



※ 注記事項

- (1) 期中における連結範囲の重要な変更：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）	2025年11月期	34,755,900株	2024年11月期	34,000,000株
② 期末自己株式数	2025年11月期	821,541株	2024年11月期	875,589株
③ 期中平均株式数	2025年11月期	33,640,131株	2024年11月期	33,413,268株

(参考) 個別業績の概要

2025年11月期の個別業績（2024年12月1日～2025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	%
2025年11月期	2,502	41.4	1,733	65.5	1,741	58.4	1,669	65.1
2024年11月期	1,769	△24.7	1,047	△38.7	1,099	△35.2	1,010	△38.4

	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
2025年11月期	49.62	49.21
2024年11月期	30.25	30.00

(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
2025年11月期	20,521	19,996	97.0	586.63
2024年11月期	19,284	18,477	95.5	556.08

(参考) 自己資本 2025年11月期 19,906百万円 2024年11月期 18,419百万円

※ 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. 5「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 .....	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	4
(4) 今後の見通し .....	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(表示方法の変更) .....	14
(セグメント情報等の注記) .....	14
(1株当たり情報) .....	17
(重要な後発事象) .....	17

## 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・所得環境の改善や各種政策の下支えもあり、緩やかに回復しております。一方で、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、物価高による個人消費への影響や、金融資本市場の変動等の影響に引き続き十分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、2025年11月度の首都圏中古マンションの成約件数は4,435件（前年同月比38.3%増）と13カ月連続、成約㎡単価は82.22万円（同3.5%増）と67カ月連続、成約価格は5,204万円（同3.6%増）と13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43,156件（同5.5%減）となりました。

このような市場環境の中、当社グループでは、2024年11月期から2026年11月期を対象とする中期経営計画「Find the Value 2026」を策定し、「ROE（自己資本利益率）の向上」と「株主資本コストの適正水準維持」により企業価値及びエクイティスピレッドを最大化すべく、3つの戦略を掲げてまいりました。

#### ①企業価値の最大化に向けた3つの戦略

##### <事業戦略>

- ・オーナーチェンジ物件への回帰
- ・都市部シェア拡大
- ・リフォーム構造改革
- ・販売事業期間短縮（規律のある在庫管理）
- ・ファンド化の推進

##### <財務戦略>

- ・活用キャッシュの最大化
- ・規律ある成長投資と株主還元

##### <IR戦略>

- ・IR体制の構築
- ・IR資料 / Websiteの刷新
- ・株主との対話強化

#### ②企業価値の最大化に向けた目標

・2026年11月期 売上高	700億円
・2026年11月期 営業利益	70億円
・2026年11月期 当期純利益	38億円
・ROE	12.0%以上
・営業利益率	10.0%以上
・EPS（1株当たり純利益）成長率	14.0%以上
・販売事業期間	1.5カ月短縮
・OC回転期間※	18カ月短縮
・販売用不動産残高	1,000億円以上
・自己資本比率	25.0%以上
・総還元性向	40.0%
・PBR（株価純資産倍率）	1倍以上

※オーナーチェンジ物件として購入した物件の棚卸資産回転期間（＝期末販売用不動産残高／売上高）

当連結会計年度においては、収益性×効率性を意識した経営管理へ注力しながら、中期経営計画「Find the Value 2026」に掲げた各戦略を遂行いたしました。特に、オーナーチェンジ物件（賃借人が居住中である物件）につきましては、都市部を中心とした物件購入や、賃貸中の状態での販売を含む出口戦略の多角化を強化いたしました。これらの戦略のさらなる推進により、計数目標達成を目指してまいりました。

この結果、当社グループの購入及び販売活動が極めて良好に進捗し、当社グループ全体で売上高69,158,274千円（前年同期比23.8%増）、売上総利益12,275,258千円（同25.0%増）、営業利益7,314,015千円（同32.4%増）、経常利益6,156,962千円（同33.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,184,941千円（同34.7%増）となり、過去最高となる売上高及び利益を計上し、中期経営計画「Find the Value 2026」に掲げた2026年11月期の計数目標のうち営業利益及び当期純利益を1年前倒しで達成しました。

セグメント別の概況は、次のとおりであります。なお、売上高には、セグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。

#### (リノベーション事業)

リノベーション事業は、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、販売活動が極めて好調に推移し、保有戸数が減少したことから、賃貸売上は4,623,650千円（同0.9%減）となりました。販売面では、オーナーチェンジ物件の出口戦略の多角化等が奏功し、販売戸数が増加したことに加え、高価格帯の空室物件の販売も利益率の押上げに貢献し、販売売上は61,389,042千円（同25.1%増）、販売利益率（評価損を含まずに算出）は14.5%（同1.5ポイント増）となりました。

この結果、売上高は66,012,693千円（同22.8%増）となり、営業利益は6,823,659千円（同40.9%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、89,642千円となりました。

翌連結会計年度につきましては、オーナーチェンジ物件（賃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。

当連結会計年度は、営業投資有価証券の一部売却や、保有する一棟収益物件等の売却を行いました。

この結果、売上高は2,168,683千円（同142.0%増）で、営業利益は225,134千円（同37.0%増）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。

#### (アドバイザリー事業)

アドバイザリー事業は、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、積極的な営業活動により仲介手数料収入は増加しましたが、コンサルティングにおけるスポット報酬は減少しました。

この結果、売上高は1,876,924千円（同0.9%減）、営業利益は1,021,739千円（同16.9%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110,862,815千円となり、前連結会計年度末に比べ11,329,857千円増加しました。これは主に、現金及び預金が1,496,041千円、販売用不動産が9,218,929千円増加したこと等によるものであります。固定資産は4,599,389千円となり、前連結会計年度末に比べ1,372,288千円増加しました。これは主に、投資有価証券が505,653千円及び投資その他の資産のその他が706,110千円増加したこと等によるものであります。

この結果、総資産は115,462,303千円となり、前連結会計年度末に比べ12,701,552千円増加しました。

## (負債)

当連結会計年度末における流動負債は12,212,393千円となり、前連結会計年度末に比べ3,853,541千円減少しました。これは主に、営業未払金が254,657千円及び未払法人税等が381,434千円増加したもの、短期借入金が1,758,700千円及び1年内返済予定の長期借入金が3,151,805千円減少したこと等によるものであります。固定負債は73,550,116千円となり、前連結会計年度末に比べ12,354,846千円増加しました。これは主に、長期借入金が12,374,846千円増加したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は85,762,510千円となり、前連結会計年度末に比べ8,501,305千円増加しました。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は29,699,793千円となり、前連結会計年度末に比べ4,200,247千円増加しました。これは主に、剰余金の配当926,336千円があるものの、親会社株主に帰属する当期純利益4,184,941千円及び株式会社日本政策投資銀行を割当先とする新株式の発行による第三者割当増資により、資本金及び資本準備金がそれぞれ349,981千円増加したこと等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24.8%）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額9,218,929千円、長期借入金の返済による支出39,582,132千円及び法人税等の支払額1,788,424千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48,805,173千円、税金等調整前当期純利益6,156,962千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1,496,041千円増加し、当連結会計年度末には3,400,884千円となりました。

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5,121,785千円（前年同期比2.8%減）となりました。これは主に、販売用不動産の増加額9,218,929千円、法人税等の支払額1,788,424千円及び利息の支払額1,229,024千円などの資金減少要因が、税金等調整前当期純利益6,156,962千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378,410千円（同568.5%増）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75,839千円、無形固定資産の取得による支出33,571千円及び投資有価証券の取得による支出269,000千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6,996,237千円（同130.8%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入48,805,173千円及び株式の発行による収入699,963千円などの資金増加要因が、短期借入金の純減額1,758,700千円、長期借入金の返済による支出39,582,132千円及び配当金の支払額926,336千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伴う金利上昇が進行する中、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、2024年1月12日に策定した中期経営計画の下、“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「Find the Value 2026」の2年目となる2025年11月期においては、「オーナーチェンジ物件への回帰及び都市部集中戦略」が奏功し、業績は極めて好調に推移いたしました。この結果、1株当たり当期純利益は124.40円（前期比EPS成長率33.8%）となり、期初予想の103.91円を大きく上回る実績を達成しております。また、2026年11月期の計数目標のうち営業利益及び当期純利益を1年前倒しで達成したため、2026年11月期の計数目標として、「売上高847億円」「営業利益92億円」「当期純利益50億円」を新たに設定しました。

## ①企業価値の最大化に向けた3つの戦略

## &lt;事業戦略&gt;

- ・オーナーチェンジ物件への回帰
- ・都市部シェア拡大
- ・リフォーム構造改革
- ・販売事業期間短縮（規律のある在庫管理）
- ・ファンド化の推進

## &lt;財務戦略&gt;

- ・活用キャッシュの最大化
- ・規律ある成長投資と株主還元

## &lt;IR戦略&gt;

- ・IR体制の構築
- ・IR資料 / Websiteの刷新
- ・株主との対話強化

## ②企業価値の最大化に向けた目標

・2026年11月期 売上高	847億円
・2026年11月期 営業利益	92億円
・2026年11月期 当期純利益	50億円
・ROE	12.0%以上
・営業利益率	10.0%以上
・EPS（1株当たり純利益）成長率	14.0%以上
・販売事業期間	1.5ヶ月短縮
・OC回転期間※	18ヶ月短縮
・販売用不動産残高	1,000億円以上
・自己資本比率	25.0%以上
・総還元性向	40.0%
・PBR（株価純資産倍率）	1倍以上

翌連結会計年度（2026年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高84,715,200千円（前年同期比22.5%増）、営業利益9,298,400千円（同27.1%増）、経常利益7,494,100千円（同21.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益5,095,100千円（同21.7%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な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、株主資本コストの適正水準維持により、企業価値及びエクイティスプレッドの最大化を目指す
- 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14%を目指す

※2025年1月14日に中期経営計画「Find the Value 2026」の数値目標及びキャピタルアロケーションの一部を見直しております。

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)
2025年6月30日 取締役会決議	512,280	15.0
2026年1月13日 取締役会決議	746,555	22.0

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8.0円増配となる、1株当たり45.0円（中間配当1株当たり22.5円、期末配当1株当たり22.5円）、配当性向30.0%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 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,904,843	3,400,884
営業未収入金	50,073	54,702
販売用不動産	95,811,006	105,029,935
その他	1,768,611	2,378,230
貸倒引当金	△1,576	△938
流動資産合計	99,532,958	110,862,815
<b>固定資産</b>		
有形固定資産		
建物及び構築物	67,182	106,818
減価償却累計額	△40,201	△38,625
建物及び構築物（純額）	26,981	68,192
その他	57,442	99,264
減価償却累計額	△40,523	△41,898
その他（純額）	16,919	57,365
有形固定資産合計	43,901	125,558
無形固定資産	118,807	102,922
投資その他の資産		
投資有価証券	1,365,173	1,870,826
繰延税金資産	539,896	635,010
その他	1,161,041	1,867,152
貸倒引当金	△1,719	△2,080
投資その他の資産合計	3,064,391	4,370,908
固定資産合計	3,227,100	4,599,389
繰延資産		
社債発行費	692	98
繰延資産合計	692	98
資産合計	102,760,751	115,462,303

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流动負債		
営業未払金	929,569	1,184,227
短期借入金	1,885,700	127,000
1年内返済予定の長期借入金	10,214,855	7,063,049
未払法人税等	1,084,424	1,465,859
その他	1,951,386	2,372,257
流动負債合計	16,065,934	12,212,393
固定負債		
社債	20,000	—
长期借入金	61,175,270	73,550,116
固定負債合計	61,195,270	73,550,116
<b>負債合計</b>	<b>77,261,205</b>	<b>85,762,510</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	481,942	831,924
資本剰余金	3,763,421	4,177,526
利益剰余金	21,686,985	24,945,590
自己株式	△568,877	△588,845
株主資本合計	25,363,471	29,366,195
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	77,937	244,330
その他の包括利益累計額合計	77,937	244,330
新株予約権	58,136	89,267
<b>純資産合計</b>	<b>25,499,546</b>	<b>29,699,793</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>102,760,751</b>	<b>115,462,303</b>

## (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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
売上高	55,849,959	69,158,274
売上原価	46,033,366	56,883,015
売上総利益	9,816,592	12,275,258
販売費及び一般管理費	4,292,036	4,961,243
営業利益	5,524,556	7,314,015
営業外収益		
受取利息	9,515	31,663
受取配当金	8,064	0
デリバティブ評価益	112,410	307,996
違約金収入	48,500	—
その他	5,709	3,600
営業外収益合計	184,200	343,261
営業外費用		
支払利息	877,485	1,234,336
支払手数料	222,159	234,340
その他	1,754	31,637
営業外費用合計	1,101,399	1,500,314
経常利益	4,607,357	6,156,962
税金等調整前当期純利益	4,607,357	6,156,962
法人税、住民税及び事業税	1,648,277	2,140,569
法人税等調整額	△147,720	△168,549
法人税等合計	1,500,556	1,972,020
当期純利益	3,106,800	4,184,941
親会社株主に帰属する当期純利益	3,106,800	4,184,941

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月 30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月 30日)
当期純利益	3,106,800	4,184,941
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	67,617	166,392
その他の包括利益合計	67,617	166,392
包括利益 (内訳)	3,174,418	4,351,334
親会社株主に係る包括利益	3,174,418	4,351,334

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 2023年12月1日 至 2024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	19,332,089	△414,602	23,162,851
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△686,883		△686,883
親会社株主に帰属する当期純利益			3,106,800		3,106,800
自己株式の取得				△469,487	△469,487
自己株式の処分			△65,021	315,212	250,190
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	2,354,895	△154,275	2,200,620
当期末残高	481,942	3,763,421	21,686,985	△568,877	25,363,471

	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	10,319	10,319	58,136	23,231,308
当期変動額				
新株の発行				—
剰余金の配当				△686,883
親会社株主に帰属する当期純利益				3,106,800
自己株式の取得				△469,487
自己株式の処分				250,190
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	67,617	67,617	—	67,617
当期変動額合計	67,617	67,617	—	2,268,237
当期末残高	77,937	77,937	58,136	25,499,546

当連結会計年度（自 2024年12月 1 日 至 2025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	21,686,985	△568,877	25,363,471
当期変動額					
新株の発行	349,981	349,981			699,963
剰余金の配当			△926,336		△926,336
親会社株主に帰属する当期純利益			4,184,941		4,184,941
自己株式の取得				△206,039	△206,039
自己株式の処分		64,123		186,071	250,194
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	349,981	414,104	3,258,605	△19,968	4,002,723
当期末残高	831,924	4,177,526	24,945,590	△588,845	29,366,195

	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	77,937	77,937	58,136	25,499,546
当期変動額				
新株の発行				699,963
剰余金の配当				△926,336
親会社株主に帰属する当期純利益				4,184,941
自己株式の取得				△206,039
自己株式の処分				250,194
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	166,392	166,392	31,130	197,523
当期変動額合計	166,392	166,392	31,130	4,200,247
当期末残高	244,330	244,330	89,267	29,699,793

## (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 2023年12月 1 日 至 2024年11月 30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月 30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	4,607,357	6,156,962
減価償却費	62,094	76,465
株式報酬費用	239,691	277,015
貸倒引当金の増減額（△は減少）	809	△277
受取利息	△9,515	△31,663
支払利息	877,485	1,234,336
社債発行費償却	593	593
デリバティブ評価損益（△は益）	△112,410	△307,996
匿名組合投資損益（△は益）	△252,066	△243,377
営業投資有価証券評価損	70	—
営業債権の増減額（△は増加）	△3,755	△4,628
未収消費税等の増減額（△は増加）	88,310	5,271
販売用不動産の増減額（△は増加）	△9,226,667	△9,218,929
営業債務の増減額（△は減少）	259,497	254,657
未払消費税等の増減額（△は減少）	63,411	△39,583
その他	28,162	△293,772
小計	△3,376,929	△2,134,926
利息の受取額	8,983	30,237
利息の支払額	△870,999	△1,229,024
法人税等の支払額	△1,063,219	△1,788,424
法人税等の還付額	32,895	352
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△5,269,268</b>	<b>△5,121,785</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△6,870	△75,839
無形固定資産の取得による支出	△24,735	△33,571
投資有価証券の取得による支出	△25,000	△269,000
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△56,605</b>	<b>△378,410</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	1,834,000	△1,758,700
長期借入れによる収入	38,557,915	48,805,173
長期借入金の返済による支出	△36,164,792	△39,582,132
社債の償還による支出	△40,000	△40,000
株式の発行による収入	—	699,963
自己株式の取得による支出	△469,487	△206,039
配当金の支払額	△686,883	△926,336
新株予約権の発行による収入	—	4,309
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,030,751</b>	<b>6,996,237</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,295,122	1,496,041
現金及び現金同等物の期首残高	4,199,966	1,904,843
現金及び現金同等物の期末残高	1,904,843	3,400,884

## (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。

## (表示方法の変更)

## (連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「デリバティブ評価損益（△は益）」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとし、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の組替えを行なっております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△84,247千円は、「デリバティブ評価損益（△は益）」△112,410千円、「その他」28,162千円として組替えております。

## (セグメント情報等の注記)

## 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「アドバイザリー事業」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。

## 「アドバイザリー事業」

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 2023年12月1日 至 2024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	48,894,358	741,117	1,069,186	50,704,663	—	50,704,663
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	—	—	43,623	43,623	—	43,623
顧客との契約から生じる収益	48,894,358	741,117	1,112,810	50,748,286	—	50,748,286
その他の収益 (注) 3	4,841,364	155,006	105,302	5,101,672	—	5,101,672
外部顧客への売上高	53,735,722	896,123	1,218,112	55,849,959	—	55,849,959
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	675,198	675,198	△675,198	—
計	53,735,722	896,123	1,893,310	56,525,157	△675,198	55,849,959
セグメント利益	4,844,000	164,349	1,230,111	6,238,461	△713,904	5,524,556
セグメント資産	100,845,614	615,527	906,860	102,368,003	392,747	102,760,751
その他の項目						
減価償却費	11,688	—	1,437	13,126	48,968	62,094
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6,466	—	1,283	7,749	21,384	29,134

(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。

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。

当連結会計年度（自 2024年12月1日 至 2025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	55,814,783	1,984,416	821,018	58,620,219	—	58,620,219
一定の期間にわたり移転される 財又はサービス	—	—	51,516	51,516	—	51,516
顧客との契約から生じる収益	55,814,783	1,984,416	872,534	58,671,735	—	58,671,735
その他の収益 (注) 3	10,197,909	184,266	104,362	10,486,538	—	10,4486,538
外部顧客への売上高 セグメント間の内部売上高又は 振替高	66,012,693	2,168,683	976,897	69,158,274	—	69,158,274
計	66,012,693	2,168,683	1,876,924	70,058,301	△900,027	69,158,274
セグメント利益	6,823,659	225,134	1,021,739	8,070,533	△756,517	7,314,015
セグメント資産	113,857,384	313,153	886,117	115,056,655	405,647	115,462,303
その他の項目						
減価償却費	20,800	—	1,003	21,804	54,661	76,465
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	102,457	—	—	102,457	39,779	142,237

(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。
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」（企業会計基準委員会 移管指針第10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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月 30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月 30日)
1株当たり純資産額	768.06円	872.58円
1株当たり当期純利益	92.98円	124.40円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	92.20円	123.37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 2023年12月 1 日 至 2024年11月 30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025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)	3,106,800	4,184,941
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)	3,106,800	4,184,941
期中平均株式数(株)	33,413,268	33,640,131
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)	282,349	282,521
(うち新株予約権(株))	(282,349)	(282,521)
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	—	—

2. 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 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	25,499,546	29,699,793
純資産の部から控除する金額(千円)	58,136	89,267
(うち新株予約権(千円))	(58,136)	(89,267)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	25,441,409	29,610,525
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)	33,124,411	33,934,359

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。