

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年7月4日
【中間会計期間】	第28期中（自 2024年12月1日 至 2025年5月31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】	執行役員 長谷 学
【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】	執行役員 長谷 学
【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27期 中間連結会計期間	第28期 中間連結会計期間	第27期
会計期間	自2023年12月1日 至2024年5月31日	自2024年12月1日 至2025年5月31日	自2023年12月1日 至2024年11月30日
売上高 (千円)	27,257,413	33,722,075	55,849,959
経常利益 (千円)	2,413,904	3,549,424	4,607,357
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益 (千円)	1,667,206	2,431,587	3,106,800
中間包括利益又は包括利益 (千円)	1,681,376	2,564,828	3,174,418
純資産額 (千円)	24,659,173	28,615,515	25,499,546
総資産額 (千円)	103,067,322	112,215,076	102,760,751
1株当たり中間（当期）純利益 (円)	49.95	73.01	92.98
潜在株式調整後1株当たり中間（当期）純利益 (円)	49.53	72.39	92.20
自己資本比率 (%)	23.9	25.4	24.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△6,767,618	△5,067,410	△5,269,268
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△20,139	△140,428	△56,605
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,761,806	6,765,362	3,030,751
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高 (千円)	3,174,015	3,462,366	1,904,843

（注）当社は中間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いません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、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の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、当中間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。

(1) 経営成績の状況

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）財政状態の状況

（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、長期借入金が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) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、販売用不動産の増加額7,191,793千円、長期借入金の返済による支出18,349,195千円、短期借入金の純減額1,530,700千円及び法人税等の支払額1,033,657千円等の資金減少要因があるものの、長期借入れによる収入26,375,040千円、税金等調整前中間純利益3,549,424千円等の資金増加要因が生じたことから、前連結会計年度末に比べ1,557,523千円増加し、当中間連結会計期間末には3,462,366千円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は5,067,410千円（前年同期比25.1%減）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額7,191,793千円、法人税等の支払額1,033,657千円などの資金減少要因が、税金等調整前中間純利益3,549,424千円などの資金増加要因を上回ったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は140,428千円（同597.3%増）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出119,000千円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は6,765,362千円（同17.4%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入26,375,040千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出18,349,195千円及び短期借入金の純減額1,530,700千円などの資金減少要因を上回ったことによるものであります。

(4) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、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。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、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。

(6) 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】

当中間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】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	84,800,000
計	84,800,000

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数（株） (2025年5月31日)	提出日現在発行数（株） (2025年7月4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	34,755,900	34,755,900	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	34,755,900	34,755,900	—	—

- (注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2025年7月1日からこの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. 2025年5月16日を払込期日とする第三者割当増資により、発行済株式総数が755,900株増加しております。
3. 提出日現在の発行済株式数のうち1,816,517株は、譲渡制限付株式報酬として、金銭報酬債権（1,152,464千円）を出資の目的とする現物出資によるものです。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

当中間会計期間において発行した新株予約権は、以下のとおりであります。

第12回新株予約権

決議年月日	2025年1月14日
付与対象者の区分及び人数(名) ※ 1	当社取締役 1 当社子会社の取締役 2 当社子会社の従業員 27
新株予約権の数(個) ※ 2	3,315
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) ※ 2	普通株式 331,500 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※ 2	774 (注) 2
新株予約権の行使期間 ※ 2	2027年3月1日から2030年1月30日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) ※ 2	発行価格 965 資本組入額 483
新株予約権の行使の条件 ※ 2	(注) 6
新株予約権の譲渡に関する事項 ※ 2	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※ 2	(注) 8

※ 1. 2025年1月14日取締役会決議当時の付与対象者の区分及び人数であります。

※ 2. 新株予約権の発行時(2025年1月31日)における内容を記載しております。

(注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

本新株予約権1個あたりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式100株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割、株式交換、株式交付または資本金の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整することができるものとする。

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株あたりの払込金額(以下、「行使価額」という。)に、付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権発行にかかる取締役会決議日の前取引日である2025年1月10日の東京証券取引所における当社株式の普通取引終値である金774円とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(または合併)の比率}}$$

当社普通株式の株式分割または株式併合を行う場合の調整後行使価額は、当社普通株式にかかる株式分割(基準日が設定されない場合の当社普通株式の無償割当てを除く。)が行われた場合はその基準日の翌日以降、基準日が設定されない場合の当社普通株式の無償割当てまたは株式併合が行われた場合はその効力発生以降、これを適用する。

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分または合併、会社分割、株式交換および株式交付による新株の発行および自己株式の交付の場合を除く。以下同じ。)、次の算式(以下、「行使価額調整式」という。)により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株あたり払込金額}}{\text{新規発行前の1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後の行使価額を初めて適用する日の1カ月前の日における当社普通株式にかかる発行済株式総数から、当該日における当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己新株の処分を行う場合の調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合は最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、またはかかる発行もしくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割、株式交換または株式交付を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権を行使することができる期間（以下、「行使期間」という。）は、2027年3月1日から2030年1月30日までとする。

4. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

- ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- ② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から、上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

5. 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。

6. 新株予約権の行使の条件

- 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を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、別途参照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、本新株予約権の権利行使時において、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。

7. 新株予約権の取得に関する事項

- ① 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画、または当社が株式交付子会社となる株式交付計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- ② 新株予約権者が権利行使をする前に、上記6に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

8. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。再編対象会社の新株予約権を交付する場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

① 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1に準じて決定する。

④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記8. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。

⑤ 新株予約権を行使することができる期間

上記3に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記3に定める行使期間の末日までとする。

⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記4に準じて決定する。

⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

⑧ その他新株予約権の行使の条件

上記6に準じて決定する。

⑨ 新株予約権の取得事由及び条件

上記7に準じて決定する。

⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

② 【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)
2025年5月16日（注）	755,900	34,755,900	349,981	831,924	349,981	571,924

（注）有償第三者割当

発行価額 926円

資本組入額 349,981千円

割当先 株式会社日本政策投資銀行

(5) 【大株主の状況】

2025年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
水永 政志	東京都港区	12,407,830	36.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR	4,953,500	14.50
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,596,900	7.60
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	1,017,000	2.98
株式会社日本政策投資銀行	東京都千代田区大手町一丁目9番6号	755,900	2.21
KIA FUND 136 (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ)	MINITRIES COMPLEX POBOX 64 SATAT 13001 KUWAIT (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	663,900	1.94
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UK PENSION FUNDS EXEMPT LENDING ACCOUNT (常任代理人:香港上海銀行)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	558,000	1.63
アーク証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目4番1号 新国際ビル4F	550,000	1.61
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号 (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	549,700	1.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	433,200	1.27
計	—	24,485,930	71.70

(注) 2025年5月19日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三菱UFJ信託銀行株式会社及び三菱UFJアセットマネジメント株式会社が2025年5月12日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社としては2025年5月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記の大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (％)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	株式 1,478,000	4.35
三菱UFJアセットマネジメント株式会社	東京都港区東新橋一丁目9番1号	株式 596,700	1.76
計	—	2,074,700	6.10

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年5月31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）	普通株式 603,800	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 34,140,600	341,406	—
単元未満株式	普通株式 11,500	—	—
発行済株式総数	34,755,900	—	—
総株主の議決権	—	341,406	—

② 【自己株式等】

2025年5月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数の 合計（株）	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合（％）
スター・マイカ・ホール ディングス株式会社	東京都港区虎ノ門四丁 目3番1号	603,800	—	603,800	1.74
計	—	603,800	—	603,800	1.74

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2024年12月31日から2025年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、太陽有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

なお、当社の監査法人は次のとおり交代しております。

第27期連結会計年度	有限責任 あずさ監査法人
第28期中間連結会計期間	太陽有限責任監査法人

1【中間連結財務諸表】

(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	※1 22,207,458	※1 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 2,178,781	※2 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

【注記事項】

(中間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。

(表示方法の変更)

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。

(中間連結貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(中間連結損益計算書関係)

※ 1. 売上原価に含まれる棚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。

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)
68,487千円	32,946千円

※ 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。

	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)
役員報酬	54,090千円	78,317千円
給料及び賞与	546,295	600,501
株式報酬費用	114,595	135,824
退職給付費用	24,672	27,462
租税公課	741,783	503,838

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	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)
現金及び預金勘定	3,174,015千円	3,462,366千円
現金及び現金同等物	3,174,015	3,462,366

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

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	配当の原資
2024年1月12日 取締役会	普通株式	334,109	10.0	2023年11月30日	2024年2月26日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(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
2024年7月1日 取締役会	普通株式	352,773	10.5	2024年5月31日	2024年8月2日	利益剰余金

II 当中間連結会計期間（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

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	配当の原資
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	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

(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
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	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動

当社は2025年5月16日付で、株式会社日本政策投資銀行より第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当中間連結会計期間において資本金が349,981千円及び資本準備金が349,981千円増加し、当中間連結会計期間において資本金が831,924千円、資本準備金が4,113,403千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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」（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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

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

	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)
(1) 1株当たり中間純利益	49円95銭	73円01銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	1,667,206	2,431,587
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中間純利益(千円)	1,667,206	2,431,587
普通株式の期中平均株式数(株)	33,375,227	33,306,938
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	49円53銭	72円39銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	282,334	282,488
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間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)

該当事項はありません。

- 2【その他】
- 2025年6月30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……………512,280千円
 - (ロ) 1株当たりの金額……………15円00銭
 - (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日……………2025年8月4日
- (注) 2025年5月31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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年7月3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

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 高 橋 康 之
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 江 口 慎太郎
業 務 執 行 社 員

監査人の結論

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2024年12月1日から2025年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年12月1日から2025年5月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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2025年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の事項

会社の2024年11月30日をもって終了した前連結会計年度の中間連結会計期間に係る中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表は、それぞれ、前任監査人によって四半期レビュー及び監査が実施されている。前任監査人は、当該中間連結財務諸表に対して2024年7月4日付けで無限定の結論を表明しており、また、当該連結財務諸表に対して2025年2月21日付けで無限定適正意見を表明している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（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 データは期中レビューの対象には含まれていません。