

2024年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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
 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無：有
 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3四半期の連結業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期第3四半期	40,626	9.5	4,518	11.2	3,806	13.3	2,635	13.3
2023年11月期第3四半期	37,107	△0.6	4,062	△20.8	3,359	△26.8	2,326	△26.7

(注) 包括利益 2024年11月期第3四半期 2,623百万円 (13.4%) 2023年11月期第3四半期 2,313百万円 (△27.2%)

	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3四半期	78.82	78.16
2023年11月期第3四半期	69.49	68.90

(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3四半期	105,259	25,199	23.9
2023年11月期	94,982	23,231	24.4

(参考) 自己資本 2024年11月期第3四半期 25,141百万円 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	—	10.50	—		
2024年11月期(予想)				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、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	54,157	10.8	5,028	3.8	4,102	4.6	2,800	5.1	83.71

(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連結範囲の重要な変更：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3Q	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3Q	489,489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3Q	33,442,363株	2023年11月期3Q	33,483,968株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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。

(決算説明資料の入手方法について)

決算説明資料及び決算補足資料は、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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	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3四半期連結累計期間における我が国経済は、一部に足踏みが残るものの、雇用・所得環境が改善する中で、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、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続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8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,299件（前年同月比2.9%減）で7月に続いて前年同月を下回りました。成約㎡単価は74.77万円（同0.9%増）とほぼ横ばい、成約価格は4,651万円（同1.1%減）となり、2020年5月以来51カ月ぶりに前年同月を下回りました。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は45,192件（同1.7%減）となりました。

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3四半期連結累計期間は、中期経営計画で掲げた事業戦略を実践し、当社グループとして過去最大となる、東京23区内のオーナーチェンジ物件を中心とした137戸一括の購入を行う等、積極的な物件購入を行いました。販売においては、良質な販売在庫を活かした積極的な販売活動により、販売戸数が増加いたしました。また、他事業においても投資再開した一棟収益物件の売却や、売買仲介の案件数増加等、期初計画が順調に進捗いたしました。この結果、当社グループ全体で売上高40,626,484千円（前年同四半期比9.5%増）、売上総利益7,643,346千円（同15.1%増）、営業利益4,518,609千円（同11.2%増）、経常利益3,806,027千円（同13.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,635,881千円（同13.3%増）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3四半期連結累計期間には、大型購入案件を含む都市部のオーナーチェンジ物件の購入に注力し、保有物件数が増加したことから、賃貸売上は3,470,987千円（同11.0%増）となりました。販売面においては、良質な販売在庫を活かした販売活動により販売戸数が増加し、販売売上は35,368,023千円（同5.8%増）、販売利益率は13.8%（同0.1ポイント増）となりました。

この結果、売上高は38,839,011千円（同6.2%増）となりましたが、大型購入案件に伴う控除対象外消費税額等の計上により租税公課が増加したこと等により、営業利益は3,888,037千円（同3.4%減）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、95,131千円となりました。

(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には、営業投資有価証券の一部売却や、保有する一棟収益物件の売却を行うとともに、新たな一棟収益物件の購入を行いました。

この結果、売上高は888,002千円（前年同四半期は計上なし）、営業利益は172,001千円（前年同四半期は営業損失5,119千円）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には、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1,393,562千円（前年同四半期比50.9%増）、営業利益は929,427千円（同91.8%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102,388,170千円となり、前連結会計年度末に比べ9,923,399千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,249,196千円減少したものの、販売用不動産が11,141,923千円増加したこと等によるものであります。固定資産は2,870,574千円となり、前連結会計年度末に比べ353,880千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が237,182千円及び投資その他の資産のその他が135,119千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105,259,586千円となり、前連結会計年度末に比べ10,276,834千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16,053,522千円となり、前連結会計年度末に比べ3,185,205千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,948,300千円、1年内返済予定の長期借入金が991,121千円及び未払法人税等が88,439千円増加したこと等によるものであります。固定負債は64,006,640千円となり、前連結会計年度末に比べ5,123,514千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が5,163,514千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80,060,162千円となり、前連結会計年度末に比べ8,308,719千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25,199,423千円となり、前連結会計年度末に比べ1,968,115千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2,635,881千円及び剰余金の配当686,883千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は23.9%（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 (2023年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,199,966	2,950,769
営業未収入金	46,318	58,778
販売用不動産	86,584,339	97,726,262
その他	1,635,334	1,653,336
貸倒引当金	△1,187	△976
流動資産合計	92,464,770	102,388,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,732	67,182
減価償却累計額	△35,812	△38,947
建物及び構築物(純額)	30,920	28,235
その他	55,330	57,442
減価償却累計額	△37,128	△38,506
その他(純額)	18,202	18,936
有形固定資産合計	49,123	47,172
無形固定資産	146,546	124,810
投資その他の資産		
投資有価証券	1,088,821	1,326,003
繰延税金資産	422,017	427,281
その他	811,484	946,604
貸倒引当金	△1,299	△1,299
投資その他の資産合計	2,321,024	2,698,591
固定資産合計	2,516,694	2,870,574
繰延資産		
社債発行費	1,285	840
繰延資産合計	1,285	840
資産合計	94,982,751	105,259,586

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	670,071	756,175
短期借入金	51,700	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,173,876	11,164,997
未払法人税等	476,824	565,263
その他	1,495,844	1,567,085
流動負債合計	12,868,316	16,053,522
固定負債		
社債	60,000	20,000
長期借入金	58,823,126	63,986,640
固定負債合計	58,883,126	64,006,640
負債合計	71,751,442	80,060,162
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	21,216,066
自己株式	△414,602	△318,536
株主資本合計	23,162,851	25,142,895
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	10,319	△1,608
その他の包括利益累計額合計	10,319	△1,608
新株予約権	58,136	58,136
純資産合計	23,231,308	25,199,423
負債純資産合計	94,982,751	105,259,586

(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 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
売上高	37,107,926	40,626,484
売上原価	30,469,175	32,983,138
売上総利益	6,638,750	7,643,346
販売費及び一般管理費	2,576,191	3,124,736
営業利益	4,062,559	4,518,609
営業外収益		
受取利息	391	6,419
受取配当金	0	8,064
デリバティブ評価益	—	3,857
違約金収入	—	48,500
固定資産売却益	2,146	—
その他	4,803	5,260
営業外収益合計	7,342	72,101
営業外費用		
支払利息	509,066	617,208
支払手数料	146,730	166,290
その他	54,559	1,185
営業外費用合計	710,356	784,684
経常利益	3,359,545	3,806,027
税金等調整前四半期純利益	3,359,545	3,806,027
法人税等	1,032,863	1,170,145
四半期純利益	2,326,682	2,635,881
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,326,682	2,635,881

(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 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
四半期純利益	2,326,682	2,635,881
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△13,628	△11,928
その他の包括利益合計	△13,628	△11,928
四半期包括利益	2,313,054	2,623,953
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,313,054	2,623,953

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)
減価償却費	43,449千円	45,956千円

(セグメント情報等の注記)

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年12月1日 至2023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						
一時点で移転される 財又はサービス	33,294,365	—	421,822	33,716,188	—	33,716,188
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	40,768	40,768	—	40,768
顧客との契約から生 じる収益	33,294,365	—	462,591	33,756,956	—	33,756,956
その他の収益 (注) 3	3,271,774	—	79,194	3,350,969	—	3,350,969
外部顧客への売上高	36,566,140	—	541,786	37,107,926	—	37,107,926
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	381,929	381,929	△381,929	—
計	36,566,140	—	923,715	37,489,855	△381,929	37,107,926
セグメント利益又は 損失(△)	4,024,841	△5,119	484,625	4,504,347	△441,788	4,062,559

(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
入であります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自2023年12月1日 至2024年8月31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
	リノベーション事業	インベストメント事業	アドバイザー事業			
売上高						
一時点で移転される財又はサービス	35,207,347	740,719	788,124	36,736,191	—	36,736,191
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	32,209	32,209	—	32,209
顧客との契約から生じる収益	35,207,347	740,719	820,333	36,768,400	—	36,768,400
その他の収益 (注) 3	3,631,664	147,282	79,137	3,858,083	—	3,858,083
外部顧客への売上高	38,839,011	888,002	899,471	40,626,484	—	40,626,484
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	494,091	494,091	△494,091	—
計	38,839,011	888,002	1,393,562	41,120,576	△494,091	40,626,484
セグメント利益	3,888,037	172,001	929,427	4,989,466	△470,856	4,518,609

(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」に基づく賃貸収入であります。