

2020年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年3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
 四半期報告書提出予定日 2020年4月8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. 2020年11月期第1四半期の連結業績 (2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期第1四半期	8,415	—	1,059	—	723	—	510	—
2019年11月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2020年11月期第1四半期 465百万円 (—%) 2019年11月期第1四半期 ー百万円 (—%)

	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
2020年11月期第1四半期	28.03	26.92
2019年11月期第1四半期	—	—

(注) 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2019年11月期第1四半期の実績はありません。

(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	%
2020年11月期第1四半期	80,009	18,748	23.3
2019年11月期	76,123	18,574	24.3

(参考) 自己資本 2020年11月期第1四半期 18,672百万円 2019年11月期 18,498百万円

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
2019年11月期	—	—	—	16.00	16.00
2020年11月期	—	—	—	—	—
2020年11月期 (予想)	—	16.00	—	16.00	32.00

(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. 2019年11月期第2四半期末までの配当金については、子会社であるスター・マイカ株式会社が、2019年11月期第2四半期末に16円00銭の配当を実施しております。

3. 2020年11月期の連結業績予想 (2019年12月1日～2020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)	19,269	—	1,931	—	1,567	—	1,080	—	59.27
通期	35,259	9.6	3,387	△6.6	2,645	△9.6	1,846	△8.7	101.30

(注) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2. 当社は、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、第2四半期 (累計) の対前年同四半期増減率は記載していません。

3. 通期の対前期増減率の算定に用いた2019年11月期の数値は、スター・マイカ株式会社の第2四半期連結累計期間6カ月分の連結業績に、株式交換後の当社の6カ月分の連結業績を合算した数値を用いております。

※ 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）	2020年11月期1Q	18,228,656株	2019年11月期	18,228,656株
② 期末自己株式数	2020年11月期1Q	55株	2019年11月期	55株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年11月期1Q	18,228,601株	2019年11月期1Q	一株

(注) 当社は、2019年11月期第3四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2019年11月期第1四半期の期中平均株式数については記載しておりません。

※ 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)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

当社グループは、2019年6月1日付で当社を株式交換完全親会社、スター・マイカ株式会社（以下「スター・マイカ」といいます。）を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を実施するとともに、当社及びスター・マイカの間での会社分割（吸収分割）（以下「本吸収分割」といいます。）を実施したことにより、持株会社体制に移行いたしました。本株式交換及び本吸収分割により新たに子会社が連結対象となったことにより、2019年11月期第3四半期より初めて連結財務諸表を作成しております。このため、2019年11月期第1四半期の四半期連結財務諸表を作成していないことから、「(1) 経営成績に関する説明」においては対前年同四半期との比較に代わり、参考情報としてスター・マイカの前年同四半期連結業績との比較を記載しております。

(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、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、通商問題を巡る動向の増大に起因した海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に加え、新型コロナウイルス感染症が内外経済に与える影響について留意する必要があります。景気の先行きは弱さが残る不透明な状況となっております。

当社グループの属する中古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、2020年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,749件（前年同月比7.6%増）と1月に続いて前年同月を上回り、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は54.76万円（同2.8%増）、成約平均価格は3,573万円（同2.7%増）と13カ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の中、当社グループは、リノベ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、2018年11月期を起点とした5カ年での経営計画「Challenge2022」を掲げ、企業価値の一層の向上を目指しております。

計画3期目となる当第1四半期連結累計期間は、リノベマンション事業へ経営資源を集中すべく、リノベマンションの商品力の向上及び供給量増加に注力し、その結果、リノベマンション事業での増収増益を達成しました。しかしながら、スター・マイカの前年同四半期に計上したインベストメント事業の物件売却の反動減の影響を受け、当社グループ全体では売上高8,415,485千円（スター・マイカの前年同四半期連結業績比13.9%減）、営業利益1,059,860千円（同17.6%減）、経常利益723,690千円（同35.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益510,865千円（同32.8%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。

(リノベマンション事業)

リノベマンション事業は、多数の賃貸中の分譲中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を1室ずつ順次リノベーションして居住物件として販売しております。

当第1四半期連結累計期間は、首都圏及び地方主要都市における保有物件の積み上げに伴い、安定的な賃料収入にもとづく賃貸売上が990,708千円（同18.4%増）と順調に推移しております。また、販売面においては、リノベマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努めるとともに、幅広いエリアでの物件販売を進めたことから、販売売上は7,244,464千円（同8.6%増）、販売利益率は13.6%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は8,235,172千円（同9.7%増）、営業利益は1,050,118千円（同21.5%増）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、15,383千円となりました。

(インベストメント事業)

インベストメント事業は、主に分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っていましたが、当社グループは市況の変化を受け、前連結会計年度までに全保有物件の売却を完了しております。この結果、当第1四半期連結累計期間における売上高の計上はございません。一方、収益不動産への投資再開の検討に伴う人件費計上等により、営業損失は1,593千円となりました。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、不動産の売買仲介、賃貸管理等の「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、賃貸管理事業の一環であるマンスリーマンションへの投資縮小により減収となったものの、外部顧客からの仲介業務の拡大および収益機会の多様化に努めたことにより、利益率は改善し、この結果、売上高は180,312千円（同25.2%減）、営業利益は132,111千円（同26.9%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78,732,698千円となり、前連結会計年度末に比べ3,552,141千円増加いたしました。これは主に中古マンションへの投資を積極的に行った結果、販売用不動産が3,573,479千円増加したことによるものであります。固定資産は1,274,567千円となり、前連結会計年度末に比べ334,206千円増加いたしました。これは主に、無形固定資産が245,809千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80,009,286千円となり、前連結会計年度末に比べ3,886,083千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12,107,267千円となり、前連結会計年度末に比べ1,946,715千円増加いたしました。これは主に、未払法人税等が149,012千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が2,025,125千円増加したことによるものであります。固定負債は49,153,974千円となり、前連結会計年度末に比べ1,765,686千円増加いたしました。これは主に長期借入金が1,546,721千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61,261,242千円となり、前連結会計年度末に比べ3,712,402千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18,748,044千円となり、前連結会計年度末に比べ173,680千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510,865千円及び剰余金の配当291,657千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は23.3%（前連結会計年度末は24.3%）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

2020年1月10日の「2019年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び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 (2019年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,330,517	3,961,156
営業未収入金	55,941	69,647
販売用不動産	68,977,949	72,551,428
その他	1,818,809	2,153,647
貸倒引当金	△2,661	△3,182
流動資産合計	75,180,557	78,732,698
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	55,465	55,465
減価償却累計額	△22,065	△23,028
建物及び構築物 (純額)	33,399	32,436
その他	43,842	43,842
減価償却累計額	△27,779	△28,999
その他 (純額)	16,062	14,842
有形固定資産合計	49,462	47,279
無形固定資産	60,273	306,083
投資その他の資産		
投資有価証券	60	60
繰延税金資産	243,236	281,452
その他	587,328	639,693
投資その他の資産合計	830,625	921,205
固定資産合計	940,361	1,274,567
繰延資産		
社債発行費	2,285	2,019
繰延資産合計	2,285	2,019
資産合計	76,123,203	80,009,286

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	490,869	590,494
短期借入金	1,398,500	1,497,921
1年内返済予定の長期借入金	6,336,464	8,361,589
未払法人税等	380,620	231,607
その他	1,554,097	1,425,655
流動負債合計	10,160,551	12,107,267
固定負債		
社債	140,000	140,000
長期借入金	47,174,066	48,720,787
その他	74,222	293,187
固定負債合計	47,388,288	49,153,974
負債合計	57,548,839	61,261,242
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	7,019,517	7,019,517
利益剰余金	11,410,941	11,630,149
自己株式	△89	△89
株主資本合計	18,530,369	18,749,577
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△31,962	△77,490
その他の包括利益累計額合計	△31,962	△77,490
新株予約権	75,957	75,957
純資産合計	18,574,363	18,748,044
負債純資産合計	76,123,203	80,009,286

(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)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
売上高	8,415,485
売上原価	6,722,420
売上総利益	1,693,064
販売費及び一般管理費	633,203
営業利益	1,059,860
営業外収益	
受取利息	373
未払配当金除斥益	163
その他	30
営業外収益合計	568
営業外費用	
支払利息	145,653
支払手数料	34,727
デリバティブ評価損	153,345
その他	3,011
営業外費用合計	336,737
経常利益	723,690
税金等調整前四半期純利益	723,690
法人税等	212,824
四半期純利益	510,865
親会社株主に帰属する四半期純利益	510,865

(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)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)
四半期純利益	510,865
その他の包括利益	
繰延ヘッジ損益	△45,527
その他の包括利益合計	△45,527
四半期包括利益	465,338
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	465,338

(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)

当第1四半期連結累計期間(自2019年12月1日至2020年2月29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

(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						
外部顧客への売上高	8,235,172	—	180,312	8,415,485	—	8,415,485
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	107,844	107,844	△107,844	—
計	8,235,172	—	288,156	8,523,329	△107,844	8,415,485
セグメント利益又は 損失(△)	1,050,118	△1,593	132,111	1,180,635	△120,775	1,059,860

(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。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2020年3月30日開催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について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

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柔軟性・機動性を確保するため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

当社普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

250,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.4%)

(3) 株式の取得価額の総数

300,000,000円(上限)

(4) 取得期間

2020年3月31日から2021年3月30日