

第28回定時株主総会招集ご通知に 際しての電子提供措置事項

- 新株予約権等の状況
- 業務の適正を確保するための体制
及び当該体制の運用状況の概要
- 連結株主資本等変動計算書
- 連結注記表
- 株主資本等変動計算書
- 個別注記表

(2024年12月1日から2025年11月30日まで)

スター・マイカ・ホールディングス株式会社

上記事項につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

新株予約権等の状況

1. 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況

(2025年11月30日現在)

	第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4回新株予約権
新株予約権の目的となる株式の種類及び数	新株予約権1個につき 普通株式400株	新株予約権1個につき 普通株式400株	新株予約権1個につき 普通株式400株
新株予約権の目的となる株式の数	32,400株	48,000株	88,000株
新株予約権の行使時の払込金額（1個当たり）	1円	1円	1円
新株予約権の行使期間	2019年6月1日から 2040年3月14日まで	2019年6月1日から 2041年7月14日まで	2019年6月1日から 2042年4月30日まで
新株予約権を有する役員の人数	取締役(社外取締役及び 監査等委員を除く) 1名	取締役(社外取締役及び 監査等委員を除く) 1名	取締役(社外取締役及び 監査等委員を除く) 1名
	第5回新株予約権	第6回新株予約権	
新株予約権の目的となる株式の種類及び数	新株予約権1個につき 普通株式4株	新株予約権1個につき 普通株式4株	
新株予約権の目的となる株式の数	52,800株	61,600株	
新株予約権の行使時の払込金額（1個当たり）	1円	1円	
新株予約権の行使期間	2019年6月1日から 2043年4月30日まで	2019年6月1日から 2044年4月14日まで	
新株予約権を有する役員の人数	取締役(社外取締役及び 監査等委員を除く) 1名	取締役(社外取締役及び 監査等委員を除く) 1名	

(注) 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。上記の「新株予約権の目的となる株式の数」は、当該株式分割後の株式数で記載しております。

2. 当事業年度中に職務執行の対価として当社使用人等に対し交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

3. その他新株予約権等の状況

2025年1月14日開催の取締役会決議に基づき発行した新株予約権等の状況

第12回新株予約権	
新株予約権の総数	3,315個
新株予約権の目的となる株式の種類及び数	普通株式331,500株 (新株予約権1個につき100株)
新株予約権の払込金額	新株予約権1個当たり 1,300円
新株予約権の払込期日	2025年1月31日
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	新株予約権1個当たり 77,400円 (1株当たり 774円)
新株予約権の行使期間	2027年3月1日から2030年1月30日まで
新株予約権の行使の条件	(注)
新株予約権の割当てを受ける者及び数	当社取締役 1名 (1,325個) 当社子会社の取締役 2名 (289個) 当社子会社の従業員 27名 (1,701個)

- (注) 1. 新株予約権者は、2024年11月期から2026年11月期の当社の有価証券報告書に記載された連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合は損益計算書。以下同じ。）における営業利益の合計額が19,000百万円を超過した場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権行使することができる。また、当該連結損益計算書に本新株予約権にかかる株式報酬費用が計上されている場合には、当該費用計上による影響を排除した株式報酬費用控除前営業利益をもって判定するものとする。なお、国際財務報告基準の適用等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、別途参考すべき指標を取締役会にて定めるものとする。
2. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
3. 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
4. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
5. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

1. 業務の適正を確保するための体制

当社は、会社法及び会社法施行規則に定める業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針（内部統制システム構築に関する基本方針）について、取締役会において決議しております。

その内容は次のとおりであります。

(1) 当社及び子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

企業行動憲章を制定し、当社及び子会社の役職員が法令及び定款を遵守した行動をとるための行動規範を定めております。またその徹底を図るため、コンプライアンス規程を定めコンプライアンス担当部門及び責任者を置き、当社グループ全体のコンプライアンスの取り組みを横断的に統括します。コンプライアンス担当部門は、当社及び子会社の役職員に対してコンプライアンスに関する研修を行います。

当社及び子会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体に対しては、毅然とした対応をします。企業行動憲章において、基本方針を社内外に宣言し、社内規程を設けて社内体制の整備をします。また、不当要求防止責任者を定め、警視庁と連携するとともに、社内における教育研修を行います。

内部監査担当部門は、コンプライアンス担当部門と連携の上、当社及び子会社のコンプライアンスの状況を監査し、定期的に取締役会及び監査等委員会に報告するものとします。

当社及び子会社は、法令遵守上疑義のある行為等について、社外の弁護士に直接相談を行う内部通報制度の体制を整備します。

(2) 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制

文書管理規程に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体（以下「文書等」という）に記録し、保存します。取締役は、文書管理規程により、常時これらの文書等を閲覧できるものとします。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理規程を定め、リスク管理担当部門を置き、リスク管理体制を構築し、リスク管理状況を定期的に取締役会及び監査等委員会に報告するものとします。また、不測の事態が生じた場合は代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、専門家の助言の下、迅速な対応を行う体制を整えます。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会を月一回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催いたします。また、取締役会は、職務権限規程・業務分掌規程等の社内規程により、職務権限及び意思決定ルールを定め、適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制を整備します。さらに、業務の運営状況を把握し、その改善を図るために、内部監査を実施します。

(5) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

① 子会社の取締役の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は関係会社管理規程を定め、子会社から定期的に業務執行に関する報告を受けるとともに、定期的な監査を実施する体制を整備します。

また、当社の取締役、役職員が各子会社の取締役を兼務することにより、相談・報告を適切に行える体制を整備します。

② 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

子会社の業務執行について、当社に適時適切な報告を求めるとともに、関係会社管理規程に定めた重要事項については、当社の取締役会にて審議を行います。

③ 子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

関係会社管理規程に基づき、子会社の管理、組織、権限等を定めるとともに、当社の主管部署を定めて、必要に応じて主管部署と子会社が連携して、業務執行を行います。

また、内部監査担当部門が子会社を含めた業務及び財産の状況の監査を行い、各子会社の業務執行の適正性を確保することとしております。

(6) 監査等委員がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

監査等委員の職務を補助する組織は内部監査部門とし、監査等委員の求めに応じて必要な人員を配置することとします。

(7) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

当該使用人の人事異動・評価等に関しては、あらかじめ監査等委員会に相談し、意見を求めることがあります。また、監査等委員会から必要な指示を受けた使用人は、その指示に関する限りにおいて、取締役の指揮命令は受けないものとしております。

(8) 取締役及び使用人が監査等委員に報告をするための体制その他の監査等委員への報告に関する体制

代表取締役及び業務執行を担当する取締役は、取締役会において隨時その担当する業務の執行状況の報告を行います。また、取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生しましたは発生する恐れがあるときや、役職員による法令・定款違反または不正な行為を発見したときは、監査等委員に報告します。

また、当社グループは、当社の監査等委員への報告を行った当社グループの取締役及び使用人に対して、当該報告を行ったことを理由として不利益な取扱いを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底いたします。

(9) 監査等委員の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員がその職務の執行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理します。

(10) その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査等委員の過半数は社外取締役とし、監査の透明性を確保します。また、取締役との定期的な意見交換を行い、会計監査人・内部監査担当部門との連携を図り、適切な意思疎通及び効果的な監査業務の遂行を図ります。さらに、役職員の監査等委員会に対する理解を深め、監査の環境を整備するよう努めます。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりです。

(1) 内部統制システム全般

当社及び子会社の内部統制システム全般の整備・運用状況を当社の内部監査担当部門である社長室がモニタリングし、改善を進めております。

(2) コンプライアンス

当社は、当社及び子会社の使用人に対し、社内研修による教育及び会議体での説明を行い、法令及び定款を遵守するための取り組みを継続的に行っております。

また、当社はコンプライアンス規程により相談・通報制度を設けており、コンプライアンスの実効性向上に努めております。

(3) 内部監査

内部監査担当部門である社長室が作成した内部監査計画に基づき、当社及び子会社の内部監査を実施いたしました。

連結株主資本等変動計算書

(2024年12月1日から)
(2025年11月30日まで)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当連結会計年度期首残高	481,942	3,763,421	21,686,985	△568,877	25,363,471
当連結会計年度変動額					
新株の発行	349,981	349,981			699,963
剰余金の配当			△926,336		△926,336
親会社株主に帰属する当期純利益			4,184,941		4,184,941
自己株式の取得				△206,039	△206,039
自己株式の処分		64,123		186,071	250,194
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)					
当連結会計年度変動額合計	349,981	414,104	3,258,605	△19,968	4,002,723
当連結会計年度末残高	831,924	4,177,526	24,945,590	△588,845	29,366,195

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当連結会計年度期首残高	77,937	77,937	58,136	25,499,546
当連結会計年度変動額				
新株の発行				699,963
剰余金の配当				△926,336
親会社株主に帰属する当期純利益				4,184,941
自己株式の取得				△206,039
自己株式の処分				250,194
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)	166,392	166,392	31,130	197,523
当連結会計年度変動額合計	166,392	166,392	31,130	4,200,247
当連結会計年度末残高	244,330	244,330	89,267	29,699,793

連 結 注 記 表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

スター・マイカ株式会社

スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社

スター・マイカ・レジデンス株式会社

スター・マイカ・プロパティ株式会社

スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社

② 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

③ 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「8. 開示対象特別目的会社に関する注記」に記載しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

・持分法を適用していない関連会社の名称及び持分法を適用しない理由

UT創業者の会有限責任事業組合及びUT創業者の会投資事業有限責任組合は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

また、匿名組合への出資について、入手可能な直近の決算書を基礎とし、組合決算の持分相当額を純額方式により当連結会計年度の損益として計上しております。

ロ. デリバティブ

時価法

ハ. 棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～15年

その他 2～20年

ロ. 無形固定資産

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアは、社内における見込利用可能期間（5年）を採用しております。

ハ. 長期前払費用

定額法を採用しております。

③ 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

償還期間にわたり均等償却しております。

④ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

⑤ 収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

イ. リノベーション事業

・不動産販売

不動産販売においては主に取得した中古分譲マンションをリノベーションし、居住用物件として一般消費者へ販売しております。当該不動産販売において当社は、顧客との不動産売買契約に基づき対象不動産の引渡しを行う義務を負っており、対象不動産の顧客への引渡し完了時点において収益を計上しております。

口. アドバイザリー事業

・不動産仲介

不動産仲介においては主に中古分譲マンションの仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき不動産売買契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。当該不動産仲介において、媒介契約に基づき成立した不動産売買契約に関する物件の引渡しをもって履行義務が充足されることから、不動産取引の完了時点において収益を計上しております。

・不動産管理

不動産管理においては不動産の所有者との管理契約に基づき、賃貸管理及び建物管理等の受託管理業を行っております。当該業務に係る履行義務はそれぞれのサービスが提供される時点で充足されることから、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

⑥ 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ. ヘッジ方針

変動金利による借入金金利を固定金利に変換し、金利変動リスクをヘッジしております。

ニ. ヘッジの有効性評価の方法

繰延ヘッジ処理による金利スワップについては、金利スワップの受取キャッシュ・フローの累計とヘッジ対象の支払キャッシュ・フローの累計を比較し、その変動額の比率により有効性を評価しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度
販売用不動産	105,029,935千円
売上原価に計上した販売用不動産評価損	89,642千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、販売用不動産の評価について、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。なお、正味売却価額は、販売見込額から過去の実績率等に基づく販売経費等見込額を控除して算出しております。

販売用不動産の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、販売実績、外部業者による価格査定結果等を踏まえ、算出しております。なお、物件ごとに特性があり、景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けて、その見積りは変動する可能性があります。その結果、販売用不動産の正味売却価額の見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度の連結計算書類における販売用不動産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産 79,569,855千円

② 担保に係る債務

短期借入金 127,000千円

1年内返済予定の長期借入金 3,423,719千円

長期借入金 65,758,391千円

計 69,309,111千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 80,524千円

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	34,000,000株	755,900株	-株	34,755,900株

(変動事由の概要)

発行済株式の総数の増加755,900株は第三者割当による新株式の発行によるものであります。

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	875,589株	232,216株	286,264株	821,541株

(変動事由の概要)

自己株式の数の増加232,216株及び減少286,264株の内訳は次のとおりであります。

2025年2月21日及び2025年11月20日の

取締役会の決議に基づく自己株式の取得による増加 217,700株

2025年4月17日の取締役会の決議に基づく自己株式の無償取得による増加 14,516株

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 286,264株

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 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
2025年1月14日 取締役会	普通株式	414,055	12.5	2024年11月30日	2025年2月25日
2025年6月30日 取締役会	普通株式	512,280	15.0	2025年5月31日	2025年8月4日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2026年1月13日 取締役会	普通株式	利益剰余金	746,555	22.0	2025年11月30日	2026年2月6日

(4) 当連結会計年度末における新株予約権に関する事項

	第2回 新株予約権	第3回 新株予約権	第4回 新株予約権	第5回 新株予約権	第6回 新株予約権	第12回 新株予約権
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	32,400株	48,000株	88,000株	52,800株	61,600株	331,500株
新株予約権の残高	81個	120個	220個	13,200個	15,400個	3,315個

(注) 第12回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主にリノベーション事業及びインベストメント事業を行うために必要な資金を、金融機関からの借入や社債発行により調達しております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

営業投資有価証券及び投資有価証券は非上場株式、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、主に発行体の信用リスクを伴っておりますが、定期的に発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は主にリノベーション事業及びインベストメント事業に係る資金調達であり、償還日は最長で決算日より19年後であります。社債は主に運転資金の調達を目的とした資金調達であり、償還日は最長で決算日より1年後であります。

これら借入金及び社債は資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）を伴っておりますが、当社グループでは、資金繰り計画を作成、適宜見直すとともに、手許流動性の維持等により当該リスクを管理しております。

また、変動金利による長期借入金については、金利の変動リスクに晒されておりますが、主として営業取引に係るものであり、金利動向を隨時把握し、適切に管理しております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払利息の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計の概要是、連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項 (4) 会計方針に関する事項 ⑥ 重要なヘッジ会計の方法」に記載のとおりであります。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債（※2）	20,000	20,000	—
(2) 長期借入金（※3）	80,613,166	80,930,724	317,558
負債計	80,633,166	80,950,724	317,558
デリバティブ取引（※4）	817,149	817,149	—

(※1) 現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、営業未払金、短期借入金及び未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(※2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(※3) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(※4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（）で示しております。

(注) 1. 市場価格のない株式等は時価開示の対象としておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	連結貸借対照表計上額
営業投資有価証券（※1）	72,980
投資有価証券	
その他有価証券	
優先出資	108,000
匿名組合出資（※2）	1,652,866
その他（非上場株式等）（※2）	24,313
関係会社出資金（※2）	85,646

（※1） 営業投資有価証券につきましては、連結貸借対照表の流動資産の「その他」に含まれております。

（※2） 匿名組合出資1,652,866円、その他（非上場株式等）24,313千円及び関係会社出資金85,646千円につきましては、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資であります。なお、時価の算定に関する会計基準の適用指針第24-16項を適用しており、金融商品の時価等の開示に関する適用指針第4項（1）に定める事項を注記しておりません。

(注) 2. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	3,384,501
営業未収入金	54,702
合計	3,439,204

(注) 3. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	127,000	—	—	—	—	—
社債	20,000	—	—	—	—	—
長期借入金	7,063,049	11,823,386	11,584,904	9,410,525	11,582,970	29,148,331
合計	7,210,049	11,823,386	11,584,904	9,410,525	11,582,970	29,148,331

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
デリバティブ取引(※)	—	817,149	—	817,149
デリバティブ取引計	—	817,149	—	817,149

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（）で示しております。

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（※1）	—	20,000	—	20,000
長期借入金（※2）	—	80,930,724	—	80,930,724
負債計	—	80,950,724	—	80,950,724

(※1) 1年内償還予定の社債を含めております。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債（1年内償還予定を含む）

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金は、一定の期間ごとに区分した当該借入金の元利金の合計額を、同様の新規借入において想定される利率で割引いた現在価値により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

7. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	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	
一時点で移転される財又 はサービス	55,814,783	1,984,416	821,018	58,620,219
一定の期間にわたり移転 される財又はサービス	—	—	51,516	51,516
顧客との契約から生じる 収益	55,814,783	1,984,416	872,534	58,671,735
その他の収益	10,197,909	184,266	104,362	10,486,538
外部顧客への売上高	66,012,693	2,168,683	976,897	69,158,274

(注) 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。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結注記表「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項 (4) 会計方針に関する事項 (5) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約負債の残高等

当社及び連結子会社の契約負債については、残高に重要性が乏しいことから記載を省略しております。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

8. 開示対象特別目的会社に関する注記

(1) 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社グループは、資金調達先の多様化を図り、安定的に資金を調達することを目的として、不動産の流動化を実施しております。流動化においては、当社グループが不動産（信託受益権等）を特別目的会社に譲渡し、当該資産を裏付けとして特別目的会社が借入等によって調達した資金を、売却代金として受領しております。また、特別目的会社に対しては、匿名組合契約を締結しており、当該契約に基づき出資しております。

当連結会計年度末現在の開示対象特別目的会社は次のとおりであります。

なお、当社グループは、当該特別目的会社について、議決権のある出資等は有しておらず、役員の派遣もありません。

	当連結会計年度 (2025年11月30日)
特別目的会社数	2社
直近の決算日における資産総額	5,996,663千円
直近の決算日における負債総額	5,964,421千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

	主な取引の金額 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
匿名組合出資金（注）1	－	匿名組合投資損益	242,640
譲渡価額	－	売上高	－

- (注) 1. 当連結会計年度末現在、匿名組合出資金の残高は1,383,129千円であります。また、匿名組合出資金に係る投資損益は、売上高に計上しております。
2. スター・マイカ・プロパティ株式会社は、特別目的会社に譲渡した物件の賃貸管理業務を受託しております。なお、金額については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

9. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 872.58円
(2) 1株当たり当期純利益 124.40円

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書

(2024年12月1日から)
(2025年11月30日まで)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	481,942	221,942	13,916,412	14,138,355	25,000	4,343,399	4,368,399
当期変動額							
新株の発行	349,981	349,981		349,981			
剰余金の配当						△926,336	△926,336
当期純利益						1,669,360	1,669,360
自己株式の取得							
自己株式の処分			64,123	64,123			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	349,981	349,981	64,123	414,104	-	743,023	743,023
当期末残高	831,924	571,924	13,980,535	14,552,460	25,000	5,086,423	5,111,423

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△568,877	18,419,819	58,136	18,477,956
当期変動額				
新株の発行		699,963		699,963
剰余金の配当		△926,336		△926,336
当期純利益		1,669,360		1,669,360
自己株式の取得	△206,039	△206,039		△206,039
自己株式の処分	186,071	250,194		250,194
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			31,130	31,130
当期変動額合計	△19,968	1,487,142	31,130	1,518,273
当期末残高	△588,845	19,906,962	89,267	19,996,229

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(1) 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券（営業投資有価証券を含む）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 収益及び費用の計上基準

当社の主な収益は、子会社からの経営指導料及び受取配当金であります。経営指導料においては、子会社への契約内容に応じた受託業務を提供することが履行義務であり、契約期間を通じて当社の履行義務が充足されることから、一定の期間にわたり収益を認識しております。受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。

2. 貸借対照表に関する注記

(1) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	2,665,560千円
短期金銭債務	397,086千円

(2) 保証債務

以下の子会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

スター・マイカ株式会社	4,142,430千円
-------------	-------------

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業収益	2,347,350千円
営業費用	4,200千円
営業取引以外の取引高	26,344千円

4. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	821,541株
------	----------

5. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
前払費用	5,169千円
未払事業税	3,939千円
未払賞与	15,690千円
株式報酬費用	150,777千円
その他	8,969千円
繰延税金資産小計	184,547千円
評価性引当額	△148,688千円
繰延税金資産合計	35,859千円

(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となつた主要な項目別内訳

法定実効税率	30.6%
(調整)	
受取配当等永久に益金に算入されない項目	△28.7%
評価性引当額の増減	2.0%
その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.2%

(3) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2026年4月1日以降開始の事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の30.6%から31.5%に変更されます。

なお、この税率変更による計算書類に与える影響は軽微であります。

6. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者と の関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	スター・マイカ(株)	(所有) 直接 100.0	経営指導 役員の兼任	経営指導料の 受取 (注1)	618,000	—	—
				資金の貸付 (注2)	1,800,000	短期貸付金	2,600,000
				貸付金の回収 (注2)	700,000		
				債務保証 (注3)	4,142,430	—	—
子会社	スター・マイカ・ アセットマネジメ ント(株)	(所有) 直接 100.0	経営指導	資金の借入 (注2)	100,000	短期借入金	—
				借入金の返済 (注2)	300,000		
子会社	スター・マイカ・ レジデンス(株)	(所有) 直接 100.0	経営指導 役員の兼任	資金の借入 (注2)	300,000	短期借入金	300,000
				借入金の返済 (注2)	400,000		
子会社	スター・マイカ・ アセット・パート ナーズ(株)	(所有) 直接 100.0	経営指導 役員の兼務	資金の借入 (注2)	250,000	短期借入金	50,000
				借入金の返済 (注2)	200,000		

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) 当社は、スター・マイカ株式会社に経営指導を行っており、経営指導料については、業務内容を勘案し、協議の上契約により決定しております。
- (注2) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。
- (注3) 当社はスター・マイカ株式会社の借入金に対して債務保証を行っております。なお、保証料の受取は行っておりません。

(2) 役員

種類	氏名	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	水永 政志	(被所有) 直接 35.6	当社代表 取締役	金銭報酬債権 の現物出資 (注)	223,198	—	—

(注) 謾渡制限付株式報酬制度に基づく、金銭報酬債権の現物出資であります。

7. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、個別注記表「1. 重要な会計方針に係る事項 (2) 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

8. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 586.63円 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 49.62円 |

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。