

2021年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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 2021年7月8日 配当支払開始予定日 2021年8月4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. 2021年11月期第2四半期の連結業績（2020年12月1日～2021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	%
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
2020年11月期第2四半期	17,173	—	1,644	—	1,248	—	876	—

(注) 包括利益 2021年11月期第2四半期 1,343百万円 (53.7%) 2020年11月期第2四半期 874百万円 (—%)

	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
2021年11月期第2四半期	73.02	70.46
2020年11月期第2四半期	48.10	46.21

(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、2020年11月期第2四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

(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	%
2021年11月期第2四半期	76,689	20,989	27.3
2020年11月期	76,758	19,713	25.6

(参考) 自己資本 2021年11月期第2四半期 20,914百万円 2020年11月期 19,637百万円

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
2020年11月期	—	16.00	—	16.00	32.00
2021年11月期	—	13.00	—	—	—
2021年11月期（予想）	—	—	—	13.00	26.00

(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. 2021年11月期の連結業績予想（2020年12月1日～2021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	40,013	1.1	2,982	△9.1	2,269	△9.1	1,571	△9.1	86.19

(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）	2021年11月期2Q	18,417,259株	2020年11月期	18,228,656株
② 期末自己株式数	2021年11月期2Q	55株	2020年11月期	55株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年11月期2Q	18,301,141株	2020年11月期2Q	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
(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2四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拡大の影響により、依然として厳しい状況にあります。直近では、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、内外の感染拡大による下振れリスクの高まりに十分注意する必要がある等、不透明な状況が続いております。

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、2021年5月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,297件（前年同月比94.9%増）と3カ月連続で増加し、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は58.59万円（同12.6%増）と13カ月連続、成約平均価格は3,813万円（同15.7%増）と12カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。一方、活況な市場を受け、首都圏中古マンションの2021年5月の在庫件数は33,801件と、2020年5月（46,507件）以降一貫して減少しております。

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、前連結会計年度に引き続きリノベマンション事業へ経営資源を集中するとともに、「踊り場戦略」を掲げ、物件購入・販売のバランスを重視しながら自己資本比率及び手許現預金水準の維持・向上に努め、堅実な成長の実現を目指しております。

当第2四半期連結累計期間は、リノベーションマンションへの底堅い需要の後押しを受け、販売商品の商品力向上及び供給量増加に注力しました。その結果、当社グループ全体では売上高21,632,783千円（前年同四半期比26.0%増）、営業利益2,237,179千円（同36.1%増）、経常利益1,913,584千円（同53.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,336,368千円（同52.4%増）と増収増益となりました。

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2四半期連結累計期間は、首都圏及び地方主要都市における物件購入を積極的に行ったものの、物件供給量が物件購入戸数を上回り、販売用不動産残高が減少したことに伴い、賃貸売上が1,979,313千円（同3.2%減）となりました。一方、販売面においては、リノベーション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19,263,941千円（同30.4%増）、販売利益率は12.2%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は21,243,255千円（同26.3%増）、営業利益は2,258,563千円（同37.3%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、41,558千円となりました。

#### (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う事業及び当社グループが保有する営業投資有価証券を中心とした投資育成事業を展開しております。

当第2四半期連結累計期間は、収益不動産への投資再開の検討を行うとともに、営業投資有価証券の一部売却を行いました。

この結果、売上高は20,000千円、営業利益は16,909千円（前年同四半期は営業損失2,662千円）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は順調に拡大したものの、社外物件の仲介に伴う手数料収入が減少いたしました。

この結果、売上高は369,528千円（前年同四半期比3.2%増）、営業利益は250,361千円（同1.2%減）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75,010,709千円となり、前連結会計年度末に比べ331,837千円減少いたしました。これは主に、リノベーションマンション市場の活況を背景に積極的な販売活動を行った結果、現金及び預金が965,985千円増加したものの、販売用不動産が1,043,203千円減少したことによるものであります。固定資産は1,674,933千円となり、前連結会計年度末に比べ260,037千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が186,000千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76,689,362千円となり、前連結会計年度末に比べ69,342千円減少いたしました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は10,242,166千円となり、前連結会計年度末に比べ135,084千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が433,000千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が543,649千円増加したことによるものであります。固定負債は45,457,930千円となり、前連結会計年度末に比べ1,480,458千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が1,609,514千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は55,700,097千円となり、前連結会計年度末に比べ1,345,373千円減少いたしました。

(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20,989,265千円となり、前連結会計年度末に比べ1,276,031千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1,336,368千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27.3%（前連結会計年度末は25.6%）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

2021年5月20日公表の「第2四半期累計期間における業績予想の修正に関するお知らせ」にて記載のとおり、2021年1月13日に公表しました通期の連結業績予想の修正要否について精査を行いました。現時点で修正の必要性はないものと判断しております。引続き業績動向を慎重に見極めたうえで、今後修正が必要と判断した場合は速やかに開示いたします。

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 (2020年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,405,186	8,371,172
営業未収入金	81,710	55,734
販売用不動産	66,541,372	65,498,169
その他	1,317,482	1,089,008
貸倒引当金	△3,204	△3,375
流動資産合計	75,342,547	75,010,709
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,874	57,874
減価償却累計額	△26,003	△28,224
建物及び構築物 (純額)	31,871	29,650
その他	44,485	44,160
減価償却累計額	△32,768	△33,807
その他 (純額)	11,717	10,353
有形固定資産合計	43,589	40,004
無形固定資産	266,223	284,038
投資その他の資産		
投資有価証券	108,060	294,060
繰延税金資産	370,791	367,621
その他	626,707	689,686
貸倒引当金	△476	△476
投資その他の資産合計	1,105,083	1,350,891
固定資産合計	1,414,896	1,674,933
繰延資産		
社債発行費	1,261	3,718
繰延資産合計	1,261	3,718
資産合計	76,758,704	76,689,362

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	347,109	517,022
短期借入金	433,000	—
1年内返済予定の長期借入金	7,179,645	7,723,294
未払法人税等	485,306	622,389
その他	1,662,021	1,379,461
流動負債合計	10,107,082	10,242,166
固定負債		
社債	120,000	270,000
長期借入金	46,692,058	45,082,544
繰延税金負債	192	192
その他	126,138	105,193
固定負債合計	46,938,388	45,457,930
負債合計	57,045,471	55,700,097
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	212,595
資本剰余金	7,014,517	7,127,113
利益剰余金	12,556,845	13,601,555
自己株式	△89	△89
株主資本合計	19,671,273	20,941,175
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△33,996	△26,812
その他の包括利益累計額合計	△33,996	△26,812
新株予約権	75,957	74,902
純資産合計	19,713,233	20,989,265
負債純資産合計	76,758,704	76,689,362

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
売上高	17,173,398	21,632,783
売上原価	14,182,220	17,859,695
売上総利益	2,991,178	3,773,087
販売費及び一般管理費	1,347,072	1,535,908
営業利益	1,644,105	2,237,179
営業外収益		
受取利息	1,298	2,226
デリバティブ評価益	—	10,651
受取損害賠償金	—	2,971
その他	9,111	4,572
営業外収益合計	10,409	20,421
営業外費用		
支払利息	303,611	269,778
支払手数料	73,626	72,678
その他	29,061	1,559
営業外費用合計	406,299	344,016
経常利益	1,248,215	1,913,584
税金等調整前四半期純利益	1,248,215	1,913,584
法人税等	371,494	577,216
四半期純利益	876,720	1,336,368
親会社株主に帰属する四半期純利益	876,720	1,336,368

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
四半期純利益	876,720	1,336,368
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△2,575	7,183
その他の包括利益合計	△2,575	7,183
四半期包括利益	874,145	1,343,552
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	874,145	1,343,552

(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 2019年12月1日 至 2020年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,248,215	1,913,584
減価償却費	24,742	36,830
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,412	170
受取利息	△1,298	△2,226
支払利息	303,611	269,778
社債発行費償却	530	559
営業債権の増減額(△は増加)	△20,915	25,975
未収消費税等の増減額(△は増加)	500,973	276,540
販売用不動産の増減額(△は増加)	△5,398,356	1,043,203
営業債務の増減額(△は減少)	97,543	151,029
未払消費税等の増減額(△は減少)	△9,353	22,138
受取損害賠償金	—	△2,971
その他	140,714	△205,842
小計	△3,112,180	3,528,769
利息の受取額	1,224	2,010
利息の支払額	△296,061	△271,594
法人税等の支払額	△575,776	△799,115
法人税等の還付額	151,492	340,930
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	△3,831,302	2,803,972
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	—	△556
無形固定資産の取得による支出	△255,599	△47,090
投資有価証券の取得による支出	—	△186,000
その他	△10	△800
投資活動によるキャッシュ・フロー	△255,609	△234,446
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△598,500	△433,000
長期借入れによる収入	19,569,650	10,920,700
長期借入金の返済による支出	△11,889,917	△11,986,565
社債の発行による収入	—	196,982
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△291,657	△291,657
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,779,575	△1,603,539
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,692,664	965,985
現金及び現金同等物の期首残高	4,330,517	7,405,186
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,023,181	8,371,172

(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2019年12月1日至2020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	16,815,489	—	357,908	17,173,398	—	17,173,398
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	209,753	209,753	△209,753	—
計	16,815,489	—	567,661	17,383,151	△209,753	17,173,398
セグメント利益又は 損失(△)	1,645,401	△2,662	253,522	1,896,261	△252,156	1,644,105

(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。

II 当第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。

(重要な後発事象)

(新株予約権の行使による増資)

2021年6月8日に新株予約権の一部について、権利行使に基づく新株式の発行を行いました。当該権利行使の概要は、次のとおりです。

第1回新株予約権

(1) 行使新株予約権個数		3,200個
(2) 発行した株式の種類及び株式の数	普通株式	640,000株
(3) 行使価額の総額		160,000千円
(4) 資本金増加額		160,000千円

以上の新株予約権の行使による新株式発行の結果、2021年6月30日現在、発行済株式総数（普通株式）は19,057,259株となり、資本金は372,595千円となっております。