



2025年5月23日

各位

会社名 スター・マイカ・ホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役社長 水永 政志
(コード 2975 東証プライム)
問合せ先 執行役員 長谷 学
TEL 03-5776-2785
URL <https://www.starmica-holdings.co.jp/>

中古区分所有マンションの流動化ファンド組成に関するお知らせ

当社は本日、中核事業会社であるスター・マイカ株式会社（以下、「スター・マイカ」といいます。）が保有する中古区分所有マンション群を対象とした不動産を流動化し、ファンドとして設立されたデネブ合同会社に当該信託受益権を譲渡しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 背景及び目的

当社グループは、「作る」から“活かす”社会の実現へ」という企業理念（ミッション）を掲げ、リノベーションマンションの供給を通じて住宅循環システムの普及・定着に努めております。

このような背景のもと、2024年1月12日に公表した中期経営計画「Find the Value 2026」においては、収益性及び効率性の向上に向けて、「ファンド化の推進」を事業戦略の一つに掲げ、創業以来20年超にわたり培ってきた独自のビジネスモデル（賃貸中のファミリー向け中古区分所有マンションを購入し、空室になってからリノベーションして売却するスキーム）を、流動化ファンドスキームで再現すること等を目指しております。

この度、この「ファンド化の推進」を実現する第一弾案件として、スター・マイカが保有する中古区分所有マンションを対象資産とした信託受益権を「デネブ合同会社」に譲渡して流動化ファンドを組成し、運用を開始いたしました。

なお、スター・マイカはデネブ合同会社へ匿名組合出資を行っておりますが、この出資金には、当社が株式会社日本政策投資銀行（以下、「DBJ」といいます。）との間で2025年4月30日に締結した資本業務提携契約に基づき調達した資金の一部を充当しております。DBJとの資本業務提携の詳細につきましては、2025年4月30日付「資本業務提携及び第三者割当による新株式の発行に関するお知らせ」及び2025年5月16日付「第三者割当による新株式発行の払込完了に関するお知らせ」をご参照ください。

今後も、「Find the Value 2026」の事業戦略の一つである「ファンド化の推進」に重点的に注力していくことが、当社の中長期的な企業価値の向上に資するものと考えております。

2. ファンドの概要

| | | |
|-----------------|------|-----------------------------------|
| (1) 名 | 称 | デネブ合同会社 |
| (2) 所 在 | 地 | 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 |
| (3) 事 業 内 容 | | 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 |
| (4) 当 社 と の 関 係 | 資本関係 | スター・マイカが匿名組合出資として119百万円を出資しております。 |
| | 人的関係 | 特記すべき事項はありません。 |
| | 取引関係 | 特記すべき事項はありません。 |

3. 対象資産（不動産信託受益権）の概要

| | |
|-------------|--|
| (1) 対 象 資 産 | スター・マイカが保有する首都圏・近畿圏を中心とする賃貸中の中古区分所有マンション116戸を対象とする不動産信託受益権 |
| (2) 譲 渡 価 格 | 2,432百万円 |
| (3) 譲 渡 人 | スター・マイカ株式会社 |
| (4) 譲 受 人 | デネブ合同会社 |

4. 今後の見通し

当社は、本件対象資産の譲渡を2025年11月期第2四半期連結決算に計上いたします。この譲渡は、2025年1月14日に公表いたしました2025年11月期の通期業績予想にすでに織り込み済みであるため、現時点での通期業績予想の変更はございません。

※本文書は「デネブ合同会社」の設立及び同社への信託受益権の譲渡を公表するためであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

以 上