

2024年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年3月29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 2024年4月5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. 2024年11月期第1四半期の連結業績（2023年12月1日～2024年2月29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	%
2024年11月期第1四半期	11,083	0.2	1,236	△9.0	1,002	△12.6	701	△12.0
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

(注) 包括利益 2024年11月期第1四半期 700百万円 (△12.6%) 2023年11月期第1四半期 801百万円 (△40.9%)

	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
2024年11月期第1四半期	21.09	20.91
2023年11月期第1四半期	23.83	23.63

(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	%
2024年11月期第1四半期	96,534	23,427	24.2
2023年11月期	94,982	23,231	24.4

(参考) 自己資本 2024年11月期第1四半期 23,369百万円 2023年11月期 23,173百万円

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
2023年11月期	—	10.00	—	10.00	20.00
2024年11月期	—	—	—	—	—
2024年11月期（予想）	—	10.50	—	10.50	21.00

(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. 2024年11月期の連結業績予想（2023年12月1日～2024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）	25,974	4.4	2,520	△10.2	2,059	△10.7	1,400	△12.2	41.97
通期	54,157	10.8	5,028	3.8	4,102	4.6	2,800	5.1	83.64

(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）	2024年11月期 1 Q	34,000,000株	2023年11月期	34,000,000株
② 期末自己株式数	2024年11月期 1 Q	873,658株	2023年11月期	589,058株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年11月期 1 Q	33,243,698株	2023年11月期 1 Q	33,431,246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)	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、直近では景気回復に足踏みがみられるものの、雇用・所得環境が改善する下で、今後も緩やかな回復基調が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締めや不透明な国際情勢等を背景とした海外景気の下振れリスクや、物価上昇や金融資本市場の変動等がもたらす影響に対しては、十分に注意する必要があります。

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、2024年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,350件（前年同月比3.4%増）と9カ月連続、成約㎡単価は75.52万円（同9.9%増）と46カ月連続、成約価格は4,859万円（同11.5%増）と45カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は47,628件（同6.4%増）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））まで回復しました。

このような市場環境の中、当社グループは、2024年11月期から2026年11月期を対象とする中期経営計画「Find the Value 2026」を新たに策定し、「ROE（自己資本利益率）の向上」と「WACC（加重平均資本コスト）の適正水準維持」により企業価値を最大化すべく、3つの戦略及び目標を掲げております。なお、中期経営計画「Find the Value 2026」の詳細に関しては、2024年1月12日に公表しております「中期経営計画策定に関するお知らせ」をご参照ください。

①企業価値の最大化に向けた3つの戦略

<事業戦略>

- ・オーナーチェンジ物件への回帰
- ・都市部シェア拡大
- ・リフォーム構造改革
- ・販売事業期間短縮（規律のある在庫管理）
- ・ファンド化の推進

<財務戦略>

- ・活用キャッシュの最大化
- ・規律ある成長投資と株主還元

<IR戦略>

- ・IR体制の構築
- ・IR資料 / Websiteの刷新
- ・株主との対話強化

②企業価値の最大化に向けた目標

・ROE	12.0%以上
・WACC	2.0%
・営業利益率	10.0%以上
・EPS（1株当たり純利益）成長率	5.0%以上
・販売事業期間	1.5カ月～2カ月短縮
・販売用不動産残高	1,000億円以上
・自己資本比率	25.0%以上
・総還元性向	40.0%
・PBR（株価純資産倍率）	1倍以上

当連結会計年度においては、中期経営計画「Find the Value 2026」に掲げた各戦略を実行に移すべく、特に、都市部のオーナーチェンジ物件（賃借人が居住中である物件）を主軸とした物件購入や規律ある在庫管理等、収益性×効率性を意識した経営管理へ注力しております。

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が概ね計画通りに進捗し、当社グループ全体で売上高11,083,278千円（前年同四半期比0.2%増）、売上総利益2,104,234千円（同2.5%減）となりました。ただし、事業規模拡大に伴う販売費及び一般管理費の増加等により、営業利益1,236,934千円（同9.0%減）、経常利益1,002,998千円（同12.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益701,176千円（同12.0%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。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。

(リノベーション事業)

リノベーション事業は、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1,095,523千円（同7.4%増）となりました。販売面は概ね計画通りに推移しましたが、販売事業期間の短縮へ向け長期化物件の販売を促進したため、販売利益率が前年同四半期を下回り、販売売上は9,619,536千円（同2.5%減）、販売利益率は12.7%（同2.3ポイント減）となりました。

この結果、売上高は10,715,059千円（同1.6%減）、営業利益は1,031,429千円（同23.1%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、18,944千円となりました。

(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（リノベー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、収益不動産への投資再開による賃貸収益の収受に加え、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140,970千円（前年同四半期は計上なし）、営業利益は129,798千円（前年同四半期は営業損失1,585千円）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、積極的な営業活動により仲介手数料収入が増加したことに加え、大口の成功報酬を収受する等、コンサルティング報酬も増加いたしました。

この結果、売上高は368,476千円（前年同四半期比22.3%増）、営業利益は232,311千円（同47.8%増）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93,979,443千円となり、前連結会計年度末に比べ1,514,672千円増加いたしました。これは主に、販売用不動産が1,557,286千円増加したこと等によるものであります。固定資産は2,553,480千円となり、前連結会計年度末に比べ36,786千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が20,438千円減少したものの、投資有価証券が59,518千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96,534,061千円となり、前連結会計年度末に比べ1,551,310千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13,081,122千円となり、前連結会計年度末に比べ212,805千円増加いたしました。これは主に、流動負債のその他が258,950千円増加したこと等によるものであります。固定負債は60,024,999千円となり、前連結会計年度末に比べ1,141,873千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が1,161,873千円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は73,106,121千円となり、前連結会計年度末に比べ1,354,678千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23,427,940千円となり、前連結会計年度末に比べ196,631千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701,176千円、剰余金の配当334,109千円及び自己株式の取得169,592千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は24.2%（前連結会計年度末は24.4%）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

2024年1月12日の「2023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 (2023年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,199,966	3,880,542
営業未収入金	46,318	78,642
販売用不動産	86,584,339	88,141,626
その他	1,635,334	1,879,831
貸倒引当金	△1,187	△1,199
流動資産合計	92,464,770	93,979,443
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,732	66,732
減価償却累計額	△35,812	△36,861
建物及び構築物(純額)	30,920	29,871
その他	55,330	55,330
減価償却累計額	△37,128	△38,713
その他(純額)	18,202	16,617
有形固定資産合計	49,123	46,488
無形固定資産	146,546	146,514
投資その他の資産		
投資有価証券	1,088,821	1,148,339
繰延税金資産	422,017	422,389
その他	811,484	791,046
貸倒引当金	△1,299	△1,299
投資その他の資産合計	2,321,024	2,360,477
固定資産合計	2,516,694	2,553,480
繰延資産		
社債発行費	1,285	1,137
繰延資産合計	1,285	1,137
資産合計	94,982,751	96,534,061

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	670,071	738,670
短期借入金	51,700	51,700
1年内返済予定の長期借入金	10,173,876	10,208,015
未払法人税等	476,824	327,940
その他	1,495,844	1,754,795
流動負債合計	12,868,316	13,081,122
固定負債		
社債	60,000	40,000
長期借入金	58,823,126	59,984,999
固定負債合計	58,883,126	60,024,999
負債合計	71,751,442	73,106,121
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	19,332,089	19,699,156
自己株式	△414,602	△584,194
株主資本合計	23,162,851	23,360,326
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	10,319	9,476
その他の包括利益累計額合計	10,319	9,476
新株予約権	58,136	58,136
純資産合計	23,231,308	23,427,940
負債純資産合計	94,982,751	96,534,061

(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 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
売上高	11,061,946	11,083,278
売上原価	8,903,309	8,979,044
売上総利益	2,158,637	2,104,234
販売費及び一般管理費	799,226	867,299
営業利益	1,359,411	1,236,934
営業外収益		
受取利息	210	176
違約金収入	—	2,000
補助金収入	—	1,470
固定資産売却益	1,793	—
その他	3,743	344
営業外収益合計	5,747	3,991
営業外費用		
支払利息	166,335	178,417
支払手数料	48,401	54,144
その他	2,269	5,366
営業外費用合計	217,007	237,927
経常利益	1,148,151	1,002,998
税金等調整前四半期純利益	1,148,151	1,002,998
法人税等	351,385	301,821
四半期純利益	796,766	701,176
親会社株主に帰属する四半期純利益	796,766	701,176

(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 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
四半期純利益	796,766	701,176
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	4,630	△842
その他の包括利益合計	4,630	△842
四半期包括利益	801,397	700,333
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	801,397	700,333

(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 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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自 2023年12月1日 至 2024年2月29日）
報告セグメントごとの売上高及び利益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	9,581,446	186	192,071	9,773,703	—	9,773,703
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	8,966	8,966	—	8,966
顧客との契約から生 じる収益	9,581,446	186	201,038	9,782,670	—	9,782,670
その他の収益 (注) 3	1,133,613	140,784	26,210	1,300,608	—	1,300,608
外部顧客への売上高	10,715,059	140,970	227,248	11,083,278	—	11,083,278
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	141,228	141,228	△141,228	—
計	10,715,059	140,970	368,476	11,224,506	△141,228	11,083,278
セグメント利益	1,031,429	129,798	232,311	1,393,540	△156,606	1,236,934

(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。

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、2024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、2024年3月19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	2024年3月19日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 471,169株
(3) 処分価額	1株につき531円
(4) 処分総額	250,190,739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 210,169株 当社子会社の取締役 2名 215,818株 当社子会社の従業員 27名 45,182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、対象取締役に対して、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対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。

(多額な資金の借入)

当社の連結子会社であるスター・マイカ株式会社は、2024年2月29日付機関決定に基づき、2024年3月15日に以下の通り借入を実行いたしました。

1. 資金の借入の理由

販売用不動産の取得のため

2. 資金の借入の概要

<借入①>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	6,150,000千円
借入利率	変動金利(基準金利+スプレッド)
借入実行日	2024年3月15日
返済期日	2024年4月15日
返済方法	期日一括返済
担保提供の有無	無担保

<借入②>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	2,000,000千円
借入利率	変動金利(基準金利+スプレッド)
借入実行日	2024年3月15日
返済期日	2024年9月30日
返済方法	期日一括返済
担保提供の有無	無担保