731
繰延資産合計	1,923	1,731
資産合計	90,378,229	92,229,699

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	732,540	726,607
短期借入金	900,000	900,000
1年内返済予定の長期借入金	7,441,162	7,502,096
未払法人税等	1,224,789	375,714
その他	1,952,220	1,808,173
流動負債合計	12,250,711	11,312,591
固定負債		
社債	100,000	80,000
長期借入金	56,753,743	59,140,731
固定負債合計	56,853,743	59,220,731
負債合計	69,104,454	70,533,322
純資産の部		
株主資本		
資本金	481,942	481,942
資本剰余金	3,763,421	3,763,421
利益剰余金	17,372,733	17,834,894
自己株式	△428,018	△471,059
株主資本合計	21,190,078	21,609,199
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	24,410	29,041
その他の包括利益累計額合計	24,410	29,041
新株予約権	59,285	58,136
純資産合計	21,273,774	21,696,377
負債純資産合計	90,378,229	92,229,699

(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 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)
売上高	12,312,669	11,061,946
売上原価	9,465,402	8,903,309
売上総利益	2,847,266	2,158,637
販売費及び一般管理費	749,034	799,226
営業利益	2,098,232	1,359,411
営業外収益		
受取利息	868	210
デリバティブ評価益	38,378	—
固定資産売却益	—	1,793
その他	5,227	3,743
営業外収益合計	44,474	5,747
営業外費用		
支払利息	141,661	166,335
支払手数料	42,874	48,401
その他	304	2,269
営業外費用合計	184,840	217,007
経常利益	1,957,865	1,148,151
税金等調整前四半期純利益	1,957,865	1,148,151
法人税等	611,942	351,385
四半期純利益	1,345,923	796,766
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,345,923	796,766

(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 2021年12月1日 至 2022年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)
四半期純利益	1,345,923	796,766
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	9,380	4,630
その他の包括利益合計	9,380	4,630
四半期包括利益	1,355,304	801,397
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,355,304	801,397

(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 2021年12月1日 至 2022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						
一時点で移転される 財又はサービス	11,103,360	—	145,524	11,248,885	—	11,248,885
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	16,861	16,861	—	16,861
顧客との契約から生 じる収益	11,103,360	—	162,386	11,265,746	—	11,265,746
その他の収益 (注) 3	1,020,023	—	26,898	1,046,922	—	1,046,922
外部顧客への売上高	12,123,384	—	189,284	12,312,669	—	12,312,669
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	144,836	144,836	△144,836	—
計	12,123,384	—	334,120	12,457,505	△144,836	12,312,669
セグメント利益又は 損失(△)	2,005,171	△1,431	216,667	2,220,407	△122,175	2,098,232

(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
入等であります。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023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						
一時点で移転される 財又はサービス	9,810,577	—	134,530	9,945,107	—	9,945,107
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	17,055	17,055	—	17,055
顧客との契約から生 じる収益	9,810,577	—	151,585	9,962,162	—	9,962,162
その他の収益 (注) 3	1,073,343	—	26,441	1,099,784	—	1,099,784
外部顧客への売上高	10,883,920	—	178,026	11,061,946	—	11,061,946
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	123,242	123,242	△123,242	—
計	10,883,920	—	301,268	11,185,189	△123,242	11,061,946
セグメント利益又は 損失(△)	1,341,935	△1,585	157,146	1,497,496	△138,084	1,359,411

(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
入等であります。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分)

当社は、2023年2月22日開催の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分（以下「本自己株式処分」といいます。）を行うことを決議し、2023年3月20日に自己株式の処分を実施いたしました。

1. 処分の概要

(1) 処分（払込）期日	2023年3月20日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 314,016株
(3) 処分価額	1株につき663円
(4) 処分総額	208,192,608円
(5) 株式の割当ての対象者及びその人数並びに割り当てる株式の数	当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く） 1名 132,126株 当社子会社の取締役 2名 136,650株 当社子会社の従業員 26名 45,240株
(6) その他	本自己株式処分については、金融商品取引法による臨時報告書を提出しています。

※株式の割当ての対象者の人数につきましては、延べ人数を記載しております。

2. 本自己株式処分の目的及び理由

当社は、2021年1月21日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く）（以下「対象取締役」といいます。）及び当社の従業員並びに当社子会社の取締役及び従業員（以下対象取締役と総称して「対象取締役等」といいます。）に対する当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的に、対象取締役等を対象とする新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議しております。

また、2021年2月24日開催の第23回定時株主総会において、本制度に基づき、当該株主総会から5年間（具体的には第24期事業年度から第28期事業年度までの期間を指します。）における職務執行の対価として、対象取締役に對して、年額200百万円以内の譲渡制限付株式の出資財産とするための金銭報酬債権を支給し、年130,000株以内の当社普通株式を発行または処分すること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として10年間から50年間までの間で当社の取締役会が定める期間とすること等につき、ご承認をいただいております。なお、当社は、本制度の導入後、2022年12月1日付で、普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を実施しております。これに伴い、本制度に基づき対象取締役に對して発行又は処分する年間あたりの普通株式の総数を、分割比率に応じて2倍（130,000株以内→260,000株以内）に調整しております。

(自己株式取得期間の変更)

当社は、2023年1月19日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を決議いたしました。2023年3月16日の取締役会において、下記のとおり自己株式の取得期間の変更を決議いたしました。

1. 変更の理由

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機動的な実行のため、自己株式取得枠（取得し得る株式の総数：160,000株、株式の取得価額の総額：100,000,000円）を設定しているが、足許の株価水準や取得ペースを鑑み、当初買付可能期間中において取得が完了しない可能性が高いことから、以下の通り取得期間を変更するもの。

2. 変更内容

(変更前) 取得期間：2023年1月19日～2023年3月31日

(変更後) 取得期間：2023年1月19日～2023年6月30日