

2022年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年6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 2022年7月7日 配当支払開始予定日 2022年8月3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. 2022年11月期第2四半期の連結業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期第2四半期	27,601	27.6	3,773	68.7	3,453	80.5	2,383	78.3
2021年11月期第2四半期	21,632	26.0	2,237	36.1	1,913	53.3	1,336	52.4

(注) 包括利益 2022年11月期第2四半期 2,394百万円 (78.2%) 2021年11月期第2四半期 1,343百万円 (53.7%)

	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2四半期	133.33	132.27
2021年11月期第2四半期	73.02	70.46

(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2四半期	84,658	20,246	23.8
2021年11月期	80,843	21,261	26.2

(参考) 自己資本 2022年11月期第2四半期 20,186百万円 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	—	19.00			
2022年11月期（予想）			—	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：無

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、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	47,410	28.5	5,643	31.7	4,916	33.3	3,385	40.9	195.66

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社は、2022年4月4日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議し、自己株式1,800,000株の取得を行いました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得の影響を考慮しております。

※ 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. 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：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2Q	19,241,190株	2021年11月期	19,057,259株
② 期末自己株式数	2022年11月期2Q	2,510,849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2Q	17,873,846株	2021年11月期2Q	18,301,141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
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、感染症対策の浸透により、経済社会活動の正常化が進む中で、景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、中国における感染再拡大による影響や、国際情勢による内外経済への影響が懸念されており、供給面での制約、原材料価格の動向、金融資本市場等の変動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5月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,877件（前年同月比12.7%減）と5カ月連続で減少したものの、成約㎡単価は65.61万円（同12.0%増）と25カ月連続、成約価格は4,174万円（同9.5%増）と24カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。また、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ましたが、2022年4月より減少に転じ、2022年5月は37,039件となりました。底堅い需要に支えられ、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2四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ました。その結果、当社グループ全体では売上高27,601,762千円（前年同四半期比27.6%増）、営業利益3,773,607千円（同68.7%増）、経常利益3,453,087千円（同80.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,383,070千円（同78.3%増）と大幅な増収増益となり、第2四半期連結累計期間としては過去最高となる売上及び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2四半期連結累計期間は、販売戸数が増加する中、積極的な物件購入が奏功し、賃貸収入は1,999,298千円（同1.0%増）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25,224,910千円（同30.9%増）、販売利益率は16.2%（同4.0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27,224,208千円（同28.2%増）、営業利益は3,689,254千円（同63.3%増）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、4,120千円となりました。

(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、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3,357千円となりました。

(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、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633,122千円（同13.3%増）、営業利益は363,907千円（同45.4%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82,675,153千円となり、前連結会計年度末に比べ3,394,430千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2,778,143千円増加したことによるものであります。固定資産は1,981,058千円となり、前連結会計年度末に比べ421,262千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が279,201千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84,658,713千円となり、前連結会計年度末に比べ3,815,084千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12,752,502千円となり、前連結会計年度末に比べ2,161,852千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2,731,475千円増加したことによるものであります。固定負債は51,659,967千円となり、前連結会計年度末に比べ2,668,070千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,795,708千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64,412,469千円となり、前連結会計年度末に比べ4,829,922千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20,246,243千円となり、前連結会計年度末に比べ1,014,838千円減少いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益2,383,070千円があるものの、自己株式の取得3,258,165千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23.8%（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

連結業績予想については、2022年3月31日の「業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」にて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 (2021年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,112,219	4,282,977
営業未収入金	249,496	49,719
販売用不動産	74,308,611	77,086,755
その他	1,612,929	1,257,263
貸倒引当金	△2,535	△1,561
流動資産合計	79,280,722	82,675,153
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,404	58,593
減価償却累計額	△29,383	△30,429
建物及び構築物 (純額)	28,020	28,164
その他	45,858	43,903
減価償却累計額	△35,262	△34,047
その他 (純額)	10,595	9,855
有形固定資産合計	38,616	38,019
無形固定資産	133,098	138,398
投資その他の資産		
投資有価証券	366,049	645,251
繰延税金資産	380,119	375,167
その他	642,559	784,869
貸倒引当金	△648	△648
投資その他の資産合計	1,388,081	1,804,640
固定資産合計	1,559,796	1,981,058
繰延資産		
社債発行費	3,110	2,501
繰延資産合計	3,110	2,501
資産合計	80,843,629	84,658,713

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	613,672	608,002
短期借入金	699,154	—
1年内返済予定の長期借入金	6,744,974	9,476,449
未払法人税等	795,940	1,099,053
その他	1,736,909	1,568,996
流動負債合計	10,590,650	12,752,502
固定負債		
社債	240,000	120,000
長期借入金	48,743,452	51,539,160
繰延税金負債	807	807
その他	7,637	—
固定負債合計	48,991,896	51,659,967
負債合計	59,582,547	64,412,469
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,595	481,942
資本剰余金	7,127,113	7,236,460
利益剰余金	14,427,805	16,441,217
自己株式	△719,767	△3,977,932
株主資本合計	21,207,747	20,181,687
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△5,950	5,270
その他の包括利益累計額合計	△5,950	5,270
新株予約権	59,285	59,285
純資産合計	21,261,082	20,246,243
負債純資産合計	80,843,629	84,658,713

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
売上高	21,632,783	27,601,762
売上原価	17,859,695	22,033,431
売上総利益	3,773,087	5,568,331
販売費及び一般管理費	1,535,908	1,794,723
営業利益	2,237,179	3,773,607
営業外収益		
受取利息	2,226	1,809
デリバティブ評価益	10,651	49,656
受取損害賠償金	2,971	—
その他	4,572	9,760
営業外収益合計	20,421	61,226
営業外費用		
支払利息	269,778	292,397
支払手数料	72,678	88,739
その他	1,559	608
営業外費用合計	344,016	381,746
経常利益	1,913,584	3,453,087
税金等調整前四半期純利益	1,913,584	3,453,087
法人税等	577,216	1,070,016
四半期純利益	1,336,368	2,383,070
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,336,368	2,383,070

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)
四半期純利益	1,336,368	2,383,070
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	7,183	11,221
その他の包括利益合計	7,183	11,221
四半期包括利益	1,343,552	2,394,292
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,343,552	2,394,292

(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 2020年12月1日 至 2021年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022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	1,913,584	3,453,087
減価償却費	36,830	23,284
株式報酬費用	56,298	110,221
貸倒引当金の増減額(△は減少)	170	△974
受取利息	△2,226	△1,809
支払利息	269,778	292,397
社債発行費償却	559	608
匿名組合投資損益(△は益)	—	△102,201
営業債権の増減額(△は増加)	25,975	199,777
未収消費税等の増減額(△は増加)	276,540	314,895
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,043,203	△2,778,143
営業債務の増減額(△は減少)	151,029	△5,148
未払消費税等の増減額(△は減少)	22,138	△40,763
受取損害賠償金	△2,971	—
その他	△262,140	△207,353
小計	3,528,769	1,257,879
利息の受取額	2,010	1,717
利息の支払額	△271,594	△290,306
法人税等の支払額	△799,115	△930,008
法人税等の還付額	340,930	167,966
損害賠償金の受取額	2,971	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,803,972	207,248
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	△556	△5,113
無形固定資産の取得による支出	△47,090	△23,171
投資有価証券の取得による支出	△186,000	△177,000
その他	△800	△1,410
投資活動によるキャッシュ・フロー	△234,446	△206,695
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)	△433,000	△699,154
長期借入れによる収入	10,920,700	17,091,510
長期借入金の返済による支出	△11,986,565	△11,564,327
社債の発行による収入	196,982	—
社債の償還による支出	△10,000	△30,000
自己株式の取得による支出	—	△3,258,165
配当金の支払額	△291,657	△369,659
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,603,539	1,170,204
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	965,985	1,170,757
現金及び現金同等物の期首残高	7,405,186	3,112,219
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,371,172	4,282,977

(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)

当社は、2022年4月4日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,800,000株の取得を行いました。当該自己株式の取得等により、当第2四半期連結累計期間において自己株式が3,258,165千円増加し、当第2四半期連結会計期間末において、自己株式が3,977,932千円となっております。

(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。

(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2四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2四半期連結累計期間(自2020年12月1日至2021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

(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						
外部顧客への売上高	21,243,255	20,000	369,528	21,632,783	—	21,632,783
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	189,315	189,315	△189,315	—
計	21,243,255	20,000	558,843	21,822,098	△189,315	21,632,783
セグメント利益	2,258,563	16,909	250,361	2,525,834	△288,655	2,237,179

(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2四半期連結累計期間(自2021年12月1日至2022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	21,560,903	—	290,006	21,850,910	—	21,850,910
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	33,772	33,772	—	33,772
顧客との契約から生 じる収益	21,560,903	—	323,778	21,884,682	—	21,884,682
その他の収益 (注) 3	5,663,305	—	53,774	5,717,079	—	5,717,079
外部顧客への売上高	27,224,208	—	377,553	27,601,762	—	27,601,762
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	255,568	255,568	△255,568	—
計	27,224,208	—	633,122	27,857,331	△255,568	27,601,762
セグメント利益又は 損失(△)	3,689,254	△3,357	363,907	4,049,804	△276,197	3,773,607

(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