



平成27年11月期 決算短信〔IFRS〕（連結）

平成28年 1月13日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東・SGX
 コード番号 8923・S2D URL <http://www.toseicorp.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇 (TEL) 03-3435-2865
 定時株主総会開催予定日 平成28年 2月25日 配当支払開始予定日 平成28年 2月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成28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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年11月期の連結業績 (平成26年12月1日～平成27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		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		当期包括利益 合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年11月期	43,006	△14.0	6,891	23.9	6,040	29.5	4,135	43.9	4,135	43.9	4,081	35.1
26年11月期	49,981	42.5	5,560	42.1	4,663	44.7	2,874	43.2	2,874	43.2	3,021	50.2

	基本的1株当たり 当期利益	希薄化後 1株当たり当期利益	親会社所有者帰属持分 当期利益率	資産合計 税引前利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年11月期	85.66	—	12.0	6.9	16.0
26年11月期	59.53	—	9.2	6.1	11.1

(参考) 持分法による投資損益 27年11月期 一百万円 26年11月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率	1株当たり親会社 所有者帰属持分
	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
27年11月期	93,196	36,228	36,228	38.9	750.32
26年11月期	80,858	32,727	32,727	40.5	677.82

(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
27年11月期	△4,443	481	6,661	18,791
26年11月期	344	△2,878	3,891	16,100

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	親会社所有者帰属 持分配当率 (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	%	%
26年11月期	—	0.00	—	12.00	12.00	579	20.2	1.8
27年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00	772	18.7	2.2
28年11月期(予想)	—	0.00	—	18.00	18.00		20.2	

3. 平成28年11月期の連結業績予想 (平成27年12月1日～平成28年11月30日)

(%表示は、通期は対前期増減率)

	売上高		営業利益		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		基本的1株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	55,250	28.5	7,563	9.7	6,508	7.8	4,305	4.1	4,305	4.1	89.17

※ 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
 新規 ー 社（社名）、除外 ー 社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

- ① IFRSにより要求される会計方針の変更：有
 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

（注）詳細は14ページ「5. 連結財務諸表（6）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）	27年11月期	48,284,000株	26年11月期	48,284,000株
② 期末自己株式数	27年11月期	－株	26年11月期	－株
③ 期中平均株式数	27年11月期	48,284,000株	26年11月期	48,284,000株

（参考）個別業績の概要

1. 平成27年11月期の個別業績（平成26年12月1日～平成27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	%
27年11月期	37,242	△17.9	5,948	18.6	5,553	34.4	3,906	60.2
26年11月期	45,361	51.0	5,016	48.1	4,130	55.6	2,439	47.3

	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
27年11月期	80.91	－
26年11月期	50.52	－

(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
27年11月期	88,071	34,478	39.1	714.06
26年11月期	76,218	31,131	40.8	644.76

（参考）自己資本 27年11月期 34,477百万円 26年11月期 31,131百万円

2. 平成28年11月期の個別業績予想（平成27年12月1日～平成28年11月30日）

（％表示は、通期は対前期増減率）

	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
通 期	49,245	32.2	5,816	4.7	3,897	△0.2	80.71

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- (1) 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、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仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料4ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析②次期の業績見通し」をご覧ください。
- (2) 当社は、平成28年1月13日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目 次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略	9
(3) 会社の対処すべき課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結財政状態計算書	10
(2) 連結包括利益計算書	11
(3) 連結持分変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 継続企業の前提に関する注記	14
(6) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(会計方針の変更)	14
(追加情報)	14
(セグメント情報)	15
(1株当たり利益)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度（平成26年12月1日～平成27年11月30日）におけるわが国の経済は、一部に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善傾向の中で緩やかな回復基調が続いています。米国の金融政策が正常化に向かう中で、アジア新興国等の景気下振れリスクなどが懸念されますが、個人消費は総じて底堅く推移し、住宅建設においても持ち直しの動きが見られます。

当社グループが属する不動産業界におきましては、賃料上昇の期待や良好な資金調達環境を背景に、J-REITや私募ファンドによる投資が活発に行われ、外資系法人による取引額も高水準となりました。民間企業の調査によると、平成27年度上期（4月～9月）の上場企業等による国内不動産取引額は、2兆898億円と前年同期比2.5%減の微減ながらもほぼ昨年並みとなり、上期実績としては過去3番目の高水準となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、都区内の人気エリアが市場を牽引し全体としては堅調に推移しているものの、首都圏郊外では建築費高騰を受けた供給減の動きが見られ、平成27年1月～10月における発売戸数は前年比4.4%減の30,000戸超となりました。契約率は好不調の目安とされる70%前後で推移しており、民間調査機関による平成27年通年の発売戸数予測も、現状では昨年並みの45,000戸とする見方が維持されていますが、杭打ち問題の影響もあり、今後の見通しは不透明な状況となっております（民間調査機関調べ）。

また、首都圏分譲戸建市場においては、平成27年1月～9月の着工戸数は前年同期比4.2%減の41,987戸となりました。住宅ローン減税拡充など政策の後押しもあり、概ね底堅く推移しております（国土交通省調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、拡張や拠点統合などの強い需要を背景に空室率は低下傾向が続き、4%台半ばの水準となりました。好調なオフィス需要によって募集賃料の引き上げも進み、平均賃料は平成26年1月以降より小幅な上昇が継続。平成26年末に17,000円程度であった坪単価は、平成27年秋時点において17,600円台となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、不動産価格の先高観から物件購入を急ぐ動きが見られたこともあり、平成27年1月～9月のJ-REIT物件取得額は、前年同期比19.9%増の1兆3千億円となりました（民間調査機関調べ）。

なお、平成27年6月末時点J-REIT運用資産額は13兆5千億円、私募ファンドは15兆1千億円となり、合計すると28兆6千億円の市場規模となっております（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンションなどの一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅の販売を推進したほか、商業施設等の開発案件への取り組みを進めました。また、将来の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得を積極的に進めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高43,006百万円（前連結会計年度比14.0%減）、営業利益6,891百万円（同23.9%増）、税引前利益6,040百万円（同29.5%増）、当期利益4,135百万円（同43.9%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、「東陽町トーセイビル」(東京都江東区)、「新宿6丁目ビル」(東京都新宿区)、「小川町東誠ビル」(東京都千代田区)、「渋谷4丁目ビル」(東京都渋谷区)、「SEASCAPE千葉みなと」(千葉県千葉市)、「関内トーセイビルⅡ」(神奈川県横浜市)等24棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」(神奈川県横浜市)、「ヒルトップ横濱東寺尾」(神奈川県横浜市)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等で68戸の販売を行いました。当連結会計年度の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、商業施設、賃貸マンション合わせて25棟、土地8件を取得しております。また、連結子会社のTOSEI SINGAPORE PTE. LTD. が、マレーシアでの物件取得を開始し、クアラルンプールにおいて区分所有の収益オフィス・賃貸マンションを5戸取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は25,986百万円(前連結会計年度比25.2%減)、セグメント利益は4,187百万円(前連結会計年度比25.7%増)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、需要が堅調な戸建住宅の販売に注力いたしました。「THEパームスコート柏初石」(千葉県柏市)、「THEパームスコート三ッ池公園」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート文京本駒込」(東京都文京区)、「THEパームスコート川崎大師」(神奈川県川崎市)等において、105戸を販売いたしました。その他では、新築賃貸マンション「THEパームス西台」および6件の土地を販売いたしました。当連結会計年度の仕入につきましては、戸建住宅開発用地等8件を取得しております。

以上の結果、売上高は6,605百万円(前連結会計年度比8.1%増)、セグメント利益は534百万円(前連結会計年度比23.7%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産14棟を売却したものの、新たに取得した収益オフィスビル、商業施設、賃貸マンション等20棟が収益に寄与しました。また、従来より保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は4,084百万円(前連結会計年度比1.7%減)、セグメント利益は1,730百万円(前連結会計年度比28.4%減)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当連結会計年度は、ファンドの物件売却等により182,329百万円のアセットマネジメント受託資産残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等に伴い、303,513百万円のアセットマネジメント受託資産残高が増加いたしました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は2,339百万円（前連結会計年度比146.4%増）、セグメント利益は1,373百万円（前連結会計年度比685.1%増）となりました。

なお、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、421,792百万円であります。

（注）アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

（不動産管理事業）

当連結会計年度は、管理物件の売却等による解約があった中、新規契約の獲得および既存契約の維持に努めたことにより、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、駐車場および学校等で351棟、分譲マンションおよび賃貸マンションで196棟、合計547棟（前連結会計年度末比3棟増加）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は3,069百万円（前連結会計年度比4.3%増）、セグメント利益は146百万円（前連結会計年度比35.4%減）となりました。

（オルタナティブインベストメント事業）

当連結会計年度は、スポーツクラブ運営に伴う会費収入が収益に寄与しました。また、代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等にも注力いたしました。

以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は921百万円（前連結会計年度比14.6%減）、セグメント利益は322百万円（前連結会計年度比50.9%増）となりました。

② 次期の業績見通し

新年度における事業環境について、当社の主要ターゲット市場である不動産投資市場においては、良好な資金調達環境と賃料上昇期待により取引が増加し、活況が続いています。アベノミクスによる金融緩和の継続と、円安を背景とした海外投資マネーの流入傾向は今後も続くと考えられ、当社グループは好調な事業環境が引き続き継続するものと判断しております。

不動産流動化事業において、当社は現在の好調な不動産市況を当社グループの拡大ステージにおける好機と捉え、常に市場動向を注視し市況の反転に備えつつも、個人投資家からリート、私募ファンドまで幅広い出口戦略を強みに、収益不動産の再生、販売に傾注してまいります。

一方、エンドユーザー向け市場は、用地取得競争の激化及び建築費高騰による価格上昇、杭打ち問題による消費者マインドの低下等により、今後、需要の落ち込みが懸念されています。そのため不動産開発事業においては、住宅市場の需給動向を慎重に見据えながら戸建住宅の開発販売を推進することに加えて、商業施設やオフィスビル、ホテルなどについても柔軟に開発を検討してまいります。また、安定収益源と位置付けるストック・フィービジネスにおいては、不動産賃貸事業における保有賃貸資産の増加と稼働率の向上、不動産ファンド・コンサルティング事業におけるアセットマネジメント受託資産の積み上げ、不動産管理事業における管理棟数のさらなる増加を目指し、各セグメントの収益拡大を図ってまいります。

以上の施策の実行により、次期の当社連結業績見通しは、売上高55,250百万円（前連結会計年度

比28.5%増)、営業利益7,563百万円(同9.7%増)、税引前利益6,508百万円(同7.8%増)、当期利益4,305百万円(同4.1%増)の増収増益を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び資本の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前連結会計年度比12,337百万円増加し、93,196百万円となりました。これは主として、棚卸資産4,590百万円の増加、投資不動産4,927百万円の増加および売却可能金融資産1,220百万円の減少によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度比8,837百万円増加し、56,967百万円となりました。これは主として、物件仕入に伴う借入が、売却に伴う借入返済を上回ったことにより、借入金が増加したことによるものであります。

資本につきましては、前連結会計年度比3,500百万円増加し、36,228百万円となりました。これは主として、利益剰余金の積み上げによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ2,690百万円増加し、18,791百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローおよびそれらの要因は、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)

営業活動により使用した資金は、4,443百万円(前連結会計年度は、344百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前利益6,040百万円を計上したことに加え、不動産流動化事業および不動産開発事業における物件仕入が順調に推移し、物件売却による減少を上回ったことによる棚卸資産の増加8,845百万円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)

投資活動により獲得した資金は、481百万円(前連結会計年度は、2,878百万円の使用)となりました。これは主に、売却可能金融資産の回収による収入757百万円と投資不動産の取得による支出750百万円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)

財務活動により獲得した資金は、6,661百万円(前連結会計年度比71.2%増)となりました。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件仕入が順調に推移し、売却を上回ったことにより、借入による収入が借入金の返済を上回ったためであります。

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成25年11月期	平成26年11月期	平成27年11月期
親会社所有者帰属持分比率 (%)	42.2	40.5	38.9
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 (%)	52.6	43.0	39.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	12.6	117.3	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	3.8	0.3	—

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分/資産合計
 時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額/資産合計
 キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー
 インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結財政状態計算書に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(注5) 平成27年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分につきましては、安定的な配当の継続に努めていくとともに、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当のバランスにつき、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

平成27年11月期の期末配当につきましては、1株につき16円を予定しております。

また、平成28年11月期の期末配当につきましては、1株につき18円を予定しております。

2. 企業集団の状況

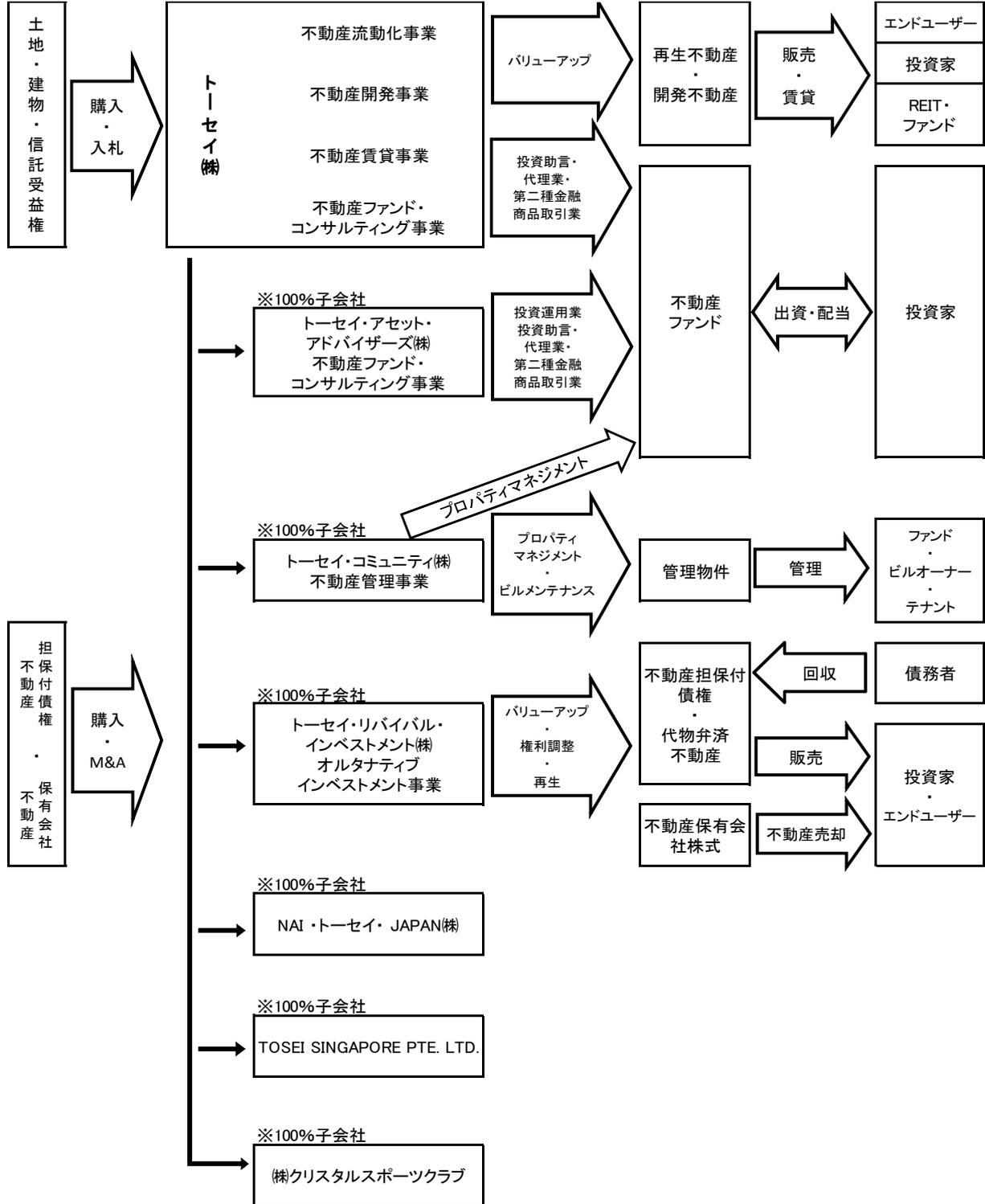
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社7社（連結子会社6社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容および当社と主要な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T' S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（THEパームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業および投資運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の通減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p>	当社、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備およびマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータルのサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対する的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)

オルタナティブ・インベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。 その他、スポーツクラブ運営を行っております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念とし、常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融の融合を意識し、不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、オルタナティブインベストメント事業の6事業を推進しています。当社グループは10年後、20年後を視野に入れた不動産の価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値を向上することを目指しております。

(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略

当社グループは上記の存在理念の下、グループ企業価値の向上を果たすべく3ヶ年単位の中期経営計画を定めております。平成27年11月期を初年度とする新中期経営計画「Advancing Together 2017」では、①既存事業のさらなる拡大・周辺事業領域の検討と進出、②最適ガバナンスおよび効率的組織運営体制の構築、③人材育成およびグループ社員の従業員満足度の向上、④顧客満足度の向上とトーセイブランドの確立を四大方針に掲げ、競争優位性を維持できる組織と経営品質を備えた不動産事業グループを目指すことを中期的な経営戦略としております。

(3) 会社の対処すべき課題

中期経営計画の達成に向けての対処すべき課題は、

- ①既存6事業のさらなる拡大に向け、再生用および開発用の不動産・事業用地仕入の強化と再生力・開発力・販売力・リーシング力の向上、賃貸用不動産・アセットマネジメント受託資産・不動産管理受託資産の残高の拡大、そのための不動産投資市場・住宅市場・内外金融市場の動向の見極めと不動産市場の変化に対する迅速な対応
- ②グループの業容拡大、ガバナンス強化への社会的要請の高まりを受け、効果的かつ効率的なグループ全体の内部統制の再構築および内部管理部門の強化
- ③業容拡大に向けた多様な人材の確保と育成、そのための業務の高度化・権限委譲・新規業務の創出等による従業員満足度の向上
- ④「革新・挑戦」と「安心・信頼」を兼ね備えた『トーセイブランド』の確立に向けた継続的な取り組み（商品供給、サービス提供、社会貢献）の更なる強化であります。

4. 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、国際会計基準（IFRS）を適用しております。

IFRS適用の目的は、海外における信用力向上、資金調達の柔軟性並びに海外投資家の比較可能性向上等であり、今後のグローバル展開において、多くのメリットを享受できると考えたためであります。

また、重複上場しているシンガポール証券取引所において、IFRSベースの財務諸表をそのまま提出できる点もメリットのひとつと考えております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結財政状態計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年11月30日)	当連結会計年度 (平成27年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	16,100,795	18,791,081
営業債権及びその他の債権	2,049,710	2,914,639
棚卸資産	41,565,148	46,156,041
その他の流動資産	166,612	27,010
流動資産合計	59,882,266	67,888,773
非流動資産		
有形固定資産	3,293,308	3,315,747
投資不動産	13,858,329	18,785,986
無形資産	77,675	96,648
売却可能金融資産	2,445,963	1,225,047
営業債権及びその他の債権	780,758	1,098,687
繰延税金資産	515,765	781,146
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	20,975,814	25,307,278
資産合計	80,858,080	93,196,052
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,590,792	2,734,006
借入金	5,380,269	9,492,795
未払法人所得税等	1,393,664	1,150,089
引当金	267,281	442,303
流動負債合計	9,632,009	13,819,195
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,697,083	3,510,413
借入金	35,024,707	39,175,846
退職給付に係る負債	697,680	383,312
引当金	78,764	78,905
非流動負債合計	38,498,235	43,148,478
負債合計	48,130,244	56,967,673
資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	6,375,317	6,373,881
利益剰余金	19,776,474	23,327,875
その他の資本の構成要素	154,652	105,228
資本合計	32,727,836	36,228,378
負債及び資本合計	80,858,080	93,196,052

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年11月30日)
売上高	49,981,563		43,006,964	
売上原価	40,018,772		31,091,794	
売上総利益	9,962,791		11,915,169	
販売費及び一般管理費	4,381,177		5,099,064	
その他の収益	45,084		126,357	
その他の費用	65,924		50,499	
営業利益	5,560,774		6,891,963	
金融収益	3,514		22,840	
金融費用	900,581		874,493	
税引前利益	4,663,706		6,040,311	
法人所得税	1,789,479		1,904,494	
当期利益	2,874,226		4,135,816	
その他の包括利益				
純損益に振り替えられない項目				
確定給付制度の再測定	△5,847		△5,006	
純損益に振り替えられない項目の合計	△5,847		△5,006	
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目				
在外営業活動体の換算差額	32,455		△14,420	
売却可能金融資産の公正価値の純変動	118,610		△28,020	
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	2,236		△6,982	
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	153,303		△49,423	
税引後その他の包括利益	147,455		△54,430	
当期包括利益	3,021,682		4,081,386	
当期利益の帰属				
親会社の所有者	2,874,226		4,135,816	
当期包括利益の帰属				
親会社の所有者	3,021,682		4,081,386	
親会社の所有者に帰属する1株当たり 当期利益				
基本的1株当たり当期利益(円)	59.53		85.66	
希薄化後1株当たり当期利益(円)	—		—	

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位: 千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の 資本の構成要素	資本合計
平成25年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426
当期利益	—	—	2,874,226	—	2,874,226
その他の包括利益	—	—	—	147,455	147,455
当期包括利益	—	—	2,874,226	147,455	3,021,682
剰余金の配当	—	—	△386,272	—	△386,272
その他の資本の構成要素か ら利益剰余金への振替	—	—	△5,847	5,847	—
平成26年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836

当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位: 千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の 資本の構成要素	資本合計
平成26年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836
当期利益	—	—	4,135,816	—	4,135,816
その他の包括利益	—	—	—	△54,430	△54,430
当期包括利益	—	—	4,135,816	△54,430	4,081,386
剰余金の配当	—	—	△579,408	—	△579,408
株式報酬取引	—	△1,435	—	—	△1,435
その他の資本の構成要素か ら利益剰余金への振替	—	—	△5,006	5,006	—
平成27年11月30日残高	6,421,392	6,373,881	23,327,875	105,228	36,228,378

(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		当連結会計年度	
	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前利益	4,663,706		6,040,311	
減価償却費	188,916		222,440	
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	68,424		△164,709	
受取利息及び受取配当金	△3,514		△22,840	
支払利息	900,581		874,493	
売却可能金融資産売却益	△531		—	
有形固定資産除却損	1,597		2,372	
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,588,666		△1,097,514	
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,378,869		△8,845,226	
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	781,843		930,567	
その他	△4,921		△28,424	
小計	1,628,567		△2,088,530	
利息及び配当金の受取額	3,513		22,832	
法人所得税の支払額	△1,287,543		△2,377,395	
営業活動によるキャッシュ・フロー	344,537		△4,443,093	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	△140,000		△100,000	
定期預金の払戻による収入	—		240,000	
有形固定資産の取得による支出	△19,666		△71,303	
投資不動産の取得による支出	△1,125,123		△750,033	
無形資産の取得による支出	△59,106		△37,610	
売却可能金融資産の取得による支出	△2,196,590		△5,020	
売却可能金融資産の回収による収入	750,002		757,951	
売却可能金融資産の売却による収入	1,156		444,960	
貸付金の実行による支出	△300,000		—	
貸付金の回収による収入	68		64	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得に よる収入	210,317		—	
その他	174		2,596	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,878,766		481,605	
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)	183,000		△95,000	
長期借入れによる収入	32,389,000		31,627,000	
長期借入金の返済による支出	△27,206,985		△23,273,064	
配当金の支払額	△384,763		△578,436	
利息の支払額	△1,086,000		△1,015,655	
その他	△2,355		△3,745	
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,891,894		6,661,097	
現金及び現金同等物の増減額	1,357,665		2,699,610	
現金及び現金同等物の期首残高	14,711,997		16,100,795	
現金及び現金同等物に係る換算差額	31,131		△9,323	
現金及び現金同等物の期末残高	16,100,795		18,791,081	

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更)

当社グループが、当連結会計年度より適用している基準は以下のとおりであります。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IFRIC第21号	賦課金	賦課金に関する負債の会計処理
IFRS第10号(改訂)	連結財務諸表	投資企業の要件を満たす企業による子会社の連結についての例外規定
IFRS第12号(改訂)	他の企業への関与の開示	投資企業の要件を満たす企業についての開示方法の改訂

上記の基準が連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は、平成27年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議しました。

これに伴い、当社の「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分360,711千円を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。

(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、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド・コンサルティング事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、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、当社グループの会計方針と同一であります。

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売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利益は以下のとおりであります。

前連結会計年度

(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：千円)

	不動産流動化 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	34,743,813	6,112,575	4,153,421	949,437	2,943,854	1,078,462	—	49,981,563
セグメント間の売上高	—	—	57,161	9,242	516,012	—	△582,416	—
合計	34,743,813	6,112,575	4,210,582	958,680	3,459,867	1,078,462	△582,416	49,981,563
セグメント利益	3,330,667	432,323	2,414,670	174,963	227,423	213,949	△1,233,224	5,560,774
金融収益・費用（純額）								△897,067
税引前利益								4,663,706

当連結会計年度

(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：千円)

	不動産流動化 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファン ド・コンサル ティング事業	不動産管理 事業	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	25,986,125	6,605,956	4,084,886	2,339,184	3,069,740	921,071	—	43,006,964
セグメント間の売上高	—	—	50,508	4,726	504,491	—	△559,726	—
合計	25,986,125	6,605,956	4,135,394	2,343,911	3,574,232	921,071	△559,726	43,006,964
セグメント利益	4,187,845	534,965	1,730,098	1,373,606	146,925	322,798	△1,404,277	6,891,963
金融収益・費用（純額）								△851,652
税引前利益								6,040,311

(1株当たり利益)

	前連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益（千円）	2,874,226	4,135,816
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	48,284,000	48,284,000
基本的1株当たり当期利益（円）	59.53	85.66

(注) 1 基本的1株当たり当期利益は、親会社の所有者に帰属する当期利益を、発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

2 希薄化後1株当たり当期利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。