



平成27年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年1月8日
上場取引所 東

上場会社名 スター・マイカ株式会社
コード番号 3230 URL <http://www.starmica.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO 管理本部長
定時株主総会開催予定日 平成28年2月24日
有価証券報告書提出予定日 平成28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)

(氏名) 秋澤 昭一
(氏名) 日浦 正貴
配当支払開始予定日

TEL 03-5776-2785
平成28年2月25日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年11月期の連結業績(平成26年12月1日～平成27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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期	19,333	39.1	2,465	29.5	1,797	39.7	1,114	44.2
26年11月期	13,901	2.6	1,903	5.5	1,286	4.5	772	3.8

(注) 包括利益 27年11月期 1,120百万円 (44.5%) 26年11月期 775百万円 (2.8%)

	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	%	%	%
27年11月期	123.23	119.26	9.3	3.9	12.8
26年11月期	85.89	83.14	6.9	3.1	13.7

(参考) 持分法投資損益 27年11月期 ー百万円 26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
27年11月期	48,802	12,554	25.6	1,380.86
26年11月期	44,229	11,622	26.1	1,277.94

(参考) 自己資本 27年11月期 12,486百万円 26年11月期 11,554百万円

(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
27年11月期	△2,190	△852	2,939	1,933
26年11月期	△2,648	△2,850	5,861	2,037

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	%	%
26年11月期	—	8.00	—	10.00	18.00	162	21.0	1.4
27年11月期	—	11.00	—	18.00	29.00	262	23.5	2.2
28年11月期(予想)	—	17.00	—	17.00	34.00		24.3	

3. 平成28年11月期の連結業績予想(平成27年12月1日～平成28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)	9,204	△5.3	1,353	4.4	1,005	4.1	630	5.0	69.73
通期	19,336	0.0	2,727	10.6	2,019	12.4	1,266	13.6	140.02

※ 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

27年11月期	10,000,000 株	26年11月期	10,000,000 株
27年11月期	957,799 株	26年11月期	958,263 株
27年11月期	9,042,015 株	26年11月期	8,999,098 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成27年11月期の個別業績(平成26年12月1日～平成27年11月30日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		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	%
27年11月期	18,928	39.3	2,135	33.9	1,680	52.2	1,116	57.6
26年11月期	13,583	2.7	1,594	2.6	1,103	△0.2	708	△1.6

	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
27年11月期	123.53	119.54
26年11月期	78.75	76.23

(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	%	
27年11月期	48,325		12,298		25.3	1,352.57		
26年11月期	43,780		11,364		25.8	1,249.35		

(参考) 自己資本 27年11月期 12,230百万円 26年11月期 11,296百万円

2. 平成28年11月期の個別業績予想(平成27年12月1日～平成28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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
第2四半期(累計)	9,001	△5.4	1,059	9.4	737	8.8	81.57	
通期	18,925	0.0	1,926	14.6	1,278	14.4	141.37	

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、当社グループが現在入手している情報及び合理性があると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社グループとして、約束する趣旨のものではありません。また、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P2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	19
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(税効果会計関係)	22
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
6. その他	28
(1) 監査等委員会設置会社への移行について	28
(2) 役員の異動	28
(3) その他	28

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における我が国経済は、政府の経済政策、日本銀行の金融緩和政策の効果を背景に企業業績の改善や個人消費の増加傾向が続き、堅調な国内需要に支えられて緩やかな景気回復を続けております。

当社グループの属する中古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、平成27年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,971件（前年同月比5.0%増）と2カ月連続で増加しております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価は、首都圏平均で45.98万円（前年同月比4.2%上昇、前月比0.4%上昇）、成約平均価格は2,916万円（同3.8%上昇、同1.1%減少）で、ともに前年同月比は上昇しております。

このような市場環境の中、当社グループは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、当連結会計年度から始まる中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）をスタートいたしました。当連結会計年度は、中期経営計画を達成すべく、基幹事業である中古マンション事業の収益力を引き続き強化し、また、インベストメント事業において不動産再生投資案件への挑戦を通じ収益機会を拡大し、さらに、アドバイザー事業においては、不動産管理、仲介業務等の顧客規模の拡大を図ってまいりました。当社グループ全般では、中古マンション事業での好調な販売実績により売却収入が増加し、販売利益率が向上したことに加え、インベストメント事業で物件の組替に伴い売却を行ったことから、売上高、営業利益、経常利益及び当期純利益が大幅に増加いたしました。

この結果、当社グループの当連結会計年度における業績は、売上高19,333,365千円（前期比39.1%増）、営業利益2,465,220千円（同29.5%増）、経常利益1,797,119千円（同39.7%増）、当期純利益1,114,275千円（同44.2%増）となりました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。

（中古マンション事業）

中古マンション事業は、多数の賃貸中の中古マンションを取得し、ポートフォリオとして賃貸運用しながら、退去した空室物件を順次リノベーションして居住用物件として販売しております。当連結会計年度は、保有物件残高の増加に伴い、安定的な賃貸売上が2,363,085千円（同11.4%増）と順調な積み上げを図ることが出来ました。また、販売面においても、一棟リノベーションマンション「ステラシリーズ」では、新たに横浜（総戸数95戸）、氷川台（総戸数32戸）の分譲を開始し、販売数の底上げを図りました。首都圏新築マンションの供給戸数が低迷する中、リノベーション中古マンションへの顧客の期待に応えるべく、付加価値の高い物件作りに注力し、販売売上は13,134,406千円（同29.6%増）、販売粗利益率は14.8%と好調に推移いたしました。

この結果、売上高は15,497,492千円（同26.5%増）、営業利益は2,189,567千円（同22.8%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、40,299千円となりました。

次期につきましては、賃貸中の中古ファミリーマンションというニッチなマーケットで競争優位性の高い取引を進め、財務基盤に配慮して安定的に保有物件を積み上げるとともに、商品力を強化し、引き続き付加価値の高いリノベーションマンションの販売に取り組む計画であります。

（インベストメント事業）

インベストメント事業は、分譲中古マンション以外の収益不動産について、賃貸又は販売目的で投資運用を行っております。当連結会計年度は、収益不動産の保有物件見直しに伴い、グループでのシナジー効果を発揮しにくい地方物件（福岡市、札幌市）の売却を行いました。また、新たに事業期間の短い不動産再生案件にも投資を行い、売却実績に結びついたことにより、販売売上が増加いたしました。さらに、新規投資を通じ保有不動産が増加したことから、賃料収入が増加いたしました。この結果、売上高は3,419,839千円（同185.0%増）、営業利益は297,503千円（同275.7%増）となりました。

次期につきましては、既存保有物件の高稼働により注力しつつ、収益の安定性を重視した新規投資を実行し、財務基盤に配慮して投資規模を拡大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、不動産の売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理等を含む「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、外部顧客に対する仲介手数料の増加に注力したものの、前年同期に成約した大口仲介取引の反動減により売上高が減少しました。この結果、売上高は416,034千円（同7.2%減）、営業利益は385,054千円（同11.5%減）となりました。

次期につきましては、業務領域の拡大に一層注力し、人員の増加やサービスの向上に努め、外部顧客からの仲介業務、賃貸管理業務及び建物管理業務を拡大させる計画であります。

(2) 財政状態に関する分析

当社グループの当連結会計年度末における財政状態は、総資産48,802,817千円、負債36,248,545千円、純資産12,554,272千円、現金及び現金同等物期末残高は、1,933,996千円となりました。

次期につきましては、業務拡大のための機動性を確保しながら、財務基盤の強化を目的として、借入金の長期化を進めた資金の運用・調達に取り組む計画であります。

(資産)

当連結会計期間末における総資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、4,573,730千円増加し、48,802,817千円となりました。このうち、流動資産合計は39,315,987千円となり、前連結会計年度末に比べて5,679,846千円増加しました。これは主として、区分中古マンションへの投資を積極的に行った結果、主に販売用不動産が5,720,109千円増加したことによるものであります。また、固定資産合計は9,477,765千円となり、前連結会計年度末に比べて1,112,742千円減少しました。これは主として、インベストメント事業での保有物件売却に際し棚卸資産への振替等に伴い建物及び構築物が254,656千円、土地が823,800千円減少したことによるものであります。

(負債)

当連結会計期間末における負債につきましては、前連結会計年度末に比べ、3,641,931千円増加し、36,248,545千円となりました。このうち、流動負債合計は6,094,278千円となり、前連結会計年度に比べて880,840千円増加しました。これは主として、1年内返済予定の長期借入金が691,536千円増加したことによるものであります。また、固定負債合計は30,154,267千円となり、前連結会計年度に比べて2,761,090千円増加しました。これは主として、物件の取得及び借入の長期化を進めたことにより、長期借入金が2,547,251千円増加したものであります。

(純資産)

当連結会計期間末における純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ、931,799千円増加し、12,554,272千円となりました。これは主として、利益剰余金が924,393千円増加したことによるものであります。

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度末の現金及び現金同等物期末残高は1,933,996千円となり、前連結会計年度末と比較して103,121千円減少しました。

・営業活動によるキャッシュ・フロー

当連結会計年度において営業活動により使用した資金は2,190,891千円（前年同期比457,721千円減）となりました。これは主として、販売用不動産の増加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

当連結会計年度において投資活動により使用した資金は852,166千円（前年同期比1,997,886千円減）となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出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

当連結会計年度において財務活動により獲得した資金は2,939,937千円（前年同期比2,921,202千円減）となりました。これは主として、長期借入れによる収入14,257,850千円、長期借入金の返済による支出11,019,063千円によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	平成23年11月期	平成24年11月期	平成25年11月期	平成26年11月期	平成27年11月期
自己資本比率(%)	33.5	31.4	29.0	26.1	25.6
時価ベースの 自己資本比率(%)	21.7	17.8	33.0	23.9	26.3
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率(年)	—	17.0	—	—	—
インタレスト・カバ レッジ・レシオ(倍)	—	2.8	—	—	—

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しています。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

3. 平成23年11月期、平成25年11月期、平成26年11月期及び平成27年11月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様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、現預金残高等を勘案のうえ、配当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。当連結会計年度につきましては、前記の方針に基づいて、中間配当として1株当たり金11円、配当金の総額99,464千円（取締役会決議 平成27年6月30日 効力発生日 平成27年8月4日）、期末配当として1株当たり金18円、配当金の総額162,759千円（取締役会決議 平成28年1月8日 効力発生日 平成28年2月25日）、配当性向23.5%としております。

なお、次期の配当予想につきましては、年間配当額として1株当たり34円（中間配当1株当たり17円、期末配当1株当たり17円）、配当性向は24.3%を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業展開上のリスクについて、投資家の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる主な事項には、以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上あるいは当社グループの事業活動を理解するうえで重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項目以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関連するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご留意下さい。下記文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（平成27年11月30日）現在において当社が判断したものであります。

①不動産市場環境の動向について

不動産市場は、金融機関による不良債権の処理の活発化、減損会計の導入に対応するための不動産の流動化、不動産投資信託やノンリコース・ローン等の新しいファイナンス手法の開発及び低金利を背景に、成長してまいりました。当社グループの事業構成において、中古マンション事業での投資対象であるファミリータイプの中古マンションの流通価格は都心の高額価格帯で値動きの激しさが見られますが、その他の地域は投機資金の流入も少なく、緩やかな価格変動傾向にあり、安定的に収益を確保しやすい環境が継続していると考えております。インベストメント事業においては、不動産の潜在的な収益機会に着目して投資を行っており、価格上昇期待に基づいた投機目的の取引は行っておりません。しかしながら、不動産市場の冷え込みがより長期化、深刻化した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

②不動産に係る税制改正等の政策について

景気動向の変化による政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更等が行われることがあります。この政策の内容によっては、資産の取得及び売却時におけるコストの増加や、不動産を購入する購買層の住宅購入意欲への影響によって、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③競合について

当社グループの中核である中古マンション事業では、賃貸中のファミリータイプ中古マンションというニッチな市場を開拓しており、当社では、投資の規模の拡大よりも投資対象・投資手法の差別化を志向しております。また、インベストメント事業及びアドバイザー事業においては、不動産投資及び金融に関する高い専門能力と知識や経験が不可欠であり、経済的に採算性を確保できる規模を構築するための時間、人材及び投資家に対する投資収益のパフォーマンス実績を必要とするため、新規参入が困難であると考えられます。

しかしながら、不動産市場に大量の人材・資金が流入し、新規参入や既存会社による事業拡大が生じた場合には、当社グループの取引機会が減少し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

④有利子負債への依存について

当社グループは、物件の取得に際して自己資金だけでなく金融機関からの借入資金を活用しており、物件取得の状況によってその残高も変動します。当社は、資本効率を高めた経営を志向しており、適正な規模での借入金の調達に努めておりますが、金融環境が変化した場合、支払利息の負担の増加や借入金の調達が困難になるなど、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、安定的な資金調達を図るため、金融機関との間で金銭消費貸借契約を締結しておりますが、これらの契約には一定の財務維持要件が付されているものもあ

り、要件に抵触した場合には、抵当権の設定、期限の利益の喪失等により、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑤インベストメント事業について

インベストメント事業では、中古マンション事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発の側面も担っており、自己資金と借入資金を活用して不動産等を取得し、一定期間保有することから、より不動産市況の変化に伴う価格変動リスクを負います。このため、その取得・売却の時期や金額に応じて、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

⑥キャッシュ・フロー計算書の記載について

当社グループは、保有する中古マンション物件数の拡大を通じて、保有中の賃貸収入、退去後の売却収入の拡大を志向しております。しかしながら、中古マンション事業において事業成長のために中古マンションをより積極的に取得する局面では、保有物件の増大が販売用不動産の増加として表れ、営業キャッシュ・フローのマイナスとして記載されます。一方で、インベストメント事業の投資物件は、売却時において固定資産から販売用不動産へ振り替えて売上計上しており、営業キャッシュ・フローのプラス（販売用不動産の減少）として記載されます。また、不動産の購入時には有形固定資産の購入としているため、投資キャッシュ・フローのマイナスとして記載されます。なお、上記会計処理については、重要な非資金取引の固定資産の販売用不動産への振替額として、連結財務諸表に注記しております。

⑦不動産の欠陥・瑕疵について

当社グループは、不動産の権利、構造、環境等に関する欠陥・瑕疵等により予期せぬ損害を被る可能性がないよう、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって可能な限り第三者の専門家による調査を行い、慎重な対応に注力しております。このような不動産における、権利、構造、環境等に関する欠陥・瑕疵については、売主が原則として瑕疵担保責任を負いますが、通常「宅地建物取引業法」が定める最短期間である2年間に限定されており、また必ずしも瑕疵担保責任を追及できるとは限りません。

その結果、取得した不動産に欠陥や瑕疵等があった場合には、瑕疵の修復などの追加費用等が生じることにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、昨今マンションの杭打ち基礎工事につき、杭打ちデータの流用などに関する報道がありました。当社の保有物件については、いずれも中古不動産として一定年数経過したものであり、現時点で当社が知る限り、基礎の施工不良により傾斜や物件の歪みが発生しているとの報告は受けておりません。ただし、今後の調査や報道の経過、派生するマンションへの風評等により中古マンションの市場流通が低下する場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧リノベーション工事について

当社では、取得した中古不動産のリノベーション工事については、一定の技術水準を満たす工事業者を選定して発注しており、またリノベーション工事を実施するに際しては、工事業者と当社との間で打ち合わせや報告により、コスト、品質及び工期を管理しております。しかしながら、今後取扱い物件が増加し、また営業地域が拡大した場合について、当社の要求水準を満たす工事業者を確保できなかった場合や、適切なコントロールが出来ずリノベーション工事についてトラブル等が生じた場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨不測の事故・自然災害による損害について

当社グループの不動産は、東京都を中心として、神奈川県、埼玉県、千葉県及びその他の地域（大阪府、兵庫県等）に所在しております。不動産について、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故・自然災害が不動産物件の存在する地域で発生した場合には、投資対象不動産が滅失、劣化または毀損し、賃貸収入が激減し、突発的に修繕のための支出が必要となり、または将来の売却価値が著しく減少する可能性があります。また、不測の事故・自然災害により、不動産投資に対する投資マインドが冷え込み、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。これらの不測の事故・自然災害による損害リスクに対応するため、当社グループが取得する投資対象不動産に関して、原則として火災保険・施設賠償責任保険を付保（地震保険については、個々の物件の状況に応じて付保）しております。

しかしながら、投資対象不動産等の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害が発生する可能性または保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず、もしくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故・自然災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

⑩不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産をめぐるっては、様々な権利義務が発生する可能性があります。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。また登記から事前に不動産に係る権利義務を知りえない場合があります。したがって、当社グループが取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。このような事態に対して当社グループとしては、第

三者から不動産に関する情報を可能な限り入手する等の対応を行っておりますが、現実にはこのような事態が発生した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩法的規制について

当社グループは、現時点における法令を遵守して業務を行っておりますが、今後、関連する法令が新たに制定され、または既存の法令が改廃された場合には、当社グループの事業の一部が制約を受け、あるいは対応のために追加的な費用がかかるなど、当社グループの事業活動に影響を及ぼす可能性があります。また、法令違反の事象が発生し、監督官庁より業務の停止や免許の取消等の処分を受けた場合、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。なお、当社グループの事業に関連する主な法律は以下のとおりであります。

・宅地建物取引業法

当社グループは不動産業に属し、「宅地建物取引業法」、「不動産特定共同事業法」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「建築基準法」等の法令により規制を受けております。これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が今後生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となりますが、当該許認可等には原則として有効期間があり、その円滑な更新のため、当社グループでは法令遵守を徹底し、不祥事の未然防止に努めております。現時点においては、当該許認可等の取消し又は更新拒否の事由に該当する事実はありませんが、将来、何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可等の内容	有効期間
スター・マイカ(株)	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(1)第8237号	平成23年12月1日から平成28年11月30日まで
スター・マイカ・レジデンス(株)	宅地建物取引業者免許	東京都知事(1)第94779号	平成24年11月10日から平成29年11月9日まで
ファン・インベストメント(株)	宅地建物取引業者免許	東京都知事(2)第89457号	平成25年7月12日から平成30年7月11日まで

・金融商品取引法

当社グループは、金融商品取引法に基づく「第2種金融商品取引業」「投資助言・代理業」の登録を行っております(関東財務局(金商)第2191号)。金融商品取引業者は、金融商品取引法をはじめとして、それに関連する各種法令により規制を受けております。

⑪個人情報等の取扱いについて

当社グループでは事業活動を通じて、個人情報をはじめとする様々な情報を取得しております。これらの情報管理においては、細心の注意を払っておりますが、不測の事態によりこれらの情報が外部に漏洩した場合、あるいは不正使用された場合には、当社の信用低下や損害賠償等の発生により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫小規模組織であることについて

当社グループは組織規模が小さく、社内管理体制もこの規模に応じたものとなっております。今後、事業拡大に伴い人員増強を図り、内部管理体制も併せて強化・充実させていく方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

⑬人材の獲得について

当社グループは、中古マンション事業、インベストメント事業及びアドバイザー事業を展開しており、これらの事業に関する高度な知識と組織力に基づく競争力のあるサービスを提供していくためには、優秀な人員の確保及びその育成が不可欠となります。当社グループではこの認識のもとに、人材の採用・育成を継続して行っていく方針ですが、当社グループの求める人材が十分に確保できない場合や当社グループの役職員が社外に流失した場合には、事業の推進に影響が生じる可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社3社から構成されており、(1) 中古マンション事業、(2) インベストメント事業、(3) アドバイザリー事業の3つの事業を行っております。その主な事業内容は次のとおりであります。

(1) 中古マンション事業

首都圏を中心に、賃貸中のファミリータイプの中古マンション（区分所有）を1室単位から購入し、当社で継続してポートフォリオとして賃貸運用をしております。入居者の退去後は、リノベーションを行い資産価値を高めた後で、仲介会社（外部もしくは子会社）を通じてエンドユーザーへ居住用物件として販売しております。

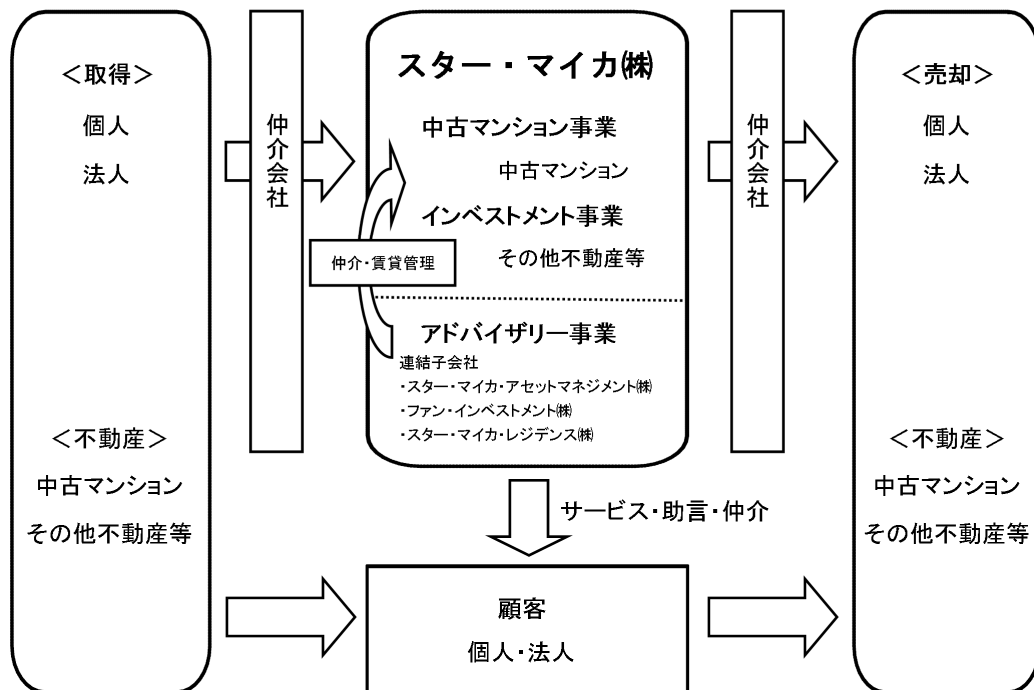
(2) インベストメント事業

首都圏を中心に、幅広く分譲中古マンション以外の収益不動産等を中心に様々な投資を行ない、賃貸及び販売をしております。当社グループの投資の特徴は、修繕を通じた稼働率の改善等、物件の潜在的な収益機会を捉えることを重視しております。また、中古マンション事業とは異なる投資対象に取り組むことで、新たな事業モデルの開発といった戦略的投資の機能も有しています。

(3) アドバイザリー事業

不動産の売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理、建物管理等、前記の2事業から派生する「フィー（手数料）ビジネス」を行っております。これらは、会社の資本効率を高め、外注費用を内製化するだけでなく、様々な案件への関与を通じて、ビジネスチャンスを拡大し、ノウハウを蓄積する点で、他の事業との相乗効果が期待されます。なお、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社及びファン・インベストメント株式会社を連結子会社としております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(関係会社の状況)

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合または被 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) スター・マイカ・アセット マネジメント株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	役員の兼任あり。
ファン・インベストメント 株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	役員の兼任あり。
スター・マイカ・レジデンス 株式会社	東京都港区	30,000	アドバイザー事業	100	—

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「“作る”から“活かす”社会を実現します。」を企業スローガンに掲げ、地球の限られた環境資源を有効活用するべく、今ある住まいをもっと活かし、より便利でより快適な暮らしを提供すべく挑戦しています。住宅の再生・流通を通じて、多くの人々が「より良い価格でより良い暮らし」を手に入れ、持続的で活力のある社会が実現することを目指します。

当社では、以下の行動指針を掲げております。

- ・ On Your Side : 常に皆様の声に耳を傾けます
- ・ Fair : 信頼を第一に誠意ある行動をします
- ・ Professional : ベストを尽くし研鑽を怠りません
- ・ Open&Flat : お互いを尊重しチームワークを大切にします
- ・ Challenge : 失敗を恐れず進化し続けます

(2) 目標とする経営指標

当社グループでは、目標とする経営指標を連結営業利益と定め、持続的な成長と安定的な収益確保に努めてまいります。また、株主の利益を重視し、自己資本の効率的活用を図る観点から、連結自己資本利益率（ROE）10%を目標としております。

なお、当連結会計年度の実績は、営業利益2,465,220千円（前期比29.5%増）、ROE9.3%（前年同期は6.9%）となっております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループでは、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、当連結会計年度から始まる中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）をスタートしております。平成27年1月9日に開示した中期経営計画の基本方針と重点施策、計数計画の概要は以下のとおりです。

①基本方針

短期、中期、長期にわたり、優良な住宅を世の中に提供する

②重点施策

中古マンション事業

- ・ 東京、横浜、大阪だけでなく、これまで取扱いの少ない埼玉・千葉エリアへの展開
- ・ 商品力の一層の強化、一方で他社との協業により、市場全体の活性化を図る

インベストメント事業

- ・ 過去のバリューアップ実績を元に、事業期間の短い不動産再生投資案件への挑戦
- ・ 物件ポートフォリオの入れ替えによるグループシナジーの最大化

アドバイザー事業

- ・ 子会社を通じて、一般消費者に向けたブランディング、提案型営業の強化
- ・ 賃貸管理物件数、顧客数の増大を通じた規模の拡大

資金調達・株主還元

- ・ 中長期のROE10%を目指し、資本の効率活用を追求
- ・ 中長期の配当性向30%を目標とした、長期にわたる連続増配の継続
- ・ 知名度の向上、資金調達力強化のため東証1部への市場変更を目指す

組織・人事

- ・ 中途採用中心から、新卒採用と中途採用のバランス採用へ
- ・ 社内教育研修体制、人事制度の拡充

③計数計画

最終年度における平成29年11月期は、売上高200億円、営業利益30億円、投資残高（販売用不動産と有形固定資産の合計）530億円、ROE10%を計画しております。

(4) 会社の対処すべき課題

①不動産市場の変化への対応

当社グループは、不動産を多数保有するため、不動産の市場動向を継続して注視し、顧客の需給の変化や当社グループでの保有期間等に応じて、財務健全性を優先して資金回収を優先するなどの的確な対応を行う方針です。そのためには、当社グループの事業規模に応じて適時に適切な判断を行えるよう、社内体制の一層の強化が必要と考えております。

②金融環境の変化への対応

当社グループでは、不動産を取得・保有する資金調達力が必要不可欠であります。市場環境変化に大きく左右されず安定した資金調達を行うために、金融機関とは単なる融資取引にとどまらず、不動産情報の収集、顧客の紹介や住宅ローン等多面的な関係を構築することにより、「金融機関のビジネスパートナー化」を推進する方針であります。

③コンプライアンスの強化

当社グループは、常に法令等を遵守し、高い倫理観と社会的良識をもって行動することが、継続的に企業価値を高めるために最も重要であると考えております。関連する法令・制度が変革される中、常に企業としての社会的責任を果たすために、経営管理体制の強化に努めます。

(5) その他、会社の経営上の重要な事項

該当事項はありません。

4. 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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,037,117	1,933,996
営業未収入金	48,840	62,512
販売用不動産	※1,※2 31,170,330	※1,※2 36,890,439
繰延税金資産	60,781	69,328
その他	319,560	361,338
貸倒引当金	△489	△1,627
流動資産合計	33,636,140	39,315,987
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1,※2 4,212,107	※1,※2 3,867,636
減価償却累計額	△1,157,384	△1,067,569
建物及び構築物(純額)	3,054,723	2,800,067
土地	※1,※2 7,061,937	※1,※2 6,238,137
その他	※2 63,644	※2 60,715
減価償却累計額	△35,560	△31,370
その他(純額)	28,083	29,345
有形固定資産合計	10,144,744	9,067,549
無形固定資産	7,786	6,069
投資その他の資産		
繰延税金資産	98,686	70,601
その他	339,290	333,544
投資その他の資産合計	437,976	404,146
固定資産合計	10,590,507	9,477,765
繰延資産		
社債発行費	2,438	9,065
繰延資産合計	2,438	9,065
資産合計	44,229,087	48,802,817

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	239,808	329,874
短期借入金	※1 475,800	※1 117,650
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,362,267	※1 4,053,803
未払法人税等	271,904	417,543
その他	863,658	1,175,407
流動負債合計	5,213,437	6,094,278
固定負債		
社債	100,000	329,500
長期借入金	※1 27,117,728	※1 29,664,979
その他	175,448	159,788
固定負債合計	27,393,176	30,154,267
負債合計	32,606,613	36,248,545
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,548,540	3,548,549
利益剰余金	5,014,712	5,939,105
自己株式	△557,235	△556,995
株主資本合計	11,579,055	12,503,698
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△24,298	△17,697
その他の包括利益累計額合計	△24,298	△17,697
新株予約権	67,715	68,270
純資産合計	11,622,473	12,554,272
負債純資産合計	44,229,087	48,802,817

(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 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
売上高	13,901,173	19,333,365
売上原価	※1 10,370,139	※1 14,732,902
売上総利益	3,531,034	4,600,463
販売費及び一般管理費	※2 1,627,954	※2 2,135,243
営業利益	1,903,079	2,465,220
営業外収益		
受取利息	367	476
受取補償金	16,402	—
その他	3,770	4,668
営業外収益合計	20,541	5,144
営業外費用		
支払利息	535,430	572,295
支払手数料	101,592	99,072
その他	221	1,877
営業外費用合計	637,244	673,245
経常利益	1,286,375	1,797,119
税金等調整前当期純利益	1,286,375	1,797,119
法人税、住民税及び事業税	527,680	668,148
法人税等調整額	△14,216	14,695
法人税等合計	513,463	682,844
少数株主損益調整前当期純利益	772,912	1,114,275
当期純利益	772,912	1,114,275

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
少数株主損益調整前当期純利益	772,912	1,114,275
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	2,986	6,601
その他の包括利益合計	※1 2,986	※1 6,601
包括利益	775,899	1,120,876
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	775,899	1,120,876

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成25年12月1日至平成26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	3,573,038	3,552,559	4,394,582	△588,924	10,931,257
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△152,783	—	△152,783
当期純利益	—	—	772,912	—	772,912
自己株式の取得	—	—	—	△30	△30
自己株式の処分	—	△4,019	—	31,719	27,700
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	△4,019	620,129	31,688	647,798
当期末残高	3,573,038	3,548,540	5,014,712	△557,235	11,579,055

	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	△27,285	△27,285	50,833	10,954,805
当期変動額				
剰余金の配当	—	—	—	△152,783
当期純利益	—	—	—	772,912
自己株式の取得	—	—	—	△30
自己株式の処分	—	—	—	27,700
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,986	2,986	16,882	19,869
当期変動額合計	2,986	2,986	16,882	667,667
当期末残高	△24,298	△24,298	67,715	11,622,473

当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27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	3,573,038	3,548,540	5,014,712	△557,235	11,579,055
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△189,881	—	△189,881
当期純利益	—	—	1,114,275	—	1,114,275
自己株式の取得	—	—	—	△50	△50
自己株式の処分	—	9	—	291	300
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	9	924,393	240	924,643
当期末残高	3,573,038	3,548,549	5,939,105	△556,995	12,503,698

	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	△24,298	△24,298	67,715	11,622,473
当期変動額				
剰余金の配当	—	—	—	△189,881
当期純利益	—	—	—	1,114,275
自己株式の取得	—	—	—	△50
自己株式の処分	—	—	—	300
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	6,601	6,601	555	7,156
当期変動額合計	6,601	6,601	555	931,799
当期末残高	△17,697	△17,697	68,270	12,554,272

(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 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27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	1,286,375	1,797,119
減価償却費	451,505	332,906
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,738	1,137
受取利息	△367	△476
支払利息	535,430	572,295
社債発行費償却	221	1,496
営業債権の増減額 (△は増加)	33,555	△13,671
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,863,479	△4,149,589
営業債務の増減額 (△は減少)	△22,392	119,811
その他	73,159	247,284
小計	△1,508,729	△1,091,687
利息の受取額	367	477
利息の支払額	△537,368	△576,542
法人税等の支払額	△602,882	△523,140
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,648,613	△2,190,891
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	△2,849,212	△850,146
無形固定資産の取得による支出	△840	△2,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,850,052	△852,166
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)	△1,966,300	△358,150
長期借入れによる収入	16,398,730	14,257,850
長期借入金の返済による支出	△8,543,515	△11,019,063
社債の発行による収入	97,339	261,877
社債の償還による支出	—	△13,500
自己株式の取得による支出	△30	△50
自己株式の処分による収入	27,700	300
配当金の支払額	△152,783	△189,881
新株予約権の発行による収入	—	555
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,861,139	2,939,937
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	362,472	△103,121
現金及び現金同等物の期首残高	1,674,644	2,037,117
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,037,117	※1 1,933,996

(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。

(連結貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
販売用不動産	29,350,150千円	34,144,246千円
建物及び構築物	2,984,303	2,740,915
土地	6,977,540	6,139,724
計	39,311,994	43,024,885

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
短期借入金	475,800千円	117,650千円
1年内返済予定の長期借入金	3,362,267	4,053,803
長期借入金	27,117,728	29,664,979
計	30,955,795	33,836,432

※2. 販売用不動産に振り替えたものは以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
建物及び構築物	77,288千円	386,800千円
土地	248,999	1,182,937
その他	2,850	781
計	329,137	1,570,519

3. 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
当座貸越極度額の総額	5,600,000千円	7,100,000千円
借入実行残高	2,500,310	3,770,020
差引額	3,099,690	3,329,980

(連結損益計算書関係)

※1. 売上原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
	11,305千円	40,299千円

※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。

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
役員報酬	146,190千円	243,006千円
給与及び賞与	483,408	560,778
租税公課	484,341	699,219

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	4,640千円	11,597千円
税効果調整前	4,640	11,597
税効果額	△1,654	△4,996
繰延ヘッジ損益	2,986	6,601
その他の包括利益合計	2,986	6,601

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年12月1日至平成26年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	10,000,000	—	—	10,000,000
合計	10,000,000	—	—	10,000,000
自己株式				
普通株式(注)1,2	1,012,741	22	54,500	958,263
合計	1,012,741	22	54,500	958,263

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加22株は、単元未満株式の買取請求による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少54,500株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会 計年度末 残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	67,715

3. 配当に関する事項

(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
平成26年1月10日 取締役会	普通株式	80,885	9	平成25年11月30日	平成26年2月24日
平成26年6月30日 取締役会	普通株式	71,897	8	平成26年5月31日	平成26年8月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年1月9日 取締役会	普通株式	90,417	利益剰余金	10	平成26年11月30日	平成27年2月26日

当連結会計年度（自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	10,000,000	—	—	10,000,000
合計	10,000,000	—	—	10,000,000
自己株式				
普通株式（注）1, 2	958,263	36	500	957,799
合計	958,263	36	500	957,799

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加36株は、単元未満株式の買取請求による増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少500株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会 計年度末 残高 （千円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプションとして の新株予約権	—	—	—	—	—	68,270

3. 配当に関する事項

(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
平成27年1月9日 取締役会	普通株式	90,417	10	平成26年11月30日	平成27年2月26日
平成27年6月30日 取締役会	普通株式	99,464	11	平成27年5月31日	平成27年8月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成28年1月8日 取締役会	普通株式	162,759	利益剰余金	18	平成27年11月30日	平成28年2月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
現金及び預金勘定	2,037,117千円	1,933,996千円
現金及び現金同等物	2,037,117	1,933,996

2. 重要な非資金取引

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
固定資産の販売用不動産振替額	329,137千円	1,570,519千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
繰延税金資産 (流動)		
未払事業税	22,253 千円	33,425 千円
減価償却超過額	3,325	3,084
未払金否認	—	2,836
棚卸資産評価損	26,776	18,304
営業未払金否認	2,123	740
その他	6,302	10,936
計	60,781	69,328
繰延税金負債 (流動)		
未収事業税	—	△154
計	—	△154
繰延税金資産 (固定)		
繰延消費税等	38,003	32,271
税務売上認識額	3,159	2,806
株式報酬費用	24,133	21,899
繰延ヘッジ損益	13,455	8,458
その他	19,934	5,166
計	98,686	70,601
繰延税金資産の純額	159,467	139,775

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)		当連結会計年度 (平成27年11月30日)	
法定実効税率	38.0	%	35.6	%
(調整)				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4		0.5	
住民税均等割	0.6		0.4	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.3		0.6	
その他	0.6		0.9	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.9		38.0	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.64%から平成27年12月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.06%に、平成28年12月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.26%となります。

この税率変更による影響額は軽微であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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、賃貸中のファミリータイプのマンションの売買及び賃貸を主な事業とし、さらにマンションに限らず幅広い住居系不動産への投資、金融及び不動産分野におけるコンサルティング等の事業活動を展開しております。これにより、「中古マンション事業」、「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。

「中古マンション事業」・・・中古マンション販売事業及び賃貸事業

「インベストメント事業」・・・不動産販売事業及び賃貸事業（中古マンション事業を除く）

「アドバイザー事業」・・・不動産仲介事業、賃貸管理事業及び投資助言業

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 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計 (注) 2
	中古マンション事業	インベストメント事業	アドバイザー事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	12,253,230	1,199,839	448,103	13,901,173	-	13,901,173
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	342,659	342,659	△342,659	-
計	12,253,230	1,199,839	790,763	14,243,833	△342,659	13,901,173
セグメント利益	1,782,658	79,190	435,206	2,297,055	△393,976	1,903,079
セグメント資産	31,958,942	10,189,764	545,647	42,694,354	1,534,732	44,229,087
その他の項目						
減価償却費	10,699	436,326	1,271	448,297	3,208	451,505
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	15,295	2,869,810	450	2,885,556	390	2,885,946

(注) 1. その他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。

当連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計(注) 2
	中古マンション事業	インベストメント事業	アドバイザー事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	15,497,492	3,419,839	416,034	19,333,365	—	19,333,365
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	416,222	416,222	△416,222	—
計	15,497,492	3,419,839	832,256	19,749,588	△416,222	19,333,365
セグメント利益	2,189,567	297,503	385,054	2,872,125	△406,905	2,465,220
セグメント資産	36,126,120	10,701,131	570,374	47,397,626	1,405,191	48,802,817
その他の項目						
減価償却費	11,389	317,779	1,108	330,277	2,629	332,906
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	8,561	814,383	1,320	824,264	700	824,964

(注) 1. その他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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
1株当たり純資産額	1,277.94円	1,380.86円
1株当たり当期純利益金額	85.89円	123.23円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	83.14円	119.26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 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
当期純利益 (千円)	772,912	1,114,275
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	772,912	1,114,275
期中平均株式数 (株)	8,999,098	9,042,015
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	297,873	301,225
(うち新株予約権にかかる増加数)	(297,873)	(301,225)
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	—	—

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 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
純資産の部の合計額 (千円)	11,622,473	12,554,272
純資産の部から控除する金額 (千円)	67,715	68,270
(うち新株予約権)	(67,715)	(68,270)
普通株式に係る純資産額 (千円)	11,554,757	12,486,001
普通株式の発行済株式数 (株)	10,000,000	10,000,000
普通株式の自己株式数 (株)	958,263	957,799
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	9,041,737	9,042,201

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 監査等委員会設置会社への移行について

当社は、平成28年2月24日開催予定の第15回定時株主総会での承認を前提として、監査等委員会設置会社に移行する予定であります。(平成27年12月18日付開示の「監査等委員会設置会社への移行に関するお知らせ」をご参照ください。)

(2) 役員の異動

① 代表取締役の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動

・監査等委員である新任取締役候補者(平成28年2月24日付予定)

河島 克二 (現 常勤監査役)

小滝 一彦 (現 社外取締役)

小坂 義人 (現 社外監査役)

櫛本 健夫 (現 社外監査役)

河島 克二、小滝 一彦、小坂 義人、櫛本 健夫の各氏は、社外取締役候補者であります。

(3) その他

平成27年11月期の決算概況につきましては、本日(平成28年1月8日)公表の「平成27年11月期決算説明資料」をご参照ください。