

2019年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年1月10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 2020年2月26日 配当支払開始予定日 2020年2月27日
 有価証券報告書提出予定日 2020年2月27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. 2019年11月期の連結業績（2018年12月1日～2019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	%
2019年11月期	32,164	—	3,627	—	2,925	—	2,023	—
2018年11月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 2019年11月期 2,001百万円 (—%) 2018年11月期 ー百万円 (—%)

	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	%	%	%
2019年11月期	111.00	106.61	11.4	4.2	11.3
2018年11月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 2019年11月期 ー百万円 2018年11月期 ー百万円

(注) 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期の実績はありません。

(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
2019年11月期	76,123	18,574	24.3	1,014.80
2018年11月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 2019年11月期 18,498百万円 2018年11月期 ー百万円

(注) 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期の実績はありません。

(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
2019年11月期	△10,269	△69	10,541	4,330
2018年11月期	—	—	—	—

(注) 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期の実績はありません。

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	%	%
2018年11月期	—	—	—	—	—	—	—	—
2019年11月期	—	—	—	16.00	16.00	291	14.4	1.6
2020年11月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00		34.7	

(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、2018年11月期第2四半期末に15円50銭、2018年11月期末に16円50銭及び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. 2020年11月期の連結業績予想（2019年12月1日～2020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）	19,269	—	1,931	—	1,567	—	1,080	—	59.27
通期	35,259	9.6	3,387	△6.6	2,645	△9.6	1,846	△8.7	101.30

（注）1. 当社は、2019年6月1日の株式交換及び吸収分割により新たに子会社が連結対象になったことに伴い、2019年11月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、第2四半期（累計）の対前年同四半期増減率は記載していません。

2. 通期の対前期増減率の算定に用いた2019年11月期の数値は、スター・マイカ株式会社の第2四半期連結累計期間6カ月分の連結業績に、株式交換後の当社の6カ月分の連結業績を合算した数値を用いております。

※ 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）：有

新規 1社（社名）スター・マイカ株式会社

（注）詳細は、添付資料P. 11「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（期中における重要な子会社の異動）」をご覧ください。

（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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2019年11月期	18,228,656株	2018年11月期	—株
2019年11月期	55株	2018年11月期	—株
2019年11月期	18,228,633株	2018年11月期	—株

（注）1. 当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。

2. 当社は、2019年11月期第3四半期より連結財務諸表を作成しているため、2018年11月期末の期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数については記載していません。

（参考）個別業績の概要

2019年11月期の個別業績（2018年12月1日～2019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	%
2019年11月期	1,175	—	792	836.2	793	832.6	791	—
2018年11月期	95	9.6	84	24.8	85	△26.7	62	△38.0

	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
2019年11月期	円 銭 74.50	円 銭 71.91
2018年11月期	21.00	—

（注）当社は、2018年11月16日付で普通株式1株につき148.7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」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
2019年11月期	18,561	18,517	99.4	1,011.69
2018年11月期	5,354	3,517	65.7	1,182.83

（参考）自己資本 2019年11月期 18,441百万円 2018年11月期 3,517百万円

（注）当社は、2018年11月16日付で普通株式1株につき148.7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. 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	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(期中における重要な子会社の異動)	11
(セグメント情報等)	11
(企業結合等関係)	12
(1株当たり情報)	14

1. 経営成績等の概況

当社グループは、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（以下「スター・マイカ」といいます。）を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を実施するとともに、当社及びスター・マイカの間での会社分割（吸収分割）（以下「本吸収分割」といいます。）を実施したことにより、持株会社体制に移行いたしました。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・マイカが取得企業、当社が被取得企業となるため、株式交換直前の当社の資産・負債を時価評価した上で、スター・マイカの連結財務諸表に引き継いでおります。

これにより、当連結会計年度（2018年12月1日～2019年11月30日）の連結業績は、スター・マイカの第2四半期連結累計期間（2018年12月1日～2019年5月31日）6カ月分の連結業績に、株式交換後の当社の当連結会計年度（2019年6月1日～2019年11月30日）6カ月分の連結業績を合算した金額となっております。

また、当社は本株式交換及び本吸収分割により新たに子会社が連結対象となったことに伴い、初めて連結財務諸表を作成しております。このため、2018年11月期末の連結財務諸表を作成していないことから、「(1) 当期の経営成績の概況」においては対前年同期との比較に代わり、参考情報としてスター・マイカの前年同期連結業績との比較を記載しております。

(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、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、通商問題を巡る動向の増大に起因した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あり、景気の先行きについては、当面の間、弱さが残る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11月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,175件（前年同月比1.6%減）と前年同月を下回る結果となったものの、首都圏中古マンションの成約㎡単価平均は55.01万円（同8.2%増）、成約平均価格は3,548万円（同7.6%増）と10カ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、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カ年での経営計画「Challenge2022」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32,164,187千円（スター・マイカの前年同期連結業績比6.2%増）と増収となったものの、営業利益3,627,005千円（同5.5%減）、経常利益2,925,980千円（同9.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,023,328千円（同6.1%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、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3,629,027千円（同16.8%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25,232,109千円（同32.5%増）、販売利益率は12.2%と順調に推移いたしました。

この結果、売上高は28,861,137千円（同30.3%増）、営業利益は3,240,248千円（同42.2%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、109,644千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、財務基盤に配慮しつつ、首都圏及び地方主要都市において引き続き保有物件を積み上げるとともに、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、商品力、供給量での一層の存在感を発揮すべく、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まいりましたが、当社グループは市況の変化を受け、スター・マイカの第2四半期連結累計期間までに全保有物件の売却を完了しております。

しかしながら、前期に計上した物件売却の反動減の影響を受け、かつ保有する営業投資有価証券において一部評価損を計上したことから、売上高は2,412,211千円(同67.6%減)、営業利益は495,718千円(同72.2%減)となりました。

翌連結会計年度につきましては、マーケット動向を注視しながら、収益不動産への投資再開の時期について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、外部顧客からの手数料収入増強への注力により売上・利益ともに順調に推移し、この結果、売上高は890,838千円(同26.6%増)、営業利益は495,844千円(同33.9%増)となりました。

翌連結会計年度につきましては、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

当連結会計年度末の財政状態につきましては、総資産が76,123,203千円となり、負債合計は57,548,839千円、純資産合計は18,574,363千円となりました。また、自己資本比率は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、販売用不動産の増加、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が28,152,300千円等の資金増加要因に加え、本株式交換を行ったことに伴い、株式交換による現金及び現金同等物の増加額が52,375千円生じたことから、当連結会計年度末には4,330,517千円となりました。

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10,269,725千円となりました。これは主に、販売用不動産の増加額10,997,586千円、法人税等の支払額1,152,613千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益2,925,980千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69,226千円となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出55,722千円、有形固定資産の取得による支出13,493千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10,541,939千円となりました。これは主に、長期借入れによる収入28,152,300千円などの資金増加要因が、長期借入金の返済による支出16,778,636千円、配当金の支払額552,134千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に加え、消費増税やオリンピック終了に伴う国内需要の減退等も予想され、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(2020年11月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高35,259,000千円(前年同期比9.6%増)、営業利益3,387,300千円(同6.6%減)、経常利益2,645,100千円(同9.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益1,846,500千円(同8.7%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)
2019年6月27日 取締役会決議	291,658	16.0
2020年1月10日 取締役会決議	291,657	16.0

※ 2019年6月27日取締役会決議の配当金の金額は、スター・マイカの2019年5月31日の最終株主名簿に記載された株主に対して支払われております。

翌連結会計年度の配当予想につきましては、連結配当性向が中長期目標である30%を超過するものの、株主への利益還元の充実及び安定した配当の継続の観点から、年間配当額として1株当たり32.0円（中間配当1株当たり16.0円、期末配当1株当たり16.0円）、配当性向31.6%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)

	当連結会計年度 (2019年11月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,330,517
営業未収入金	55,941
販売用不動産	68,977,949
その他	1,818,809
貸倒引当金	△2,661
流動資産合計	75,180,557
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	55,465
減価償却累計額	△22,065
建物及び構築物 (純額)	33,399
その他	43,842
減価償却累計額	△27,779
その他 (純額)	16,062
有形固定資産合計	49,462
無形固定資産	60,273
投資その他の資産	
投資有価証券	60
繰延税金資産	243,236
その他	587,328
投資その他の資産合計	830,625
固定資産合計	940,361
繰延資産	
社債発行費	2,285
繰延資産合計	2,285
資産合計	76,123,203

(単位：千円)

当連結会計年度 (2019年11月30日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	490,869
短期借入金	1,398,500
1年内返済予定の長期借入金	6,336,464
未払法人税等	380,620
その他	1,554,097
流動負債合計	10,160,551
固定負債	
社債	140,000
長期借入金	47,174,066
その他	74,222
固定負債合計	47,388,288
負債合計	57,548,839
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
資本剰余金	7,019,517
利益剰余金	11,410,941
自己株式	△89
株主資本合計	18,530,369
その他の包括利益累計額	
繰延ヘッジ損益	△31,962
その他の包括利益累計額合計	△31,962
新株予約権	75,957
純資産合計	18,574,363
負債純資産合計	76,123,203

(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)

	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	32,164,187
売上原価	25,866,740
売上総利益	6,297,446
販売費及び一般管理費	2,670,441
営業利益	3,627,005
営業外収益	
受取利息	1,184
その他	9,672
営業外収益合計	10,856
営業外費用	
支払利息	515,586
支払手数料	133,679
その他	62,615
営業外費用合計	711,881
経常利益	2,925,980
税金等調整前当期純利益	2,925,980
法人税、住民税及び事業税	923,911
法人税等調整額	△21,259
法人税等合計	902,651
当期純利益	2,023,328
親会社株主に帰属する当期純利益	2,023,328

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(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			—
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				—
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・マイカの前連結会計年度における連結株主資本変動計算書の「当期末残高」と一致しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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
減価償却費	22,312
のれん償却額	2,414
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,876
受取利息	△1,184
支払利息	515,586
社債発行費償却	1,060
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
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△977,059
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△10,997,586
営業債務の増減額 (△は減少)	186,937
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△123,393
その他	△229,815
小計	△8,608,916
利息の受取額	1,088
利息の支払額	△509,283
法人税等の支払額	△1,152,613
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,269,725
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
無形固定資産の取得による支出	△55,722
その他	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,226
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
長期借入れによる収入	28,152,300
長期借入金の返済による支出	△16,778,636
社債の償還による支出	△20,000
自己株式の取得による支出	△89
配当金の支払額	△552,134
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,541,939
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	202,987
現金及び現金同等物の期首残高	4,075,154
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

(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。

(期中における重要な子会社の異動)

2019年6月1日に行われた株式交換及び会社分割に伴い、スター・マイカ株式会社、スター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・プロパティ株式会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社、SMAiT株式会社を当連結会計年度より連結の範囲に含めております。なお、スター・マイカ株式会社は当社の特定子会社に該当しております。

(セグメント情報等)

当社グループは、2019年6月1日付で本株式交換を実施するとともに、本吸収分割を実施したことにより、新たに子会社が連結対象になったことに伴い、初めて連結財務諸表を作成しているため、比較情報を記載しておりません。

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

当連結会計年度(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
	リノベーション事業	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	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。

(企業結合等関係)

(逆取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 当社

事業の内容 グループ全体の経営戦略・経営管理等の提供

(2) 企業結合を行った目的

スター・マイカの独自性の高いリノベーション事業の継続的な発展、既存のビジネスを含む周辺事業の拡充による成長の加速、さらには将来的な投資対象の多様化への対応といった今後のグループの成長戦略を柔軟かつ機動的に実行することを可能とする体制の構築を図るとともに、これらの成長戦略を支えるべく、持株会社体制へ移行することを目的としております。

(3) 企業結合日

2019年6月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を株式交換完全親会社、スター・マイカを株式交換完全子会社とする株式交換

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

株式交換直前に所有していた議決権比率 16.31%

企業結合日に追加取得した議決権比率 83.69%

取得後の議決権比率 100.00%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」の取得企業の決定方法の考え方にに基づき、株式交換完全子会社であるスター・マイカの株主が、結合後企業の議決権比率のうち最も大きい割合を占めること等から、スター・マイカを取得企業、当社を被取得企業と決定しております。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2019年6月1日から2019年11月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価

企業結合日にスター・マイカが交付したとみなした

スター・マイカの普通株式の時価 3,806,720千円

取得原価 3,806,720千円

4. 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数

(1) 株式の種類別の交換比率

当社の普通株式1株：スター・マイカの普通株式1株

(2) 株式交換比率の算定方法

フィナンシャル・アドバイザーに株式交換比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

(3) 交付株式数

15,254,656株

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん金額

2,414千円

(2) 発生原因

取得原価が、取得した資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

(3) 償却方法及び償却期間

重要性が乏しいため、発生時に一括償却しております。

(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社の連結子会社であるスター・マイカのグループ管理事業

(2) 企業結合日

2019年6月1日

(3) 企業結合の法的形式

スター・マイカ（当社の連結子会社）を分割会社、当社を承継会社とする会社分割

(4) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

当社を株式交換親会社、スター・マイカを株式交換完全子会社とする株式交換の効力発生後、スター・マイカの子会社であるスター・マイカ・アセットマネジメント株式会社、スター・マイカ・レジデンス株式会社、スター・マイカ・プロパティ株式会社、スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社、SMAiT株式会社の株式を含むスター・マイカのグループ管理部門を当社に移管することで、当社の傘下でグループ各社を並列の体制とした上で、当社にグループ戦略立案機能及びグループ経営管理機能を構築することを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり純資産額	1,014.80円
1株当たり当期純利益金額	111.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	106.61円

(注) 1. 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。

	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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)	2,023,328
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)	2,023,328
期中平均株式数(株)	18,228,633
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)	749,746
(うち新株予約権(株))	(749,746)
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	当社の新株予約権 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. 当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。

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