

平成29年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年1月12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 平成30年2月23日 配当支払開始予定日 平成30年2月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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. 平成29年11月期の連結業績（平成28年12月1日～平成29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	%
29年11月期	23,075	10.0	3,575	9.7	2,982	15.5	2,068	23.3
28年11月期	20,973	8.5	3,258	32.2	2,581	43.6	1,678	50.6

（注）包括利益 29年11月期 2,066百万円（21.8%） 28年11月期 1,695百万円（51.3%）

	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	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	%	%	%
29年11月期	114.23	109.43	14.1	5.6	15.5
28年11月期	92.72	89.42	12.7	5.1	15.5

（参考）持分法投資損益 29年11月期 ー百万円 28年11月期 ー百万円

（注）当社は、平成29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
29年11月期	54,683	15,510	28.3	853.22
28年11月期	51,651	13,906	26.8	764.63

（参考）自己資本 29年11月期 15,450百万円 28年11月期 13,846百万円

（注）当社は、平成29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
29年11月期	△1,821	△1	828	2,265
28年11月期	782	△629	1,173	3,260

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	%	%
28年11月期	—	20.00	—	26.00	46.00	416	24.8	3.2
29年11月期	—	25.00	—	16.50	—	525	25.4	3.6
30年11月期(予想)	—	15.50	—	15.50	31.00		26.2	

（注）当社は、平成29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。平成29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. 平成30年11月期の連結業績予想（平成29年12月1日～平成30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)	15,185	23.4	2,304	1.4	2,020	3.5	1,393	3.0	76.97
通期	26,059	12.9	3,669	2.6	3,112	4.4	2,144	3.6	118.40

※ 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）	29年11月期	19,200,000株	28年11月期	20,000,000株
② 期末自己株式数	29年11月期	1,091,288株	28年11月期	1,891,198株
③ 期中平均株式数	29年11月期	18,110,926株	28年11月期	18,101,970株

(注) 当社は、平成29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

1. 平成29年11月期の個別業績（平成28年12月1日～平成29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	%
29年11月期	22,685	10.4	3,288	13.7	2,936	19.6	2,113	25.9
28年11月期	20,546	8.6	2,891	35.4	2,455	46.1	1,678	50.3

	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
29年11月期	116.70	111.79
28年11月期	92.73	89.43

(注) 当社は、平成29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
29年11月期	54,271	15,299	28.1	841.57
28年11月期	51,192	13,650	26.5	750.51

(参考) 自己資本 29年11月期 15,239百万円 28年11月期 13,590百万円

(注) 当社は、平成29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。

2. 平成30年11月期の個別業績予想（平成29年12月1日～平成30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）	14,978	23.6	2,082	2.3	1,512	2.7	83.52
通期	25,644	13.0	3,021	2.9	2,161	2.3	119.36

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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。

○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	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)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14
4. その他	15
役員の異動	15

1. 経営成績等の概況

(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、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ります。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、平成29年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,904件（前年同月比2.7%減）と前年同月を下回っております。一方、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は50.20万円（同1.0%増）、成約平均価格は3,202万円（同0.9%増）となり、ともに平成25年1月から59ヵ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、事業規模の拡大と資本効率の向上を両立すべく、平成27年1月9日に中期経営計画（平成27年11月期から平成29年11月期）を公表し推進してまいりましたが、2期目となる平成28年11月期において当初想定よりも早く計数計画を達成したため、また取り巻く事業環境の変化にいち早く対応するため、第1四半期連結累計期間である平成29年1月13日に新たな中期経営計画（平成29年11月期から平成31年11月期）を策定しスタートいたしました。中期経営計画の達成に向けて、基幹事業である中古マンション事業では、平成29年8月に福岡営業所を開業する等、営業拠点の拡大を通じて収益力の強化に引き続き努めるとともに、インベストメント事業では、市場動向を捉えた投資戦略の実行による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23,075,197千円（前年同期比10.0%増）、営業利益3,575,167千円（同9.7%増）、経常利益2,982,310千円（同15.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,068,836千円（同23.3%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1室ずつ順次リノベーションを行い、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2,687,185千円（同6.2%増）と順調に推移しております。また、販売面においても、リノベーション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15,181,671千円（同5.0%増）、販売利益率は15.4%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は17,868,857千円（同5.2%増）、営業利益は2,229,572千円（同0.5%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、48,440千円となりました。

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の高い取引を進め、財務基盤に配慮しつつさら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、安定的な賃貸売上加え、市場動向を捉えた投資戦略により、利益率の高い保有物件の早期売却が貢献し、営業利益が増加いたしました。

この結果、売上高は4,766,703千円（同34.4%増）、営業利益は1,467,294千円（同38.9%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注力しつつ、より収益性を重視した運用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、売上高は439,636千円（同1.0%減）、営業利益は372,185千円（同15.8%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47,763,977千円となり、前連結会計年度末に比べ4,670,381千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5,587,468千円増加したことによるものであります。固定資産は6,910,888千円となり、前連結会計年度末に比べ1,639,795千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1,638,206千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54,683,807千円となり、前連結会計年度に比べ3,032,161千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5,196,769千円となり、前連結会計年度末に比べ255,437千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180,917千円増加したことによるものであります。固定負債は33,976,545千円となり、前連結会計年度末に比べ1,172,501千円増加いたしました。これは主に長期借入金1,039,868千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39,173,315千円となり、前連結会計年度末に比べ1,427,939千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15,510,492千円となり、前連結会計年度末に比べ1,604,222千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2,068,836千円及び剰余金の配当461,773千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は28.3%（前連結会計年度末は26.8%）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、販売用不動産の増加による支出が4,082,602千円（前年同期比310.7%増）と増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ994,616千円減少し、当連結会計年度末には2,265,694千円となりました。

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1,821,831千円（前連結会計年度は782,827千円の獲得）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額4,082,602千円、法人税等の支払額1,040,250千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益3,019,340千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1,567千円（前年同期比99.8%減）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出27,646千円、無形固定資産の取得による支出10,961千円などの資金減少要因が、事業譲渡による収入37,030千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。

(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828,782千円（前年同期比29.3%減）となりました。これは主に、長期借入れによる収入14,066,900千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出12,846,115千円、配当金の支払額461,773千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（平成30年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高26,059,400千円（前年同期比12.9%増）、営業利益3,669,800千円（同2.6%増）、経常利益3,112,800千円（同4.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,144,100千円（同3.6%増）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。

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)
平成29年6月30日 取締役会決議	226,358	25.0
平成30年1月12日 取締役会決議	298,793	16.5

(注) 平成29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。平成29年6月30日取締役会決議による1株当たり配当額は株式分割前、平成30年1月12日取締役会決議による1株当たり配当額は株式分割後の金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1株当たり31円（中間配当1株当たり15.5円、期末配当1株当たり15.5円）、配当性向26.2%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 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,260,310	2,265,694
営業未収入金	41,093	46,984
販売用不動産	39,221,016	44,808,484
繰延税金資産	94,797	117,009
その他	477,057	526,578
貸倒引当金	△679	△774
流動資産合計	43,093,596	47,763,977
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,268,493	2,560,259
減価償却累計額	△1,053,452	△930,620
建物及び構築物（純額）	2,215,040	1,629,639
土地	5,738,283	4,702,162
その他	87,973	83,961
減価償却累計額	△36,783	△49,454
その他（純額）	51,190	34,507
有形固定資産合計	8,004,514	6,366,308
無形固定資産	4,389	18,461
投資その他の資産		
投資有価証券	70,000	70,000
繰延税金資産	50,329	46,702
その他	421,451	409,416
投資その他の資産合計	541,780	526,118
固定資産合計	8,550,683	6,910,888
繰延資産		
社債発行費	7,366	8,941
繰延資産合計	7,366	8,941
資産合計	51,651,646	54,683,807

（単位：千円）

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	196,128	254,344
1年内返済予定の長期借入金	2,872,016	3,052,933
未払法人税等	589,088	542,418
その他	1,284,099	1,347,072
流動負債合計	4,941,331	5,196,769
固定負債		
社債	202,500	355,500
長期借入金	32,508,257	33,548,125
その他	93,287	72,920
固定負債合計	32,804,044	33,976,545
負債合計	37,745,376	39,173,315
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,549,992	3,541,478
利益剰余金	7,273,642	8,656,419
自己株式	△549,894	△317,204
株主資本合計	13,846,778	15,453,732
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△249	△2,980
その他の包括利益累計額合計	△249	△2,980
新株予約権	59,740	59,740
純資産合計	13,906,269	15,510,492
負債純資産合計	51,651,646	54,683,807

(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27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	20,973,884	23,075,197
売上原価	15,454,360	16,915,275
売上総利益	5,519,523	6,159,922
販売費及び一般管理費	2,260,849	2,584,754
営業利益	3,258,674	3,575,167
営業外収益		
受取利息	243	79
固定資産売却益	2,018	—
その他	2,448	6,065
営業外収益合計	4,709	6,145
営業外費用		
支払利息	561,233	458,935
支払手数料	119,117	136,687
その他	1,699	3,378
営業外費用合計	682,050	599,001
経常利益	2,581,333	2,982,310
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	2,581,333	3,019,340
法人税、住民税及び事業税	916,653	967,907
法人税等調整額	△13,676	△17,403
法人税等合計	902,976	950,504
当期純利益	1,678,356	2,068,836
親会社株主に帰属する当期純利益	1,678,356	2,068,836

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
当期純利益	1,678,356	2,068,836
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	17,447	△2,731
その他の包括利益合計	17,447	△2,731
包括利益	1,695,804	2,066,105
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,695,804	2,066,105

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28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	3,548,549	5,939,105	△556,995	12,503,698
当期変動額					
剰余金の配当			△343,819		△343,819
親会社株主に帰属する当期純利益			1,678,356		1,678,356
自己株式の取得					—
自己株式の処分		1,442		7,100	8,542
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	—	1,442	1,334,537	7,100	1,343,080
当期末残高	3,573,038	3,549,992	7,273,642	△549,894	13,846,778

	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	△17,697	△17,697	68,270	12,554,272
当期変動額				
剰余金の配当				△343,819
親会社株主に帰属する当期純利益				1,678,356
自己株式の取得				—
自己株式の処分				8,542
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,447	17,447	△8,530	8,917
当期変動額合計	17,447	17,447	△8,530	1,351,997
当期末残高	△249	△249	59,740	13,906,269

当連結会計年度（自 平成28年12月1日 至 平成29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	—
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				—
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

(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27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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	2,581,333	3,019,340
減価償却費	286,215	151,094
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△948	94
受取利息	△243	△79
支払利息	561,233	458,935
社債発行費償却	1,699	1,543
事業譲渡損益 (△は益)	—	△37,030
営業債権の増減額 (△は増加)	21,418	△5,891
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△994,019	△4,082,602
営業債務の増減額 (△は減少)	△130,763	68,723
その他	△222,790	105,481
小計	2,103,135	△320,387
利息の受取額	243	72
利息の支払額	△555,223	△461,264
法人税等の支払額	△765,327	△1,040,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	782,827	△1,821,831
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	△561,007	△27,646
有形固定資産の売却による収入	2,181	—
無形固定資産の取得による支出	△690	△10,961
投資有価証券の取得による支出	△70,000	—
事業譲渡による収入	—	37,030
その他	△30	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△629,546	△1,567
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)	△117,650	—
長期借入れによる収入	14,002,810	14,066,900
長期借入金の返済による支出	△12,341,319	△12,846,115
社債の発行による収入	—	196,881
社債の償還による支出	△27,000	△127,000
自己株式の処分による収入	12	—
自己株式の取得による支出	—	△109
配当金の支払額	△343,819	△461,773
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,173,033	828,782
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,326,314	△994,616
現金及び現金同等物の期首残高	1,933,996	3,260,310
現金及び現金同等物の期末残高	3,260,310	2,265,694

(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)

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27年12月1日 至 平成28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
	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			
売上高						
外部顧客への売上高	16,982,527	3,547,398	443,958	20,973,884	—	20,973,884
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	466,850	466,850	△466,850	—
計	16,982,527	3,547,398	910,809	21,440,735	△466,850	20,973,884
セグメント利益	2,241,110	1,056,394	441,883	3,739,388	△480,714	3,258,674
セグメント資産	38,658,335	9,653,283	583,134	48,894,752	2,756,893	51,651,646
その他の項目						
減価償却費	11,324	271,820	1,306	284,451	1,764	286,215
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	32,557	524,108	—	556,665	1,390	558,055

(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 平成28年12月1日 至 平成29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
	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			
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。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
1株当たり純資産額	764.63円	853.22円
1株当たり当期純利益金額	92.72円	114.23円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	89.42円	109.43円

（注）1. 当社は、平成29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 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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)	1,678,356	2,068,836
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)	1,678,356	2,068,836
期中平均株式数(株)	18,101,970	18,110,926
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)	666,812	794,566
(うち新株予約権(株))	(666,812)	(794,566)
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 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	13,906,269	15,510,492
純資産の部から控除する金額(千円)	59,740	59,740
(うち新株予約権(千円))	(59,740)	(59,740)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	13,846,529	15,450,751
普通株式の発行済株式数(株)	20,000,000	19,200,000
普通株式の自己株式数(株)	1,891,198	1,091,288
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)	18,108,802	18,108,712

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

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

・ 退任予定取締役

取締役（監査等委員） 櫛本 健夫

・ 補欠取締役（監査等委員）候補

補欠取締役（監査等委員） 和田 哲夫

③ 就任及び退任予定日

平成30年2月23日