

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おります。

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(2017年12月1日から2018年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2017年12月1日から2018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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	7	23,750,239	26,520,569
営業債権及びその他の債権	9	2,148,608	3,090,237
棚卸資産	10	59,718,614	62,457,864
その他の流動資産	11	26,376	30,495
流動資産合計		85,643,839	92,099,167
非流動資産			
有形固定資産	12	5,305,652	8,785,869
投資不動産	13	28,359,547	33,752,847
無形資産	14	83,544	87,966
売却可能金融資産	8	1,751,463	2,244,831
営業債権及びその他の債権	9	859,731	865,235
繰延税金資産	15	517,587	903,707
その他の非流動資産	11	28,914	28,914
非流動資産合計		36,906,441	46,669,371
資産合計		122,550,281	138,768,538
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	4,278,612	4,075,579
借入金	17	6,449,040	7,308,494
未払法人所得税等	15	732,961	2,445,597
引当金	18	484,671	593,669
流動負債合計		11,945,287	14,423,341
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	16	3,280,020	3,708,969
借入金	17	60,674,335	67,716,752
退職給付に係る負債	19	472,574	493,554
引当金	18	19,197	6,817
繰延税金負債	15	—	397,320
非流動負債合計		64,446,127	72,323,414
負債合計		76,391,414	86,746,756
資本			
資本金	20	6,421,392	6,554,139
資本剰余金	20	6,464,240	6,544,924
利益剰余金		33,209,210	38,843,309
自己株式	20	—	△128
その他の資本の構成要素	20	64,024	79,537
親会社の所有者に帰属する持分合計		46,158,867	52,021,782
資本合計		46,158,867	52,021,782
負債及び資本合計		122,550,281	138,768,538

② 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
売上高	22	57,754,328	61,543,319
売上原価	23	40,937,814	42,820,221
売上総利益		16,816,513	18,723,097
販売費及び一般管理費	24・25	7,153,850	7,860,072
その他の収益	26	215,754	147,032
その他の費用	27	44,550	134,249
営業利益		9,833,867	10,875,807
金融収益	28	76,881	85,743
金融費用	28	861,281	790,534
税引前利益		9,049,467	10,171,017
法人所得税	15	2,894,297	3,318,779
当期利益		6,155,169	6,852,237
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	△4,016	△11,038
純損益に振り替えられない項目の合計		△4,016	△11,038
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	12,035	△881
売却可能金融資産の公正価値の純変動	29	△2,644	13,480
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	29	5,070	2,913
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計		14,461	15,513
税引後その他の包括利益		10,445	4,474
当期包括利益		6,165,615	6,856,712
当期利益の帰属			
親会社の所有者		6,155,169	6,852,237
当期包括利益の帰属			
親会社の所有者		6,165,615	6,856,712
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	127.48	141.36
希薄化後1株当たり当期利益(円)	30	127.41	141.12

③ 【連結持分変動計算書】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

	注記	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
2016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								
新株の発行							—	—
自己株式の取得							—	—
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	—	—
2017年11月30日残高		6,421,392	6,464,240	33,209,210	—	64,024	46,158,867	46,158,867

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	注記	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	20	132,747	75,748				208,495	208,495
自己株式の取得	20				△128		△128	△128
剰余金の配当	21			△1,207,100			△1,207,100	△1,207,100
株式報酬	35		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

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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		9,049,467	10,171,017
減価償却費		393,045	621,108
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)		98,422	112,683
受取利息及び受取配当金		△76,881	△85,743
支払利息		861,281	790,534
関係会社株式売却益		△123,505	—
有形固定資産除却損		22,955	791
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)		△13,498	△827,489
棚卸資産の増減額(△は増加)		353,672	△932,707
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)		415,296	△14,822
その他		59,676	△79,792
小計		11,039,932	9,755,580
利息及び配当金の受取額		76,619	85,743
法人所得税の支払額		△4,027,392	△2,226,001
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,089,159	7,615,322
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		95,000	—
有形固定資産の取得による支出		△30,994	△72,169
投資不動産の取得による支出		△1,282,517	△8,714,445
無形資産の取得による支出		△13,189	△33,450
売却可能金融資産の取得による支出		△687,589	△473,717
売却可能金融資産の回収による収入		7,619	1,907
売却可能金融資産の売却による収入		349,201	3,458
貸付金の実行による支出		△1,085,000	—
貸付金の回収による収入		2,760,075	77
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		△182,766	△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		39,328	—
その他		12,032	3,715
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,800	△10,786,784
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)		△1,930,300	117,500
長期借入れによる収入		38,871,150	41,148,950
長期借入金の返済による支出		△39,951,833	△33,360,923
株式の発行による収入		—	208,086
配当金の支払額		△1,061,561	△1,206,976
利息の支払額		△886,261	△960,968
その他		△3,374	△3,783
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,962,180	5,941,884
現金及び現金同等物の増減額		2,108,179	2,770,422
現金及び現金同等物の期首残高	7	21,640,866	23,750,239
現金及び現金同等物に係る換算差額		1,193	△92
現金及び現金同等物の期末残高	7	23,750,239	26,520,569

【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、2019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せん。

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	3-10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。

(会計方針の変更)

当社グループが、当連結会計年度より適用している基準は以下のとおりであります。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IAS第7号	キャッシュ・フロー計算書	財務活動から生じる負債の変動についての説明

上記の基準が連結財務諸表に与える影響はありません。

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37)

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。2019年11月期に適用される基準による当社グループの連結財務諸表に対する重要な影響はありません。また、2019年11月期に適用される新基準以外の未適用の新基準適用による当社グループの連結財務諸表に対する影響は検討中であり、現時点で見積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40号	投資不動産	2018年1月1日	2019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	2018年1月1日	2019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	2018年1月1日	2019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	2019年1月1日	2020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 2016年12月1日 至 2017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。

当連結会計年度

(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					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	34,793,585	13,261,604	6,133,861	2,982,251	4,015,450	356,565	—	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	6,178,083	3,038,607	5,232,152	358,805	△1,319,519	61,543,319
セグメント利益又は損失	6,770,700	1,487,253	2,534,521	1,616,478	453,725	△45,211	△1,941,660	10,875,807
金融収益・費用(純額)								△704,790
税引前利益								10,171,017
その他の項目								
減価償却費	—	5,041	525,040	11,669	23,385	6,952	49,018	621,108

(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△1,941,660千円には、セグメント間取引消去58,121千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,999,782千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49,018千円は、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 2016年12月1日 至 2017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

当連結会計年度

(自 2017年12月1日 至 2018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	9,556,658	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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
現金及び預金	23,730,239	26,520,569
短期預金	20,000	—
合計	23,750,239	26,520,569

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
株式	47,200	256,544
投資信託受益証券	1,276,317	1,556,209
投資事業有限責任組合出資金	410,000	413,530
その他	17,945	18,547
合計	1,751,463	2,244,831

非流動資産	1,751,463	2,244,831
-------	-----------	-----------

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
売掛金	724,927	928,435
短期貸付金	77	79
未収入金	648,594	1,048,141
前払費用	310,380	303,035
前渡金	305,528	519,449
差入敷金保証金	730,790	656,603
破産更生債権等	7,705	7,750
その他	290,530	500,820
貸倒引当金	△10,195	△8,843
合計	3,008,339	3,955,472

流動資産	2,148,608	3,090,237
非流動資産	859,731	865,235

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
販売用不動産	44,747,432	50,716,466
仕掛販売用不動産	14,971,182	11,741,397
合計	59,718,614	62,457,864
12ヶ月を超えて販売される予定の 棚卸資産	27,180,199	29,344,441

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35,228,984千円及び36,789,697千円であります。

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1,635,954千円及び4,948,646千円であります。

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、57,898,922千円及び55,167,549千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122,152千円及び102,472千円であります。

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
評価損の金額	△34,806	△456,914

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
原材料	—	584
貯蔵品	6,376	9,910
会員権	28,914	28,914
その他	20,000	20,000
合計	55,291	59,409

流動資産	26,376	30,495
非流動資産	28,914	28,914

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				
2016年12月1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
2017年11月30日時点の残高	2,311,338	3,257,914	256,082	5,825,336
取得	77,952	—	55,671	133,624
売却又は処分	△3,045	—	△16,153	△19,198
振替	1,878,626	1,577,372	—	3,455,998
2018年11月30日時点の残高	4,264,872	4,835,287	295,601	9,395,760
減価償却累計額及び減損損失累計額				
2016年12月1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
2017年11月30日時点の残高	353,565	—	166,117	519,683
減価償却費	66,066	—	38,528	104,595
売却又は処分	△2,253	—	△12,133	△14,387
2018年11月30日時点の残高	417,378	—	192,512	609,891
帳簿価額				
2016年12月1日時点	1,073,524	2,405,065	117,308	3,595,898
2017年11月30日時点	1,957,773	3,257,914	89,964	5,305,652
2018年11月30日時点	3,847,493	4,835,287	103,088	8,785,869

2017年11月30日及び2018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9,008千円及び5,624千円であります。

2017年11月30日及び2018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、5,184,869千円及び8,608,451千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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
取得原価		
期首残高	23,086,262	29,794,430
取得	1,282,517	8,723,692
売却又は処分	△237,157	—
振替	5,662,808	△2,984,342
期末残高	29,794,430	35,533,780
減価償却累計額及び減損損失累計額		
期首残高	1,357,522	1,434,882
減価償却費	296,700	486,918
売却又は処分	△219,340	—
振替	—	△140,868
期末残高	1,434,882	1,780,932
期末帳簿価額	28,359,547	33,752,847

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20,991,321千円及び27,044,816千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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
公正価値	45,919,931	51,411,724
投資不動産からの賃貸収入	2,979,113	3,235,798
賃貸収入に付随して発生した直接的な費用	1,269,530	1,429,556

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	ソフトウェア仮勘定	その他	合計
取得原価				
2016年12月1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
2017年11月30日時点の残高	156,237	—	1,889	158,126
取得	7,848	27,115	—	34,963
売却又は処分	△6,060	—	—	△6,060
2018年11月30日時点の残高	158,026	27,115	1,889	187,030
償却累計額及び減損損失累計額				
2016年12月1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
2017年11月30日時点の残高	74,581	—	—	74,581
償却費	30,542	—	—	30,542
売却又は処分	△6,060	—	—	△6,060
2018年11月30日時点の残高	99,064	—	—	99,064
帳簿価額				
2016年12月1日時点	94,094	—	2,518	96,612
2017年11月30日時点	81,655	—	1,889	83,544
2018年11月30日時点	58,962	27,115	1,889	87,966

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

	2016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	2017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

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	2017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	2018年11月30日
繰延税金資産					
未払事業税否認	88,883	95,136	—	16,127	200,147
概算計上経費否認	10,876	△7,222	—	—	3,654
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	148,441	△443	—	—	147,998
賞与引当金	145,272	34,308	—	—	179,580
従業員に対する 退職給付に係る負債	150,817	16,831	—	—	167,648
経営幹部に対する 退職給付に係る負債	10,264	△6,170	—	—	4,093
役員長期未払金	144,445	15,598	—	—	160,043
繰越欠損金	118,248	8,935	—	190,162	317,346
その他	106,055	4,060	△1,386	—	108,729
小計	924,407	159,931	△1,386	206,290	1,289,242
評価性引当額	△220,959	96,685	—	△190,162	△314,436
合計	703,448	256,616	△1,386	16,127	974,805
繰延税金負債					
売却可能金融資産評価 損益	△25,076	21	△5,985	—	△31,040
子会社の資産及び負債 から生じる公正価値の 再評価	△160,783	177,568	—	△454,162	△437,378
合計	△185,860	177,589	△5,985	△454,162	△468,418
繰延税金資産(純額)	517,587	434,206	△7,371	△438,035	506,386

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いません。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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
将来減算一時差異	102,873	10,563
税務上の繰越欠損金	118,086	303,873
合計	220,959	314,436

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
1年目	—	—
2年目	—	87,916
3年目	—	—
4年目	—	65,811
5年目以降	349,299	733,946
合計	349,299	887,673

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4,203,343千円、当連結会計年度末6,733,994千円であります。

(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30.86%となっております。なお、2018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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	2,860,555	3,748,528
当期税金費用合計	2,860,555	3,748,528
繰延税金費用		
一時差異の発生及び解消	22,961	△437,939
税率の変更による差異	10,780	8,190
繰延税金費用合計	33,742	△429,748
法人所得税	2,894,297	3,318,779

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30.86%を適用しております。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
税引前当期利益	9,049,467	10,171,017
法定実効税率による法人所得税 調整	2,792,665	3,138,775
永久に損金(益金)に算入されな い項目	△9,251	27,076
繰延税金資産が認識されなかつ た一時差異等の増減	20,693	745
税率の変更による差異	10,780	8,190
子会社の税率差異	132,256	203,889
税額控除	△58,658	△68,884
その他	5,810	8,985
法人所得税	2,894,297	3,318,779

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
支払手形及び買掛金	1,035,883	1,186,431
未払金	677,786	827,755
前受金	1,279,636	1,358,417
預り敷金保証金	2,815,668	3,194,533
その他	1,749,656	1,217,410
合計	7,558,632	7,784,548
流動負債	4,278,612	4,075,579
非流動負債	3,280,020	3,708,969

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)	平均利率 (%)	返済期限
流動負債				
短期借入金	101,500	219,000	1.34	—
1年以内返済予定の長期借入金	6,343,886	7,085,840	1.17	—
リース債務	3,654	3,654	—	—
合計	6,449,040	7,308,494		
非流動負債				
長期借入金	60,668,260	67,714,333	1.05	2019年～2047年
リース債務	6,074	2,419	—	2019年～2020年
合計	60,674,335	67,716,752		

(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67,018,926千円及び74,772,773千円含まれております。

一部の棚卸資産、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 2016年12月1日 至 2017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 2016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 2017年11月30日	444,079	36,619	19,197	3,573	400	503,868

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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 2017年12月1日	444,079	36,619	19,197	3,573	400	503,868
期中増加額	551,529	40,829	—	1,060	—	593,419
期中減少額(目的使用)	△444,079	△36,619	—	△3,573	—	△484,271
期中減少額(戻入)	—	—	△12,530	—	△150	△12,680
割引計算の期間利息費用	—	—	150	—	—	150
期末残高 2018年11月30日	551,529	40,829	6,817	1,060	250	600,487

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
流動負債	484,671	593,669
非流動負債	19,197	6,817

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
従業員に対する退職給付に係る負債	442,900	481,719
経営幹部に対する退職給付に係る負債	29,674	11,834
合計	472,574	493,554

(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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
確定給付制度債務(制度資産なし)	442,900	481,719
連結財政状態計算書上の 確定給付制度債務	442,900	481,719

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
勤務費用	71,368	66,077
利息費用	1,553	1,692
退職給付費用合計(注)	72,921	67,769

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
期首残高	390,505	442,900
当期勤務費用	71,368	66,077
利息費用	1,553	1,692
給付支払額	△16,681	△44,892
財務上の仮定の変更により生じた 数理計算上の差異	5,764	15,941
連結除外の影響等	△9,610	—
期末残高	442,900	481,719

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9.9年及び9.7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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
割引率	0.38	0.41
昇給率	3.52	4.02

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
割引率0.5%上昇	△20,847	△22,072
割引率0.5%低下	22,527	23,843

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
拠出額	29,016	31,172

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
期首残高	22,870	29,674
繰入額	6,803	6,998
支払額	—	△24,838
期末残高	29,674	11,834

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、当社グループの退職給付の対象となる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)
2016年12月1日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,418,823
増減	—	—	—	45,416
2017年11月30日残高	150,000,000	48,284,000	6,421,392	6,464,240
増減	—	260,800	132,747	80,683
2018年11月30日残高	150,000,000	48,544,800	6,554,139	6,544,924

- (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。
 4. 新株の発行(新株予約権の行使)による増加であります。

(2) 自己株式

	株式数(株)	金額(千円)
2017年11月30日残高	—	—
増減	105	△128
2018年11月30日残高	105	△128

(注) 期中増減は、単元未満株式の買取によるものであります。

(3) 資本剰余金

資本剰余金は資本準備金及びその他資本剰余金から構成されます。会社法では、株式の発行に際しての払込み又は給付に係る額の2分の1以上を資本金に組み入れ、資本金として計上しないこととした金額は資本準備金として計上することが規定されております。

(4) 利益剰余金

利益剰余金は利益準備金及びその他利益剰余金から構成されます。会社法では、剰余金の配当に際し、減少する剰余金の額の10分の1を、資本準備金及び利益準備金の合計額が資本金の4分の1に達するまで資本準備金又は利益準備金として積み立てることが規定されております。

(5) その他の資本の構成要素

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017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
2016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
2017年11月30日残高	10,717	56,852	△3,545	64,024

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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
2017年12月1日残高	10,717	56,852	△3,545	64,024
その他の包括利益	△881	13,480	2,913	15,513
2018年11月30日残高	9,836	70,332	△631	79,537

- 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 2016年12月1日 至 2017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
2017年2月24日 定時株主総会	22	1,062,248	2016年11月30日	2017年2月27日

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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
2018年2月27日 定時株主総会	25	1,207,100	2017年11月30日	2018年2月28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 2017年12月1日 至 2018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
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
販売用不動産売上高	45,465,515	48,055,190
サービス売上高	12,288,813	13,488,128
合計	57,754,328	61,543,319

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
棚卸資産取得価額	35,194,178	36,332,783
減価償却費	307,129	533,733
棚卸資産評価損益	34,806	456,914
外注費その他	5,401,701	5,496,790
合計	40,937,814	42,820,221

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
従業員給付費用	3,774,849	4,120,507
販売経費(流動化)	655,360	655,740
販売経費(開発)	801,652	948,176
広告宣伝費	207,707	217,269
支払報酬	129,977	133,030
支払手数料	266,904	423,005
租税公課	738,161	657,601
交通費	79,647	79,696
通信費	62,162	60,364
事務用品費	43,821	58,221
減価償却費及び償却費	85,916	87,375
貸倒引当金繰入額	1,824	△948
その他	305,865	420,031
合計	7,153,850	7,860,072

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
給与手当及び賞与手当	3,028,592	3,311,489
退職給付費用	108,741	107,379
法定福利費	403,731	440,153
株式報酬費用	45,416	4,935
その他の短期従業員給付	188,366	256,549
合計	3,774,849	4,120,507

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
関係会社株式売却益	123,505	—
負ののれん発生益	—	87,970
雑収入	92,249	59,061
合計	215,754	147,032

(注) 1. 当連結会計年度の「負ののれん発生益」は、主に㈱増田建材店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. 前連結会計年度の「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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
固定資産除却損	22,955	791
株式取得関連費用	—	77,220
雑損失	21,595	56,237
合計	44,550	134,249

(注) 当連結会計年度の「雑損失」には、為替差損が469千円が含まれております。

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
受取利息	727	462
受取配当金	76,154	85,281
金融収益合計	76,881	85,743
支払利息	861,281	790,534
金融費用合計	861,281	790,534

(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106,271千円及び95,127千円であります。

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 2016年12月1日 至 2017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

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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	△15,941	—	△15,941	4,902	△11,038
純損益に振り替えられない項目の合計	△15,941	—	△15,941	4,902	△11,038
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	—	△881	—	△881
売却可能金融資産の公正価値の純変動	19,322	143	19,465	△5,985	13,480
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	4,300	—	4,300	△1,386	2,913
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	22,741	143	22,885	△7,371	15,513
合計	6,799	143	6,943	△2,469	4,474

30. 1株当たり利益

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	6,155,169	6,852,237
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	6,852,237
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,472,355
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	85,411
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	48,557,766
基本的1株当たり当期利益(円)	127.48	141.36
希薄化後1株当たり当期利益(円)	127.41	141.12

(注) 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。

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
現金及び現金同等物	23,750,239	26,520,569
有利子負債	67,123,376	75,025,247
資本	46,158,867	52,021,782

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に作成し、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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
税引前利益に与える影響額	△652,984	△723,472

(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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
期日経過3ヶ月以内	40,823	55,239
期日経過3ヶ月超6ヶ月以内	811	546
期日経過6ヶ月超	538	419
合計	42,173	56,205

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
営業債権及びその他の債権	8,539	8,612
貸倒引当金	△8,372	△8,431
合計	166	180

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
期首残高	14,321	10,195
当期計上額	1,921	230
期中減少額(戻入)	△97	△166
期中減少額(目的使用)	△5,950	△1,416
期末残高	10,195	8,843

(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(2017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
当連結会計年度(2018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	2,439,178	3,478,724	220,775	6,138,677
借入金	7,308,494	46,648,296	21,068,456	75,025,247
デリバティブ金融負債				
営業債務その他の債務	—	9,469	—	9,469

(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、88,538千円、111,913千円変動します。

(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 (2017年11月30日)		当連結会計年度 (2018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	23,750,239	23,750,239	26,520,569	26,520,569
売却可能金融資産	1,751,463	1,751,463	2,244,831	2,244,831
営業債権及びその他の債権(注)1	3,008,339	3,008,339	3,955,472	3,955,472
営業債務及びその他の債務(注)2	7,558,632	7,558,632	7,784,548	7,784,548
借入金	67,123,376	67,133,900	75,025,247	75,035,318

- (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2,217,069千円、当連結会計年度2,751,391千円であります。
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5,755,374千円、当連結会計年度6,138,677千円であります。

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(2017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

(単位：千円)

	当連結会計年度(2018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	1,613,044	—	631,787	2,244,831
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)	—	9,469	—	9,469

(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4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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
期首残高	78,021	475,145
取得	420,166	152,799
包括利益 損益(注)	△3,412	5,749
処分	△19,629	△1,907
期末残高	475,145	631,787

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
1年以内	508,659	508,659
1年超5年以内	1,012,897	504,237
合計	1,521,556	1,012,897

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、622,707千円及び621,398千円であります。

(2) 貸手側

当社グループは、非関連当事者に対して、事務所等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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
1年以内	368,497	375,548
1年超5年以内	470,366	450,721
5年超	131,428	100,394
合計	970,292	926,664

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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
営業債権及びその他の債権	—	21
営業債務及びその他の債務	450,684	493,954
売上高	—	30
販売費及び一般管理費	1,378	1,785
合計	452,062	495,792

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、2015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。「営業債務及びその他の債務」に含めて表示した未払分は、前連結会計年度350,581千円、当連結会計年度348,641千円であります。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。「営業債務及びその他の債務」に含めて表示した未払分は、前連結会計年度100,000千円、当連結会計年度145,000千円であります。

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
短期従業員給付	372,740	430,555
退職給付	6,803	52,598
合計	379,543	483,154

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、392,114,281千円及び499,184,396千円であり、受け取った報酬は、それぞれ、1,376,498千円及び1,812,740千円であります。

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
営業債権及びその他の債権	287,821	329,318
売却可能金融資産	422,625	426,667
合計	710,446	755,986

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定められた場合は、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、45,416千円及び4,935千円であります。

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	2015年11月26日	2018年1月10日～ 2020年10月28日	803

(2) スtock・オプションの行使可能株式総数及び加重平均行使価格

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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)	—	260,800
期中の満期消滅(株)	—	—
期末未行使残高(株)	506,000	245,200
期末行使可能残高(株)	—	245,200

(注) 1. 当連結会計年度における期中に行使されたストック・オプションの権利行使日時点の加重平均株価は、1,321円です。

2. 当連結会計年度末の期末未行使残高及び期末行使可能残高には、当社が保有している自己新株予約権62,000株が含まれております。

3. 未行使のストック・オプションの加重平均残存契約年数は、当連結会計年度において1.9年であります。

36. キャッシュ・フロー情報

財務活動から生じる負債の主な変動は、財務キャッシュ・フローによる変動であり、重要な非資金変動はありません。

37. 企業結合

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

重要な企業結合等が無いため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(株式会社増田建材店の取得)

当社は、2017年12月26日に埼玉県戸田市、東京都府中市等に収益不動産を保有し、賃貸事業を営む株式会社増田建材店の株式の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)	2,017,155
取得資産及び引受負債の公正価値	
流動資産	2,737,726
(うち、現金及び現金同等物)	(682,039)
非流動資産	15,251
流動負債	△181,895
非流動負債	△484,252
純資産	2,086,829
負ののれん発生益	△69,674
合計	2,017,155

(注) 支払対価は現金です。

上記のとおり、負ののれん発生益69,674千円は、取得資産の公正価値から引受負債の公正価値を差し引いた純資産が、支払対価の公正価値を上回っていたため発生しており、連結包括利益計算書の「その他の収益」に計上しております。

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、60,720千円を連結包括利益計算書の「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。

38. 偶発事象

該当事項はありません。

39. 後発事象

自己株式の取得

当社は、2019年2月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しました。決議内容は下記のとおりであります。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上および、環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	1,200,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.5%)
(3) 株式の取得価額の総額	1,000,000千円(上限)
(4) 取得期間	2019年2月7日～2019年8月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式

40. 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)	18,310,040	32,520,695	45,308,339	61,543,319
税引前四半期利益 又は税引前利益 (千円)	4,150,290	6,511,917	9,843,160	10,171,017
親会社の所有者に 帰属する四半期 (当期)利益 (千円)	2,847,530	4,452,334	6,645,209	6,852,237
基本的1株当たり 四半期(当期)利益 (円)	58.92	91.97	137.15	141.36

(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)	58.92	33.10	45.18	4.27

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 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,237,801	18,747,826
売掛金	100,876	※2 119,547
販売用不動産	※1 40,822,920	※1 45,077,095
仕掛販売用不動産	※1 14,150,794	※1 10,917,460
貯蔵品	4,457	5,761
関係会社短期貸付金	170,560	70,000
未収入金	※2 642,938	※2 938,635
前渡金	289,196	500,205
前払費用	275,029	259,258
繰延税金資産	135,142	196,562
その他	※2 143,435	※2 278,280
貸倒引当金	△1,841	△471
流動資産合計	74,971,312	77,110,161
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 10,998,347	※1 16,434,105
構築物	16,882	28,956
機械及び装置	27,869	22,895
車両運搬具	4,822	12,128
工具、器具及び備品	43,645	33,502
土地	※1 20,596,780	※1 24,021,186
リース資産	9,008	5,624
建設仮勘定	12,400	400
有形固定資産合計	31,709,757	40,558,800
無形固定資産		
ソフトウェア	35,375	25,411
ソフトウェア仮勘定	—	23,105
電話加入権	1,889	1,889
無形固定資産合計	37,264	50,405
投資その他の資産		
投資有価証券	1,699,377	2,194,930
関係会社株式	4,809,144	6,390,866
出資金	4,100	4,150
長期貸付金	2,990	2,910
関係会社長期貸付金	921,740	473,000
長期前払費用	112,229	195,863
長期未収入金	※2 34,613	※2 47,092
破産更生債権等	3,582	3,627
敷金及び保証金	678,906	603,566
繰延税金資産	210,904	525,152
その他	4,014	4,014
貸倒引当金	△3,600	△3,645
投資その他の資産合計	8,478,003	10,441,529
固定資産合計	40,225,024	51,050,735
資産合計	115,196,337	128,160,896

(単位：千円)

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※2 724,194	※2 810,375
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 5,847,106	※1,※4 6,283,260
リース債務	3,654	3,654
未払金	530,901	※2 540,829
未払費用	69,028	77,190
未払法人税等	136,704	837,448
未払消費税等	241,473	—
前受金	※2 1,174,547	1,215,569
預り金	537,794	※2 164,446
賞与引当金	235,743	281,962
貸貸事業損失引当金	3,573	1,060
流動負債合計	9,504,721	10,215,798
固定負債		
長期借入金	※1,※4 59,412,010	※1,※4 66,853,583
預り敷金保証金	※2 2,658,061	※2 3,081,544
リース債務	6,074	2,419
資産除去債務	19,197	6,817
退職給付引当金	350,547	366,943
役員長期未払金	350,581	348,641
デリバティブ負債	6,088	3,546
固定負債合計	62,802,560	70,663,496
負債合計	72,307,282	80,879,295
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,421,392	6,554,139
資本剰余金		
資本準備金	6,504,868	6,637,615
資本剰余金合計	6,504,868	6,637,615
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	29,796,811	33,960,034
利益剰余金合計	29,819,061	33,982,284
自己株式	—	△128
株主資本合計	42,745,321	47,173,911
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	57,003	70,332
繰延ヘッジ損益	△4,224	△2,460
評価・換算差額等合計	52,778	67,871
新株予約権	90,954	39,818
純資産合計	42,889,054	47,281,601
負債純資産合計	115,196,337	128,160,896

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
売上高	※1 45,491,580	※1 48,061,639
売上原価	※1 34,589,430	※1 36,911,353
売上総利益	10,902,149	11,150,286
販売費及び一般管理費	※1, ※2 4,467,252	※1, ※2 4,819,863
営業利益	6,434,897	6,330,422
営業外収益		
受取利息	※1 31,126	※1 14,436
受取配当金	※1 1,521,737	※1 1,142,368
為替差益	4,627	—
貸倒引当金戻入額	—	921
雑収入	※1 79,466	※1 53,448
営業外収益合計	1,636,957	1,211,174
営業外費用		
支払利息	842,029	758,957
株式交付費	—	1,335
為替差損	—	359
雑損失	11,728	10,320
営業外費用合計	853,757	770,973
経常利益	7,218,097	6,770,624
特別利益		
特別損失		
固定資産売却損	—	304
固定資産除却損	17,816	568
関係会社整理損	2,967	—
特別損失合計	20,784	872
税引前当期純利益	7,197,313	6,769,751
法人税、住民税及び事業税	1,690,720	1,781,756
法人税等調整額	56,909	△382,328
法人税等合計	1,747,630	1,399,427
当期純利益	5,449,682	5,370,323

【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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地		20,384,892	71.9	14,318,421	57.6
II 建物取得費・バリューアップコスト		7,961,835	28.1	10,089,348	40.6
III 収益性低下による簿価切下額		—	—	454,496	1.8
計		28,346,728	100.0	24,862,265	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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		1,785,873	60.6	4,761,566	54.7
II 建築費		1,133,849	38.5	3,944,623	45.3
III 収益性低下による簿価切下額		28,816	1.0	—	—
計		2,948,538	100.0	8,706,190	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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		714,992	21.8	582,684	17.4
II 諸経費		2,565,303	78.2	2,759,269	82.6
(うち租税公課)		(439,739)		(466,850)	
(うち減価償却費)		(287,570)		(514,381)	
(うち水道光熱費)		(517,461)		(540,298)	
計		3,280,295	100.0	3,341,954	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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)		当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
諸経費		13,867	100.0	942	100.0
計		13,867	100.0	942	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	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		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
当期変動額							
新株の発行							
剰余金の配当						△1,062,248	△1,062,248
当期純利益						5,449,682	5,449,682
自己株式の取得							
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
当期末残高	6,421,392	6,504,868	6,504,868	7,250	15,000	29,796,811	29,819,061

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	—	38,357,887	60,295	△8,347	51,948	45,538	38,455,373
当期変動額							
新株の発行		—					—
剰余金の配当		△1,062,248					△1,062,248
当期純利益		5,449,682					5,449,682
自己株式の取得		—					—
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	—	4,387,434	△3,292	4,122	830	45,416	4,433,681
当期末残高	—	42,745,321	57,003	△4,224	52,778	90,954	42,889,054

当事業年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	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		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	29,796,811	29,819,061
当期変動額							
新株の発行	132,747	132,747	132,747				
剰余金の配当						△1,207,100	△1,207,100
当期純利益						5,370,323	5,370,323
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	132,747	132,747	132,747	—	—	4,163,223	4,163,223
当期末残高	6,554,139	6,637,615	6,637,615	7,250	15,000	33,960,034	33,982,284

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	—	42,745,321	57,003	△4,224	52,778	90,954	42,889,054
当期変動額							
新株の発行		265,494					265,494
剰余金の配当		△1,207,100					△1,207,100
当期純利益		5,370,323					5,370,323
自己株式の取得	△128	△128					△128
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			13,329	1,763	15,093	△51,136	△36,043
当期変動額合計	△128	4,428,589	13,329	1,763	15,093	△51,136	4,392,546
当期末残高	△128	47,173,911	70,332	△2,460	67,871	39,818	47,281,601

【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、有形固定資産として保有していた賃貸物件4,256,152千円を、事業方針の変更に伴い販売用不動産へ振り替えております。また、従来、販売用不動産として保有していた賃貸物件4,884,154千円を、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。

(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 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
販売用不動産	39,577,574千円	43,417,765千円
仕掛販売用不動産	14,021,609	10,717,994
建物	9,512,458	15,009,633
土地	14,752,269	18,755,471
計	77,863,912	87,900,865

担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	5,847,106千円	6,283,260千円
長期借入金	59,412,010	66,853,583
計	65,259,116	73,136,843

※2 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
短期金銭債権	5,854千円	33,685千円
長期金銭債権	33,527	46,892
短期金銭債務	119,767	73,383
長期金銭債務	92,616	154,742

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 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
トーセイ・リバイバル・インベ ストメント(株)	790,960千円	729,640千円
トーセイ・コミュニティ(株)	69,090	62,346

※4 財務制限条項

前事業年度(2017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2014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、(株)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2016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、(株)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2014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2016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(2018年11月30日)

(1) 当社の借入金のうち、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計1,200,000千円)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2016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UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計605,750千円)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2014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、㈱三菱UFJ銀行との個別融資特約書(残高合計683,088千円)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2016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

- (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9,578,020千円)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2016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。

- (5) 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670,000千円)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2017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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
売上高	43,282千円	179,438千円
仕入高	1,494,901	1,111,964
その他の営業取引高	75,361	74,578
営業取引以外の取引高	1,484,152	1,084,578

- ※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度34.5%、当事業年度36.1%、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65.5%、当事業年度63.9%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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
販売経費(流動化)	582,882千円	633,212千円
販売経費(開発)	818,694	979,366
給料手当	946,750	1,007,898
賞与引当金繰入額	232,356	281,962
退職給付費用	64,087	56,270
貸倒引当金繰入額	1,888	—
租税公課	696,315	614,590
減価償却費	48,389	49,012

(有価証券関係)

前事業年度(2017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。

当事業年度(2018年11月30日)

子会社株式(貸借対照表価額6,390,866千円)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 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
繰延税金資産		
流動資産		
未払事業税否認	32,939千円	60,212千円
賞与引当金	72,750	86,337
その他	29,453	50,013
小計	135,142	196,562
固定資産		
退職給付引当金	107,337	112,358
役員長期未払金	107,347	106,753
投資の払戻しとした受取配当金	—	315,966
その他	21,377	21,114
小計	236,062	556,192
繰延税金資産合計	371,205	752,755
繰延税金負債		
固定負債		
その他有価証券評価差額金	△25,157	△31,040
小計	△25,157	△31,040
繰延税金負債合計	△25,157	△31,040
繰延税金資産の純額	346,047	721,714

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 (2017年11月30日)	当事業年度 (2018年11月30日)
法定実効税率	30.86%	30.86%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17	0.18
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△6.63	△9.07
税額控除	△0.48	△1.02
その他	0.36	△0.27
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.28	20.67

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、2019年2月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議しました。決議内容は下記のとおりであります。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上および、環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	1,200,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合2.5%)
(3) 株式の取得価額の総額	1,000,000千円(上限)
(4) 取得期間	2019年2月7日～2019年8月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式

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	10,998,347	7,993,937	2,037,119	521,061	16,434,105	1,923,251
	構築物	16,882	13,430	0	1,355	28,956	9,233
	機械及び装置	27,869	—	—	4,973	22,895	10,484
	車両運搬具	4,822	15,052	4,019	3,726	12,128	2,923
	工具、器具 及び備品	43,645	4,267	—	14,410	33,502	78,822
	土地	20,596,780	5,656,538	2,232,132	—	24,021,186	—
	リース資産	9,008	—	—	3,384	5,624	7,911
	建設仮勘定	12,400	112,000	124,000	—	400	—
	計	31,709,757	13,795,225	4,397,270	548,911	40,558,800	2,032,626
無形固定資産	ソフトウェア	35,375	4,518	—	14,482	25,411	—
	ソフトウェア 仮勘定	—	23,105	—	—	23,105	—
	電話加入権	1,889	—	—	—	1,889	—
	計	37,264	27,623	—	14,482	50,405	—

(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 (2物件) 2,857,145千円

オフィスビルの新規取得 (1物件) 5,003,434千円

土地 販売用不動産からの振替 (2物件) 2,027,008千円

オフィスビルの新規取得 (1物件) 3,501,408千円

【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	5,442	225	1,551	4,116
賞与引当金	235,743	281,962	235,743	281,962
貸貸事業損失引当金	3,573	1,060	3,573	1,060

(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。