

2022年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 2023年2月22日 配当支払開始予定日 2023年2月24日
 有価証券報告書提出予定日 2023年2月24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. 2022年11月期の連結業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期	48,211	30.7	6,098	42.3	5,418	46.9	3,709	54.4
2021年11月期	36,897	△6.8	4,286	30.6	3,688	47.7	2,402	38.9

(注) 包括利益 2022年11月期 3,739百万円 (53.9%) 2021年11月期 2,430百万円 (40.7%)

	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	%	%	%
2022年11月期	107.21	106.33	17.5	6.3	12.6
2021年11月期	65.00	63.58	11.8	4.7	11.6

(参考) 持分法投資損益 2022年11月期 ー百万円 2021年11月期 ー百万円

(注) 当社は、2022年12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
2022年11月期	90,378	21,273	23.5	634.02
2021年11月期	80,843	21,261	26.2	573.55

(参考) 自己資本 2022年11月期 21,214百万円 2021年11月期 21,201百万円

(注) 当社は、2022年12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
2022年11月期	△4,593	△309	4,901	3,110
2021年11月期	△4,914	△311	933	3,112

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	%	%
2021年11月期	ー	13.00	ー	20.00	33.00	609	25.4	3.0
2022年11月期	ー	19.00	ー	20.00	39.00	652	18.2	3.2
2023年11月期(予想)	ー	10.00	ー	10.00	20.00		22.2	

(注) 当社は、2022年12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。2021年11月期及び2022年11月期については、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。2023年11月期(予想)については、株式分割後の内容を記載しております。

3. 2023年11月期の連結業績予想（2022年12月1日～2023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）	24,748	△10.3	2,615	△30.7	2,196	△36.4	1,504	△36.9	44.97
通期	50,264	4.3	5,218	△14.4	4,374	△19.3	3,011	△18.8	90.00

（注）当社は、2022年12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。2023年11月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該株式分割の影響を考慮しております。

※ 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

（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）

2022年11月期	34,000,000株	2021年11月期	38,114,518株
2022年11月期	539,474株	2021年11月期	1,148,608株
2022年11月期	34,601,002株	2021年11月期	36,953,505株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

（注）当社は、2022年12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

2022年11月期の個別業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期	2,173	54.8	1,585	91.6	1,573	90.1	1,523	94.3
2021年11月期	1,403	△39.7	827	△53.7	827	△53.7	784	△56.2

	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
2022年11月期	44.03	43.67
2021年11月期	21.22	20.76

（注）当社は、2022年12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
2022年11月期	18,512	17,423	93.8	518.95
2021年11月期	19,712	19,627	99.3	529.35

（参考）自己資本 2022年11月期 17,364百万円 2021年11月期 19,567百万円

（注）当社は、2022年12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
(会計方針の変更)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16

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の感染拡大状況を注視しつつも、経済社会活動は正常化が進み、先行きについても景気が持ち直していくことが期待されます。ただし、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れや、円安の進行を一因とする物価上昇、供給面での制約等の下振れリスクおよび金融資本市場の変動に対して十分に注意する必要があります、不透明な状況が続いております。

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、2022年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,797件（前年同月比18.1%減）と4カ月連続で前年同月を下回っているものの、成約㎡単価は69.69万円（同14.4%増）と31カ月連続、成約価格は4,417万円（同13.3%増）と30カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。また、2022年11月の首都圏中古マンションの在庫件数は41,158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続いております。

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、2018年11月期を新たな起点として、5カ年での経営計画「Challenge 2022」を策定し、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。2022年11月期をもって、当計画期間は終了しましたが、2023年11月期においても、以下の目標及び基本方針に基づき、事業を行ってまいります。

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、過去最高益の連続更新を目指し、リノベマンション事業に経営資源を集中し、営業エリアの拡大や子会社仲介機能の拡充を通して物件購入・供給量の増加に努めてまいりました。また、自己資本比率の維持・向上へ向け、財務基盤の一層の強化に取り組みしました。

この結果、当社グループ全体で売上高48,211,850千円（前年同期比30.7%増）、売上総利益9,759,518千円（同31.0%増）、営業利益6,098,297千円（同42.3%増）、経常利益5,418,939千円（同46.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,709,469千円（同54.4%増）と大幅な増収増益となり、2期連続で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、積極的な物件購入を行い、保有物件数が増加したことから、賃貸売上は3,995,830千円（同2.7%増）となりました。また、販売面においては、強い価格上昇局面の中、販売商品の商品力向上や供給量の増加に努めるとともに、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が奏功した結果、販売売上は43,453,175千円（同35.3%増）、販売利益率は15.8%（同1.7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47,449,005千円（同31.8%増）、営業利益は5,982,269千円（同40.7%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、48,123千円となりました。

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、営業エリア深耕や子会社仲介機能拡充を行い、積極的な物件購入及び安定的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、新たに事業会社への出資を行っておりますが、売上高の計上はございません。一方、収益不動産への投資再開の検討に伴う人件費計上等により、営業損失は6,947千円（前連結会計年度は営業利益13,675千円）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、投資家向けに行っている社外物件仲介に伴う手数料収入増加も寄与しました。

この結果、売上高は1,264,383千円（前年同期比3.9%増）、営業利益は703,507千円（同19.0%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88,111,563千円となり、前連結会計年度末に比べ8,830,840千円増加いたしました。これは主に、中古分譲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8,828,989千円増加したことによるものであります。固定資産は2,264,742千円となり、前連結会計年度末に比べ704,946千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が428,014千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90,378,229千円となり、前連結会計年度末に比べ9,534,600千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12,250,711千円となり、前連結会計年度末に比べ1,660,061千円増加いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が696,188千円、未払法人税等が428,849千円、短期借入金が200,845千円増加したことによるものであります。固定負債は56,853,743千円となり、前連結会計年度末に比べ7,861,846千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が8,010,291千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69,104,454千円となり、前連結会計年度末に比べ9,521,907千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21,273,774千円となり、前連結会計年度末に比べ12,692千円増加いたしました。これは主に、自己株式の取得3,258,296千円及び剰余金の配当687,535千円があるものの、親会社株主に帰属する当期純利益3,709,469千円によるものであります。

なお、2022年8月に自己株式3,550,044千円を消却したことに伴い資本剰余金等も減少しております。この自己株式の消却による純資産額の変動はありません。

この結果、自己資本比率は23.5%（前連結会計年度末は26.2%）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32,286,490千円、税金等調整前当期純利益5,418,939千円等の資金増加要因があるものの、長期借入金の返済による支出23,580,011千円、販売用不動産の増加額8,828,989千円、自己株式の取得による支出3,258,296千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1,760千円減少し、当連結会計年度末には3,110,459千円となりました。

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4,593,392千円（前年同期比6.5%減）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額8,828,989千円、法人税等の支払額1,457,552千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益5,418,939千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309,860千円（前年同期比0.6%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219,000千円、無形固定資産の取得による支出54,638千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4,901,492千円（前年同期比425.0%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入32,286,490千円、短期借入金の純増加額200,845千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出23,580,011千円、自己株式の取得による支出3,258,296千円、配当金の支払額687,535千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るものの、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、2021年以降一貫して強い上昇基調にあった不動産取引価格が調整局面を迎える可能性があり、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、当社グループは、前連結会計年度に引き続き、市場動向を十分注視しながら、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（2023年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高50,264,200千円（前年同期比4.3%増）、営業利益5,218,700千円（同14.4%減）、経常利益4,374,800千円（同19.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益3,011,300千円（同18.8%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。

(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、株式市場の需給バランスを見ながら、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%を目標としつつ、每期着実な増配を行えるよう努めてまいります。

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。

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)
2022年6月30日 取締役会決議	317,876	19.0
2023年1月13日 取締役会決議	334,605	20.0

(注) 当社は、2022年12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。当期にかかる剰余金の配当については、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。

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0.5円増配となる、1株当たり20.0円（中間配当1株当たり10.0円、期末配当1株当たり10.0円）、配当性向22.2%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。

なお、2022年12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が、当該株式分割実施前の基準に換算した場合の次期の年間配当額は1株当たり40円となります。

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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,112,219	3,110,459
営業未収入金	249,496	76,082
販売用不動産	74,308,611	83,137,601
その他	1,612,929	1,788,690
貸倒引当金	△2,535	△1,269
流動資産合計	79,280,722	88,111,563
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	57,404	66,452
減価償却累計額	△29,383	△31,618
建物及び構築物 (純額)	28,020	34,834
その他	45,858	63,609
減価償却累計額	△35,262	△37,003
その他 (純額)	10,595	26,606
有形固定資産合計	38,616	61,440
無形固定資産	133,098	151,187
投資その他の資産		
投資有価証券	366,049	794,064
繰延税金資産	380,119	378,118
その他	642,559	880,865
貸倒引当金	△648	△933
投資その他の資産合計	1,388,081	2,052,114
固定資産合計	1,559,796	2,264,742
繰延資産		
社債発行費	3,110	1,923
繰延資産合計	3,110	1,923
資産合計	80,843,629	90,378,229

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	613,672	732,540
短期借入金	699,154	900,000
1年内返済予定の長期借入金	6,744,974	7,441,162
未払法人税等	795,940	1,224,789
その他	1,736,909	1,952,220
流動負債合計	10,590,650	12,250,711
固定負債		
社債	240,000	100,000
長期借入金	48,743,452	56,753,743
繰延税金負債	807	—
その他	7,637	—
固定負債合計	48,991,896	56,853,743
負債合計	59,582,547	69,104,454
純資産の部		
株主資本		
資本金	372,595	481,942
資本剰余金	7,127,113	3,763,421
利益剰余金	14,427,805	17,372,733
自己株式	△719,767	△428,018
株主資本合計	21,207,747	21,190,078
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△5,950	24,410
その他の包括利益累計額合計	△5,950	24,410
新株予約権	59,285	59,285
純資産合計	21,261,082	21,273,774
負債純資産合計	80,843,629	90,378,229

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	36,897,079	48,211,850
売上原価	29,446,324	38,452,332
売上総利益	7,450,755	9,759,518
販売費及び一般管理費	3,163,860	3,661,221
営業利益	4,286,894	6,098,297
営業外収益		
受取利息	4,664	3,066
デリバティブ評価益	77,305	92,293
その他	14,461	16,060
営業外収益合計	96,431	111,419
営業外費用		
支払利息	540,302	614,894
支払手数料	150,932	172,644
その他	4,089	3,238
営業外費用合計	695,324	790,777
経常利益	3,688,002	5,418,939
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	3,534,663	5,418,939
法人税、住民税及び事業税	1,153,713	1,721,675
法人税等調整額	△21,091	△12,205
法人税等合計	1,132,621	1,709,469
当期純利益	2,402,041	3,709,469
親会社株主に帰属する当期純利益	2,402,041	3,709,469

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
当期純利益	2,402,041	3,709,469
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	28,046	30,360
その他の包括利益合計	28,046	30,360
包括利益	2,430,087	3,739,830
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,430,087	3,739,830

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
自己株式の消却					—
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
自己株式の消却				—
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

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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	372,595	7,127,113	14,427,805	△719,767	21,207,747
当期変動額					
新株の発行	109,346	109,346			218,693
剰余金の配当			△687,535		△687,535
親会社株主に帰属する当期純利益			3,709,469		3,709,469
自己株式の取得				△3,258,296	△3,258,296
自己株式の消却		△3,473,038	△77,006	3,550,044	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	109,346	△3,363,691	2,944,927	291,748	△17,668
当期末残高	481,942	3,763,421	17,372,733	△428,018	21,190,078

	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	△5,950	△5,950	59,285	21,261,082
当期変動額				
新株の発行				218,693
剰余金の配当				△687,535
親会社株主に帰属する当期純利益				3,709,469
自己株式の取得				△3,258,296
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,360	30,360	—	30,360
当期変動額合計	30,360	30,360	—	12,692
当期末残高	24,410	24,410	59,285	21,273,774

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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	3,534,663	5,418,939
減価償却費	76,872	48,057
株式報酬費用	169,643	219,568
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△497	△980
受取利息	△4,664	△3,066
支払利息	540,302	614,894
社債発行費償却	1,167	1,187
減損損失	153,338	—
匿名組合投資損益 (△は益)	△41,989	△210,334
営業債権の増減額 (△は増加)	△167,786	173,414
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△133,744	△99,535
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△7,767,239	△8,828,989
営業債務の増減額 (△は減少)	247,779	141,741
未払消費税等の増減額 (△は減少)	61,470	△30,205
その他	△169,395	△141,227
小計	△3,500,080	△2,696,535
利息の受取額	4,575	3,062
利息の支払額	△540,327	△611,783
法人税等の支払額	△1,224,093	△1,457,552
法人税等の還付額	342,280	169,415
その他	2,971	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,914,674	△4,593,392
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	△4,078	△34,811
無形固定資産の取得による支出	△90,966	△54,638
投資有価証券の取得による支出	△216,000	△219,000
その他	△800	△1,410
投資活動によるキャッシュ・フロー	△311,844	△309,860
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)	266,154	200,845
長期借入れによる収入	22,853,200	32,286,490
長期借入金の返済による支出	△21,236,477	△23,580,011
社債の発行による収入	196,982	—
社債の償還による支出	△40,000	△60,000
自己株式の取得による支出	△719,677	△3,258,296
配当金の支払額	△531,081	△687,535
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	933,553	4,901,492
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,292,966	△1,760
現金及び現金同等物の期首残高	7,405,186	3,112,219
現金及び現金同等物の期末残高	3,112,219	3,110,459

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響もありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用しております。なお、時価算定会計基準等の適用による当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(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、「リノベマシヨン事業」、「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。

「リノベマシヨン事業」

主として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（リノベマシヨ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 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
	リノベマシヨン事業	インベストメント事業	アドバイザー事業			
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。

当連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022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	39,732,396	—	587,354	40,319,750	—	40,319,750
一定の期間にわたり移転される 財又はサービス	—	—	67,819	67,819	—	67,819
顧客との契約から生じる収益	39,732,396	—	655,174	40,387,570	—	40,387,570
その他の収益 (注) 3	7,716,608	—	107,671	7,824,280	—	7,824,280
外部顧客への売上高	47,449,005	—	762,845	48,211,850	—	48,211,850
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	501,538	501,538	△501,538	—
計	47,449,005	—	1,264,383	48,713,388	△501,538	48,211,850
セグメント利益又は損失(△)	5,982,269	△6,947	703,507	6,678,828	△580,531	6,098,297
セグメント資産	88,340,780	29,995	886,697	89,257,474	1,120,755	90,378,229
その他の項目						
減価償却費	12,309	—	2,623	14,933	33,123	48,057
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	20,399	—	—	20,399	68,885	89,285

(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」に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡等であります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
1株当たり純資産額	573.55円	634.02円
1株当たり当期純利益	65.00円	107.21円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	63.58円	106.33円

(注) 1. 当社は、2022年12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。1株当たり情報の各金額は、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算定しております。

2. 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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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)	2,402,041	3,709,469
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)	2,402,041	3,709,469
期中平均株式数(株)	36,953,505	34,601,002
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)	826,708	287,004
(うち新株予約権(株))	(826,708)	(287,004)
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	—	—

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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	21,261,082	21,273,774
純資産の部から控除する金額(千円)	59,285	59,285
(うち新株予約権(千円))	(59,285)	(59,285)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,201,797	21,214,489
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)	36,965,910	33,460,526

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2022年9月30日開催の取締役会の決議に基づき、2022年12月1日付で株式分割および定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割

(1) 株式分割の目的

投資家の皆様にとって、より投資しやすい環境を整えるため、株式分割を実施することで、投資単位当たりの金額を引き下げるとともに、当社株式の流動性向上および投資家層の拡大を図ることを目的とするものです。

(2) 株式分割の内容

イ. 分割の方法

2022年11月30日を基準日とし、同日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

ロ. 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	17,000,000株
株式分割により増加する株式数	17,000,000株
株式分割後の発行済株式総数	34,000,000株
株式分割後の発行可能株式総数	84,800,000株

ハ. 分割の日程

基準日公告日 : 2022年11月15日 (火)
 基準日 : 2022年11月30日 (水)
 効力発生日 : 2022年12月1日 (木)

ニ. 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については「連結財務諸表に関する注記事項(1株当たり情報)」に記載しております。

(3) 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社が発行した新株予約権を2022年12月1日以降、その発行要項の定めに従い以下のとおり調整いたしました。

名称	行使価額	
	調整前	調整後
第8回新株予約権 (2018年1月22日取締役会決議)	1,781円	891円

※第2回新株予約権、第3回新株予約権、第4回新株予約権、第5回新株予約権及び第6回新株予約権は、行使価額に調整が発生しないため、記載しておりません。

(4) 資本金の額の変更

今回の株式分割による資本金の額の変更はございません。

2. 定款の一部変更

(1) 定款の変更理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づく取締役会決議により、2022年12月1日をもって当社定款の一部を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容

変更の内容は以下のとおりであります。

(下線は変更箇所を示します。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 42,400,000株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 84,800,000株とする。

(3) 定款変更の日程

効力発生日：2022年12月1日（木）

3. 配当

今回の株式分割は、2022年12月1日を効力発生日としておりますので、2022年11月30日を基準日とする2022年11月期の期末配当金は、株式分割前の株式を対象として支払われます