

2023年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年9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 2023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. 2023年11月期第3四半期の連結業績（2022年12月1日～2023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	%
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
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

(注) 包括利益 2023年11月期第3四半期 2,313百万円 (△27.2%) 2022年11月期第3四半期 3,176百万円 (49.5%)

	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
2023年11月期第3四半期	69.49	68.90
2022年11月期第3四半期	90.73	89.99

(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3四半期	93,273	22,924	24.5
2022年11月期	90,378	21,273	23.5

(参考) 自己資本 2023年11月期第3四半期 22,866百万円 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	—	10.00	—		
2023年11月期（予想）				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月期及び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、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	50,264	4.3	5,218	△14.4	4,374	△19.3	3,011	△18.8	89.95

(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3Q	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3Q	538,358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3Q	33,483,968株	2022年11月期3Q	34,979,773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、雇用・所得環境が改善する下で、景気が緩やかに回復しており、先行きについてもその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等を背景とした海外景気の下振れや足下の物価上昇、金融資本市場の変動等のリスクに対しては、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、2023年8月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,367件（前年同月比0.9%増）と3カ月連続、成約㎡単価は74.08万円（同10.1%増）と40カ月連続、成約価格は4,704万円（同9.9%増）と39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、2021年6月（33,641件）以降復調傾向にあり、2023年8月は45,961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3四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、前年同四半期と比較すると販売戸数が減少したことから、当社グループ全体で売上高37,107,926千円（前年同四半期比0.6%減）、売上総利益6,638,750千円（同13.7%減）、営業利益4,062,559千円（同20.8%減）、経常利益3,359,545千円（同26.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,326,682千円（同26.7%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は、物件購入を継続し保有物件数が増加したことから、賃貸売上は3,126,240千円（同4.7%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、前年同四半期比での販売戸数の減少を受け、販売売上は33,439,900千円（同0.9%減）、販売利益率は13.7%（同2.6ポイント減）となりました。

この結果、売上高は36,566,140千円（同0.5%減）、営業利益は4,024,841千円（同19.5%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、47,091千円となりました。

（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、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5,119千円（前年同四半期は営業損失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の仲介件数が前年同四半期と比較して増加したものの、外部投資家が所有する物件の仲介においては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923,715千円（前年同四半期比3.1%減）、営業利益は484,625千円（同11.5%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90,815,927千円となり、前連結会計年度末に比べ2,704,363千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,091,568千円及び販売用不動産が1,595,075千円増加したことによるものであります。固定資産は2,456,325千円となり、前連結会計年度末に比べ191,582千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が235,145千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93,273,686千円となり、前連結会計年度末に比べ2,895,457千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12,288,921千円となり、前連結会計年度末に比べ38,209千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が806,300千円、未払法人税等が996,765千円及び流動負債のその他が538,089千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が2,380,231千円増加したことによるものであります。固定負債は58,060,235千円となり、前連結会計年度末に比べ1,206,492千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が1,246,492千円増加したことによるものであります。

この結果、負債は70,349,156千円となり、前連結会計年度末に比べ1,244,701千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は22,924,530千円となり、前連結会計年度末に比べ1,650,755千円増加いたしました。これは主に、剰余金の配当669,399千円があるものの、親会社株主に帰属する四半期純利益2,326,682千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は24.5%（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 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,110,459	4,202,028
営業未収入金	76,082	49,493
販売用不動産	83,137,601	84,732,677
その他	1,788,690	1,833,594
貸倒引当金	△1,269	△1,866
流動資産合計	88,111,563	90,815,927
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,452	66,732
減価償却累計額	△31,618	△34,762
建物及び構築物 (純額)	34,834	31,970
その他	63,609	54,711
減価償却累計額	△37,003	△34,533
その他 (純額)	26,606	20,178
有形固定資産合計	61,440	52,148
無形固定資産	151,187	145,841
投資その他の資産		
投資有価証券	794,064	1,029,210
繰延税金資産	378,118	384,133
その他	880,865	845,924
貸倒引当金	△933	△933
投資その他の資産合計	2,052,114	2,258,334
固定資産合計	2,264,742	2,456,325
繰延資産		
社債発行費	1,923	1,434
繰延資産合計	1,923	1,434
資産合計	90,378,229	93,273,686

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	732,540	731,673
短期借入金	900,000	93,700
1年内返済予定の長期借入金	7,441,162	9,821,393
未払法人税等	1,224,789	228,023
その他	1,952,220	1,414,130
流動負債合計	12,250,711	12,288,921
固定負債		
社債	100,000	60,000
長期借入金	56,753,743	58,000,235
固定負債合計	56,853,743	58,060,235
負債合計	69,104,454	70,349,156
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	18,994,532
自己株式	△428,018	△384,285
株主資本合計	21,190,078	22,855,611
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	24,410	10,782
その他の包括利益累計額合計	24,410	10,782
新株予約権	59,285	58,136
純資産合計	21,273,774	22,924,530
負債純資産合計	90,378,229	93,273,686

(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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
売上高	37,317,891	37,107,926
売上原価	29,622,608	30,469,175
売上総利益	7,695,283	6,638,750
販売費及び一般管理費	2,566,294	2,576,191
営業利益	5,128,989	4,062,559
営業外収益		
受取利息	2,610	391
デリバティブ評価益	31,280	—
固定資産売却益	—	2,146
その他	11,720	4,804
営業外収益合計	45,611	7,342
営業外費用		
支払利息	449,734	509,066
支払手数料	129,951	146,730
その他	2,601	54,559
営業外費用合計	582,287	710,356
経常利益	4,592,313	3,359,545
税金等調整前四半期純利益	4,592,313	3,359,545
法人税等	1,418,508	1,032,863
四半期純利益	3,173,804	2,326,682
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,173,804	2,326,682

(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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	3,173,804	2,326,682
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	2,300	△13,628
その他の包括利益合計	2,300	△13,628
四半期包括利益	3,176,105	2,313,054
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,176,105	2,313,054

(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	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
す。

II 当第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	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。