

2025年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025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
 半期報告書提出予定日 2025年7月4日 配当支払開始予定日 2025年8月4日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 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. 2025年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年12月1日～2025年5月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年11月期中間期	33,722	23.7	4,017	39.9	3,549	47.0	2,431	45.8
2024年11月期中間期	27,257	9.5	2,871	2.3	2,413	4.7	1,667	4.5

（注）包括利益 2025年11月期中間期 2,564百万円（52.5％） 2024年11月期中間期 1,681百万円（6.8％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年11月期中間期	73.01	72.39
2024年11月期中間期	49.95	49.53

（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	％
2025年11月期中間期	112,215	28,615	25.4
2024年11月期	102,760	25,499	24.8

（参考）自己資本 2025年11月期中間期 28,542百万円 2024年11月期 25,441百万円

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
2024年11月期	—	10.50	—	12.50	23.00
2025年11月期	—	15.00			
2025年11月期（予想）			—	15.00	30.00

（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. 2025年11月期の連結業績予想（2024年12月1日～2025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	64,061	14.7	6,298	14.0	4,981	8.1	3,442	10.8	102.05

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(中間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)	2025年11月期中間期	34,755,900株	2024年11月期	34,000,000株
② 期末自己株式数	2025年11月期中間期	603,841株	2024年11月期	875,589株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年11月期中間期	33,306,938株	2024年11月期中間期	33,375,227株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 当中間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。

(決算説明資料の入手方法について)

決算説明資料及び決算補足資料は、TDnetで同日開示しております。

○添付資料の目次

1. 当中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(表示方法の変更)	9
(セグメント情報等の注記)	9

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における我が国経済は、緩やかに回復しており、今後も雇用・所得環境の改善、各種政策の効果が、緩やかな回復を支えることが期待されます。一方で、今後も米国の通商政策による景気の下振れリスクが高まる中、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響や金融資本市場の変動等がもたらす影響に対しては、一層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、2025年5月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,841件（前年同月比35.0%増）と7カ月連続、成約㎡単価は84.06万円（同10.2%増）と61カ月連続、成約価格は5,311万円（同9.9%増）と7カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は44,314件（同2.8%減）となりました。

このような市場環境の中、当社グループは、2024年11月期から2026年11月期を対象とする中期経営計画「Find the Value 2026」を策定し、「ROE（自己資本利益率）の向上」と「株主資本コストの適正水準維持」により企業価値及びエクイティスプレッドを最大化すべく、3つの戦略を掲げております。

①企業価値の最大化に向けた3つの戦略

<事業戦略>

- ・オーナーチェンジ物件への回帰
- ・都市部シェア拡大
- ・リフォーム構造改革
- ・販売事業期間短縮（規律のある在庫管理）
- ・ファンド化の推進

<財務戦略>

- ・活用キャッシュの最大化
- ・規律ある成長投資と株主還元

<IR戦略>

- ・IR体制の構築
- ・IR資料 / Websiteの刷新
- ・株主との対話強化

②企業価値の最大化に向けた目標

・2026年11月期 売上高	700億円
・2026年11月期 営業利益	70億円
・2026年11月期 当期純利益	38億円
・ROE	12.0%以上
・営業利益率	10.0%以上
・EPS（1株当たり純利益）成長率	14.0%以上
・販売事業期間	1.5カ月短縮
・OC回転期間※	18カ月短縮
・販売用不動産残高	1,000億円以上
・自己資本比率	25.0%以上
・総還元性向	40.0%
・PBR（株価純資産倍率）	1倍以上

※オーナーチェンジ物件として購入した物件の棚卸資産回転期間（＝期末販売用不動産残高／売上高）

当連結会計年度においては、収益性×効率性を意識した経営管理へ注力しながら、中期経営計画「Find the Value 2026」に掲げた各戦略を遂行しております。特に、オーナーチェンジ物件（賃借人が居住中である物件）については、都市部を中心とした物件購入や、賃貸中の状態での販売を含む出口戦略の多角化を強化しております。これらの戦略のさらなる推進により、計数目標達成を目指してまいります。

当中間連結会計期間は、当社グループの購入及び販売活動が極めて良好に進捗し、当社グループ全体で売上高33,722,075千円（前年同期比23.7%増）、売上総利益6,166,892千円（同22.1%増）、営業利益4,017,217千円（同39.9%増）、経常利益3,549,424千円（同47.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益2,431,587千円（同45.8%増）となり、中間連結会計期間としては、過去最高となる売上高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、主として賃貸中の中古分譲マンション(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。

当中間連結会計期間は、積極的な物件購入を行い、保有戸数が増加したことから、賃貸売上は2,351,336千円(同3.3%増)となりました。販売面では、新たに組成した流動化ファンドへの売却をはじめ、オーナーチェンジ物件の出口戦略の多角化等が奏功し、販売戸数が増加したことに加え、高価格帯の空室物件の販売も販売戸数及び利益率の押し上げに貢献し、販売売上は30,492,065千円(同30.1%増)、販売利益率は14.6%(同1.3ポイント増)となりました。

この結果、売上高は32,843,402千円(同27.7%増)、営業利益は3,692,177千円(同58.7%増)となりました。なお、当中間連結会計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、32,946千円となりました。

(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。

当中間連結会計期間は、営業投資有価証券の一部売却や、保有する一棟収益物件の売却を行うとともに、次号投資案件へ向けた検討を行いました。

この結果、売上高は426,282千円(同51.8%減)、営業利益は147,532千円(同21.5%減)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。

当中間連結会計期間は、積極的な営業活動により仲介手数料収入が増加しましたが、コンサルティングにおけるスポット報酬の減少により、売上高は889,189千円(同8.9%減)、営業利益は517,381千円(同23.4%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当中間連結会計期間末における流動資産は108,270,441千円となり、前連結会計年度末に比べ8,737,483千円増加しました。これは主に、現金及び預金が1,557,523千円及び販売用不動産が7,191,793千円増加したこと等によるものであります。固定資産は3,944,239千円となり、前連結会計年度末に比べ717,138千円増加しました。これは主に、繰延税金資産が58,804千円減少したものの、投資有価証券が230,543千円及び投資その他の資産のその他が532,308千円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は112,215,076千円となり、前連結会計年度末に比べ9,454,324千円増加しました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は14,443,224千円となり、前連結会計年度末に比べ1,622,710千円減少しました。これは主に、短期借入金が1,530,700千円減少したこと等によるものであります。固定負債は69,156,336千円となり、前連結会計年度末に比べ7,961,066千円増加しました。これは主に、長期借入金7,981,066千円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は83,599,560千円となり、前連結会計年度末に比べ6,338,355千円増加しました。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は28,615,515千円となり、前連結会計年度末に比べ3,115,969千円増加しました。これは主に、剰余金の配当414,055千円があるものの、親会社株主に帰属する中間純利益2,431,587千円及び株式会社日本政策投資銀行を割当先とする新株式の発行による第三者割当増資により、資本金及び資本準備金がそれぞれ349,981千円増加したこと等によるものであります。

この結果、自己資本比率は25.4%(前連結会計年度末は24.8%)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

2025年1月12日の「2024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変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,904,843	3,462,366
営業未収入金	50,073	50,063
販売用不動産	95,811,006	103,002,799
その他	1,768,611	1,756,601
貸倒引当金	△1,576	△1,389
流動資産合計	99,532,958	108,270,441
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	67,182	87,293
減価償却累計額	△40,201	△43,970
建物及び構築物(純額)	26,981	43,323
その他	57,442	60,356
減価償却累計額	△40,523	△40,619
その他(純額)	16,919	19,736
有形固定資産合計	43,901	63,060
無形固定資産	118,807	112,738
投資その他の資産		
投資有価証券	1,365,173	1,595,716
繰延税金資産	539,896	481,092
その他	1,161,041	1,693,350
貸倒引当金	△1,719	△1,719
投資その他の資産合計	3,064,391	3,768,439
固定資産合計	3,227,100	3,944,239
繰延資産		
社債発行費	692	395
繰延資産合計	692	395
資産合計	102,760,751	112,215,076

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	929,569	869,872
短期借入金	1,885,700	355,000
1年内返済予定の長期借入金	10,214,855	10,259,633
未払法人税等	1,084,424	1,161,304
その他	1,951,386	1,797,414
流動負債合計	16,065,934	14,443,224
固定負債		
社債	20,000	—
長期借入金	61,175,270	69,156,336
固定負債合計	61,195,270	69,156,336
負債合計	77,261,205	83,599,560
純資産の部		
株主資本		
資本金	481,942	831,924
資本剰余金	3,763,421	4,177,526
利益剰余金	21,686,985	23,704,517
自己株式	△568,877	△382,806
株主資本合計	25,363,471	28,331,162
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	77,937	211,178
その他の包括利益累計額合計	77,937	211,178
新株予約権	58,136	73,174
純資産合計	25,499,546	28,615,515
負債純資産合計	102,760,751	112,215,076

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
売上高	27,257,413	33,722,075
売上原価	22,207,458	27,555,182
売上総利益	5,049,954	6,166,892
販売費及び一般管理費	2,178,781	2,149,674
営業利益	2,871,173	4,017,217
営業外収益		
受取利息	3,198	13,303
デリバティブ評価益	26,321	207,144
その他	9,302	1,953
営業外収益合計	38,822	222,400
営業外費用		
支払利息	385,881	574,142
支払手数料	109,697	112,197
その他	512	3,854
営業外費用合計	496,092	690,194
経常利益	2,413,904	3,549,424
税金等調整前中間純利益	2,413,904	3,549,424
法人税等	746,697	1,117,836
中間純利益	1,667,206	2,431,587
親会社株主に帰属する中間純利益	1,667,206	2,431,587

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
中間純利益	1,667,206	2,431,587
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	14,169	133,240
その他の包括利益合計	14,169	133,240
中間包括利益	1,681,376	2,564,828
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,681,376	2,564,828

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	2,413,904	3,549,424
減価償却費	29,972	34,807
株式報酬費用	114,595	135,824
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△64	△187
受取利息	△3,198	△13,303
支払利息	385,881	574,142
社債発行費償却	296	296
デリバティブ評価損益(△は益)	△26,321	△207,144
匿名組合投資損益(△は益)	△119,020	△114,981
営業債権の増減額(△は増加)	△9,442	10
未収消費税等の増減額(△は増加)	364,578	208,063
販売用不動産の増減額(△は増加)	△8,877,825	△7,191,793
営業債務の増減額(△は減少)	11,901	△59,697
未払消費税等の増減額(△は減少)	34,379	△53,953
その他	△293,545	△342,746
小計	△5,973,908	△3,481,236
利息の受取額	2,326	11,992
利息の支払額	△391,126	△564,860
法人税等の支払額	△437,804	△1,033,657
法人税等の還付額	32,895	352
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,767,618	△5,067,410
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	△403	△1,184
無形固定資産の取得による支出	△19,735	△20,244
投資有価証券の取得による支出	—	△119,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,139	△140,428
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)	1,977,300	△1,530,700
長期借入れによる収入	20,548,650	26,375,040
長期借入金の返済による支出	△16,240,442	△18,349,195
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
株式の発行による収入	—	699,963
自己株式の取得による支出	△169,592	—
配当金の支払額	△334,109	△414,055
新株予約権の発行による収入	—	4,309
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,761,806	6,765,362
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,025,951	1,557,523
現金及び現金同等物の期首残高	4,199,966	1,904,843
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,174,015	3,462,366

(4) 中間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、2025年4月30日付の取締役会において、株式会社日本政策投資銀行との間で資本業務提携契約を締結すること、及び同社を割当予定先とする第三者割当による新株式の発行を行うことを決議し、2025年5月16日付で同社からの払込が完了しました。これに伴い、新株式755,900株の発行を行いました。

この結果、当中間連結会計期間において資本金が349,981千円、資本準備金が349,981千円増加したことにより、当中間連結会計期間末において資本金が831,924千円、資本準備金が4,113,403千円となっております。

(中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(表示方法の変更)

(中間連結キャッシュ・フロー計算書)

前中間連結会計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「デリバティブ評価損益(△は益)」は、金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記することとし、この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の中間連結財務諸表の組替えを行なっております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△319,867千円は、「デリバティブ評価損益(△は益)」△26,321千円、「その他」293,545千円として組替えております。

(セグメント情報等の注記)

I 前中間連結会計期間(自2023年12月1日至2024年5月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益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	中間連結 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	23,345,883	740,626	583,865	24,670,375	—	24,670,375
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	20,295	20,295	—	20,295
顧客との契約から生 じる収益	23,345,883	740,626	604,160	24,690,670	—	24,690,670
その他の収益 (注) 3	2,371,071	143,264	52,405	2,566,742	—	2,566,742
外部顧客への売上高	25,716,954	883,891	656,566	27,257,413	—	27,257,413
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	319,027	319,027	△319,027	—
計	25,716,954	883,891	975,594	27,576,440	△319,027	27,257,413
セグメント利益	2,326,873	187,934	675,825	3,190,633	△319,460	2,871,173

(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、中間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。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自2024年12月1日 至2025年5月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益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	中間連結 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	27,957,603	255,558	376,794	28,589,957	—	28,589,957
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	23,648	23,648	—	23,648
顧客との契約から生 じる収益	27,957,603	255,558	400,443	28,613,606	—	28,613,606
その他の収益 (注) 3	4,885,798	170,723	51,946	5,108,469	—	5,108,469
外部顧客への売上高	32,843,402	426,282	452,390	33,722,075	—	33,722,075
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	436,798	436,798	△436,798	—
計	32,843,402	426,282	889,189	34,158,874	△436,798	33,722,075
セグメント利益	3,692,177	147,532	517,381	4,357,091	△339,873	4,017,217

(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、中間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。)の譲渡等であります。