

【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】	2026年7月3日
【中間会計期間】	第29期中（自 2025年12月1日 至 2026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28期 中間連結会計期間	第29期 中間連結会計期間	第28期
会計期間	自2024年12月1日 至2025年5月31日	自2025年12月1日 至2026年5月31日	自2024年12月1日 至2025年11月30日
売上高 (千円)	33,722,075	43,421,227	69,158,274
経常利益 (千円)	3,549,424	6,361,756	6,156,962
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (千円)	2,431,587	4,356,862	4,184,941
中間包括利益又は包括利益 (千円)	2,564,828	4,504,127	4,351,334
純資産額 (千円)	28,615,515	33,766,929	29,699,793
総資産額 (千円)	112,215,076	136,105,594	115,462,303
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	73.01	128.11	124.40
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	72.39	127.06	123.37
自己資本比率 (%)	25.4	24.7	25.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,067,410	13,818,245	5,121,785
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	140,428	211,566	378,410
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,765,362	15,564,202	6,996,237
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	3,462,366	4,935,275	3,400,884

(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。

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。

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、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、保有する一棟収益物件の売却を行うとともに、新たな一棟収益物件を複数購入いたしました。

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、大口の成功報酬を收受する等、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）財政状態の状況

（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856,426千円及び未払法人税等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) 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18,214,753千円、長期借入金の返済による支出19,355,701千円及び法人税等の支払額1,337,986千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34,820,160千円、税金等調整前中間純利益6,361,756千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1,534,390千円増加し、当中間連結会計期間末には4,935,275千円となりました。

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13,818,245千円（前年同期比172.7%増）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額18,214,753千円、法人税等の支払額1,337,986千円などの資金減少要因が、税金等調整前中間純利益6,361,756千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211,566千円（同50.7%増）となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出184,709千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15,564,202千円（同130.1%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入34,820,160千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出19,355,701千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【重要な契約等】

(資本業務提携契約締結)

当社は、2026年5月13日付の取締役会（以下「本取締役会」といいます。）において、東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約に基づく資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）、並びに、東京建物を割当予定先とする第三者割当増資による当社普通株式の発行を行うことを決議し、本資本業務提携契約を締結しました。

1. 本資本業務提携契約の目的・理由

当社グループは、「“作る”から“活かす”社会の実現へ」を企業理念に掲げ、現在、中期経営計画「Find the Value 2026」の最終年度として、その総仕上げと次期成長フェーズに向けた経営基盤の強化に取り組んでおります。

このような状況の中、当社と東京建物との間では、数年にわたる継続的な対話を通じて、相互の経営理念及び事業戦略に対する理解を深めてまいりました。特に、2026年3月以降は、具体的な協業スキーム並びに資本面での連携について複数回にわたる協議・交渉を重ねる等、具体的な提携条件の検討を本格化させてまいりました。

その過程において、現中期経営計画の目標達成のみならず、次期以降の更なる飛躍に向け、当社の中長期的な企業価値の向上を強力に支援するパートナーとなりうる東京建物との本資本業務提携について、当社にて慎重に検討を重ねた結果、2026年5月13日付の取締役会において決議するに至りました。

当社としては、東京建物は、()「Brillia」ブランドに象徴される卓越した物件企画能力を有すること、()環境配慮型住宅の開発又はDX活用において高度な知見を有すること、()物件取得から管理、リノベーション、仲介に至る広範なバリューチェーンを網羅していることから、同社との提携は当社の中長期的な企業価値向上に大きく資するという結論に至りました。

本第三者割当増資により、当社の発行済株式総数に対して11.00%の希薄化が生じるものの、東京建物の経営リソースを当社事業に注入することは、単なる資金調達を超えて、今後の成長戦略を加速させ、既存株主の皆様の利益向上に直結するものと考えております。

以上より、東京建物との利害を一致させ、中長期的な視点で企業価値向上を目指す本資本業務提携が、最適であると判断いたしました。

2. 本資本業務提携の内容

(1) 資本提携の内容

当社は、東京建物との間で2026年5月13日付で本資本業務提携契約を締結し、2026年5月13日付の取締役会において、東京建物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日に払込が完了しております。

詳細は「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表注記事項（重要な後発事象）」をご参照ください。

(2) 業務提携の内容

当社と東京建物は、両社が有する経営リソースを相互に活用し、以下の基本方針に基づき包括的な業務提携を推進してまいります。なお、各取り組みに係る具体的な実施事項及び条件等の詳細については、両社間での協議のうえ決定することとしております。

1. 当社が取得する高価格帯の実需向け中古区分マンションや一棟リノベーション事業において、東京建物の「Brillia」ブランドで培われた物件企画能力、環境配慮技術、並びにマンション管理等の知見を導入し、共同投資の実施も含めた協業を検討することで、商品の高付加価値化及び収益性の向上を図ります。また、当社の保有する4,000室を超える豊富な分譲マンションの区分所有資産及びこれに基づく事業基盤・知見を活用し、東京建物が推進するマンション建替え・都市再開発事業における協業も検討いたします。
2. 両社グループが有する顧客基盤及び情報ネットワークを相互に活用し、中古マンションの買取再販、リースバック、並びに売却時の媒介等における取引機会の最大化を図ってまいります。
3. 両社間における人材交流や品質管理等の技術ノウハウの共有、住宅設備等の共同調達等を通じ、事業基盤の強化及びコスト競争力の向上を目指します。

(3) 当社株式のロックアップについて

当社及び東京建物は、本資本業務提携契約の有効期間中、東京建物が当社の事前の書面による同意なくして、当社の発行済株式の取得又は譲渡（取引所金融市場内外を問わない。）、担保提供その他の処分をしてはならない旨を合意しております。

なお、本資本業務提携の詳細は2026年5月13日に公表しております「東京建物株式会社との資本業務提携契約の締結、第三者割当増資による新株式の発行及び株式の売出し並びに主要株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

(財務制限条項が付された借入金契約)

当社の子会社が締結している財務制限条項が付された借入金契約に関する内容等は次のとおりであります。

子会社名：スター・マイカ株式会社

住 所：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

代 表 者：代表取締役社長 水永 政志

借入先	借入残高 (千円)	契約締結日	弁済期限	担保の有無	財務制限条項
都市銀行	4,012,500	2026年3月31日	2034年3月31日	有	(注)

(注) 期末日現在の連結貸借対照表における純資産の額、並びに連結損益計算書における営業利益等の額に関して、一定の財務制限条項が付されております。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年7月3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	38,579,000	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	34,755,900	38,579,000	-	-

- (注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2026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. 2026年6月1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3,823,100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1,997,115株は、譲渡制限付株式報酬として、金銭報酬債権(1,445,935千円)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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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12月1日～ 2026年5月31日	-	34,755,900	-	831,924	-	571,924

(注) 2026年6月1日を払込期日とする第三者割当による新株式発行により、発行済株式総数が3,823,100株、資本金及び資本準備金がそれぞれ3,280,219千円増加しております。

(5) 【大株主の状況】

2026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	12,247,330	35.9
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	3,800,000	11.1
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	2,487,700	7.3
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)	851,700	2.5
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	2.2
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)	606,100	1.8
RE FUND 107-CLIENT AC (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ)	MINISTRIES COMPLEX ALMURQAB AREA KUWAIT KW 13001 (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	543,300	1.6
HOST-PLUS PTY LIMITED- HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST HOSKING PARTNERS LLP (常任代理人:シティバンク、エヌ・エイ)	LEVEL 9,114 WILLIAM STREET,MELBOURNE VICTORIA 3000 (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	522,600	1.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY505004 (常任代理人:株式会社みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南二丁目15番1号 品川インターシティA棟)	423,900	1.2
MORGAN STANLEY & CO. LLC (常任代理人:モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)	1585 Broadway New York, New York 10036, U.S.A. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー)	418,819	1.2
計	-	22,657,349	66.4

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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 640,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 34,097,300	340,973	-
単元未満株式	普通株式 17,700	-	-
発行済株式総数	34,755,900	-	-
総株主の議決権	-	340,973	-

【自己株式等】

2026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	640,900	-	640,900	1.8
計	-	640,900	-	640,900	1.8

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（2025年12月1日から2026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。

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 (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	¹ 27,555,182	¹ 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 2,149,674	² 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

【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。

(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 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)
32,946千円	11,564千円

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 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)
役員報酬	78,317千円	84,352千円
給料及び賞与	600,501	563,778
賞与引当金繰入額	-	86,273
株式報酬費用	135,824	151,884
退職給付費用	27,462	28,564
租税公課	503,838	956,616

(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 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)
現金及び預金勘定	3,462,366千円	4,935,275千円
現金及び現金同等物	3,462,366	4,935,275

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026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
2026年1月13日 取締役会	普通株式	746,555	22.0	2025年11月30日	2026年2月6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
2026年6月30日 取締役会	普通株式	869,931	25.5	2026年5月31日	2026年8月4日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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 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。

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	アドバイザー 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。

(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 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)
(1) 1株当たり中間純利益	73円01銭	128円11銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	2,431,587	4,356,862
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)	2,431,587	4,356,862
普通株式の期中平均株式数(株)	33,306,938	34,007,789
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	72円39銭	127円06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)	282,488	282,707
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)

(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) 資金の用途	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

2【その他】

(1) 期末配当

2026年1月13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.....746,555千円

(ロ) 1株当たりの金額.....22円00銭

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2026年2月6日

(注) 2025年11月30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。

(2) 中間配当

2026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.....869,931千円
- (ロ) 1株当たりの金額.....25円50銭
- (ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2026年8月4日

(注) 2026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

2026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2025年12月1日から2026年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年12月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

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、継続企業的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。
- ・ 継続企業的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。