

2022年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年3月31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 2022年4月7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. 2022年11月期第1四半期の連結業績（2021年12月1日～2022年2月28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	%
2022年11月期第1四半期	12,312	28.5	2,098	88.3	1,957	102.6	1,345	98.7
2021年11月期第1四半期	9,578	13.8	1,114	5.1	966	33.5	677	32.6

(注) 包括利益 2022年11月期第1四半期 1,355百万円 (98.7%) 2021年11月期第1四半期 681百万円 (46.5%)

	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
2022年11月期第1四半期	73.20	72.63
2021年11月期第1四半期	37.16	35.81

(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	%
2022年11月期第1四半期	84,274	22,066	26.1
2021年11月期	80,843	21,261	26.2

(参考) 自己資本 2022年11月期第1四半期 22,007百万円 2021年11月期 21,201百万円

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
2021年11月期	—	13.00	—	20.00	33.00
2022年11月期	—				
2022年11月期 (予想)		19.00	—	19.00	38.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

3. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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)	27,413	26.7	3,586	60.3	3,255	70.1	2,241	67.8	121.59
通期	47,410	28.5	5,643	31.7	4,916	33.3	3,385	40.9	183.14

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 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 : 有
- 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）	2022年11月期1Q	19,057,259株	2021年11月期	19,057,259株
② 期末自己株式数	2022年11月期1Q	710,804株	2021年11月期	574,304株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年11月期1Q	18,387,703株	2021年11月期1Q	18,228,601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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
(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、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、景気の持ち直しが続いているものの、一部に弱さが見られます。先行きについては、経済社会活動を継続していく中で、景気が持ち直していくことが期待されるものの、感染拡大による影響や、戦争その他国際情勢による内外経済への影響、供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクには、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、2022年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,146件（前年同月比12.3%減）と減少したものの、成約㎡単価平均は62.51万円（同8.4%増）と22カ月連続、成約平均価格は4,023万円（同6.6%増）と21カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。また、2022年2月の首都圏中古マンションの在庫件数は37,259件と2021年6月（33,641件）以降復調傾向にあり、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準へと回復しつつあるものの、品薄感のある状態が継続しております。

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、以下の目標及び基本方針を掲げ、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、過去最高益の連続更新を目指し、リノベマンション事業に注力し、営業エリアの拡大や子会社仲介機能の拡充を通して物件購入・供給量の増加に努めております。また、自己資本比率の維持・向上へ向け、財務基盤の一層の強化に取り組んでまいります。

当第1四半期連結累計期間は、積極的な物件購入が奏功して物件供給量が増加するとともに、商品力の一層の強化に努め、その結果、当社グループ全体では売上高12,312,669千円（前年同四半期比28.5%増）、営業利益2,098,232千円（同88.3%増）、経常利益1,957,865千円（同102.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,345,923千円（同98.7%増）と大幅な増収増益となり、第1四半期連結累計期間としては過去最高となる利益を計上しました。

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、主として賃貸中の分譲中古マンション（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、販売戸数が増加する中、積極的な物件購入を行い、賃貸収入は995,626千円（同0.7%減）とほぼ横ばいとなりました。また、販売面においては、活況な市場の後押しを受け、豊富な販売在庫数を活かして1室あたりの利益に拘った販売戦略を実行し、販売収入は11,127,758千円（同32.9%増）、販売利益率は18.9%（同6.3ポイント増）と大幅に上昇いたしました。

この結果、売上高は12,123,384千円（同29.3%増）、営業利益は2,005,171千円（同83.4%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、3,682千円となりました。

(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1四半期連結累計期間は、新たな案件の検討を進めておりますが、売上高の計上はございません。一方、収益不動産等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1,431千円となりました。

(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、当社グループが販売するリノベーションマンション物件の売買仲介業務が順調に推移したことに加え、投資家向け売買仲介に伴う手数料収入増加も寄与しました。

この結果、売上高は334,120千円（同20.1%増）、営業利益は216,667千円（同74.1%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82,581,455千円となり、前連結会計年度末に比べ3,300,732千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2,557,336千円増加したこと等によるものであります。固定資産は1,690,100千円となり、前連結会計年度末に比べ130,304千円増加いたしました。これは主に、投資その他の資産の投資有価証券が43,601千円及びその他に含まれる長期前払費用が37,574千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84,274,361千円となり、前連結会計年度末に比べ3,430,731千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12,719,893千円となり、前連結会計年度末に比べ2,129,242千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が699,154千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が2,996,433千円増加したことによるものであります。固定負債は49,487,830千円となり、前連結会計年度末に比べ495,933千円増加いたしました。これは主に、社債が120,000千円減少したものの、長期借入金が623,571千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62,207,723千円となり、前連結会計年度末に比べ2,625,176千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22,066,637千円となり、前連結会計年度末に比べ805,555千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1,345,923千円及び剰余金の配当369,659千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は26.1%（前連結会計年度末は26.2%）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

好調な市場環境を受け、12月～3月における販売利益率が期初の想定を上回って推移しており、当面の間、同様の傾向が続くものと予想されることから、2022年1月13日の「2021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を変更（上方修正）しております。また、業績予想の修正を踏まえ、2022年11月期の間（第2四半期末）及び期末配当予想につきましても修正（増配）しております。

詳細は、2022年3月31日付にて公表しております「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 (2021年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,112,219	3,820,067
営業未収入金	249,496	60,794
販売用不動産	74,308,611	76,865,948
その他	1,612,929	1,837,173
貸倒引当金	△2,535	△2,529
流動資産合計	79,280,722	82,581,455
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,404	57,404
減価償却累計額	△29,383	△30,250
建物及び構築物(純額)	28,020	27,153
その他	45,858	45,306
減価償却累計額	△35,262	△34,859
その他(純額)	10,595	10,447
有形固定資産合計	38,616	37,601
無形固定資産	133,098	135,188
投資その他の資産		
投資有価証券	366,049	409,651
繰延税金資産	380,119	375,979
その他	642,559	732,327
貸倒引当金	△648	△648
投資その他の資産合計	1,388,081	1,517,310
固定資産合計	1,559,796	1,690,100
繰延資産		
社債発行費	3,110	2,805
繰延資産合計	3,110	2,805
資産合計	80,843,629	84,274,361

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	613,672	600,682
短期借入金	699,154	—
1年内返済予定の長期借入金	6,744,974	9,741,407
未払法人税等	795,940	616,849
その他	1,736,909	1,760,954
流動負債合計	10,590,650	12,719,893
固定負債		
社債	240,000	120,000
長期借入金	48,743,452	49,367,023
繰延税金負債	807	807
その他	7,637	—
固定負債合計	48,991,896	49,487,830
負債合計	59,582,547	62,207,723
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,595	372,595
資本剰余金	7,127,113	7,127,113
利益剰余金	14,427,805	15,404,069
自己株式	△719,767	△899,857
株主資本合計	21,207,747	22,003,922
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△5,950	3,430
その他の包括利益累計額合計	△5,950	3,430
新株予約権	59,285	59,285
純資産合計	21,261,082	22,066,637
負債純資産合計	80,843,629	84,274,361

(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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
売上高	9,578,536	12,312,669
売上原価	7,805,787	9,465,402
売上総利益	1,772,749	2,847,266
販売費及び一般管理費	658,710	749,034
営業利益	1,114,038	2,098,232
営業外収益		
受取利息	1,097	868
デリバティブ評価益	17,915	38,378
受取損害賠償金	2,971	—
その他	2,923	5,227
営業外収益合計	24,907	44,474
営業外費用		
支払利息	136,419	141,661
支払手数料	36,054	42,874
その他	254	304
営業外費用合計	172,729	184,840
経常利益	966,216	1,957,865
税金等調整前四半期純利益	966,216	1,957,865
法人税等	288,752	611,942
四半期純利益	677,464	1,345,923
親会社株主に帰属する四半期純利益	677,464	1,345,923

(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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
四半期純利益	677,464	1,345,923
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	4,467	9,380
その他の包括利益合計	4,467	9,380
四半期包括利益	681,931	1,355,304
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	681,931	1,355,304

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。なお、収益認識会計基準等の適用による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

また、収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金期首残高に与える影響はありません。なお、「四半期財務諸表に関する会計基準」

(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用しております。なお、時価算定会計基準等の適用による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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

(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	9,374,442	20,000	184,093	9,578,536	—	9,578,536
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	94,142	94,142	△94,142	—
計	9,374,442	20,000	278,236	9,672,679	△94,142	9,578,536
セグメント利益	1,093,178	19,060	124,475	1,236,714	△122,676	1,114,038

(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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2021年12月1日 至 2022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	アドバイザー リー事業			
売上高						
一時点で移転される 財又はサービス	11,103,360	—	145,524	11,248,885	—	11,248,885
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	16,861	16,861	—	16,861
顧客との契約から生 じる収益	11,103,360	—	162,386	11,265,746	—	11,265,746
その他の収益 (注) 3	1,020,023	—	26,898	1,046,922	—	1,046,922
外部顧客への売上高	12,123,384	—	189,284	12,312,669	—	12,312,669
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	144,836	144,836	△144,836	—
計	12,123,384	—	334,120	12,457,505	△144,836	12,312,669
セグメント利益又は 損失(△)	2,005,171	△1,431	216,667	2,220,407	△122,175	2,098,232

(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。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式としての新株式発行)

当社は、2022年2月24日開催の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式としての新株式の発行を行うことを決議し、2022年3月23日に払込が完了いたしました。

1. 発行の概要

(1) 払込期日	2022年3月23日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 183,931株
(3) 発行価額	1株につき1,189円
(4) 資本組入額	1株につき595円
(5) 発行総額	218,693,959円
(6) 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 73,675株 当社の従業員 1名 1,261株 当社子会社の取締役 3名 101,429株 当社子会社の従業員 6名 7,566株
(7) その他	本新株式発行については、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. 発行の目的及び理由

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、本株主総会から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。