



平成29年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

平成30年1月10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 <https://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30年2月27日 配当支払開始予定日 平成30年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年2月28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29年11月期の連結業績 (平成28年12月1日～平成29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 | % |
| 29年11月期 | 57,754 | 15.9 | 9,833 | 6.0 | 9,049 | 7.1 | 6,155 | 11.0 | 6,155 | 11.0 | 6,165 | 11.9 |
| 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 |

| | 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 |
|---------|------------------|-------------------|---------------------|----------------|--------------|
| 29年11月期 | 円 銭 127.48 | 円 銭 127.41 | % 14.1 | % 7.4 | % 17.0 |
| 28年11月期 | 円 銭 114.89 | 円 銭 — | % 14.4 | % 7.9 | % 18.6 |

(参考) 持分法による投資損益 29年11月期 一百万円 28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 |
|---------|----------------|---------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 29年11月期 | 百万円 122,550 | 百万円 46,158 | 百万円 46,158 | % 37.7 | 円 銭 955.99 |
| 28年11月期 | 百万円 121,276 | 百万円 41,010 | 百万円 41,010 | % 33.8 | 円 銭 849.35 |

(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 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 29年11月期 | 百万円 7,089 | 百万円 △18 | 百万円 △4,962 | 百万円 23,750 |
| 28年11月期 | 百万円 △7,472 | 百万円 △8,193 | 百万円 18,522 | 百万円 21,640 |

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 | | | |
| 28年11月期 | 円 銭 — | 円 銭 0.00 | 円 銭 — | 円 銭 22.00 | 円 銭 22.00 | 百万円 1,062 | % 19.1 | % 2.8 |
| 29年11月期 | 円 銭 — | 円 銭 0.00 | 円 銭 — | 円 銭 25.00 | 円 銭 25.00 | 百万円 1,207 | % 19.6 | % 2.8 |
| 30年11月期(予想) | 円 銭 — | 円 銭 0.00 | 円 銭 — | 円 銭 30.00 | 円 銭 30.00 | 百万円 — | % 21.6 | % — |

3. 平成30年11月期の連結業績予想 (平成29年12月1日～平成30年11月30日)

(%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 | | 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 | % | |
| 通 期 | 67,830 | 17.4 | 10,946 | 11.3 | 10,038 | 10.9 | 6,699 | 8.8 | 6,699 | 8.8 | 円 銭 138.75 |

※ 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 一社（社名）、除外 一社（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） | 29年11月期 | 48,284,000株 | 28年11月期 | 48,284,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 29年11月期 | 一株 | 28年11月期 | 一株 |
| ③ 期中平均株式数 | 29年11月期 | 48,284,000株 | 28年11月期 | 48,284,000株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年11月期の個別業績（平成28年12月1日～平成29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 | % |
| 29年11月期 | 45,491 | 8.4 | 6,434 | △17.9 | 7,218 | 1.3 | 5,449 | 15.1 |
| 28年11月期 | 41,965 | 12.7 | 7,836 | 31.7 | 7,123 | 28.3 | 4,734 | 21.2 |
| | 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 | | | | | |
| 29年11月期 | 112.87 | | 112.81 | | | | | |
| 28年11月期 | 98.06 | | — | | | | | |

(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 | | |
| 29年11月期 | 115,196 | | 42,889 | | 37.2 | 886.38 | | |
| 28年11月期 | 114,085 | | 38,455 | | 33.7 | 795.50 | | |

(参考) 自己資本 29年11月期 42,798百万円 28年11月期 38,409百万円

2. 平成30年11月期の個別業績予想（平成29年12月1日～平成30年11月30日）

(%表示は、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 | 55,297 | 21.6 | 7,590 | 5.2 | 5,452 | 0.0 | 112.92 | |

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(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5ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(2) 当社は、平成30年1月10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 | 5 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 5 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 6 |
| (1) 連結財政状態計算書 | 6 |
| (2) 連結包括利益計算書 | 7 |
| (3) 連結持分変動計算書 | 8 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 9 |
| (5) 連結財務諸表に関する注記事項 | 10 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 10 |
| (セグメント情報) | 10 |
| (1株当たり利益) | 11 |
| (重要な後発事象) | 11 |

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（平成28年12月1日～平成29年11月30日）におけるわが国の経済は、輸出の増加や企業の設備投資の拡大を背景に成長が続いています。平成24年12月に始まった現在の景気回復は、いざなぎ景気を超える戦後2番目の長さとなりました。地政学的リスクや欧米での政治動向に下振れリスクも懸念されますが、今後も企業業績の拡大と底堅い個人消費に支えられ、緩やかな成長が期待されています。

当社グループが属する不動産業界では、取引が拡大しています。不動産価格の上昇が続き保有不動産の売却を検討する投資家が増えたことや、賃料上昇が波及した東京都心周辺部や地方エリアで取引が拡大したことで、平成29年1月～9月までの国内不動産取引額は2兆9,600億円と前年同期比6%増加しました。良好な資金調達環境を背景に不動産投資需要は当面続くことが期待され、平成29年通年の不動産取引額は前年比10%程度増加の約4兆円になるものと見込まれています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、平成29年1月～10月の販売戸数は前年同期比で横ばいとなりました。東京都心部の高額物件の販売が比較的堅調なことから、首都圏の平均販売価格は上昇が続いていますが、郊外物件を中心に販売苦戦が続いており、平成29年1月～10月平均の初月契約率は好不調の目安となる70%を下回りました（民間調査機関調べ）。

一方、首都圏分譲戸建市場において、マンションに比べ比較的割安感のある戸建住宅の需要は高く、平成29年1月～9月の住宅着工戸数は前年同期比1.2%増加しました（国土交通省調べ）。

都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場は、好業績が続く企業のオフィス拡張需要が強く、好調に推移しています。平成29年10月時点の空室率は前年同月の3.6%から3.0%まで低下し、1坪あたりの平均募集賃料は1万9千円（前年同月比3.2%アップ）まで上昇しました。平成30年以降に大規模オフィスビルの大量供給が予定されていますが、今後も企業の底堅い需要に支えられ、空室率は緩やかな低下基調が続くと見られています（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、他の投資商品に比べ利回りの高い不動産投資への需要が続き、市場規模は31兆円（前年同月比2.3兆円の増加）に拡大しました。平成29年6月末時点のJ-REITの運用資産額は16兆2,000億円（前年同月比1.4兆円の増加）、私募ファンドの運用資産額は14兆8,000億円（前年同月比0.9兆円の増加）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、賃貸マンション、ホテル等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57,754百万円（前連結会計年度比15.9%増）、営業利益9,833百万円（同6.0%増）、税引前利益9,049百万円（同7.1%増）、当期利益6,155百万円（同11.0%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、「ザ・スクエア聖蹟桜ヶ丘ビル」（東京都多摩市）、「倉持ビルディング第一」（東京都墨田区）、「亀戸トーセイビル」（東京都江東区）、「ツイン・アベニュー」（東京都練馬区）、「尾上町6丁目ビル」（神奈川県横浜市）、「マイルストーン東久留米」（東京都東久留米市）、「T's garden浦安Ⅱ」（千葉県浦安市）等58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45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、賃貸マンション合わせて51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、主に東京都杉並区等に収益不動産を保有する株式会社K Sプロパティーズを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40,268百万円（前連結会計年度比56.0%増）、セグメント利益は7,845百万円（前連結会計年度比96.1%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パームスコート越谷レイクタウン」(埼玉県越谷市)、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、121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、ホテル開発用地1件、分譲マンション開発用地1件、賃貸マンション開発用地1件、49戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は5,197百万円(前連結会計年度比60.4%減)、セグメント損失は408百万円(前連結会計年度は3,674百万円のセグメント利益)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37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41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6,194百万円(前連結会計年度比17.3%増)、セグメント利益は2,581百万円(前連結会計年度比8.0%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)448,186百万円から、ファンドの物件売却等により39,864百万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、143,886百万円の残高が増加し、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552,208百万円となりました。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2,763百万円(前連結会計年度比20.0%増)、セグメント利益は1,273百万円(前連結会計年度比33.9%増)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せん。

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、新規契約の獲得およ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395棟、分譲マンション及び賃貸マンションで270棟、合計665棟(前連結会計年度末比71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3,330百万円(前連結会計年度比13.1%増)、セグメント利益は278百万円(前連結会計年度比96.9%増)となりました。

(その他)

当連結会計年度の売上高は0百万円(前連結会計年度比100.0%減)、セグメント損失は74百万円(前連結会計年度比318.5%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,273百万円増加し、122,550百万円となりました。負債は3,874百万円減少し、76,391百万円となりました

総資産が増加した主な要因は、投資不動産の増加によるものであります。負債の減少した主な要因は、借入金の減少によるものであります。

また資本は、5,148百万円増加し、46,158百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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2,109百万円増加し、23,750百万円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は、7,089百万円(前連結会計年度は、7,472百万円の使用)となりました。これは主に、税引前利益9,049百万円、法人所得税の支払額4,027百万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、18百万円(前連結会計年度比99.8%減)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出1,282百万円、貸付金の実行による支出1,085百万円及び貸付金の回収による収入2,760百万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)

財務活動により使用した資金は、4,962百万円(前連結会計年度は、18,522百万円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入38,871百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出39,951百万円、利息の支払額886百万円及び配当金の支払額1,061百万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27年11月期 | 平成28年11月期 | 平成29年11月期 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 親会社所有者帰属持分比率(%) | 38.9 | 33.8 | 37.7 |
| 時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%) | 39.2 | 33.1 | 43.1 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年) | — | — | 9.5 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍) | — | — | 8.0 |

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。

(4) 今後の見通し

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、良好な資金調達環境のもと不動産取引が活発に行われています。不動産価格の上昇により利回り低下が続いているものの、アベノミクスによる金融緩和政策の継続や円安を背景とした海外投資マネーの流入、企業の設備投資の拡大等により不動産投資需要は今後も続くと思われる、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、当社が豊富なノウハウを持つ既存不動産の再生・付加価値創造ビジネスを推進し、取扱商品の拡大、柔軟な再生プラン、販売手法の多様化等により事業の拡大を目指してまいります。また、将来の収益の源泉となる仕入れについて、物件種別や規模に応じた仕入戦略を元に、不動産M&A等を活用して効率的かつ積極的に優良不動産の取得を進めてまいります。

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・分譲マンションの開発販売を推進することに加えて、ホテルや商業施設、オフィスビ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固定資産の増強と収益性の向上、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。また、新たな収益事業の確立に向けて、平成29年12月に開業した自社ブランドホテル1号店「トーセイホテルココネ神田」に続く2号店の開発や、クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の研究、個人富裕層へ最適ソリューションを提供するトーセイ・マスターズ・クラブの設立など、新規事業領域・周辺事業領域への進出を目指してまいります。

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67,830百万円(前連結会計年度比17.4%増)、営業利益10,946百万円(同11.3%増)、税引前利益10,038百万円(同10.9%増)、当期利益6,699百万円(同8.8%増)の増収増益を予定しております。

(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。

また、平成30年11月期の期末配当につきましては、1株につき30円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、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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結財政状態計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成28年11月30日) | 当連結会計年度 (平成29年11月30日) |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び現金同等物 | 21,640,866 | 23,750,239 |
| 営業債権及びその他の債権 | 3,531,880 | 2,148,608 |
| 棚卸資産 | 67,298,309 | 59,718,614 |
| その他の流動資産 | 121,444 | 26,376 |
| 流動資産合計 | 92,592,501 | 85,643,839 |
| 非流動資産 | | |
| 有形固定資産 | 3,595,898 | 5,305,652 |
| 投資不動産 | 21,728,740 | 28,359,547 |
| 無形資産 | 96,612 | 83,544 |
| 売却可能金融資産 | 1,441,167 | 1,751,463 |
| 営業債権及びその他の債権 | 1,235,065 | 859,731 |
| 繰延税金資産 | 557,392 | 517,587 |
| その他の非流動資産 | 28,914 | 28,914 |
| 非流動資産合計 | 28,683,790 | 36,906,441 |
| 資産合計 | 121,276,292 | 122,550,281 |
| 負債及び資本 | | |
| 負債 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業債務及びその他の債務 | 2,955,289 | 4,278,612 |
| 借入金 | 9,387,249 | 6,449,040 |
| 未払法人所得税等 | 1,859,183 | 732,961 |
| 引当金 | 450,030 | 484,671 |
| 流動負債合計 | 14,651,752 | 11,945,287 |
| 非流動負債 | | |
| 営業債務及びその他の債務 | 4,349,965 | 3,280,020 |
| 借入金 | 60,772,064 | 60,674,335 |
| 退職給付に係る負債 | 413,376 | 472,574 |
| 引当金 | 79,049 | 19,197 |
| 非流動負債合計 | 65,614,455 | 64,446,127 |
| 負債合計 | 80,266,208 | 76,391,414 |
| 資本 | | |
| 資本金 | 6,421,392 | 6,421,392 |
| 資本剰余金 | 6,418,823 | 6,464,240 |
| 利益剰余金 | 28,120,304 | 33,209,210 |
| その他の資本の構成要素 | 49,562 | 64,024 |
| 親会社の所有者に帰属する持分合計 | 41,010,083 | 46,158,867 |
| 資本合計 | 41,010,083 | 46,158,867 |
| 負債及び資本合計 | 121,276,292 | 122,550,281 |

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日) |
|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 売上高 | 49,818,113 | 57,754,328 |
| 売上原価 | 33,468,138 | 40,937,814 |
| 売上総利益 | 16,349,974 | 16,816,513 |
| 販売費及び一般管理費 | 7,021,724 | 7,153,850 |
| その他の収益 | 222,197 | 215,754 |
| その他の費用 | 270,540 | 44,550 |
| 営業利益 | 9,279,906 | 9,833,867 |
| 金融収益 | 63,062 | 76,881 |
| 金融費用 | 892,920 | 861,281 |
| 税引前利益 | 8,450,048 | 9,049,467 |
| 法人所得税 | 2,902,579 | 2,894,297 |
| 当期利益 | 5,547,469 | 6,155,169 |
| 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 | 17,503 | △4,016 |
| 純損益に振り替えられない項目の合計 | 17,503 | △4,016 |
| 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 | △24,512 | 12,035 |
| 売却可能金融資産の公正価値の純変動 | △31,465 | △2,644 |
| キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動 | 312 | 5,070 |
| 後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計 | △55,665 | 14,461 |
| 税引後その他の包括利益 | △38,162 | 10,445 |
| 当期包括利益 | 5,509,307 | 6,165,615 |
| 当期利益の帰属 | | |
| 親会社の所有者 | 5,547,469 | 6,155,169 |
| 当期包括利益の帰属 | | |
| 親会社の所有者 | 5,509,307 | 6,165,615 |
| 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) | 114.89 | 127.48 |
| 希薄化後1株当たり当期利益(円) | — | 127.41 |

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(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 | 親会社の 所有者に 帰属する 持分合計 | 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 | 36,228,378 |
| 当期利益 | — | — | 5,547,469 | — | 5,547,469 | 5,547,469 |
| その他の包括利益 | — | — | — | △38,162 | △38,162 | △38,162 |
| 当期包括利益 | — | — | 5,547,469 | △38,162 | 5,509,307 | 5,509,307 |
| 所有者との取引額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | — | — | △772,544 | — | △772,544 | △772,544 |
| 株式報酬 | — | 44,941 | — | — | 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 | 41,010,083 |

当連結会計年度(自 平成28年12月1日 至 平成29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 | 親会社の 所有者に 帰属する 持分合計 | 資本合計 |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|---------------------|------------------------------|------------|
| 平成28年12月1日残高 | 6,421,392 | 6,418,823 | 28,120,304 | 49,562 | 41,010,083 | 41,010,083 |
| 当期利益 | — | — | 6,155,169 | — | 6,155,169 | 6,155,169 |
| その他の包括利益 | — | — | — | 10,445 | 10,445 | 10,445 |
| 当期包括利益 | — | — | 6,155,169 | 10,445 | 6,165,615 | 6,165,615 |
| 所有者との取引額 | | | | | | |
| 剰余金の配当 | — | — | △1,062,248 | — | △1,062,248 | △1,062,248 |
| 株式報酬 | — | 45,416 | — | — | 45,416 | 45,416 |
| その他の資本の構成要素から 利益剰余金への振替 | — | — | △4,016 | 4,016 | — | — |
| 平成29年11月30日残高 | 6,421,392 | 6,464,240 | 33,209,210 | 64,024 | 46,158,867 | 46,158,867 |

(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 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29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 | 8,450,048 | 9,049,467 |
| 減価償却費 | 333,415 | 393,045 |
| 引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | 43,168 | 98,422 |
| 受取利息及び受取配当金 | △63,062 | △76,881 |
| 支払利息 | 892,920 | 861,281 |
| 関係会社株式売却益 | — | △123,505 |
| 有形固定資産除却損 | 7,711 | 22,955 |
| 営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加) | 944,245 | △13,498 |
| 棚卸資産の増減額(△は増加) | △15,971,161 | 353,672 |
| 営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少) | 235,008 | 415,296 |
| その他 | △110,587 | 59,676 |
| 小計 | △5,238,293 | 11,039,932 |
| 利息及び配当金の受取額 | 63,063 | 76,619 |
| 法人所得税の支払額 | △2,297,257 | △4,027,392 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △7,472,487 | 7,089,159 |
| 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 | △45,000 | — |
| 定期預金の払戻による収入 | 30,000 | 95,000 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △54,277 | △30,994 |
| 投資不動産の取得による支出 | △1,743,387 | △1,282,517 |
| 無形資産の取得による支出 | △27,711 | △13,189 |
| 売却可能金融資産の取得による支出 | △321,636 | △687,589 |
| 売却可能金融資産の回収による収入 | 124,918 | 7,619 |
| 売却可能金融資産の売却による収入 | 34,680 | 349,201 |
| 貸付金の実行による支出 | △2,935,000 | △1,085,000 |
| 貸付金の回収による収入 | 72 | 2,760,075 |
| 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 | △182,766 |
| 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 | — |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | — | 39,328 |
| その他 | 132 | 12,032 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △8,193,818 | △18,800 |
| 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) | 1,652,800 | △1,930,300 |
| 長期借入れによる収入 | 42,442,800 | 38,871,150 |
| 長期借入金の返済による支出 | △23,866,891 | △39,951,833 |
| 配当金の支払額 | △771,761 | △1,061,561 |
| 利息の支払額 | △926,467 | △886,261 |
| その他 | △7,983 | △3,374 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 18,522,496 | △4,962,180 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 2,856,190 | 2,108,179 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 18,791,081 | 21,640,866 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △6,404 | 1,193 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 21,640,866 | 23,750,239 |

(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。

(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があります。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。

(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。

前連結会計年度

(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 |

当連結会計年度

(自 平成28年12月1日 至 平成29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 | 40,268,193 | 5,197,322 | 6,194,849 | 2,763,389 | 3,330,553 | 20 | — | 57,754,328 |
| セグメント間の売上高 | — | — | 43,114 | 38,933 | 1,306,827 | — | △1,388,876 | — |
| 合計 | 40,268,193 | 5,197,322 | 6,237,963 | 2,802,323 | 4,637,381 | 20 | △1,388,876 | 57,754,328 |
| セグメント利益又は損失 | 7,845,032 | △408,738 | 2,581,960 | 1,273,565 | 278,217 | △74,920 | △1,661,249 | 9,833,867 |
| 金融収益・費用(純額) | | | | | | | | △784,400 |
| 税引前利益 | | | | | | | | 9,049,467 |

(1株当たり利益)

| | 前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日) | 当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日) |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 親会社の所有者に帰属する当期利益(千円) | 5,547,469 | 6,155,169 |
| 希薄化後1株当たり当期利益の計算に使用する 当期利益(千円) | — | 6,155,169 |
| 発行済普通株式の加重平均株式数(株) | 48,284,000 | 48,284,000 |
| 希薄化後1株当たり当期利益の算定に用いられた 普通株式増加数(株) | — | 25,402 |
| 希薄化後1株当たり当期利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株) | — | 48,309,402 |
| 基本的1株当たり当期利益(円) | 114.89 | 127.48 |
| 希薄化後1株当たり当期利益(円) | — | 127.41 |

- (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. 前連結会計年度の希薄化後1株当たり当期利益は、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。