

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)第93条の規定により、国際会計基準(以下「IFRS」という。)に準拠して作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年12月1日から平成29年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年12月1日から平成29年11月30日まで)の財務諸表について、新創監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組み及びIFRSに基づいて連結財務諸表等を適正に作成することができる体制の整備について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。その内容は以下のとおりであります。

(1) 会計基準等の内容を適切に把握し、連結財務諸表等の適正性を確保できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準の変更等の情報を逐次受けております。また、同機構が主催するセミナー等に参加しております。

(2) IFRSの適用においては、国際会計基準審議会が公表するプレスリリースや基準書を随時入手し、最新の基準に関する情報の把握を行っております。また、IFRSに準拠した会計処理については、IFRSに準拠した会計方針のグループ会社への周知を図ることにより、グループで統一的な会計処理が行われるよう努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結財政状態計算書】

(単位：千円)

	注記	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	7	21,640,866	23,750,239
営業債権及びその他の債権	9	3,531,880	2,148,608
棚卸資産	10	67,298,309	59,718,614
その他の流動資産	11	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	12	3,595,898	5,305,652
投資不動産	13	21,728,740	28,359,547
無形資産	14	96,612	83,544
売却可能金融資産	8	1,441,167	1,751,463
営業債権及びその他の債権	9	1,235,065	859,731
繰延税金資産	15	557,392	517,587
その他の非流動資産	11	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	16	2,955,289	4,278,612
借入金	17	9,387,249	6,449,040
未払法人所得税等	15	1,859,183	732,961
引当金	18	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	16	4,349,965	3,280,020
借入金	17	60,772,064	60,674,335
退職給付に係る負債	19	413,376	472,574
引当金	18	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	20	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	20	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	20	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)

	注記	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	22	49,818,113	57,754,328
売上原価	23	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	24・25	7,021,724	7,153,850
その他の収益	26	222,197	215,754
その他の費用	27	270,540	44,550
営業利益		9,279,906	9,833,867
金融収益	28	63,062	76,881
金融費用	28	892,920	861,281
税引前利益		8,450,048	9,049,467
法人所得税	15	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	29	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	29	△24,512	12,035
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	△31,465	△2,644
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	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)	30	114.89	127.48
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	—	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)

	注記	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	21	—	—	△772,544	—	△772,544	△772,544
株式報酬	35	—	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)

	注記	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	21	—	—	△1,062,248	—	△1,062,248	△1,062,248
株式報酬	35	—	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)

	注記	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	7	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	7	21,640,866	23,750,239

【連結財務諸表注記】

1. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。当社及び連結子会社(以下、当社グループ)は、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事業を主に展開しております。各事業の内容については、注記「6. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を満たすことから、同第93条の規定により、IFRSに準拠して作成しております。

本連結財務諸表は、平成30年2月22日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

(2) 測定の基礎

連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てて記載しております。

3. 重要な会計方針

連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、この連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

(1) 連結の基礎

① 子会社

子会社とは、当社グループが支配している企業であります。企業への関与により生じる変動リターンに対するエクスポージャーまたは権利を有し、かつ、企業に対するパワーによりそのリターンに影響を及ぼす能力を有している場合、当社グループはその企業を支配しております。

子会社の財務諸表は、支配の獲得日から喪失日まで連結財務諸表に含まれております。

グループ会社間の債権債務残高及び取引並びにグループ会社間の取引から生じた未実現損益は、連結財務諸表の作成にあたり相殺消去しております。

② 企業結合

当社グループは、企業結合の会計処理として取得法を採用しております。子会社の取得のために移転された対価は、移転した資産、発生した負債、及び当社グループが発行した資本持分の公正価値によって構成されます。さらに、移転された対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれます。取得関連費用は発生時に費用処理されます。企業結合において取得した識別可能資産、並びに引き受けた負債及び偶発負債は、当初、取得日の公正価値で測定されます。移転された対価が、識別可能資産及び引受負債の正味価値を上回る場合にはのれんが測定され、下回る場合には、負のれんを、即時に純損益に認識しております。

(2) 外貨換算

① 外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートで当社グループ各社の機能通貨に換算しております。期末日において再測定する外貨建資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に再換算しております。公正価値で測定される外貨建の非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に再換算されます。

これらの取引の決済から生じる為替差額並びに外貨建の貨幣性資産及び負債を期末日の為替レートで換算することによって生じる為替差額は、純損益で認識しております。但し、非貨幣性項目の利益又は損失がその他の包括利益に計上される場合は、為替差額もその他の包括利益に計上しております。

② 在外営業活動体

在外営業活動体の資産及び負債については、期末日の為替レート、収益及び費用については、その期間の平均為替レートをを用いて日本円に換算しております。但し、当該平均為替レートが、取引日における為替レートの累積的影響の合理的な概算値とはいえない場合には、取引日の為替レートで換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識しております。在外営業活動体について、支配の喪失や重要な影響力を喪失するような処分がなされた場合には、当該在外営業活動体に関連する累積換算差額は、処分された期間に純損益として認識されます。

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(4) 金融商品

当社グループは、金融資産に対する投資を、貸付金及び債権と売却可能金融資産のカテゴリーに分類しております。この分類は、資産の性質及び当該資産がどのような目的に従って取得されたかに応じて行っており、当初認識時に投資の分類を決定し、毎期末日に分類が適切かどうかについて再評価を行っております。

① 貸付金及び債権

貸付金及び債権は、支払額が固定もしくは決定可能なデリバティブ以外の金融資産で、活発な市場における公表価格が存在しないものであります。このカテゴリーに分類される金融資産は、期末日から12ヶ月を超えて満期が到来する、あるいは正常営業循環期間を超えているものを除き、流動資産に計上されます。貸付金及び債権は、連結財政状態計算書上は、「営業債権及びその他の債権」に含まれます。

② 売却可能金融資産

売却可能金融資産は、他のカテゴリーに分類されないデリバティブ以外の金融資産であります。売却可能金融資産は、経営者が期末日から12ヶ月以内に投資を処分する意図を有しない限り、非流動資産に計上されます。売却可能金融資産は、公正価値に当該金融資産に直接帰属する取引費用を加算した金額で当初認識され、以後は公正価値で測定されます。

金融資産の購入及び売却は、取引日、すなわち当社グループが当該資産の購入又は売却を約定した日に認識されます。また、金融資産は、当該資産からのキャッシュ・フローを受領する権利が消滅もしくは譲渡され、当社グループが当該資産の所有に伴う全てのリスクと経済価値を実質的に移転した時点で、認識が中止されます。売却可能金融資産は、当初認識後は公正価値で計上されます。貸付金及び債権は、実効金利法を用いて償却原価で計上されます。また、四半期毎に、金融資産あるいは金融資産グループが減損している客観的な証拠の有無を評価し、証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。売却可能金融資産にかかる公正価値の変動に伴う未実現の利得及び損失は、売却可能金融資産の公正価値の変動において認識されます。売却可能金融資産が売却もしくは減損された場合には、累積した売却可能金融資産の公正価値の変動額は、純損益として認識されます。

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。

当社グループは、四半期毎に金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。貸付金及び債権に関する減損の客観的な証拠は、債務者の重要な財政困難、破産の可能性、支払不能あるいは重要な遅延等であります。これらの資産の帳簿価額は、当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値と帳簿価額との差額として計算された減損損失の額を基礎として、引当金勘定を通してその帳簿価額を切り下げております。資産が回収不能になった場合は、引当金勘定を用いて償却しております。

以前に償却された額の戻入は、減損と同じ損益項目で認識しております。当初の実効金利で割り引いた見積将来キャッシュ・フローの現在価値の増加により減損損失の額が減少し、当該金額が客観的に測定可能である場合には、その後の会計期間における損益において当該引当金の減少額が認識されます。以前に減損された資産の帳簿価額は、減損損失がなかった場合の償却原価を超えない範囲で増加されます。

売却可能金融資産に分類される資本性金融商品の場合には、減損の証拠があるかどうかの判定において、発行体が営んでいる事業環境に生じた不利な影響を伴う重大な変化に関する情報で、投資の取得原価が回収できない可能性や、公正価値の取得原価に対する著しい下落又は長期にわたる下落があるかどうかについても考慮されま
す。売却可能金融資産について減損の証拠がある場合、取得価額と期末日の公正価値との差額から以前に純損益
で認識された金融資産の減損損失を控除した金額として測定される損失が、純損益へ振り替えられます。

(5) 棚卸資産

棚卸資産は、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、見積
売価から販売にかかる費用を控除して算出されます。

棚卸資産の取得原価は、購入代価、開発費用、借入コスト及びその他関連支出を含む個別に特定された支出から
構成されます。

また、開発不動産にかかる借入金に対して支払われる借入コストは、開発が終了するまでの期間にわたり開発不
動産の取得原価の一部として、個別法を基礎として資産化しております。

(6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。取
得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資
産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれます。

すでに認識されている有形固定資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グルー
プにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めておりま
す。日常的に行う有形固定資産の保守費用は、発生時に純損益として認識しております。

土地及び建設仮勘定以外の資産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算してお
ります。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く
反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3－50年
工具、器具及び備品	3－20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(7) 無形資産

当社グループは、無形資産の測定に「原価モデル」を採用しております。また、無形資産は、取得原価から償却
累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。

すでに認識されている無形資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループに
もたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。
それ以外の支出は、発生時に純損益として認識しております。

① ソフトウェア

取得したソフトウェアは、購入対価(値引きやリベート控除後の純額)及び意図された利用のための当該資産の
準備に直接起因する支出を含む取得原価によって当初認識しております。

取得後は、見積耐用年数にわたって定額法により償却しております。見積耐用年数及び償却方法は毎期見直し
を行い、必要に応じて改定しております。

(8) リース

① 借手

リース契約により、資産の所有に伴うリスクと経済価値を実質的にすべて借手に移転する場合、当該リース取引は、ファイナンス・リースに分類しております。ファイナンス・リース以外のリース取引は、オペレーティング・リースに分類しております。

当社グループにおけるファイナンス・リース資産は、工具、器具及び備品等であり、リース開始時のリース物件の公正価値と最低支払リース料総額の現在価値のいずれか低い金額をもって資産計上しております。リース資産は、見積耐用年数とリース期間のいずれか短い年数にわたって定額法により減価償却をしております。リース債務は、連結財政状態計算書に負債計上しております。

オペレーティング・リースの支払リース料は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

支払変動リース料は、発生した期間の純損益で認識しております。

② 貸手

当社グループが、資産の所有に付随するすべてのリスクと経済価値を実質的に保持している投資不動産のリースは、オペレーティング・リースに分類しております。オペレーティング・リースからのリース収益(借手に与えられるインセンティブ控除後)は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

オペレーティング・リースの契約締結時において当社グループに発生した当初の直接原価はリース資産の帳簿価額に追加され、リース収益と同じ基準で、リース期間にわたって純損益で認識しております。

受取変動リース料は発生した期間の純損益で認識しております。

(9) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入またはキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

投資不動産の当初認識は取得原価によって行われ、その後は減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。投資不動産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3-50年
工具、器具及び備品	3-20年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(10) 非金融資産の減損

当社グループでは、四半期毎に棚卸資産及び繰延税金資産を除く非金融資産の帳簿価額について、減損の兆候の有無を判定しております。減損の兆候がある場合には、その資産又はその資産の属する資金生成単位毎の回収可能価額の見積りを行っております。

回収可能価額は、売却費用控除後の公正価値と使用価値のいずれか高い金額となります。資産(又は資金生成単位)の回収可能価額が帳簿価額を下回った場合、資産(又は資金生成単位)の帳簿価額は回収可能価額まで切り下げられます。

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

減損損失を認識後に戻し入れる場合、当該資産(又は資金生成単位)の帳簿価額は、改訂後の見積回収可能価額まで増額されます。ただし、当該減損の戻入は、戻入時点における当該資産(又は資金生成単位)が、仮に減損損失を認識していなかった場合の帳簿価額を超えない範囲で行われます。

減損損失の戻入は、直ちに純損益を通じて認識されます。

(11) 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務は、通常の事業の過程において、当社グループに提供された財貨又はサービスに対して支払いを行う義務等であります。営業債務及びその他の債務は、支払期限が1年以内に到来する、あるいは正常営業循環期間内に到来する場合は流動負債に分類し、それ以外の場合は非流動負債として表示しております。

営業債務及びその他の債務は、公正価値で当初認識され、以後は実効金利法を用いて算定した償却原価で計上しております。

(12) 借入金

借入金は、借入金及びリース債務で構成されています。借入金は、公正価値で当初認識されます。当初認識以後は、償却原価で計上されます。取引費用控除後の正味手取金額と返済価額との差額は、実効金利法を用いて借入期間にわたり純損益として認識されます。

借入金は、当社グループが期末日後少なくとも12ヶ月間その返済を繰り延べる無条件の権利を有しない限り、流動負債に計上されます。

(13) 引当金

引当金は、過去の事象から生じた法的又は推定的債務で、当該債務を決済するために経済的便益が流出する可能性が高く、当該債務について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。

(14) 従業員給付

① 確定給付型年金制度

確定給付型年金制度に関する債務は、従業員が過年度及び当年度において提供したサービスの対価として獲得した将来給付額を見積り、当該金額を現在価値に割引くことによって算定しております。割引率は、償還期日が当社グループの債務と概ね整合している優良社債の利回りを用いております。当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いて行っております。当社は、確定給付型年金制度から生じる再測定額をその他の包括利益として認識し、同額を利益剰余金に振り替えております。

② 確定拠出型年金制度

確定拠出型年金制度は、雇用主が一定額の掛金を他の独立した企業に拠出し、その拠出金以上の支払義務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出型年金制度の拠出は、従業員がサービスを提供した期間に純損益として認識しております。

③ 短期従業員給付

短期従業員給付については、割引計算は行わず、関連するサービスが提供された時点で純損益として認識しております。

賞与及び有給休暇費用については、それらを支払う法的もしくは推定的な債務を有し、信頼性をもって見積ることができる場合に、それらの制度に基づいて支払われると見積られる額を負債として認識しております。

(15) 収益

収益は、不動産の販売及びサービスの提供から受け取る対価又は債権の公正価値から割引、割戻し及び消費税等を控除し、内部売上高を差し引いた金額で計上されております。収益は以下の通り認識しております。

① 不動産の販売

不動産の販売による収益は、売却資産の所有に伴う重要なリスクと経済価値が買主へ移転し、当該資産に対する継続的関与や実質的な支配もなく、その取引に関連する経済的便益が流入する可能性が高く、その取引に関連して発生した原価と収益の金額を信頼性をもって測定できる場合に、収益を認識しております。

② 賃貸用不動産のオペレーティング・リース

オペレーティング・リースに係る収益は、リース期間にわたって定額法で認識しております。

③ 役務の提供

役務の提供による収益は、役務の提供に応じて、あるいは役務提供完了時に認識しております。

④ 利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

⑤ 配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

(16) 借入コスト

当社グループは、意図した使用または販売が可能となるまでに相当の期間を必要とする資産、つまり適格資産の取得、建設または生産に直接帰属する借入コストは、その資産が実質的に意図した使用または販売を可能にする時まで、それらの資産の取得原価に加算しております。

上記以外のすべての借入コストは、それが発生した期間に実効金利法を用いて純損益として認識しております。

(17) デリバティブ及びヘッジ

デリバティブの当初認識は、デリバティブ契約を締結した日の公正価値で行い、当初認識後は各期末日の公正価値で再測定しております。

当社グループは、変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするため、金利スワップ契約を締結しております。ヘッジ開始時に締結したデリバティブ契約をキャッシュ・フロー・ヘッジとして指定し、文書化を行っております。

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、かつその要件を満たすデリバティブ取引の公正価値の変動は、その他の包括利益を通じて、資本で認識されます。デリバティブ取引の公正価値の変動のうち非有効部分は、直ちに純損益で認識されます。

(18) 法人所得税

法人所得税は、当期税金と繰延税金から構成されております。これらは、企業結合に関連するもの、及び直接資本の部またはその他の包括利益で認識される項目を除き、純損益として認識しております。

当期税金は、期末日時点において施行または実質的に施行される税率を乗じて算定する当期の課税所得または損失に係る納税見込額あるいは還付見込額の見積りに、前年までの納税見込額あるいは還付見込額の調整額を加えたものであります。

繰延税金資産及び負債は、資産及び負債の会計上の帳簿価額と税務上の金額との一時差異に対して認識しております。企業結合以外の取引で、かつ会計上または税務上のいずれの損益にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識に係る差異については、繰延税金資産及び負債を認識しておりません。繰延税金資産及び負債は、期末日に施行または実質的に施行される法律に基づいて一時差異が解消される時に適用されると予測される税率を用いて測定しております。繰延税金資産及び負債は、当期税金資産及び負債を相殺する法律上強制力のある権利を有しており、かつ法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

繰延税金資産は、未使用の税務上の欠損金、税額控除及び将来減算一時差異のうち、将来課税所得に対して利用できる可能性が高いものに限り認識しております。繰延税金資産は毎期末日に見直し、利用できない可能性が高い部分について減額しております。

(19) 1株当たり当期利益

当社グループは、普通株式に係る基本的及び希薄化後1株当たり当期利益(親会社の所有者に帰属)を開示しております。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、その期間の自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数で除して算定しております。

(20) セグメント情報

事業セグメントは、収益を稼得し費用を負担する事業活動の構成単位であります。これらは分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及びその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構成単位であります。

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

セグメント情報には、各セグメントに直接的に帰属する項目のほか、合理的な基準により各セグメントに配分された項目が含まれております。

(21) 株式報酬

当社は、持分決済型の株式に基づく報酬制度として、ストック・オプション制度を採用しております。ストック・オプションは、付与日における公正価値によって見積り、最終的に権利確定すると予想されるストック・オプションの数を考慮した上で、権利確定期間にわたって費用として連結包括利益計算書において認識し、同額を連結財政状態計算書において資本の増加として認識しております。

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

経営者が行った連結財務諸表の金額に重要な影響を与える判断及び見積りは以下のとおりであります。

- ・ 棚卸資産の評価(注記10)
- ・ 非金融資産の減損(注記12, 13, 14)
- ・ 有形固定資産、投資不動産及び無形資産の耐用年数及び残存価額の見積り(注記12, 13, 14)
- ・ 繰延税金資産の回収可能性(注記15)
- ・ 引当金の会計処理と評価(注記18)
- ・ 従業員給付(注記19)
- ・ 金融商品の公正価値測定(注記31)
- ・ 株式報酬(注記35)
- ・ 企業結合における取得資産及び引受負債の公正価値測定(注記36)

5. 未適用の新基準

連結財務諸表の承認日までに公表されている主な基準書及び解釈指針の新設または改訂は次のとおりであり、当連結会計年度末において当社グループはこれらを適用しておりません。適用による当社グループへの影響は検討中であり、現時点で見積することはできません。

基準書	基準名	強制適用時期 (以降開始年度)	当社適用年度	新設・改訂の概要
IAS第7号	キャッシュ・フロー計算書	平成29年1月1日	平成30年11月期	財務活動から生じる負債の変動についての説明
IAS第40号	投資不動産	平成30年1月1日	平成31年11月期	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
IFRS第9号	金融商品	平成30年1月1日	平成31年11月期	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	平成30年1月1日	平成31年11月期	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
IFRS第16号	リース	平成31年1月1日	平成32年11月期	リース会計についてIAS第17号からIFRS第16号へ置換え

6. 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。

(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
その他の項目								
減価償却費	—	5,824	235,300	17,813	22,252	6,684	45,541	333,415

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,860,559千円には、セグメント間取引消去△134,259千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,726,300千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) 減価償却費の調整額45,541千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

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
その他の項目								
減価償却費	—	5,724	298,309	16,741	23,197	677	48,395	393,045

(注) 1. 調整額の内訳は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△1,661,249千円には、セグメント間取引消去12,375千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,673,625千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

(2) 減価償却費の調整額48,395千円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(3) 主要な製品及び役務からの収益

「(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」に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

(4) 地域別に関する情報

本邦に所在している非流動資産および本邦の外部顧客売上高が大半を占めるため、記載を省略しております。

(5) 主要な顧客に関する情報

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)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	7,342,359	不動産流動化事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

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)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント
トーセイ・リート投資法人	10,364,525	不動産流動化事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業

7. 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物の内訳は以下のとおりであります。

(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)
現金及び預金	21,620,866	23,730,239
短期預金	20,000	20,000
合計	21,640,866	23,750,239

8. 売却可能金融資産

売却可能金融資産の内訳は以下のとおりであります。

(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)
株式	60,624	47,200
社債	51,505	—
投資信託受益証券	1,298,216	1,276,317
投資事業有限責任組合出資金	—	410,000
その他	30,821	17,945
合計	1,441,167	1,751,463

非流動資産	1,441,167	1,751,463
-------	-----------	-----------

9. 営業債権及びその他の債権

営業債権及びその他の債権の内訳は以下のとおりであります。

(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)
受取手形及び売掛金	720,042	724,927
短期貸付金	1,675,075	77
未収入金	384,608	648,594
前払費用	396,266	310,380
前渡金	295,209	305,528
差入敷金保証金	1,210,974	730,790
破産更生債権等	13,318	7,705
その他	85,773	290,530
貸倒引当金	△14,321	△10,195
合計	4,766,946	3,008,339

流動資産	3,531,880	2,148,608
非流動資産	1,235,065	859,731

連結財政状態計算書では、貸倒引当金控除後の金額で表示しております。

10. 棚卸資産

棚卸資産の内訳は以下のとおりであります。

(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)
販売用不動産	54,482,121	44,747,432
仕掛販売用不動産	12,816,187	14,971,182
合計	67,298,309	59,718,614
12ヶ月を超えて販売される予定の 棚卸資産	26,115,361	27,180,199

前連結会計年度及び当連結会計年度に費用として認識された棚卸資産は、それぞれ28,335,684千円及び35,228,984千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末に販売費控除後の公正価値で計上した棚卸資産は、それぞれ2,903,079千円及び1,635,954千円であります。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの棚卸資産残高のうち、64,902,608千円及び57,898,922千円が借入金に対する担保に供されております。

各連結会計年度から12ヶ月を超えて販売される予定の販売用不動産及び仕掛販売用不動産を含んでおりますが、正常営業循環基準期間内で保有するものであるため棚卸資産に含めております。

前連結会計年度及び当連結会計年度において、資産化した借入コストの金額は、それぞれ102,690千円及び122,152千円であります。

評価損として認識された棚卸資産に係る費用の内訳は以下のとおりであります。

(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)
評価損の金額	△92,487	△34,806

11. その他の資産

その他の資産の内訳は以下のとおりであります。

(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)
貯蔵品	6,444	6,376
会員権	28,914	28,914
その他	115,000	20,000
合計	150,358	55,291

流動資産	121,444	26,376
非流動資産	28,914	28,914

前連結会計年度末において、当社グループのその他の資産の「その他」のうち、45,000千円が営業債務及びその他の債務に対する担保に供されております。

12. 有形固定資産

有形固定資産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	建物及び構築物	土地	その他	合計
取得原価				
平成27年12月1日時点の残高	1,233,295	2,219,719	179,569	3,632,583
取得	15,138	—	67,008	82,147
新規連結	154,011	185,346	61,739	401,097
売却又は処分	△2,475	—	△44,830	△47,306
平成28年11月30日時点の残高	1,399,970	2,405,065	263,486	4,068,522
取得	4,515	—	29,977	34,493
売却又は処分	△8,615	—	△41,321	△49,936
振替	915,468	852,848	3,940	1,772,257
平成29年11月30日時点の残高	2,311,338	3,257,914	256,082	5,825,336
減価償却累計額及び減損損失累計額				
平成27年12月1日時点の残高	214,177	—	102,658	316,836
減価償却費	39,788	—	33,621	73,409
新規連結	82,000	—	41,280	123,281
売却又は処分	△9,519	—	△31,383	△40,903
平成28年11月30日時点の残高	326,446	—	146,177	472,623
減価償却費	30,595	—	37,121	67,717
売却又は処分	△3,476	—	△17,181	△20,657
平成29年11月30日時点の残高	353,565	—	166,117	519,683
帳簿価額				
平成27年12月1日時点	1,019,118	2,219,719	76,910	3,315,747
平成28年11月30日時点	1,073,524	2,405,065	117,308	3,595,898
平成29年11月30日時点	1,957,773	3,257,914	89,964	5,305,652

平成28年11月30日及び平成29年11月30日時点におけるファイナンス・リースによるリース資産の帳簿価額は、それぞれ31,811千円及び9,008千円であります。

平成28年11月30日及び平成29年11月30日時点において、当社グループの有形固定資産残高のうち、3,452,559千円及び5,184,869千円が借入金に対する担保に供されております。

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」及び「販売費及び一般管理費」に計上しております。

13. 投資不動産

(1) 投資不動産の取得原価、減価償却累計額及び減損損失累計額の増減

(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)
取得原価		
期首残高	19,953,882	23,086,262
取得	1,743,387	1,282,517
売却又は処分	—	△237,157
振替	1,388,992	5,662,808
期末残高	23,086,262	29,794,430
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	1,167,895	1,357,522
減価償却費	233,774	296,700
売却又は処分	—	△219,340
振替	△44,147	—
期末残高	1,357,522	1,434,882
期末帳簿価額	21,728,740	28,359,547

減価償却費は、連結包括利益計算書上の「売上原価」に計上しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、当社グループの投資不動産残高のうち、それぞれ20,593,093千円及び20,991,321千円が借入金に対する担保に供されております。

(2) 公正価値

(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)
公正価値	36,967,640	45,919,931
投資不動産からの賃貸収入	2,631,774	2,979,113
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	982,484	1,269,530

投資不動産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定しております。

14. 無形資産

無形資産の取得原価、償却累計額及び減損損失累計額の増減は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	ソフトウェア	その他	合計
取得原価			
平成27年12月1日時点の残高	278,244	2,518	280,762
取得	27,711	—	27,711
売却又は処分	△126,917	—	△126,917
平成28年11月30日時点の残高	179,038	2,518	181,556
取得	16,189	—	16,189
売却又は処分	△38,990	△628	△39,618
平成29年11月30日時点の残高	156,237	1,889	158,126
償却累計額及び減損損失累計額			
平成27年12月1日時点の残高	184,113	—	184,113
償却費	26,231	—	26,231
売却又は処分	△125,401	—	△125,401
平成28年11月30日時点の残高	84,943	—	84,943
償却費	28,627	—	28,627
売却又は処分	△38,990	—	△38,990
平成29年11月30日時点の残高	74,581	—	74,581
帳簿価額			
平成27年12月1日時点	94,130	2,518	96,648
平成28年11月30日時点	94,094	2,518	96,612
平成29年11月30日時点	81,655	1,889	83,544

無形資産の償却費は、連結包括利益計算書上の「販売費及び一般管理費」に計上しております。

15. 繰延税金及び法人所得税

(1) 繰延税金

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な内訳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)

	平成27年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	その他(注)	平成28年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税否認	103,044	8,705	—	12,672	124,422
概算計上経費否認	—	17,226	—	—	17,226
賃貸事業損失引当金	46,696	△46,696	—	—	—
代物弁済による未実現 利益	151,745	△2,360	—	—	149,385
賞与引当金	98,165	44,849	—	—	143,015
従業員に対する 退職給付に係る負債	124,462	6,756	—	—	131,219
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	6,783	1,127	—	—	7,910
役員長期未払金	116,365	△5,915	—	36,840	147,289
減損損失	50,650	△40,300	—	42,690	53,041
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	46,837	70,889	—	60,215	177,941
繰越欠損金	100,345	△93,376	—	49,256	56,225
その他	106,091	△38,552	△914	15,601	82,225
小計	951,187	△77,646	△914	217,276	1,089,903
評価性引当額	△126,712	63,854	—	△68,494	△131,352
合計	824,474	△13,792	△914	148,782	958,550
繰延税金負債					
売却可能金融資産評価 損益	△43,328	—	17,018	1,334	△24,975
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	—	△376,182	—	—	△376,182
合計	△43,328	△376,182	17,018	1,334	△401,158
繰延税金資産(純額)	781,146	△389,975	16,104	150,117	557,392

(注) その他の欄には、企業結合による子会社の取得によって認識された繰延税金資産の金額等を記載しております。

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)

	平成28年12月1日	純損益を通じて 認識	その他の包括利益 において認識	その他	平成29年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税否認	124,422	△35,539	—	—	88,883
概算計上経費否認	17,226	△6,350	—	—	10,876
賃貸事業損失引当金	—	1,102	—	—	1,102
代物弁済による未実現 利益	149,385	△944	—	—	148,441
賞与引当金	143,015	2,257	—	—	145,272
従業員に対する 退職給付に係る負債	131,219	19,598	—	—	150,817
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	7,910	2,353	—	—	10,264
役員長期未払金	147,289	△2,844	—	—	144,445
減損損失	53,041	△53,041	—	—	—
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	177,941	△177,941	—	—	—
繰越欠損金	56,225	62,022	—	—	118,248
その他	82,225	25,972	△2,142	—	106,055
小計	1,089,903	△163,353	△2,142	—	924,407
評価性引当額	△131,352	△89,606	—	—	△220,959
合計	958,550	△252,959	△2,142	—	703,448
繰延税金負債					
売却可能金融資産評価 損益	△24,975	△1,277	1,176	—	△25,076
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	△376,182	215,398	—	—	△160,783
合計	△401,158	214,120	1,176	—	△185,860
繰延税金資産(純額)	557,392	△38,838	△966	—	517,587

当社グループは、繰延税金資産の認識にあたり、将来減算一時差異又は繰越欠損金に関して将来課税所得に対して利用できる可能性を考慮しております。繰延税金資産の回収可能性の評価においては、予定される繰延税金負債の取り崩し、予測される将来課税所得及びタックスプランニングを考慮しております。

上記の繰延税金資産の回収可能性の評価の結果から、当社グループは将来減算一時差異及び繰越欠損金の一部について、繰延税金資産を認識しておりません。繰延税金資産が認識されていない将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の金額(税効果会計適用後)は、以下のとおりであります。

(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)
将来減算一時差異	118,756	102,873
税務上の繰越欠損金	12,596	118,086
合計	131,352	220,959

繰延税金資産が認識されていない税務上の繰越欠損金の繰越期限は以下のとおりです。

(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)
1年目	—	—
2年目	—	—
3年目	—	—
4年目	—	—
5年目以降	36,185	349,299
合計	36,185	349,299

子会社に対する投資にかかる将来加算一時差異に対しては当該一時差異の解消をコントロールできる立場にあり、かつ予見可能な期間内に当該一時差異が解消されない可能性が高いため繰延税金負債を認識しておりません。当該将来加算一時差異の金額は、それぞれ前連結会計年度末3,593,875千円、当連結会計年度末4,203,343千円であります。

(2) 法人所得税

前連結会計年度及び当連結会計年度において、当社は、主に法人税、住民税及び事業税を課されており、これらを基礎として計算した法定実効税率はそれぞれ33.06%及び30.86%となっております。なお、平成29年12月1日から平成30年11月30日までに解消が見込まれる一時差異については30.86%、平成30年12月1日以降に解消が見込まれる一時差異については30.62%であります。ただし、海外子会社についてはその所在地における法人税等が課されております。

当期税金費用及び繰延税金費用の内訳は、以下のとおりであります。

(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)
当期税金費用		
当期利益に対する当期税金費用	2,815,976	2,860,555
当期税金費用合計	2,815,976	2,860,555
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	51,551	22,961
税率の変更による差異	35,051	10,780
繰延税金費用合計	86,603	33,742
法人所得税	2,902,579	2,894,297

当期税金費用には、税金費用を減少させるために使用された従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

繰延税金費用には、従前は税効果未認識であった税務上の欠損金又は過去の期間の一時差異から生じた便益の額が含まれています。これに伴う前連結会計年度及び当連結会計年度における当期税金費用の減少額は、軽微であります。

法定実効税率による法人所得税と連結包括利益計算書で認識された法人所得税の金額との差異は以下のとおりであります。なお、前連結会計年度及び当連結会計年度の法定実効税率は、それぞれ33.06%及び30.86%を適用しております。

(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)
税引前当期利益	8,450,048	9,049,467
法定実効税率による法人所得税	2,793,586	2,792,665
調整		
永久に損金(益金)に算入されない項目	18,803	△9,251
繰延税金資産が認識されなかった一時差異等の増減	37,069	20,693
税率の変更による差異	35,051	10,780
子会社の税率差異	24,341	132,256
税額控除	△19,778	△58,658
その他	13,505	5,810
法人所得税	2,902,579	2,894,297

16. 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務の内訳は以下のとおりであります。

(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)
支払手形及び買掛金	695,753	1,035,883
未払金	620,502	677,786
前受金	978,374	1,279,636
預り敷金保証金	3,746,701	2,815,668
その他	1,263,923	1,749,656
合計	7,305,255	7,558,632

流動負債	2,955,289	4,278,612
非流動負債	4,349,965	3,280,020

前連結会計年度末の前受金には、担保付の債務が45,000千円含まれております。その他の資産を担保に供しております。

17. 借入金

借入金の内訳は以下のとおりであります。

(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)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	2,045,800	101,500	1.44	—
1年以内返済予定の長期借入金	7,332,999	6,343,886	1.29	—
リース債務	8,449	3,654	—	—
合計	9,387,249	6,449,040		
非流動負債				
長期借入金	60,745,830	60,668,260	1.14	平成30年～54年
リース債務	26,234	6,074	—	平成30年～32年
合計	60,772,064	60,674,335		

(注) 1. 平均利率は、当連結会計年度末残高に対する表面利率の加重平均であります。

2. 前連結会計年度末及び当連結会計年度末の借入金には、担保付の債務がそれぞれ68,176,359千円及び67,018,926千円含まれております。

棚卸資産、有形固定資産及び投資不動産を担保に供しております。

18. 引当金

引当金の内訳及び増減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)

	賞与引当金	有給休暇 引当金	資産除去 債務	賃貸事業 損失引当金	完成工事 補償引当金	合計
期首残高 平成27年12月1日	278,359	22,695	78,905	141,248	—	521,208
期中増加額	415,238	32,991	—	—	1,800	450,030
期中減少額(目的使用)	△278,359	△21,984	—	△141,248	—	△441,592
期中減少額(戻入)	—	△711	—	—	—	△711
割引計算の期間利息費用	—	—	144	—	—	144
期末残高 平成28年11月30日	415,238	32,991	79,049	—	1,800	529,079

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)

	賞与引当金	有給休暇 引当金	資産除去 債務	賃貸事業 損失引当金	完成工事 補償引当金	合計
期首残高 平成28年12月1日	415,238	32,991	79,049	—	1,800	529,079
期中増加額	444,079	36,619	—	3,573	—	484,271
期中減少額(目的使用)	△415,238	△31,956	—	—	—	△447,195
期中減少額(戻入)	—	△1,034	△60,000	—	△1,400	△62,434
割引計算の期間利息費用	—	—	147	—	—	147
期末残高 平成29年11月30日	444,079	36,619	19,197	3,573	400	503,868

(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)
流動負債	450,030	484,671
非流動負債	79,049	19,197

資産除去債務は、当社が保有する投資不動産の一部で、その解体・撤去時に法令の定める特別な方法で処理しなければならないアスベスト、PCBが含まれているものがあるため、当該処理費用を認識しております。

これらの費用は主に1年以上経過した後に支払われることが見込まれておりますが、将来の事業計画等により影響を受けます。

その他の引当金については、主に翌連結会計年度の費用となることを見込まれております。

19. 従業員給付

(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)
従業員に対する退職給付に係る負債	390,505	442,900
経営幹部に対する退職給付に係る負債	22,870	29,674
合計	413,376	472,574

(1) 従業員に対する退職給付

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。給付額は、退職時の給与水準、勤務期間等の要因により決定されます。確定給付制度は、数理計算上のリスクに晒されております。

① 確定給付制度

従業員に対する退職給付に係る負債の内訳

(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)
確定給付制度債務(制度資産なし)	390,505	442,900
連結財政状態計算書上の 確定給付制度債務	390,505	442,900

純損益で認識した退職給付費用の内訳は以下のとおりであります。

(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)
勤務費用	66,560	71,368
利息費用	2,995	1,553
退職給付費用合計(注)	69,555	72,921

(注) 退職給付費用は、「販売費及び一般管理費」に計上しております。

確定給付制度債務の現在価値の変動は、以下のとおりであります。

(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)
期首残高	364,128	390,505
当期勤務費用	59,103	71,368
利息費用	2,995	1,553
給付支払額	△10,041	△16,681
財務上の仮定の変更により生じた 数理計算上の差異	△25,679	5,764
連結除外の影響等	—	△9,610
期末残高	390,505	442,900

当社グループの確定給付制度債務に係る加重平均期間は、前連結会計年度及び当連結会計年度において、それぞれ10.4年及び9.9年であります。

数理計算に用いた主要な仮定は、以下のとおりであります。

(単位：%)

	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)
割引率	0.41	0.38
昇給率	3.52	3.52

当連結会計年度末において、割引率が変動した場合の確定給付制度債務に与える影響額は次のとおりであります。なお、本分析では割引率以外の変動要因は一定であることを前提としております。

マイナスは確定給付制度債務の減少を、プラスは確定給付制度債務の増加を表しております。

(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)
割引率0.5%上昇	△18,690	△20,847
割引率0.5%低下	20,225	22,527

② 確定拠出制度

当社グループ全体の拠出額は、以下のとおりであります。

(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)
拠出額	25,770	29,016

(2) 経営幹部に対する退職給付

(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)
期首残高	19,184	22,870
繰入額	4,003	6,803
支払額	△316	—
期末残高	22,870	29,674

上記金額は内規に基づいて算定された期末要支給額をもって計上しております。

経営幹部に対する退職給付に係る負債については、当社グループの経営幹部の人数が少数であり、また年齢に偏りがあることなどから、高い水準の信頼性をもって数理計算上の見積り及び割引計算を行うことが困難であります。そのため当社グループとしては、内規に基づいて算定された期末要支給額が経営幹部に対する退職給付に係る負債の最善の見積りであると判断しております。

20. 資本及びその他の資本項目

(1) 資本金及び資本剰余金

	発行可能株式総数 (株)	発行済株式総数 (株)	資本金(千円)	資本剰余金(千円)
平成27年12月1日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,373,881
増減	—	—	—	44,941
平成28年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,418,823
増減	—	—	—	45,416
平成29年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,464,240

- (注) 1. 当社の発行する株式は、無額面普通株式であります。
 2. 発行済株式は、全額払込済であります。
 3. 資本剰余金の主な内容は、資本準備金であります。

(2) その他の資本の構成要素

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)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
平成27年12月1日残高	23,194	90,962	△8,928	105,228
その他の包括利益	△24,512	△31,465	312	△55,665
平成28年11月30日残高	△1,318	59,496	△8,616	49,562

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)

	在外営業活動体の 換算差額	売却可能金融資産の 公正価値の純変動	キャッシュ・ フロー・ヘッジの 公正価値の純変動	合計
平成28年12月1日残高	△1,318	59,496	△8,616	49,562
その他の包括利益	12,035	△2,644	5,070	14,461
平成29年11月30日残高	10,717	56,852	△3,545	64,024

- ① 在外営業活動体の換算差額
 外貨建てで作成された在外活動体の財務諸表を連結する際に発生した換算差額であります。
- ② 売却可能金融資産の公正価値の純変動
 売却可能金融資産の公正価値の評価差額であります。
- ③ キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動
 キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定されたデリバティブ取引の公正価値の変動額のうち有効と認められる部分であります。

21. 配当金

(1) 配当金支払額

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)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
平成28年2月25日 定時株主総会	16	772,544	平成27年11月30日	平成28年2月26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)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
平成29年2月24日 定時株主総会	22	1,062,248	平成28年11月30日	平成29年2月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
平成30年2月27日 定時株主総会	25	1,207,100	平成29年11月30日	平成30年2月28日

22. 売上高

売上高の内訳は以下のとおりであります。

(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)
販売用不動産売上高	38,948,587	45,465,515
サービス売上高	10,869,525	12,288,813
合計	49,818,113	57,754,328

23. 売上原価

売上原価の内訳は以下のとおりであります。

(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)
棚卸資産取得価額	28,243,197	35,194,178
減価償却費	249,128	307,129
棚卸資産評価損益	92,487	34,806
外注費その他	4,883,325	5,401,701
合計	33,468,138	40,937,814

24. 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。

(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)
従業員給付費用	3,538,159	3,774,849
販売経費(流動化)	666,633	655,360
販売経費(開発)	1,140,167	801,652
広告宣伝費	152,438	207,707
支払報酬	120,366	129,977
支払手数料	261,559	266,904
租税公課	665,742	738,161
交通費	65,598	79,647
通信費	53,129	62,162
事務用品費	45,410	43,821
減価償却費及び償却費	84,286	85,916
貸倒引当金繰入額	△14,209	1,824
その他	242,441	305,865
合計	7,021,724	7,153,850

25. 人件費

人件費の内訳は以下のとおりであります。

(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)
給与手当及び賞与手当	2,800,265	3,028,592
退職給付費用	97,857	108,741
法定福利費	374,003	403,731
株式報酬費用	44,941	45,416
その他の短期従業員給付	221,091	188,366
合計	3,538,159	3,774,849

26. その他の収益

その他の収益の内訳は以下のとおりであります。

(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)
関係会社株式売却益	—	123,505
負ののれん発生益	145,019	—
雑収入	77,177	92,249
合計	222,197	215,754

(注) 1. 前連結会計年度の「負ののれん発生益」は、主に㈱アーバンホームの株式取得に伴う支払対価が同社の識別可能資産及び引受負債の正味価額を下回ったことによるものであります。

2. 当連結会計年度の「雑収入」には、為替差益が4,864千円含まれております。

27. その他の費用

その他の費用の内訳は以下のとおりであります。

(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)
固定資産除却損	7,711	22,955
株式取得関連費用	240,853	—
雑損失	21,976	21,595
合計	270,540	44,550

(注) 前連結会計年度の「雑損失」には、為替差損が8,892千円含まれております。

28. 金融収益・費用

金融収益・費用の内訳は以下のとおりであります。

(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)
受取利息	3,188	727
受取配当金	59,874	76,154
金融収益合計	63,062	76,881
支払利息	892,920	861,281
金融費用合計	892,920	861,281

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度の純損益を通じて公正価値で測定されていない金融負債から生じる手数料費用は、それぞれ132,172千円及び106,271千円であります。

29. その他の包括利益

各連結会計年度の「その他の包括利益」に含まれている、各包括利益項目の当期発生額及び損益への組替調整額、並びに税効果の影響は、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)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	25,679	—	25,679	△8,176	17,503
純損益に振り替えられない項目の合計	25,679	—	25,679	△8,176	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	△24,512	—	△24,512	—	△24,512
売却可能金融資産の公正価値の純変動	△48,484	—	△48,484	17,018	△31,465
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	1,226	—	1,226	△914	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	△71,770	—	△71,770	16,104	△55,665
合計	△46,090	—	△46,090	7,928	△38,162

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)

	当期発生額	組替調整額	税効果前	税効果	税効果後
純損益に振り替えられない項目					
確定給付制度の再測定	△5,548	—	△5,548	1,531	△4,016
純損益に振り替えられない項目の合計	△5,548	—	△5,548	1,531	△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	12,035	—	12,035	—	12,035
売却可能金融資産の公正価値の純変動	△3,994	172	△3,821	1,176	△2,644
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	3,635	3,578	7,213	△2,142	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	11,676	3,751	15,427	△966	14,461
合計	6,128	3,751	9,879	565	10,445

30. 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、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。

31. 金融商品

(1) 資本管理

当社グループは、持続的な成長の実現のための機動的な投資を実施するため、十分な資金調達余力の確保が必要であると認識しております。そのため、当社グループは、将来の事業投資に対する財務の健全性・柔軟性の確保及び資本収益性のバランスある資本構成を目指しております。

当社グループでは、現金及び現金同等物、有利子負債及び資本のバランスに注意しております。

各連結会計年度末時点のそれぞれの残高は以下のとおりであります。

(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)
現金及び現金同等物	21,640,866	23,750,239
有利子負債	70,159,313	67,123,376
資本	41,010,083	46,158,867

なお、当社の一部の銀行借入には、一定の資本水準の維持等を要求する財務制限条項が付されております。当社

グループは、当該条項にて必要とされる水準を維持するようにモニタリングしております。

(2) リスク管理に関する事項

当社グループは、経営活動を行う過程において、財務上のリスク(為替リスク、金利リスク、信用リスク、流動性リスク、価格リスク)に晒されております。当社グループは、当該財務上のリスクを軽減するために、リスク管理を行っております。リスク発生要因の根本からの発生を防止(リスク回避)、又は回避できないリスクについてはその低減を図るようにしております。また、当社グループの方針として、投機目的のデリバティブ及び株式等の取引は行っておりません。

(3) 為替リスク

為替リスクは、当社グループの機能通貨以外の通貨による取引から生じます。当社グループの営業活動においては、重要な外貨建取引がないことから、重要な為替リスクには晒されておられません。

また、当社グループの在外営業活動体の財務諸表換算に伴い、その他の包括利益が変動しますが、その影響は当社グループにとって重要なものではないと考えております。

(4) 金利リスク

金利リスクは、主として金融機関からの変動金利による借入から生じます。当該リスクの管理に関しては、経理部にて各金融機関毎の借入金利の一覧表を定期的を作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

金利感応度分析

当社グループが各連結会計年度末において保有する変動金利の借入金において、金利が1.0%上昇した場合の、連結包括利益計算書の税引前利益に与える影響額は、以下のとおりであります。

(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)
税引前利益に与える影響額	△681,880	△652,984

(5) 信用リスク

営業債権及びその他の債権は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権については、定期的に経営会議へ報告され、個別に把握及び対応を行う体制となっております。

金融資産の信用リスクに係る最大のエクスポージャーは、連結財政状態計算書に表示されている減損後の金融資産の帳簿価額であります。

① 期日経過した金融資産

連結会計年度末において期日が経過しているが、減損はしていない営業債権及びその他の債権の年齢分析は、以下のとおりであります。

(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)
期日経過3ヶ月以内	37,780	40,823
期日経過3ヶ月超6ヶ月以内	15,533	811
期日経過6ヶ月超	1,623	538
合計	54,937	42,173

② 減損が生じている金融資産

当社グループでは、主要な取引先の財政状態、与信の状況、債権の回収状況等を個々に検証して貸倒引当金を設定しております。

連結会計年度末において減損していると個別に判断された営業債権及びその他の債権は、以下のとおりであります。

(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)
営業債権及びその他の債権	14,111	8,539
貸倒引当金	△13,964	△8,372
合計	146	166

③ 貸倒引当金の増減

当社グループでは、金融資産が減損した場合、減損を当該金融資産の帳簿価額から直接減少させずに、貸倒引当金を計上しております。貸倒引当金の増減については、以下のとおりであります。

(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)
期首残高	27,174	14,321
当期計上額	1,815	1,921
期中減少額(戻入)	△14,652	△97
期中減少額(目的使用)	△15	△5,950
期末残高	14,321	10,195

(6) 流動性リスク

当社グループは、金融機関からの借入により資金を調達しているため、資金調達環境の悪化などにより支払期日にその支払を実行できなくなる流動性リスクに晒されております。当社経理部は、定期的に、手許流動性及び有利子負債の状況等を把握・集約し、経営会議に報告しております。金融負債の期日別残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超	合計
前連結会計年度(平成28年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	1,742,110	4,043,288	270,561	6,055,959
借入金	9,387,249	53,770,625	7,001,438	70,159,313
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	12,031	24,084	36,115
当連結会計年度(平成29年11月30日)				
非デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	2,489,124	3,049,293	216,956	5,755,374
借入金	6,449,040	48,230,849	12,443,486	67,123,376
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	13,770	—	13,770

(7) 価格リスク

当社グループは、売却可能金融資産に分類される投資から生じる金融商品の価格リスクに晒されております。これらの金融商品は主として上場有価証券及び私募ファンドへの出資額であります。当該金融商品から生じる価格リスクを管理するため、当社経理部は、定期的に、保有する上場有価証券及び私募ファンドへの出資額を経営会議へ報告しております。

前連結会計年度末及び当連結会計年度末において、税率を含むその他すべての変動要因が一定であるとして、上場有価証券の価格が10%変動した場合には、当期包括利益及び資本への影響は、それぞれ、94,227千円、88,538千円変動します。

(8) 公正価値

① 公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び連結財政状態計算書に表示された帳簿価額は以下のとおりであります。

(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)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
現金及び現金同等物	21,640,866	21,640,866	23,750,239	23,750,239
売却可能金融資産	1,441,167	1,441,167	1,751,463	1,751,463
営業債権及びその他の債権(注)1	4,766,946	4,766,946	3,008,339	3,008,339
営業債務及びその他の債務(注)2	7,305,255	7,305,255	7,558,632	7,558,632
借入金	70,159,313	70,207,138	67,123,376	67,133,900

- (注) 1. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融資産は、前連結会計年度4,011,785千円、当連結会計年度2,217,069千円であります。
2. 上記は連結財政状態計算書上の金額であります。このうち、金融商品である償却原価で測定する金融負債は、前連結会計年度6,055,959千円、当連結会計年度5,755,374千円であります。

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期借入金)

これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(売却可能金融資産)

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。活発な市場における公表市場価格がなく、公正価値を信頼性をもって測定できない有価証券に関しては取得原価で測定しております。

(長期借入金)

長期借入金のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

② 公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成28年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,363,106	38	78,021	1,441,167
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債(デリバティブ)(注)	—	36,115	—	36,115

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成29年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,276,317	—	475,145	1,751,463
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債(デリバティブ)(注)	—	13,770	—	13,770

(注) 変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするための金利スワップ契約であります。なお、指定されたキャッシュ・フロー・ヘッジに関しキャッシュ・フローが発生すると見込まれる期間及びそれらが純損益に影響を与えると見込まれる期間は当連結会計年度末より5年以内であります。

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から期末残高への調整は、以下のとおりであります。

(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)
期首残高	127,083	78,021
取得	91,084	420,166
包括利益 損益(注)	19,481	△3,412
処分	△159,626	△19,629
期末残高	78,021	475,145

(注) すべて不動産ファンド・コンサルティング事業にかかる損益であり、各連結会計年度の「売上高」又は「売上原価」に含まれております。

32. オペレーティング・リース

(1) 借手側

当社グループは、非関連当事者より、事務所等をオペレーティング・リース契約により賃借しております。このうち、一部の契約には一定期間解約不能のオペレーティング・リース契約が含まれております。解約不能のオペレーティング・リースに基づく将来の最低支払リース料は以下のとおりであります。

(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)
1年以内	507,953	508,659
1年超5年以内	1,518,260	1,012,897
合計	2,026,214	1,521,556

前連結会計年度及び当連結会計年度において、解約可能または解約不能オペレーティング・リースに基づいて費用として認識したリース料は、それぞれ、585,433千円及び622,707千円であります。

(2) 貸手側

当社グループは、非関連当事者に対して、事務所及び住居をオペレーティング・リース契約により賃貸しております。このうち、一部の契約には一定期間解約不能のオペレーティング・リース契約が含まれております。解約不能のオペレーティング・リースに基づく将来の最低受取リース料は以下のとおりであります。

(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)
1年以内	246,604	368,497
1年超5年以内	302,708	470,366
5年超	178,384	131,428
合計	727,697	970,292

33. 関連当事者

(1) 関連当事者との取引

当社グループは、経営幹部との取引を以下のように行っております。

(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)
営業債権及びその他の債権	267	—
営業債務及びその他の債務	460,711	450,684
売上高	2,460	—
販売費及び一般管理費	2,872	1,378
合計	466,310	452,062

関連当事者との取引は、通常の事業取引と同様の条件で行われております。

なお、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、「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350,581千円を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。また、一部の連結子会社において、経営幹部に対する役員退職慰労金の未払分100,000千円があり、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。

(2) 主要な経営幹部に対する報酬

主要な経営幹部に対する報酬は、以下のとおりであります。

(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)
短期従業員給付	346,057	372,740
退職給付	4,002	6,803
合計	350,059	379,543

34. ストラクチャード・エンティティ

当社及び一部の連結子会社は、不動産への投資を目的としたストラクチャード・エンティティに対し、投資及びアセットマネジメント業務等により関与しておりますが、連結しておりません。

当該連結していないストラクチャード・エンティティからの前連結会計年度末及び当連結会計年度末におけるアセットマネジメント受託資産残高はそれぞれ、287,924,357千円及び392,114,281千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、1,426,285千円及び1,376,498千円であります。

当該ストラクチャード・エンティティは、主として、不動産を担保とするノンリコースローンにより、資金調達を行っております。

連結していないストラクチャード・エンティティに対する関与に関連して、連結財政状態計算書において認識した資産の帳簿価額は以下のとおりであり、当該帳簿価額が最大エクスポージャーであります。

(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)
営業債権及びその他の債権	359,875	287,821
売却可能金融資産	10,471	422,625
合計	370,347	710,446

なお、最大エクスポージャーは、ストラクチャード・エンティティが保有する資産の価値の下落から発生する可能性のある損失の最大の金額であり、ストラクチャード・エンティティに関与することにより見込まれる損失の金額を意味するものではありません。

35. 株式報酬

(1) 株式報酬制度の内容

当社は、ストック・オプション制度を採用しており、当社の取締役、執行役員及び従業員並びに連結子会社の取締役に対してストック・オプションを付与しています。この制度は当社グループの業績向上と企業価値向上に対する意欲や士気を一層高めることを目的としています。

ストック・オプションの行使期間は、新株予約権割当契約に定められた期間であり、その期間内に行使されない場合は、当該オプションは失効します。また、権利行使の時点において、当社グループの取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位にあることを要します。ただし、任期満了による退任等、新株予約権割当契約で認められた場合は、この限りではありません。

当社の株式報酬制度は、持分決済型株式報酬として会計処理されており、前連結会計年度及び当連結会計年度の持分決済型株式報酬取引に関する費用は、それぞれ、44,941千円及び45,416千円であります。

当連結会計年度において存在する当社グループのストック・オプション制度は、以下のとおりです。

	付与数(株)	付与日	行使期間	行使価格(円)
第5回新株予約権	506,000	平成27年11月26日	平成30年1月10日～ 平成32年10月28日	803

(2) ストック・オプションの行使可能株式総数及び平均行使価格

	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)
行使価格(円)	803	803
期首未行使残高(株)	506,000	506,000
期中の付与(株)	—	—
期中の失効(株)	—	—
期中の行使(株)	—	—
期中の満期消滅(株)	—	—
期末未行使残高(株)	506,000	506,000
期末行使可能残高(株)	—	—

36. 企業結合

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)

(岸野商事株式会社及び岸野不動産株式会社の取得)

当社は、平成28年3月31日に主に東京都豊島区に収益不動産を保有し、賃貸事業を営む岸野商事株式会社及び岸野不動産株式会社それぞれの株式の100%を取得しました。

当社グループは、将来の収益の源泉となる仕入活動を強化しており、今般のM&Aもその仕入手法の一環として実施いたしました。

取得日現在における支払対価、取得資産及び引受負債の公正価値は次のとおりです。

	金額(千円)
支払対価の公正価値(注)	3,054,784
取得資産及び引受負債の公正価値	
流動資産	5,239,508
(うち、現金及び現金同等物)	(431,500)
非流動資産	109,202
流動負債	△285,402
非流動負債	△2,008,522
純資産	3,054,784

(注) 支払対価は現金です。

取得資産及び引受負債の公正価値は、第三者によるデュー・デリジェンスを通じて精査した財務・資産状況等を総合的に勘案して算定しております。

当該企業結合に係る取得関連費用については、170,553千円を「その他の費用」として計上しております。

なお、当該企業結合に係る取得日以降の損益情報及びプロフォーマ損益情報は、連結財務諸表に対する影響額に重要性がないため記載しておりません。

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)

重要な企業結合等が無い場合、記載を省略しております。

37. 偶発事象

該当事項はありません。

38. 後発事象

該当事項はありません。

39. 重要な子会社

当社の重要な子会社は、「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	14,677,393	26,360,085	41,978,288	57,754,328
税引前四半期利益 又は税引前利益 (千円)	3,658,783	5,857,432	8,521,644	9,049,467
親会社の所有者に 帰属する四半期 (当期)利益 (千円)	2,500,571	3,931,865	5,755,489	6,155,169
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	51.79	81.43	119.20	127.48

(会計期間)	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	第4 四半期
基本的1株当たり 四半期利益 (円)	51.79	29.64	37.77	8.28

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,114,002	18,237,801
売掛金	68,870	100,876
販売用不動産	※1 47,226,720	※1 40,822,920
仕掛販売用不動産	※1 12,586,032	※1 14,150,794
貯蔵品	2,592	4,457
関係会社短期貸付金	1,820,560	170,560
未収入金	※2 376,666	※2 642,938
前渡金	282,555	289,196
前払費用	332,905	275,029
繰延税金資産	207,438	135,142
その他	※2 28,079	※2 143,435
貸倒引当金	△290	△1,841
流動資産合計	81,046,134	74,971,312
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,940,710	※1 10,998,347
構築物	5,445	16,882
機械及び装置	7,153	27,869
車両運搬具	7,229	4,822
工具、器具及び備品	46,751	43,645
土地	※1 16,282,879	※1 20,596,780
リース資産	8,893	9,008
建設仮勘定	—	12,400
有形固定資産合計	23,299,063	31,709,757
無形固定資産		
ソフトウェア	39,582	35,375
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	41,471	37,264
投資その他の資産		
投資有価証券	1,325,160	1,699,377
関係会社株式	5,784,833	4,809,144
出資金	4,100	4,100
長期貸付金	3,068	2,990
関係会社長期貸付金	1,200,200	921,740
長期前払費用	—	112,229
長期未収入金	※2 23,055	※2 34,613
破産更生債権等	9,195	3,582
敷金及び保証金	1,158,117	678,906
繰延税金資産	195,885	210,904
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	△9,213	△3,600
投資その他の資産合計	9,698,416	8,478,003
固定資産合計	33,038,951	40,225,024
資産合計	114,085,085	115,196,337

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※2 398,372	※2 724,194
短期借入金	1,675,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 7,102,361	※1,※4 5,847,106
リース債務	2,709	3,654
未払金	552,696	※2 530,901
未払費用	64,610	69,028
未払法人税等	1,558,973	136,704
未払消費税等	—	241,473
前受金	※2 786,583	※2 1,174,547
預り金	202,033	537,794
賞与引当金	228,980	235,743
貸貸事業損失引当金	—	3,573
流動負債合計	12,572,321	9,504,721
固定負債		
長期借入金	※1,※4 58,892,256	※1,※4 59,412,010
預り敷金保証金	※2 3,359,086	※2 2,658,061
リース債務	6,895	6,074
資産除去債務	19,049	19,197
退職給付引当金	300,924	350,547
長期未払金	106,437	—
役員長期未払金	360,711	350,581
デリバティブ負債	12,031	6,088
固定負債合計	63,057,390	62,802,560
負債合計	75,629,712	72,307,282
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金		
資本準備金	6,504,868	6,504,868
資本剰余金合計	6,504,868	6,504,868
利益剰余金		
利益準備金	7,250	7,250
その他利益剰余金		
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	25,409,376	29,796,811
利益剰余金合計	25,431,626	29,819,061
株主資本合計	38,357,887	42,745,321
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	60,295	57,003
繰延ヘッジ損益	△8,347	△4,224
評価・換算差額等合計	51,948	52,778
新株予約権	45,538	90,954
純資産合計	38,455,373	42,889,054
負債純資産合計	114,085,085	115,196,337

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	
売上高	※1	41,965,432	※1	45,491,580
売上原価	※1	29,444,927	※1	34,589,430
売上総利益		12,520,504		10,902,149
販売費及び一般管理費	※1, ※2	4,683,942	※1, ※2	4,467,252
営業利益		7,836,561		6,434,897
営業外収益				
受取利息	※1	21,458	※1	31,126
受取配当金	※1	62,030	※1	1,521,737
為替差益		—		4,627
雑収入	※1	59,987	※1	79,466
営業外収益合計		143,476		1,636,957
営業外費用				
支払利息		845,912		842,029
為替差損		8,602		—
雑損失		2,087		11,728
営業外費用合計		856,602		853,757
経常利益		7,123,434		7,218,097
特別利益				
投資有価証券売却益		680		—
特別利益合計		680		—
特別損失				
固定資産除却損		3,491		17,816
関係会社整理損		—		2,967
特別損失合計		3,491		20,784
税引前当期純利益		7,120,623		7,197,313
法人税、住民税及び事業税		2,322,937		1,690,720
法人税等調整額		62,919		56,909
法人税等合計		2,385,857		1,747,630
当期純利益		4,734,766		5,449,682

【売上原価明細書】

不動産流動化事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地		11,305,579	56.2	20,384,892	71.9
II 建物取得費・バリューアップコスト		8,812,365	43.8	7,961,835	28.1
III 収益性低下による簿価切下額		—	—	—	—
計		20,117,944	100.0	28,346,728	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産開発事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		4,560,152	67.1	1,785,873	60.6
II 建築費		2,168,631	31.9	1,133,849	38.5
III 収益性低下による簿価切下額		66,554	1.0	28,816	1.0
計		6,795,338	100.0	2,948,538	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		532,374	21.3	714,992	21.8
II 諸経費		1,969,601	78.7	2,565,303	78.2
(うち租税公課)		(342,737)		(439,739)	
(うち減価償却費)		(222,903)		(287,570)	
(うち水道光熱費)		(475,148)		(517,461)	
計		2,501,976	100.0	3,280,295	100.0

不動産ファンド・コンサルティング事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)		当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		29,668	100.0	13,867	100.0
計		29,668	100.0	13,867	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	21,447,154	21,469,404	34,395,664
当期変動額								
剰余金の配当						△772,544	△772,544	△772,544
当期純利益						4,734,766	4,734,766	4,734,766
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	3,962,222	3,962,222	3,962,222
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	25,409,376	25,431,626	38,357,887

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	90,981	△8,928	82,053	596	34,478,314
当期変動額					
剰余金の配当					△772,544
当期純利益					4,734,766
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△30,686	581	△30,105	44,941	14,836
当期変動額合計	△30,686	581	△30,105	44,941	3,977,058
当期末残高	60,295	△8,347	51,948	45,538	38,455,373

当事業年度(自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	25,409,376	25,431,626	38,357,887
当期変動額								
剰余金の配当						△1,062,248	△1,062,248	△1,062,248
当期純利益						5,449,682	5,449,682	5,449,682
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	4,387,434	4,387,434	4,387,434
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	29,796,811	29,819,061	42,745,321

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	60,295	△8,347	51,948	45,538	38,455,373
当期変動額					
剰余金の配当					△1,062,248
当期純利益					5,449,682
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,292	4,122	830	45,416	46,247
当期変動額合計	△3,292	4,122	830	45,416	4,433,681
当期末残高	57,003	△4,224	52,778	90,954	42,889,054

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

① 子会社株式 移動平均法による原価法

② その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

評価基準は原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっております。

① 販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法

② 貯蔵品

最終仕入原価法

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。また、一部の資産については、定率法を採用しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

・自社利用のソフトウェア

社内における見積利用可能期間に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額を、費用処理することとしております。

(4) 賃貸事業損失引当金

転貸借契約等に係る損失に備えるため、支払義務のある賃料等総額から転貸による見込賃料収入等総額を控除した金額を計上しております。

4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(2) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(3) ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

- ・ヘッジ手段・・・金利スワップ
- ・ヘッジ対象・・・借入金に係る利息

③ ヘッジ方針

借入金金利変動リスク低減並びに金融収支改善のため、ヘッジ対象の範囲内で金利変動リスクをヘッジしております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を半期毎に比較し、両者の変動額等を基にヘッジの有効性を評価しております。

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件7,456,260千円を、事業方針の変更に伴い有形固定資産へ振り替えております。

(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28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産並びに担保付債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
販売用不動産	46,259,608千円	39,577,574千円
仕掛販売用不動産	12,051,301	14,021,609
建物	6,696,680	9,512,458
土地	15,405,528	14,752,269
計	80,413,119	77,863,912

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	6,962,361千円	5,847,106千円
長期借入金	58,892,256	59,412,010
計	65,854,617	65,259,116

※2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
短期金銭債権	5,123千円	5,854千円
長期金銭債権	23,055	33,527
短期金銭債務	19,782	119,767
長期金銭債務	40,014	92,616

3 偶発債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベ ストメント(株)	874,580千円	790,960千円
トーセイ・コミュニティ(株)	75,834	69,090

※4 財務制限条項

前事業年度(平成28年11月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計786,800千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
※但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値＝総有利子負債額 ÷ 資本合計

※総有利子負債＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (2) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計800,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成27年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
※但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値＝総有利子負債額 ÷ 資本合計

※総有利子負債＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (3) 当社の借入金のうち、(株)三菱東京UFJ銀行との当座貸越契約(残高合計980,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
※但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値＝総有利子負債額 ÷ 資本合計

※総有利子負債＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (4) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計4,500,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。
※但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

- (5) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計2,212,500千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。
※但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

当事業年度(平成29年11月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計672,350千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
※但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値＝総有利子負債額 ÷ 資本合計

※総有利子負債額＝社債＋借入金＋営業債務及びその他の債務

- (2) 当社の借入金のうち、㈱三菱東京UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計710,772千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれか2項目以上に抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書において、資本合計を平成28年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、税引前利益を0円以上に維持すること。
※但し、税引前利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。
- ・連結財政状態計算書及び連結包括利益計算書において、以下の算式にて算出される基準値が2.8以下であること。

基準値＝総有利子負債額 ÷ 資本合計

※総有利子負債額＝社債＋借入金＋リース債務

(3) 当社の借入金のうち、㈱みずほ銀行との個別金銭消費貸借契約(残高合計4,412,500千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を平成26年11月期の年度決算期の末日における資本合計又は前年度決算期の末日における資本合計のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。
※但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(4) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行との融資契約書(残高合計7,554,000千円)には、財務制限条項が付されており、下記のいずれかに抵触した場合には、当該借入金の借入先に対し該当する借入金額を一括返済することがあります。

(条項)

- ・決算期末の連結財政状態計算書における資本合計を平成28年11月期の年度決算期の末日における資本合計及び前年度決算期の末日における資本合計の75%以上に維持すること。
- ・連結包括利益計算書において、営業利益を2期連続して0円未満としてはならない。
※但し、営業利益は、連結包括利益計算書に係る注記記載の売上原価に含まれる棚卸資産評価損を加算した値を使用する。

(損益計算書関係)

※1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	64,485千円	43,282千円
仕入高	911,095	1,494,901
その他の営業取引高	53,386	75,361
営業取引以外の取引高	31,068	1,484,152

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度41.0%、当事業年度34.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度59.0%、当事業年度65.5%であります。販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当事業年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
販売経費(流動化)	683,337千円	582,882千円
販売経費(開発)	1,142,792	818,694
給料手当	871,144	946,750
賞与引当金繰入額	228,980	232,356
退職給付費用	61,414	64,087
貸倒引当金繰入額	2,579	1,888
租税公課	628,803	696,315
減価償却費	45,533	48,389

(有価証券関係)

前事業年度(平成28年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額5,784,833千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成29年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額4,809,144千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税否認	95,669千円	32,939千円
賞与引当金	78,225	72,750
概算計上経費否認	16,387	10,002
その他	17,156	19,450
小計	207,438	135,142
固定資産		
退職給付引当金	92,142	107,337
役員長期未払金	110,449	107,347
その他	19,903	21,377
小計	222,496	236,062
繰延税金資産合計	429,934	371,205
繰延税金負債		
固定負債		
その他有価証券評価差額金	△26,610	△25,157
小計	△26,610	△25,157
繰延税金負債合計	△26,610	△25,157
繰延税金資産の純額	403,324	346,047

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成28年11月30日)	当事業年度 (平成29年11月30日)
法定実効税率		30.86%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	0.17
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		△6.63
その他		△0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率		24.28

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	6,940,710	4,369,793	16,385	295,770	10,998,347	1,541,704
	構築物	5,445	13,450	1,417	596	16,882	10,124
	機械及び装置	7,153	25,100	—	4,383	27,869	5,510
	車両運搬具	7,229	—	—	2,407	4,822	8,182
	工具、器具 及び備品	46,751	12,748	14	15,840	43,645	67,149
	土地	16,282,879	4,313,901	—	—	20,596,780	—
	リース資産	8,893	3,499	—	3,384	9,008	4,527
	建設仮勘定	—	12,400	—	—	12,400	—
	計	23,299,063	8,750,893	17,816	322,382	31,709,757	1,637,198
無形固定資産	ソフトウェア	39,582	9,369	—	13,576	35,375	—
	電話加入権	1,889	—	—	—	1,889	—
	計	41,471	9,369	—	13,576	37,264	—

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

- 建物 販売用不動産からの振替（3物件）2,754,300千円
- 仕掛販売用不動産からの振替（1物件）902,017千円
- 賃貸オフィスビルの新規取得（1物件）657,294千円
- 土地 販売用不動産からの振替（3物件）2,908,507千円
- 仕掛販売用不動産からの振替（1物件）874,043千円
- 賃貸オフィスビルの新規取得（1物件）399,226千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	9,504	1,918	5,980	5,442
賞与引当金	228,980	235,743	228,980	235,743
賃貸事業損失引当金	—	3,573	—	3,573

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。