

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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

(4) 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）	2019年11月期 1 Q	18,228,712株	2018年11月期	18,228,712株
② 期末自己株式数	2019年11月期 1 Q	56株	2018年11月期	56株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年11月期 1 Q	18,228,656株	2018年11月期 1 Q	18,108,712株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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。また、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当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算説明資料の入手方法について）

四半期決算説明資料及び四半期決算補足資料は、TDnetで同日開示しています。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間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、通商問題の動向による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ると、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、2019年2月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,484件（前年同月比1.8%増）と前年同月を上回っております。また、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均および成約価格は、2019年1月度において73カ月ぶりに前年同月を下回ったものの、2019年2月度の成約㎡単価は53.16万円（同3.8%増）、成約平均価格は3,473万円（同3.6%増）となり、再び上昇に転じております。

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月期を起点とした5年での経営計画「Challenge 2022」を掲げ、企業価値の一層の向上を目指しております。

計画2期目となる当第1四半期連結累計期間は、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およ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、前年同四半期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9,773,996千円（前年同四半期比3.7%減）、営業利益1,286,958千円（同26.3%減）、経常利益1,123,368千円（同29.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益759,973千円（同29.9%減）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。

当第1四半期連結累計期間は、保有物件の増加に伴い、安定的な賃料収入にもとづく賃貸売上が837,006千円（同15.5%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6,672,940千円（同57.5%増）、販売利益率は12.8%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は7,509,946千円（同51.3%増）、営業利益は864,341千円（同19.7%増）となりました。なお、当第1四半期連結累計期間の売上原価に含まれる販売用不動産評価損は、7,624千円となりました。

(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。当社は市況の変化を受け、当連結会計年度中において全保有物件の売却を完了させる方針を掲げており、前連結会計年度に引き続き、当第1四半期連結累計期間においても保有物件の売却を進めました。しかしながら、前年同四半期に計上した物件売却の反動減の影響を受け、この結果、売上高は2,023,077千円（同60.0%減）、営業利益は439,071千円（同56.9%減）となりました。

(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、外部顧客からの手数料収入の増強に注力し売上高は順調に推移したものの、賃貸管理事業の一環であるマンスリーマンションへの先行投資により、営業利益は減少しております。

この結果、売上高は240,973千円（同88.5%増）、営業利益は104,114千円（同17.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は63,173,499千円となり、前連結会計年度末に比べ2,158,209千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1,197,053千円増加したことによるものであります。固定資産は1,011,386千円となり、前連結会計年度末に比べ1,506,967千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1,504,044千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64,187,966千円となり、前連結会計年度末に比べ650,976千円増加いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は6,743,180千円となり、前連結会計年度末に比べ1,288,405千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が836,000千円、未払法人税等が329,931千円減少したことによるものであります。固定負債は39,846,821千円となり、前連結会計年度末に比べ1,506,897千円増加いたしました。これは主に長期借入金が1,477,223千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46,590,001千円となり、前連結会計年度末に比べ218,491千円増加いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産合計は17,597,965千円となり、前連結会計年度に比べ432,485千円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益759,973千円及び剰余金の配当300,772千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は27.3% (前連結会計年度末は26.9%) となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年1月11日の「2018年11月期 決算短信」で公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,075,154	5,046,597
営業未収入金	49,896	55,999
販売用不動産	56,261,189	57,458,243
その他	629,835	615,325
貸倒引当金	△785	△2,665
流動資産合計	61,015,290	63,173,499
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	683,978	155,724
減価償却累計額	△243,489	△62,239
建物及び構築物 (純額)	440,489	93,484
土地	1,316,130	161,391
その他	55,980	52,910
減価償却累計額	△31,688	△30,918
その他 (純額)	24,291	21,991
有形固定資産合計	1,780,911	276,867
無形固定資産	52,243	52,030
投資その他の資産		
投資有価証券	60	60
繰延税金資産	226,360	177,465
その他	458,778	504,962
投資その他の資産合計	685,198	682,488
固定資産合計	2,518,353	1,011,386
繰延資産		
社債発行費	3,345	3,080
繰延資産合計	3,345	3,080
資産合計	63,536,989	64,187,966

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	303,931	325,174
短期借入金	1,658,000	822,000
1年内返済予定の長期借入金	4,090,308	4,101,417
未払法人税等	653,492	323,561
その他	1,325,853	1,171,027
流動負債合計	8,031,585	6,743,180
固定負債		
社債	260,000	260,000
長期借入金	38,046,558	39,523,781
その他	33,366	63,040
固定負債合計	38,339,924	39,846,821
負債合計	46,371,509	46,590,001
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,573,038	3,573,038
資本剰余金	3,546,478	3,546,478
利益剰余金	9,980,176	10,439,377
自己株式	△133	△133
株主資本合計	17,099,561	17,558,761
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△10,038	△36,753
その他の包括利益累計額合計	△10,038	△36,753
新株予約権	75,957	75,957
純資産合計	17,165,479	17,597,965
負債純資産合計	63,536,989	64,187,966

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
売上高	10,146,441	9,773,996
売上原価	7,751,577	7,843,295
売上総利益	2,394,864	1,930,701
販売費及び一般管理費	648,659	643,742
営業利益	1,746,204	1,286,958
営業外収益		
受取利息	103	149
デリバティブ評価益	608	—
その他	889	1,454
営業外収益合計	1,602	1,603
営業外費用		
支払利息	109,767	123,690
支払手数料	47,668	32,506
その他	524	8,996
営業外費用合計	157,960	165,194
経常利益	1,589,845	1,123,368
税金等調整前四半期純利益	1,589,845	1,123,368
法人税、住民税及び事業税	465,917	302,710
法人税等調整額	40,388	60,684
法人税等合計	506,305	363,395
四半期純利益	1,083,540	759,973
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,083,540	759,973

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
四半期純利益	1,083,540	759,973
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	2,043	△26,715
その他の包括利益合計	2,043	△26,715
四半期包括利益	1,085,583	733,258
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,085,583	733,258

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。これに伴い、前連結会計年度の連結貸借対照表は当該会計基準の改正等を遡って適用した後の数値となっております。

(セグメント情報等)

- I 前第1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 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						
外部顧客への売上高	4,962,906	5,055,710	127,824	10,146,441	—	10,146,441
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	113,511	113,511	△113,511	—
計	4,962,906	5,055,710	241,336	10,259,953	△113,511	10,146,441
セグメント利益	722,087	1,019,790	126,673	1,868,552	△122,347	1,746,204

- (注) 1. セグメント利益の調整額は、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. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

- II 当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 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						
外部顧客への売上高	7,509,946	2,023,077	240,973	9,773,996	—	9,773,996
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	112,750	112,750	△112,750	—
計	7,509,946	2,023,077	353,724	9,886,747	△112,750	9,773,996
セグメント利益	864,341	439,071	104,114	1,407,526	△120,567	1,286,958

- (注) 1. セグメント利益の調整額は、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. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2019年3月18日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき自己株式の消却を行うことを決議いたしました。

1. 自己株式の消却の理由

当社及びスター・マイカ・ホールディングス株式会社（以下「スター・マイカ・ホールディングス」といいます。）との間で締結された2018年11月1日付株式交換契約（以下「本株式交換契約」といい、本株式交換契約に基づく株式交換を「本株式交換」といいます。）により、スター・マイカ・ホールディングスは2019年6月1日をもって、当社の発行済株式の全部（スター・マイカ・ホールディングスが保有する当社株式を除きます。）を取得する予定ですが、当社は、本株式交換契約の定めに従い、スター・マイカ・ホールディングスが当社の発行済株式の全部を取得する時点の直前時（以下「基準時」といいます。）において当社が保有する自己株式の全部を消却いたします。

2. 自己株式の消却の内容

(1) 消却する株式の種類

当社普通株式

(2) 消却する株式の数

基準時において当社が保有する自己株式の全部

（本株式交換に際して行使される会社法第785条1項に定める反対株主の株式買取請求に応じて取得する自己株式を含みます。）

(3) 消却予定日

2019年6月1日