

2020年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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 2021年2月24日 配当支払開始予定日 2021年2月25日
 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2020年11月期の連結業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	39,568	23.0	3,281	△9.5	2,496	△14.7	1,729	△14.5
2019年11月期	32,164	—	3,627	—	2,925	—	2,023	—

(注) 包括利益 2020年11月期 1,727百万円 (△13.7%) 2019年11月期 2,001百万円 (—%)

	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	%	%	%
2020年11月期	94.86	91.20	9.1	3.3	8.3
2019年11月期	111.00	106.61	11.4	4.2	11.3

(参考) 持分法投資損益 2020年11月期 ー百万円 2019年11月期 ー百万円

(注) 当社は、2019年第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2019年11月期の対前期増減率は記載していません。

(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
2020年11月期	76,758	19,713	25.6	1,077.28
2019年11月期	76,123	18,574	24.3	1,014.80

(参考) 自己資本 2020年11月期 19,637百万円 2019年11月期 18,498百万円

(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
2020年11月期	4,765	△378	△1,312	7,405
2019年11月期	△10,269	△69	10,541	4,330

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	%	%
2019年11月期	—	—	—	16.00	16.00	291	14.4	1.6
2020年11月期	—	16.00	—	16.00	32.00	583	33.7	3.1
2021年11月期 (予想)	—	13.00	—	13.00	26.00		30.2	

(注) 2019年11月期第2四半期末までの配当金については、子会社であるスター・マイカ株式会社が2019年11月期第2四半期末に16円00銭の配当を実施しております。

3. 2021年11月期の連結業績予想（2020年12月1日～2021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)	18,118	5.5	1,603	△2.5	1,245	△0.2	873	△0.4	47.90
通期	40,013	1.1	2,982	△9.1	2,269	△9.1	1,571	△9.1	86.19

※ 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）	2020年11月期	18,228,656株	2019年11月期	18,228,656株
② 期末自己株式数	2020年11月期	55株	2019年11月期	55株
③ 期中平均株式数	2020年11月期	18,228,601株	2019年11月期	18,228,633株

(注) 前連結会計年度における普通株式の期中平均株式数は、2018年12月1日から2019年5月31日までの期間については、スター・マイカ株式会社の期中平均株式数を用いて算出し、2019年6月1日から2019年11月30日までの期間については、当社の期中平均株式数を用いて算出しております。

(参考) 個別業績の概要

2020年11月期の個別業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	2,327	98.0	1,786	125.6	1,788	125.5	1,790	126.3
2019年11月期	1,175	—	792	836.2	793	832.6	791	—

	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
2020年11月期	98.24	94.45
2019年11月期	74.50	71.91

(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
2020年11月期	19,783	19,725	99.3	1,077.93
2019年11月期	18,561	18,517	99.4	1,011.69

(参考) 自己資本 2020年11月期 19,649百万円 2019年11月期 18,441百万円

※ 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. 3「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
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

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影響を大きく受け、特に4月～5月は全国的な緊急事態宣言の発令により経済活動が大きく制限される形となりました。直近では、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されますが、一方で感染者数は拡大を続けており、感染症が内外経済を下振れさせるリスクに十分注意する必要がある等、不透明な状況が続いております。

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、2020年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,620件（前年同月比14.0%増）と11月の成約件数としては同機構発足以降過去最高となり、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は56.87万円（同3.4%増）、成約平均価格は3,756万円（同5.9%増）とそれぞれ7カ月、6か月連続で前年同月を上回る等、引続き活況な状態が続いております。

このような環境の中、当連結会計年度は、リノベマンション事業へ経営資源を集中すべく、リノベマンションの商品力の向上及び供給量増加に注力し、その結果、リノベマンション事業での増収増益を達成しました。しかしながら、前連結会計年度に計上したインベストメント事業の物件売却の反動減の影響を受け、当社グループ全体では売上高39,568,009千円（前年同期比23.0%増）と増収となったものの、営業利益3,281,435千円（同9.5%減）、経常利益2,496,908千円（同14.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,729,219千円（同14.5%減）と減益となりました。

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、多数の賃貸中の分譲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、安定的な賃料収入にもとづく賃貸売上が4,058,061千円（同11.8%増）と順調に推移しております。また、販売面においては、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るとともに、幅広いエリアでの物件販売を進めたことから、販売売上は34,800,092千円（同37.9%増）、販売利益率は10.2%となりました。

この結果、売上高は38,858,154千円（同34.6%増）、営業利益は3,319,732千円（同2.5%増）となりました。なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、事業環境に不透明性が見られる中、手許現金の確保のため、一部の物件について価格を弾力化したことから、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、504,440千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、手許現金残高やレバレッジ水準に十分留意しながら積極的な物件購入により在庫量を維持するとともに、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したが、当社グループは市況の変化を受け、前連結会計年度までに全保有物件の売却を完了しております。

この結果、当連結会計年度における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7,030千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、収益不動産への投資等を現状では予定しておりませんが、中長期的な投資再開へ向けた検討を進める計画であります。

(アドバイザー事業)

アドバイザー事業は、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、賃貸管理事業の一環であるマンスリーマンション事業の規模縮小等の影響があり、売上高は709,855千円（同20.3%減）となったものの、外部顧客からの仲介業務の拡大及び収益機会の多様化等に務めたことで利益率は改善し、営業利益は503,173千円（同1.5%増）となりました。

翌連結会計年度につきましては、当連結会計年度に引き続き、外部顧客からの仲介業務拡大、賃貸管理業務の収益性向上及び収益機会の多様化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75,342,547千円となり、前連結会計年度に比べ161,990千円増加いたしました。これは主に、手許資金の拡充を図ることを目的として販売用不動産の在庫残高の圧縮を行った結果、販売用不動産が2,436,576千円減少したものの、現金及び預金が3,074,668千円増加したことによるものであります。固定資産は1,414,896千円となり、前連結会計年度末に比べ474,535千円増加いたしました。これは主に、無形固定資産が205,949千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76,758,704千円となり、前連結会計年度末に比べ635,501千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10,107,082千円となり、前連結会計年度末に比べ53,469千円減少いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が843,181千円増加したものの、短期借入金が965,500千円減少したことなどによるものであります。固定負債は46,938,388千円となり、前連結会計年度末に比べ449,899千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が482,008千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は57,045,471千円となり、前連結会計年度末に比べ503,368千円減少いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は19,713,233千円となり、前連結会計年度末に比べ1,138,870千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1,729,219千円及び剰余金の配当583,315千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は25.6%（前連結会計年度末は24.3%）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、長期借入金の返済による支出等の要因により一部相殺されたものの、長期借入れによる収入24,908,250千円及び税金等調整前当期純利益2,496,908千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3,074,668千円増加し、当連結会計年度末には7,405,186千円となりました。

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)

営業活動の結果得られた資金は4,765,770千円（前年同期は10,269,725千円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,496,908千円、販売用不動産の減少額2,436,576千円などの資金増加要因が、法人税等の支払額1,001,222千円等の資金減少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378,459千円（前年同期比446.7%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264,397千円、投資有価証券の取得による支出108,000千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)

財務活動の結果使用した資金は1,312,642千円（前年同期は10,541,939千円の獲得）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出24,547,077千円、短期借入金の純減少額965,500千円などの資金減少要因が、長期借入れによる収入24,908,250千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。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、新築価格の高騰を受けてリノベーションマンションに対して底堅い需要が見込まれるものの、2021年1月に入り首都圏において「緊急事態宣言」が再発令される等、新型コロナウイルス感染症収束には相当程度時間がかかるものと考えられ、個人消費への影響も懸念されることから、当面の間、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（2021年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高40,013,800千円（前年同期比1.1%増）、営業利益2,982,400千円（同9.1%減）、経常利益2,269,900千円（同9.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,571,100千円（同9.1%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、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株当たりの配当額 (円)
2020年6月30日 取締役会決議	291,657	16.0
2021年1月13日 取締役会決議	291,657	16.0

翌連結会計年度の配当予想につきましては、中長期的な連結配当性向目標（30%）を踏まえ、年間配当額として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30.2%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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,330,517	7,405,186
営業未収入金	55,941	81,710
販売用不動産	68,977,949	66,541,372
その他	1,818,809	1,317,482
貸倒引当金	△2,661	△3,204
流動資産合計	75,180,557	75,342,547
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	55,465	57,874
減価償却累計額	△22,065	△26,003
建物及び構築物 (純額)	33,399	31,871
その他	43,842	44,485
減価償却累計額	△27,779	△32,768
その他 (純額)	16,062	11,717
有形固定資産合計	49,462	43,589
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	60	108,060
繰延税金資産	243,236	370,791
その他	587,328	626,707
貸倒引当金	—	△476
投資その他の資産合計	830,625	1,105,083
固定資産合計	940,361	1,414,896
繰延資産		
社債発行費	2,285	1,261
繰延資産合計	2,285	1,261
資産合計	76,123,203	76,758,704

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	490,869	347,109
短期借入金	1,398,500	433,000
1年内返済予定の長期借入金	6,336,464	7,179,645
未払法人税等	380,620	485,306
その他	1,554,097	1,662,021
流動負債合計	10,160,551	10,107,082
固定負債		
社債	140,000	120,000
長期借入金	47,174,066	46,692,058
繰延税金負債	—	192
その他	74,222	126,138
固定負債合計	47,388,288	46,938,388
負債合計	57,548,839	57,045,471
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	7,019,517	7,014,517
利益剰余金	11,410,941	12,556,845
自己株式	△89	△89
株主資本合計	18,530,369	19,671,273
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△31,962	△33,996
その他の包括利益累計額合計	△31,962	△33,996
新株予約権	75,957	75,957
純資産合計	18,574,363	19,713,233
負債純資産合計	76,123,203	76,758,704

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
売上高	32,164,187	39,568,009
売上原価	25,866,740	33,596,921
売上総利益	6,297,446	5,971,087
販売費及び一般管理費	2,670,441	2,689,652
営業利益	3,627,005	3,281,435
営業外収益		
受取利息	1,184	2,064
還付加算金	—	6,094
その他	9,672	9,173
営業外収益合計	10,856	17,332
営業外費用		
支払利息	515,586	591,584
支払手数料	133,679	148,023
その他	62,615	62,250
営業外費用合計	711,881	801,858
経常利益	2,925,980	2,496,908
税金等調整前当期純利益	2,925,980	2,496,908
法人税、住民税及び事業税	923,911	894,318
法人税等調整額	△21,259	△126,629
法人税等合計	902,651	767,689
当期純利益	2,023,328	1,729,219
親会社株主に帰属する当期純利益	2,023,328	1,729,219

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
当期純利益	2,023,328	1,729,219
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	△21,923	△2,033
その他の包括利益合計	△21,923	△2,033
包括利益	2,001,404	1,727,185
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,001,404	1,727,185

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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	3,546,478	9,980,176	△133	17,099,561
当期変動額					
剰余金の配当			△592,431		△592,431
親会社株主に帰属する当期純利益			2,023,328		2,023,328
自己株式の取得				△89	△89
自己株式の消却			△133	133	—
株式交換による増減	△3,473,038	3,473,038			—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	△3,473,038	3,473,038	1,430,764	43	1,430,807
当期末残高	100,000	7,019,517	11,410,941	△89	18,530,369

	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	△10,038	△10,038	75,957	17,165,479
当期変動額				
剰余金の配当				△592,431
親会社株主に帰属する当期純利益				2,023,328
自己株式の取得				△89
自己株式の消却				—
株式交換による増減				—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△21,923	△21,923	—	△21,923
当期変動額合計	△21,923	△21,923	—	1,408,883
当期末残高	△31,962	△31,962	75,957	18,574,363

※ 当社は、2019年6月1日付で当社を株式交換完全親会社、スター・マイカ株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換を実施しております。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に該当し、スター・マイカ株式会社が取得企業、当社が被取得企業となるため、連結株主資本等変動計算書の「当期首残高」は、取得企業であるスター・マイカ株式会社の前連結会計年度における連結株主資本等変動計算書の「当期末残高」と一致しております。

当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	7,019,517	11,410,941	△89	18,530,369
当期変動額					
剰余金の配当			△583,315		△583,315
親会社株主に帰属する当期純利益			1,729,219		1,729,219
自己株式の取得					—
自己株式の消却					—
株式交換による増減					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△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	1,145,903	—	1,140,903
当期末残高	100,000	7,014,517	12,556,845	△89	19,671,273

	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	△31,962	△31,962	75,957	18,574,363
当期変動額				
剰余金の配当				△583,315
親会社株主に帰属する当期純利益				1,729,219
自己株式の取得				—
自己株式の消却				—
株式交換による増減				—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				△5,000
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△2,033	△2,033	—	△2,033
当期変動額合計	△2,033	△2,033	—	1,138,870
当期末残高	△33,996	△33,996	75,957	19,713,233

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	2,925,980	2,496,908
減価償却費	22,312	61,461
のれん償却額	2,414	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,876	1,019
受取利息	△1,184	△2,064
支払利息	515,586	591,584
社債発行費償却	1,060	1,023
営業投資有価証券評価損	69,999	—
営業債権の増減額 (△は増加)	△6,045	△25,768
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△977,059	599,886
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△10,997,586	2,436,576
営業債務の増減額 (△は減少)	186,937	△124,876
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△123,393	△5,623
その他	△229,815	166,509
小計	△8,608,916	6,196,638
利息の受取額	1,088	2,037
利息の支払額	△509,283	△585,516
法人税等の支払額	△1,152,613	△1,001,222
法人税等の還付額	—	153,833
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,269,725	4,765,770
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	△13,493	△3,052
無形固定資産の取得による支出	△55,722	△264,397
投資有価証券の取得による支出	—	△108,000
その他	△10	△3,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,226	△378,459
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)	△259,500	△965,500
長期借入れによる収入	28,152,300	24,908,250
長期借入金の返済による支出	△16,778,636	△24,547,077
社債の償還による支出	△20,000	△120,000
自己株式の取得による支出	△89	—
配当金の支払額	△552,134	△583,315
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△5,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,541,939	△1,312,642
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	202,987	3,074,668
現金及び現金同等物の期首残高	4,075,154	4,330,517
株式交換による現金及び現金同等物の増加額	52,375	—
現金及び現金同等物の期末残高	4,330,517	7,405,186

(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、賃貸中のファミリータイプの分譲中古マンションの売買及び賃貸を主な事業とし、さらに分譲中古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

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 2018年12月1日 至 2019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						
外部顧客への売上高	28,861,137	2,412,211	890,838	32,164,187	—	32,164,187
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	398,899	398,899	△398,899	—
計	28,861,137	2,412,211	1,289,738	32,563,087	△398,899	32,164,187
セグメント利益	3,240,248	495,718	495,844	4,231,812	△604,807	3,627,005
セグメント資産	74,421,732	10,000	687,446	75,119,179	1,004,024	76,123,203
その他の項目						
減価償却費	13,294	3,444	1,599	18,337	3,974	22,312
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	4,461	—	—	4,461	52,542	57,003

(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 2019年12月1日 至 2020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	38,858,154	—	709,855	39,568,009	—	39,568,009
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	408,377	408,377	△408,377	—
計	38,858,154	—	1,118,233	39,976,387	△408,377	39,568,009
セグメント利益	3,319,732	△7,030	503,173	3,815,875	△534,440	3,281,435
セグメント資産	73,669,872	10,000	792,653	74,472,526	2,286,178	76,758,704
その他の項目						
減価償却費	8,925	—	43,603	52,529	8,932	61,461
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	3,052	—	255,730	258,782	54,760	313,542

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
1株当たり純資産額	1,014.80円	1,077.28円
1株当たり当期純利益	111.00円	94.86円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	106.61円	91.20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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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)	2,023,328	1,729,219
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)	2,023,328	1,729,219
期中平均株式数(株)	18,228,633	18,228,601
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)	749,746	732,634
(うち新株予約権(株))	(749,746)	(732,634)
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) 連結子会社の新株予約権 1種類 (新株予約権の数 55個)	新株予約権 3種類 (新株予約権の数 13,106個) 連結子会社の新株予約権 1種類 (新株予約権の数 55個)

2. 前連結会計年度における普通株式の期中平均株式数は、2018年12月1日から2019年5月31日までの期間については、スター・マイカ株式会社の期中平均株式数を用いて算出し、2019年6月1日から2019年11月30日までの期間については、当社の期中平均株式数を用いて算出しております。

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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	18,574,363	19,713,233
純資産の部から控除する金額(千円)	75,957	75,957
(うち新株予約権(千円))	(75,957)	(75,957)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	18,498,406	19,637,276
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)	18,228,601	18,228,601

(重要な後発事象)

該当事項はありません。