



平成28年11月期 決算短信〔IFRS〕（連結）

平成29年 1月11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29年 2月24日 配当支払開始予定日 平成29年 2月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成29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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年11月期の連結業績 (平成27年12月1日～平成28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	%
28年11月期	49,818	15.8	9,279	34.6	8,450	39.9	5,547	34.1	5,547	34.1	5,509	35.0
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

	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
28年11月期	円 銭 114.89	円 銭 —	% 14.4	% 7.9	% 18.6
27年11月期	85.66	—	12.0	6.9	16.0

(参考) 持分法による投資損益 28年11月期 一百万円 27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
28年11月期	121,276	41,010	41,010	33.8	849.35
27年11月期	93,196	36,228	36,228	38.9	750.32

(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
28年11月期	△7,472	△8,193	18,522	21,640
27年11月期	△4,443	481	6,661	18,791

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	%	%
27年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00	772	18.7	2.2
28年11月期	—	0.00	—	22.00	22.00	1,062	19.1	2.8
29年11月期(予想)	—	0.00	—	25.00	25.00		20.4	

3. 平成29年11月期の連結業績予想 (平成28年12月1日～平成29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	69,268	39.0	10,008	7.8	9,001	6.5	5,926	6.8	5,926	6.8	122.75

※ 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：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

(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）	28年11月期	48,284,000株	27年11月期	48,284,000株
② 期末自己株式数	28年11月期	－株	27年11月期	－株
③ 期中平均株式数	28年11月期	48,284,000株	27年11月期	48,284,000株

（参考）個別業績の概要

1. 平成28年11月期の個別業績（平成27年12月1日～平成28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	%
28年11月期	41,965	12.7	7,836	31.7	7,123	28.3	4,734	21.2
27年11月期	37,242	△17.9	5,948	18.6	5,553	34.4	3,906	60.2

	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
28年11月期	98.06	—
27年11月期	80.91	—

(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
28年11月期	114,085	38,455	33.7	795.50
27年11月期	88,071	34,478	39.1	714.06

（参考）自己資本 28年11月期 38,409百万円 27年11月期 34,477百万円

2. 平成29年11月期の個別業績予想（平成28年12月1日～平成29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	56,623	34.9	6,228	△12.5	4,235	△10.6	87.71

※ 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29年1月11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
(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27年12月1日～平成28年11月30日）におけるわが国の経済は、輸出・生産に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。新興国経済の減速懸念や英国のEU離脱問題、新大統領が就任する米国の経済政策の行方などの影響により世界経済の先行きは不透明感を増していますが、今後も雇用・所得環境の着実な改善を背景とした底堅い個人消費に支えられ、穏やかな回復が期待されています。

当社グループが属する不動産業界において、平成28年1月～8月の上場企業等による国内不動産取引額は前年同期とくらべ2割減少し、2兆6,665億円となりました。良好な資金調達環境を背景に国内外投資家の投資意欲は非常に高いものの、市場への物件供給の減少に加え、海外投資家を中心に割高な不動産取引を控えたことから、取引が減少しています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、マンション価格の高騰や消費税増税の再延期で消費者の購入意欲が高まらず、販売会社も物件供給量を減らしています。平成28年1月～10月の新築マンション販売戸数は前年同期比で15.3%減少し、各月の契約率は好不調の目安となる70%を下回る水準で概ね推移しております。民間調査機関の予測では、平成28年の年間発売戸数が3万7,000戸前後と、リーマンショックで供給が落ち込んだ平成21年以来、7年ぶりに4万戸を下回ると見込まれています。

一方、首都圏分譲戸建市場は、平成28年1月～10月の住宅着工戸数は前年同期比8.7%増加となりました。新築マンションと比べ割安な戸建の需要は引き続き高く、今後も底堅く推移するものと期待されています（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、企業の移転・増床需要が引き続き旺盛であり、空室率は3%台半ばの低水準で推移しています。平均募集賃料は緩やかに上昇を続け、平成28年10月時点の坪単価は18,400円台（前年同月比4.7%アップ）になりました（民間調査機関調べ）。

また、不動産証券化市場では、良好な資金調達環境を背景に市場の拡大が続いています。平成28年10月末のJ-REIT運用資産額（取得金額ベース）は約15兆2,000億円と前年同月から約1兆4,000億円増加しました。なお、平成28年6月末時点のJ-REIT運用資産額は約14兆8,000億円、私募ファンドは約13兆9,000億円で、合わせると約28兆7,000億円の市場規模となりました（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、商業施設および戸建住宅の販売・開発を推進いたしました。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49,818百万円（前連結会計年度比15.8%増）、営業利益9,279百万円（同34.6%増）、税引前利益8,450百万円（同39.9%増）、当期利益5,547百万円（同34.1%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。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前連結会計年

度比較については、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(不動産流動化事業)

当連結会計年度は、「錦糸町トーセイビル」(東京都墨田区)、「STABLE NAKANO」(東京都中野区)、「シティフォーラム上本郷」(千葉県松戸市)、「シャトーエスポワール国分寺」(東京都国分寺市)、「JPT元町ビル」(神奈川県横浜市)、「白山麻の実ビル」(東京都文京区)等32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57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、賃貸マンション等を合わせて54棟、土地8件を取得しております。

なお、仕入活動の一環として、第2四半期連結会計期間に、主に東京都豊島区に収益不動産を保有する岸野商事株式会社及び岸野不動産株式会社を、第3四半期連結会計期間に、主に東京都中野区に収益不動産を保有する株式会社フォー・ビックをM&Aにより取得し、連結子会社としております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は25,809百万円(前連結会計年度比0.7%減)、セグメント利益は4,001百万円(前連結会計年度比4.1%減)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、新築商業施設「T'S BRIGHTIA南青山」(東京都港区)、「T'S BRIGHTIA綱島」(神奈川県横浜市)を販売いたしました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート柏初石」(千葉県柏市)、「THEパームスコート越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「THEパームスコート三鷹大沢」(東京都三鷹市)、「THEパームスコート橋本」(神奈川県相模原市)、「THEパームスコート北小岩」(東京都江戸川区)等において、119戸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5件、分譲マンション開発用地1件、商業施設開発用地3件を取得しております。

なお、第1四半期連結会計期間より、東京都町田市を拠点として戸建分譲・注文住宅業を営む株式会社アーバンホームを連結子会社としたことにより、東京都下及び神奈川県エリアの仕入・販売網の強化を図っております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は13,138百万円(前連結会計年度比98.9%増)、セグメント利益は3,674百万円(前連結会計年度比586.8%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21棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等51棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及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5,282百万円(前連結会計年度比25.4%増)、セグメント利益は2,389百万円(前連結会計年度比33.0%増)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、前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)421,792百万円から、ファンドの物件売却等により74,462百万円の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より、100,856百万円の残高が増加し、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は448,186百万円となりました。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2,302百万円(前連結会計年度比5.6%減)、セグメント利益は951百万円(前連結会計年度比35.0%減)となりました。

(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、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努め、ファンド物件の管理棟数が増加しました。当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び学校等で375棟、分譲マンション及び賃貸マンションで219棟、合計594棟(前連結会計年度末比47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2,944百万円(前連結会計年度比4.1%減)、セグメント利益は141百万円(前連結会計年度比3.8%減)となりました。

(その他)

当連結会計年度の売上高は340百万円(前連結会計年度比51.0%減)、セグメント損失は17百万円(前連結会計年度は178百万円のセグメント利益)となりました。

② 次期の業績見通し

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、マイナス金利導入などの日銀による大規模緩和を背景とした低金利環境によって不動産向け融資や投資が拡大し、良好な資金調達環境にあります。大型物件の供給不足に加え、不動産価格の上昇により低利回り物件も増えてきたことから、一部では外国人投資家を中心に不動産取得に対して慎重な姿勢も見られているものの、アベノミクスによる金融緩和の継続を背景とした不動産投資需要は今後も続くと考えられ、当社グループは安定した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は、当社は個人投資家から一般の事業法人、リート、私募ファンドまでの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。また、将来の収益の源泉となる仕入れについて、慎重に市場動向を注視しつつ、再生潜在力が高い優良不動産の取得を進めてまいります。具体的には、ポートフォリオを意識しながら、流動性が高く安定的な需要が見込める10億円未満の中小規模不動産の取り扱い拡大と、収益性の高い20億円以上の大型不動産の取得を目指します。

不動産開発事業においては、底堅い需要のある戸建住宅の供給を拡大するとともに、厳選したエリアにおいてファミリー向け分譲マンションの開発を進めてまいります。また、商業施設やオフィスビル、ホテルなどの開発も積極的に推進してまいります。

一方、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69,268百万円（前連結会計年度比39.0%増）、営業利益10,008百万円（同7.8%増）、税引前利益9,001百万円（同6.5%増）、当期利益5,926百万円（同6.8%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28,080百万円増加し、121,276百万円となりました。

これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件仕入が売却を上回ったことに伴う棚卸資産の増加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23,298百万円増加し、80,266百万円となりました。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4,781百万円増加し、41,010百万円となりました。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2,849百万円増加し、21,640百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、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、7,472百万円（前連結会計年度比68.2%増）となりました。これは主に、税引前利益8,450百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入による棚卸資産の増加15,971百万円、法人所得税の支払額2,297百万円等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)

投資活動により使用した資金は、8,193百万円（前連結会計年度は、481百万円の獲得）となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出1,743百万円、貸付金の実行による支出2,935百万円及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出3,297百万円等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、18,522百万円（前連結会計年度比178.1%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入42,442百万円等があったものの、長期借入金の返済による支

出23,866百万円、利息の支払額926百万円及び配当金の支払額771百万円等があったことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成26年11月期	平成27年11月期	平成28年11月期
親会社所有者帰属持分比率 (%)	40.5	38.9	33.8
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 (%)	43.0	39.2	33.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	117.3	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	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月期連結会計年度及び平成28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及びインタレスト・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28年11月期の期末配当につきましては、1株につき22円を予定しております。

また、平成29年11月期の期末配当につきましては、1株につき25円を予定しております。

2. 企業集団の状況

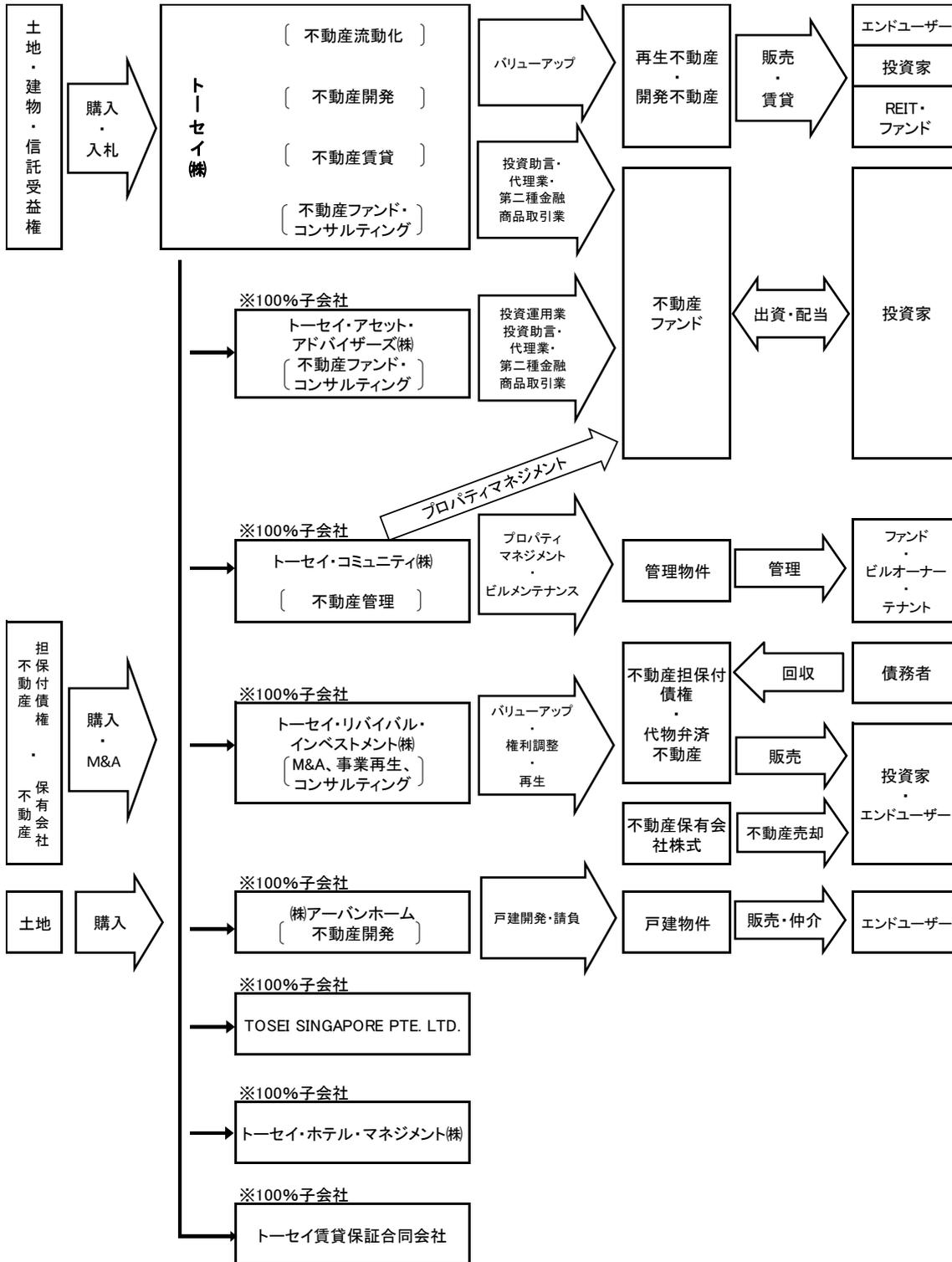
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社12社（連結子会社11社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」を主たる業務としております。

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多様な手法（※1）を用いて取得し、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（※2）」を検討したうえで、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・自己利用目的の事業法人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。</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>（※1）当社の仕入れは、現物不動産売買のほか、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によって買収し、その保有する不動産を取得する“不動産M&A”の手法によるものや、不動産担保付債権・代物弁済不動産の権利調整を通じた取得など、幅広い手法を用いて優良不動産の取得を行っております。</p> <p>（※2）当社のバリューアッププランは、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性の向上”、施設の安全性や機能性を高める“セキュリティ機能等の強化”、環境に配慮した仕様や設備を導入する“エコフレンドリー”の3要素に加え、コンバージョン工事や空室対策、賃料引上げ等の“収益力改善”がプランの主なものです。</p>	当社、トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
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、ホテル、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、コモドカーサシリーズ）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、(株)アーバンホーム
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。</p> <p>具体的な事業内容としましては、トーセイ・リート投資法人のアセットマネジメント業務を受託するほか、不動産ファンドのアセットマネジメント業務として信託受益権の売買、売買の媒介、収益不動産の管理運用等のサービスを提供しています。また、事業法人が保有する企業不動産に関するコンサルティング業務や、不動産仲介などを行っております。</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>オフィスビル、マンション、ホテル、商業施設、学校施設等の建物・設備管理、保安警備等（ビルメンテナンス）および、オーナー代行、テナント管理、テナント募集、建物管理（プロパティマネジメント）並びに分譲マンションの管理業務を行っております。</p> <p>ビルメンテナンスにおいては、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・設備管理等を通じ、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)

プロパティマネジメントにおいては、オーナー利益最大化を実現するための最適テナントの誘致や中長期リニューアルの提案など、総合的なプロパティマネジメントを提供しています。
分譲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、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的なサポートをしております。

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、不動産管理事業の5事業を推進することにより社会に貢献し、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

当社グループは、2020年度に向けた6ヶ年の中期ビジョンとして「売上高1,000億円構想」を掲げ、どのような市場環境の変化にも耐えうる磐石な経営体制の構築を目標としております。平成29年11月期は、「現中期経営計画の総仕上げの一年」とするとともに、当社が目指す2020年構想の実現に向けて、今後の不動産投資市場、エンドユーザー向け住宅市場の将来予測の下、より実践的な次期中期経営計画を策定することが対処すべき課題であると認識しております。

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、グローバルオファリング等の資金調達の柔軟性向上、海外投資家等の利便性向上等であり、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、東京証券取引所ならびに重複上場しているシンガポール証券取引所の双方に、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27年11月30日)	当連結会計年度 (平成28年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	18,791,081	21,640,866
営業債権及びその他の債権	2,914,639	3,531,880
棚卸資産	46,156,041	67,298,309
その他の流動資産	27,010	121,444
流動資産合計	67,888,773	92,592,501
非流動資産		
有形固定資産	3,315,747	3,595,898
投資不動産	18,785,986	21,728,740
無形資産	96,648	96,612
売却可能金融資産	1,225,047	1,441,167
営業債権及びその他の債権	1,098,687	1,235,065
繰延税金資産	781,146	557,392
その他の非流動資産	4,014	28,914
非流動資産合計	25,307,278	28,683,790
資産合計	93,196,052	121,276,292
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,734,006	2,955,289
借入金	9,492,795	9,387,249
未払法人所得税等	1,150,089	1,859,183
引当金	442,303	450,030
流動負債合計	13,819,195	14,651,752
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,510,413	4,349,965
借入金	39,175,846	60,772,064
退職給付に係る負債	383,312	413,376
引当金	78,905	79,049
非流動負債合計	43,148,478	65,614,455
負債合計	56,967,673	80,266,208
資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	6,373,881	6,418,823
利益剰余金	23,327,875	28,120,304
その他の資本の構成要素	105,228	49,562
資本合計	36,228,378	41,010,083
負債及び資本合計	93,196,052	121,276,292

(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)
売上高	43,006,964	49,818,113
売上原価	31,091,794	33,468,138
売上総利益	11,915,169	16,349,974
販売費及び一般管理費	5,099,064	7,021,724
その他の収益	126,357	222,197
その他の費用	50,499	270,540
営業利益	6,891,963	9,279,906
金融収益	22,840	63,062
金融費用	874,493	892,920
税引前利益	6,040,311	8,450,048
法人所得税	1,904,494	2,902,579
当期利益	4,135,816	5,547,469
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	△5,006	17,503
純損益に振り替えられない項目の合計	△5,006	17,503
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	△14,420	△24,512
売却可能金融資産の公正価値の純変動	△28,020	△31,465
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△6,982	312
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	△49,423	△55,665
税引後その他の包括利益	△54,430	△38,162
当期包括利益	4,081,386	5,509,307
当期利益の帰属		
親会社の所有者	4,135,816	5,547,469
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	4,081,386	5,509,307
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)	85.66	114.89
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	—	△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

当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28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27年12月1日残高	6,421,392	6,373,881	23,327,875	105,228	36,228,378
当期利益	—	—	5,547,469	—	5,547,469
その他の包括利益	—	—	—	△38,162	△38,162
当期包括利益	—	—	5,547,469	△38,162	5,509,307
剰余金の配当	—	—	△772,544	—	△772,544
株式報酬	—	44,941	—	—	44,941
その他の資本の構成要素か ら利益剰余金への振替	—	—	17,503	△17,503	—
平成28年11月30日残高	6,421,392	6,418,823	28,120,304	49,562	41,010,083

(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)	(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	(自 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	6,040,311		8,450,048	
減価償却費	222,440		333,415	
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△164,709		43,168	
受取利息及び受取配当金	△22,840		△63,062	
支払利息	874,493		892,920	
有形固定資産除却損	2,372		7,711	
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,097,514		944,245	
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△8,845,226		△15,971,161	
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	930,567		235,008	
その他	△28,424		△110,587	
小計	△2,088,530		△5,238,293	
利息及び配当金の受取額	22,832		63,063	
法人所得税の支払額	△2,377,395		△2,297,257	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,443,093		△7,472,487	
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	△100,000		△45,000	
定期預金の払戻による収入	240,000		30,000	
有形固定資産の取得による支出	△71,303		△54,277	
投資不動産の取得による支出	△750,033		△1,743,387	
無形資産の取得による支出	△37,610		△27,711	
売却可能金融資産の取得による支出	△5,020		△321,636	
売却可能金融資産の回収による収入	757,951		124,918	
売却可能金融資産の売却による収入	444,960		34,680	
貸付金の実行による支出	—		△2,935,000	
貸付金の回収による収入	64		72	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得に よる支出	—		△3,297,173	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得に よる収入	—		40,563	
その他	2,596		132	
投資活動によるキャッシュ・フロー	481,605		△8,193,818	
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)	△95,000		1,652,800	
長期借入れによる収入	31,627,000		42,442,800	
長期借入金の返済による支出	△23,273,064		△23,866,891	
配当金の支払額	△578,436		△771,761	
利息の支払額	△1,015,655		△926,467	
その他	△3,745		△7,983	
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,661,097		18,522,496	
現金及び現金同等物の増減額	2,699,610		2,856,190	
現金及び現金同等物の期首残高	16,100,795		18,791,081	
現金及び現金同等物に係る換算差額	△9,323		△6,404	
現金及び現金同等物の期末残高	18,791,081		21,640,866	

(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
該当事項はありません。

(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」及び「不動産管理事業」の5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。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで6つでありましたが、第1四半期連結会計期間より「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」及び「不動産管理事業」の5つに変更しております。

当該変更は、従来、不動産担保付債権の取得・不動産保有会社のM&A等の代替的手法により不動産を取得するという点に着目し、「オルタナティブインベストメント事業」に区分していた取引を、その取引から得られる売上高の性質により、「不動産流動化事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」及び「その他」に区分したものであります。「その他」には、スポーツクラブ事業等が含まれております。

(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損益は以下のとおりであります。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については変更後の区分方法により作成しております。

前連結会計年度

(自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	調整額	合計
	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	25,986,125	6,605,956	4,211,591	2,439,354	3,069,740	694,195	—	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	4,262,100	2,444,081	3,574,232	694,195	△559,726	43,006,964
セグメント利益	4,174,428	534,965	1,797,180	1,464,587	146,925	178,153	△1,404,277	6,891,963
金融収益・費用(純額)								△851,652
税引前利益								6,040,311

当連結会計年度

(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	調整額	合計
	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	25,809,872	13,138,715	5,282,131	2,302,732	2,944,458	340,203	—	49,818,113
セグメント間の売上高	—	—	42,057	27,242	1,061,175	1,376	△1,131,851	—
合計	25,809,872	13,138,715	5,324,188	2,329,975	4,005,633	341,579	△1,131,851	49,818,113
セグメント利益又は損失	4,001,446	3,674,377	2,389,804	951,468	141,274	△17,904	△1,860,559	9,279,906
金融収益・費用(純額)								△829,858
税引前利益								8,450,048

(1株当たり利益)

	前連結会計年度 (自 平成26年12月1日 至 平成27年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	4,135,816	5,547,469
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)	85.66	114.89

(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。