



## 2021年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年1月12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 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25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. 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		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	%
2021年11月期	4,823	△1.9	741	△4.1	733	△0.5	506	6.8
2020年11月期	4,918	△2.4	773	10.3	737	12.1	474	8.4

(注) 包括利益 2021年11月期 533百万円(28.8%) 2020年11月期 414百万円(△1.3%)

	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	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	%	%	%
2021年11月期	84.99	—	5.0	4.1	15.4
2020年11月期	79.57	—	4.9	4.5	15.7

(参考) 持分法投資損益 2021年11月期 一百万円 2020年11月期 一百万円

## (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
2021年11月期	18,406	10,329	56.0	1,729.17
2020年11月期	16,997	9,891	58.0	1,655.64

(参考) 自己資本 2021年11月期 10,304百万円 2020年11月期 9,866百万円

## (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
2021年11月期	730	△2,015	933	1,048
2020年11月期	953	△1,529	669	1,400

## 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	%	%
2020年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00	95	20.1	1.0
2021年11月期	—	0.00	—	16.00	16.00	95	18.8	0.9
2022年11月期(予想)	—	0.00	—	16.00	16.00		22.7	

## 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、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)	2,350	—	310	△23.2	300	△23.6	200	△24.0	33.56
通期	4,800	—	650	△12.3	620	△15.5	420	△17.1	70.48

(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)等が2022年11月期の期首から適用されることとなります。当該会計基準の適用により、当社の売上高は影響を受けることとなりますが、利益面での影響はありません。

※ 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 : 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
- ④ 修正再表示 : 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）	2021年11月期	7,300,000株	2020年11月期	7,300,000株
② 期末自己株式数	2021年11月期	1,340,806株	2020年11月期	1,340,806株
③ 期中平均株式数	2021年11月期	5,959,194株	2020年11月期	5,959,234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	4,087	△1.4	656	△2.5	657	1.5	448	7.8
2020年11月期	4,147	△2.8	673	11.3	647	13.4	415	8.9

	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	75.24	—
2020年11月期	69.78	—

(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	%		
2021年11月期	17,083	53.5	9,142	53.5	1,534.20	
2020年11月期	15,717	55.7	8,762	55.7	1,470.41	

※ 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
(連結貸借対照表関係)	13
(連結損益計算書関係)	13
(連結包括利益計算書関係)	14
(連結株主資本等変動計算書関係)	14
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	17

## 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により全般的に厳しい状況にて推移しました。各種政策の効果等により企業収益や個人消費等の面で持ち直しの動きが後半にみられたものの、依然として感染症が内外経済に与える影響や金融資本市場の変動等に十分に注意を要する状況が続いております。

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が前年同月を下回る水準にて推移し、人手不足等に伴うコスト上昇や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の影響に伴い、賃料水準や需給関係の動向等に不透明感が広がりつつあります。

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（2019－2023）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竣工や千葉県八街市の新規倉庫着工により、将来の収益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95百万円（1.9%）減の4,823百万円となりました。また、営業利益は各種経費の削減に努めたものの新規設備投資に伴う減価償却負担の増加等により前期比31百万円（4.1%）減の741百万円となり、経常利益は前期比4百万円（0.5%）減の733百万円となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は前期比32百万円（6.8%）増の506百万円となりました。なお、親会社株主に帰属する当期純利益は過去2番目の高水準を確保するに至りました。

セグメント別の経営成績は、次の通りであります。

#### 物流事業

物流事業では、荷動きの低調な推移に伴い各収入が減少したことにより売上高は前期比105百万円減の4,193百万円となり、セグメント利益は新規設備投資に伴う減価償却負担増加により前期比26百万円減の856百万円となりました。

#### 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前期比10百万円増の629百万円となり、セグメント利益はほぼ前期並みの296百万円となりました。

### (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、新規設備投資に伴う固定資産の増加により前期末比1,409百万円増加の18,406百万円となりました。負債は、長期借入金の増加により前期末比970百万円増加の8,076百万円となり、純資産は前期末比438百万円増加の10,329百万円となりました。

この結果、当連結会計年度末における自己資本比率は56.0%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・フローの増加に伴い、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比351百万円減少の1,048百万円となりました。

## 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742百万円や減価償却費457百万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730百万円の増加（前期比223百万円減）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1,994百万円等により、投資活動によるキャッシュ・フローは2,015百万円の減少（前期比486百万円減）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1,635百万円等により、財務活動によるキャッシュ・フローは933百万円の増加（前期比263百万円増）となりました。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期
自己資本比率 (%)	61.1	57.0	59.7	58.0	56.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	34.5	28.5	27.3	24.3	22.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	8.4	10.7	3.6	5.5	8.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	21.2	19.4	39.8	29.0	20.0

(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、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、新型コロナウイルス感染症が内外経済を下振れさせるリスクがあるほか、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、事業環境の大幅な変化や新規設備投資の進捗に伴う当社経営基盤の変化等をふまえて新中期経営計画（2022-2026）を策定することとし、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、新規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23百万円減の4,800百万円、営業利益は同91百万円減の650百万円、経常利益は同113百万円減の620百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は同86百万円減の420百万円としております。

## 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、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。

## 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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,400,138	1,048,429
受取手形及び営業未収入金	325,051	309,075
その他	91,620	232,040
流動資産合計	1,816,810	1,589,546
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 13,478,108	※1 15,212,197
減価償却累計額	△7,178,362	△7,547,795
減損損失累計額	△37,338	△37,338
建物及び構築物(純額)	6,262,406	7,627,062
機械装置及び運搬具	937,804	977,107
減価償却累計額	△823,328	△831,508
機械装置及び運搬具(純額)	114,476	145,598
土地	※1 5,988,955	※1 5,988,965
建設仮勘定	630,206	823,996
その他	767,458	770,770
減価償却累計額	△587,247	△618,854
その他(純額)	180,211	151,915
有形固定資産合計	13,176,255	14,737,539
無形固定資産		
借地権	72,372	72,372
その他	32,280	32,014
無形固定資産合計	104,653	104,386
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 1,225,022	※2 1,264,073
差入保証金	444,230	446,571
会員権	9,978	9,978
退職給付に係る資産	65,978	97,403
繰延税金資産	21,375	21,228
その他	132,939	135,694
投資その他の資産合計	1,899,525	1,974,950
固定資産合計	15,180,434	16,816,876
資産合計	16,997,245	18,406,422

(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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	146,728	108,844
短期借入金	※1 100,000	※1 100,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 576,817	※1 700,588
未払金	24,700	26,502
未払費用	99,291	103,982
未払法人税等	153,792	144,893
未払消費税等	61,747	11,144
前受金	157,308	154,824
その他	9,680	10,977
流動負債合計	1,330,064	1,361,757
固定負債		
長期借入金	※1 4,560,052	※1 5,465,706
繰延税金負債	514,991	517,478
役員退職慰労引当金	124,822	128,819
長期預り保証金	552,613	580,745
その他	23,517	22,187
固定負債合計	5,775,996	6,714,937
負債合計	7,106,061	8,076,694
<b>純資産の部</b>		
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	6,282,002	6,693,127
自己株式	△1,165,567	△1,165,567
株主資本合計	9,690,971	10,102,095
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	175,295	202,389
その他の包括利益累計額合計	175,295	202,389
非支配株主持分	24,916	25,242
純資産合計	9,891,183	10,329,727
負債純資産合計	16,997,245	18,406,422

## (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 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	4,918,748	4,823,344
売上原価	3,592,208	3,526,003
売上総利益	1,326,539	1,297,340
販売費及び一般管理費	※1 553,537	※1 555,954
営業利益	773,001	741,385
営業外収益		
受取利息	489	117
受取配当金	26,576	27,448
保険解約返戻金	-	3,068
その他	3,150	2,433
営業外収益合計	30,216	33,068
営業外費用		
支払利息	32,838	36,263
支払手数料	32,515	4,337
その他	-	30
営業外費用合計	65,353	40,631
経常利益	737,864	733,822
特別利益		
有形固定資産売却益	※2 177	※2 513
受取補償金	-	10,000
特別利益合計	177	10,513
特別損失		
有形固定資産除却損	※3 38,280	※3 1,999
特別損失合計	38,280	1,999
税金等調整前当期純利益	699,762	742,336
法人税、住民税及び事業税	233,555	244,862
法人税等調整額	△8,415	△9,324
法人税等合計	225,139	235,538
当期純利益	474,622	506,797
非支配株主に帰属する当期純利益	417	325
親会社株主に帰属する当期純利益	474,204	506,471

## 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)
当期純利益	474,622	506,797
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△60,103	27,093
その他の包括利益合計	※ △60,103	※ 27,093
包括利益	414,518	533,891
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	414,100	533,565
非支配株主に係る包括利益	417	325

## (3) 連結株主資本等変動計算書

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)

	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	5,903,146	△1,165,538	9,312,143
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			474,204		474,204
自己株式の取得				△29	△29
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	378,856	△29	378,827
当期末残高	2,527,600	2,046,936	6,282,002	△1,165,567	9,690,971

	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	235,399	235,399	24,498	9,572,042
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				474,204
自己株式の取得				△29
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△60,103	△60,103	417	△59,685
当期変動額合計	△60,103	△60,103	417	319,141
当期末残高	175,295	175,295	24,916	9,891,183

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)

	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

## (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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	699,762	742,336
減価償却費	451,431	457,775
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△38,015	△31,425
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	17,841	3,997
受取利息及び受取配当金	△27,065	△27,565
保険解約返戻金	-	△3,068
支払利息	32,838	36,263
有形固定資産売却損益 (△は益)	△177	△513
有形固定資産除却損	38,280	1,999
売上債権の増減額 (△は増加)	19,198	15,975
その他の資産の増減額 (△は増加)	70,751	△131,096
仕入債務の増減額 (△は減少)	△26,815	△37,884
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△66,935	△50,603
その他の負債の増減額 (△は減少)	△9,889	18,296
小計	1,161,203	994,488
利息及び配当金の受取額	27,065	27,565
利息の支払額	△32,912	△36,451
法人税等の支払額	△201,591	△255,192
営業活動によるキャッシュ・フロー	953,764	730,410
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,563,415	△1,994,581
有形固定資産の売却による収入	185	513
無形固定資産の取得による支出	△6,858	△9,100
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	△4,557	△2,340
差入保証金の回収による収入	4,616	-
長期前払費用の取得による支出	△9,500	△18,040
その他の支出	△14	△634
その他の収入	50,000	10,417
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,529,544	△2,015,696
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	1,325,000	1,635,000
長期借入金の返済による支出	△559,376	△605,575
自己株式の取得による支出	△29	-
配当金の支払額	△95,626	△95,846
財務活動によるキャッシュ・フロー	669,967	933,578
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	94,187	△351,708
現金及び現金同等物の期首残高	1,305,950	1,400,138
現金及び現金同等物の期末残高	* 1,400,138	* 1,048,429

(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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
土地	1,223,632千円	2,050,897千円
建物	4,381,882千円	5,836,063千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
短期借入金	100,000千円	100,000千円
長期借入金	4,560,052千円	5,465,706千円
1年内返済予定の長期借入金	576,817千円	700,588千円

## ※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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021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 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)
報酬及び給与	234,455千円	231,582千円
福利厚生費	58,387千円	56,776千円
退職給付費用	9,067千円	6,816千円
役員退職慰労引当金繰入額	17,841千円	17,447千円
支払手数料	47,546千円	52,960千円
賃借料	29,215千円	29,409千円

## ※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 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)
車両運搬具	177千円	513千円
計	177千円	513千円

## ※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 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)
建物	—千円	39千円
工具、器具及び備品	0千円	30千円
車両運搬具	0千円	0千円
建設仮勘定	38,280千円	—千円
除却費用	—千円	1,930千円
計	38,280千円	1,999千円

(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	当連結会計年度
	(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△86,629千円	39,050千円
組替調整額	—千円	—千円
税効果調整前	△86,629千円	39,050千円
税効果額	△26,526千円	11,957千円
その他有価証券評価差額金	△60,103千円	27,093千円
その他の包括利益合計	△60,103千円	27,093千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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)	1,340,764	42	—	1,340,806

(変動事由の概要)

単元未満株式買取による増加42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
2020年2月27日 定時株主総会	普通株式	95,347	16	2019年11月30日	2020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
2021年2月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	95,347	16	2020年11月30日	2021年2月26日

当連結会計年度(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

(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 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)
現金及び預金	1,400,138千円	1,048,429千円
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	1,400,138千円	1,048,429千円

(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 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 (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	4,299,108	619,639	4,918,748	—	4,918,748
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,299,108	619,639	4,918,748	—	4,918,748
セグメント利益	882,669	296,219	1,178,889	△405,887	773,001
セグメント資産	8,278,688	6,000,947	14,279,635	2,717,609	16,997,245
その他の項目					
減価償却費	280,713	167,271	447,985	3,446	451,431
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	1,568,657	1,090	1,569,747	339	1,570,087

(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△405,887千円は、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2,717,609千円は、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 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。

(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)
1株当たり純資産額	1,655円64銭	1,729円17銭
1株当たり当期純利益金額	79円57銭	84円99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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	9,891,183	10,329,727
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	24,916	25,242
(うち非支配株主持分(千円))	(24,916)	(25,242)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	9,866,266	10,304,484
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	5,959,194

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 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)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	474,204	506,471
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)	474,204	506,471
普通株式の期中平均株式数(株)	5,959,234	5,959,194