

2021年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年1月13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
 定時株主総会開催予定日 2022年2月24日 配当支払開始予定日 2022年2月25日
 有価証券報告書提出予定日 2022年2月25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. 2021年11月期の連結業績（2020年12月1日～2021年11月30日）

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年11月期	36,897	△6.8	4,286	30.6	3,688	47.7	2,402	38.9
2020年11月期	39,568	23.0	3,281	△9.5	2,496	△14.7	1,729	△14.5

(注) 包括利益 2021年11月期 2,430百万円 (40.7%) 2020年11月期 1,727百万円 (△13.7%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年11月期	130.00	127.16	11.8	4.7	11.6
2020年11月期	94.86	91.20	9.1	3.3	8.3

(参考) 持分法投資損益 2021年11月期 ー百万円 2020年11月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年11月期	80,843	21,261	26.2	1,147.10
2020年11月期	76,758	19,713	25.6	1,077.28

(参考) 自己資本 2021年11月期 21,201百万円 2020年11月期 19,637百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年11月期	△4,914	△311	933	3,112
2020年11月期	4,765	△378	△1,312	7,405

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2020年11月期	ー	16.00	ー	16.00	32.00	583	33.7	3.1
2021年11月期	ー	13.00	ー	20.00	33.00	609	25.4	3.0
2022年11月期(予想)	ー	17.00	ー	17.00	34.00		22.4	

3. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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)	26,379	21.9	2,854	27.6	2,502	30.8	1,724	29.0	93.30
通期	46,274	25.4	4,786	11.6	4,071	10.4	2,803	16.7	151.69

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 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

(3) 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

2021年11月期	19,057,259株	2020年11月期	18,228,656株
2021年11月期	574,304株	2020年11月期	55株
2021年11月期	18,476,752株	2020年11月期	18,228,601株

(参考) 個別業績の概要

2021年11月期の個別業績（2020年12月1日～2021年11月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年11月期	1,403	△39.7	827	△53.7	827	△53.7	784	△56.2
2020年11月期	2,327	98.0	1,786	125.6	1,788	125.5	1,790	126.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2021年11月期	42.44	41.51
2020年11月期	98.24	94.45

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2021年11月期	19,712	19,627	99.3	1,058.69
2020年11月期	19,783	19,725	99.3	1,077.93

(参考) 自己資本 2021年11月期 19,567百万円 2020年11月期 19,649百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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あたっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和され、経済社会活動が正常化に向かいつつあるものの、景気を持ち直しの動きには弱さが見られます。新型コロナウイルス感染症による内外経済への影響や金融資本市場等の変動による影響を、引き続き注視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、2021年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,416件（前年同月比5.6%減）と5カ月連続で前年同月を下回っているものの、成約㎡単価平均は60.92万円（同7.1%増）と19カ月連続、成約平均価格は3,897万円（同3.8%増）と18カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。また、2021年11月の首都圏中古マンションの在庫件数は35,389件と2021年6月（33,641件）以降復調傾向にはありますが、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準には及ばず、引続き品薄感のある状態が継続しております。

このような市場環境の中、当社グループは、リノベーションマンション業界のリーディングカンパニーとして未来に亘り業界をリードし、お客様に価値を生み続ける存在であり続けたいとの思いから、以下の目標及び基本方針を掲げ、事業の発展へ取り組んでおります。

イ. 目標

- ・リノベーションで日本の住宅を変える × イノベーションで不動産業界を変える

ロ. 基本方針

- ・リノベーション：物件保有・供給ともに業界内で圧倒的な存在感の発揮、リノベーション総合企業への進化
- ・イノベーション：不動産 × ITへの挑戦・積極投資により、新たな収益機会・社会的価値の創出

当連結会計年度は、リノベマンション事業へ経営資源を集中するとともに、「踊り場戦略」を掲げ、物件購入・販売のバランスを重視しながら自己資本比率の維持・向上に努め、堅実な成長の実現を目指してまいりました。その結果、当社グループ全体で売上高36,897,079千円（前年同期比6.8%減）と、手許資金確保のために販売戸数の積上げを優先した前連結会計年度と比較して減収となりましたが、売上総利益7,450,755千円（同24.8%増）、営業利益4,286,894千円（同30.6%増）、経常利益3,688,002千円（同47.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,402,041千円（同38.9%増）と増益となり、過去最高益を更新しました。

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、主として賃貸中の分譲中古マンション（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。

当連結会計年度は、主に上半期において物件供給量が物件購入量を上回る状態が続いたことから、賃貸売上は3,890,791千円（同4.1%減）となりました。一方、販売面においては、販売商品の商品力向上へ努めるとともに、リノベーションマンションへの底堅い需要の後押しを受け、1室あたりの利益に拘った販売戦略を実行した結果、販売売上は32,115,239千円（同7.7%減）となったものの、販売利益率は14.1%（同3.9ポイント増）と大幅に上昇いたしました。

この結果、売上高は36,006,031千円（同7.3%減）、営業利益は4,251,004千円（同28.1%増）となりました。なお、当連結会計年度の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、80,506千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、多様化するニーズに応えるべく商品力の一層の向上へ努めるとともに、営業エリアの拡大や子会社仲介機能の拡充を行い、物件購入及び供給量の増加へ一層注力していく計画であります。

(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。

当連結会計年度は、収益不動産への投資再開の検討を行うとともに、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20,000千円、営業利益は13,675千円（前連結会計年度は営業損失7,030千円）となりました。

翌連結会計年度につきましては、引続き収益不動産や成長企業等への投資機会を模索するとともに、投資先のバリューアップへ注力する計画であります。

(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。

当連結会計年度は、当社グループが販売するリノベーションマンション物件の売買仲介業務が順調に推移したことに加え、コンサルティングにおける顧客増加も寄与しました。

この結果、売上高は871,048千円（同22.7%増）、営業利益は591,133千円（同17.5%増）となりました。

翌連結会計年度につきましては、当連結会計年度に引き続き、仲介業務の拡大、賃貸管理業務の収益性向上及び収益機会の多様化等に取組む計画であります。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は79,280,722千円となり、前連結会計年度末に比べ3,938,175千円増加いたしました。これは主に、中古マンションへの投資を積極的に行った結果、現金及び預金が4,292,966千円減少したものの、販売用不動産が7,767,239千円増加したことによるものであります。固定資産は1,559,796千円となり、前連結会計年度末に比べ144,899千円増加いたしました。これは主に、無形固定資産が133,124千円減少したものの、投資有価証券が257,989千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は80,843,629千円となり、前連結会計年度末に比べ4,084,924千円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は10,590,650千円となり、前連結会計年度末に比べ483,568千円増加いたしました。これは主に、未払法人税等が310,634千円、営業未払金が266,562千円増加したことによるものであります。固定負債は48,991,896千円となり、前連結会計年度末に比べ2,053,507千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,051,394千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59,582,547千円となり、前連結会計年度末に比べ2,537,076千円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は21,261,082千円となり、前連結会計年度末に比べ1,547,848千円増加いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益2,402,041千円及び剰余金の配当531,081千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は26.2%（前連結会計年度末は25.6%）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、中古マンションへの投資を積極的に行った結果、前連結会計年度末に比べ4,292,966千円減少し、当連結会計年度末には3,112,219千円となりました。

当連結会計年度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4,914,674千円（前年同期は4,765,770千円の獲得）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額7,767,239千円、法人税等の支払額1,224,093千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益3,534,663千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311,844千円（前年同期比17.6%減）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216,000千円、無形固定資産の取得による支出90,966千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933,553千円（前年同期は1,312,642千円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入22,853,200千円、短期借入金の純増加額266,154千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出21,236,477千円、自己株式の取得による支出719,677千円、配当金の支払額531,081千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) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、不透明な経営環境が続くと予想されます。一方で、新築マンションの価格高騰や供給減を受けて、リノベーションマンションに対する底堅い需要は継続するものと考えられます。

このような環境の中、当社グループは、積極的な物件購入・販売と財務基盤の強化の両立を目指してまいります。翌連結会計年度（2022年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高46,274,800千円（前年同期比25.4%増）、営業利益4,786,100千円（同11.6%増）、経常利益4,071,000千円（同10.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,803,600千円（同16.7%増）と、過去最高益の連続更新を予想しております。

なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題のひとつと位置づけております。そこで、業績に応じて継続的な利益配分を年2回中間配当及び期末配当として実施するとともに、機動的な資本政策の遂行を目的とした自己株式の取得を行うことを、利益配分の基本方針としております。また、中長期的には、連結配当性向30%を目標としております。

当社の剰余金の配当の決定機関は取締役会であり、社外取締役を含む取締役会において、利益や剰余金の水準、配当性向、現預金残高、自己株式の取得状況を含む総還元性向を勘案の上、配当額を決定しております。また、取締役会の決議により毎年5月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。なお、内部留保資金につきましては、経営体質の一層の強化を図るとともに、今後の事業拡大・競争力強化のための成長投資として充当する方針であります。

なお、当期に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当額 (円)
2021年6月30日 取締役会決議	239,423	13.0
2022年1月13日 取締役会決議	369,659	20.0

次期の配当予想につきましては、年間配当額として当期から1円増配となる、1株当たり34.0円（中間配当1株当たり17.0円、期末配当1株当たり17.0円）、配当性向22.4%を予定しております。また、自己株式の取得については、機動的に実施を検討いたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を確保するため、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準（IFRS）の適用につきましては、今後の我が国における会計基準の動向等を勘案し対応を検討してまいります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,405,186	3,112,219
営業未収入金	81,710	249,496
販売用不動産	66,541,372	74,308,611
その他	1,317,482	1,612,929
貸倒引当金	△3,204	△2,535
流動資産合計	75,342,547	79,280,722
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,874	57,404
減価償却累計額	△26,003	△29,383
建物及び構築物 (純額)	31,871	28,020
その他	44,485	45,858
減価償却累計額	△32,768	△35,262
その他 (純額)	11,717	10,595
有形固定資産合計	43,589	38,616
無形固定資産	266,223	133,098
投資その他の資産		
投資有価証券	108,060	366,049
繰延税金資産	370,791	380,119
その他	626,707	642,559
貸倒引当金	△476	△648
投資その他の資産合計	1,105,083	1,388,081
固定資産合計	1,414,896	1,559,796
繰延資産		
社債発行費	1,261	3,110
繰延資産合計	1,261	3,110
資産合計	76,758,704	80,843,629

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	347,109	613,672
短期借入金	433,000	699,154
1年内返済予定の長期借入金	7,179,645	6,744,974
未払法人税等	485,306	795,940
その他	1,662,021	1,736,909
流動負債合計	10,107,082	10,590,650
固定負債		
社債	120,000	240,000
長期借入金	46,692,058	48,743,452
繰延税金負債	192	807
その他	126,138	7,637
固定負債合計	46,938,388	48,991,896
負債合計	57,045,471	59,582,547
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	372,595
資本剰余金	7,014,517	7,127,113
利益剰余金	12,556,845	14,427,805
自己株式	△89	△719,767
株主資本合計	19,671,273	21,207,747
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△33,996	△5,950
その他の包括利益累計額合計	△33,996	△5,950
新株予約権	75,957	59,285
純資産合計	19,713,233	21,261,082
負債純資産合計	76,758,704	80,843,629

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
売上高	39,568,009	36,897,079
売上原価	33,596,921	29,446,324
売上総利益	5,971,087	7,450,755
販売費及び一般管理費	2,689,652	3,163,860
営業利益	3,281,435	4,286,894
営業外収益		
受取利息	2,064	4,664
デリバティブ評価益	—	77,305
その他	15,267	14,461
営業外収益合計	17,332	96,431
営業外費用		
支払利息	591,584	540,302
支払手数料	148,023	150,932
その他	62,250	4,089
営業外費用合計	801,858	695,324
経常利益	2,496,908	3,688,002
特別損失		
減損損失	—	153,338
特別損失合計	—	153,338
税金等調整前当期純利益	2,496,908	3,534,663
法人税、住民税及び事業税	894,318	1,153,713
法人税等調整額	△126,629	△21,091
法人税等合計	767,689	1,132,621
当期純利益	1,729,219	2,402,041
親会社株主に帰属する当期純利益	1,729,219	2,402,041

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
当期純利益	1,729,219	2,402,041
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△2,033	28,046
その他の包括利益合計	△2,033	28,046
包括利益	1,727,185	2,430,087
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,727,185	2,430,087

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	7,019,517	11,410,941	△89	18,530,369
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△583,315		△583,315
親会社株主に帰属する当期純利益			1,729,219		1,729,219
自己株式の取得					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△5,000			△5,000
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△5,000	1,145,903	—	1,140,903
当期末残高	100,000	7,014,517	12,556,845	△89	19,671,273

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△31,962	△31,962	75,957	18,574,363
当期変動額				
新株の発行				—
剰余金の配当				△583,315
親会社株主に帰属する当期純利益				1,729,219
自己株式の取得				—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				△5,000
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,033	△2,033	—	△2,033
当期変動額合計	△2,033	△2,033	—	1,138,870
当期末残高	△33,996	△33,996	75,957	19,713,233

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	7,014,517	12,556,845	△89	19,671,273
当期変動額					
新株の発行	272,595	112,595			385,191
剰余金の配当			△531,081		△531,081
親会社株主に帰属する当期純利益			2,402,041		2,402,041
自己株式の取得				△719,677	△719,677
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	272,595	112,595	1,870,960	△719,677	1,536,474
当期末残高	372,595	7,127,113	14,427,805	△719,767	21,207,747

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△33,996	△33,996	75,957	19,713,233
当期変動額				
新株の発行				385,191
剰余金の配当				△531,081
親会社株主に帰属する当期純利益				2,402,041
自己株式の取得				△719,677
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,046	28,046	△16,672	11,374
当期変動額合計	28,046	28,046	△16,672	1,547,848
当期末残高	△5,950	△5,950	59,285	21,261,082

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,496,908	3,534,663
減価償却費	61,461	76,872
株式報酬費用	—	169,643
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,019	△497
受取利息	△2,064	△4,664
支払利息	591,584	540,302
社債発行費償却	1,023	1,167
減損損失	—	153,338
匿名組合投資損益 (△は益)	—	△41,989
営業債権の増減額 (△は増加)	△25,768	△167,786
未収消費税等の増減額 (△は増加)	599,886	△133,744
販売用不動産の増減額 (△は増加)	2,436,576	△7,767,239
営業債務の増減額 (△は減少)	△124,876	247,779
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△5,623	61,470
その他	166,509	△169,395
小計	6,196,638	△3,500,080
利息の受取額	2,037	4,575
利息の支払額	△585,516	△540,327
法人税等の支払額	△1,001,222	△1,224,093
法人税等の還付額	153,833	342,280
その他	—	2,971
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,765,770	△4,914,674
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	△3,052	△4,078
無形固定資産の取得による支出	△264,397	△90,966
投資有価証券の取得による支出	△108,000	△216,000
その他	△3,010	△800
投資活動によるキャッシュ・フロー	△378,459	△311,844
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)	△965,500	266,154
長期借入れによる収入	24,908,250	22,853,200
長期借入金の返済による支出	△24,547,077	△21,236,477
社債の発行による収入	—	196,982
社債の償還による支出	△120,000	△40,000
自己株式の取得による支出	—	△719,677
配当金の支払額	△583,315	△531,081
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△5,000	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	160,000
自己新株予約権の取得による支出	—	△15,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,312,642	933,553
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,074,668	△4,292,966
現金及び現金同等物の期首残高	4,330,517	7,405,186
現金及び現金同等物の期末残高	7,405,186	3,112,219

(5) 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。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、「リノベマンション事業」、「インベストメント事業」及び「アドバイザー事業」の3つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「リノベマンション事業」

主として賃貸中の分譲中古マンション(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。

「インベストメント事業」

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。

「アドバイザー事業」

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。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表の作成のために採用している会計処理の方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 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						
外部顧客への売上高	38,858,154	—	709,855	39,568,009	—	39,568,009
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	408,377	408,377	△408,377	—
計	38,858,154	—	1,118,233	39,976,387	△408,377	39,568,009
セグメント利益又は損失(△)	3,319,732	△7,030	503,173	3,815,875	△534,440	3,281,435
セグメント資産	73,669,872	10,000	792,653	74,472,526	2,286,178	76,758,704
その他の項目						
減価償却費	8,925	—	43,603	52,529	8,932	61,461
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	3,052	—	255,730	258,782	54,760	313,542

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失は、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) セグメント資産は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2020年12月1日 至 2021年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	リノバマンシ ョン事業	インベストメ ント事業	アドバイザー ー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	36,006,031	20,000	871,048	36,897,079	—	36,897,079
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	345,361	345,361	△345,361	—
計	36,006,031	20,000	1,216,409	37,242,440	△345,361	36,897,079
セグメント利益	4,251,004	13,675	591,133	4,855,813	△568,919	4,286,894
セグメント資産	77,684,579	10,000	826,896	78,521,476	2,322,152	80,843,629
その他の項目						
減価償却費	9,051	—	50,717	59,769	17,102	76,872
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	4,078	—	2,624	6,703	85,409	92,113

(注) 1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益は、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) セグメント資産は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
1株当たり純資産額	1,077.28円	1,147.10円
1株当たり当期純利益	94.86円	130.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	91.20円	127.16円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,729,219	2,402,041
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当 期純利益(千円)	1,729,219	2,402,041
期中平均株式数(株)	18,228,601	18,476,752
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数(株)	732,634	413,354
(うち新株予約権(株))	(732,634)	(413,354)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	新株予約権 3種類 (新株予約権の数 13,106個) 連結子会社の新株予約権 1種類 (新株予約権の数 55個)	—

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	19,713,233	21,261,082
純資産の部から控除する金額(千円)	75,957	59,285
(うち新株予約権(千円))	(75,957)	(59,285)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	19,637,276	21,201,797
1株当たり純資産額の算定に用いられた期 末の普通株式の数(株)	18,228,601	18,482,955

(重要な後発事象)

該当事項はありません。