



2018年11月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年1月11日

上場会社名 丸八倉庫株式会社

上場取引所 東

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) 常務取締役総合企画部長 兼 情報システム部長 (氏名) 宮沢 浩元

TEL 03-5620-0809

定時株主総会開催予定日 2019年2月22日

配当支払開始予定日 2019年2月25日

有価証券報告書提出予定日 2019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. 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		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	%
2018年11月期	4,995	6.8	600	26.0	562	16.0	381	20.9
2017年11月期	4,675	4.7	476	27.0	484	23.8	482	0.5

(注) 包括利益 2018年11月期 204百万円 (71.7%) 2017年11月期 723百万円 (50.2%)

	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	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	%	%	%
2018年11月期	65.43		4.2	3.6	12.0
2017年11月期	66.23		5.2	3.4	10.2

(参考) 持分法投資損益 2018年11月期 百万円 2017年11月期 百万円

(2) 連結財政状態

	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
2018年11月期	16,055	9,155	56.9	1,565.36
2017年11月期	14,771	9,043	61.1	1,546.42

(参考) 自己資本 2018年11月期 9,131百万円 2017年11月期 9,020百万円

(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
2018年11月期	467	1,886	1,263	830
2017年11月期	435	279	61	985

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	%	%
2017年11月期		0.00		16.00	16.00	93	24.2	1.1
2018年11月期		0.00		16.00	16.00	93	24.5	1.0
2019年11月期(予想)		0.00		16.00	16.00		22.2	

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、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)	2,500	4.3	330	40.2	325	69.3	210	66.6	36.00
通期	5,100	2.1	660	9.9	650	15.7	420	10.0	72.00

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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2018年11月期	7,300,000 株	2017年11月期	7,300,000 株
期末自己株式数	2018年11月期	1,466,754 株	2017年11月期	1,466,754 株
期中平均株式数	2018年11月期	5,833,246 株	2017年11月期	7,285,465 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	4,193	8.2	488	18.6	459	7.0	315	28.6
2017年11月期	3,876	4.9	412	25.7	429	21.0	442	6.0

	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	54.13	
2017年11月期	60.69	

(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		
2018年11月期	14,889		8,141		54.7	1,395.72		
2017年11月期	13,696		8,097		59.1	1,388.08		

(参考) 自己資本 2018年11月期 8,141百万円 2017年11月期 8,097百万円

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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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	%	
第2四半期(累計)	2,100	5.0	260	84.7	170	84.2	円 銭
通期	4,200	0.1	520	13.1	340	7.7	29.14
							58.29

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2ページ「1.(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

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	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
(5) その他、会社の経営上重要な事項	6
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	7
5. 連結財務諸表及び主な注記	8
(1) 連結貸借対照表	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
6. その他	26
役員の異動	26

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

当連結会計年度におけるわが国経済は、通商問題の動向が世界経済に与える影響のほか、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等に留意を要する状況ながら、企業収益に改善の動きがみられ、設備投資にも増加の動きがみられたほか、雇用・所得環境も改善傾向にあり、各種政策の効果もあって、景気は緩やかに回復しました。

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・金額とも前年同月比増加が続き、国内貨物の荷動きに回復傾向がみられるものの、競争の激化や人手不足等を背景としたコスト高により、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は、需給改善の兆しはあるものの賃料水準の本格的回復には至っておりません。

このような状況の下、当社グループは積極的な営業活動の推進ならびに各種コストの管理の徹底、業務の効率化等を図り、業績の確保に努めてまいりました。物流事業における具体的施策として、2016年に竣工した千葉県八街市の新規倉庫の稼働率が順調に向上しつつあるほか、既存倉庫についても安定的に稼働しており、保管料収入等の増加に努めてまいりました。このほか、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。また、不動産事業における具体的施策として、仙台市の賃貸マンション2棟が安定的に稼働しており、清澄の賃貸マンションも計画通り2018年2月から稼働しているほか、2018年4月に仙台市の賃貸オフィスビルを取得し、収益基盤の増強が図られつつあります。

この結果、売上高は物流事業ならびに不動産事業ともに増収となり前期比319百万円(6.8%)増の4,995百万円となりました。また、営業利益は減価償却費や修繕費等の増加があつたものの前期比123百万円(26.0%)増の600百万円となり、経常利益は支払利息等の増加があつたものの前期比77百万円(16.0%)増の562百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は前期比100百万円(20.9%)減の381百万円となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

物流事業

物流事業では、保管料等が増加したことにより、売上高は前期比99百万円増の4,517百万円となり、セグメント利益は修繕費等が増加したものの前期比19百万円増の892百万円となりました。

不動産事業

不動産事業では、不動産賃貸料が増加したことにより、売上高は前期比220百万円増の478百万円となり、セグメント利益は前期比107百万円増の182百万円となりました。

次期の見通し

今後の経済動向につきましては、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善をはじめとして、国内景気は緩やかな回復傾向が続くものと思われれます。

このような状況の下、当社グループは、新中期経営計画(2019-2023)の各施策を推進し、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ながら、企業価値の向上に努めてまいります。

次期の業績予想につきましては、物流事業における安定稼働や不動産事業における不動産賃貸収入の増加が見込まれており、これらの結果、通期見通しとして、売上高は前期比104百万円増の5,100百万円、営業利益は同59百万円増の660百万円、経常利益は同87百万円増の650百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は同38百万円増の420百万円と予想しております。

(2) 財政状態に関する分析

1. 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は、清澄の賃貸マンション竣工や仙台市の賃貸オフィスビル取得に伴う有形固定資産の増加により前期末比1,284百万円増加の16,055百万円となりました。負債は、長期借入金の増加により前期末比1,172百万円増加の6,900百万円となり、純資産は前期末比111百万円増加の9,155百万円となりました。この結果、当連結会計年度末における自己資本比率は56.9%となりました。

2. キャッシュ・フローの状況

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・フローの増加に伴い、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比155百万円減少の830百万円となりました。

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556百万円や減価償却費452百万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467百万円の増加（前期比31百万円増）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1,816百万円等により、投資活動によるキャッシュ・フローは1,886百万円の減少（前期比2,165百万円減）となりました。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

長期借入れによる収入1,900百万円により、財務活動によるキャッシュ・フローは1,263百万円の増加（前期比1,201百万円増）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2014年11月期	2015年11月期	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期
自己資本比率 (%)	64.1	73.7	68.9	61.1	56.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	42.9	54.8	46.1	34.5	28.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	2.9	2.8	2.5	8.4	10.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	24.2	17.7	54.5	21.2	19.4

(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。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題の一つとして認識し、安定配当を基本に、業績の推移ならびに財務状況を総合的に勘案して株主配当を行う方針を堅持していきたいと考えております。

一方で企業体質の強化ならびに業容の拡大のため内部留保の充実にも努めております。今後の競争に打ち勝つ資産を保持するため、新たに営業拠点を拡充するため等、中期的に必要な資金を確保しておく必要があります。当社は、競争力ある事業の展開を行い利益の向上を目指してまいります。これにより株主の皆様へ利益を還元していきたいと考えております。

当連結会計年度の配当につきましては、前述の状況を踏まえ年16円を期末配当として予定しております。

次期の配当につきましては、年16円を期末配当として予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性のあるリスクは次のようなものがあります。

① 事業環境の変化

当社グループの主たる事業は、倉庫・運送事業を主体とした物流事業ならびに不動産の販売・賃貸等を中心とした不動産事業であります。計画的な設備の維持・管理を行いお客様に満足いただけるサービスを提供することにより安定的な収益の確保に努めております。しかしながら景気の変動や顧客企業の物流合理化また製造業を中心とした物流事業への参画等により業績への影響は避けられません。不動産事業においては不動産市況の変動により業績、とりわけ利益面への影響を受けます。

② 自然災害

当社グループの倉庫ならびに賃貸不動産は首都圏に集中しており、万一これらの地域で地震等の大規模災害が発生した場合には当社の経営に相当の影響が生じる事態が予想されます。このため各物件についての老朽化対策、防災対策等きめ細かい管理を行い逐次補強を行っております。

③ 金利変動リスク

銀行からの短期の借入金につきましては変動金利となっております。今後の金融情勢しだいではありますが金利が上昇することになれば利益面への影響は避けられません。

④ 株式価値の変動リスク

当社グループにおいて、保有しております上場株式の時価及び非上場の株式の価値の下落が生じた場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響を与えるおそれがあります。

⑤ 退職給付に係る負債の変動リスク

退職給付債務の一部を確定給付企業年金として運用機関に委託しております。期初に想定した期末予想残高に運用結果が達しない時には、あらたにその不足分を期末に積み立てる必要が生じます。この場合期初想定の間損益がその分下振れるリスクがあります。

2. 企業集団の状況

(1) 事業の内容

当社グループは、連結財務諸表提出会社(以下「当社」という。)と連結子会社2社(東北丸八運輸㈱、丸八クリエイト㈱)で構成されております。

当社グループの事業に係わる位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

なお、物流事業・不動産事業はセグメント情報における報告セグメントの区分と同一であります。

① 物流事業

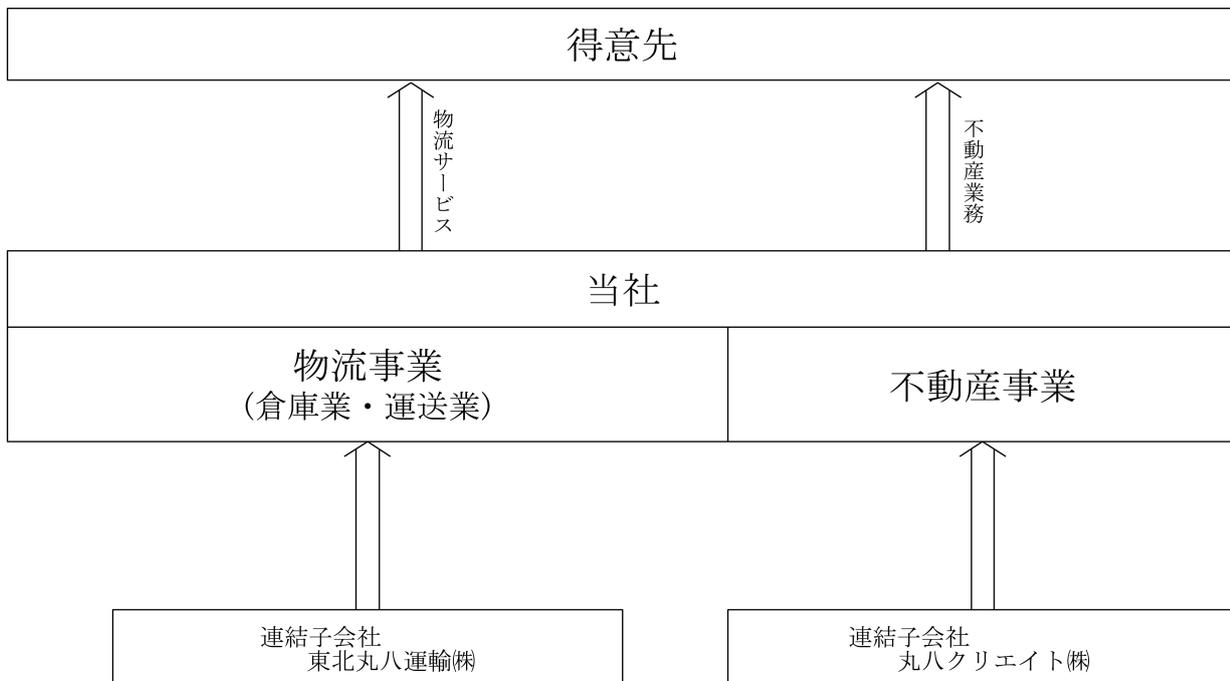
倉庫業務……貨物保管・荷役作業・貸倉庫業務を行っており、保管・荷役業務の一部は東北丸八運輸㈱に依頼しております。

運送業務……東北丸八運輸㈱は貨物自動車運送事業法に基づき営業している運送会社で、東北地区を拠点としております。又当社の保管貨物の一部の配送を請負っております。

② 不動産事業

不動産業務……不動産の造成・売買・仲介・賃貸及び管理、コンサルテーションを行っております。丸八クリエイト㈱においても同様の業務を行っております。

(2) 事業の系統図



なお、最近の有価証券報告書(2018年2月23日提出)における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略します。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは創業以来「お客様に対して完全なサービスを提供する」をモットーに社会のニーズに適合した価値あるサービスを提供してまいりました。今後も企業価値の向上に努めるとともに、顧客・株主をはじめとして当社と係わりのある方々・地域社会とのより一層の緊密化を図っていくことを経営の基本方針とし社業の発展に努めていきたいと考えております。

(2) 目標とする経営指標

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すため、新中期経営計画（2019－2023）を策定いたしました。

新中期経営計画の最終年度の2023年11月期の目標とする経営指標を以下の通りとしています。

- ①自己資本比率 55.0%
- ②ROE 5.5%

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、顧客ニーズの的確な把握と顧客満足度の向上を図り、きめ細かなサービスの提供を重要な課題とし、文書保管業務ならびに物流不動産業務に注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

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すため、新中期経営計画（2019－2023）を策定いたしました。

当社は創業85周年を迎えますが、これまで時代の変化やお客さまのニーズの変化に適応しながら、物流サービスを展開してまいりました。特に、永年蓄積してきた3PLのノウハウを駆使して個々のお客さまのニーズにお応えするビジネスモデルは当社の強みとなっております。また、お客さまの物品を単に保管するのみならず、お客さまの物流に関する課題解決に向けて、『物流コンシェルジュ』的な役割を担い、ソリューション提案を引き続き実行していくことで「オーダーメイド型のBESTソリューションを提供する物流カンパニー」を目指してまいります。

当社グループは、安定的かつ持続的な成長を実現することにより、企業価値の向上ならびに株主共同の利益の確保・向上を目指すため、以下の基本方針を掲げてまいります。

①営業力・営業基盤の強化

「個々の営業マンの能力向上に向けた人材育成」「物流管理システムの開発」「3PLノウハウの改善」等を通じて営業力・営業基盤の強化を目指してまいります。

②事業基盤の拡大・強化

物流事業ならびに不動産事業における新規資産の取得により、当社事業基盤の拡大・強化を目指してまいります。

③ガバナンスの強化

「強固な財務基盤の維持」を前提としながら、「資本政策」「コンプライアンス体制」等の強化を目指してまいります。

なお、当社は、2016年2月25日開催の第120回定時株主総会において、「当社株式等の大規模買付行為に関する対応策（買収防衛策）」の継続導入を決議しており、その有効期間は2019年2月22日開催予定の第123回定時株主総会終結の時までとなっております。当社の企業価値ならびに株主共同の利益の確保・向上の観点から、所要の変更を行った上で買収防衛策の継続に関する議案を2019年2月22日開催予定の第123回定時株主総会に提出する予定としております。

詳細につきましては、2019年1月11日公表の「当社株式等の大規模買付行為に関する対応策（買収防衛策）」の継続に関するお知らせ」をご参照ください。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

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、現在、日本国内を中心に取引を行っており、海外における資金調達必要性が低いことから、会計基準は日本基準を適用しております。

I F R S適用につきましては、今後の国内他社の動向等を考慮の上、対応していく方針です。

5. 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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,035,865	830,298
受取手形及び営業未収入金	310,336	333,727
繰延税金資産	30,604	33,418
その他	160,223	409,529
流動資産合計	1,537,031	1,606,974
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 10,354,907	※1 13,428,160
減価償却累計額	△6,161,940	△6,494,245
減損損失累計額	△37,338	△37,338
建物及び構築物 (純額)	4,155,627	6,896,576
機械装置及び運搬具	866,438	907,580
減価償却累計額	△709,637	△762,886
機械装置及び運搬具 (純額)	156,801	144,693
土地	※1 4,803,413	※1 5,074,252
建設仮勘定	1,663,880	-
その他	675,317	756,913
減価償却累計額	△468,978	△512,261
その他 (純額)	206,338	244,651
有形固定資産合計	10,986,062	12,360,175
無形固定資産		
借地権	72,372	72,372
その他	40,733	42,618
無形固定資産合計	113,105	114,991
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 1,594,118	※2 1,337,724
従業員に対する長期貸付金	1,809	708
差入保証金	476,449	477,485
会員権	9,978	9,978
繰延税金資産	23,981	21,911
その他	28,907	125,746
投資その他の資産合計	2,135,245	1,973,555
固定資産合計	13,234,413	14,448,721
資産合計	14,771,444	16,055,695

(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)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138,527	129,223
短期借入金	※1 100,000	※1 100,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 436,958	※1 553,176
繰延税金負債	162	-
未払金	20,562	15,702
未払費用	99,862	104,437
未払法人税等	99,272	127,773
未払消費税等	148,265	10,648
前受金	156,610	161,575
その他	9,461	9,125
流動負債合計	1,209,683	1,211,662
固定負債		
長期借入金	※1 3,124,442	※1 4,365,045
繰延税金負債	680,850	579,731
役員退職慰労引当金	118,386	139,273
退職給付に係る負債	33,147	8,272
長期預り保証金	537,724	573,002
その他	23,517	23,517
固定負債合計	4,518,068	5,688,841
負債合計	5,727,751	6,900,504
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	5,289,799	5,578,139
自己株式	△1,275,062	△1,275,062
株主資本合計	8,589,273	8,877,613
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	431,374	253,488
その他の包括利益累計額合計	431,374	253,488
非支配株主持分	23,044	24,089
純資産合計	9,043,692	9,155,190
負債純資産合計	14,771,444	16,055,695

(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 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	4,675,297	4,995,226
売上原価	3,570,762	3,777,954
売上総利益	1,104,535	1,217,271
販売費及び一般管理費	※1 628,083	※1 616,896
営業利益	476,452	600,375
営業外収益		
受取利息	704	727
受取配当金	19,565	23,349
違約金収入	20,000	-
その他	3,075	4,613
営業外収益合計	43,345	28,690
営業外費用		
支払利息	19,651	32,616
支払手数料	15,570	34,433
その他	258	-
営業外費用合計	35,480	67,050
経常利益	484,317	562,014
特別利益		
有形固定資産売却益	※2 293,201	※2 9
特別利益合計	293,201	9
特別損失		
有形固定資産除却損	※3 3	※3 474
減損損失	※4 52,966	-
ゴルフ会員権評価損	1,075	-
出資金清算損	-	5,331
特別損失合計	54,045	5,805
税金等調整前当期純利益	723,474	556,218
法人税、住民税及び事業税	168,515	197,020
法人税等調整額	71,581	△23,517
法人税等合計	240,097	173,502
当期純利益	483,376	382,716
非支配株主に帰属する当期純利益	847	1,044
親会社株主に帰属する当期純利益	482,529	381,671

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)
当期純利益	483,376	382,716
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	239,632	△177,886
その他の包括利益合計	※ 239,632	※ △177,886
包括利益	723,008	204,829
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	722,161	203,785
非支配株主に係る包括利益	847	1,044

(3) 連結株主資本等変動計算書

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)

	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	4,923,901	△5,236	9,493,201
当期変動額					
剰余金の配当			△116,631		△116,631
親会社株主に帰属する 当期純利益			482,529		482,529
自己株式の取得				△1,269,826	△1,269,826
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	365,897	△1,269,826	△903,928
当期末残高	2,527,600	2,046,936	5,289,799	△1,275,062	8,589,273

	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	191,742	191,742	22,197	9,707,141
当期変動額				
剰余金の配当				△116,631
親会社株主に帰属する 当期純利益				482,529
自己株式の取得				△1,269,826
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	239,632	239,632	847	240,479
当期変動額合計	239,632	239,632	847	△663,448
当期末残高	431,374	431,374	23,044	9,043,692

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)

	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	5,289,799	△1,275,062	8,589,273
当期変動額					
剰余金の配当			△93,331		△93,331
親会社株主に帰属する 当期純利益			381,671		381,671
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	288,340	—	288,340
当期末残高	2,527,600	2,046,936	5,578,139	△1,275,062	8,877,613

	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	431,374	431,374	23,044	9,043,692
当期変動額				
剰余金の配当				△93,331
親会社株主に帰属する 当期純利益				381,671
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△177,886	△177,886	1,044	△176,842
当期変動額合計	△177,886	△177,886	1,044	111,497
当期末残高	253,488	253,488	24,089	9,155,190

(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		
税金等調整前当期純利益	723,474	556,218
減価償却費	367,777	452,364
減損損失	52,966	-
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△85,420	△24,875
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△115,445	20,886
受取利息及び受取配当金	△20,269	△24,076
支払利息	19,651	32,616
有形固定資産売却損益 (△は益)	△293,201	△9
有形固定資産除却損	3	474
ゴルフ会員権評価損	1,075	-
出資金清算損	-	5,331
売上債権の増減額 (△は増加)	15,933	△23,390
その他の資産の増減額 (△は増加)	△30,642	△250,980
仕入債務の増減額 (△は減少)	17,884	△9,303
未払消費税等の増減額 (△は減少)	131,205	△137,617
その他の負債の増減額 (△は減少)	△115,405	36,398
小計	669,586	634,036
利息及び配当金の受取額	20,269	24,076
利息の支払額	△20,554	△32,403
法人税等の支払額	△233,699	△158,319
営業活動によるキャッシュ・フロー	435,603	467,391
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	-	50,000
有形固定資産の取得による支出	△1,096,889	△1,816,694
有形固定資産の売却による収入	1,595,180	10
無形固定資産の取得による支出	△7,457	△11,850
投資有価証券の取得による支出	△202,746	-
出資金の回収による収入	-	5,668
貸付金の回収による収入	1,446	1,101
差入保証金の差入による支出	△4,517	△2,232
差入保証金の回収による収入	350	1,196
長期前払費用の取得による支出	△7,102	△13,507
その他の支出	△1,714	△100,010
その他の収入	2,903	313
投資活動によるキャッシュ・フロー	279,453	△1,886,007
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	1,800,000	1,900,000
長期借入金の返済による支出	△351,600	△543,179
自己株式の取得による支出	△1,269,826	-
配当金の支払額	△116,791	△93,772
財務活動によるキャッシュ・フロー	61,781	1,263,048
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	776,838	△155,567
現金及び現金同等物の期首残高	209,027	985,865
現金及び現金同等物の期末残高	※ 985,865	※ 830,298

(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

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

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 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。

(6) 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。

(7) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税は当連結会計年度の期間費用としております。

(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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
土地	2,676,241千円	1,525,925千円
建物	2,720,978千円	5,013,467千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
短期借入金	100,000千円	100,000千円
長期借入金	3,124,442千円	4,365,045千円
1年内返済予定の長期借入金	436,958千円	553,176千円

※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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
投資有価証券	10,000千円	10,000千円

(連結損益計算書関係)

※1 主たる販売費及び一般管理費

	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)
報酬及び給与	244,634千円	245,076千円
福利厚生費	63,464千円	64,952千円
退職給付費用	△256千円	12,860千円
役員退職慰労引当金繰入額	22,040千円	20,886千円
支払手数料	78,532千円	45,216千円
賃借料	30,113千円	30,321千円

※2 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 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)
土地	△299,045千円	－千円
建物	449,295千円	－千円
構築物	1,730千円	－千円
機械及び装置	140,063千円	－千円
車両運搬具	1,158千円	9千円
計	293,201千円	9千円

(注) 土地売却損と建物売却益及び構築物売却益は、同一物件の売却により発生したため、連結損益計算書上では相殺して有形固定資産売却益として表示しております。

※3 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 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)
建物	－千円	301千円
構築物	－千円	159千円
工具、器具及び備品	3千円	12千円
計	3千円	474千円

※4 減損損失

前連結会計年度(自 2016年12月1日至 2017年11月30日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失
埼玉県入間郡	倉庫設備等	建物及び構築物	39,295千円
千葉県千葉市	賃貸用不動産	建設仮勘定	13,671千円
合 計			52,966千円

当社グループは、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、埼玉県入間郡の倉庫設備等の資産について収益性の低下により帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額については使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローの割引率は3.5%であります。

千葉県千葉市の賃貸用不動産については、当初計画しておりました土地の取得が困難となったことに伴い、建築に係る設計費等を減損損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2017年12月1日至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

(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 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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	345,391千円	△256,394千円
組替調整額	－千円	－千円
税効果調整前	345,391千円	△256,394千円
税効果額	105,758千円	△78,507千円
その他有価証券評価差額金	239,632千円	△177,886千円
その他の包括利益合計	239,632千円	△177,886千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017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)	10,532	1,456,222	—	1,466,754

(変動事由の概要)

株式併合前の単元未満株式買取による増加22株

取締役会決議による株式の取得による増加1,456,200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
2017年2月24日 定時株主総会	普通株式	116,631	16	2016年11月30日	2017年2月27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
2018年2月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	93,331	16	2017年11月30日	2018年2月26日

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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)	1,466,754	—	—	1,466,754

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
2018年2月23日 定時株主総会	普通株式	93,331	16	2017年11月30日	2018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
2019年2月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	93,331	16	2018年11月30日	2019年2月25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 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)
現金及び預金	1,035,865千円	830,298千円
預金期間が3ヶ月を超える 定期預金、定期積立	△50,000千円	—千円
現金及び現金同等物	985,865千円	830,298千円

(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。

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

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			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	4,417,796	257,501	4,675,297	—	4,675,297
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,417,796	257,501	4,675,297	—	4,675,297
セグメント利益	872,583	74,939	947,523	△471,071	476,452
セグメント資産	7,301,412	4,847,538	12,148,950	2,622,494	14,771,444
その他の項目					
減価償却費	316,540	47,254	363,795	3,981	367,777
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	91,691	982,132	1,073,824	5,919	1,079,744

(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△471,071千円は、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2,622,494千円は、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 2017年12月1日 至 2018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	4,517,034	478,191	4,995,226	—	4,995,226
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,517,034	478,191	4,995,226	—	4,995,226
セグメント利益	892,084	182,293	1,074,378	△474,003	600,375
セグメント資産	7,160,451	6,330,799	13,491,250	2,564,445	16,055,695
その他の項目					
減価償却費	302,008	148,230	450,239	2,124	452,364
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	141,888	1,678,724	1,820,612	8,224	1,828,836

(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△474,003千円は、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2,564,445千円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める顧客がないため、該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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			全社・消去	合計
	物流事業	不動産事業	計		
減損損失	39,295	13,671	52,966	—	52,966

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

(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)
1株当たり純資産額	1,546円42銭	1,565円36銭
1株当たり当期純利益金額	66円23銭	65円43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おりません。

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	9,043,692	9,155,190
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	23,044	24,089
(うち非支配株主持分(千円))	(23,044)	(24,089)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	9,020,647	9,131,101
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)	5,833,246	5,833,246

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 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)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	482,529	381,671
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)	482,529	381,671
普通株式の期中平均株式数(株)	7,285,465	5,833,246

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

役員の変動

①代表取締役の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動 (2019年2月22日付予定)

・新任監査役候補者

監査役 (非常勤) 木下 和彦

(注) 木下 和彦氏は、社外監査役候補者であります。

・新任補欠監査役候補者

補欠監査役 井置 延明 (現 監査役 (非常勤))

(注) 井置 延明氏は、補欠の社外監査役候補者であります。

・退任予定取締役

中村 明 (現 取締役会長)

・退任予定監査役

井置 延明 (現 監査役 (非常勤))