



2019年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2020年1月9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 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 (機関投資家・アナリスト向け)

(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 | | 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 | % |
| 2019年11月期 | 60,727 | △1.3 | 12,690 | 16.7 | 12,090 | 18.9 | 8,447 | 23.3 | 8,447 | 23.3 | 8,684 | 26.7 |
| 2018年11月期 | 61,543 | 6.6 | 10,875 | 10.6 | 10,171 | 12.4 | 6,852 | 11.3 | 6,852 | 11.3 | 6,856 | 11.2 |

| | 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 | % | % | % |
| 2019年11月期 | 176.40 | 175.83 | 15.3 | 8.0 | 20.9 |
| 2018年11月期 | 141.36 | 141.12 | 14.0 | 7.8 | 17.7 |

(参考) 持分法による投資損益 2019年11月期 -百万円 2018年11月期 -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 |
| 2019年11月期 | 161,894 | 58,306 | 58,306 | 36.0 | 1,225.27 |
| 2018年11月期 | 138,768 | 52,021 | 52,021 | 37.5 | 1,071.63 |

(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 | △3,799 | △2,133 | 11,412 | 31,998 |
| 2018年11月期 | 7,615 | △10,786 | 5,941 | 26,520 |

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 | % | % |
| 2018年11月期 | — | 0.00 | — | 30.00 | 30.00 | 1,456 | 21.2 | 3.0 |
| 2019年11月期 | — | 0.00 | — | 42.00 | 42.00 | 1,998 | 23.8 | 3.7 |
| 2020年11月期(予想) | — | 0.00 | — | 47.00 | 47.00 | | 25.4 | |

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、対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 税引前利益 | | 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 | % | 円 銭 |
| 通 期 | 80,354 | 32.3 | 13,737 | 8.2 | 13,046 | 7.9 | 8,808 | 4.3 | 185.09 |

※ 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 社（社名）、除外 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

(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） | 2019年11月期 | 48,595,300株 | 2018年11月期 | 48,544,800株 |
| ② 期末自己株式数 | 2019年11月期 | 1,008,805株 | 2018年11月期 | 105株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2019年11月期 | 47,884,495株 | 2018年11月期 | 48,472,355株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 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)

| | 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 | % |
| 2019年11月期 | 48,861 | 1.7 | 9,638 | 52.3 | 9,770 | 44.3 | 7,273 | 35.4 |
| 2018年11月期 | 48,061 | 5.6 | 6,330 | △1.6 | 6,770 | △6.2 | 5,054 | △7.3 |
| | 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 | | | | | |
| 2019年11月期 | 151.89 | | 151.40 | | | | | |
| 2018年11月期 | 104.27 | | 104.09 | | | | | |

(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 | 149,812 | | 52,076 | | 34.7 | 1,093.35 | | |
| 2018年11月期 | 127,844 | | 46,965 | | 36.7 | 966.65 | | |

(参考) 自己資本 2019年11月期 52,028百万円 2018年11月期 46,925百万円

2. 2020年11月期の個別業績予想（2019年12月1日～2020年11月30日）

(%表示は、対前期増減率)

| 通 期 | 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 | |
| | 67,556 | 38.3 | 11,661 | 19.4 | 8,361 | 15.0 | 175.71 | |

※ 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

(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 (5) 今後の見通し」をご覧ください。

(2) 当社は、2020年1月9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。

(3) 繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しております。『（参考）個別業績の概要』の2018年11月期については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標となっております。

○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) 経営成績に関する分析、検討内容 | 3 |
| (3) 当期の財政状態の概況 | 4 |
| (4) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 4 |
| (5) 今後の見通し | 5 |
| (6) 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) 連結財政状態計算書 | 7 |
| (2) 連結包括利益計算書 | 8 |
| (3) 連結持分変動計算書 | 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 |
| (会計方針の変更) | 11 |
| (セグメント情報) | 13 |
| (1株当たり利益) | 14 |
| (重要な後発事象) | 14 |

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（2018年12月1日～2019年11月30日）における我が国経済は、緩やかな回復基調が続いています。米中貿易摩擦の長期化や消費税増税の影響による消費者マインドの低下等が懸念されていますが、雇用・所得環境の改善と各種政策に支えられ、今後も緩やかな回復が続くこと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、2019年1～9月の上場企業等による国内不動産取引額は3.1兆円と前年同期比で2%増加しました。賃料上昇を反映して不動産価格は高水準にあるものの、依然として投資家の不動産投資意欲は旺盛であり、不動産投資市場は堅調に推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、工事費の高止まりや用地取得難により供給戸数が減少し、2019年1～10月の発売戸数は21,553戸と前年同期比で17.8%減少しました。また、同期間の初月契約率も好不調の目安となる70%を下回って推移しており、月末の繰越在庫数は前年同期間の平均6,350戸を大きく上回る7,600戸となりました。一方、分譲戸建市場では、2019年1～9月の住宅着工戸数は47,000戸と前年同期比で5.1%増加となりました。高騰するマンションと比べて相対的に値ごろ感があり、堅調な需要が続いています（民間調査機関・国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場は好調に推移しています。2019年10月時点の平均空室率は1.63%（前年同月比0.57%の低下）と過去最低を更新し、平均賃料は22,010円/坪（同1,413円の上昇）と70か月連続で上昇しました。人材の確保や働き方改革を見据えた企業の増床・拡張移転等のニーズは依然として強く、今後も賃料の上昇傾向が続くものと見られています。また、近年オフィス・マンションに次ぐ第三のアセットとして注目されている首都圏物流施設賃貸市場では、需要の拡大を見込んだ大量供給があり、2019年10月の賃貸ストックは570万坪（前年同期比15.6%の増加）となりました。需給が逼迫する状況が続いており、空室率は2.6%と低水準に留まっています。

不動産ファンド市場は、市場規模の拡大が続いています。2019年10月のJ-REITの運用資産額は18.9兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、私募ファンドの運用資産額19.2兆円（2019年6月時点）と合わせた証券化市場の規模は38.1兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2019年1～9月の客室稼働率は好不調の目安となる80%を各月概ね上回って推移しています。また、東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は4,950万人泊と前年同期比で9%増加しました。外国人旅行者は、自然災害や日韓関係の冷え込みの影響により一時的に減少したものの、引き続き東南アジアや欧米豪からの旅行者が伸長し、外国人延べ宿泊者数は1,850万人泊と前年同期比で16%増加、インバウンド比率は37%（前年同期比2ポイント増加）となりました（観光庁調べ）。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高60,727百万円（前連結会計年度比1.3%減）、営業利益12,690百万円（同16.7%増）、税引前利益12,090百万円（同18.9%増）、当期利益8,447百万円（同23.3%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、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期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、「せいせきC館ビル」（東京都多摩市）、「両国トーセイビルI・II」（東京都墨田区）、「T's garden大島」（東京都江東区）、「センチュリー浦和MS」（埼玉県さいたま市）、「グロブナースクエアBL」（神奈川県横浜市）等53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）等で11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39棟、土地4件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は31,012百万円（前連結会計年度比10.9%減）、セグメント利益は7,754百万円（前連結会計年度比14.5%増）となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス調布マノアガーデン」(東京都調布市)等において、163戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート船橋法典」(千葉県船橋市)、「THEパームスコート三ツ池公園Ⅱ」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)等において、94戸を販売いたしました。その他、商業施設1件、新築賃貸マンション1件、土地12件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3件、物流施設開発用地2件、商業施設開発用地2件、賃貸マンション開発用地3件、収益オフィスビル開発用地1件、141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14,346百万円(前連結会計年度比8.2%増)、セグメント利益は1,528百万円(前連結会計年度比2.8%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39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28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5,944百万円(前連結会計年度比0.2%増)、セグメント利益は2,367百万円(前連結会計年度比3.5%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、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)663,359百万円から、ファンドの物件売却等により215,844百万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、398,963百万円の残高が増加し、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846,478百万円となりました。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3,752百万円(前連結会計年度比25.8%増)、セグメント利益は2,365百万円(前連結会計年度比46.3%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、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415棟、分譲マンション及び賃貸マンションで244棟、合計659棟(前連結会計年度末比37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4,586百万円(前連結会計年度比14.2%増)、セグメント利益は504百万円(前連結会計年度比11.1%増)となりました。

(ホテル事業)

当連結会計年度は、2017年12月開業の「トーセイホテルココネ神田」の平均客室単価及び稼働率の向上に努めたことに加え、2018年12月に開業した「トーセイホテルココネ上野」が売上に貢献しました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は1,086百万円(前連結会計年度比95.5%増)、セグメント利益は99百万円(前連結会計年度比175.2%増)となりました。

(2) 経営成績等に関する分析、検討内容

当連結会計年度は、連結売上高は前連結会計年度比1.3%減の60,727百万円となったものの、不動産流動化事業において利益率の高い物件の売却が進んだこと、不動産開発事業において利益率の高い大型分譲マンションの竣工・売却があったこと、不動産ファンド・コンサルティング事業において受託資産の拡大に伴う期中報酬の増加および受託ファンドの物件取得や売却に係る業務報酬が収益を底上げしたこと等により、営業利益は前連結会計年度比16.7%増の12,690百万円、税引前利益は同18.9%の12,090百万円、当期利益は同23.3%増の8,447百万円と大きく伸長しました。利益面につきましては、進行中の中期経営計画「Seamless Growth 2020」の最終年度の連結税前利益目標である120億円を1年間前倒しで達成しております。

不動産市場は好調は継続しているものの「不動産価格の高値圏が持続する市況」の中で、いかに投資機会を見出すかが最大の課題となっております。当社は、多様な6つの事業セグメントを営むポートフォリオ経営を推進すること、また、市場の需要変化に合わせて柔軟に主力アセットタイプを変化させていくことにより、リスクの軽減を図りつつ事業機会を拡大し、持続的な成長を目指してまいります。

(3) 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23,125百万円増加し、161,894百万円となりました。負債は16,840百万円増加し、103,587百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、当社グループの主力事業であります、不動産流動化事業及び不動産開発事業における仕入が売上を上回ったことによる棚卸資産の増加（前連結会計年度比11,115百万円増）、投資不動産の増加（前連結会計年度比4,115百万円増）によるものであります。負債の増加した主な要因は、借入金の増加（前連結会計年度比14,818百万円増）によるものであります。

また資本は、6,284百万円増加し、58,306百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ及び配当金の支払、自己株式の取得によるものであります。

(4) 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5,478百万円増加し、31,998百万円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は、3,799百万円（前連結会計年度は、7,615百万円の獲得）となりました。これは主に、税引前利益12,090百万円、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15,378百万円、法人所得税の支払額3,876百万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、2,133百万円（前連結会計年度比80.2%減）となりました。これは主に、その他の金融資産の取得による支出1,811百万円、投資不動産の取得による支出344百万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、11,412百万円（前連結会計年度比92.1%増）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出28,572百万円及び配当金の支払額1,455百万円、自己株式の取得による支出999百万円等があったものの、長期借入れによる収入41,630百万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

| | 2017年11月期 | 2018年11月期 | 2019年11月期 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 親会社所有者帰属持分比率(%) | 37.7 | 37.5 | 36.0 |
| 時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%) | 43.1 | 36.0 | 40.0 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年) | 9.5 | 9.9 | — |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍) | 8.0 | 7.9 | — |

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) 2019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。

(5) 今後の見通し

当社の主要ターゲット市場である首都圏不動産投資市場は、良好な資金調達環境が継続しており、Jリートや海外投資家、一般企業等によって活発に不動産取引が行われています。物件価格は高値圏で推移しているものの、eコマースの成長で益々需要が拡大している物流施設や、堅調な賃貸ニーズに支えられたオフィス、マンションをはじめとした首都圏収益不動産は世界的な低金利を背景に魅力が高まっており、今後も不動産投資市場は活況が継続するとの見通しをしております。

一方、個人投資家向け収益不動産に対する融資厳格化の影響が一部アセットタイプに見られており、木造アパート及び郊外の小規模投資用住宅は調整局面に入りました。また、インバウンド需要拡大を見込んで各地で開業が相次ぐホテル市場では供給過多が懸念されており、現状では高い客室稼働率を維持している首都圏においても市況悪化への警戒が必要です。全体感として、投資市場の動向を注視した投資戦略、製品ポートフォリオの構築が必要であると考えております。

2020年11月期につきましては、中期経営計画「Seamless Growth 2020」(2017年12月～2020年11月)の最終年度として、既存事業のさらなる成長と新たな収益事業の確立に向けて引き続き取り組んでまいります。

当社グループの収益を牽引している不動産流動化事業においては、物件の個性を見極めた再生・付加価値創造により収益性のさらなる向上を目指すほか、流動性の高い都心の中小規模不動産や、市場ニーズが高まっている20億円超クラスの中・大型不動産の取得を積極的に進めてまいります。

不動産開発事業においては、用地不足の事業環境下における戦略として、従来の住宅やオフィスのほか、新たに商品群として加えた物流施設やホテルなど様々なアセットタイプで開発を検討し、複雑な権利関係、明け渡しや代替施設斡旋を必要とする難易度の高い案件にも取り組むことで開発機会を創出します。また、エンドユーザー向け戸建住宅・分譲マンションの販売効率化と利益率向上を推進してまいります。

安定収益事業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拡大が課題であり、仕入戦略を強化してまいります。また、不動産ファンド・コンサルティング事業や不動産管理事業における受託物件の積み上げ、管理品質の向上と効率化を進めることで、各セグメントの拡大を図ってまいります。なお、2020年度には、大規模改修中の「トーセイホテル&セミナー幕張」、当社開発の「トーセイホテルココネ浅草蔵前」「トーセイホテルココネ上野御徒町」が開業予定です。ホテル事業の成長とトーセイブランド向上に向けて取り組んでまいります。

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80,354百万円(前連結会計年度比32.3%増)、営業利益13,737百万円(同8.2%増)、税引前利益13,046百万円(同7.9%増)、当期利益8,808百万円(同4.3%増)の増収増益を予定しております。

(6) 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。

2019年11月期の期末配当につきましては、1株につき42円を予定しております。

また、2020年11月期の期末配当につきましては、1株につき47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 (2018年11月30日) | 当連結会計年度 (2019年11月30日) |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び現金同等物 | 26,520,569 | 31,998,929 |
| 営業債権及びその他の債権 | 3,090,237 | 3,747,782 |
| 棚卸資産 | 62,457,864 | 73,573,663 |
| その他の流動資産 | 30,495 | 13,247 |
| 流動資産合計 | 92,099,167 | 109,333,622 |
| 非流動資産 | | |
| 有形固定資産 | 8,785,869 | 8,671,827 |
| 投資不動産 | 33,752,847 | 37,868,133 |
| 無形資産 | 87,966 | 87,760 |
| 営業債権及びその他の債権 | 865,235 | 1,102,277 |
| その他の金融資産 | 2,244,831 | 4,252,691 |
| 繰延税金資産 | 903,707 | 573,729 |
| その他の非流動資産 | 28,914 | 4,014 |
| 非流動資産合計 | 46,669,371 | 52,560,434 |
| 資産合計 | 138,768,538 | 161,894,056 |
| 負債及び資本 | | |
| 負債 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業債務及びその他の債務 | 4,075,579 | 6,448,300 |
| 借入金 | 7,308,494 | 16,291,247 |
| 未払法人所得税等 | 2,445,597 | 1,658,894 |
| 引当金 | 593,669 | 655,782 |
| 流動負債合計 | 14,423,341 | 25,054,225 |
| 非流動負債 | | |
| 営業債務及びその他の債務 | 3,708,969 | 3,761,836 |
| 借入金 | 67,716,752 | 73,552,021 |
| 退職給付に係る負債 | 493,554 | 521,213 |
| 引当金 | 6,817 | 6,971 |
| 繰延税金負債 | 397,320 | 691,288 |
| 非流動負債合計 | 72,323,414 | 78,533,331 |
| 負債合計 | 86,746,756 | 103,587,557 |
| 資本 | | |
| 資本金 | 6,554,139 | 6,579,844 |
| 資本剰余金 | 6,544,924 | 6,575,240 |
| 利益剰余金 | 38,843,309 | 45,839,423 |
| 自己株式 | △128 | △1,000,037 |
| その他の資本の構成要素 | 79,537 | 312,028 |
| 親会社の所有者に帰属する持分合計 | 52,021,782 | 58,306,499 |
| 資本合計 | 52,021,782 | 58,306,499 |
| 負債及び資本合計 | 138,768,538 | 161,894,056 |

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日) | 当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日) |
|------------------------------|--|--|
| 売上高 | 61,543,319 | 60,727,704 |
| 売上原価 | 42,820,221 | 39,886,774 |
| 売上総利益 | 18,723,097 | 20,840,930 |
| 販売費及び一般管理費 | 7,860,072 | 8,203,399 |
| その他の収益 | 147,032 | 64,335 |
| その他の費用 | 134,249 | 10,907 |
| 営業利益 | 10,875,807 | 12,690,958 |
| 金融収益 | 85,743 | 154,466 |
| 金融費用 | 790,534 | 755,329 |
| 税引前利益 | 10,171,017 | 12,090,095 |
| 法人所得税 | 3,318,779 | 3,643,062 |
| 当期利益 | 6,852,237 | 8,447,032 |
| その他の包括利益 | | |
| 純損益に振り替えられない項目 | | |
| その他の包括利益を通じて測定する金融資産 の純変動 | — | 242,805 |
| 確定給付制度の再測定 | △11,038 | 5,423 |
| 純損益に振り替えられない項目の合計 | △11,038 | 248,228 |
| 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 | △881 | △7,352 |
| 売却可能金融資産の公正価値の純変動 | 13,480 | — |
| キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動 | 2,913 | △2,961 |
| 後に純損益に振り替えられる可能性のある 項目の合計 | 15,513 | △10,313 |
| 税引後その他の包括利益 | 4,474 | 237,914 |
| 当期包括利益 | 6,856,712 | 8,684,946 |
| 当期利益の帰属 | | |
| 親会社の所有者 | 6,852,237 | 8,447,032 |
| 当期包括利益の帰属 | | |
| 親会社の所有者 | 6,856,712 | 8,684,946 |
| 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) | 141.36 | 176.40 |
| 希薄化後1株当たり当期利益(円) | 141.12 | 175.83 |

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 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 |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------|------|---------------------|------------------------------|------------|
| 2017年12月1日残高 | 6,421,392 | 6,464,240 | 33,209,210 | — | 64,024 | 46,158,867 | 46,158,867 |
| 当期利益 | | | 6,852,237 | | | 6,852,237 | 6,852,237 |
| その他の包括利益 | | | | | 4,474 | 4,474 | 4,474 |
| 当期包括利益 | — | — | 6,852,237 | — | 4,474 | 6,856,712 | 6,856,712 |
| 所有者との取引額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 132,747 | 75,748 | | | | 208,495 | 208,495 |
| 自己株式の取得 | | | | △128 | | △128 | △128 |
| 剰余金の配当 | | | △1,207,100 | | | △1,207,100 | △1,207,100 |
| 株式報酬 | | 4,935 | | | | 4,935 | 4,935 |
| その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替 | | | △11,038 | | 11,038 | — | — |
| 2018年11月30日残高 | 6,554,139 | 6,544,924 | 38,843,309 | △128 | 79,537 | 52,021,782 | 52,021,782 |

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)

| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 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 |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------------|------------------------------|------------|
| 2018年12月1日残高 | 6,554,139 | 6,544,924 | 38,843,309 | △128 | 79,537 | 52,021,782 | 52,021,782 |
| 当期利益 | | | 8,447,032 | | | 8,447,032 | 8,447,032 |
| その他の包括利益 | | | | | 237,914 | 237,914 | 237,914 |
| 当期包括利益 | — | — | 8,447,032 | — | 237,914 | 8,684,946 | 8,684,946 |
| 所有者との取引額 | | | | | | | |
| 新株の発行 | 25,704 | 14,506 | | | | 40,210 | 40,210 |
| 自己株式の取得 | | △2,711 | | △999,909 | | △1,002,620 | △1,002,620 |
| 剰余金の配当 | | | △1,456,340 | | | △1,456,340 | △1,456,340 |
| 株式報酬 | | 18,521 | | | | 18,521 | 18,521 |
| その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替 | | | 5,423 | | △5,423 | — | — |
| 2019年11月30日残高 | 6,579,844 | 6,575,240 | 45,839,423 | △1,000,037 | 312,028 | 58,306,499 | 58,306,499 |

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日) | 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 | | |
| 税引前利益 | 10,171,017 | 12,090,095 |
| 減価償却費 | 621,108 | 873,834 |
| 引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | 112,683 | 106,807 |
| 受取利息及び受取配当金 | △85,743 | △154,466 |
| 支払利息 | 790,534 | 755,329 |
| 有形固定資産除却損 | 791 | — |
| 営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加) | △827,489 | △765,621 |
| 棚卸資産の増減額(△は増加) | △932,707 | △15,378,771 |
| 営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少) | △14,822 | 2,445,402 |
| その他 | △79,792 | 2,079 |
| 小計 | 9,755,580 | △25,311 |
| 利息及び配当金の受取額 | 85,743 | 102,094 |
| 法人所得税の支払額 | △2,226,001 | △3,876,675 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 7,615,322 | △3,799,892 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の払戻による収入 | — | 20,000 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △72,169 | △62,602 |
| 投資不動産の取得による支出 | △8,714,445 | △344,209 |
| 無形資産の取得による支出 | △33,450 | △29,351 |
| 貸付金の実行による支出 | — | △126,730 |
| 貸付金の回収による収入 | 77 | 17,034 |
| その他の金融資産の取得による支出 | △473,717 | △1,811,147 |
| その他の金融資産の回収による収入 | 1,907 | 26,426 |
| その他の金融資産の売却による収入 | 3,458 | 151,509 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | △1,502,160 | — |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | — | 536 |
| その他 | 3,715 | 25,413 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △10,786,784 | △2,133,119 |
| 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) | 117,500 | 1,738,500 |
| 長期借入れによる収入 | 41,148,950 | 41,630,045 |
| 長期借入金の返済による支出 | △33,360,923 | △28,572,289 |
| 株式の発行による収入 | 208,086 | 40,060 |
| 配当金の支払額 | △1,206,976 | △1,455,240 |
| 利息の支払額 | △960,968 | △963,688 |
| 自己株式の取得による支出 | △128 | △999,909 |
| その他 | △3,654 | △5,349 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 5,941,884 | 11,412,129 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 2,770,422 | 5,479,116 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 23,750,239 | 26,520,569 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △92 | △757 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 26,520,569 | 31,998,929 |

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

当社グループは、当連結会計年度より以下の基準を適用しております。

| 基準書 | 基準書名 | 新設・改定の概要 |
|----------|---------------|--|
| IFRS第9号 | 金融商品 | 金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え |
| IFRS第15号 | 顧客との契約から生じる収益 | 顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示 |
| IAS第40号 | 投資不動産 | 投資不動産からの振替または投資不動産への振替に関する要求事項の明確化 |

上記の基準書について、連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

(1) IFRS第9号「金融商品」

①金融商品の分類と測定

当社グループは、金融商品について、「償却原価で測定する金融商品」、「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融商品」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融商品」に分類しております。

従来「売却可能金融資産」として分類していた資本性金融商品は「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」に分類しております。これに伴い、連結財政状態計算書において、「売却可能金融資産」を「その他の金融資産」に組み替えて表示しております。

なお、当社グループでは、経過措置に従って、前連結会計年度の連結財務諸表にはIFRS第9号を遡及適用していません。

②金融資産の減損損失

償却原価で測定する金融資産の減損の認識にあたって、当該金融資産に係る予想信用損失に対して貸倒引当金を認識する方法に変更しております。

③IAS第39号からIFRS第9号に従った分類への調整

(a) 償却原価で測定する金融資産への帳簿価額の変動

(単位：千円)

| | IAS第39号 帳簿価額 2018年12月1日 | 分類変更 | 再測定 | IFRS第9号 帳簿価額 2018年12月1日 |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|-----|-------------------------------|
| 貸付金及び債権 | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 26,520,569 | △26,520,569 | — | — |
| 営業債権及びその他の債権 | 2,751,391 | △2,751,391 | — | — |
| 合計 | 29,271,960 | △29,271,960 | — | — |
| 償却原価で測定する金融資産 | | | | |
| 現金及び現金同等物 | — | 26,520,569 | — | 26,520,569 |
| 営業債権及びその他の債権 | — | 2,751,391 | — | 2,751,391 |
| 合計 | — | 29,271,960 | — | 29,271,960 |
| 償却原価で測定する金融資産 への変更合計 | 29,271,960 | — | — | 29,271,960 |

(b) 償却原価で測定する金融負債への帳簿価額の変動

(単位：千円)

| | IAS第39号 帳簿価額 2018年12月1日 | 分類変更 | 再測定 | IFRS第9号 帳簿価額 2018年12月1日 |
|---------------|-------------------------------|------|-----|-------------------------------|
| 償却原価で測定する金融負債 | | | | |
| 営業債務及びその他の債務 | 6,138,677 | — | — | 6,138,677 |
| 借入金 | 75,025,247 | — | — | 75,025,247 |
| 合計 | 81,163,925 | — | — | 81,163,925 |

(c) その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産及び純損益を通じて公正価値で測定する金融資産への帳簿価額の変動

(単位：千円)

| | IAS第39号 帳簿価額 2018年12月1日 | 分類変更 | 再測定 | IFRS第9号 帳簿価額 2018年12月1日 |
|-------------------------------|-------------------------------|------------|-----|-------------------------------|
| 売却可能金融資産 | | | | |
| 売却可能金融資産 | 2,244,831 | △2,244,831 | — | — |
| 合計 | 2,244,831 | △2,244,831 | — | — |
| その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産 | | | | |
| その他の金融資産 | — | 1,828,163 | — | 1,828,163 |
| 純損益を通じて 公正価値で測定する金融資産 | | | | |
| その他の金融資産 | — | 416,667 | — | 416,667 |
| 合計 | — | 2,244,831 | — | 2,244,831 |
| 公正価値で測定する金融資産 への変動合計 | 2,244,831 | — | — | 2,244,831 |

(2) IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」

IFRS第15号の適用に伴い、顧客との契約について、下記の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。なお、当基準の適用にあたっては、経過措置として認められている累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しているため、前連結会計年度の連結財務諸表にはIFRS第15号を遡及適用しておりません。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに応じて）収益を認識する

(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「ホテル事業」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。「ホテル事業」は、ホテル運営事業等を行っております。

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

当該変更は、従来「不動産賃貸事業」及び「その他」に含めていた「ホテル事業」について、量的重要性が増したため報告セグメントとして区分したものであります。

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。

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | | | | 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 | ホテル事業 | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客からの売上高 | 34,793,585 | 13,261,604 | 5,934,901 | 2,982,251 | 4,015,450 | 555,525 | — | 61,543,319 |
| セグメント間の売上高 | — | — | 44,221 | 56,356 | 1,216,701 | 2,240 | △1,319,519 | — |
| 合計 | 34,793,585 | 13,261,604 | 5,979,123 | 3,038,607 | 5,232,152 | 557,765 | △1,319,519 | 61,543,319 |
| セグメント利益 | 6,770,700 | 1,487,253 | 2,453,492 | 1,616,478 | 453,725 | 36,194 | △1,942,038 | 10,875,807 |
| 金融収益・費用(純額) | | | | | | | | △704,790 |
| 税引前利益 | | | | | | | | 10,171,017 |

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 | | | | | | 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 | ホテル事業 | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客からの売上高 | 31,012,030 | 14,346,337 | 5,944,112 | 3,752,874 | 4,586,096 | 1,086,252 | — | 60,727,704 |
| セグメント間の売上高 | — | — | 49,689 | 20,327 | 1,302,183 | 3,160 | △1,375,361 | — |
| 合計 | 31,012,030 | 14,346,337 | 5,993,801 | 3,773,202 | 5,888,280 | 1,089,412 | △1,375,361 | 60,727,704 |
| セグメント利益 | 7,754,590 | 1,528,591 | 2,367,533 | 2,365,114 | 504,043 | 99,620 | △1,928,535 | 12,690,958 |
| 金融収益・費用(純額) | | | | | | | | △600,863 |
| 税引前利益 | | | | | | | | 12,090,095 |

(1株当たり情報)

| | 前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日) | 当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日) |
|---|--|--|
| 親会社の所有者に帰属する当期利益(千円) | 6,852,237 | 8,447,032 |
| 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) | 6,852,237 | 8,447,032 |
| 発行済普通株式の加重平均株式数(株) | 48,472,355 | 47,884,495 |
| 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) | 85,411 | 156,333 |
| 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) | 48,557,766 | 48,040,828 |
| 基本的1株当たり当期利益(円) | 141.36 | 176.40 |
| 希薄化後1株当たり当期利益(円) | 141.12 | 175.83 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。