



## 2020年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2021年1月12日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東・SGX  
 コード番号 8923・S2D URL https://www.toseicorp.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇 (TEL) 03-3435-2865  
 定時株主総会開催予定日 2021年2月25日 配当支払開始予定日 2021年2月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年2月26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. 2020年11月期の連結業績 (2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	63,939	5.3	6,427	△49.4	5,901	△51.2	3,602	△57.4	3,602	△57.4	3,064	△64.7
2019年11月期	60,727	△1.3	12,690	16.7	12,090	18.9	8,447	23.3	8,447	23.3	8,684	26.7

	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
2020年11月期	円 銭 76.05	円 銭 75.94	% 6.1	% 3.6	% 10.1
2019年11月期	円 銭 176.40	円 銭 175.83	% 15.3	% 8.0	% 20.9

(参考) 持分法による投資損益 2020年11月期 ー百万円 2019年11月期 ー百万円

## (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
2020年11月期	百万円 161,684	百万円 58,969	百万円 58,969	% 36.5	円 銭 1,250.00
2019年11月期	百万円 161,894	百万円 58,306	百万円 58,306	% 36.0	円 銭 1,225.27

## (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
2020年11月期	百万円 12,509	百万円 △4,054	百万円 △3,414	百万円 37,039
2019年11月期	百万円 △3,799	百万円 △2,133	百万円 11,412	百万円 31,998

## 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			
2019年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 42.00	円 銭 42.00	百万円 1,998	% 23.8	% 3.7
2020年11月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 19.00	円 銭 19.00	百万円 896	% 25.0	% 1.5
2021年11月期(予想)	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 29.00	円 銭 29.00		% 26.2	

## 3. 2021年11月期の連結業績予想 (2020年12月1日～2021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	69,535	8.8	8,707	35.5	8,001	35.6	5,218	44.9	110.61

※ 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 社（社名）、除外 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

(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）	2020年11月期	48,683,800株	2019年11月期	48,595,300株
② 期末自己株式数	2020年11月期	1,508,353株	2019年11月期	1,008,805株
③ 期中平均株式数	2020年11月期	47,370,103株	2019年11月期	47,884,495株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年11月期の個別業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	51,958	6.3	2,853	△70.4	3,384	△65.4	2,594	△64.3
2019年11月期	48,861	1.7	9,638	52.3	9,770	44.3	7,273	35.4

  

	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
2020年11月期	54.77	54.70
2019年11月期	151.89	151.40

(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
2020年11月期	148,071	51,737	34.9	1,095.59
2019年11月期	149,812	52,076	34.7	1,093.35

(参考) 自己資本 2020年11月期 51,685百万円 2019年11月期 52,028百万円

2. 2021年11月期の個別業績予想（2020年12月1日～2021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	56,062	7.9	7,397	118.5	5,864	126.0	124.31

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、添付資料6ページ「1. 経営成績等の概況 (5) 今後の見通し」をご覧ください。

(2) 当社は、2021年1月12日に機関投資家及びアナリスト向けに決算説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明会資料については、決算開示後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

## ○目次

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

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2019年12月1日～2020年11月30日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況が続いております。各種政策の効果や海外経済の改善もあり持ち直しの動きが見られていましたが、足元では、国内外で新型コロナウイルス感染症が再拡大しており、動向を注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界では、2020年1月～9月の国内不動産投資額は一時落ち込みを見せたものの、物流施設とレジデンスを中心に回復し、累計期間では3.4兆円と前年同期比2%の減少にとどまりました。投資市場の先行きに不透明感がありますが、相対的に新型コロナウイルス感染症の影響が軽微な日本市場は海外投資家から人気が高く、インバウンド投資の増加により、世界の都市別投資額では東京が1位となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場では、2020年1月～10月の新規供給戸数は、1万7千戸と前年同期比20.7%減となりました。緊急事態宣言下での販売自粛の影響で4、5月は大きく落ち込みましたが、9、10月は2カ月連続で前年実績を上回り、また、初月契約率も好不調の目安となる70%を上回って推移するなど、持ち直しの動きが見られます。分譲戸建市場では、2020年1月～9月の住宅着工戸数は4万戸と前年同期比で14.2%減少しました（民間調査機関調べ）。

2020年4月～10月の建設工事受注高（大手50社）は、6兆4,449億円となりました（前年同期比7.8%減）。公共工事は1兆7,148億円（前年同期比28.1%増）となり9ヶ月連続で増加していますが、新型コロナウイルス感染症の影響による工事遅延等により、民間工事が4兆3,616億円（前年同期比14.6%減）と前年を大きく下回って推移しています。一方、2020年1月～10月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費坪単価が908千円/坪と前年同期からは下落しましたが（前年同期935千円、2.9%減）、依然として高い水準で推移しています。木造は569千円/坪（前年同期562千円、1.2%増）と緩やかに上昇を続けています（国土交通省調べ）。

東京都心ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、2020年3月から空室率が上昇に転じ、2020年10月時点の平均空室率は3.93%（前年同期比2.30ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、前年同月では424円上回っているものの、2020年8月から3ヶ月連続で下落し22,434円/坪となりました。経済の先行き懸念から、拡張の鈍化と、オフィス集約や縮小の動きによる解約が見られており、今後の需給動向が注視されます（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2020年10月の賃貸ストックは632万坪（前年同期比10.8%の増加）となりました。空室率は0.4%と2008年の調査開始以降で最も低い水準を維持しており、需給が逼迫する状況が続いています。今後も、Eコマースの利用拡大継続などにより、空室率は低い水準で推移すると見られています（民間調査機関調べ）。

不動産ファンド市場は、緩やかに市場規模が拡大しています。J-REITでは物流施設を中心に取得が進み、2020年10月のJ-REIT運用資産額は20.1兆円（前年同期比1.1兆円の増加）となりました。2020年6月時点の私募ファンドの運用資産額21.1兆円と合わせると、不動産証券化市場の規模は41.2兆円となりました（民間調査機関調べ）。

東京都ビジネスホテル市場では、2020年8月の客室稼働率は23.6%（前年同期は84.4%）となりました。2020年7月よりGoToトラベルキャンペーンが開始されましたが、対象地域から東京都が除外されたこと等の影響により回復は限定的となりました。また、2020年1月～8月の東京都の全施設タイプにおける延べ宿泊者数は1,948万人泊（前年比62.3%減）となりました。渡航制限継続による訪日外国人の大幅な減少や感染者数再増加の影響を受け、当面は厳しい状況が続くと予想されます（観光庁調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは不動産流動化事業で収益オフィスビルや賃貸マンション等の一棟販売を進捗させるとともに、不動産開発事業においては、分譲マンションや戸建住宅、物流施設の販売を推進しました。

以上の結果、当連結会計年度は、売上高63,939百万円（前連結会計年度比5.3%増）、営業利益6,427百万円（同49.4%減）、税引前利益5,901百万円（同51.2%減）、当期利益3,602百万円（同57.4%減）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、「神楽坂プラザビル」（東京都新宿区）、「T's garden北柏」（千葉県柏市）、「駒込3丁目ビル」（東京都豊島区）等43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「エコロジー落合レジデンス」（東京都新宿区）、「ヒルトップ横浜東寺尾」（神奈川県横浜市）等で4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7件を取得しております。

また、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に1,531百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は31,154百万円(前連結会計年度比0.5%増)、セグメント利益は5,596百万円(前連結会計年度比27.8%減)となりました。

#### (不動産開発事業)

当連結会計年度は、需要が堅調な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パームス相模原パークブライティア」(神奈川県相模原市)において243戸を販売いたしました。戸建住宅では、「THEパームスコート三ツ池公園Ⅱ」(神奈川県横浜市)、「THEパームスコート国分寺恋ヶ窪」(東京都国分寺市)等において、80戸を販売いたしました。その他、物流施設1件、商業施設1件、土地6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、賃貸マンション開発用地1件、商業施設開発用地1件、40戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、不動産開発事業においても、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、一部の物件についてIAS第2号「棚卸資産」の規定に基づき正味実現可能価額で評価を行っております。これにより売上原価に6,252百万円の評価損を計上しております。

以上の結果、不動産開発事業の売上高は16,171百万円(前連結会計年度比12.7%増)、セグメント損失は3,743百万円(前連結会計年度は1,528百万円の利益)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21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17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5,810百万円(前連結会計年度比2.2%減)、セグメント利益は2,319百万円(前連結会計年度比2.0%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)846,478百万円から、ファンドの物件売却等により69,998百万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、346,926百万円の残高が増加し、当連結会計年度末のアセットマネジメント受託資産残高は1,123,406百万円となりました。

以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は5,676百万円(前連結会計年度比51.2%増)、セグメント利益は4,193百万円(前連結会計年度比77.3%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、ホテル及び物流施設等で449棟、分譲マンション及び賃貸マンションで246棟、合計695棟(前連結会計年度末比36棟増加)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は4,690百万円(前連結会計年度比2.3%増)、セグメント利益は667百万円(前連結会計年度比32.5%増)となりました。

## (ホテル事業)

当連結会計年度は、「トーセイホテルココネ浅草蔵前」、「トーセイホテルココネ上野御徒町」を開業しました。お客様の安全、安心を第一に考え、営業活動にあたりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は大きく、売上高・セグメント損益とも想定を大きく下回りました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は437百万円(前連結会計年度比59.8%減)、セグメント損失は673百万円(前連結会計年度は99百万円の利益)となりました。

## (2) 経営成績等に関する分析、検討内容

当連結会計年度は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴うパンデミックにより先行き不透明感が増していくなか、不動産市場の動向を慎重に注視しながらの仕入販売活動となりました。成長ドライバーである売買事業のうち、不動産開発事業はほぼ計画通りに販売を進捗させましたが、中古再生不動産を取り扱う不動産流動化事業は、流動性の低下と流通価格下落が懸念されたことから、第2四半期以降、戦略的に物件販売時期の見直しを行いつつ商品力の弱いストックを優先して販売いたしました。また、第2四半期末には、両事業の棚卸資産評価においてコロナ禍の影響を大きく受ける開発ホテル施設及び開発商業施設を中心に7,680百万円の評価損を計上いたしました。この評価損の計上は、当社グループの将来リスク軽減に資するものと判断しておりますが、当連結会計年度においては両事業の利益率低下の要因となりました。

一方、当社グループが安定収益事業と位置付けるストック・フィービジネスでは、不動産賃貸事業における当社保有物件の稼働率低下は見られず、賃料軽減要請等も含め新型コロナウイルス感染症の影響は軽微であります。また、不動産ファンド・コンサルティング事業は、不動産取得意欲の強い国内外機関投資家需要を取込み、受託資産残高は過去最高の1.1兆円へと成長しました。さらなる事業拡大に向けて、当連結会計年度はクラウドファンディング事業「トーセイ不動産クラウドTREC FUNDING」を立ち上げたほか、セキュリティトークン市場の将来性を踏まえトーセイ・トークン発行に向けた実証実験を始めるなど、積極的に事業を推進いたしました。ホテル事業は、既存3店舗を一時休業し、7月から新規開業の2店舗を加えた6店舗の営業を開始したものの、インバウンド客の消失により稼働は低迷が続いております。2021年秋頃迄には新型コロナウイルス感染症が収束することを期待し稼働回復に努めています。

これらの事業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高は前連結会計年度比5.3%増の63,939百万円、税引前利益は同51.2%減の5,901百万円、当期利益は同57.4%減の3,602百万円となりました。未だ新型コロナウイルス感染症の終息時期が見通せない事業環境ではありますが、当社グループは引き続き、手元流動性・財務健全性を確保しながら、将来の成長に向けた仕入活動を拡大し、売買事業の回復を図ってまいります。

なお、当社グループは、企業価値の向上を果たすべく、3ヶ年の中期経営計画を策定し事業を推進しています。2017年に策定した中期経営計画「Seamless Growth 2020」(2017年12月～2020年11月)では、過去最高益となる税引前利益120億円の達成を目指し、基本方針に掲げる「既存事業のさらなる成長」、「新たな収益事業の確立」、「成長を支える事業基盤強化への取り組み」を進めてまいりました。

具体的には、不動産流動化事業における空ビル及び大型物件の取扱い拡大や再生メニューの拡充など、需要変化への柔軟な対応により事業機会の最大化を図るとともに、物流施設開発事業への参入など、取り扱いアセットタイプの多様化により売買事業の拡充を進めました。また、5事業に次ぐ新たな収益事業としてホテル事業を立ち上げ、保有ホテル数は今後開発予定の4ホテルを含め10ホテル体制を予定しております。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、優良賃貸物件の取得推進、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における受託物件数の積み上げとサービス品質向上に努め、各セグメントの拡大を図ってまいりました。また、さらなる新規事業模索に向けてDX分野への研究も進めております。

これらの取り組みの結果、中計2年目の2019年度に1年前倒しで税引前利益120億円を達成し、2020年1月に最終年度の修正計画数値として税引前利益130億円を掲げましたが、当連結会計年度に発生したコロナ禍の影響で、前述の評価損を計上したことから、売上高、税引前利益、3年平均ROE及び3年平均利益成長率で計画を下回りました。売買事業と安定事業の比率については、前述の評価損計上により24:76(評価損計上を除くと52:48)となり、自己資本比率水準の維持、手元流動性確保など、今後の回復・成長ステージに向けた強固な財務基盤を実現しました。

## &lt; 中期経営計画「Seamless Growth 2020」定量計画（連結） &gt;

	当初計画数値 (2018年1月10日発表)	修正計画数値 (2020年1月9日発表)	実績
最終年度 連結売上高	1,000億円	803億円	639億円
最終年度 連結税引前利益	120億円	130億円	59億円
3年平均利益成長	10%以上	10%以上	—
3年平均ROE	12%以上	12%以上	11.8%
安定事業比率 (売買事業：安定事業)	50：50	60：40	24：76
自己資本比率	35%	36%	36.5%

## (3) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ209百万円減少し、161,684百万円となりました。負債は872百万円減少し、102,714百万円となりました。

総資産が減少した主な要因は、現金及び現金同等物の増加（前連結会計年度末比5,040百万円増）及び有形固定資産の増加（同、14,823百万円増）があったものの、棚卸資産の減少（同、8,156百万円減）及び投資不動産の減少（同、10,880百万円減）があったことによるものであります。負債の減少した主な要因は、借入金の増加（同、1,144百万円増）があったものの、営業債務及びその他の債務の減少（同、1,094百万円減）及び未払法人所得税等の減少（同、733百万円減）があったことによるものであります。

また資本は、663百万円増加し、58,969百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ及び配当金の支払、自己株式の取得によるものであります。

## (4) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ5,040百万円増加し、37,039百万円となりました。

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、12,509百万円（前連結会計年度は、3,799百万円の使用）となりました。これは主に、税引前利益5,901百万円、棚卸資産の減少8,154百万円、法人所得税の支払額3,139百万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、4,054百万円（前連結会計年度比90.1%増）となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出3,377百万円、その他の金融資産の取得による支出972百万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)

財務活動により使用した資金は、3,414百万円（前連結会計年度は、11,412百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入による収入33,963百万円があったものの、長期借入金の返済による支出31,925百万円及び配当金の支払額1,977百万円、自己株式の取得による支出500百万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

	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	37.5	36.0	36.5
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	36.0	40.0	33.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	9.9	-	7.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	7.9	-	12.9

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) 2019年11月期連結会計年度は、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについて記載しておりません。

## (5) 今後の見通し

未だ新型コロナウイルス感染症の終息が見通せない環境下であります。当社グループの主力市場である首都圏不動産投資市場は一時的に停滞を見せたものの、各国の金融緩和政策による世界的な低金利環境と金融機関による融資下支えを背景に、足元の不動産取引量は概ね前期並み水準に回復しています。特に、コロナ禍においても安定稼働している物流施設や投資用マンションに海外投資家の投資資金が流入しており、引き続き需要の増加が期待されます。また、取引価格においては、稼働率回復に時間を要するホテルを除き、投資家の不動産期待利回りに大きな変化は無く、流通価格の下落は軽微であります。ただし、低水準で推移していた首都圏オフィスで空室率上昇と賃料反落が観測されており、今後、コロナ禍を背景とした企業の業績不振や一部企業による大規模なテレワーク移行がもたらすオフィス需要への影響、金融機関の融資姿勢の変化を慎重に注視する必要があります。

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69,535百万円(前連結会計年度比8.8%増)、営業利益8,707百万円(同35.5%増)、税引前利益8,001百万円(同35.6%増)、当期利益5,218百万円(同44.9%増)の増収増益を予定しております。

前提となる事業環境認識として、2021年秋頃迄に新型コロナウイルス感染症が収束し徐々に経済活動が正常化へ向かい、2022年11月期には不動産市況が2019年度水準まで回復すると想定しています。引き続き先行き不透明な環境下での仕入拡大が課題となりますが、手元流動性・財務健全性を確保しながら、将来の成長に向けた仕入活動を拡大し、売買事業の回復を図ってまいります。

なお、当社グループは2021年11月期を初年度とする新中期経営計画「Infinite Potential 2023」(2020年12月～2023年11月)を策定致しました。不動産業界を取り巻く環境変化として、地球温暖化や企業の社会的責任に対する意識の高まり、少子高齢化社会の進行、DXやITを含むテクノロジーの急速な進展による新しい働き方やライフスタイルの多様化が挙げられます。不動産は暮らしを支える社会的インフラであることを認識し、当社グループは、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むとともに、グループの無限大の成長可能性を追求し、邁進してまいります。

<大方針>

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

<基本方針>

基本方針1. 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大

基本方針2. DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出

基本方針3. 事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略

基本方針4. ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略

基本方針5. IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上

基本方針6. サステナビリティを意識した事業、マネジメント、ESG経営の推進

<定量計画> 資本効率 : 最終年度ROE 12%以上

財務健全性 : 自己資本比率35%程度

NETDEレシオ1.0倍程度

売買事業 : 安定事業比率（営業利益ベース）50 : 50

株主還元 : 3年間で配当性向25%から30%へ段階的に引き上げを目指す

資本効率を意識した自社株買いの実施検討

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

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

(6) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

2020年11月期の期末配当につきましては、1株につき19円を予定しております。

また、2021年11月期の期末配当につきましては、1株につき29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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	31,998,929	37,039,600
営業債権及びその他の債権	3,747,782	3,192,248
棚卸資産	73,573,663	65,416,925
その他の流動資産	13,247	15,298
流動資産合計	109,333,622	105,664,073
非流動資産		
有形固定資産	8,671,827	23,495,129
投資不動産	37,868,133	26,987,387
無形資産	87,760	209,663
営業債権及びその他の債権	1,102,277	779,470
その他の金融資産	4,252,691	3,972,309
繰延税金資産	573,729	572,454
その他の非流動資産	4,014	4,014
非流動資産合計	52,560,434	56,020,429
資産合計	161,894,056	161,684,503
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	6,448,300	5,466,127
借入金	16,291,247	11,794,730
未払法人所得税等	1,658,894	925,671
引当金	655,782	600,264
流動負債合計	25,054,225	18,786,795
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,761,836	3,649,593
借入金	73,552,021	79,192,778
退職給付に係る負債	521,213	546,421
引当金	6,971	7,129
繰延税金負債	691,288	532,260
非流動負債合計	78,533,331	83,928,183
負債合計	103,587,557	102,714,978
資本		
資本金	6,579,844	6,624,890
資本剰余金	6,575,240	6,627,004
利益剰余金	45,839,423	47,442,372
自己株式	△1,000,037	△1,500,055
その他の資本の構成要素	312,028	△224,688
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,306,499	58,969,524
資本合計	58,306,499	58,969,524
負債及び資本合計	161,894,056	161,684,503

## (2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
売上高	60,727,704	63,939,781
売上原価	39,886,774	49,140,392
売上総利益	20,840,930	14,799,389
販売費及び一般管理費	8,203,399	8,401,897
その他の収益	64,335	116,612
その他の費用	10,907	86,349
営業利益	12,690,958	6,427,755
金融収益	154,466	268,037
金融費用	755,329	794,479
税引前利益	12,090,095	5,901,313
法人所得税	3,643,062	2,298,973
当期利益	8,447,032	3,602,339
その他の包括利益		
純損益に振り替えられない項目		
その他の包括利益を通じて測定する金融資産の 純変動	242,805	△518,325
確定給付制度の再測定	5,423	△758
純損益に振り替えられない項目の合計	248,228	△519,083
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	△7,352	△6,818
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△2,961	△11,573
後に純損益に振り替えられる可能性のある 項目の合計	△10,313	△18,391
税引後その他の包括利益	237,914	△537,474
当期包括利益	8,684,946	3,064,864
当期利益の帰属		
親会社の所有者	8,447,032	3,602,339
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	8,684,946	3,064,864
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)	176.40	76.05
希薄化後1株当たり当期利益(円)	175.83	75.94

## (3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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
2018年12月1日残高	6,554,139	6,544,924	38,843,309	△128	79,537	52,021,782	52,021,782
当期利益			8,447,032			8,447,032	8,447,032
その他の包括利益					237,914	237,914	237,914
当期包括利益	—	—	8,447,032	—	237,914	8,684,946	8,684,946
所有者との取引額							
新株の発行	25,704	14,506				40,210	40,210
自己株式の取得		△2,711		△999,909		△1,002,620	△1,002,620
剰余金の配当			△1,456,340			△1,456,340	△1,456,340
株式報酬		18,521				18,521	18,521
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替			5,423		△5,423	—	—
2019年11月30日残高	6,579,844	6,575,240	45,839,423	△1,000,037	312,028	58,306,499	58,306,499

当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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
2019年12月1日残高	6,579,844	6,575,240	45,839,423	△1,000,037	312,028	58,306,499	58,306,499
当期利益			3,602,339			3,602,339	3,602,339
その他の包括利益					△537,474	△537,474	△537,474
当期包括利益	—	—	3,602,339	—	△537,474	3,064,864	3,064,864
所有者との取引額							
新株の発行	45,046	25,441				70,487	70,487
自己株式の取得		△7,232		△500,018		△507,250	△507,250
剰余金の配当			△1,998,632			△1,998,632	△1,998,632
株式報酬		33,556				33,556	33,556
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振替			△758		758	—	—
2020年11月30日残高	6,624,890	6,627,004	47,442,372	△1,500,055	△224,688	58,969,524	58,969,524

## (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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	12,090,095	5,901,313
減価償却費	873,834	1,216,143
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	106,807	△50,935
受取利息及び受取配当金	△154,466	△268,037
支払利息	755,329	794,479
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△765,621	868,417
棚卸資産の増減額(△は増加)	△15,378,771	8,154,542
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	2,445,402	△1,195,944
その他	2,079	25,011
小計	△25,311	15,444,989
利息及び配当金の受取額	102,094	204,067
法人所得税の支払額	△3,876,675	△3,139,264
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,799,892	12,509,792
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	20,000	—
有形固定資産の取得による支出	△62,602	△161,265
投資不動産の取得による支出	△344,209	△3,377,878
無形資産の取得による支出	△29,351	△157,791
貸付金の実行による支出	△126,730	—
貸付金の回収による収入	17,034	109,857
その他の金融資産の取得による支出	△1,811,147	△972,660
その他の金融資産の回収による収入	26,426	505,046
その他の金融資産の売却による収入	151,509	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	536	—
その他	25,413	614
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,133,119	△4,054,077
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)	1,738,500	△1,796,000
長期借入れによる収入	41,630,045	33,963,165
長期借入金の返済による支出	△28,572,289	△31,925,799
リース負債の返済による支出	△5,349	△255,438
株式の発行による収入	40,060	70,232
配当金の支払額	△1,455,240	△1,997,202
自己株式の取得による支出	△999,909	△500,018
利息の支払額	△963,688	△973,315
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,412,129	△3,414,376
現金及び現金同等物の増減額	5,479,116	5,041,339
現金及び現金同等物の期首残高	26,520,569	31,998,929
現金及び現金同等物に係る換算差額	△757	△668
現金及び現金同等物の期末残高	31,998,929	37,039,600

## (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。

(会計方針の変更)

当社グループは、当連結会計年度より以下の基準を適用しております。

基準書	基準書名	新設・改定の概要
IFRS第16号	リース	リース会計についてIAS第17号からIFRS16号への置換え

当社グループは、2019年12月1日よりIFRS第16号「リース」を適用しております。

本基準の適用にあたっては、経過措置として認められている本基準の適用による累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しております。また、本基準の適用に際しては、適用開始日に存在する契約がリースを含むか否かについての再判定を要求しないという実務上の便法、及び、過去にオペレーティング・リースとして分類していたリースに関して認められている実務上の便法を適用しています。

当社グループは、過去にIAS第17号を適用してオペレーティング・リースに分類した借手としてのリースについて、IFRS第16号の適用開始日に、使用権資産及びリース負債を認識しております。リース負債は、リース料総額の未決済分を適用開始日における借手の追加借入利率を用いて割り引いた現在価値で測定しております。当該追加借入利率の加重平均は1.06～1.10%であります。使用権資産は、リース負債の当初測定額と等しい額としております。ただし、短期リース（リース期間が12ヶ月以内のリース）及び少額資産のリースについては、認識の免除規定を適用することを選択しております。

当社グループは、過去にIAS第17号を適用してファイナンス・リースに分類した借手としてのリースについて、適用開始日の使用権資産及びリース負債の帳簿価額を、それぞれ、その直前の日におけるIAS第17号に基づくリース資産及びリース債務の帳簿価額で算定しております。

使用権資産は連結財政状態計算書上、「有形固定資産」及び「投資不動産」に、リース負債は連結財政状態計算書上、「借入金」に含めて表示しています。

前連結会計年度末においてIAS第17号を適用した解約不能のオペレーティング・リース契約と、適用開始日において連結財政状態計算書に認識したリース負債の調整表は以下のとおりです。

	(千円)
解約不能オペレーティング・リース契約	1,052,331
ファイナンス・リース債務	27,840
解約可能オペレーティング・リース契約等	154,467
2019年12月1日におけるリース負債	1,234,639

また、期首時点の連結財政状態計算書において追加的に認識した使用権資産は1,206,799千円であります。この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微です。

(追加情報)

当社グループ業績に関する新型コロナウイルス感染症の影響について

当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに伴う経済活動停滞により、収益不動産の流動性低下やリスクプレミアムの上昇が想定されることから、ホテル・商業施設等の販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を見直した結果、7,784,858千円の棚卸資産評価損（売上原価）を計上しております。当該棚卸資産評価損のセグメントごとの内訳は、不動産流動化事業1,531,892千円、不動産開発事業6,252,966千円であります。

新型コロナウイルス感染症の影響については、収束時期等を正確に把握することは困難であります。概ね従来の想定と同様、2021年秋頃までに新型コロナウイルス感染症が収束し徐々に経済活動が正常化へ向かい、2022年11月期には不動産市況が2019年度水準まで回復すると仮定し、棚卸資産の評価、固定資産の減損損失及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見直しを行っております。

## (セグメント情報)

## (1) 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。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「ホテル事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」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。「ホテル事業」は、ホテル運営事業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損益は以下のとおりであります。

## 前連結会計年度

(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	31,012,030	14,346,337	5,944,112	3,752,874	4,586,096	1,086,252	—	60,727,704
セグメント間の売上高	—	—	49,689	20,327	1,302,183	3,160	△1,375,361	—
合計	31,012,030	14,346,337	5,993,801	3,773,202	5,888,280	1,089,412	△1,375,361	60,727,704
セグメント利益	7,754,590	1,528,591	2,367,533	2,365,114	504,043	99,620	△1,928,535	12,690,958
金融収益・費用(純額)								△600,863
税引前利益								12,090,095

## 当連結会計年度

(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント						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	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	31,154,223	16,171,200	5,810,503	5,676,067	4,690,599	437,186	—	63,939,781
セグメント間の売上高	—	—	48,775	82,945	1,237,956	1,480	△1,371,157	—
合計	31,154,223	16,171,200	5,859,279	5,759,012	5,928,555	438,666	△1,371,157	63,939,781
セグメント利益又は損失	5,596,952	△3,743,396	2,319,539	4,193,437	667,650	△673,151	△1,933,276	6,427,755
金融収益・費用(純額)								△526,442
税引前利益								5,901,313

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	8,447,032	3,602,339
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)	8,447,032	3,602,339
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,884,495	47,370,103
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)	156,333	64,809
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)	48,040,828	47,434,912
基本的1株当たり当期利益(円)	176.40	76.05
希薄化後1株当たり当期利益(円)	175.83	75.94

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。