

2024年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7月1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7月5日 配当支払開始予定日 2024年8月2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：有（アナリスト等向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2024年11月期第2四半期の連結業績（2023年12月1日～2024年5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2四半期	27,257	9.5	2,871	2.3	2,413	4.7	1,667	4.5
2023年11月期第2四半期	24,885	△9.8	2,805	△25.6	2,305	△33.2	1,594	△33.1

（注）包括利益 2024年11月期第2四半期 1,681百万円（6.8%） 2023年11月期第2四半期 1,574百万円（△34.2%）

	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2四半期	49.95	49.53
2023年11月期第2四半期	47.61	47.21

（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2四半期	103,067	24,659	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2四半期 24,601百万円 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	83.64

（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. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 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2Q	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2Q	402,489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2Q	33,375,227株	2023年11月期2Q	33,495,254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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(セグメント情報等)	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2四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5月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,845件（前年同月比3.9%増）と12カ月連続、成約㎡単価は76.30万円（同7.5%増）と49カ月連続、成約価格は4,834万円（同5.8%増）と48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45,603件（同0.4%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2四半期連結累計期間は、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、中期経営計画の戦略を実践し、積極的な物件購入を行いました。販売活動においても、販売日数が長期化した物件の販売を促進し、在庫の質の改善に注力いたしました。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27,257,413千円（前年同四半期比9.5%増）、売上総利益5,049,954千円（同10.5%増）、営業利益2,871,173千円（同2.3%増）、経常利益2,413,904千円（同4.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,667,206千円（同4.5%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2四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2,277,013千円（同9.6%増）となりました。販売面においても概ね計画通りに推移し、販売売上は23,439,941千円（同4.5%増）となりましたが、販売事業期間の短縮へ向け販売日数が長期化した物件の販売を促進したため、販売利益率は13.3%（同0.8ポイント減）となりました。

この結果、売上高は25,716,954千円（同5.0%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2,326,873千円（同15.9%減）となりました。なお、当第2四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、68,487千円となりました。

(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2四半期連結累計期間は、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、次号投資案件へ向けた検討を行いました。

この結果、売上高は883,891千円（前年同四半期は計上なし）、営業利益は187,934千円（前年同四半期は営業損失3,503千円）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2四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975,594千円（前年同四半期比51.4%増）、営業利益は675,825千円（同98.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は100,267,966千円となり、前連結会計年度末に比べ7,803,195千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,025,951千円減少したものの、販売用不動産が8,877,825千円増加したこと等によるものであります。固定資産は2,798,367千円となり、前連結会計年度末に比べ281,672千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が118,830千円及び投資その他の資産のその他が184,069千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103,067,322千円となり、前連結会計年度末に比べ8,084,571千円増加いたしました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は15,862,130千円となり、前連結会計年度末に比べ2,993,813千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が1,977,300千円、1年内返済予定の長期借入金が625,315千円及び未払法人税等が316,524千円増加したこと等によるものであります。固定負債は62,546,019千円となり、前連結会計年度末に比べ3,662,893千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が3,682,893千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78,408,149千円となり、前連結会計年度末に比べ6,656,706千円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産合計は24,659,173千円となり、前連結会計年度末に比べ1,427,865千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1,667,206千円及び剰余金の配当334,109千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2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,199,966	3,174,015
営業未収入金	46,318	55,761
販売用不動産	86,584,339	95,462,165
その他	1,635,334	1,577,148
貸倒引当金	△1,187	△1,122
流動資産合計	92,464,770	100,267,966
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	△37,911
建物及び構築物 (純額)	30,920	28,821
その他	55,330	55,330
減価償却累計額	△37,128	△40,298
その他 (純額)	18,202	15,032
有形固定資産合計	49,123	43,854
無形固定資産	146,546	136,841
投資その他の資産		
投資有価証券	1,088,821	1,207,651
繰延税金資産	422,017	415,764
その他	811,484	995,554
貸倒引当金	△1,299	△1,299
投資その他の資産合計	2,321,024	2,617,670
固定資産合計	2,516,694	2,798,367
繰延資産		
社債発行費	1,285	989
繰延資産合計	1,285	989
資産合計	94,982,751	103,067,322

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	670,071	681,973
短期借入金	51,700	2,029,000
1年内返済予定の長期借入金	10,173,876	10,799,191
未払法人税等	476,824	793,348
その他	1,495,844	1,558,617
流動負債合計	12,868,316	15,862,130
固定負債		
社債	60,000	40,000
長期借入金	58,823,126	62,506,019
固定負債合計	58,883,126	62,546,019
負債合計	71,751,442	78,408,149
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	20,600,165
自己株式	△414,602	△268,982
株主資本合計	23,162,851	24,576,547
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	10,319	24,489
その他の包括利益累計額合計	10,319	24,489
新株予約権	58,136	58,136
純資産合計	23,231,308	24,659,173
負債純資産合計	94,982,751	103,067,322

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
売上高	24,885,633	27,257,413
売上原価	20,314,841	22,207,458
売上総利益	4,570,792	5,049,954
販売費及び一般管理費	1,764,867	2,178,781
営業利益	2,805,925	2,871,173
営業外収益		
受取利息	362	3,198
デリバティブ評価益	—	26,321
固定資産売却益	1,793	—
その他	4,245	9,302
営業外収益合計	6,401	38,822
営業外費用		
支払利息	338,878	385,881
支払手数料	97,520	109,697
その他	70,267	512
営業外費用合計	506,666	496,092
経常利益	2,305,660	2,413,904
税金等調整前四半期純利益	2,305,660	2,413,904
法人税等	710,845	746,697
四半期純利益	1,594,814	1,667,206
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,594,814	1,667,206

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益	1,594,814	1,667,206
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△20,448	14,169
その他の包括利益合計	△20,448	14,169
四半期包括利益	1,574,366	1,681,376
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,574,366	1,681,376

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,305,660	2,413,904
減価償却費	29,032	29,972
株式報酬費用	106,721	114,595
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	99	△64
受取利息	△362	△3,198
支払利息	338,878	385,881
社債発行費償却	340	296
匿名組合投資損益 (△は益)	△158,407	△119,020
営業債権の増減額 (△は増加)	20,172	△9,442
未収消費税等の増減額 (△は増加)	285,714	364,578
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△1,926,757	△8,877,825
営業債務の増減額 (△は減少)	△46,214	11,901
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△15,296	34,379
その他	△194,369	△319,867
小計	745,211	△5,973,908
利息の受取額	362	2,326
利息の支払額	△336,212	△391,126
法人税等の支払額	△1,464,770	△437,804
法人税等の還付額	271,687	32,895
営業活動によるキャッシュ・フロー	△783,721	△6,767,618
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,825	△403
有形固定資産の売却による収入	1,793	—
無形固定資産の取得による支出	△6,272	△19,735
投資有価証券の取得による支出	△25,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,304	△20,139
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△900,000	1,977,300
長期借入れによる収入	23,242,380	20,548,650
長期借入金の返済による支出	△19,516,470	△16,240,442
社債の償還による支出	△120,000	△20,000
自己株式の取得による支出	△188,881	△169,592
配当金の支払額	△334,605	△334,109
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,182,423	5,761,806
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,367,397	△1,025,951
現金及び現金同等物の期首残高	3,110,459	4,199,966
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,477,856	3,174,015

(4) 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2四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2四半期連結累計期間(自2022年12月1日至2023年5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	22,303,533	—	300,763	22,604,296	—	22,604,296
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	32,023	32,023	—	32,023
顧客との契約から生 じる収益	22,303,533	—	332,786	22,636,320	—	22,636,320
その他の収益 (注) 3	2,196,510	—	52,803	2,249,313	—	2,249,313
外部顧客への売上高	24,500,043	—	385,590	24,885,633	—	24,885,633
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	258,649	258,649	△258,649	—
計	24,500,043	—	644,239	25,144,283	△258,649	24,885,633
セグメント利益又は 損失(△)	2,765,367	△3,503	341,171	3,103,034	△297,108	2,805,925

(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2四半期連結累計期間(自2023年12月1日 至2024年5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	23,345,883	740,626	583,865	24,670,375	—	24,670,375
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	20,295	20,295	—	20,295
顧客との契約から生 じる収益	23,345,883	740,626	604,160	24,690,670	—	24,690,670
その他の収益 (注) 3	2,371,071	143,264	52,405	2,566,742	—	2,566,742
外部顧客への売上高	25,716,954	883,891	656,566	27,257,413	—	27,257,413
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	319,027	319,027	△319,027	—
計	25,716,954	883,891	975,594	27,576,440	△319,027	27,257,413
セグメント利益	2,326,873	187,934	675,825	3,190,633	△319,460	2,871,173

(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。