



2021年11月期 決算短信〔IFRS〕(連結)

2022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) 03-5439-8807
 定時株主総会開催予定日 2022年2月25日 配当支払開始予定日 2022年2月28日
 有価証券報告書提出予定日 2022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. 2021年11月期の連結業績(2020年12月1日~2021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	%
2021年11月期	61,726	△3.5	10,965	70.6	10,302	74.6	6,723	86.6	6,721	86.6	7,136	132.9
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

	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	%	%	%
2021年11月期	142.56	142.37	10.8	5.8	17.8
2020年11月期	76.05	75.94	6.1	3.6	10.1

(参考) 持分法による投資損益 2021年11月期 -百万円 2020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
2021年11月期	195,010	65,958	65,958	33.8	1,380.36
2020年11月期	161,684	58,969	58,969	36.5	1,250.00

(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
2021年11月期	974	△15,448	10,994	33,560
2020年11月期	12,509	△4,054	△3,414	37,039

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	%	%
2020年11月期	—	0.00	—	19.00	19.00	896	25.0	1.5
2021年11月期	—	0.00	—	38.00	38.00	1,815	26.7	2.9
2022年11月期(予想)	—	0.00	—	47.00	47.00		28.2	

3. 2022年11月期の連結業績予想(2021年12月1日~2022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	80,000	29.6	12,762	16.4	12,000	16.5	7,954	18.3	166.47

※ 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

2021年11月期	48,683,800株	2020年11月期	48,683,800株
2021年11月期	900,022株	2020年11月期	1,508,353株
2021年11月期	47,145,722株	2020年11月期	47,370,103株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年11月期の個別業績（2020年12月1日～2021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	%
2021年11月期	47,452	△8.7	7,574	165.5	9,690	186.5	7,452	187.2
2020年11月期	51,958	6.3	2,853	△70.4	3,382	△65.4	2,594	△64.3
	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					
2021年11月期	158.08		157.86					
2020年11月期	54.77		54.70					

(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	
2021年11月期	171,076		59,467		34.7		1,243.27	
2020年11月期	148,071		51,737		34.9		1,095.59	

(参考) 自己資本 2021年11月期 59,408百万円 2020年11月期 51,685百万円

2. 2022年11月期の個別業績予想（2021年12月1日～2022年11月30日）

(%表示は、対前期増減率)

通 期	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	
	53,132	12.0	9,830	1.5	7,978	7.1	166.97	

※ 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、2022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) 経営成績等に関する分析、検討内容	4
(3) 当期の財政状態の概況	4
(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
(表示方法の変更)	13
(追加情報)	13
(セグメント情報)	14
(1株当たり情報)	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（2020年12月1日～2021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による厳しい状況が緩和されつつあるものの、持ち直しの動きは弱い状況にあります。昨年、新たに発足した岸田政権による大型経済政策の効果も今後期待されますが、世界的な各種資源の原材料価格動向や世界金融市場の変動等に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においては、2021年1月～9月の国内不動産投資額は3.1兆円（前年同期比9%減）となりました。市場への物件の供給不足により投資額は減少したものの、東京都心5区の大規模ビル取引をはじめとしてオフィスビルへの投資も回復傾向であり、依然として投資家の積極的な投資姿勢が見られています。2021年1月～9月の世界の都市別ランキングで東京は4位（前年同期では1位）に後退しましたが、不動産投資市場は引き続き活発であると予測されています（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は2019年並みに回復しており、2021年1月～10月の新築発売戸数は21,535戸と、前年同期比26.1%増となりました。その背景は、前期の緊急事態宣言下での大幅な販売減からの反動とみられます。初月契約率も、好不調の目安となる70%前後で推移しており、好調な市況が見られています。また、中古マンションにおいても、2021年1月～10月の成約戸数は33,515戸と前年同期比で13.0%増となっています。一方、分譲戸建市場においては、分譲マンションのような大幅な販売減が2020年には見られなかったことから、2021年1月～9月の新設住宅着工戸数は4.1万戸（前年同期比1.8%増）と前年同期並みとなりました（民間調査機関調べ）。

2021年1月～10月の建築費は、鉄筋コンクリート造の建築費平均坪単価が963千円/坪（前年同期比6.0%増）、木造は平均569千円/坪（前年同期と変わらず）となりました。足元では米国、中国の需要拡大をはじめとした世界経済の復調による鋼材系資材や木材の価格高騰が見られ、一部建築費への影響も出てきております（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、オフィスの拡張鈍化やテレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小の動きを背景に、2021年10月時点の平均空室率は6.4%（前年同月比2.5ポイントの上昇）となりました。平均賃料は、20,804円/坪（前年同月比1,630円の減少）と都心部オフィス賃貸マーケットは下降局面に入っており、引き続き需給動向の注視が必要です。一方、マンション賃貸市場は堅調に推移しており、首都圏マンションにおける2021年10月時点の平均募集賃料は10,935円/坪（前年同月比4.6%の上昇）、J-REITが東京圏で保有するマンションにおける2021年8月末時点の平均稼働率は96.6%（前年同月比0.1ポイントの減少）となりました（民間調査機関調べ）。

首都圏物流施設賃貸市場では、2021年10月の賃貸ストックは723万坪（前年同期比14.4%増）となりました。空室率は1.7%と2021年7月の1.3%から僅かに上昇しましたが、賃料は緩やかに上昇を続けており、依然として逼迫した需給環境が続いています。コロナ禍による特需は一旦落ち着いたものの、賃貸需要は当面堅調であ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、引き続き市場規模の拡大が続いています。2021年10月のJ-REITの運用資産額は21.2兆円（前年同月比1.1兆円の増加）となり、私募ファンドは運用資産額23.4兆円（2021年6月時点、前年同月比2.3兆円の増加）となりました。両者を合わせた証券化市場の規模は44.6兆円まで拡大しました（民間調査機関調べ）。

東京都のビジネスホテル市場では、2021年1月～9月の平均客室稼働率は38.2%（コロナ禍前の2019年同期は83.6%）となりました。また、東京都の全施設タイプにおける2021年1月～9月の延べ宿泊者数は2,434万人（2019年同期は5,832万人）となりました。2021年10月から緊急事態宣言が解除されるなど、国内の新型コロナウイルス感染状況が収束に向かう中で、インバウンドを含めた今後のホテル市場復調が期待されます（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において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、戸建住宅や物流施設の販売を推進しました。また、仕入活動においては、将来の収益の源泉となる収益不動産や各種開発用地の取得を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61,726百万円（前連結会計年度比3.5%減）、営業利益10,965百万円（同70.6%増）、税引前利益10,302百万円（同74.6%増）、親会社の所有者に帰属する当期利益6,721百万円（同86.6%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、「関内トーセイビルⅢ」(神奈川県横浜市)、「T's garden清瀬」(東京都清瀬市)、「市川島村ビル」(千葉県市川市)等46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「伊皿子プレース」(東京都港区)、「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)等で4戸の販売を行いました。また、当連結会計年度より連結の範囲に含めております(株)アイ・カンパニー並びにその子会社4社(以下「プリンセスグループ」という。)において、中古区分マンション19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、バリューアップ販売物件として、収益オフィスビル、賃貸マンション等31棟、土地2件を取得いたしました。加えて、プリンセスグループを連結子会社化したことに伴い、当連結会計年度末において、収益オフィスビル、賃貸マンション等25棟、中古区分マンション127戸等の棚卸資産が増加しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損の戻入を1,408百万円計上しております。

以上の結果、不動産流動化事業の売上高は33,587百万円(前連結会計年度比7.8%増)、セグメント利益は7,203百万円(前連結会計年度比28.7%増)となりました。

(注) 2022年11月期より不動産流動化事業の名称を「不動産再生事業」に改めております。当社グループの不動産再生事業は、資産価値の劣化した不動産を取得し、デザイン性向上・利便性向上・セキュリティの向上・環境配慮仕様導入などの「バリューアッププラン」についてエリアの特性やテナントニーズを取り込んで検討したうえで、最適と判断したバリューアップを施し、「再生不動産」として様々な投資家の皆様に販売する事業です。様々な不動産再生を通じ建物の長期活用に繋げ、環境負荷軽減を推進してまいります。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、新設物流施設「T's Logi蓮田」(埼玉県蓮田市)、新設商業施設「THEパームス相模原パークライティア(店舗部分)」(神奈川県相模原市)を販売いたしました。また、需要が堅調な戸建住宅の販売にも注力し、「THEパームスコート鎌倉城廻」(神奈川県鎌倉市)、「THEパームスコートひばりヶ丘」(東京都西東京市)等において、84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、賃貸マンション開発用地3件、商業施設開発用地1件、収益オフィスビル開発用地3件、物流施設開発用地2件及び67戸分の戸建住宅開発用地を取得しております。

また、保有する収益不動産の評価を見直したことにより、棚卸資産評価損156百万円及び棚卸資産評価損の戻入283百万円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11,962百万円(前連結会計年度比26.0%減)、セグメント利益は1,060百万円(前連結会計年度はセグメント損失3,743百万円)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24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40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5,466百万円(前連結会計年度比5.9%減)、セグメント利益は2,700百万円(前連結会計年度比16.4%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、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)1,123,406百万円から、ファンドの物件売却等により121,111百万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、418,571百万円の残高が増加し、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1,420,867百万円となりました。

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4,934百万円(前連結会計年度比13.1%減)、セグメント利益は3,137百万円(前連結会計年度比25.2%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。

(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470棟、分譲マンション及び賃貸マンションで288棟、合計758棟(前連結会計年度末比63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5,219百万円(前連結会計年度比11.3%増)、セグメント利益は672百万円(前連結会計年度比0.8%増)となりました。

(ホテル事業)

当連結会計年度は、2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」、2021年10月に「トーセイホテルココネ鎌倉」を開業しました。また、既存ホテルの稼働率の改善等に向けて取り組みましたが、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、一部のホテルを休館する等、厳しい状況が続きました。

以上の結果、ホテル事業の売上高は555百万円(前連結会計年度比27.1%増)、セグメント損失は838百万円(前連結会計年度はセグメント損失673百万円)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、コロナ禍の影響が続いているホテル事業を除いて、各事業は順調に推移しました。投資家の不動産に対する旺盛な需要を取り込んだ不動産流動化事業の利益率上振れがグループ全体の利益を牽引したほか、不動産ファンド・コンサルティング事業の受託資産残高1.4兆円への伸長による、アセットマネジメント報酬等の増加が利益に貢献しました。不動産流動化事業の一部販売予定物件の販売時期を翌期以降に変更したことから、売上高は617億円(期初計画比11.2%減)となったものの、利益率向上により税引前利益は103億円(期初計画比28.8%増)となり、期初計画を大幅に上回る利益を達成いたしました。当社グループの中期経営計画「Infinite Potential 2023」の初年度として、順調なスタートとなりました。

中期経営計画に掲げる「既存事業の拡大」の施策においては、賃貸収益拡大に向けた大型優良不動産の取得や、不動産流動化事業における事業領域拡大を目途として、中古区分マンション買取りノベ再販事業を営むプリンセスグループを連結子会社に加えるなどの取り組みを進めました。

また、中期経営計画の「新たな収益モデルの創出」の施策においては、さらなる競争力強化に向けて、多様な不動産ファンドスキームの構築ならびに、不動産流動化事業・不動産ファンド事業とデジタルトランスフォーメーション(DX)を融合させる施策を推進しました。前連結会計年度に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」を立ちあげ、当連結会計年度は、国内不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークンをシンガポールのデジタル証券プラットフォームである「ADDX※」に上場いたしました。これらはまだ小さな取り組みながら、当社グループのDX推進ならびに、日本の不動産に対する投資機会の多様化やグローバル化への寄与も将来期待されることから、当社グループの企業価値を高める取り組みとして今後も推進してまいり所存です。

※ADDXは、シンガポール金融管理局が認可したセキュリティ・トークンのプラットフォームです。

(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33,326百万円増加し、195,010百万円となりました。負債は26,337百万円増加し、129,052百万円となりました。

総資産が増加した主な要因は、現金及び現金同等物が減少(前連結会計年度末比3,478百万円減)したものの、棚卸資産の増加(同、19,793百万円増)及び投資不動産の増加(同、12,824百万円増)があったことによるものであります。負債の増加した主な要因は、有利子負債の増加(同、23,967百万円増)及び未払法人所得税等の増加(同、1,699百万円増)によるものであります。

また資本は、6,989百万円増加し、65,958百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ、配当金の支払、自己株式の取得及び処分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3,478百万円減少し、33,560百万円となりました。

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、974百万円(前連結会計年度比92.2%減)となりました。これは主に、税引前利益10,302百万円、棚卸資産の増加7,118百万円、法人所得税の支払額2,532百万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、15,448百万円(前連結会計年度比281.1%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12,251百万円、子会社の取得による支出1,610百万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、10,994百万円(前連結会計年度は、3,414百万円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出37,419百万円及び配当金の支払額896百万円があったものの、長期借入れによる収入49,831百万円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

	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期
親会社所有者帰属持分比率(%)	36.0	36.5	33.8
時価ベースの親会社所有者帰属持分比率(%)	39.1	33.9	23.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	-	7.3	118.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	-	12.9	0.8

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

当社グループの主力市場である首都圏不動産投資市場では、世界的に低金利環境が長期化するなかで国内外不動産投資家の旺盛な投資姿勢が継続しており、堅調に取引が行われています。テレワーク進展等によりオフィス賃貸市場で空室率上昇と賃料下落が見られている一方で、投資市場では物件供給不足を背景に不動産取引価格は高値で推移しており、なかでも安定した収益性で投資家に選好されている収益マンションは、投資家の不動産期待利回りのさらなる低下が見られました。今後も活発な取引が期待されますが、オフィス市況の更なる悪化や金融機関の融資姿勢の変化、アフターコロナを見据えた欧米の金融政策変更などにより、不動産市況に調整局面が訪れる可能性に留意する必要があると認識しています。

日本の新型コロナウイルス感染症は一旦沈静化の様相を見せつつも、世界では感染が再拡大しており、当初2年程度で終息すると予想されていたパンデミックは未だ終息時期が見通せない状況にあります。当社グループでは、コロナ禍の影響が続くホテル・商業施設を含めた国内不動産市況が完全に回復するのは、2023年11月期以降と想定しています。

このような事業環境のもと、2022年11月期連結業績見通しは、売上高80,000百万円(前連結会計年度比29.6%増)、営業利益12,762百万円(同16.4%増)、税引前利益12,000百万円(同16.5%増)、親会社の所有者に帰属する当期利益7,954百万円(同18.3%増)を予定しております。手元流動性・財務健全性を確保しながら引き続き将来の成長に向けて仕入活動を拡大していくほか、不動産再生メニューをはじめとして各種サービスの拡充により、全事業の拡大を図ってまいります。

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おります。2021年11月期を初年度とする中期経営計画「Infinite Potential 2023」(2020年12月～2023年11月)では、『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。』ことを大方針に掲げ、グループのさらなる成長に向けて既存事業の拡大とDX推進による既存事業拡充、ESG経営の実践に取り組んでおります。なお、コロナ禍の影響が不透明であったため、中期経営計画策定当初において2年目以降の売上高及び利益計画を非公表としておりましたが、現時点における事業環境の見通し並びに初年度業績動向を鑑み計画の見直しを行ったことから、以下の通り公表いたします。

中期経営計画「Infinite Potential 2023」(2020年12月～2023年11月)

<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>

- 成長性 : 最終年度連結売上高 1,000億円
最終年度連結税引前利益 140億円
- 資本効率 : 最終年度ROE 12%以上
- 安定性 : 安定事業比率(営業利益ベース) 50%程度
- 財務健全性 : 自己資本比率 35%程度
ネットD/Eレシオ 1.3倍程度
- 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

※下線部を追加記載もしくは修正しております。

＜中期経営計画「Infinite Potential 2023」定量計画（連結）＞※下線部を追加記載もしくは修正しております。

	初年度 2021年11月期 (2021年1月12日発表)	2年目 2022年11月期 (2022年1月12日発表)	3年目（最終年度） 2023年11月期 (2022年1月12日発表)
連結売上高	695億円	<u>800億円</u>	<u>1,000億円</u>
連結税引前利益	80億円	<u>120億円</u>	<u>140億円</u>
最終年度ROE	-	-	12%以上
安定事業比率(営業利益ベース)	47.5%	<u>43.5%</u>	<u>50%程度</u>
自己資本比率	35.7%	<u>33.3%</u>	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.01倍	<u>1.35倍</u>	<u>1.3倍程度</u>
配当性向	26.2%	<u>28.2%</u>	<u>30%程度</u>

＜当連結会計年度までの実績＞

	2021年11月期
連結売上高	617億円
連結税引前利益	103億円
ROE	10.8%
安定事業比率(営業利益ベース)	40.7%
自己資本比率	33.8%
ネットD/Eレシオ	1.23倍
配当性向	26.7%

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り組みを進めることを目指し、不動産再生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、不動産再生事業・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り組みを進めます。

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。

2021年11月期の期末配当につきましては、1株につき38円を予定しております。

また、2022年11月期の期末配当につきましては、1株につき47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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
資産		
流動資産		
現金及び現金同等物	37,039,600	33,560,679
営業債権及びその他の債権	3,192,248	4,021,040
棚卸資産	65,416,925	85,210,849
その他の流動資産	15,298	46,903
流動資産合計	105,664,073	122,839,472
非流動資産		
有形固定資産	23,495,129	23,860,236
投資不動産	26,987,387	39,812,070
のれん	—	1,530,369
無形資産	209,663	191,758
営業債権及びその他の債権	779,470	1,509,310
その他の金融資産	3,972,309	4,511,800
繰延税金資産	572,454	742,628
その他の非流動資産	4,014	13,254
非流動資産合計	56,020,429	72,171,427
資産合計	161,684,503	195,010,899
負債及び資本		
負債		
流動負債		
営業債務及びその他の債務	5,466,127	4,976,342
有利子負債	11,794,730	11,432,641
未払法人所得税等	925,671	2,625,593
引当金	600,264	788,366
流動負債合計	18,786,795	19,822,944
非流動負債		
営業債務及びその他の債務	3,649,593	4,373,252
有利子負債	79,192,778	103,521,924
退職給付に係る負債	546,421	646,515
引当金	7,129	15,284
繰延税金負債	532,260	672,238
非流動負債合計	83,928,183	109,229,215
負債合計	102,714,978	129,052,159
資本		
資本金	6,624,890	6,624,890
資本剰余金	6,627,004	6,790,172
利益剰余金	47,442,372	53,250,370
自己株式	△1,500,055	△911,662
その他の資本の構成要素	△224,688	204,969
親会社の所有者に帰属する持分合計	58,969,524	65,958,740
資本合計	58,969,524	65,958,740
負債及び資本合計	161,684,503	195,010,899

(2) 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
売上高	63,939,781	61,726,449
売上原価	49,140,392	41,024,914
売上総利益	14,799,389	20,701,534
販売費及び一般管理費	8,401,897	9,778,616
その他の収益	116,612	177,190
その他の費用	86,349	134,496
営業利益	6,427,755	10,965,612
金融収益	268,037	249,562
金融費用	794,479	912,557
税引前利益	5,901,313	10,302,616
法人所得税	2,298,973	3,578,917
当期利益	3,602,339	6,723,698
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	△518,325	405,964
確定給付制度の再測定	△758	△18,615
純損益に振り替えられない項目の合計	△519,083	387,348
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	△6,818	13,827
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の 純変動	△11,573	11,884
後に純損益に振り替えられる可能性のある 項目の合計	△18,391	25,712
税引後その他の包括利益	△537,474	413,061
当期包括利益	3,064,864	7,136,760
当期利益の帰属		
親会社の所有者	3,602,339	6,721,305
非支配持分	—	2,393
当期利益	3,602,339	6,723,698
当期包括利益の帰属		
親会社の所有者	3,064,864	7,134,366
非支配持分	—	2,393
当期包括利益	3,064,864	7,136,760
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)	76.05	142.56
希薄化後1株当たり当期利益(円)	75.94	142.37

(3) 連結持分変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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	非支配持分	資本合計
2020年12月1日残高	6,624,890	6,627,004	47,442,372	△1,500,055	△224,688	58,969,524	—	58,969,524
当期利益			6,721,305			6,721,305	2,393	6,723,698
その他の包括利益					413,061	413,061		413,061
当期包括利益	—	—	6,721,305	—	413,061	7,134,366	2,393	7,136,760
所有者との取引額								
自己株式の取得		△5,295		△500,049		△505,345		△505,345
自己株式の処分		156,273		1,088,443		1,244,717		1,244,717
剰余金の配当			△896,333			△896,333		△896,333
非支配持分に対する 配当金							△2,771	△2,771
新規連結による変 動額							117,600	117,600
連結範囲の変動			△378			△378	△117,221	△117,600
株式報酬		12,189				12,189		12,189
その他の資本の 構成要素から 利益剰余金への振 替			△16,596		16,596	—		—
2021年11月30日残高	6,624,890	6,790,172	53,250,370	△911,662	204,969	65,958,740	—	65,958,740

(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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	5,901,313	10,302,616
減価償却費	1,216,143	1,492,087
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△50,935	222,214
受取利息及び受取配当金	△268,037	△251,805
支払利息	794,479	912,557
有形固定資産除却損	7,587	1,841
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	868,417	△1,516,068
棚卸資産の増減額(△は増加)	8,154,542	△7,118,262
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△1,195,944	△1,157,713
その他	17,423	6,985
小計	15,444,989	2,894,452
利息及び配当金の受取額	204,067	256,073
法人所得税の支払額	△3,139,264	△2,532,796
法人所得税の還付額	—	356,873
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,509,792	974,603
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△161,265	△974,097
投資不動産の取得による支出	△3,377,878	△12,251,192
無形資産の取得による支出	△157,791	△39,893
貸付金の実行による支出	—	△610,695
貸付金の回収による収入	109,857	4,027
その他の金融資産の取得による支出	△972,660	△102,673
その他の金融資産の回収による収入	505,046	157,049
子会社の取得による支出	—	△1,610,227
その他	614	△21,275
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,054,077	△15,448,977
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)	△1,796,000	1,358,000
長期借入れによる収入	33,963,165	49,831,946
長期借入金の返済による支出	△31,925,799	△37,419,887
リース負債の返済による支出	△255,438	△254,241
株式の発行による収入	70,232	—
非支配持分への払戻による支出	—	△117,600
非支配持分からの払込による収入	—	117,600
配当金の支払額	△1,997,202	△896,367
非支配持分への配当金の支払額	—	△2,771
自己株式の取得による支出	△500,018	△500,049
自己株式の処分による収入	—	44,767
利息の支払額	△973,315	△1,167,130
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,414,376	10,994,264
現金及び現金同等物の増減額	5,041,339	△3,480,109
現金及び現金同等物の期首残高	31,998,929	37,039,600
現金及び現金同等物に係る換算差額	△668	1,220
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△31
現金及び現金同等物の期末残高	37,039,600	33,560,679

(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。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「流動負債」及び「非流動負債」にて、借入金とリース負債の合計金額を「借入金」として表示しておりましたが、新規連結により、新たに社債が発生したことに伴い、より実態に即した表示とするため、当連結会計年度より「有利子負債」に科目名を変更しております。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う会計上の見積りについて

当社グループでは、棚卸資産の評価、固定資産の減損会計及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

当連結会計年度において、ホテル及び商業施設以外の不動産市況は既に回復していると認識しておりますが、ホテル及び商業施設については、新型コロナウイルス感染症の影響が当面継続し、回復は2023年11月期以降になるとの見通しをもっております。

このような状況を踏まえ、当連結会計年度では、一部の棚卸資産及び固定資産の評価等について、会計上の見積りの前提となる一定の仮定の変更を行っております。

(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があります。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 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

当連結会計年度

(自 2020年12月1日 至 2021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	33,587,081	11,962,680	5,466,444	4,934,862	5,219,864	555,515	—	61,726,449
セグメント間の売上高	—	—	101,437	21,777	1,393,493	311	△1,517,019	—
合計	33,587,081	11,962,680	5,567,882	4,956,639	6,613,357	555,827	△1,517,019	61,726,449
セグメント利益又は損失	7,203,842	1,060,672	2,700,008	3,137,608	672,722	△838,825	△2,970,416	10,965,612
金融収益・費用(純額)								△662,995
税引前利益								10,302,616

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
親会社の所有者に帰属する当期利益(千円)	3,602,339	6,721,305
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)	3,602,339	6,721,305
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	47,370,103	47,145,722
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)	64,809	64,770
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)	47,434,912	47,210,492
基本的1株当たり当期利益(円)	76.05	142.56
希薄化後1株当たり当期利益(円)	75.94	142.37

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、2022年1月12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

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図り、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	700,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.5%)
(3) 株式の取得価額の総額	500,000千円(上限)
(4) 取得期間	2022年1月13日～2022年7月31日
(5) 取得方法	証券会社による投資一任方式