

2025年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年3月31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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期第1四半期の連結業績（2024年12月1日～2025年2月28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1四半期	16,089	45.2	2,306	86.4	2,090	108.4	1,422	102.8
2024年11月期第1四半期	11,083	0.2	1,236	△9.0	1,002	△12.6	701	△12.0

(注) 包括利益 2025年11月期第1四半期 1,511百万円 (115.9%) 2024年11月期第1四半期 700百万円 (△12.6%)

	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1四半期	42.94	42.58
2024年11月期第1四半期	21.09	20.91

(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1四半期	110,387	26,604	24.0
2024年11月期	102,760	25,499	24.8

(参考) 自己資本 2025年11月期第1四半期 26,539百万円 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	-	-	-	-	-
2025年11月期（予想）	-	13.00	-	13.00	26.00

(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、通期は対前期、四半期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
第2四半期（累計）	33,310	22.2	3,501	21.9	2,879	19.3	2,001	20.0	60.20
通期	64,061	14.7	6,298	14.0	4,981	8.1	3,442	10.8	103.29

(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1Q	34,000,000株	2024年11月期	34,000,000株
② 期末自己株式数	2025年11月期1Q	875,589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1Q	33,124,411株	2024年11月期1Q	33,243,698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1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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)	8
(重要な後発事象)	10

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1四半期連結累計期間における我が国経済は、直近では景気回復に一部足踏みがみられるものの、雇用・所得環境が改善する下で、今後も緩やかな回復基調が続くことが期待されます。ただし、欧米において高い金利水準が継続していることや、中国において不動産市場の停滞が継続していること等の影響による、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっております。また、国内の物価上昇、通商政策等のアメリカの政策動向、不透明な国際情勢や、金融資本市場の変動等の影響に対しては、十分に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2月度の首都圏中古マンションの成約件数は4,152件（前年同月比23.9%増）と大幅増となり、4カ月連続で前年同月を上回りました。成約㎡単価は79.14万円（同4.8%増）と58カ月連続、成約価格は4,985万円（同2.6%増）と4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45,214件（同5.1%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

なお、計画期間の2年目に当たる当連結会計年度において、資本コストや株価を意識した経営をより強化するため、定量目標の一部を見直しております。中期経営計画の見直しの内容については、2025年1月14日に公表しております「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」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	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1四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16,089,860千円（前年同四半期比45.2%増）、売上総利益3,203,957千円（同52.3%増）、営業利益2,306,054千円（同86.4%増）、経常利益2,090,604千円（同108.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,422,333千円（同102.8%増）となり、第1四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。

当第1四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1,153,276千円（同5.3%増）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、販売戸数及び利益率が前年同四半期を大きく上回ったことから、販売売上は14,543,328千円（同51.2%増）、販売利益率は16.0%（同3.3ポイント増）となりました。

この結果、売上高は15,696,605千円（同46.5%増）、営業利益は2,041,125千円（同97.9%増）となりました。なお、当第1四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、30,568千円となりました。

（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。

当第1四半期連結累計期間は、収益不動産からの賃貸収益の収受に加え、営業投資有価証券の一部売却を行いました。

この結果、売上高は162,687千円（同15.4%増）、営業利益は140,047千円（同7.9%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。

当第1四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たこと等により、売上高は447,101千円（同21.3%増）、営業利益は279,803千円（同20.4%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は106,868,820千円となり、前連結会計年度末に比べ7,335,862千円増加しました。これは主に、現金及び預金が2,958,666千円及び販売用不動産が4,138,292千円増加したこと等によるものであります。固定資産は3,517,688千円となり、前連結会計年度末に比べ290,587千円増加しました。これは主に、投資その他の資産のその他が266,346千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110,387,052千円となり、前連結会計年度末に比べ7,626,301千円増加しました。

（負債）

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は18,801,912千円となり、前連結会計年度末に比べ2,735,977千円増加しました。これは主に、未払法人税等が386,818千円減少したものの、短期借入金が810,200千円及び1年内返済予定の長期借入金が2,516,766千円増加したこと等によるものであります。固定負債は64,980,894千円となり、前連結会計年度末に比べ3,785,624千円増加しました。これは主に、長期借入金が3,805,624千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83,782,806千円となり、前連結会計年度末に比べ6,521,601千円増加しました。

（純資産）

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は26,604,246千円となり、前連結会計年度末に比べ1,104,700千円増加しました。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四半期純利益1,422,333千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は24.0%（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14日の「2024年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期及び通期連結累計期間における業績予想に変更はありません。

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1四半期連結会計期間 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,904,843	4,863,510
営業未収入金	50,073	55,699
販売用不動産	95,811,006	99,949,298
その他	1,768,611	2,001,479
貸倒引当金	△1,576	△1,167
流動資産合計	99,532,958	106,868,820
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	67,182	67,182
減価償却累計額	△40,201	△41,883
建物及び構築物 (純額)	26,981	25,299
その他	57,442	56,323
減価償却累計額	△40,523	△40,059
その他 (純額)	16,919	16,263
有形固定資産合計	43,901	41,562
無形固定資産	118,807	121,537
投資その他の資産		
投資有価証券	1,365,173	1,428,491
繰延税金資産	539,896	500,427
その他	1,161,041	1,427,388
貸倒引当金	△1,719	△1,719
投資その他の資産合計	3,064,391	3,354,588
固定資産合計	3,227,100	3,517,688
繰延資産		
社債発行費	692	544
繰延資産合計	692	544
資産合計	102,760,751	110,387,052

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	929,569	755,166
短期借入金	1,885,700	2,695,900
1年内返済予定の長期借入金	10,214,855	12,731,621
未払法人税等	1,084,424	697,605
その他	1,951,386	1,921,619
流動負債合計	16,065,934	18,801,912
固定負債		
社債	20,000	—
長期借入金	61,175,270	64,980,894
固定負債合計	61,195,270	64,980,894
負債合計	77,261,205	83,782,806
純資産の部		
株主資本		
資本金	481,942	481,942
資本剰余金	3,763,421	3,763,421
利益剰余金	21,686,985	22,695,263
自己株式	△568,877	△568,877
株主資本合計	25,363,471	26,371,750
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	77,937	167,368
その他の包括利益累計額合計	77,937	167,368
新株予約権	58,136	65,128
純資産合計	25,499,546	26,604,246
負債純資産合計	102,760,751	110,387,052

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
売上高	11,083,278	16,089,860
売上原価	8,979,044	12,885,902
売上総利益	2,104,234	3,203,957
販売費及び一般管理費	867,299	897,903
営業利益	1,236,934	2,306,054
営業外収益		
受取利息	176	6,107
違約金収入	2,000	—
補助金収入	1,470	—
デリバティブ評価益	—	96,689
その他	344	380
営業外収益合計	3,991	103,177
営業外費用		
支払利息	178,417	262,083
支払手数料	54,144	56,275
その他	5,366	267
営業外費用合計	237,927	318,627
経常利益	1,002,998	2,090,604
税金等調整前四半期純利益	1,002,998	2,090,604
法人税等	301,821	668,271
四半期純利益	701,176	1,422,333
親会社株主に帰属する四半期純利益	701,176	1,422,333

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
四半期純利益	701,176	1,422,333
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△842	89,430
その他の包括利益合計	△842	89,430
四半期包括利益	700,333	1,511,764
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	700,333	1,511,764

(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)

該当事項はありません。

(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1四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1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年2月28日)
減価償却費	14,441千円	16,343千円

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2023年12月1日 至 2024年2月29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 リー事業			
売上高						
一時点で移転される 財又はサービス	9,581,446	186	192,071	9,773,703	—	9,773,703
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	8,966	8,966	—	8,966
顧客との契約から生 じる収益	9,581,446	186	201,038	9,782,670	—	9,782,670
その他の収益 (注) 3	1,133,613	140,784	26,210	1,300,608	—	1,300,608
外部顧客への売上高	10,715,059	140,970	227,248	11,083,278	—	11,083,278
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	141,228	141,228	△141,228	—
計	10,715,059	140,970	368,476	11,224,506	△141,228	11,083,278
セグメント利益	1,031,429	129,798	232,311	1,393,540	△156,606	1,236,934

(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」に基づく賃貸収入等であります。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 2024年12月1日 至 2025年2月28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 リー事業			
売上高						
一時点で移転される 財又はサービス	14,496,173	318	193,190	14,689,681	—	14,689,681
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	11,403	11,403	—	11,403
顧客との契約から生 じる収益	14,496,173	318	204,594	14,701,085	—	14,701,085
その他の収益 (注) 3	1,200,432	162,369	25,973	1,388,774	—	1,388,774
外部顧客への売上高	15,696,605	162,687	230,567	16,089,860	—	16,089,860
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	216,534	216,534	△216,534	—
計	15,696,605	162,687	447,101	16,306,394	△216,534	16,089,860
セグメント利益	2,041,125	140,047	279,803	2,460,976	△154,922	2,306,054

(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
 入等であります。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分)

当社は、2025年2月21日開催の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分（以下「本自己株式処分」といいます。）を行うことを決議し、2025年3月19日に自己株式の処分を実施いたしました。

1. 処分の概要

(1) 処分（払込）期日	2025年3月19日
(2) 処分する株式の種類及び数	当社普通株式 286,264株
(3) 処分価額	1株につき874円
(4) 処分総額	250,194,736円
(5) 株式の割当ての対象者及びその人数並びに割り当てる株式の数	当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く） 1名 127,688株 当社子会社の取締役 4名 135,124株 当社子会社の従業員 26名 23,452株
(6) その他	本自己株式処分については、金融商品取引法による臨時報告書を提出しています。

※株式の割当ての対象者の人数につきましては、延べ人数を記載しております。

2. 本自己株式処分の目的及び理由

当社は、2021年1月21日開催の取締役会において、当社の取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く）（以下「対象取締役」といいます。）及び当社の従業員並びに当社子会社の取締役及び従業員（以下対象取締役と総称して「対象取締役等」といいます。）に対する当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的に、対象取締役等を対象とする新たな報酬制度として、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議しております。

また、2021年2月24日開催の第23回定時株主総会において、本制度に基づき、当該株主総会から5年間（具体的には第24期事業年度から第28期事業年度までの期間を指します。）における職務執行の対価として、対象取締役に対して、年額200百万円以内の譲渡制限付株式の出資財産とするための金銭報酬債権を支給し、年130,000株以内の当社普通株式を発行または処分すること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として10年間から50年間までの間で当社の取締役会が定める期間とすること等につき、ご承認をいただいております。なお、当社は、本制度の導入後、2022年12月1日付で、普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を実施しております。これに伴い、本制度に基づき対象取締役に対して発行又は処分する年間あたりの普通株式の総数を、分割比率に応じて2倍（130,000株以内→260,000株以内）に調整しております。