



2022年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年1月13日
東

上場会社名 丸八倉庫株式会社 上場取引所
 コード番号 9313 URL <http://www.maru8.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 峯島 一郎
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 宮沢 浩元 (TEL) 03(5620)0809
 定時株主総会開催予定日 2023年2月22日 配当支払開始予定日 2023年2月24日
 有価証券報告書提出予定日 2023年2月22日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年11月期の連結業績 (2021年12月1日～2022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		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年11月期	4,763	—	572	△22.8	577	△21.2	360	△28.8
2021年11月期	4,823	△1.9	741	△4.1	733	△0.5	506	6.8

(注) 包括利益 2022年11月期 426百万円(△20.1%) 2021年11月期 533百万円(28.8%)

	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	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年11月期	60.53	—	3.4	3.1	12.0
2021年11月期	84.99	—	5.0	4.1	15.4

(参考) 持分法投資損益 2022年11月期 一百万円 2021年11月期 一百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首より適用しております。このため、売上高は当該会計基準等を適用した後の金額となっており対前期増減率は記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	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
2022年11月期	18,382	10,636	57.7	1,791.89
2021年11月期	18,406	10,329	56.0	1,729.17

(参考) 自己資本 2022年11月期 10,610百万円 2021年11月期 10,304百万円

(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
2022年11月期	1,025	△648	△493	932
2021年11月期	730	△2,015	933	1,048

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(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	%	%
2021年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00	95	18.8	0.9
2022年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00	94	26.4	0.9
2023年11月期(予想)	—	0.00	—	16.00	16.00		26.3	

3. 2023年11月期の連結業績予想 (2022年12月1日～2023年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,450	3.0	250	△23.2	240	△24.3	160	△13.6	27.02
通期	5,000	5.0	550	△3.9	530	△8.3	360	△0.1	60.80

※ 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
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 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
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料13ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 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）	2022年11月期	7,300,000株	2021年11月期	7,300,000株
② 期末自己株式数	2022年11月期	1,378,806株	2021年11月期	1,340,806株
③ 期中平均株式数	2022年11月期	5,953,884株	2021年11月期	5,959,194株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年11月期の個別業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期	4,075	—	464	△29.3	476	△27.5	293	△34.6
2021年11月期	4,087	△1.4	656	△2.5	657	1.5	448	7.8
	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					
2022年11月期	49.27		—					
2021年11月期	75.24		—					

(注)「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首より適用しております。このため、売上高は当該会計基準等を適用した後の金額となっており対前期増減率は記載しておりません。

(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
2022年11月期	16,985	9,381	55.2	1,584.34
2021年11月期	17,083	9,142	53.5	1,534.20

※ 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

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条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3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。

○添付資料の目次

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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	11
(会計方針の変更)	13
(連結貸借対照表関係)	14
(連結損益計算書関係)	14
(連結包括利益計算書関係)	15
(連結株主資本等変動計算書関係)	15
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	16
(収益認識関係)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しているもののウィズコロナの下での各種政策の効果もあって経済社会活動の正常化も段階的に進んでおり、景気は持ち直しの動きがみられつつあります。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化等の地政学リスクに加えて、世界的な物価高騰や金融引き締め等を背景とした景気下振れリスクの高まりに十分に注意する必要があると、内外経済の動向は不透明感が拭えない状況にあります。

このような経済情勢にあつて、物流業界におきましては保管残高数量・金額ともに前年同月を上回る水準にて推移する傾向がみられつつあるものの、人手不足等に加えて燃料価格をはじめとする物価高騰等により全般的にコストが上昇しているほか競争の激化等もあり、厳しい状況が続いております。また、不動産賃貸業界におきましても、新型コロナウイルス感染症や景気動向等の影響に伴い、賃料水準や需給関係の各データは総じて弱含みにて推移しております。

このような状況の下、当社グループは、内外の環境変化に的確に対応しながら、さらなる成長を果たしていくために新中期経営計画（2022-2026）の具体的各施策を展開してまいりました。物流事業における具体的施策としては、既存倉庫の稼働率は安定的かつ高い水準にて推移しており、各種経費の削減にも取り組み、営業収益の確保に努めてまいりました。また、きめ細かなサービスを提供しながら、既存顧客との取引拡大や新規顧客の獲得に努めてまいりました。このほか、埼玉県所沢市の新規倉庫ならびに千葉県八街市の新規文書保管センターも本格的に稼働開始となり、将来の収益力増強に向けて事業基盤の増強も図られつつあります。不動産事業における具体的施策としては、賃貸マンションや賃貸オフィスビル等が安定的に稼働しており、不動産賃貸料収益の増加に努めてまいりました。

この結果、売上高は不動産事業収入が増加したものの荷動きの低調な推移に伴い物流事業収入が減少したことにより前期比59百万円減の4,763百万円となりました。また、営業利益は各種経費の削減に努めたものの設備投資に伴う減価償却負担の増加等により前期比169百万円（22.8%）減の572百万円となり、経常利益は前期比155百万円（21.2%）減の577百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は前期比146百万円（28.8%）減の360百万円となりました。なお、新中期経営計画の主要指標であるEBITDA（償却前利益）は前期比79百万円（6.6%）減の1,119百万円となりました。

セグメント別の経営成績は、次のとおりであります。

物流事業

物流事業では、保管料収入や貸倉庫料収入が前期比で増加したものの荷動きの低調な推移に伴い荷役料収入が減少したことにより売上高は前期比60百万円減の4,133百万円となり、セグメント利益は設備投資に伴う減価償却負担増加により前期比154百万円減の702百万円となりました。

不動産事業

不動産事業では、賃貸マンション・賃貸オフィスビルが安定的に稼働したことにより売上高はほぼ前期並みの630百万円となり、セグメント利益は前期比10百万円増の306百万円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産は、流動資産の減少および設備投資に伴う固定資産の増加により前期末比23百万円減少の18,382百万円となりました。負債は、借入金の減少等により前期末比330百万円減少の7,745百万円となり、純資産は前期末比306百万円増加の10,636百万円となりました。

この結果、当連結会計年度末における自己資本比率は57.7%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローの増加、投資活動によるキャッシュ・フローの減少ならびに財務活動によるキャッシュ・フローの減少に伴い、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比115百万円減少の932百万円となりました。

① 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前当期純利益530百万円や減価償却費547百万円等の資金留保等により、営業活動によるキャッシュ・フローは1,025百万円の増加（前期比295百万円増）となりました。

② 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624百万円等により、投資活動によるキャッシュ・フローは648百万円の減少（前期比1,367百万円増）となりました。

③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

長期借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは493百万円の減少（前期比1,427百万円減）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期	2022年11月期
自己資本比率 (%)	57.0	59.7	58.0	56.0	57.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	28.5	27.3	24.3	22.2	21.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	10.7	3.6	5.5	8.6	5.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	19.4	39.8	29.0	20.0	27.2

(注) 自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー/利払い

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。
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おります。
3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 今後の見通し

今後の経済動向につきましては、ウィズコロナの下での各種政策の効果等により景気持ち直しの動きが期待されるものの、世界的な金融引締め等により内外経済が下振れするリスクがあるほか、物価上昇や金融資本市場の変動の影響等に留意を要する状況が続くものと思われまます。

このような状況の下、当社グループは、新中期経営計画（2022-2026）の施策を着実に遂行しながら事業環境の大幅な変化に的確に対応しながら、物流事業セグメントならびに不動産事業セグメントにおける収益基盤の増強を図りつつ、企業価値の向上に努めてまいります。

次期の業務環境として物流事業ならびに不動産事業ともに安定的に稼働させていく計画としているものの、設備投資に伴い減価償却負担の増加が見込まれております。これらの結果、次期業績予想につきましては、売上高は前期比236百万円増の5,000百万円、営業利益は同22百万円減の550百万円、経常利益は同47百万円減の530百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は前期並みの360百万円としております。なお、新中期経営計画の主要指標であるEBITDA（償却前利益）は前期比11百万円（1.0%）増の1,131百万円としております。

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、連結財務諸表の期間比較可能性及び国内の同業他社との比較可能性を考慮し、当面は日本基準を適用することとしております。

I F R S適用につきましては、今後の国内外の諸情勢を考慮の上、対応していく方針です。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,048,429	932,449
受取手形及び営業未収入金	309,075	316,560
その他	232,040	※2 112,437
流動資産合計	1,589,546	1,361,447
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 15,212,197	※1 16,336,711
減価償却累計額	△7,547,795	△7,997,624
減損損失累計額	△37,338	△37,338
建物及び構築物(純額)	7,627,062	8,301,748
機械装置及び運搬具	977,107	1,281,524
減価償却累計額	△831,508	△876,749
機械装置及び運搬具(純額)	145,598	404,775
土地	※1 5,988,965	※1 5,988,965
建設仮勘定	823,996	-
その他	770,770	775,599
減価償却累計額	△618,854	△647,385
その他(純額)	151,915	128,213
有形固定資産合計	14,737,539	14,823,702
無形固定資産		
借地権	72,372	72,372
その他	32,014	35,277
無形固定資産合計	104,386	107,650
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 1,264,073	1,343,932
差入保証金	446,571	443,725
会員権	9,978	9,978
退職給付に係る資産	97,403	122,842
繰延税金資産	21,228	26,974
その他	135,694	142,282
投資その他の資産合計	1,974,950	2,089,734
固定資産合計	16,816,876	17,021,087
資産合計	18,406,422	18,382,535

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	108,844	111,918
短期借入金	※1 100,000	※1 100,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 700,588	※1 926,296
未払金	26,502	29,256
未払費用	103,982	104,980
未払法人税等	144,893	68,943
未払消費税等	11,144	16,755
前受金	154,824	193,584
災害損失引当金	-	5,985
その他	10,977	11,843
流動負債合計	1,361,757	1,569,562
固定負債		
長期借入金	※1 5,465,706	※1 4,866,438
繰延税金負債	517,478	540,805
役員退職慰労引当金	128,819	131,026
長期預り保証金	580,745	615,930
その他	22,187	22,187
固定負債合計	6,714,937	6,176,387
負債合計	8,076,694	7,745,949
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527,600	2,527,600
資本剰余金	2,046,936	2,046,936
利益剰余金	6,693,127	6,958,146
自己株式	△1,165,567	△1,189,963
株主資本合計	10,102,095	10,342,718
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	202,389	267,430
その他の包括利益累計額合計	202,389	267,430
非支配株主持分	25,242	26,436
純資産合計	10,329,727	10,636,585
負債純資産合計	18,406,422	18,382,535

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	4,823,344	※1 4,763,864
売上原価	3,526,003	3,593,462
売上総利益	1,297,340	1,170,401
販売費及び一般管理費	※2 555,954	※2 598,102
営業利益	741,385	572,299
営業外収益		
受取利息	117	117
受取配当金	27,448	39,313
保険解約返戻金	3,068	-
その他	2,433	3,956
営業外収益合計	33,068	43,386
営業外費用		
支払利息	36,263	37,573
支払手数料	4,337	149
その他	30	-
営業外費用合計	40,631	37,722
経常利益	733,822	577,964
特別利益		
有形固定資産売却益	※3 513	※3 186
受取補償金	10,000	-
特別利益合計	10,513	186
特別損失		
有形固定資産除却損	※4 1,999	※4 2,651
投資有価証券評価損	-	3,887
災害による損失	-	40,953
特別損失合計	1,999	47,491
税金等調整前当期純利益	742,336	530,659
法人税、住民税及び事業税	244,862	180,222
法人税等調整額	△9,324	△11,123
法人税等合計	235,538	169,099
当期純利益	506,797	361,559
非支配株主に帰属する当期純利益	325	1,193
親会社株主に帰属する当期純利益	506,471	360,366

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
当期純利益	506,797	361,559
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,093	65,040
その他の包括利益合計	※ 27,093	※ 65,040
包括利益	533,891	426,600
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	533,565	425,407
非支配株主に係る包括利益	325	1,193

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,527,600	2,046,936	6,282,002	△1,165,567	9,690,971
当期変動額					
剰余金の配当			△95,347		△95,347
親会社株主に帰属する 当期純利益			506,471		506,471
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	411,124	—	411,124
当期末残高	2,527,600	2,046,936	6,693,127	△1,165,567	10,102,095

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	175,295	175,295	24,916	9,891,183
当期変動額				
剰余金の配当				△95,347
親会社株主に帰属する 当期純利益				506,471
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,093	27,093	325	27,419
当期変動額合計	27,093	27,093	325	438,543
当期末残高	202,389	202,389	25,242	10,329,727

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,527,600	2,046,936	6,693,127	△1,165,567	10,102,095
当期変動額					
剰余金の配当			△95,347		△95,347
親会社株主に帰属する 当期純利益			360,366		360,366
自己株式の取得				△24,396	△24,396
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	265,019	△24,396	240,623
当期末残高	2,527,600	2,046,936	6,958,146	△1,189,963	10,342,718

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	202,389	202,389	25,242	10,329,727
当期変動額				
剰余金の配当				△95,347
親会社株主に帰属する 当期純利益				360,366
自己株式の取得				△24,396
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	65,040	65,040	1,193	66,234
当期変動額合計	65,040	65,040	1,193	306,857
当期末残高	267,430	267,430	26,436	10,636,585

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	742,336	530,659
減価償却費	457,775	547,639
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△31,425	△25,438
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3,997	2,206
受取利息及び受取配当金	△27,565	△39,430
保険解約返戻金	△3,068	-
支払利息	36,263	37,573
有形固定資産売却損益 (△は益)	△513	△186
有形固定資産除却損	1,999	2,651
投資有価証券評価損益 (△は益)	-	3,887
災害による損失	-	40,953
売上債権の増減額 (△は増加)	15,975	△7,484
その他の資産の増減額 (△は増加)	△131,096	137,131
仕入債務の増減額 (△は減少)	△37,884	3,074
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△50,603	5,610
その他の負債の増減額 (△は減少)	18,296	73,539
小計	994,488	1,312,385
利息及び配当金の受取額	27,565	39,430
利息の支払額	△36,451	△37,677
災害損失の支払額	-	△34,967
法人税等の支払額	△255,192	△253,185
営業活動によるキャッシュ・フロー	730,410	1,025,984
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	△1,994,581	△624,822
有形固定資産の売却による収入	513	5
無形固定資産の取得による支出	△9,100	△12,396
固定資産の除却による支出	△1,930	-
差入保証金の差入による支出	△2,340	△4,953
差入保証金の回収による収入	-	7,800
長期前払費用の取得による支出	△18,040	△13,990
その他の支出	△634	△14
その他の収入	10,417	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,015,696	△648,372
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,635,000	340,000
長期借入金の返済による支出	△605,575	△713,560
自己株式の取得による支出	-	△24,396
配当金の支払額	△95,846	△95,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	933,578	△493,592
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△351,708	△115,980
現金及び現金同等物の期首残高	1,400,138	1,048,429
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,048,429	※ 932,449

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数2社

東北丸八運輸株式会社

丸八クリエイト株式会社

2 持分法の適用に関する事項

持分法の適用の対象となる非連結子会社及び関連会社はありません。

3 連結子会社の事業年度に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

次の償却方法を採用しております。

建物 定額法

但し、1998年3月31日以前に取得した建物については、定率法を採用しております。

建物附属設備 定額法

構築物 定額法

但し、2016年3月31日以前に取得した建物附属設備、構築物については、若洲営業所を除いて定率法を採用しております。

機械及び装置 定額法

その他 定率法

主な資産の耐用年数は次のとおりです。

建物及び構築物 7年～59年

機械装置及び運搬具 2年～17年

その他 3年～20年

また、2007年3月31日以前に取得した資産については、取得価額の5%に到達した翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却する方法によっております。

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用見込可能期間の5年に基づく定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒の損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に債権の回収可能性を勘案した回収不能見込額を計上しております。

なお、当連結会計年度において貸倒引当金は計上しておりません。

② 災害損失引当金

災害により被災した建物等の原状回復費用の支払いに備えるため、その見積額を計上しております。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職金の支払いに充てるため、内規に基づき、連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 物流事業

倉庫業務

主な履行義務は、寄託を受けた貨物の保管及び入出庫荷役業務を行うことであり、保管業務では、寄託貨物の保管又は保管区画の供与開始以降一定の保管期日到来時点、入出庫荷役業務では、荷役作業完了時点で履行義務が充足されると判断し、収益を認識しております。なお、貸倉庫業務は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく取引であり、顧客との契約から生じる収益以外の収益であります。また、倉庫業務のうち、当社及び連結子会社が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が提供するサービスと交換に受け取る額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。

運送業務

主な履行義務は、貨物自動車等による貨物の運送を行うことであり、貨物の出荷又は引取り以降運送を実施した時点で履行義務が充足されると判断し、収益を認識しております。

物流事業の取引の対価については、履行義務を充足してから概ね2ヶ月で受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

② 不動産事業

主にマンション、オフィスビル等の賃貸業務を行っており、不動産賃貸業務は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく取引であり、顧客との契約から生じる収益以外の収益であります。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引のうち、金利スワップの特例処理の対象となる取引については、当該特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段

金利スワップ取引

ヘッジ対象

為替・金利等の市場価格の変動により時価または将来キャッシュ・フローが変動するリスクのある負債としております。

③ ヘッジ方針

金利リスクのある負債については、金利スワップ等により、金利リスクをヘッジすることを基本としております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ手段及びヘッジ対象について毎決算期末に、個別取引ごとのヘッジ効果を検証しておりますが、ヘッジ対象の負債とデリバティブ取引について、元本・利率・期間等の条件が同一の場合は、ヘッジ効果が極めて高いことから本検証を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

資金に含めた現金同等物は、手許現金、要求払預金及び預け入れ日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性が高く、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資を資金の範囲としております。

(会計方針の変更)

収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、物流事業の一部において、水道光熱費等の顧客が使用したものに係る収益について、従来は、総額で収益を認識しておりましたが顧客への財又はサービスの提供における役割（本人又は代理人）を判断した結果、純額を収益として認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しておりますが、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響はありません。

この結果、当連結会計年度の売上高は、従来の方法に比べて30,799千円減少し、売上原価も同様に30,799千円減少しておりますが、販売費及び一般管理費、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
土地	2,050,897千円	1,780,451千円
建物	5,836,063千円	6,269,226千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
短期借入金	100,000千円	100,000千円
長期借入金	5,465,706千円	4,866,438千円
1年内返済予定の長期借入金	700,588千円	926,296千円

※2 宅地建物取引業法に基づき供託している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
投資有価証券	10,000千円	一千円
有価証券(「流動資産その他」)	一千円	10,000千円

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (収益認識関係)」に記載しております。

※2 主たる販売費及び一般管理費

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
報酬及び給与	231,582千円	238,509千円
福利厚生費	56,776千円	59,002千円
退職給付費用	6,816千円	16,858千円
役員退職慰労引当金繰入額	17,447千円	17,189千円
支払手数料	52,960千円	58,239千円
賃借料	29,409千円	29,597千円

※3 有形固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
車両運搬具	513千円	186千円
計	513千円	186千円

※4 有形固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
建物	39千円	2,534千円
工具、器具及び備品	30千円	0千円
機械装置	—千円	116千円
車両運搬具	0千円	0千円
除却費用	1,930千円	—千円
計	1,999千円	2,651千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	39,050千円	93,745千円
組替調整額	—千円	—千円
税効果調整前	39,050千円	93,745千円
税効果額	11,957千円	28,704千円
その他有価証券評価差額金	27,093千円	65,040千円
その他の包括利益合計	27,093千円	65,040千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	7,300,000	—	—	7,300,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,340,806	—	—	1,340,806

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年2月25日 定時株主総会	普通株式	95,347	16	2020年11月30日	2021年2月26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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	95,347	16	2021年11月30日	2022年2月28日

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	7,300,000	—	—	7,300,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,340,806	38,000	—	1,378,806

(変動自由の概要)

取締役会決議による株式の取得による増加38,000株

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年2月25日 定時株主総会	普通株式	95,347	16	2021年11月30日	2022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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年2月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	94,739	16	2022年11月30日	2023年2月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
現金及び預金	1,048,429千円	932,449千円
預金期間が3ヶ月を超える 定期預金、定期積立	—千円	—千円
現金及び現金同等物	1,048,429千円	932,449千円

(収益認識関係)

1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「3. 連結財務諸表及び主な注記 (5) 連結財務諸表に関する注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 顧客との契約から生じた債権

顧客との契約から生じた債権の残高は次の通りです。なお、契約資産及び契約負債はありません。

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	309,075千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	316,560千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、予想契約期間が1年を超える重要な取引はありません。また、顧客との契約から生じた対価の中に取引価格に含まれない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社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、営業所・不動産部及び連結子会社を拠点とし事業活動を行っており、業務の内容、役務の提供方法ならびに類似性に基づき事業を集約し「物流事業」と「不動産事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下のとおりです。

- (1) 物流事業・・・倉庫業務、一般貨物自動車運送業務、運送取次業務
- (2) 不動産事業・・・不動産の造成、売買、仲介及び管理、コンサルティング業務、マンション、オフィスビル等の賃貸業務

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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、「連結財務諸表の作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースであります。

また、「会計方針の変更」に記載の通り、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「物流事業」の売上高は30,799千円減少しておりますが、セグメント利益に与える影響はありません。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(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 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	物流事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,193,593	629,750	4,823,344	—	4,823,344
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,193,593	629,750	4,823,344	—	4,823,344
セグメント利益	856,306	296,518	1,152,824	△411,439	741,385
セグメント資産	10,003,568	5,843,442	15,847,011	2,559,411	18,406,422
その他の項目					
減価償却費	288,509	165,389	453,898	3,877	457,775
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	2,020,487	2,074	2,022,562	2,900	2,025,462

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△411,439千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。なお、全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額2,559,411千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	物流事業	不動産事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	2,495,512	32,921	2,528,434	—	2,528,434
その他の収益	1,637,831	597,598	2,235,430	—	2,235,430
外部顧客への売上高	4,133,344	630,520	4,763,864	—	4,763,864
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,133,344	630,520	4,763,864	—	4,763,864
セグメント利益	702,212	306,996	1,009,209	△436,909	572,299
セグメント資産	10,264,801	5,708,289	15,973,090	2,409,444	18,382,535
その他の項目					
減価償却費	379,790	164,554	544,345	3,294	547,639
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	629,315	10,102	639,418	298	639,717

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額△436,909千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。なお、全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額2,409,444千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
1株当たり純資産額	1,729円17銭	1,791円89銭
1株当たり当期純利益金額	84円99銭	60円53銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	10,329,727	10,636,585
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	25,242	26,436
(うち非支配株主持分(千円))	(25,242)	(26,436)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	10,304,484	10,610,149
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(株)	5,959,194	5,921,194

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	506,471	360,366
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	506,471	360,366
普通株式の期中平均株式数(株)	5,959,194	5,953,884