

2018年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年1月11日

上場会社名 スター・マイカ株式会社 上場取引所 東
 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 (氏名) 水永 政志
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 相澤 貴純 TEL 03-5776-2785
 定時株主総会開催予定日 2019年2月26日 配当支払開始予定日 2019年2月27日
 有価証券報告書提出予定日 2019年2月27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. 2018年11月期の連結業績（2017年12月1日～2018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	%
2018年11月期	30,281	31.2	3,838	7.4	3,245	8.8	2,154	4.1
2017年11月期	23,075	10.0	3,575	9.7	2,982	15.5	2,068	23.3

（注）包括利益 2018年11月期 2,147百万円（3.9%） 2017年11月期 2,066百万円（21.8%）

	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	%	%	%
2018年11月期	118.45	113.41	13.2	5.5	12.7
2017年11月期	114.23	109.43	14.1	5.6	15.5

（参考）持分法投資損益 2018年11月期 一百万円 2017年11月期 一百万円

（注）当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

（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
2018年11月期	63,536	17,165	26.9	937.51
2017年11月期	54,683	15,510	28.3	853.22

（参考）自己資本 2018年11月期 17,089百万円 2017年11月期 15,450百万円

（注）当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

（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
2018年11月期	△4,708	△59	6,577	4,075
2017年11月期	△1,821	△1	828	2,265

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	%	%
2017年11月期	—	25.00	—	16.50	—	525	25.4	3.6
2018年11月期	—	15.50	—	16.50	32.00	583	27.0	3.6
2019年11月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		36.8	

（注）当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2017年11月期の第2四半期以前の配当金については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2019年11月期の連結業績予想（2018年12月1日～2019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）	17,118	△2.5	1,872	△37.2	1,556	△41.8	1,070	△41.1	58.74
通期	33,400	10.3	2,956	△23.0	2,309	△28.8	1,584	△26.5	86.90

（注）当社は、2019年6月1日をもって、スター・マイカ・ホールディングス株式会社を親会社とする持株会社体制へ移行する予定ですが、当該体制変更が通期の連結業績予想へ与える影響は加味しておりません。

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：有

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

（注）詳細は、添付資料P. 12「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

（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）

2018年11月期	18,228,712株	2017年11月期	19,200,000株
-----------	-------------	-----------	-------------

② 期末自己株式数

2018年11月期	56株	2017年11月期	1,091,288株
-----------	-----	-----------	------------

③ 期中平均株式数

2018年11月期	18,189,968株	2017年11月期	18,110,926株
-----------	-------------	-----------	-------------

（注）当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

（参考）個別業績の概要

2018年11月期の個別業績（2017年12月1日～2018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	%
2018年11月期	29,618	30.6	3,512	6.8	3,205	9.2	2,262	7.1
2017年11月期	22,685	10.4	3,288	13.7	2,936	19.6	2,113	25.9

	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
2018年11月期	124.41	119.11
2017年11月期	116.70	111.79

（注）当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

（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
2018年11月期	63,115	17,057	26.9	931.60
2017年11月期	54,271	15,299	28.1	841.57

（参考）自己資本 2018年11月期 16,981百万円 2017年11月期 15,239百万円

（注）当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 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P3「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。

（日付の表示方法の変更）

「2018年11月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○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	3
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
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
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14
(追加情報)	15
4. その他	19
役員の異動	19

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、政府の各種政策の効果を背景に企業業績の改善に伴う雇用・所得環境の改善傾向が続く中、緩やかな回復基調にある一方で、通商問題の動向による海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると、景気の先行きは不透明な状況となっております。

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、2018年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,225件（前年同月比11.1%増）と前年同月を上回っております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は50.82万円（同1.2%増）、成約平均価格は3,297万円（同2.9%増）となり、ともに2013年1月から71カ月連続で前年同月を上回っております。

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、2018年11月期を起点として、5カ年での経営計画「Challenge 2022」を策定し、スタートいたしました。計画1期目となる当連結会計年度は、5カ年経営計画の達成に向けて、基幹事業であるリノベマンション事業の収益力を引き続き強化し、インベストメント事業では、根強いニーズを捉えた保有物件の一部売却を通じて収益機会を拡大し、アドバイザー事業では、外部顧客からの手数料収入の増強を図ってまいりました。

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30,281,591千円（前年同期比31.2%増）、営業利益3,838,939千円（同7.4%増）、経常利益3,245,305千円（同8.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,154,680千円（同4.1%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。なお、5カ年経営計画「Challenge 2022」のスタートに伴い、第1四半期連結会計期間より、従来「中古マンション事業」としていた報告セグメント名称を「リノベマンション事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

（リノベマンション事業）

リノベマンション事業は、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1室ずつ順次リノベーションして居住物件として販売しております。当連結会計年度は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃貸売上が3,106,384千円（同15.6%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、リノベマンション供給への顧客期待に応えるべく、付加価値の高い物件の提供に努め、販売売上は19,036,521千円（同25.4%増）、販売利益率は13.5%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は22,142,905千円（同23.9%増）、営業利益は2,279,301千円（同2.2%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、67,065千円となりました。

次期につきましては、財務基盤に配慮しつつ、地方主要都市への積極的進出等により引き続き保有物件を積み上げるとともに、リノベマンション業界のリーディングカンパニーとして、商品力、供給量での一層の存在感を発揮すべく、幅広いエリアにおいて多様化するニーズに対応した商品を数多く供給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、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、ニーズを捉えた保有物件の一部売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。

この結果、売上高は7,435,123千円（同56.0%増）、営業利益は1,782,489千円（同21.5%増）となりました。

次期につきましては、マーケット動向を鑑み、既存保有物件の戦略的な売却の推進を主体に取り組む計画であります。

（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、賃貸管理等の「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、外部顧客からの手数料収入の増強に注力し売上高は順調に推移したものの、賃貸管理事業の一環であるマンスリーマンションへの先行投資を積極的に進めたため、営業利益は減少しております。この結果、売上高は703,562千円（同60.0%増）、営業利益は370,283千円（同0.5%減）となりました。

次期につきましては、より効率的なオペレーション体制の構築やより付加価値の高いサービスの提供に努め、外部顧客からの仲介業務の拡大及び賃貸管理業務の収益性の向上に取り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61,192,797千円となり、前連結会計年度末に比べ13,358,820千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、販売用不動産が11,452,705千円増加したことによるものであります。固定資産は2,340,846千円となり、前連結会計年度末に比べ4,500,041千円減少いたしました。これは主にインベストメント事業での保有物件売却に伴う販売用不動産への振替を行った結果、有形固定資産が4,585,396千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は63,536,989千円となり、前連結会計年度に比べ8,853,182千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8,031,585千円となり、前連結会計年度末に比べ2,834,816千円増加いたしました。これは主に短期借入金が1,658,000千円、1年内返済予定の長期借入金が1,037,375千円増加したことによるものであります。固定負債は38,339,924千円となり、前連結会計年度末に比べ4,363,378千円増加いたしました。これは主に長期借入金が4,498,433千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46,371,509千円となり、前連結会計年度末に比べ7,198,194千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17,165,479千円となり、前連結会計年度末に比べ1,654,987千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2,154,680千円及び剰余金の配当581,338千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は26.9%（前連結会計年度末は28.3%）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、長期借入れによる収入が18,385,600千円（前年同期比30.7%増）と増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,809,459千円増加し、当連結会計年度末には4,075,154千円となりました。

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4,708,773千円（前年同期比158.5%増）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額6,902,283千円、法人税等の支払額1,031,799千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益3,245,305千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59,130千円（前年同期比3,671.7%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39,610千円、有形固定資産の取得による支出19,430千円等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6,577,363千円（前年同期比693.6%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入18,385,600千円、短期借入金の純増減額1,658,000千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出12,849,792千円、配当金の支払額581,338千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、国内経済は雇用・所得環境の改善が続き、緩やかな景気回復に向かう一方、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動等、不透明な経営環境が続くと予想されます。

このような環境の中、翌連結会計年度（2019年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高33,400,000千円（前年同期比10.3%増）、営業利益2,956,000千円（同23.0%減）、経常利益2,309,100千円（同28.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,584,100千円（同26.5%減）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。また、当社は、2019年6月1日をもって、スター・マイカ・ホールディングス株式会社を親会社とする持株会社体制へ移行する予定ですが、当該体制変更が通期の連結業績予想へ与える影響は加味しておりません。

(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。

なお、当事業年度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株当たり配当額 (円)
2018年6月28日 取締役会決議	282,545	15.5
2019年1月11日 取締役会決議	300,772	16.5

次期の配当予想につきましては、連結配当性向が中長期目標である30%を超過するものの、株主への利益還元の実現及び安定した配当の継続の観点から、年間配当額として1株当たり32.0円（中間配当1株当たり16.0円、期末配当1株当たり16.0円）、配当性向36.8%を予定しております。

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,265,694	4,075,154
営業未収入金	46,984	49,896
販売用不動産	44,808,484	56,261,189
繰延税金資産	117,009	177,507
その他	596,578	629,835
貸倒引当金	△774	△785
流動資産合計	47,833,977	61,192,797
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,560,259	683,978
減価償却累計額	△930,620	△243,489
建物及び構築物 (純額)	1,629,639	440,489
土地	4,702,162	1,316,130
その他	83,961	55,980
減価償却累計額	△49,454	△31,688
その他 (純額)	34,507	24,291
有形固定資産合計	6,366,308	1,780,911
無形固定資産	18,461	52,243
投資その他の資産		
投資有価証券	—	60
繰延税金資産	46,702	48,852
その他	409,416	458,778
投資その他の資産合計	456,118	507,691
固定資産合計	6,840,888	2,340,846
繰延資産		
社債発行費	8,941	3,345
繰延資産合計	8,941	3,345
資産合計	54,683,807	63,536,989

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,344	303,931
短期借入金	—	1,658,000
1年内返済予定の長期借入金	3,052,933	4,090,308
未払法人税等	542,418	653,492
その他	1,347,072	1,325,853
流動負債合計	5,196,769	8,031,585
固定負債		
社債	355,500	260,000
長期借入金	33,548,125	38,046,558
その他	72,920	33,366
固定負債合計	33,976,545	38,339,924
負債合計	39,173,315	46,371,509
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,541,478	3,546,478
利益剰余金	8,656,419	9,980,176
自己株式	△317,204	△133
株主資本合計	15,453,732	17,099,561
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△2,980	△10,038
その他の包括利益累計額合計	△2,980	△10,038
新株予約権	59,740	75,957
純資産合計	15,510,492	17,165,479
負債純資産合計	54,683,807	63,536,989

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
売上高	23,075,197	30,281,591
売上原価	16,915,275	23,357,551
売上総利益	6,159,922	6,924,039
販売費及び一般管理費	2,584,754	3,085,100
営業利益	3,575,167	3,838,939
営業外収益		
受取利息	79	443
その他	6,065	10,394
営業外収益合計	6,145	10,837
営業外費用		
支払利息	458,935	453,715
支払手数料	136,687	137,873
その他	3,378	12,882
営業外費用合計	599,001	604,471
経常利益	2,982,310	3,245,305
特別利益		
事業譲渡益	37,030	—
特別利益合計	37,030	—
税金等調整前当期純利益	3,019,340	3,245,305
法人税、住民税及び事業税	967,907	1,150,158
法人税等調整額	△17,403	△59,533
法人税等合計	950,504	1,090,624
当期純利益	2,068,836	2,154,680
親会社株主に帰属する当期純利益	2,068,836	2,154,680

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
当期純利益	2,068,836	2,154,680
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△2,731	△7,058
その他の包括利益合計	△2,731	△7,058
包括利益	2,066,105	2,147,622
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,066,105	2,147,622

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017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	3,549,992	7,273,642	△549,894	13,846,778
当期変動額					
剰余金の配当			△461,773		△461,773
親会社株主に帰属する当期純利益			2,068,836		2,068,836
自己株式の取得				△109	△109
自己株式の処分					—
自己株式の消却		△8,513	△224,286	232,800	—
連結子会社の増資による持分の増減					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△8,513	1,382,776	232,690	1,606,953
当期末残高	3,573,038	3,541,478	8,656,419	△317,204	15,453,732

	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	△249	△249	59,740	13,906,269
当期変動額				
剰余金の配当				△461,773
親会社株主に帰属する当期純利益				2,068,836
自己株式の取得				△109
自己株式の処分				—
自己株式の消却				—
連結子会社の増資による持分の増減				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2,731	△2,731	—	△2,731
当期変動額合計	△2,731	△2,731	—	1,604,222
当期末残高	△2,980	△2,980	59,740	15,510,492

当連結会計年度（自 2017年12月1日 至 2018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	3,541,478	8,656,419	△317,204	15,453,732
当期変動額					
剰余金の配当			△581,338		△581,338
親会社株主に帰属する当期純利益			2,154,680		2,154,680
自己株式の取得				△133	△133
自己株式の処分		32,700		34,920	67,620
自己株式の消却		△32,700	△249,584	282,284	—
連結子会社の増資による持分の増減		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	1,323,757	317,071	1,645,828
当期末残高	3,573,038	3,546,478	9,980,176	△133	17,099,561

	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	△2,980	△2,980	59,740	15,510,492
当期変動額				
剰余金の配当				△581,338
親会社株主に帰属する当期純利益				2,154,680
自己株式の取得				△133
自己株式の処分				67,620
自己株式の消却				—
連結子会社の増資による持分の増減				5,000
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,058	△7,058	16,217	9,158
当期変動額合計	△7,058	△7,058	16,217	1,654,987
当期末残高	△10,038	△10,038	75,957	17,165,479

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	3,019,340	3,245,305
減価償却費	151,094	60,374
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	94	11
受取利息	△79	△443
支払利息	458,935	453,715
社債発行費償却	1,543	6,905
事業譲渡損益 (△は益)	△37,030	—
営業債権の増減額 (△は増加)	△5,891	△2,911
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△4,082,602	△6,902,283
営業債務の増減額 (△は減少)	68,723	49,587
その他	105,481	△137,450
小計	△320,387	△3,227,188
利息の受取額	72	419
利息の支払額	△461,264	△450,204
法人税等の支払額	△1,040,250	△1,031,799
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,821,831	△4,708,773
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	△27,646	△19,430
無形固定資産の取得による支出	△10,961	△39,610
投資有価証券の取得による支出	—	△60
事業譲渡による収入	37,030	—
その他	10	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,567	△59,130
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)	—	1,658,000
長期借入れによる収入	14,066,900	18,385,600
長期借入金の返済による支出	△12,846,115	△12,849,792
社債の発行による収入	196,881	98,690
社債の償還による支出	△127,000	△222,500
自己株式の取得による支出	△109	△133
自己株式の処分による収入	—	67,320
配当金の支払額	△461,773	△581,338
新株予約権の発行による収入	—	16,517
非支配株主からの払込みによる収入	—	5,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	828,782	6,577,363
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△994,616	1,809,459
現金及び現金同等物の期首残高	3,260,310	2,265,694
現金及び現金同等物の期末残高	2,265,694	4,075,154

(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。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱いの適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）が公表日以後適用することができるようになったことに伴い、公表日以後実務対応報告第36号を適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(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、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、「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」・・・リノベーション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、賃貸事業（リノベマンション事業を除く）及び投資育成事業

「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

(報告セグメントの変更)

当連結会計年度より、従来「中古マンション事業」としていた報告セグメントの名称を「リノベマンション事業」に変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前連結会計年度の報告セグメントについても、変更後の名称で表示しております。

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 2016年12月1日 至 2017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	アドバイザー ー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	17,868,857	4,766,703	439,636	23,075,197	—	23,075,197
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	428,547	428,547	△428,547	—
計	17,868,857	4,766,703	868,184	23,503,745	△428,547	23,075,197
セグメント利益	2,229,572	1,467,294	372,185	4,069,051	△493,884	3,575,167
セグメント資産	45,386,129	6,936,237	616,284	52,938,652	1,745,154	54,683,807
その他の項目						
減価償却費	13,716	133,830	2,592	150,139	955	151,094
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	7,817	6,389	6,210	20,417	11,411	31,828

(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。

当連結会計年度（自 2017年12月1日 至 2018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	アドバイザー ー事業			
売上高						
外部顧客への売上高	22,142,905	7,435,123	703,562	30,281,591	—	30,281,591
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	403,187	403,187	△403,187	—
計	22,142,905	7,435,123	1,106,749	30,684,778	△403,187	30,281,591
セグメント利益	2,279,301	1,782,489	370,283	4,432,074	△593,135	3,838,939
セグメント資産	57,331,731	1,950,676	730,813	60,013,221	3,523,767	63,536,989
その他の項目						
減価償却費	15,015	41,843	1,674	58,534	1,840	60,374
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	24,861	3,601	7,290	35,752	35,023	70,775

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
1株当たり純資産額	853.22円	937.51円
1株当たり当期純利益金額	114.23円	118.45円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	109.43円	113.41円

（注）1. 当社は、2017年10月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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を算定しております。

2. 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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	2,068,836	2,154,680
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金額(千円)	2,068,836	2,154,680
期中平均株式数(株)	18,110,926	18,189,968
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	794,566	808,490
(うち新株予約権(株))	(794,566)	(808,490)
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 (普通株式1,310,600株)

3. 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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	15,510,492	17,165,479
純資産の部から控除する金額(千円)	59,740	75,957
(うち新株予約権(千円))	(59,740)	(75,957)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	15,450,751	17,089,522
普通株式の発行済株式数(株)	19,200,000	18,228,712
普通株式の自己株式数(株)	1,091,288	56
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)	18,108,712	18,228,656

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

(追加情報)

(株式交換による持株会社体制への移行)

当社は、2018年11月1日の当社取締役会において、2019年6月1日を効力発生日として、スター・マイカ・ホールディングス株式会社（以下「スター・マイカ・ホールディングス」または「持株会社」といいます）を株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます）を実施し、持株会社体制に移行することを決議し、スター・マイカ・ホールディングスとの間で株式交換契約を締結いたしました。

なお、本株式交換は、2019年2月26日に開催予定の当社定時株主総会での承認を前提としており、本株式交換の実施により当社株式は上場廃止となりますが、当社の株主の皆様は新たに交付されるスター・マイカ・ホールディングス株式につきましては、スター・マイカ・ホールディングスがテクニカル上場を申請し、2019年6月1日に上場することを予定しておりますので、実質的に株式の上場を維持する方針であります。

1. 持株会社体制への移行の背景および目的

当社グループでは、これまでリノベーションマンションの企画・販売事業を軸に、不動産仲介、不動産投資コンサルティング、不動産賃貸管理、不動産運用マネジメント、金融コンサルティング等、様々な周辺事業に取り組み、その結果、他社との差別化されたビジネスモデルを確立しております。

一方で、国内人口の減少といった社会課題に加え、新築マンションの価格高騰、リノベーションマンションへのニーズの多様化、不動産テックの台頭等、当社グループを取り巻く事業環境は大きな変局を迎えると認識しております。

今般、当社は、このような環境変化を踏まえ、当社の独自性の高いリノベマンション事業の継続的な発展、既存のビジネスを含む周辺事業の拡充による成長の加速、さらには将来的な投資対象の多様化への対応といった今後のグループの成長戦略を柔軟かつ機動的に実行することを可能とする体制の構築を図るとともに、これらの成長戦略を支えるべく、持株会社体制への移行を決定いたしました。

またスター・マイカ・ホールディングスは、当社創業者であり代表取締役である水永政志の資産管理会社であり、持株会社体制への移行の手段としてスター・マイカ・ホールディングスを株式交換完全親会社とする株式交換を利用する場合、創業者による持株会社株式の直接保有となるため、持株会社の株主構成の透明性が向上し、当社のガバナンスに対する株主の皆様は理解がより一層深まるものと考えております。

2. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の効力発生日 2019年6月1日（予定）

(2) 本株式交換の方式

スター・マイカ・ホールディングスを株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換であります。本株式交換は、スター・マイカ・ホールディングスについては、2019年2月26日に開催予定の臨時株主総会の決議により、当社については、2019年2月26日に開催予定の定時株主総会の決議により、それぞれ本株式交換契約の承認を受けた上で行う予定です。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	スター・マイカ・ホールディングス株式会社 (株式交換完全親会社)	スター・マイカ株式会社 (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る割当比率 (注) 2	1	1
本株式交換により交付する新株式数 (注) 3、4	普通株式：15,254,656株 (予定)	

(注) 1. スター・マイカ・ホールディングスにおける発行済株式数の変更

スター・マイカ・ホールディングスは、2018年11月16日を効力発生日として、普通株式1株を148.7株の割合にて分割する株式分割を行い、発行済株式数が20,000株から2,974,000株に変更されています。上表の株式交換比率（以下、「本株式交換比率」といいます。）は当該株式分割実施後のスター・マイカ・ホールディングスの発行済株式数（2,974,000株）を前提とするものです。

2. 株式の割当比率

本株式交換においては、当社普通株式1株に対して、スター・マイカ・ホールディングスの普通株式1株を割当て交付いたします。ただし、スター・マイカ・ホールディングスが保有する当社普通株式2,974,000株については、本株式交換による株式の割当ては行いません。

3. 本株式交換により交付する株式数等

スター・マイカ・ホールディングスは本株式交換により、スター・マイカ・ホールディングスが当社の発行済株式（ただし、スター・マイカ・ホールディングスが保有する当社株式を除きます。）の全部を取得する時点の直前時における当社の株主（ただし、スター・マイカ・ホールディングスを除きます。）に対して、スター・マイカ・ホールディングス普通株式15,254,656株を割当て交付する予定です。なお、当社は、効力発生日の前日までに開催する取締役会の決議により、効力発生日における、本株式交換に係るスター・マイカ・ホールディングスの普通株式の割当て及び交付がなされる直前の時点（本株式交換に関して行使される会社法第785条第1項に定める反対株主の買取請求があった場合には、この買取りの効力発生日後であって、かつ、本株式交換に係るスター・マイカ・ホールディングスの普通株式の割当て及び交付がなされる直前の時点をいい、以下「基準時」といいます）において保有する自己株式を基準時において消却する予定です。上表の本株式交換により交付する新株式数は、当社が基準時において消却する自己株式の数が、2018年11月30日現在の当社自己株式数（56株）と同数であることを前提として算出しておりますが、当社による自己株式の消却等の理由により今後修正される可能性があります。

4. 単元未満株式の取り扱い

本株式交換に伴い、スター・マイカ・ホールディングスの単元未満株式を保有することとなる当社の株主につきましては、会社法第192条第1項の規定に基づき、スター・マイカ・ホールディングスに対し、その保有する単元未満株式の買取りを請求することができます。

3. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

上記2. (3)「本株式交換に係る割当ての内容」に記載の株式交換比率については、その公正性・妥当性を確保するため、当社およびスター・マイカ・ホールディングスから独立した第三者機関に株式交換比率に関する助言を依頼し、当該第三者機関より、スター・マイカ・ホールディングスは、当社普通株式の保有・管理のみを事業内容とする非上場会社であり、本株式交換後にスター・マイカ・ホールディングスが保有する当社株式については売却する予定がなく、また、財政状態に重大な影響を与えうる資産および負債を有していないことから、スター・マイカ・ホールディングス株式の価値は、同社の保有する当社株式価値とほぼ等しく、当社株式の価値に連動すると考えられると助言を受けました。

(2) 算定に関する事項

当社は、本株式交換契約の締結にあたり、第三者機関の助言を参考とした他、当社の一般株主保護及び株主平等の観点その他株式交換比率に関する詳細について、重大な影響を及ぼす事象がないことを確認することを目的として、スター・マイカ・ホールディングスに対してデュー・デリジェンスを実施しております。当社は、かかるプロセスを踏まえ、スター・マイカ・ホールディングスと慎重に交渉・協議を重ねた結果、本株式交換比率は妥当であり、当社の株主の利益を損なうものではないと判断し、当社及びスター・マイカ・ホールディングスは、それぞれ2018年11月1日の両社の取締役会において、本株式交換比率に基づく本株式交換契約の締結を決議し、同日両社間にて本株式交換契約を締結いたしました。

(3) 上場廃止となる見込みおよびその事由

本株式交換により、その効力発生日（2019年6月1日を予定）をもって、当社はスター・マイカ・ホールディングスの完全子会社となり、当社株式は2019年5月29日付で上場廃止（最終売買日は2019年5月28日）となる予定です。上場廃止後は、当社株式を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において取引することができなくなります。

しかしながら、スター・マイカ・ホールディングスは、当社との株式交換により、東京証券取引所への新規上場申請手続を行い、スター・マイカ・ホールディングス株式は、いわゆるテクニカル上場（東京証券取引所所有価証券上場規程第2条第73号、第208条）により、本株式交換の効力発生日である2019年6月1日に東京証券取引所市場第一部に上場する予定であります。

当社株式が上場廃止となった後も、本株式交換により当社株主の皆様は割当て交付されるスター・マイカ・ホールディングス株式は東京証券取引所市場第一部に上場される予定であることから、本株式交換の効力発生日以後も金融商品取引所市場での取引が可能であり、当社の株主の皆様に対しては引き続き株式の流動性を提供できるものと考えております。

4. 本株式交換の当事会社の概要（2018年11月30日現在）

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
名 称	スター・マイカ・ホールディングス株式会社	スター・マイカ株式会社
事業の内容	有価証券の保有及び運用	リノベマンション事業、インベストメント事業、アドバイザー事業

5. 会計処理の概要

本株式交換は、企業結合に関する会計基準における逆取得の会計処理を適用する見込みです。本株式交換により発生するのれん（または負ののれん）の金額に関しては、現段階では未定です。

（持株会社体制移行後のグループ再編（吸収分割））

当社は、2018年11月1日の当社取締役会において、本株式交換の効力発生を条件として、当社を吸収分割会社、スター・マイカ・ホールディングスを吸収分割承継会社とする吸収分割（以下「本吸収分割」といいます）を実施することをあわせて決議し、スター・マイカ・ホールディングスとの間で吸収分割契約（以下「本吸収分割契約」といいます）を締結いたしました。

1. 本吸収分割の要旨

(1) 本吸収分割の日程

取締役会決議日（両社）	2018年11月1日（木）
会社分割契約書締結日（両社）	2018年11月1日（木）
臨時株主総会決議日 （スター・マイカ・ホールディングス）	2019年2月26日（火）（予定）
定時株主総会決議日（当社）	2019年2月26日（火）（予定）
会社分割実施予定日（効力発生日）	2019年6月1日（土）（予定）

(2) 本吸収分割の方式

本株式交換の効力発生を条件として、当社を吸収分割会社とし、スター・マイカ・ホールディングスを吸収分割承継会社とする吸収分割です。本吸収分割は、当社及びスター・マイカ・ホールディングスの双方ともに、2019年2月26日に開催予定の株主総会の決議により、本吸収分割契約の承認を受けた上で行う予定です。

(3) 本吸収分割に係る割当ての内容

本吸収分割は、無対価吸収分割を予定しておりますので、分割の対価として吸収分割承継会社であるスター・マイカ・ホールディングスは株式の割当てやその他金銭等の交付を行いません。

(4) 本吸収分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

(5) 本吸収分割により増減する資本金

該当事項はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

スター・マイカ・ホールディングスは、本吸収分割の効力発生日において、本吸収分割契約に定める当社の資産及び負債並びにこれに付随する契約上の地位その他権利義務を承継いたします。

(7) 債務履行の見込み

本吸収分割において、効力発生日以降の当社及びスター・マイカ・ホールディングスが負担すべき債務について、履行の見込みに問題はないと判断しております。

2. 本吸収分割の当事会社の概要（2018年11月30日現在）

	吸収分割承継会社	吸収分割会社
名 称	スター・マイカ・ホールディングス 株式会社	スター・マイカ株式会社
事業の内容	有価証券の保有及び運用	リノベマンション事業、インベスト メント事業、アドバイザー事業

3. 本吸収分割の対象となる事業の概要

(1) 分割する事業の内容

本吸収分割は、当社子会社の株式を含むグループ全体の管理事業を分割いたします。

(2) 分割する事業の経営成績

収益事業は行っておりません。

(3) 分割する資産、負債の項目および帳簿価格（2017年11月30日現在）

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	50,000千円	流動負債	—
固定資産	220,000千円	固定負債	—
合計	270,000千円	合計	—

(注) なお、実際に承継させる資産の金額は、上記金額に効力発生日までの増減が反映されたものとなります。

4. 本吸収分割後の状況

本吸収分割に際して、吸収分割会社である当社及び吸収分割承継会社であるスター・マイカ・ホールディングスの商号、事業内容、本店所在地、代表者、資本金、決算期の変更はありません。なお、当社の子会社は、2019年6月1日において、スター・マイカ・ホールディングスの連結子会社となります。

5. 今後の見通し

本吸収分割は、当社及び当社の連結子会社を当事者とするものであり、連結業績に与える影響は軽微なもの見込んでおります。

4. その他

役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・ 新任取締役候補

取締役 長谷 学（現執行役員 企画本部長兼総務部長兼投資管理部長）

③ 就任予定日

2019年2月26日