

2025年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年9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
 配当支払開始予定日 —
 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

（百万円未満切捨て）

1. 2025年11月期第3四半期の連結業績（2024年12月1日～2025年8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	%
2025年11月期第3四半期	48,536	19.5	5,836	29.2	4,995	31.3	3,429	30.1
2024年11月期第3四半期	40,626	9.5	4,518	11.2	3,806	13.3	2,635	13.3

（注）包括利益 2025年11月期第3四半期 3,566百万円（35.9%） 2024年11月期第3四半期 2,623百万円（13.4%）

	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
2025年11月期第3四半期	102.23	101.38
2024年11月期第3四半期	78.82	78.16

（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月期第3四半期	116,720	28,907	24.7
2024年11月期	102,760	25,499	24.8

（参考）自己資本 2025年11月期第3四半期 28,825百万円 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）	—	—	—	18.00	33.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

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	67,895	21.6	7,232	30.9	6,002	30.3	4,159	33.9	123.65

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：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. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 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)	2025年11月期 3 Q	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 3 Q	821,541株	2024年11月期	875,589株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年11月期 3 Q	33,542,414株	2024年11月期 3 Q	33,442,363株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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。

(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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(セグメント情報等の注記)	9

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3四半期連結累計期間における我が国の経済は、物価上昇や金融資本市場の変動といった不透明さはあるものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の效果に支えられ、緩やかな回復が続いております。一方で、今後の米国の通商政策による景気下振れリスク及び物価上昇が個人消費に及ぼす影響には、引き続き留意が必要です。

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8月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,553件（前年同月比54.5%増）と10カ月連続、成約㎡単価は84.85万円（同13.5%増）と64カ月連続、成約価格は5,279万円（同13.5%増）と10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44,578件（同1.4%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。

当第3四半期連結累計期間は、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48,536,201千円（前年同期比19.5%増）、売上総利益9,130,940千円（同19.5%増）、営業利益5,836,910千円（同29.2%増）、経常利益4,995,559千円（同31.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,429,109千円（同30.1%増）となり、第3四半期連結累計期間としては、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。

(リノバマンション事業)

リノバマンション事業は、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。

当第3四半期連結累計期間は、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3,505,445千円（同1.0%増）となりました。販売面では、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利益率の押上げに貢献し、販売売上は43,547,202千円（同23.1%増）、販売利益率は15.2%（同1.4ポイント増）となりました。

この結果、売上高は47,052,648千円（同21.1%増）、営業利益は5,407,061千円（同39.1%増）となりました。なお、当第3四半期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、38,510千円となりました。

(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（リノバ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3四半期連結累計期間は、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いました。

この結果、売上高は776,115千円（同12.6%減）、営業利益は131,746千円（同23.4%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。

当第3四半期連結累計期間は、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1,371,549千円（同1.6%減）、営業利益は807,131千円（13.2%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産は112,645,301千円となり、前連結会計年度末に比べ13,112,343千円増加しました。これは主に、現金及び預金が706,274千円及び販売用不動産が12,149,749千円増加したこと等によるものであります。固定資産は4,075,170千円となり、前連結会計年度末に比べ848,069千円増加しました。これは主に、投資有価証券が304,556千円及び投資その他の資産のその他が614,307千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116,720,719千円となり、前連結会計年度末に比べ13,959,967千円増加しました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は13,947,531千円となり、前連結会計年度末に比べ2,118,403千円減少しました。これは主に、短期借入金が1,227,600千円、1年内返済予定の長期借入金484,308千円及び未払法人税等が252,325千円減少したこと等によるものであります。固定負債は73,866,087千円となり、前連結会計年度末に比べ12,670,817千円増加しました。これは主に、長期借入金12,690,817千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87,813,619千円となり、前連結会計年度末に比べ10,552,414千円増加しました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は28,907,099千円となり、前連結会計年度末に比べ3,407,553千円増加しました。これは主に、剰余金の配当926,336千円があるものの、親会社株主に帰属する四半期純利益3,429,109千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24.7%（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

当第3四半期連結累計期間の業績を踏まえ、2025年11月期の通期連結業績予想（2025年1月14日公表）及び期末配当予想（2025年1月14日公表、2025年5月22日修正）を修正しております。

詳細につきましては、本日公表いたしました「通期連結業績予想の修正及び期末配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (2024年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,904,843	2,611,118
営業未収入金	50,073	50,028
販売用不動産	95,811,006	107,960,756
その他	1,768,611	2,024,955
貸倒引当金	△1,576	△1,557
流動資産合計	99,532,958	112,645,301
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	67,182	76,986
減価償却累計額	△40,201	△37,062
建物及び構築物（純額）	26,981	39,923
その他	57,442	63,970
減価償却累計額	△40,523	△39,157
その他（純額）	16,919	24,812
有形固定資産合計	43,901	64,736
無形固定資産	118,807	87,896
投資その他の資産		
投資有価証券	1,365,173	1,669,729
繰延税金資産	539,896	479,178
その他	1,161,041	1,775,349
貸倒引当金	△1,719	△1,719
投資その他の資産合計	3,064,391	3,922,537
固定資産合計	3,227,100	4,075,170
繰延資産		
社債発行費	692	247
繰延資産合計	692	247
資産合計	102,760,751	116,720,719

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	929,569	900,713
短期借入金	1,885,700	658,100
1年内返済予定の長期借入金	10,214,855	9,730,546
未払法人税等	1,084,424	832,098
その他	1,951,386	1,826,073
流動負債合計	16,065,934	13,947,531
固定負債		
社債	20,000	—
長期借入金	61,175,270	73,866,087
固定負債合計	61,195,270	73,866,087
負債合計	77,261,205	87,813,619
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	24,189,758
自己株式	△568,877	△588,845
株主資本合計	25,363,471	28,610,363
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	77,937	215,514
その他の包括利益累計額合計	77,937	215,514
新株予約権	58,136	81,221
純資産合計	25,499,546	28,907,099
負債純資産合計	102,760,751	116,720,719

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
売上高	40,626,484	48,536,201
売上原価	32,983,138	39,405,261
売上総利益	7,643,346	9,130,940
販売費及び一般管理費	3,124,736	3,294,030
営業利益	4,518,609	5,836,910
営業外収益		
受取利息	6,419	24,485
受取配当金	8,064	0
デリバティブ評価益	3,857	226,820
違約金収入	48,500	—
その他	5,260	3,040
営業外収益合計	72,101	254,347
営業外費用		
支払利息	617,208	900,993
支払手数料	166,290	168,517
その他	1,185	26,186
営業外費用合計	784,684	1,095,698
経常利益	3,806,027	4,995,559
税金等調整前四半期純利益	3,806,027	4,995,559
法人税等	1,170,145	1,566,449
四半期純利益	2,635,881	3,429,109
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,635,881	3,429,109

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
四半期純利益	2,635,881	3,429,109
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△11,928	137,577
その他の包括利益合計	△11,928	137,577
四半期包括利益	2,623,953	3,566,686
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,623,953	3,566,686

(3) 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、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、当第3四半期連結累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、当第3四半期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。

(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3四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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四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。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年8月31日)
減価償却費	45,956千円	53,656千円

(セグメント情報等の注記)

I 前第3四半期連結累計期間(自2023年12月1日至2024年8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	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						
一時点で移転される 財又はサービス	35,207,347	740,719	788,124	36,736,191	—	36,736,191
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	32,209	32,209	—	32,209
顧客との契約から生 じる収益	35,207,347	740,719	820,333	36,768,400	—	36,768,400
その他の収益 (注) 3	3,631,664	147,282	79,137	3,858,083	—	3,858,083
外部顧客への売上高	38,839,011	888,002	899,471	40,626,484	—	40,626,484
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	494,091	494,091	△494,091	—
計	38,839,011	888,002	1,393,562	41,120,576	△494,091	40,626,484
セグメント利益	3,888,037	172,001	929,427	4,989,466	△470,856	4,518,609

(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。

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」に基づく賃貸収入であります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自2024年12月1日 至2025年8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	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	リノベーション事業	インベストメント事業	アドバイザー事業			
売上高						
一時点で移転される財又はサービス	40,960,357	597,840	591,694	42,149,892	—	42,149,892
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	37,604	37,604	—	37,604
顧客との契約から生じる収益	40,960,357	597,840	692,299	42,187,497	—	42,187,497
その他の収益 (注) 3	6,092,290	178,275	78,138	6,348,704	—	6,348,704
外部顧客への売上高	47,052,648	776,115	707,438	48,536,201	—	48,536,201
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	664,110	664,110	△664,110	—
計	47,052,648	776,115	1,371,549	49,200,312	△664,110	48,536,201
セグメント利益	5,407,061	131,746	807,131	6,345,939	△509,029	5,836,910

(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。

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」（企業会計基準委員会 移管指針第10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。