



平成26年11月期 決算短信〔IFRS〕（連結）

平成27年 1月14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 <http://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) 03-3435-2864
 定時株主総会開催予定日 平成27年 2月25日 配当支払開始予定日 平成27年 2月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年 2月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年11月期の連結業績（平成25年12月1日～平成26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	%
26年11月期	49,981	42.5	5,560	42.1	4,663	44.7	2,874	43.2	2,874	43.2	3,021	50.2
25年11月期	35,070	44.9	3,914	37.0	3,222	45.2	2,006	36.9	2,006	36.9	2,011	37.4

	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	%	%	%
26年11月期	59.53	—	9.2	6.1	11.1
25年11月期	43.05	—	7.1	4.7	11.2

(参考) 持分法による投資損益 26年11月期 一百万円 25年11月期 一百万円

(注) 1. 平成25年11月期の各財務数値は、会計方針の一部変更に伴い遡及修正を行っております。詳細は14ページ「5. 連結財務諸表(6)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

2. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり当期利益を算定しております。

(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
26年11月期	80,858	32,727	32,727	40.5	677.82
25年11月期	71,283	30,092	30,092	42.2	623.24

(注) 1. 平成25年11月期の各財務数値は、会計方針の一部変更に伴い遡及修正を行っております。詳細は14ページ「5. 連結財務諸表(6)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

2. 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり親会社所有者帰属持分を算定しております。

(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
26年11月期	344	△2,878	3,891	16,100
25年11月期	2,772	△940	3,456	14,711

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	%	%
25年11月期	—	0.00	—	8.00	8.00	386	18.6	1.3
26年11月期	—	0.00	—	12.00	12.00	579	20.2	1.8
27年11月期(予想)	—	0.00	—	14.00	14.00		20.7	

3. 平成27年11月期の連結業績予想（平成26年12月1日～平成27年11月30日）

(%表示は、通期は対前期増減率)

	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		基本的1株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	56,425	12.9	6,000	7.9	5,042	8.1	3,258	13.4	3,258	13.4	67.48

※ 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 ー 社（社名）、除外 ー 社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

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

（注）詳細は14ページ「5. 連結財務諸表(6) 連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）	26年11月期	48,284,000株	25年11月期	48,284,000株
② 期末自己株式数	26年11月期	－株	25年11月期	－株
③ 期中平均株式数	26年11月期	48,284,000株	25年11月期	46,602,904株

（注）当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

（参考）個別業績の概要

1. 平成26年11月期の個別業績（平成25年12月1日～平成26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	%
26年11月期	45,361	51.0	5,016	48.1	4,130	55.6	2,439	47.3
25年11月期	30,044	54.6	3,388	31.8	2,654	31.7	1,656	38.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年11月期	50.52	—
25年11月期	35.54	—

（注）当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年11月期	76,218	31,131	40.8	644.76
25年11月期	67,207	29,015	43.2	600.94

（参考）自己資本 26年11月期 31,131百万円 25年11月期 29,015百万円

（注）当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますので、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成27年11月期の個別業績予想（平成26年12月1日～平成27年11月30日）

（%表示は、通期は対前期増減率）

	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	50,633	11.6	4,434	7.4	2,838	16.4	58.78

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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4ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析②次期の業績見通し」をご覧ください。

(2) 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。

(3) 当社は、平成27年1月14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・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略	9
(3) 会社の対処すべき課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結財政状態計算書	10
(2) 連結包括利益計算書	11
(3) 連結持分変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 継続企業の前提に関する注記	14
(6) 連結財務諸表に関する注記事項	14
(会計方針の変更)	14
(表示方法の変更)	14
(セグメント情報)	15
(1株当たり利益)	16
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度（平成25年12月1日～平成26年11月30日）におけるわが国の経済は、デフレ脱却を目指した政府の各種経済政策および日銀の金融緩和の効果により、緩やかな回復基調で推移しています。

当社グループが属する不動産業界におきましては、賃料上昇の期待や低金利を追い風に企業による不動産取引が拡大し、平成26年度上期（4月～9月）の上場会社等による不動産取得額は、過去最高に次ぐ約2兆1千億円（前年同期比10.0%増）となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、建築コスト上昇により価格が高騰したことから消費者の購入意欲が鈍り、直近の平成26年10月の契約率は63.3%と低水準にとどまりました。供給も、着工戸数減少に加えて売り控えの動きで大幅に減少し、平成26年の発売戸数は前年実績を2割以上下回る4万3000戸程度になる見方がされています（民間調査機関調べ）。

また、首都圏分譲戸建市場においては、消費税増税の反動が長引き、毎月の供給数は前期比マイナスが続いています。平成26年1月～9月の供給数は前期比6.1%の落込みとなり、マーケット回復の遅れが懸念されています（国土交通省調べ）。

一方、東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では回復が進み、平成26年10月の空室率は5%台半ばまで低下しました。平均賃料も10ヶ月連続で小幅に上昇し、16,913円/坪（前年同月比で676円上昇、4.2%アップ）となりました（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、金融緩和と賃料上昇期待により資金流入が続いているものの、物件価格上昇による利回り低下によりJ-REITの物件取得はペースが鈍り、平成26年1月～10月の物件取得額は前年同期比32.5%減の1兆2千億円にとどまりました（民間調査機関調べ）。

なお、平成26年6月末時点のJ-REIT運用資産額は11兆9千億円、私募ファンドは15兆5千億円となり、合計すると27兆4千億円の市場規模となっております（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や賃貸マンションなどの一棟販売を順調に進捗させるとともに、不動産開発事業においては、戸建住宅、分譲マンション等の販売を推進いたしました。また、当社100%子会社のトーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が資産の運用を受託するトーセイ・リート投資法人が、東京証券取引所へ上場いたしました。今般のJ-REIT参入は、当社グループの事業ポートフォリオにおけるバリューチェーンの強化に資するものと認識しており、本投資法人の中長期的な収益の向上ならびに安定的な成長をサポートすることによって、当社グループのさらなる企業価値向上を図ってまいります。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高49,981百万円（前連結会計年度比42.5%増）、営業利益5,560百万円（同42.1%増）、税引前利益4,663百万円（同44.7%増）、当期利益2,874百万円（同43.2%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、「多摩センタートーセイビル」(東京都多摩市)、「稲毛海岸ビル」(千葉県千葉市)、「KM新宿ビル」(東京都新宿区)、「秋葉原トーセイビル」(東京都千代田区)、「上野竹内ビル」(東京都台東区)、「FLEG西麻布」(東京都港区)、「柳橋鈴和ビル」(東京都台東区)等31棟のバリューアップ物件および新宿6丁目の土地等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)、「ヒルトップ横濱東寺尾」(神奈川県横浜市)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)等で58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25棟、土地等5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34,743百万円(前連結会計年度比213.1%増)、セグメント利益は3,330百万円(前連結会計年度比138.1%増)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パームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ」(東京都中央区)において、33戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート世田谷岡本」(東京都世田谷区)、「パームスコート奥沢1丁目」(東京都世田谷区)、「パームスコート山王1丁目」(東京都大田区)、「THEパームスコート横濱白楽」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート川崎大師」(神奈川県川崎市)等において、80戸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、戸建住宅開発用地9件および店舗開発用地1件を取得しております。

以上の結果、売上高は6,112百万円(前連結会計年度比62.6%減)、セグメント利益は432百万円(前連結会計年度比70.1%減)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30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23棟を取得し、リーシングに努めました。また、以前より保有する固定資産およ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4,153百万円(前連結会計年度比56.9%増)、セグメント利益は2,414百万円(前連結会計年度比51.8%増)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当連結会計年度は、新たに130,896百万円のアセットマネジメント受託資産残高を獲得する一方で、ファンドの物件売却等により78,317百万円の残高が減少いたしました。

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949百万円(前連結会計年度比32.1%減)、セグメント利益は174百万円(前連結会計年度比73.9%減)となりました。

前連結会計年度と比較して減収減益となった主な要因は、前連結会計年度に大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が当セグメントに計上されていたためであります。

なお、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(注)は、300,607百万円であります。

(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、ビル・駐車場・学校・倉庫等の管理棟数は、前連結会計年度に比べ8棟増加し351棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前連結会計年度に比べ10棟減少し193棟となり、合計管理棟数は、544棟（前連結会計年度比2棟減少）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は2,943百万円（前連結会計年度比6.8%減）、セグメント利益は227百万円（前連結会計年度比84.1%増）となりました。

学校案件の減少により、売上高は減少いたしました。また、手数料収入の増加や一般管理費の削減により、セグメント利益は増加いたしました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当連結会計年度は、代物弁済にて取得した不動産の売却およびリーシング活動等に注力いたしました。また、第3四半期連結会計期間にM&Aにより取得した(株)クリスタルスポーツクラブからの会費収入も収益に寄与しております。

以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は1,078百万円（前連結会計年度比157.4%増）、セグメント利益は213百万円（前連結会計年度比193.0%増）となりました。

② 次期の業績見通し

新年度における事業環境につきましては、アベノミクスによる金融緩和の継続、2020年の東京オリンピック開催決定の期待感などから、緩やかな景気回復を背景に企業などによる不動産取引は引き続き拡大傾向が続くとみられます。一方、戸建住宅は消費税増税の反動が長引き、マーケット回復の遅れが懸念されています。また、円安・株高などを背景に不動産投資市場には海外の投資マネーが引き続き流入する等の見通しのもと、全体としては引き続き好調な事業環境が継続するものと判断しております。このような事業環境を背景に、当社グループは不動産流動化事業において、個人投資家からリート、私募ファンドまで幅広い購入者に向けた多種の収益不動産の再生、販売に傾注してまいります。不動産開発事業では需要が堅調なエンドユーザー向け新築戸建住宅の開発、販売に積極的に取り組むとともに、トーセイオリジナルの収益不動産開発を進めてまいります。また、安定3事業と位置付ける不動産賃貸事業では保有賃貸資産の増加と稼働率の向上、不動産ファンド・コンサルティング事業ではアセットマネジメント受託資産の積み上げ、不動産管理事業では管理棟数のさらなる増加を目指し、各セグメントの収益拡大を図ってまいります。

また、トーセイ・リート投資法人の上場にともない、同リートに対するスポンサーサポート機能を果たすことを踏まえ、中大型の収益不動産や開発用地等の仕入について積極的な姿勢で臨んでまいります。さらに、現在の好調な不動産市況は当社グループの成長、拡大ステージにおける好機と捉え、国内・海外の投資マネーの取り込みによる新規不動産ファンド組成やシンガポール現地法人等を活用したグローバル事業の強化に向けてグループの総力を結集してまいります。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56,425百万円（前連結会計年度比12.9%増）、営業利益6,000百万円（同7.9%増）、税引前利益5,042百万円（同8.1%増）、当期利益3,258百万円（同13.4%増）の増収増益を予定しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び資本の状況

当連結会計年度末の資産につきましては、前連結会計年度比9,575百万円増加し、80,858百万円となりました。これは主として、棚卸資産3,524百万円の増加、投資不動産1,154百万円の増加および売却可能金融資産1,635百万円の増加によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度比6,939百万円増加し、48,130百万円となりました。これは主として、物件仕入に伴う借入が、売却に伴う借入返済を上回ったことにより、借入金が増加したことによるものであります。

資本につきましては、前連結会計年度比2,635百万円増加し、32,727百万円となりました。これは主として、利益剰余金の積み上げによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ1,388百万円増加し、16,100百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フロー及びそれらの要因は、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、344百万円（前連結会計年度比87.6%減）となりました。これは主に、税引前利益4,663百万円を計上したこと、不動産流動化事業および不動産開発事業における物件仕入が順調に推移し、物件売却による減少を上回ったことによる棚卸資産の増加3,378百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、2,878百万円（前連結会計年度比206.0%増）となりました。これは主に、売却可能金融資産の取得による支出2,196百万円と投資不動産の取得による支出1,125百万円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、3,891百万円（前連結会計年度比12.6%増）となりました。これは主に、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件仕入が順調に推移し、売却を上回ったことにより、借入れによる収入が借入金の返済を上回ったためであります。

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成24年11月期	平成25年11月期	平成26年11月期
親会社所有者帰属持分比率 (%)	40.6	42.2	40.5
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率 (%)	25.1	52.6	43.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	12.6	117.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	3.8	0.3

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) 平成24年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

(3) 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。

平成26年11月期の期末配当につきましては、1株につき12円を予定しております。

また、平成27年11月期の期末配当につきましては、1株につき14円を予定しております。

2. 企業集団の状況

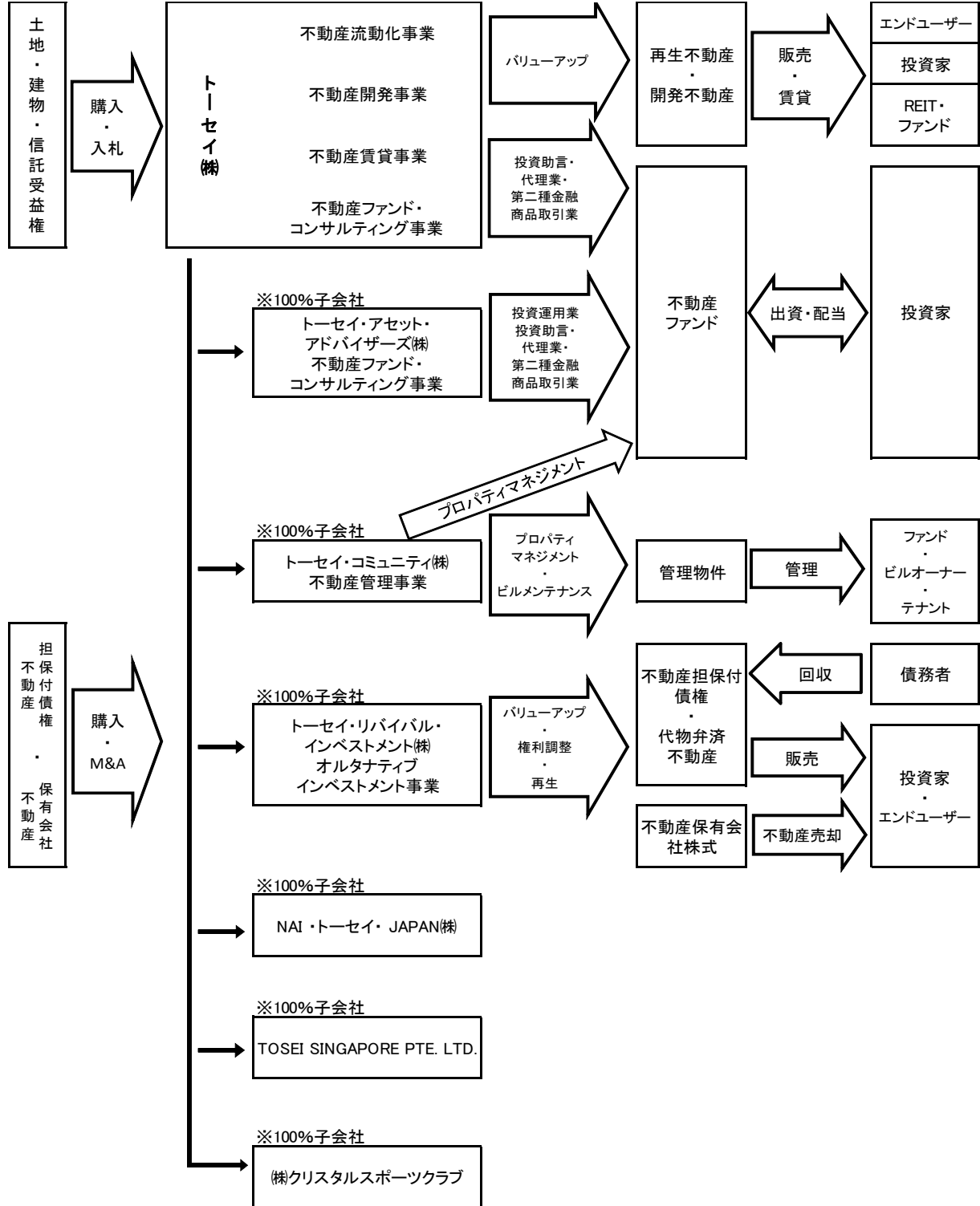
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社8社（連結子会社7社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容および当社と主要な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。また、「Restyling事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しております（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p> <p>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T' S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついております。</p>	当社
不動産ファンド・コンサルティング事業	<p>当社グループでは、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業に基づく事業を行っております。具体的な事業内容としては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の通減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータルのサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対する的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。</p>	トーセイ・コミュニティ(株)

オルタナティブ・インベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。 その他、スポーツクラブ運営を行っております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)
--------------------	---	------------------------

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。」ことを存在理念とし、常に「モノづくり」へのこだわりを持ち、不動産と金融の融合を意識し、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、オルタナティブインベストメント事業の6事業を推進しています。当社グループは10年後、20年後を視野に入れた不動産の価値再生を行うことで社会に貢献し、グループ企業価値を向上することを目指しております。

(2) 目標とする経営指標、中長期的な会社の経営戦略

当社グループは上記の存在理念の下、グループ企業価値の向上を果たすべく3ヶ年単位の中期経営計画を定めております。平成27年11月期を初年度とする新中期経営計画「Advancing Together 2017」では、“既存事業のさらなる拡大・周辺事業領域の検討と進出” “最適ガバナンス及び効率的組織運営体制の構築” “人財育成及びグループ社員の従業員満足度の向上” “顧客満足度の向上とトーセイブランドの確立”を四大方針に掲げ、競争優位性を維持できる組織と経営品質を備えた不動産事業グループを目指すことを中期的な経営戦略としております。

(3) 会社の対処すべき課題

アベノミクスの各種経済政策の効果により、円安、株高が進行し、景況感は緩やかに回復しています。これに伴い不動産取引価格や賃料の上昇、空室率の低下が見られるなど不動産投資市場も回復しました。一方、住宅市場は消費税増税や建築費高騰の影響を受け、供給ペースの鈍化や契約率の低下傾向が見られ、安定的な底堅さはあるもののその動向は注視する必要があります。

このような環境認識の下、新中期経営計画の四大方針を達成するために、i)不動産市場の変化を見越した再生用収益不動産、不動産開発用地仕入の強化と最適投資バランスの実現、ii)当社ならびにグループ各社の事業拡大に伴う組織拡大を見据えたグループガバナンスのさらなる強化と生産性向上のための効率的な組織体制の実現と運営、iii)グループの拡大を実現するための要員確保、次世代を担う人材の育成、それらを含めたグループ全従業員の就業満足度の向上、iv)オリジナリティーのある商品、高品質のサービスの提供を通じた「革新・挑戦」と「安心・信頼」の二面性を兼ね備えたトーセイブランドの確立、を会社の対処すべき課題と認識しております。

4. 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、資金調達の柔軟性並びに海外投資家の比較可能性向上等であり、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、重複上場しているシンガポール証券取引所において、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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結財政状態計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年11月30日)	当連結会計年度 (平成26年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	14,711,997	16,100,795
営業債権及びその他の債権	902,131	2,049,710
棚卸資産	38,040,625	41,565,148
その他の流動資産	24,781	166,612
流動資産合計	53,679,536	59,882,266
非流動資産		
有形固定資産	3,304,792	3,293,308
投資不動産	12,703,600	13,858,329
無形資産	31,598	77,675
売却可能金融資産	810,105	2,445,963
営業債権及びその他の債権	188,884	780,758
繰延税金資産	560,541	515,765
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	17,603,536	20,975,814
資産合計	71,283,073	80,858,080
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,323,705	2,590,792
借入金	7,587,433	5,380,269
未払法人所得税等	865,256	1,393,664
引当金	209,124	267,281
流動負債合計	10,985,520	9,632,009
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	2,107,809	2,697,083
借入金	27,449,160	35,024,707
退職給付に係る負債	624,154	697,680
引当金	24,003	78,764
非流動負債合計	30,205,126	38,498,235
負債合計	41,190,647	48,130,244
資本		
資本金	6,421,392	6,421,392
資本剰余金	6,375,317	6,375,317
利益剰余金	17,294,366	19,776,474
その他の資本の構成要素	1,348	154,652
資本合計	30,092,426	32,727,836
負債及び資本合計	71,283,073	80,858,080

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成26年11月30日)
売上高	35,070,345		49,981,563	
売上原価	26,392,097		40,018,772	
売上総利益	8,678,247		9,962,791	
販売費及び一般管理費	4,777,097		4,381,177	
その他の収益	33,004		45,084	
その他の費用	19,695		65,924	
営業利益	3,914,459		5,560,774	
金融収益	3,467		3,514	
金融費用	695,799		900,581	
税引前利益	3,222,127		4,663,706	
法人所得税	1,215,656		1,789,479	
当期利益	2,006,471		2,874,226	
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	664		△5,847	
純損益に振り替えられない項目の合計	664		△5,847	
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	3,776		32,455	
売却可能金融資産の公正価値の純変動	1,299		118,610	
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動	△431		2,236	
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目の合計	4,644		153,303	
税引後その他の包括利益	5,309		147,455	
当期包括利益	2,011,780		3,021,682	
当期利益の帰属				
親会社の所有者	2,006,471		2,874,226	
当期包括利益の帰属				
親会社の所有者	2,011,780		3,021,682	
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)	43.05		59.53	
希薄化後1株当たり当期利益(円)	—		—	

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の 資本の構成要素	資本合計
平成24年12月1日残高	5,454,673	5,516,499	15,562,315	△3,295	26,530,193
当期利益	—	—	2,006,471	—	2,006,471
その他の包括利益	—	—	—	5,309	5,309
当期包括利益	—	—	2,006,471	5,309	2,011,780
新株の発行	966,719	858,818	—	—	1,825,537
剰余金の配当	—	—	△274,104	—	△274,104
新規連結子会社の利益剰余金	—	—	△981	—	△981
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替	—	—	664	△664	—
平成25年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426

当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：千円)

	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の 資本の構成要素	資本合計
平成25年12月1日残高	6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426
当期利益	—	—	2,874,226	—	2,874,226
その他の包括利益	—	—	—	147,455	147,455
当期包括利益	—	—	2,874,226	147,455	3,021,682
剰余金の配当	—	—	△386,272	—	△386,272
その他の資本の構成要素から利益剰余金への振替	—	—	△5,847	5,847	—
平成26年11月30日残高	6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836

(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		当連結会計年度	
	(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27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	3,222,127		4,663,706	
減価償却費	173,480		188,916	
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	107,989		68,424	
受取利息及び受取配当金	△3,467		△3,514	
支払利息	695,799		900,581	
売却可能金融資産売却益	△7,323		△531	
有形固定資産除却損	183		1,597	
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	908,464		△1,588,666	
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,118,535		△3,378,869	
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△1,021,652		781,843	
その他	△682		△4,921	
小計	2,956,384		1,628,567	
利息及び配当金の受取額	3,566		3,513	
法人所得税の支払額	△187,336		△1,287,543	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,772,614		344,537	
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	—		△140,000	
有形固定資産の取得による支出	△11,064		△19,666	
投資不動産の取得による支出	△525,736		△1,125,123	
無形資産の取得による支出	△4,490		△59,106	
売却可能金融資産の取得による支出	△667,000		△2,196,590	
売却可能金融資産の回収による収入	216,700		750,002	
売却可能金融資産の売却による収入	50,782		1,156	
貸付金の実行による支出	—		△300,000	
貸付金の回収による収入	83		68	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—		210,317	
その他	—		174	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△940,724		△2,878,766	
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)	△378,400		183,000	
長期借入れによる収入	20,869,988		32,389,000	
長期借入金の返済による支出	△17,855,004		△27,206,985	
株式の発行による収入	1,825,537		—	
配当金の支払額	△273,717		△384,763	
利息の支払額	△729,954		△1,086,000	
その他	△1,771		△2,355	
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,456,677		3,891,894	
現金及び現金同等物の増減額	5,288,567		1,357,665	
現金及び現金同等物の期首残高	9,410,622		14,711,997	
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,770		31,131	
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	9,036		—	
現金及び現金同等物の期末残高	14,711,997		16,100,795	

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表に関する注記事項

(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19号	従業員給付	数理計算上の差異及び過去勤務費用の認識、退職後給付の表示及び開示
IFRS第10号	連結財務諸表	どの企業を連結するかを決定するための基礎としての支配の概念の明確化及び適用
IFRS第11号	共同支配の取決め	共同支配の取決めの当事者の財務報告に関する原則であり、従来のIAS第31号及びSIC第13号を置き換えるもの
IFRS第12号	他の企業への関与の開示	子会社、共同支配の取決め、関連会社又は非連結の組成された企業への関与に関する開示要求
IFRS第13号	公正価値測定	他の基準書で公正価値測定が求められる際のフレームワークの設定

上記の基準が連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

なお、上記基準のうちIAS 第19号については、経過措置に従い比較情報について遡及修正を行っております。

(表示方法の変更)

従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費については、「売上原価」の区分に計上しておりましたが、当連結会計年度より「販売費及び一般管理費」の区分に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結包括利益計算書の組み替えを行っております。この結果、前連結会計年度の連結包括利益計算書において、「売上原価」に表示していた1,367,002千円は「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

(セグメント情報)

(1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループは、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド・コンサルティング事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

(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利益は以下のとおりであります。

前連結会計年度

(自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)

(単位：千円)

	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	オルタナティ ブインベス トメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	11,098,020	16,347,700	2,647,153	1,398,239	3,160,312	418,918	—	35,070,345
セグメント間の売上高	—	—	56,559	21,654	381,595	21,195	△481,004	—
合計	11,098,020	16,347,700	2,703,713	1,419,893	3,541,908	440,113	△481,004	35,070,345
セグメント利益	1,398,665	1,447,316	1,590,390	669,997	123,565	73,024	△1,388,500	3,914,459
金融収益・費用（純額）								△692,332
税引前利益								3,222,127

(注) 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の数値となっております。

当連結会計年度

(自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)

(単位：千円)

	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	オルタナティ ブインベスト メント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	34,743,813	6,112,575	4,153,421	949,437	2,943,854	1,078,462	—	49,981,563
セグメント間の売上高	—	—	57,161	9,242	516,012	—	△582,416	—
合計	34,743,813	6,112,575	4,210,582	958,680	3,459,867	1,078,462	△582,416	49,981,563
セグメント利益	3,330,667	432,323	2,414,670	174,963	227,423	213,949	△1,233,224	5,560,774
金融収益・費用（純額）								△897,067
税引前利益								4,663,706

(1株当たり利益)

	前連結会計年度 (自 平成24年12月1日 至 平成25年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成25年12月1日 至 平成26年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益（千円）	2,006,471	2,874,226
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	46,602,904	48,284,000
基本的1株当たり当期利益（円）	43.05	59.53

- (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 希薄化後1株当たり当期利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的1株当たり当期利益を算定しております。
- 4 「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については、遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の基本的1株当たり当期利益は、0.06円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。