



2022年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2023年1月12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) 03-5439-8807
 定時株主総会開催予定日 2023年2月24日 配当支払開始予定日 2023年2月27日
 有価証券報告書提出予定日 2023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. 2022年11月期の連結業績(2021年12月1日~2022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	%
2022年11月期	70,953	14.9	13,514	23.2	12,753	23.8	8,607	28.0	8,607	28.1	8,784	23.1
2021年11月期	61,726	△3.5	10,965	70.6	10,302	74.6	6,723	86.6	6,721	86.6	7,136	132.9

	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
2022年11月期	円 銭 181.66	円 銭 181.33	% 12.5	% 6.3	% 19.0
2021年11月期	円 銭 142.56	円 銭 142.37	% 10.8	% 5.8	% 17.8

(参考) 持分法による投資損益 2022年11月期 -百万円 2021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
2022年11月期	百万円 210,955	百万円 72,290	百万円 72,290	% 34.3	円 銭 1,529.65
2021年11月期	百万円 195,010	百万円 65,958	百万円 65,958	% 33.8	円 銭 1,380.36

(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
2022年11月期	百万円 △197	百万円 △9,081	百万円 7,477	百万円 31,767
2021年11月期	百万円 974	百万円 △15,448	百万円 10,994	百万円 33,560

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			
2021年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 38.00	円 銭 38.00	百万円 1,815	% 26.7	% 2.9
2022年11月期	—	0.00	—	51.00	51.00	2,410	28.1	3.5
2023年11月期(予想)	—	0.00	—	60.00	60.00		30.2	

3. 2023年11月期の連結業績予想(2022年12月1日~2023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	85,000	19.8	14,824	9.7	14,000	9.8	9,388	9.1	198.66

※ 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）	2022年11月期	48,683,800株	2021年11月期	48,683,800株
② 期末自己株式数	2022年11月期	1,424,122株	2021年11月期	900,022株
③ 期中平均株式数	2022年11月期	47,381,024株	2021年11月期	47,145,722株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年11月期の個別業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期	43,063	△9.2	7,175	△5.3	10,678	10.2	8,687	16.6
2021年11月期	47,452	△8.7	7,574	165.5	9,690	186.5	7,452	187.2
	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					
2022年11月期	183.35		183.02					
2021年11月期	158.08		157.86					

(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	
2022年11月期	189,896		65,863		34.7		1,393.00	
2021年11月期	171,076		59,467		34.7		1,243.27	

(参考) 自己資本 2022年11月期 65,832百万円 2021年11月期 59,408百万円

2. 2023年11月期の個別業績予想（2022年12月1日～2023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	53,429	24.1	11,430	7.0	9,011	3.7	190.68	

※ 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6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、2023年1月12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) 経営成績等に関する分析、検討内容	4
(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	6
(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結財政状態計算書	9
(2) 連結包括利益計算書	10
(3) 連結持分変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

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（2021年12月1日～2022年11月30日）における我が国経済は、水際対策の緩和をはじめとしたウィズコロナへの適応により社会経済活動の正常化が進み、持ち直しの動きがみられています。一方、世界的な金融引締めやロシア・ウクライナ情勢による資源の供給難および価格高騰を背景とした海外景気の下振れ、過度な円安による物価上昇が及ぼす影響については留意が必要です。

当社グループが属する不動産業界においては、売却案件の減少やJ-REITの物件取得減少の影響により2022年1月～9月の国内不動産投資額は1.9兆円（前年同期比38%減）となりました。しかしながら、安定性・流動性に優れる国内不動産の優位性は変わらないうえに、世界各国の利上げに対して金融緩和の継続かつ円安が進む日本の不動産投資市場はさらに魅力を増しており、海外投資家の投資意欲は堅調です（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、2022年1月～10月の新築発売戸数が20,946戸（前年同期比2.7%減）となりました。昨今の資材高の影響で、デベロッパーはなるべく値下げをせず販売に時間をかける傾向が見られますが、販売戸数は概ね底堅く推移しています。また、首都圏中古マンション市場においては、2022年1月～10月の成約戸数が29,797戸と前年同期比で11.1%減少しましたが、成約価格は引き続き上昇傾向にあり活況を呈しています。分譲戸建市場においては、2022年1月～10月の新設住宅着工戸数は49,452戸（前年同期比6.0%増）となりました（民間調査機関調べ）。

2022年1月～10月の建築費は、木造の平均坪単価は580千円/坪（前年同期比1.9%上昇）、鉄骨鉄筋コンクリート造の平均坪単価が1,436千円/坪（前年同期比23.8%上昇）となりました。かつてウッドショックを引き起こした木材の供給不足は落ち着きを見せているものの、昨今の円安の影響により木材価格は値下げに至っておらず、木造建築費は高止まりしています。また、鋼材価格の高騰により、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費は急上昇しています（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、2022年10月時点の平均空室率は6.44%（前年同月比0.03ポイント下落）、平均賃料は20,114円/坪（前年同月比3.3%下落）と下降傾向はゆるやかになっています。2023年には新築オフィスの大量供給が予定されており、引き続き需給動向の注視が必要です（民間調査機関調べ）。

一方、マンション賃貸市場はおおむね堅調に推移しており、首都圏賃貸マンションにおける2022年10月時点の平均募集賃料は10,879円/坪（前年同月比0.5%下落）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2022年8月末時点の平均稼働率は97.0%（前年同月比0.5ポイント上昇）となりました。東京23区のシングル向けマンションの賃料は、昨年までの下落基調は一服し、底打ち感が見られます（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2022年10月の賃貸ストックは821万坪（前年同月比13.5%増）となりました。空室率は4.0%と前年同月比で2.3ポイント上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けています。新規供給増加により短期的にはさらなる空室率の上昇が見込まれますが、中長期的にはEC需要の拡大に支えられ、堅調に推移する見通しです（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、引き続き市場規模の拡大が続いています。2022年10月のJ-REITの運用資産額は21.7兆円（前年同月比0.4兆円の増加）、私募ファンドは運用資産額26.5兆円（2022年6月末時点、前年同月比3.1兆円の増加）となり、両者を合わせた証券化市場の規模は48.2兆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、2022年1月～9月の平均客室稼働率は53.9%（前年同期は38.1%）、東京都の全施設タイプにおける同期間の延べ宿泊者数は3,874万人（前年同期比59.1%増）となりました。国内需要の回復に加え入国制限緩和により外国人宿泊者数の増加も見られはじめています（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産ファンド・コンサルティング事業において、アセットマネジメント受託資産残高を伸長させるとともに、不動産再生事業や不動産開発事業において、物件販売ならびに将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を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70,953百万円（前連結会計年度比14.9%増）、営業利益13,514百万円（同23.2%増）、税引前利益12,753百万円（同23.8%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益8,607百万円（同28.1%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。

当連結会計年度より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

(不動産再生事業)

当連結会計年度は、「セントラル南大塚第一ビル」(東京都豊島区)、「NACビルディング」(東京都立川市)、「加須倉庫」(埼玉県加須市)等のバリューアップ物件38棟及び中古区分マンション127戸を販売いたしました。

仕入につきましては、収益オフィスビル、賃貸マンション等を合わせて33棟、土地4件及び中古区分マンション125戸を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損502百万円及び棚卸資産評価損の戻入を535百万円計上しております。

以上の結果、不動産再生事業の売上高は37,477百万円(前連結会計年度比11.6%増)、セグメント利益は6,102百万円(前連結会計年度比15.3%減)となりました。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、「T'S BRIGHTIA南青山EAST」(東京都港区)を販売いたしました。また、新築分譲マンションでは、「THEパームス戸田マスターグレイス」(埼玉県戸田市)において、93戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート世田谷八幡山」(東京都世田谷区)、「THEパームスコート三鷹ヴェール」(東京都三鷹市)等において、105戸を販売いたしました。

仕入につきましては、賃貸マンション開発用地4件、賃貸アパート開発用地3件、収益オフィスビル開発用地2件、96戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価の見直しにより、棚卸資産評価損の戻入544百万円を計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は13,792百万円(前連結会計年度比15.3%増)、セグメント利益は2,958百万円(前連結会計年度比178.9%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25棟を売却した一方、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等26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6,083百万円(前連結会計年度比11.3%増)、セグメント利益は3,041百万円(前連結会計年度比12.7%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)1,420,867百万円から、ファンドの物件売却等により184,413百万円の残高が減少したものの、新たにアセットマネジメント契約を受託したことにより、486,442百万円の残高が増加し、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1,722,896百万円となりました。

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5,444百万円(前連結会計年度比10.3%増)、セグメント利益は3,218百万円(前連結会計年度比2.6%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、ホテル及び物流施設等で478棟、分譲マンション及び賃貸マンションで315棟、合計793棟(前連結会計年度末比35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6,228百万円(前連結会計年度比19.3%増)、セグメント利益は878百万円(前連結会計年度比30.6%増)となりました。

(ホテル事業)

当連結会計年度も引き続き新型コロナウイルス感染症の影響は継続しておりますが、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組み、売上高・セグメント損益とも前年同期を上回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は1,927百万円(前連結会計年度比247.0%増)、セグメント損失は315百万円(前連結会計年度はセグメント損失838百万円)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、急激な世界のインフレ進行や欧米の金融引き締め等を背景とした世界経済の減速懸念はありながらも、規模と安定性に優れる日本の不動産投資市場は低金利環境の継続や足元の円安進行等もあって堅調に推移し、国内外投資家の不動産投資需要が継続しました。また、国内の経済活動はコロナ抑制と経済活動の両立により回復基調にあり、個人向け住宅市場は底堅く推移しました。

このような事業環境のなか、当社は引き続き不動産市場の動向を注視しながら各事業を推進し、当連結会計年度の業績は、売上高は709億円(期初計画比11.3%減)、営業利益は135億円(同5.9%増)、税引前利益は127億円(同6.3%増)となりました。一部販売予定物件の販売時期を翌期以降に変更したことにより期初計画比で減収となったものの、不動産再生事業ならびに不動産開発事業の利益率向上により営業利益が当初計画を上回り、税引前利益・当期利益はともに過去最高益を達成いたしました。

主力事業である不動産再生事業は、オフィスビルや物流施設、収益マンションなどの投資用物件の販売が好調であり、2021年度に本格参入した区分マンション販売も含めて順調に推移しました。不動産開発事業は、分譲マンションや戸建については販売を急がない利益重視の戦略であるため分譲の販売実績は計画戸数を若干下回ったものの、上期に売却した商業施設の利益が寄与し、セグメント利益は計画を上回りました。

当社が安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスは、ほぼ計画通りの着地となりました。不動産賃貸事業は収益不動産の仕入やリーシングの遅れによりセグメント収益が計画を下回りましたが、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業は順調に受託案件を伸ばして計画を達成いたしました。回復途上にあるホテル事業も客足回復により、GOP(営業総利益)が計画を上回りました。なお、近年成長を続けている不動産ファンド・コンサルティング事業は、期末の受託資産残高を1.7兆円超と大きく残高を伸ばしており、2022年12月には新たに大型案件「大手町プレイス」を受託しました。さらなる事業成長に向けて、組織増強や効率化を推進してまいります。

(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15,944百万円増加し、210,955百万円となりました。負債は9,612百万円増加し、138,665百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、棚卸資産の増加(前連結会計年度末比10,092百万円増)及びその他の金融資産の増加(同、2,708百万円増)があったことによるものであります。負債の増加した主な要因は、有利子負債の増加(同、9,892百万円増)によるものであります。

また資本は、6,331百万円増加し、72,290百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ、配当金の支払、自己株式の取得及び処分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1,793百万円減少し、31,767百万円となりました。

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、197百万円(前連結会計年度は、974百万円の獲得)となりました。これは主に、税引前利益12,753百万円、営業債権及びその他の債権の増加5,542百万円、棚卸資産の増加6,365百万円、法人所得税の支払額5,099百万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、9,081百万円(前連結会計年度比41.2%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3,172百万円、その他の金融資産の取得による支出2,921百万円、子会社の取得による支出2,764百万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、7,477百万円(前連結会計年度比32.0%減)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出29,180百万円及び配当金の支払額1,814百万円があったものの、長期借入れによる収入37,857百万円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

	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	36.5	33.8	34.3
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	33.9	23.6	31.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	7.3	118.0	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	12.9	0.8	—

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) 2022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

不動産投資市場は世界経済の動向や金融政策に左右されやすい市場であり、当社グループの主力市場である首都圏不動産投資市場においても、インフレ進行や欧米の金融引き締めを背景とした景気後退懸念により不透明感が増えています。足元では国内外投資家の旺盛な投資需要継続により不動産の流動性は高く、取引価格も高止まりで推移していますが、2022年12月に行われた日銀による長期金利引き上げに伴う不動産投資家の姿勢変化、国内金融政策のさらなる変更、金融機関の融資姿勢の厳格化など、不動産市況に調整局面が訪れる可能性に留意が必要です。また、新型コロナ対策として実施された中小企業向けの実質無利子・無担保融資（ゼロゼロ融資）が終了し、2023年夏に向けて返済期限のピークが到来するため、動向を注視する必要があると認識しています。

長期化している新型コロナウイルス感染症は、感染対策と社会経済活動を両立させるウィズコロナのステージとなりました。コロナ禍の影響が続くホテル事業は、国内需要の取り込みによりコロナ禍前水準の稼働に戻りつつあり、今後、インバウンド客の増加によって、客室単価を含めた回復が期待されています。当社グループでは、2023年上期からホテル市況の本格的な回復がはじまり、2024年にはコロナ禍前水準に戻ると想定しています。

このような事業環境のもと、2023年11月期連結業績見通しは、売上高850億円(前連結会計年度比19.8%増)、営業利益148億円(同9.7%増)、税引前利益140億円(同9.8%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益93億円(同9.1%増)を予定しております。手元流動性・財務健全性を確保しながら引き続き将来の成長に向けて仕入・販売活動を推進していくほか、販売用不動産・固定資産におけるリーシング強化、不動産ファンド・コンサルティング事業の受託資産積み上げ、業績回復途上のホテル事業における営業黒字化や2023年9月オープン予定のトーセイホテルココネ築地の開業準備等に注力していきます。また、環境負荷軽減・社会課題を意識した不動産再生メニューや開発メニューの研究、不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークンや不動産クラウドファンディングの取り扱い拡大、販売活動効率化に向けたマーケティングオートメーション研究などのDX推進研究も含めて、当社グループの成長に向けた取り組みを進めてまいります。

当社グループは、企業価値の向上を果たすべく、3ヶ年の中期経営計画を策定し事業を推進しております。中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）では、『あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す。』ことを大方針に掲げ、グループのさらなる成長に向けて既存事業の拡大とDX推進による既存事業拡充、ESG経営の実践に取り組んでおります。なお、最終年度を迎えるにあたり、現時点における事業環境の見通し並びに業績動向、棚卸資産のポートフォリオ状況を鑑み、不動産再生事業・不動産開発事業における販売計画の見直しを行いました。不動産再生事業の想定利益率が上昇しており、従前計画の税引前利益は維持したまま、売上高は計画を下方修正いたします。

中期経営計画「Infinite Potential 2023」（2020年12月～2023年11月）

<大方針>

『あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す。』

<基本方針>

- 基本方針1. 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大
- 基本方針2. DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出
- 基本方針3. 事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略
- 基本方針4. ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略
- 基本方針5. IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上
- 基本方針6. サステナビリティを意識した事業、マネジメント、ESG経営の推進

<定量計画> ※下線部を修正しております。

- 成長性 : 最終年度連結売上高 850億円
 最終年度連結税引前利益 140億円
- 資本効率 : 最終年度ROE 12%以上
- 安定性 : 安定事業比率(営業利益ベース) 42%以上
- 財務健全性 : 自己資本比率 35%程度
 ネットD/Eレシオ 1.3倍程度
- 株主還元 : 3年間で配当性向25%から30%へ段階的に引き上げを目指す
 資本効率を意識した自社株買いの実施検討

<中期経営計画「Infinite Potential 2023」定量計画(連結)>

	初年度 2021年11月期	2年目 2022年11月期	3年目(最終年度) 2023年11月期 (2022年1月12日発表)	修正3年目(最終年度) 2023年11月期 (2023年1月12日発表)
連結売上高	695億円	800億円	1,000億円	<u>850億円</u>
連結税引前利益	80億円	120億円	140億円	140億円
最終年度ROE	-	-	12%以上	12%以上
安定事業比率 (営業利益ベース)	47.5%	43.5%	50%程度	<u>42%以上</u>
自己資本比率	35.7%	33.3%	35%程度	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.01倍	1.35倍	1.3倍程度	1.3倍程度
配当性向	26.2%	28.2%	30%程度	<u>30.2%</u>

<当連結会計年度までの実績>

	2021年11月期	2022年11月期
連結売上高	617億円	709億円
連結税引前利益	103億円	127億円
ROE	10.8%	12.5%
安定事業比率 (営業利益ベース)	40.7%	43.0%
自己資本比率	33.8%	34.3%
ネットD/Eレシオ	1.23倍	1.29倍
配当性向	26.7%	28.1%

当社グループは、グループの無限大の成長可能性を具現化すべく、さらなる事業成長と、デジタル技術応用によるビジネスの変革及び事業を通じたSDGSへの貢献、ESG経営の推進に取り組んでまいります。具体的には、環境・社会的課題への取組みを各事業の個別施策へ盛り込むことによりグループ一体で取組みを進めることを目指し、不動産再生事業では既存不動産の再生によりビルの活用年数を延ばし、快適性・安全性を意識したバリューアップによる付加価値創造で商品の差別化と収益向上を追求してまいります。不動産開発事業においては商品企画に環境への配慮や防犯・災害への備えなどを盛り込むなど、顧客に支持される商品企画で各商品ブランド価値の向上を目指し、不動産再生事業・不動産開発事業ともにITを活用した販売活動、投資判断力の強化、グループ連携促進により、事業規模拡大に向けて体制強化を図ります。また、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、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の各事業でESGを意識した高品質なサービスの提供と顧客満足度の向上、ITを活用した業務プロセスの見直し等により、事業規模拡大と収益性向上を目指します。また、DXと不動産の融合を新たな事業機会と認識し、クラウドファンディング事業の運用資産拡大やセキュリティトークンによる投資スキームの事業化など、新たな収益モデルの創出に向けて取組みを進めます。

財務面につきましては、事業規模及び資産残高の拡大を下支えすべく、資金調達力を強化し、健全な財務体質を維持しながら、効果的な投資を図ってまいります。また、事業規模の拡大・多様化に伴うグループ組織戦略として、組織の機能整理と再構成、内部統制のより一層の質的な充実、最適なコーポレート・ガバナンス体制を維持し、グループの連携と総合力増大を目指します。さらに、当社グループの最重要財産である人材を活かすため、グループ全体の従業員満足度の向上を図りながら、全役員・従業員の成長、生産性向上のための人材育成を推進してまいります。

(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。

2022年11月期の期末配当につきましては、1株につき51円を予定しております。

また、2023年11月期の期末配当につきましては、1株につき60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、グローバルオフア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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	33,560,679	31,767,008
営業債権及びその他の債権	4,139,380	10,038,132
棚卸資産	85,210,849	95,303,762
その他の流動資産	46,903	22,640
流動資産合計	122,957,812	137,131,544
非流動資産		
有形固定資産	23,860,236	22,963,356
投資不動産	39,812,070	39,864,258
のれん	1,401,740	1,401,740
無形資産	191,758	205,354
営業債権及びその他の債権	1,509,310	1,457,809
その他の金融資産	4,511,800	7,219,963
繰延税金資産	752,916	698,518
その他の非流動資産	13,254	13,254
非流動資産合計	72,053,087	73,824,257
資産合計	195,010,899	210,955,801
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,976,342	5,681,615
有利子負債	11,432,641	13,739,325
未払法人所得税等	2,625,593	1,935,664
引当金	788,366	1,079,970
流動負債合計	19,822,944	22,436,575
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	4,373,252	3,612,629
有利子負債	103,521,924	111,108,220
退職給付に係る負債	646,515	704,268
引当金	15,284	15,449
繰延税金負債	672,238	787,980
非流動負債合計	109,229,215	116,228,549
負債合計	129,052,159	138,665,124
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,790,172	6,775,532
利益剰余金	53,250,370	60,029,994
自己株式	△911,662	△1,533,670
その他の資本の構成要素	204,969	393,929
親会社の所有者に帰属する持分合計	65,958,740	72,290,677
資本合計	65,958,740	72,290,677
負債及び資本合計	195,010,899	210,955,801

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	61,726,449	70,953,486
売上原価	41,024,914	45,686,452
売上総利益	20,701,534	25,267,033
販売費及び一般管理費	9,778,616	12,107,013
その他の収益	177,190	359,807
その他の費用	134,496	5,624
営業利益	10,965,612	13,514,203
金融収益	249,562	377,620
金融費用	912,557	1,138,284
税引前利益	10,302,616	12,753,538
法人所得税	3,578,917	4,146,450
当期利益	6,723,698	8,607,088
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	405,964	105,128
確定給付制度の再測定	△18,615	△11,680
純損益に振り替えられない項目の合計	387,348	93,447
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	13,827	38,663
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	11,884	45,168
後に純損益に振り替えられる可能性のある 項目の合計	25,712	83,832
税引後その他の包括利益	413,061	177,279
当期包括利益	7,136,760	8,784,368
当期利益の帰属		
親会社の所有者	6,721,305	8,607,088
非支配持分	2,393	—
当期利益	6,723,698	8,607,088
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	7,134,366	8,784,368
非支配持分	2,393	—
当期包括利益	7,136,760	8,784,368
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)	142.56	181.66
希薄化後1株当たり当期利益(円)	142.37	181.33

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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	非支配持分	資本合計
2020年12月1日残高	6,624,890	6,627,004	47,442,372	△1,500,055	△224,688	58,969,524	—	58,969,524
当期利益			6,721,305			6,721,305	2,393	6,723,698
その他の包括利益					413,061	413,061		413,061
当期包括利益	—	—	6,721,305	—	413,061	7,134,366	2,393	7,136,760
所有者との取引額								
自己株式の取得		△5,295		△500,049		△505,345		△505,345
自己株式の処分		156,273		1,088,443		1,244,717		1,244,717
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
非支配持分に対する 配当金						—	△2,771	△2,771
新規連結による変 動額						—	117,600	117,600
連結範囲の変動			△378			△378	△117,221	△117,600
株式報酬		12,189				12,189		12,189
その他の資本の構 成要素から利益剰 余金への振替			△16,596		16,596	—		—
2021年11月30日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	—	65,958,740

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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
2021年12月1日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	65,958,740
当期利益			8,607,088			8,607,088	8,607,088
その他の包括利益					177,279	177,279	177,279
当期包括利益	—	—	8,607,088	—	177,279	8,784,368	8,784,368
所有者との取引額							
自己株式の取得		△1,837		△885,972		△887,809	△887,809
自己株式の処分		△12,802		263,964		251,161	251,161
剰余金の配当			△1,815,783			△1,815,783	△1,815,783
その他の資本の構 成要素から利益剰 余金への振替			△11,680		11,680	—	—
2022年11月30日残高	6,624,890	6,775,532	60,029,994	△1,533,670	393,929	72,290,677	72,290,677

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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	10,302,616	12,753,538
減価償却費	1,492,087	1,589,224
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	222,214	349,256
受取利息及び受取配当金	△251,805	△377,620
支払利息	912,557	1,138,284
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,516,068	△5,542,772
棚卸資産の増減額(△は増加)	△7,118,262	△6,365,535
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△1,157,713	1,307,604
その他	8,827	△251,066
小計	2,894,452	4,600,915
利息及び配当金の受取額	256,073	301,923
法人所得税の支払額	△2,532,796	△5,099,923
法人所得税の還付額	356,873	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	974,603	△197,084
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△974,097	△89,098
投資不動産の取得による支出	△12,251,192	△3,172,982
無形資産の取得による支出	△39,893	△79,221
貸付金の実行による支出	△610,695	△460,300
貸付金の回収による収入	4,027	6,547
その他の金融資産の取得による支出	△102,673	△2,921,115
その他の金融資産の回収による収入	157,049	364,677
子会社の取得による支出	△1,610,227	△2,764,974
その他	△21,275	35,365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,448,977	△9,081,101
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)	1,358,000	3,056,646
長期借入れによる収入	49,831,946	37,857,089
長期借入金の返済による支出	△37,419,887	△29,180,363
社債の償還による支出	—	△66,356
リース負債の返済による支出	△254,241	△432,155
非支配持分への払戻による支出	△117,600	—
非支配持分からの払込による収入	117,600	—
配当金の支払額	△896,367	△1,814,599
非支配持分への配当金の支払額	△2,771	—
自己株式の取得による支出	△500,049	△885,972
自己株式の処分による収入	44,767	251,701
利息の支払額	△1,167,130	△1,308,793
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,994,264	7,477,196
現金及び現金同等物の増減額	△3,480,109	△1,800,990
現金及び現金同等物の期首残高	37,039,600	33,560,679
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,220	7,319
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△31	—
現金及び現金同等物の期末残高	33,560,679	31,767,008

(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。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて

当社グループでは、棚卸資産の評価、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

当連結会計年度において、ホテル及び商業施設以外の不動産市況は既に回復していると認識しておりますが、ホテル及び商業施設については、新型コロナウイルス感染症の影響が当面継続し、2023年11月末に向け、徐々に回復していくとの見通しをもっております。

(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、「不動産再生事業」、「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。「不動産再生事業」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。

当連結会計年度より、「不動産流動化事業」から「不動産再生事業」にセグメント名称を変更しております。当該変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前連結会計年度のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	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								
外部顧客への売上高	33,587,081	11,962,680	5,466,444	4,934,862	5,219,864	555,515	—	61,726,449
セグメント間の売上高	—	—	101,437	21,777	1,393,493	311	△1,517,019	—
合計	33,587,081	11,962,680	5,567,882	4,956,639	6,613,357	555,827	△1,517,019	61,726,449
セグメント利益又は損失	7,203,842	1,060,672	2,700,008	3,137,608	672,722	△838,825	△2,970,416	10,965,612
金融収益・費用(純額)								△662,995
税引前利益								10,302,616

当連結会計年度

(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	不動産 再生事業	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 ディング事業	不動産 管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客への売上高	37,477,067	13,792,758	6,083,791	5,444,022	6,228,354	1,927,490	—	70,953,486
セグメント間の売上高	—	—	156,392	16,828	1,318,360	8,960	△1,500,542	—
合計	37,477,067	13,792,758	6,240,184	5,460,850	7,546,715	1,936,451	△1,500,542	70,953,486
セグメント利益又は損失	6,102,196	2,958,398	3,041,742	3,218,183	878,838	△315,817	△2,369,338	13,514,203
金融収益・費用(純額)								△760,664
税引前利益								12,753,538

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	6,721,305	8,607,088
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)	6,721,305	8,607,088
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,145,722	47,381,024
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)	64,770	84,254
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)	47,210,492	47,465,278
基本的1株当たり当期利益(円)	142.56	181.66
希薄化後1株当たり当期利益(円)	142.37	181.33

(重要な後発事象)

該当事項はありません。