

2023年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年1月12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 2024年2月22日 配当支払開始予定日 2024年2月26日
 有価証券報告書提出予定日 2024年2月26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. 2023年11月期の連結業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期	48,877	1.4	4,846	△20.5	3,921	△27.6	2,664	△28.2
2022年11月期	48,211	30.7	6,098	42.3	5,418	46.9	3,709	54.4

(注) 包括利益 2023年11月期 2,650百万円 (△29.1%) 2022年11月期 3,739百万円 (53.9%)

	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	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	%	%	%
2023年11月期	79.59	78.92	12.0	4.2	9.9
2022年11月期	107.21	106.33	17.5	6.3	12.6

(参考) 持分法投資損益 2023年11月期 ー百万円 2022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
2023年11月期	94,982	23,231	24.4	693.58
2022年11月期	90,378	21,273	23.5	634.02

(参考) 自己資本 2023年11月期 23,173百万円 2022年11月期 21,214百万円

(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
2023年11月期	△1,761	△63	2,914	4,199
2022年11月期	△4,593	△309	4,901	3,110

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	%	%
2022年11月期	—	19.00	—	20.00	39.00	652	18.2	3.2
2023年11月期	—	10.00	—	10.00	20.00	668	25.1	3.0
2024年11月期(予想)	—	10.50	—	10.50	21.00		25.1	

(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。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。なお、株式分割を考慮した場合の2022年11月期の年間配当金は19.50円となります。2023年11月期及び2024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. 2024年11月期の連結業績予想（2023年12月1日～2024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）	25,974	4.4	2,520	△10.2	2,059	△10.7	1,400	△12.2	41.92
通期	54,157	10.8	5,028	3.8	4,102	4.6	2,800	5.1	83.83

※ 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）

2023年11月期	34,000,000株	2022年11月期	34,000,000株
2023年11月期	589,058株	2022年11月期	539,474株
2023年11月期	33,475,157株	2022年11月期	34,601,002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

2023年11月期の個別業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期	2,348	8.1	1,708	7.8	1,696	7.8	1,642	7.8
2022年11月期	2,173	54.8	1,585	91.6	1,573	90.1	1,523	94.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年11月期	49.06	48.65
2022年11月期	44.03	43.67

（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
2023年11月期	18,466	18,373	99.2	548.18
2022年11月期	18,512	17,423	93.8	518.95

（参考）自己資本 2023年11月期 18,315百万円 2022年11月期 17,364百万円

（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
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

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、雇用・所得環境が改善する下で、景気が緩やかに回復しており、先行きについてもその基調が続くことが期待されます。ただし、世界的な金融引締めや不透明な国際情勢等を背景とした海外景気の下振れや足下の物価上昇、金融資本市場の変動等のリスクに対しては、十分に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、2023年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,900件（前年同月比3.7%増）と6カ月連続、成約㎡単価は74.98万円（同7.6%増）と43カ月連続、成約価格は4,731万円（同7.1%増）と42カ月連続でそれぞれ前年同月を上回っております。なお、首都圏中古マンションの在庫件数は、2021年6月（33,641件）以降復調傾向にあり、2023年11月は46,993件と新型コロナウイルス感染症拡大前の水準（2020年2月（47,423件））に近づきつつあります。

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、2023年11月期においても、従前より掲げております以下の目標及び基本方針に基づき、事業の発展へ取り組んでまいりました。

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

当連結会計年度においては、不透明な市況においても堅実な成長を目指し、リノベマンション事業における営業エリア深耕や、子会社仲介機能拡充による、積極的な物件購入及び安定的な販売物件供給に注力しました。また、財務基盤の強化及び人材の採用、育成にも注力し、経営基盤の強化に取り組んでまいりました。

この結果、当社グループ全体で売上高48,877,556千円（前年同期比1.4%増）、売上総利益8,422,044千円（同13.7%減）、営業利益4,846,206千円（同20.5%減）、経常利益3,921,299千円（同27.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,664,239千円（同28.2%減）と増収減益となりました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。

(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、物件購入を継続し保有物件数が増加したことから、賃貸売上は4,187,637千円（同4.8%増）となりました。販売面においては、市場の成約価格が高い水準で推移する中、販売単価の上昇を意識した戦略を実行した結果、販売売上は43,967,328千円（同1.2%増）となりましたが、販売利益率は市場の後押しを強く受けた前年同期を下回り、13.2%（同2.6ポイント減）となりました。

この結果、売上高は48,154,966千円（同1.5%増）、営業利益は4,865,210千円（同18.7%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、211,242千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、オーナーチェンジ物件（借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、収益不動産への投資再開により賃貸収益を収受し、売上高は6,406千円となりましたが、保有する営業投資有価証券について一部評価損を計上したことから、営業損失は24,270千円（前連結会計年度は営業損失6,947千円）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、当社グループが販売するリノベーションマンションの仲介件数が前年同期と比較して増加したものの、外部投資家が所有する物件の仲介においては一棟物件等の大口案件の取り扱いがなかったこと等により、仲介手数料収入が減少しました。

この結果、売上高は1,224,009千円（前年同期比3.2%減）、営業利益は620,150千円（同11.8%減）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92,464,770千円となり、前連結会計年度末に比べ4,353,207千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が1,089,506千円及び販売用不動産が3,446,737千円増加したことによるものであります。固定資産は2,516,694千円となり、前連結会計年度末に比べ251,951千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が294,757千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94,982,751千円となり、前連結会計年度末に比べ4,604,521千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12,868,316千円となり、前連結会計年度末に比べ617,604千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が848,300千円、未払法人税等が747,965千円及び流動負債のその他が456,375千円減少したものの、1年内返済予定の長期借入金が2,732,714千円増加したことによるものであります。固定負債は58,883,126千円となり、前連結会計年度末に比べ2,029,383千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,069,383千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71,751,442千円となり、前連結会計年度末に比べ2,646,987千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23,231,308千円となり、前連結会計年度末に比べ1,957,533千円増加いたしました。これは主に、剰余金の配当669,399千円があるものの、親会社株主に帰属する当期純利益2,664,239千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は24.4%（前連結会計年度末は23.5%）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、長期借入金の返済による支出35,162,806千円、販売用不動産の増加額3,446,737千円及び法人税等の支払額2,294,785千円等の資金減少要因があるものの、長期借入れによる収入39,964,903千円、税金等調整前当期純利益3,921,299千円等の資金増加要因が生じたことから、前連結会計年度末に比べ1,089,506千円増加し、当連結会計年度末には4,199,966千円となりました。

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1,761,213千円（前年同期比61.7%減）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額3,446,737千円、法人税等の支払額2,294,785千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益3,921,299千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63,417千円（前年同期比79.5%減）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38,522千円、投資有価証券の取得による支出25,000千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2,914,137千円（前年同期比40.5%減）となりました。これは主に、長期借入れによる収入39,964,903千円の資金増加要因が、長期借入金の返済による支出35,162,806千円、配当金の支払額669,399千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見込まれる中、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、新たに中期経営計画を策定し、“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。中期経営計画の詳細に関しては、本日公表しております「中期経営計画策定に関するお知らせ」をご参照ください。

翌連結会計年度（2024年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高54,157,300千円（前年同期比10.8%増）、営業利益5,028,000千円（同3.8%増）、経常利益4,102,400千円（同4.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,800,900千円（同5.1%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、WACCの適正水準維持により、企業価値の最大化を目指す
- 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5%を目指す

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)
2023年6月30日 取締役会決議	334,794	10.0
2024年1月12日 取締役会決議	334,109	10.0

次期の配当予想につきましては、年間配当額として当期から1.0円増配となる、1株当たり21.0円（中間配当1株当たり10.5円、期末配当1株当たり10.5円）、配当性向25.1%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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,110,459	4,199,966
営業未収入金	76,082	46,318
販売用不動産	83,137,601	86,584,339
その他	1,788,690	1,635,334
貸倒引当金	△1,269	△1,187
流動資産合計	88,111,563	92,464,770
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	66,452	66,732
減価償却累計額	△31,618	△35,812
建物及び構築物 (純額)	34,834	30,920
その他	63,609	55,330
減価償却累計額	△37,003	△37,128
その他 (純額)	26,606	18,202
有形固定資産合計	61,440	49,123
無形固定資産	151,187	146,546
投資その他の資産		
投資有価証券	794,064	1,088,821
繰延税金資産	378,118	422,017
その他	880,865	811,484
貸倒引当金	△933	△1,299
投資その他の資産合計	2,052,114	2,321,024
固定資産合計	2,264,742	2,516,694
繰延資産		
社債発行費	1,923	1,285
繰延資産合計	1,923	1,285
資産合計	90,378,229	94,982,751

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	732,540	670,071
短期借入金	900,000	51,700
1年内返済予定の長期借入金	7,441,162	10,173,876
未払法人税等	1,224,789	476,824
その他	1,952,220	1,495,844
流動負債合計	12,250,711	12,868,316
固定負債		
社債	100,000	60,000
長期借入金	56,753,743	58,823,126
固定負債合計	56,853,743	58,883,126
負債合計	69,104,454	71,751,442
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	17,372,733	19,332,089
自己株式	△428,018	△414,602
株主資本合計	21,190,078	23,162,851
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	24,410	10,319
その他の包括利益累計額合計	24,410	10,319
新株予約権	59,285	58,136
純資産合計	21,273,774	23,231,308
負債純資産合計	90,378,229	94,982,751

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	48,211,850	48,877,556
売上原価	38,452,332	40,455,511
売上総利益	9,759,518	8,422,044
販売費及び一般管理費	3,661,221	3,575,838
営業利益	6,098,297	4,846,206
営業外収益		
受取利息	3,066	527
デリバティブ評価益	92,293	—
固定資産売却益	—	2,146
新株予約権戻入益	—	1,148
その他	16,060	4,697
営業外収益合計	111,419	8,519
営業外費用		
支払利息	614,894	685,062
支払手数料	172,644	196,045
その他	3,238	52,318
営業外費用合計	790,777	933,426
経常利益	5,418,939	3,921,299
税金等調整前当期純利益	5,418,939	3,921,299
法人税、住民税及び事業税	1,721,675	1,294,739
法人税等調整額	△12,205	△37,680
法人税等合計	1,709,469	1,257,059
当期純利益	3,709,469	2,664,239
親会社株主に帰属する当期純利益	3,709,469	2,664,239

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益	3,709,469	2,664,239
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	30,360	△14,090
その他の包括利益合計	30,360	△14,090
包括利益	3,739,830	2,650,149
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,739,830	2,650,149

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
自己株式の処分					—
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
自己株式の処分				—
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

当連結会計年度(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					
新株の発行					—
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
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	—	—	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				
新株の発行				—
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
自己株式の消却				—
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

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	5,418,939	3,921,299
減価償却費	48,057	58,948
株式報酬費用	219,568	210,817
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△980	282
受取利息	△3,066	△527
支払利息	614,894	685,062
社債発行費償却	1,187	637
固定資産売却損益 (△は益)	—	△2,146
匿名組合投資損益 (△は益)	△210,334	△273,097
営業投資有価証券評価損	—	19,925
営業債権の増減額 (△は増加)	173,414	29,763
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△99,535	△6,511
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△8,828,989	△3,446,737
営業債務の増減額 (△は減少)	141,741	△85,441
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△30,205	△18,375
その他	△141,227	△147,750
小計	△2,696,535	946,150
利息の受取額	3,062	525
利息の支払額	△611,783	△684,790
法人税等の支払額	△1,457,552	△2,294,785
法人税等の還付額	169,415	271,687
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,593,392	△1,761,213
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	△34,811	△2,041
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	△54,638	△38,522
投資有価証券の取得による支出	△219,000	△25,000
その他	△1,410	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△309,860	△63,417
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)	200,845	△848,300
長期借入れによる収入	32,286,490	39,964,903
長期借入金の返済による支出	△23,580,011	△35,162,806
社債の償還による支出	△60,000	△140,000
自己株式の取得による支出	△3,258,296	△230,259
配当金の支払額	△687,535	△669,399
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,901,492	2,914,137
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,760	1,089,506
現金及び現金同等物の期首残高	3,112,219	3,110,459
現金及び現金同等物の期末残高	3,110,459	4,199,966

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、「リノベーション事業」、「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 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	アドバイザー 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。

当連結会計年度(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 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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり純資産額	634.02円	693.58円
1株当たり当期純利益	107.21円	79.59円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	106.33円	78.92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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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)	3,709,469	2,664,239
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)	3,709,469	2,664,239
期中平均株式数(株)	34,601,002	33,475,157
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)	287,004	283,374
(うち新株予約権(株))	(287,004)	(283,374)
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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	21,273,774	23,231,308
純資産の部から控除する金額(千円)	59,285	58,136
(うち新株予約権(千円))	(59,285)	(58,136)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	21,214,489	23,173,171
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)	33,460,526	33,410,942

(重要な後発事象)

該当事項はありません。