



## 2018年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2019年1月10日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東・SGX  
 コード番号 8923・S2D URL https://www.toseicorp.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇 (TEL) 03-3435-2865  
 定時株主総会開催予定日 2019年2月27日 配当支払開始予定日 2019年2月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2019年2月28日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2018年11月期の連結業績 (2017年12月1日～2018年11月30日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		税引前利益		当期利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		当期包括利益 合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年11月期	61,543	6.6	10,875	10.6	10,171	12.4	6,852	11.3	6,852	11.3	6,856	11.2
2017年11月期	57,754	15.9	9,833	6.0	9,049	7.1	6,155	11.0	6,155	11.0	6,165	11.9

	基本的1株当たり 当期利益	希薄化後 1株当たり当期利益	親会社所有者帰属持分 当期利益率	資産合計 税引前利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2018年11月期	141.36	141.12	14.0	7.8	17.7
2017年11月期	127.48	127.41	14.1	7.4	17.0

(参考) 持分法による投資損益 2018年11月期 - 百万円 2017年11月期 - 百万円

## (2) 連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率	1株当たり親会社 所有者帰属持分
	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
2018年11月期	138,768	52,021	52,021	37.5	1,071.63
2017年11月期	122,550	46,158	46,158	37.7	955.99

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年11月期	7,615	△10,786	5,941	26,520
2017年11月期	7,089	△18	△4,962	23,750

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	親会社所有者 帰属持分配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2017年11月期	—	0.00	—	25.00	25.00	1,207	19.6	2.8
2018年11月期	—	0.00	—	30.00	30.00	1,456	21.2	3.0
2019年11月期(予想)	—	0.00	—	37.00	37.00		23.3	

## 3. 2019年11月期の連結業績予想 (2018年12月1日～2019年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		税引前利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		基本的1株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	71,510	16.2	12,052	10.8	11,230	10.4	7,708	12.5	158.79

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無  
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

- ① IFRSにより要求される会計方針の変更： 無  
② ①以外の会計方針の変更： 無  
③ 会計上の見積りの変更： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2018年11月期	48,544,800株	2017年11月期	48,284,000株
2018年11月期	105株	2017年11月期	—株
2018年11月期	48,472,355株	2017年11月期	48,284,000株

(参考) 個別業績の概要

1. 2018年11月期の個別業績（2017年12月1日～2018年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年11月期	48,061	5.6	6,330	△1.6	6,770	△6.2	5,370	△1.5
2017年11月期	45,491	8.4	6,434	△17.9	7,218	1.3	5,449	15.1
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2018年11月期	110.79		110.60					
2017年11月期	112.87		112.81					

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
2018年11月期	128,160		47,281		36.9		973.16	
2017年11月期	115,196		42,889		37.2		886.38	

(参考) 自己資本 2018年11月期 47,241百万円 2017年11月期 42,798百万円

2. 2019年11月期の個別業績予想（2018年12月1日～2019年11月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通 期	60,027	24.9	9,541	40.9	7,156	33.3	147.41	

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(1) 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(2) 当社は、2019年1月10日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 連結財政状態計算書	6
(2) 連結包括利益計算書	7
(3) 連結持分変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり利益)	11
(重要な後発事象)	11

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2017年12月1日～2018年11月30日）における我が国経済は、自然災害による一時的な下振れはあったものの、好調な企業業績を背景とした設備投資の増加や底堅い個人消費に支えられ、緩やかに回復しています。通商問題の動向や新興国経済の先行き等が懸念されていますが、今後も、雇用・所得環境の改善と各種政策に支えられ、緩やかな回復が続くことが期待されています。

当社グループが属する不動産業界では、2018年1～9月における上場企業等による国内不動産取引額は3.0兆円と前年同期比で5%増加しました。一部地方銀行による不正融資問題等を受け、銀行の融資姿勢は自己資金に余裕のない個人の不動産投資に対して厳格化の動きが見られているものの、海外投資家やJ-REIT等の物件取得は旺盛で、総じて不動産投資市場は好調に推移しています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2018年1～10月の販売戸数は前年同期並みとなりましたが、初月契約率は好不調の目安とされる70%を下回って推移しています。一方、分譲戸建市場では、2018年1～9月の販売戸数が前年同期比で1%の減少となりましたが、マンション価格の高止まりを受け、割安感から需要回復の兆しが見られています（民間調査機関・国土交通省調べ）。

都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場は、好調に推移しています。民間調査機関の調べによると、2018年10月時点の平均空室率は2.2%と2002年1月以来の最低値を更新し、平均募集賃料も58か月連続で上昇を続けています。引き続き企業の移転やオフィス拡張需要が見込まれ、賃料は上昇傾向が続くものとみられています。

不動産証券化市場は拡大が続いています。2018年6月時点のJ-REIT運用資産額は17.3兆円（前年同月比1.1兆円の増加）、私募ファンド運用資産額は16.9兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、不動産証券化市場全体の市場規模は34.2兆円（前年同月比2.2兆円の増加）にまで成長しました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビル、賃貸マンション等の一棟販売を順調に進めるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンション、戸建住宅の販売を推進しました。また仕入活動では通常の仕入手法に加えM&Aによる仕入手法も活用しながら、将来の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得を積極的に進めてまいりました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高61,543百万円（前連結会計年度比6.6%増）、営業利益10,875百万円（同10.6%増）、税引前利益10,171百万円（同12.4%増）、当期利益6,852百万円（同11.3%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

#### (不動産流動化事業)

当連結会計年度は、「西台トーセイビル」（東京都板橋区）、「NU関内ビル」（神奈川県横浜市）、「池袋女子学生会館」（東京都豊島区）、「東戸塚ウエストビル」（神奈川県横浜市）、「吉祥寺イトウビル」（東京都武蔵野市）、「倉持ビルディング第二ビル」（東京都墨田区）、等44棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）等で22戸の販売を行いました。

当連結会計年度の仕入につきましては、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション合わせて43棟、土地12件を取得しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は34,793百万円（前連結会計年度比13.6%減）、セグメント利益は6,770百万円（前連結会計年度比13.7%減）となりました。

**（不動産開発事業）**

当連結会計年度は、新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス祐天寺マスタープレイス」（東京都世田谷区）において、88戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市）、「THEパームスコート鎌倉城廻」（神奈川県鎌倉市）、「THEパームスコート国立」（東京都国分寺市）、「THEパームスコート柏初石」（千葉県柏市）等において、102戸を販売いたしました。その他、商業施設1件、土地12件を販売いたしました。

当連結会計年度の仕入につきましては、分譲マンション開発用地1件、ホテル開発用地2件、物流施設開発用地1件、51戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は13,261百万円（前連結会計年度比155.2%増）、セグメント利益は1,487百万円（前連結会計年度は408百万円のセグメント損失）となりました。

**（不動産賃貸事業）**

当連結会計年度は、保有する賃貸用棚卸資産37棟を売却したものの、新たに収益オフィスビル、賃貸マンション等29棟を取得し、また取得後の空室のリーシングに努めたことに加え、保有する固定資産及び棚卸資産のリーシング活動にも注力いたしました。

以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は6,133百万円（前連結会計年度比1.0%減）、セグメント利益は2,534百万円（前連結会計年度比1.8%減）となりました。

**（不動産ファンド・コンサルティング事業）**

当連結会計年度は、前連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高（注）552,208百万円から、ファンドの物件売却等により40,485百万円の残高が減少したものの、新たに大型案件のアセットマネジメント業務を受託したこと等により、151,636百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は663,359百万円となりました。当該大型案件の獲得により、アセットマネジメントフィーが増加し、売上に貢献いたしました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は2,982百万円（前連結会計年度比7.9%増）、セグメント利益は1,616百万円（前連結会計年度比26.9%増）となりました。

（注）アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

**（不動産管理事業）**

当連結会計年度は、新規契約の獲得及び既存契約の維持に努め、当連結会計年度末での管理棟数は、オフィスビル、ホテル及び学校等で390棟、分譲マンション及び賃貸マンションで232棟、合計622棟（前連結会計年度末比43棟減少）となりました。

以上の結果、管理棟数は減少したものの、手数料報酬等が増加したことにより、不動産管理事業の売上高は4,015百万円（前連結会計年度比20.6%増）、セグメント利益は453百万円（前連結会計年度比63.1%増）となりました。

**（その他）**

当連結会計年度の売上高は356百万円（前連結会計年度は0百万円の売上）、セグメント損失は45百万円（前連結会計年度比39.7%減）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ16,218百万円増加し、138,768百万円となりました。負債は10,355百万円増加し、86,746百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、当社グループの主力事業であります、不動産流動化事業及び不動産開発事業における仕入が売上を上回ったことによる棚卸資産の増加（前連結会計年度比2,739百万円増）、投資不動産の増加（前連結会計年度比5,393百万円増）によるものであります。負債の増加した主な要因は、借入金の増加（前連結会計年度比7,901百万円増）によるものであります。

また資本は、5,862百万円増加し、52,021百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げによるものであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ2,770百万円増加し、26,520百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、7,615百万円(前連結会計年度比7.4%増)となりました。これは主に、税引前利益10,171百万円、法人所得税の支払額2,226百万円等によるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、10,786百万円(前連結会計年度は、18百万円の使用)となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出8,714百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,502百万円等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、5,941百万円(前連結会計年度は、4,962百万円の使用)となりました。これは主に、新規物件仕入に係る長期借入れによる収入41,148百万円、物件売却等に伴う長期借入金の返済による支出33,360百万円、利息の支払額960百万円及び配当金の支払額1,206百万円等があったことによるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	33.8	37.7	37.5
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	33.1	43.1	36.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	9.5	9.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	8.0	7.9

親会社所有者帰属持分比率 : 親会社所有者帰属持分/資産合計

時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 : 株式時価総額/資産合計

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注4) 有利子負債は、連結財政状態計算書に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(注5) 2016年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載していません。

## (4) 今後の見通し

当社の主要ターゲット市場である不動産投資市場では、良好な資金調達環境が続いており、企業やJリート、海外投資家等によって活発に不動産取引が行われています。一部の地方銀行による不正融資問題を受けて、レンダーが個人投資家向け投資用不動産融資に対して慎重な姿勢を強めているものの、世界の主要都市と比べて投資環境は良く、堅調なオフィス需要や安定的なマンション需要を下支えにした不動産投資需要が継続するとの見通しをしております。一方、好調な都心不動産に比べて郊外の投資用不動産は相対的に弱さが見られており、不動産市場の変化を見据えた投資戦略が必要であると考えています。

2019年11月期につきましては、中期経営計画「Seamless Growth 2020」（2017年12月～2020年11月）の2年目として、既存事業のさらなる成長と新たな収益事業の確立に向けて引き続き取り組んでまいります。

不動産流動化事業においては、既存不動産の再生・付加価値創造ビジネスを推進し、取扱商品の拡大、販売手法の多様化等により事業の拡大を目指してまいります。仕入れにおいては、ポートフォリオを意識しながら、流動性が高い都心の中小規模不動産の取扱い拡大と収益性の高い20億円超の中・大型不動産の取得を積極的に進めてまいります。不動産開発事業においては、需要が底堅い戸建住宅・分譲マンションの開発販売を推進することに加えて、立地需要を見極めた物流施設、ホテルなどの開発も推進してまいります。一方、安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスにおいては、不動産賃貸事業における保有固定資産の拡大、不動産ファンド・コンサルティング事業におけるアセットマネジメント受託資産の積み上げ、不動産管理事業における受託物件増加を目指し、各セグメントの拡大を図ってまいります。

また、新たな収益事業確立への取り組みとして、2019年11月期より新たにホテル事業セグメントを設けました。既存保有物件の運営・賃貸のほか、2017年12月に開業したトーセイホテルココネ神田、2018年12月に開業したトーセイホテルココネ上野に続く自社ブランドホテル開発を現在3箇所まで進めており、ホテル事業の成長とトーセイブランド向上に向けて取り組んでまいります。

以上の施策の実行により、次期の当社連結業績見通しは、売上高71,510百万円(前連結会計年度比16.2%増)、営業利益12,052百万円(同10.8%増)、税引前利益11,230百万円(同10.4%増)、当期利益7,708百万円(同12.5%増)の増収増益を予定しております。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分につきましては、安定的な配当の継続に努めていくとともに、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当のバランスにつき、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

2018年11月期の期末配当につきましては、1株につき30円を予定しております。

また、2019年11月期の期末配当につきましては、1株につき37円を予定しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際会計基準(IFRS)を適用しております。

IFRS適用の目的は、海外における信用力向上、グローバルオファリング等の資金調達の柔軟性向上、海外投資家等の利便性向上等であり、今後のグローバル展開において、多くのメリットを享受できると考えたためであります。

また、東京証券取引所ならびに重複上場しているシンガポール証券取引所の双方に、IFRSベースの財務諸表をそのまま提出できる点もメリットのひとつと考えております。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結財政状態計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (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	23,750,239	26,520,569
営業債権及びその他の債権	2,148,608	3,090,237
棚卸資産	59,718,614	62,457,864
その他の流動資産	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	5,305,652	8,785,869
投資不動産	28,359,547	33,752,847
無形資産	83,544	87,966
売却可能金融資産	1,751,463	2,244,831
営業債権及びその他の債権	859,731	865,235
繰延税金資産	517,587	903,707
その他の非流動資産	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	4,278,612	4,075,579
借入金	6,449,040	7,308,494
未払法人所得税等	732,961	2,445,597
引当金	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	3,280,020	3,708,969
借入金	60,674,335	67,716,752
退職給付に係る負債	472,574	493,554
引当金	19,197	6,817
繰延税金負債	—	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	6,421,392	6,554,139
資本剰余金	6,464,240	6,544,924
利益剰余金	33,209,210	38,843,309
自己株式	—	△128
その他の資本の構成要素	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)

	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	57,754,328	61,543,319
売上原価	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	7,153,850	7,860,072
その他の収益	215,754	147,032
その他の費用	44,550	134,249
営業利益	9,833,867	10,875,807
金融収益	76,881	85,743
金融費用	861,281	790,534
税引前利益	9,049,467	10,171,017
法人所得税	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	△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	12,035	△881
売却可能金融資産の公正価値の純変動	△2,644	13,480
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	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)	127.48	141.36
希薄化後1株当たり当期利益(円)	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)

	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			△1,062,248			△1,062,248	△1,062,248
株式報酬		45,416				45,416	45,416
その他の資本の構成 要素から利益剰余金 への振替			△4,016		4,016	—	—
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)

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

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 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	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	23,750,239	26,520,569

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (セグメント情報)

## (1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。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

## 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

## (1株当たり情報)

	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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。