

2024年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年1月14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 2025年2月21日 配当支払開始予定日 2025年2月25日
 有価証券報告書提出予定日 2025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. 2024年11月期の連結業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期	55,849	14.3	5,524	14.0	4,607	17.5	3,106	16.6
2023年11月期	48,877	1.4	4,846	△20.5	3,921	△27.6	2,664	△28.2

(注) 包括利益 2024年11月期 3,174百万円 (19.8%) 2023年11月期 2,650百万円 (△29.1%)

	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	%	%	%
2024年11月期	92.98	92.20	12.8	4.7	9.9
2023年11月期	79.59	78.92	12.0	4.2	9.9

(参考) 持分法投資損益 2024年11月期 ー百万円 2023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
2024年11月期	102,760	25,499	24.8	768.06
2023年11月期	94,982	23,231	24.4	693.58

(参考) 自己資本 2024年11月期 25,441百万円 2023年11月期 23,173百万円

(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
2024年11月期	△5,269	△56	3,030	1,904
2023年11月期	△1,761	△63	2,914	4,199

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	%	%
2023年11月期	ー	10.00	ー	10.00	20.00	668	25.1	3.0
2024年11月期	ー	10.50	ー	12.50	23.00	766	24.7	3.1
2025年11月期(予想)	ー	13.00	ー	13.00	26.00		25.0	

3. 2025年11月期の連結業績予想（2024年12月1日～2025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)	33,310	22.2	3,501	21.9	2,879	19.3	2,001	20.0	60.41
通期	64,061	14.7	6,298	14.0	4,981	8.1	3,442	10.8	103.91

※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更：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

2024年11月期	34,000,000株	2023年11月期	34,000,000株
2024年11月期	875,589株	2023年11月期	589,058株
2024年11月期	33,413,268株	2023年11月期	33,475,157株

(参考) 個別業績の概要

2024年11月期の個別業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期	1,769	△24.7	1,047	△38.7	1,099	△35.2	1,010	△38.4
2023年11月期	2,348	8.1	1,708	7.8	1,696	7.8	1,642	7.8

	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
	円 銭	円 銭
2024年11月期	30.25	30.00
2023年11月期	49.06	48.65

(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
2024年11月期	19,284	18,477	95.5	556.08
2023年11月期	18,466	18,373	99.2	548.18

(参考) 自己資本 2024年11月期 18,419百万円 2023年11月期 18,315百万円

※ 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. 5「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	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(セグメント情報等の注記)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する説明

当連結会計年度における我が国経済は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しています。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、今後も緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇や金融資本市場の変動等の影響に十分注意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、2024年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,207件（前年同月比10.6%増）と5カ月ぶりに、成約㎡単価は79.41万円（同5.9%増）と55カ月連続で前年同月を上回りました。成約価格は5,022万円（同6.1%増）となりました。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は45,646件（同2.9%減）となりました。

このような市場環境の中、当社グループでは、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「WACC（加重平均資本コスト）の適正水準維持」により企業価値を最大化すべく、3つの戦略及び目標を掲げてまいりました。

①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

②企業価値の最大化に向けた目標

・ ROE	12.0%以上
・ WACC	2.0%
・ 営業利益率	10.0%以上
・ EPS（1株当たり純利益）成長率	5.0%以上
・ 販売事業期間	1.5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

当連結会計年度においては、中期経営計画「Find the Value 2026」に掲げた各戦略を実行いたしました。特に、都市部におけるオーナーチェンジ物件（賃借人が居住中の物件）を主軸とした物件購入や、規律ある在庫管理を強化することで、収益性と効率性を意識した経営管理を推進いたしました。

リノベマンション事業においては、2024年3月には当社グループとして過去最大となる、東京23区内のオーナーチェンジ物件を中心とした137戸一括の購入を行う等、積極的な物件購入を行いました。販売においては、良質な販売在庫を活かした積極的な販売活動により、販売戸数が増加いたしました。

また、他事業においても投資再開した一棟収益物件の売却や、売買仲介の案件数増加等、期初計画が順調に進捗いたしました。

この結果、当社グループ全体で売上高55,849,959千円（前年同期比14.3%増）、売上総利益9,816,592千円（同16.6%増）、営業利益5,524,556千円（同14.0%増）、経常利益4,607,357千円（同17.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,106,800千円（同16.6%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、売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。

(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。

当連結会計年度は、大型購入案件を含む都市部のオーナーチェンジ物件の購入に注力し、保有物件数が増加したことから、賃貸売上は4,667,149千円（同11.5%増）となりました。販売面においては、良質な販売在庫を活かした販売活動により販売戸数が増加し、販売売上は49,068,573千円（同11.6%増）、販売利益率は13.0%（同0.2ポイント減）となりました。

この結果、売上高は53,735,722千円（同11.6%増）となりましたが、大型購入案件に伴う控除対象外消費税額等の計上により租税公課が増加したこと等により、営業利益は4,844,000千円（同0.4%減）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、244,896千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、オーナーチェンジ物件（賃借人が居住中である物件）を主軸とした購入戦略の深化や営業エリア深耕による安定した物件購入に加え、消費者の多様化するニーズに応えるべく、高品質な販売物件供給へ注力する計画であります。

(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、営業投資有価証券の一部売却や、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の購入を行いました。

この結果、売上高は896,123千円（前連結会計年度は売上高6,406千円）で、営業利益は164,349千円（前連結会計年度は営業損失24,270千円）となりました。

翌連結会計年度につきましては、事業環境を注視しながら、収益不動産の購入及び販売件数を増加させるとともに、成長企業等への投資機会の模索及び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、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、大口の成功報酬を収受する等、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1,893,310千円（前年同期比54.7%増）、営業利益は1,230,111千円（同98.4%増）となりました。

翌連結会計年度につきましては、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99,532,958千円となり、前連結会計年度末に比べ7,068,187千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が2,295,122千円減少したものの、販売用不動産が9,226,667千円増加したこと等によるものであります。固定資産は3,227,100千円となり、前連結会計年度末に比べ710,406千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が276,351千円、繰延税金資産が117,878千円及び投資その他の資産のその他が349,556千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102,760,751千円となり、前連結会計年度末に比べ7,778,000千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16,065,934千円となり、前連結会計年度末に比べ3,197,618千円増加いたしました。これは主に、営業未払金が259,497千円、短期借入金が1,834,000千円及び未払法人税等が607,600千円増加したこと等によるものであります。固定負債は61,195,270千円となり、前連結会計年度末に比べ2,312,144千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,352,144千円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は77,261,205千円となり、前連結会計年度末に比べ5,509,762千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25,499,546千円となり、前連結会計年度末に比べ2,268,237千円増加いたしました。これは主に、剰余金の配当686,883千円があるものの、親会社株主に帰属する当期純利益3,106,800千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は24.8%（前連結会計年度末は24.4%）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38,557,915千円、税金等調整前当期純利益4,607,357千円等の資金増加要因があるものの、販売用不動産の増加額9,226,667千円、長期借入金の返済による支出36,164,792千円及び法人税等の支払額1,063,219千円等の資金減少要因が生じたことから、前連結会計年度末に比べ2,295,122千円減少し、当連結会計年度末には1,904,843千円となりました。

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5,269,268千円（前年同期比199.2%増）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額9,226,667千円、法人税等の支払額1,063,219千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益4,607,357千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56,605千円（同10.7%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25,000千円、無形固定資産の取得による支出24,735千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3,030,751千円（同4.0%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入38,557,915千円及び短期借入金の純増額1,834,000千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出36,164,792千円、配当金の支払額686,883千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、新築マンションの価格高騰や供給減少を受け、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と考えられます。また、物価上昇による家計負担の増加や、金融政策の見直しによる金利上昇等が予見される中、中古マンション市場や金融市場の動向を注視し、中長期の視点に立った戦略実行が重要となることが予想されます。

このような経営環境の中、当社グループは、2024年1月12日に策定した中期経営計画の下、“ヒト”も建物も高齢化しつつある社会において、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・定着に努めてまいります。

中期経営計画「Find the Value 2026」の1年目となる2024年11月期においては、「オーナーチェンジ物件への回帰及び都市部集中戦略」が奏功し、業績が好調に推移した結果、1株当たり当期純利益は92.98円となり、中期経営計画で掲げた「EPS（1株当たり純利益）成長率5.0%以上」を大きく上回る16.8%を達成いたしました。また、中期経営計画で掲げたその他の定量目標についても概ね達成することができましたが、一方で、株価水準に関してはPBR1倍水準に至らず物足りなさが残る1年となりました。こうした状況を踏まえ、当社では資本コストや株価を意識した経営をより強化するため、戦略は維持しつつも、定量目標の一部について見直すことといたしました。なお、中期経営計画の見直しの内容に関しては、本日公表しております「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」をご参照ください。

①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

②企業価値の最大化に向けた目標

・2026年11月期 売上高	700億円
・2026年11月期 営業利益	70億円
・2026年11月期 当期純利益	38億円
・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（オーナーチェンジ物件）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

翌連結会計年度（2025年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高64,061,800千円（前年同期比14.7%増）、営業利益6,298,800千円（同14.0%増）、経常利益4,981,900千円（同8.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,442,600千円（同10.8%増）と増収増益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。そこで中期的には、次のキャピタルアロケーションポリシーに基づき、利益配分については、今後の成長投資を優先したうえで、年2回の中間配当及び期末配当として安定的かつ増配にて実施していくとともに、PBR 1倍割れ等割安と判断する場合に機動的に行う自己株式の取得と合わせて、総還元性向40%を目指します。

(キャピタルアロケーションポリシー)

長期での企業価値の最大化を実現するため、次の5つを基本ポリシーとし、規律ある成長投資と株主還元を実現することを目指します。

- ①ROE向上、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の最大化を目指す
- ②自己資本比率を注視しつつ、低コストでの借入を図る
- ③新たな価値を創造するために、成長投資を優先させる
- ④成長投資後の余剰資金については、安定配当・増配を継続する
- ⑤PBR 1倍未満の場合、機動的に自己株式の取得を行い、総還元性向40% / EPS成長14%※を目指す

※2025年1月14日に中期経営計画「Find the Value 2026」の数値目標及びキャピタルアロケーションの一部を見直ししております。

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)
2024年7月1日 取締役会決議	352,773	10.5
2025年1月14日 取締役会決議	414,055	12.5

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3.0円増配となる、1株当たり26.0円（中間配当1株当たり13.0円、期末配当1株当たり13.0円）、配当性向25.0%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 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,199,966	1,904,843
営業未収入金	46,318	50,073
販売用不動産	86,584,339	95,811,006
その他	1,635,334	1,768,611
貸倒引当金	△1,187	△1,576
流動資産合計	92,464,770	99,532,958
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,732	67,182
減価償却累計額	△35,812	△40,201
建物及び構築物 (純額)	30,920	26,981
その他	55,330	57,442
減価償却累計額	△37,128	△40,523
その他 (純額)	18,202	16,919
有形固定資産合計	49,123	43,901
無形固定資産	146,546	118,807
投資その他の資産		
投資有価証券	1,088,821	1,365,173
繰延税金資産	422,017	539,896
その他	811,484	1,161,041
貸倒引当金	△1,299	△1,719
投資その他の資産合計	2,321,024	3,064,391
固定資産合計	2,516,694	3,227,100
繰延資産		
社債発行費	1,285	692
繰延資産合計	1,285	692
資産合計	94,982,751	102,760,751

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	670,071	929,569
短期借入金	51,700	1,885,700
1年内返済予定の長期借入金	10,173,876	10,214,855
未払法人税等	476,824	1,084,424
その他	1,495,844	1,951,386
流動負債合計	12,868,316	16,065,934
固定負債		
社債	60,000	20,000
長期借入金	58,823,126	61,175,270
固定負債合計	58,883,126	61,195,270
負債合計	71,751,442	77,261,205
純資産の部		
株主資本		
資本金	481,942	481,942
資本剰余金	3,763,421	3,763,421
利益剰余金	19,332,089	21,686,985
自己株式	△414,602	△568,877
株主資本合計	23,162,851	25,363,471
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	10,319	77,937
その他の包括利益累計額合計	10,319	77,937
新株予約権	58,136	58,136
純資産合計	23,231,308	25,499,546
負債純資産合計	94,982,751	102,760,751

(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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
売上高	48,877,556	55,849,959
売上原価	40,455,511	46,033,366
売上総利益	8,422,044	9,816,592
販売費及び一般管理費	3,575,838	4,292,036
営業利益	4,846,206	5,524,556
営業外収益		
受取利息	527	9,515
受取配当金	0	8,064
デリバティブ評価益	—	112,410
違約金収入	—	48,500
固定資産売却益	2,146	—
新株予約権戻入益	1,148	—
その他	4,697	5,709
営業外収益合計	8,519	184,200
営業外費用		
支払利息	685,062	877,485
支払手数料	196,045	222,159
その他	52,318	1,754
営業外費用合計	933,426	1,101,399
経常利益	3,921,299	4,607,357
税金等調整前当期純利益	3,921,299	4,607,357
法人税、住民税及び事業税	1,294,739	1,648,277
法人税等調整額	△37,680	△147,720
法人税等合計	1,257,059	1,500,556
当期純利益	2,664,239	3,106,800
親会社株主に帰属する当期純利益	2,664,239	3,106,800

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
当期純利益	2,664,239	3,106,800
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△14,090	67,617
その他の包括利益合計	△14,090	67,617
包括利益	2,650,149	3,174,418
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,650,149	3,174,418

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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	481,942	3,763,421	17,372,733	△428,018	21,190,078
当期変動額					
剰余金の配当			△669,399		△669,399
親会社株主に帰属する当期純利益			2,664,239		2,664,239
自己株式の取得				△230,259	△230,259
自己株式の処分			△35,483	243,676	208,192
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,959,356	13,416	1,972,772
当期末残高	481,942	3,763,421	19,332,089	△414,602	23,162,851

	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	24,410	24,410	59,285	21,273,774
当期変動額				
剰余金の配当				△669,399
親会社株主に帰属する当期純利益				2,664,239
自己株式の取得				△230,259
自己株式の処分				208,192
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△14,090	△14,090	△1,148	△15,239
当期変動額合計	△14,090	△14,090	△1,148	1,957,533
当期末残高	10,319	10,319	58,136	23,231,308

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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	481,942	3,763,421	19,332,089	△414,602	23,162,851
当期変動額					
剰余金の配当			△686,883		△686,883
親会社株主に帰属する当期純利益			3,106,800		3,106,800
自己株式の取得				△469,487	△469,487
自己株式の処分			△65,021	315,212	250,190
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,354,895	△154,275	2,200,620
当期末残高	481,942	3,763,421	21,686,985	△568,877	25,363,471

	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	10,319	10,319	58,136	23,231,308
当期変動額				
剰余金の配当				△686,883
親会社株主に帰属する当期純利益				3,106,800
自己株式の取得				△469,487
自己株式の処分				250,190
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	67,617	67,617	—	67,617
当期変動額合計	67,617	67,617	—	2,268,237
当期末残高	77,937	77,937	58,136	25,499,546

(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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024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	3,921,299	4,607,357
減価償却費	58,948	62,094
株式報酬費用	210,817	239,691
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	282	809
受取利息	△527	△9,515
支払利息	685,062	877,485
社債発行費償却	637	593
固定資産売却損益 (△は益)	△2,146	—
匿名組合投資損益 (△は益)	△273,097	△252,066
営業投資有価証券評価損	19,925	70
営業債権の増減額 (△は増加)	29,763	△3,755
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△6,511	88,310
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△3,446,737	△9,226,667
営業債務の増減額 (△は減少)	△85,441	259,497
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△18,375	63,411
その他	△147,750	△84,247
小計	946,150	△3,376,929
利息の受取額	525	8,983
利息の支払額	△684,790	△870,999
法人税等の支払額	△2,294,785	△1,063,219
法人税等の還付額	271,687	32,895
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,761,213	△5,269,268
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	△2,041	△6,870
有形固定資産の売却による収入	2,146	—
無形固定資産の取得による支出	△38,522	△24,735
投資有価証券の取得による支出	△25,000	△25,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,417	△56,605
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)	△848,300	1,834,000
長期借入れによる収入	39,964,903	38,557,915
長期借入金の返済による支出	△35,162,806	△36,164,792
社債の償還による支出	△140,000	△40,000
自己株式の取得による支出	△230,259	△469,487
配当金の支払額	△669,399	△686,883
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,914,137	3,030,751
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,089,506	△2,295,122
現金及び現金同等物の期首残高	3,110,459	4,199,966
現金及び現金同等物の期末残高	4,199,966	1,904,843

(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。

(セグメント情報等の注記)

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、「リノベーション事業」、「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。

「リノベーション事業」

主として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。

「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（リノベー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及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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 リー事業			
売上高						
一時点で移転される財又はサー ビス	43,783,253	—	560,582	44,343,836	—	44,343,836
一定の期間にわたり移転される 財又はサービス	—	—	50,138	50,138	—	50,138
顧客との契約から生じる収益	43,783,253	—	610,721	44,393,975	—	44,393,975
その他の収益 (注) 3	4,371,712	6,406	105,461	4,483,581	—	4,483,581
外部顧客への売上高	48,154,966	6,406	716,183	48,877,556	—	48,877,556
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	507,826	507,826	△507,826	—
計	48,154,966	6,406	1,224,009	49,385,383	△507,826	48,877,556
セグメント利益又は損失(△)	4,865,210	△24,270	620,150	5,461,090	△614,884	4,846,206
セグメント資産	92,411,067	690,663	808,436	93,910,167	1,072,583	94,982,751
その他の項目						
減価償却費	14,439	—	2,136	16,575	42,373	58,948
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	1,906	—	299	2,205	39,784	41,989

(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。
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」に基づく賃貸収入であります。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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						
一時点で移転される財又はサー ビス	48,894,358	741,117	1,069,186	50,704,663	—	50,704,663
一定の期間にわたり移転される 財又はサービス	—	—	43,623	43,623	—	43,623
顧客との契約から生じる収益	48,894,358	741,117	1,112,810	50,748,286	—	50,748,286
その他の収益 (注) 3	4,841,364	155,006	105,302	5,101,672	—	5,101,672
外部顧客への売上高	53,735,722	896,123	1,218,112	55,849,959	—	55,849,959
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	675,198	675,198	△675,198	—
計	53,735,722	896,123	1,893,310	56,525,157	△675,198	55,849,959
セグメント利益	4,844,000	164,349	1,230,111	6,238,461	△713,904	5,524,556
セグメント資産	100,845,614	615,527	906,860	102,368,003	392,747	102,760,751
その他の項目						
減価償却費	11,688	—	1,437	13,126	48,968	62,094
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	6,466	—	1,283	7,749	21,384	29,134

(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。
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」に基づく賃貸収入であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
1株当たり純資産額	693.58円	768.06円
1株当たり当期純利益	79.59円	92.98円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	78.92円	92.20円

(注) 1. 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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024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)	2,664,239	3,106,800
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)	2,664,239	3,106,800
期中平均株式数(株)	33,475,157	33,413,268
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)	283,374	282,349
(うち新株予約権(株))	(283,374)	(282,349)
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 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	23,231,308	25,499,546
純資産の部から控除する金額(千円)	58,136	58,136
(うち新株予約権(千円))	(58,136)	(58,136)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	23,173,171	25,441,409
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)	33,410,942	33,124,411

(重要な後発事象)

該当事項はありません。