

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年4月8日
【四半期会計期間】	第23期第1四半期（自 2019年12月1日 至 2020年2月29日）
【会社名】	スター・マイカ・ホールディングス株式会社
【英訳名】	Star Mica Holdings Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 水永 政志
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03)5776-2701
【事務連絡者氏名】	管理統括 兼 経理部長 相澤 貴純
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【電話番号】	(03)5776-2701
【事務連絡者氏名】	管理統括 兼 経理部長 相澤 貴純
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第23期 第1四半期 連結累計期間	第22期
会計期間	自2019年12月1日 至2020年2月29日	自2018年12月1日 至2019年11月30日
売上高 (千円)	8,415,485	32,164,187
経常利益 (千円)	723,690	2,925,980
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	510,865	2,023,328
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	465,338	2,001,404
純資産額 (千円)	18,748,044	18,574,363
総資産額 (千円)	80,009,286	76,123,203
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	28.03	111.00
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	26.92	106.61
自己資本比率 (%)	23.3	24.3

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 当社は、前第3四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、前第1四半期連結累計期間の主要な経営指標等については記載しておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

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) 経営成績の状況」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) 経営成績の状況

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おりましたが、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と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) 財政状態の状況

(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) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	42,400,000
計	42,400,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2020年4月8日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	18,228,656	18,228,656	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	18,228,656	18,228,656	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2020年4月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2019年12月1日～ 2020年2月29日	-	18,228,656	-	100,000	-	-

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直近基準日（2019年11月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2020年2月29日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 18,226,500	182,265	完全議決権株式であり、剰余金配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式です。
単元未満株式	普通株式 2,156	-	-
発行済株式総数	18,228,656	-	-
総株主の議決権	-	182,265	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

なお、当社は前第3四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書に係る比較情報を記載しておりません。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2019年12月1日から2020年2月29日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年12月1日から2020年2月29日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(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	1 6,722,420
売上総利益	1,693,064
販売費及び一般管理費	2 633,203
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

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

販売用不動産に振り替えたものは次のとおりであります。

	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)
建物及び構築物	402,030千円	- 千円
土地	1,316,130	-
その他	1,011	-
計	1,719,172	-

(四半期連結損益計算書関係)

1. 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切り下げ額は次のとおりであります。

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)
15,383千円

2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

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)	
役員報酬	40,050千円
給料及び賞与	193,099
退職給付費用	3,244
租税公課	121,769

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

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)	
減価償却費	7,529千円

(株主資本等関係)

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)

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2020年1月10日 取締役会	普通株式	291,657	16.0	2019年11月30日	2020年2月27日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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 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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
(1) 1株当たり四半期純利益	28円03銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	510,865
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	510,865
普通株式の期中平均株式数(株)	18,228,601
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	26円92銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	746,532
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-

(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上昇を図るとともに、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

2【その他】

2020年1月10日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

(イ) 配当金の総額.....291,657千円

(ロ) 1株当たりの金額.....16円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2020年2月27日

(注) 2019年11月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2020年4月7日

スター・マイカ・ホールディングス株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 中井 修 印
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 大立目 克哉 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているスター・マイカ・ホールディングス株式会社の2019年12月1日から2020年11月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2019年12月1日から2020年2月29日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年12月1日から2020年2月29日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、スター・マイカ・ホールディングス株式会社及び連結子会社の2020年2月29日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。