

2020年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 2020年7月7日 配当支払開始予定日 2020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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年11月期第2四半期の連結業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期第2四半期	17,173	—	1,644	—	1,248	—	876	—
2019年11月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2020年11月期第2四半期 874百万円 (—%) 2019年11月期第2四半期 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2四半期	48.10	46.21
2019年11月期第2四半期	—	—

(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2四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2四半期	83,809	19,156	22.8
2019年11月期	76,123	18,574	24.3

(参考) 自己資本 2020年11月期第2四半期 19,080百万円 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	—	16.00	—	—	—
2020年11月期（予想）	—	—	—	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、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	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. 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. 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）	2020年11月期2Q	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2Q	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2Q	18,228,601株	2019年11月期2Q	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2四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

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伴い、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2四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の影響により、急速な悪化が続いており、極めて厳しい状況にあります。感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げる社会情勢への対応に加え、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

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5月度の首都圏中古マンションの成約件数は1,692件（前年同月比38.5%減）、成約平均価格は3,296万円（同0.9%減）と減少が続くものの、2020年3月度・4月度と比較すると、減少幅が縮小傾向にあります。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は52.03万円（同0.4%増）と上昇に転じました。

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2四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を受け、当社グループ全体では売上高17,173,398千円（スター・マイカの前年同四半期連結業績比1.0%減）、営業利益1,644,105千円（同21.5%減）、経常利益1,248,215千円（同28.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益876,720千円（同27.1%減）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2,045,304千円（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14,770,185千円（同16.5%増）を達成し、販売利益率は11.7%となりました。

この結果、売上高は16,815,489千円（同16.7%増）、営業利益は1,645,401千円（同7.1%増）となりました。なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、事業環境に不透明性が見られる中、手許現預金の確保のため、一部の物件について価格を弾力化したことから、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225,803千円となりました。

## (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まいりましたが、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2四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、外部顧客からの仲介業務の拡大及び収益機会の多様化に努めたものの、賃貸管理事業の一環であるマンスリーマンション事業の規模縮小及びスター・マイカの前年同四半期に計上した収益不動産の仲介業務に関する手数料の反動減があり、この結果、売上高は357,908千円（同33.1%減）、営業利益は253,522千円（同2.2%減）と減収減益となりました。

(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82,540,141千円となり、前連結会計年度末に比べ7,359,583千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が2,692,664千円及び分譲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5,398,356千円増加したことによるものであります。固定資産は1,267,512千円となり、前連結会計年度末に比べ327,151千円増加いたしました。これは主に、無形固定資産が233,723千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83,809,408千円となり、前連結会計年度末に比べ7,686,205千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13,035,528千円となり、前連結会計年度末に比べ2,874,976千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が598,500千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が3,471,106千円増加したことによるものであります。固定負債は51,617,028千円となり、前連結会計年度末に比べ4,228,740千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が4,208,627千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64,652,557千円となり、前連結会計年度末に比べ7,103,717千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19,156,851千円となり、前連結会計年度末に比べ582,487千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876,720千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22.8%（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

新型コロナウイルス感染症の収束時期が未だ見えず、不透明な事業環境が続く中、今後の業績につきまして、様々なリスクを加味したシナリオを複数立案して影響の検討を行っております。

かかる検討及び現状の物件販売の動向を踏まえ、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通期の連結業績予想につきましては、現時点では修正の必要性はないものと判断しております。

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 (2019年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年5月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,330,517	7,023,181
営業未収入金	55,941	76,857
販売用不動産	68,977,949	74,376,305
その他	1,818,809	1,067,869
貸倒引当金	△2,661	△4,073
流動資産合計	75,180,557	82,540,141
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	55,465	55,465
減価償却累計額	△22,065	△23,991
建物及び構築物(純額)	33,399	31,473
その他	43,842	43,842
減価償却累計額	△27,779	△30,220
その他(純額)	16,062	13,622
有形固定資産合計	49,462	45,095
無形固定資産	60,273	293,996
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	60	60
繰延税金資産	243,236	263,048
その他	587,328	665,310
投資その他の資産合計	830,625	928,419
固定資産合計	940,361	1,267,512
<b>繰延資産</b>		
社債発行費	2,285	1,754
繰延資産合計	2,285	1,754
資産合計	76,123,203	83,809,408

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	490,869	588,413
短期借入金	1,398,500	800,000
1年内返済予定の長期借入金	6,336,464	9,807,570
未払法人税等	380,620	400,996
その他	1,554,097	1,438,548
流動負債合計	10,160,551	13,035,528
固定負債		
社債	140,000	130,000
長期借入金	47,174,066	51,382,693
その他	74,222	104,335
固定負債合計	47,388,288	51,617,028
負債合計	57,548,839	64,652,557
<b>純資産の部</b>		
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	11,996,004
自己株式	△89	△89
株主資本合計	18,530,369	19,115,432
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△31,962	△34,538
その他の包括利益累計額合計	△31,962	△34,538
新株予約権	75,957	75,957
純資産合計	18,574,363	19,156,851
負債純資産合計	76,123,203	83,809,408

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年5月31日)
売上高	17,173,398
売上原価	14,182,220
売上総利益	2,991,178
販売費及び一般管理費	1,347,072
営業利益	1,644,105
営業外収益	
受取利息	1,298
還付加算金	6,092
その他	3,018
営業外収益合計	10,409
営業外費用	
支払利息	303,611
支払手数料	73,626
その他	29,061
営業外費用合計	406,299
経常利益	1,248,215
税金等調整前四半期純利益	1,248,215
法人税等	371,494
四半期純利益	876,720
親会社株主に帰属する四半期純利益	876,720



(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)

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

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

当第2四半期連結累計期間  
(自 2019年12月1日  
至 2020年5月31日)

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	1,248,215
減価償却費	24,742
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,412
受取利息	△1,298
支払利息	303,611
社債発行費償却	530
営業債権の増減額 (△は増加)	△20,915
未収消費税等の増減額 (△は増加)	500,973
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△5,398,356
営業債務の増減額 (△は減少)	97,543
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△9,353
その他	140,714
小計	△3,112,180
利息の受取額	1,224
利息の支払額	△296,061
法人税等の支払額	△575,776
法人税等の還付額	151,492
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,831,302
投資活動によるキャッシュ・フロー	
無形固定資産の取得による支出	△255,599
その他	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△255,609
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)	△598,500
長期借入れによる収入	19,569,650
長期借入金の返済による支出	△11,889,917
社債の償還による支出	△10,000
配当金の支払額	△291,657
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,779,575
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,692,664
現金及び現金同等物の期首残高	4,330,517
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,023,181

(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)

当第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	アドバイザー 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。