

2026年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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 2026年7月3日 配当支払開始予定日 2026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. 2026年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年12月1日～2026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	%
2026年11月期中間期	43,421	28.8	6,809	69.5	6,361	79.2	4,356	79.2
2025年11月期中間期	33,722	23.7	4,017	39.9	3,549	47.0	2,431	45.8

(注) 包括利益 2026年11月期中間期 4,504百万円 (75.6%) 2025年11月期中間期 2,564百万円 (52.5%)

	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
2026年11月期中間期	128.11	127.06
2025年11月期中間期	73.01	72.39

(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	%
2026年11月期中間期	136,105	33,766	24.7
2025年11月期	115,462	29,699	25.6

(参考) 自己資本 2026年11月期中間期 33,661百万円 2025年11月期 29,610百万円

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
2025年11月期	—	15.00	—	22.00	37.00
2026年11月期	—	25.50			
2026年11月期（予想）			—	25.50	51.00

(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. 2026年11月期の連結業績予想（2025年12月1日～2026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	89,168	28.9	10,449	42.9	8,771	42.5	6,030	44.1	167.62

(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)	2026年11月期中間期	34,755,900株	2025年11月期	34,755,900株
② 期末自己株式数	2026年11月期中間期	640,943株	2025年11月期	821,541株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年11月期中間期	34,007,789株	2025年11月期中間期	33,306,938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
(重要な後発事象)	10

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・所得環境の改善や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、中東情勢の影響や金融資本市場の変動等による影響には、引き続き注意が必要な状況にあります。

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、2026年5月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,709件(前年同月比3.4%減)と2カ月連続で減少いたしました。また、成約㎡単価は80.78万円(同3.9%減)と2020年4月以来73カ月ぶりに下落、成約価格も5,067万円(同4.6%減)と2024年10月以来19カ月ぶりに下落しております。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は45,804件(同3.4%増)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

なお、当社は2026年5月13日付で連結業績予想を修正し、2026年11月期の計数目標を「売上高891億円」「営業利益104億円」「当期純利益60億円」としております。連結業績予想の詳細に関しては、2026年5月13日に公表しております「連結業績予想の修正及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご参照ください。

②企業価値の最大化に向けた目標

・2026年11月期 売上高	891億円
・2026年11月期 営業利益	104億円
・2026年11月期 当期純利益	60億円
・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43,421,227千円(前年同期比28.8%増)、売上総利益9,730,310千円(同57.8%増)、営業利益6,809,693千円(同69.5%増)、経常利益6,361,756千円(同79.2%増)、親会社株主に帰属する中間純利益4,356,862千円(同79.2%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。

(リノベーション事業)

リノベーション事業は、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、販売活動が極めて好調に推移し、賃貸中の戸数が減少したことから、賃貸売上は2,346,623千円(同0.2%減)となりました。販売面は、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、都市部を中心とした物件購入の成果により販売価格及び利益率が押し上げられ、販売売上は38,725,578千円(同27.0%増)、販売利益率は19.3%(同4.7ポイント増)となりました。

この結果、売上高は41,072,202千円(同25.1%増)、営業利益は5,924,840千円(同60.5%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、11,564千円となりました。

(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(リノベー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、保有する一棟収益物件を売却するとともに、新たな投資案件として一棟収益物件を複数棟購入いたしました。

この結果、売上高は1,376,700千円(同223.0%増)、営業利益は149,907千円(同1.6%増)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たことに加え、大口の成功報酬を収受する等、コンサルティング報酬も増加いたしました。

この結果、売上高は972,324千円(同114.9%増)、営業利益は1,174,863千円(同127.1%増)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130,589,970千円となり、前連結会計年度末に比べ19,727,155千円増加しました。これは主に、現金及び預金が1,534,390千円及び販売用不動産が18,214,753千円増加したこと等によるものであります。固定資産は5,515,624千円となり、前連結会計年度末に比べ916,234千円増加しました。これは主に、無形固定資産が152,406千円、投資有価証券が251,623千円及び金利スワップが576,554千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136,105,594千円となり、前連結会計年度末に比べ20,643,291千円増加しました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は14,180,515千円となり、前連結会計年度末に比べ1,968,122千円増加しました。これは主に、短期借入金が866,300千円、1年内返済予定の長期借入金が856,426千円及び未払法人税等が644,555千円増加したこと等によるものであります。固定負債は88,158,148千円となり、前連結会計年度末に比べ14,608,032千円増加しました。これは、長期借入金が14,608,032千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102,338,664千円となり、前連結会計年度末に比べ16,576,154千円増加しました。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は33,766,929千円となり、前連結会計年度末に比べ4,067,136千円増加しました。これは主に、剰余金の配当746,555千円があるものの、親会社株主に帰属する中間純利益4,356,862千円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25.6%)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

2026年5月13日の「連結業績予想の修正及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」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 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,400,884	4,935,275
営業未収入金	54,702	58,137
販売用不動産	105,029,935	123,244,689
その他	2,378,230	2,352,920
貸倒引当金	△938	△1,052
流動資産合計	110,862,815	130,589,970
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	106,818	106,776
減価償却累計額	△38,625	△42,053
建物及び構築物(純額)	68,192	64,723
その他	99,264	99,502
減価償却累計額	△41,898	△50,021
その他(純額)	57,365	49,480
有形固定資産合計	125,558	114,203
無形固定資産	102,922	255,329
投資その他の資産		
投資有価証券	1,870,826	2,122,449
繰延税金資産	635,010	562,598
金利スワップ	817,149	1,393,704
その他	1,050,002	1,069,419
貸倒引当金	△2,080	△2,080
投資その他の資産合計	4,370,908	5,146,091
固定資産合計	4,599,389	5,515,624
繰延資産		
社債発行費	98	—
繰延資産合計	98	—
資産合計	115,462,303	136,105,594

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,184,227	1,166,949
短期借入金	127,000	993,300
1年内返済予定の長期借入金	7,063,049	7,919,475
未払法人税等	1,465,859	2,110,414
賞与引当金	—	86,273
その他	2,372,257	1,904,103
流動負債合計	12,212,393	14,180,515
固定負債		
長期借入金	73,550,116	88,158,148
固定負債合計	73,550,116	88,158,148
負債合計	85,762,510	102,338,664
純資産の部		
株主資本		
資本金	831,924	831,924
資本剰余金	4,177,526	4,341,509
利益剰余金	24,945,590	28,555,896
自己株式	△588,845	△459,357
株主資本合計	29,366,195	33,269,973
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	244,330	391,595
その他の包括利益累計額合計	244,330	391,595
新株予約権	89,267	105,360
純資産合計	29,699,793	33,766,929
負債純資産合計	115,462,303	136,105,594

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	33,722,075	43,421,227
売上原価	27,555,182	33,690,916
売上総利益	6,166,892	9,730,310
販売費及び一般管理費	2,149,674	2,920,617
営業利益	4,017,217	6,809,693
営業外収益		
受取利息	13,303	33,859
受取配当金	—	27,557
デリバティブ評価益	207,144	375,737
その他	1,953	6,758
営業外収益合計	222,400	443,913
営業外費用		
支払利息	574,142	767,627
支払手数料	112,197	121,720
その他	3,854	2,502
営業外費用合計	690,194	891,850
経常利益	3,549,424	6,361,756
税金等調整前中間純利益	3,549,424	6,361,756
法人税等	1,117,836	2,004,894
中間純利益	2,431,587	4,356,862
親会社株主に帰属する中間純利益	2,431,587	4,356,862

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
中間純利益	2,431,587	4,356,862
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	133,240	147,265
その他の包括利益合計	133,240	147,265
中間包括利益	2,564,828	4,504,127
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	2,564,828	4,504,127

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026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	3,549,424	6,361,756
減価償却費	34,807	48,244
株式報酬費用	135,824	151,884
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△187	113
賞与引当金の増減額(△は減少)	—	86,273
受取利息及び受取配当金	△13,303	△61,417
支払利息	574,142	767,627
社債発行費償却	296	98
デリバティブ評価損益(△は益)	△207,144	△375,737
匿名組合投資損益(△は益)	△114,981	△247,623
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	—	499
営業債権の増減額(△は増加)	10	△3,435
未収消費税等の増減額(△は増加)	208,063	71,635
販売用不動産の増減額(△は増加)	△7,191,793	△18,214,753
営業債務の増減額(△は減少)	△59,697	△17,277
未払消費税等の増減額(△は減少)	△53,953	46,602
その他	△342,746	△400,663
小計	△3,481,236	△11,786,172
利息及び配当金の受取額	11,992	58,114
利息の支払額	△564,860	△752,219
法人税等の支払額	△1,033,657	△1,337,986
法人税等の還付額	352	17
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,067,410	△13,818,245
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	△1,184	△26,856
無形固定資産の取得による支出	△20,244	△184,709
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	△140,428	△211,566
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)	△1,530,700	866,300
長期借入れによる収入	26,375,040	34,820,160
長期借入金の返済による支出	△18,349,195	△19,355,701
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	—
配当金の支払額	△414,055	△746,555
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	6,765,362	15,564,202
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,557,523	1,534,390
現金及び現金同等物の期首残高	1,904,843	3,400,884
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,462,366	4,935,275

(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)

該当事項はありません。

(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、当中間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。

(セグメント情報等の注記)

I 前中間連結会計期間(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	アドバイザー 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」(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。

II 当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026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	38,453,676	1,353,894	886,626	40,694,198	—	40,694,198
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	33,656	33,656	—	33,656
顧客との契約から生 じる収益	38,453,676	1,353,894	920,283	40,727,854	—	40,727,854
その他の収益 (注) 3	2,618,525	22,805	52,041	2,693,372	—	2,693,372
外部顧客への売上高	41,072,202	1,376,700	972,324	43,421,227	—	43,421,227
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	621,304	621,304	△621,304	—
計	41,072,202	1,376,700	1,593,628	44,042,531	△621,304	43,421,227
セグメント利益	5,924,840	149,907	1,174,863	7,249,611	△439,917	6,809,693

(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。

(重要な後発事象)

(第三者割当による新株式の発行)

当社は、2026年5月13日付の取締役会において、東京建物株式会社を割当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、2026年6月1日に払込が完了いたしました。

募集の概要

(1) 払 込 期 日	2026年6月1日
(2) 発 行 新 株 式 数	普通株式 3,823,100株
(3) 発 行 価 額	1株につき1,716円
(4) 調 達 資 金 の 額	6,560,439,600円
(5) 増加する資本金及び資 本 準 備 金 の 額	増加する資本金の額 3,280,219,800円 増加する資本準備金の額 3,280,219,800円
(6) 募集又は割当方法 (割 当 先)	第三者割当の方法により、東京建物株式会社に全株式を割り当てる。
(7) 資 金 の 使 途	リノベマンション事業及びインベストメント事業における物件取得資金