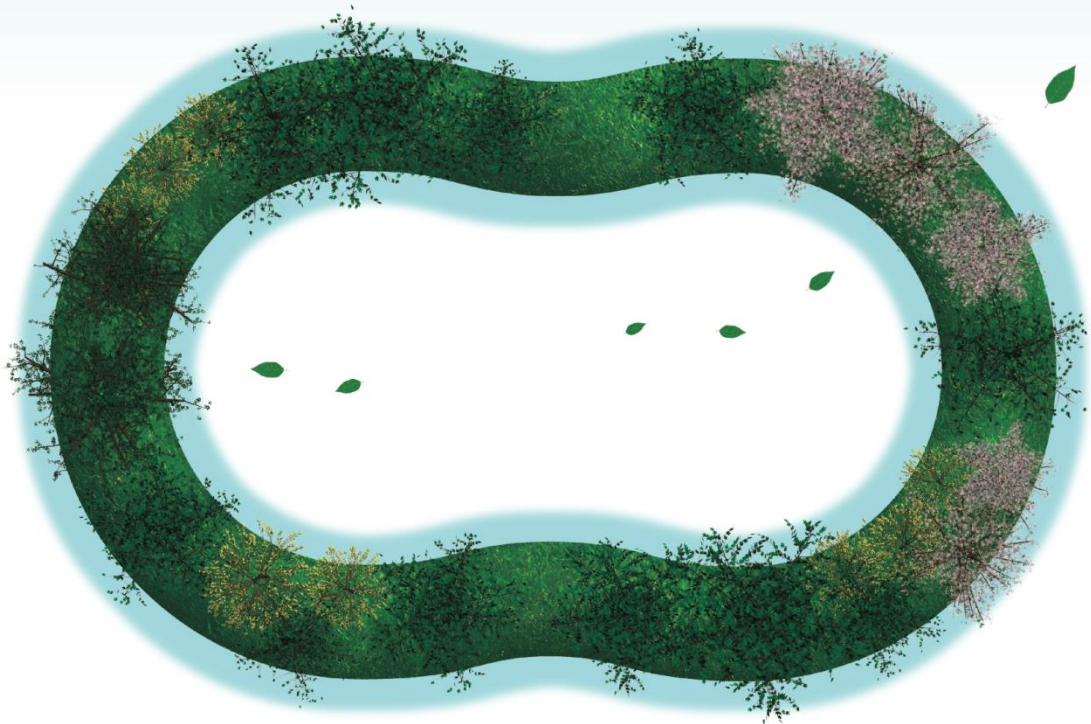




FACT BOOK 2018

2018年11月期第3四半期〔国際会計基準〕

For the First Nine Months of Fiscal Year Ending November 30, 2018 (IFRS)



T O S E I
トーセイ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 虎ノ門トーセイビル
証券コード: 東証一部(8923)、シンガポール証券取引所(S2D)
お問合せ: 経理部 Tel:03-3435-2865 Fax:03-3435-2866
URL <https://www.toseicorp.co.jp/>

Toranomon Tosei Building, 4-2-3 Toranomon, Minato-ku, Tokyo 105-0001
Securities Code: Tokyo Stock Exchange (8923) / Singapore Exchange (S2D)
Inquiries: Accounting Department
Phone:(81)3-3435-2865 Fax:(81)3-3435-2866
URL <https://www.toseicorp.co.jp/english/>

目次

Contents

・財務ハイライト	Financial Highlights	2
・経営指標	Performance Indicators	2
・一株当たり指標及びその他指標	Per Share and Other Indicators	2
・アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	2
・財政状態計算書	Statement of Financial Position	3
・包括利益計算書	Statement of Comprehensive Income	4
・キャッシュ・フロー計算書	Statement of Cash Flows	4

<ご注意>

当社グループの報告セグメントは2015年11月期まで6つでありましたが、2016年11月期より「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」及び「不動産管理事業」の5つに変更しております。比較の為、2015年11月期の数値については変更後のセグメント区分に組み替えた数値で表示しています。

<Note>

We have made changes to its reportable segments, reducing the number of such segments from six to five from the fiscal year ended November 30, 2016. Accordingly, the reportable segments are now: the Revitalization Business, Development Business, Rental Business, Fund and Consulting Business, and Property Management Business segments. For comparison, segment information for the fiscal year ended November 30, 2015 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

財務ハイライト Financial Highlights (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2014	2015	2016	2017	2018 3Q
売上高	Revenue	49,981	43,006	49,818	57,754	45,308
不動産流動化事業	Revitalization Business	34,743	25,986	25,809	40,268	24,312
不動産開発事業	Development Business	6,112	6,605	13,138	5,197	11,339
不動産賃貸事業	Rental Business	4,153	4,211	5,282	6,194	4,488
不動産ファンド・コンサルティング事業	Fund and Consulting Business	949	2,439	2,302	2,763	1,893
不動産管理事業	Property Management Business	2,943	3,069	2,944	3,330	3,015
その他 ※1	Other ※1	1,078	694	340	0	258
EBITDA ※2	EBITDA ※2	5,753	7,137	9,676	10,303	10,879
営業利益	Operating profit	5,560	6,891	9,279	9,833	10,357
税引前利益	Profit before tax	4,663	6,040	8,450	9,049	9,843
当期利益	Profit for the year / period	2,874	4,135	5,547	6,155	6,645
資産合計	Total assets	80,858	93,196	121,276	122,550	134,998
資本合計	Total equity	32,727	36,228	41,010	46,158	51,837

※1 2016年11月期より、「オルタナティブ・インベストメント事業」セグメントを廃止し、5つの報告セグメントと“その他”に変更いたしました。

比較の為、2015年11月期の数値については変更後のセグメント区分に組み替えた数値で表示しています。

We have abolished the Alternative Investment Business segment from the fiscal year ended November 30, 2016. For comparison, segment information for fiscal year ended November 30, 2015 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

※2 EBITDA=税引前利益+支払利息+減価償却費 EBITDA=Profit before tax+Depreciation expense+Interest expenses

経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2014	2015	2016	2017	2018 3Q
経営指標	Performance Indicators					
売上高営業利益率(%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	11.1	16.0	18.6	17.0	22.9
売上高当期利益率(%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	5.8	9.6	11.1	10.7	14.7
売上高EBITDA率(%)	EBITDA margin(%) (Ratio of EBITDA to revenue)	11.5	16.6	19.4	17.8	24.0
自己資本当期利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	9.2	12.0	14.4	14.1	13.6
資産税引前利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	6.1	6.9	7.9	7.4	7.6
ネット D/E レシオ(倍)	Net D/E Ratio(times)	0.74	0.82	1.18	0.94	0.86
自己資本比率(%)	Equity ratio (%)	40.5	38.9	33.8	37.7	38.4

※ROE=当期利益÷((前期末資本+当期末資本)÷2) ROE=Profit for the year÷((Total equity at preceding year end+Total equity at current year end)÷2)

※ROA=税引前利益÷((前期末資産+当期末資産)÷2) ROA=Profit before tax÷((Total assets at preceding year end+Total assets at current year end)÷2)

※ネット D/E レシオ=(有利子負債-現金及び現金同等物)÷資本合計 Net D/E Ratio=(Interest-bearing debt-Cash and cash equivalents)÷Total equity

一株当たり指標及びその他指標 Per Share and Other Indicators (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2014	2015	2016	2017	2018 3Q
基本的一株当たり当期利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS) (¥)	59.53	85.66	114.89	127.48	137.15
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	677.82	750.32	849.35	955.99	1,068.04
期末発行済株式数(株) (自己株式を含まず)	Issued number of shares at year end (not including Treasury stock)	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,284,000	48,534,754
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	213	158	148	153	113
従業員数(人)	Number of employees	243	301	368	386	410

※当社は、平成25年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行いました。 The Company split its shares by 100 for 1, effective July 1, 2013.

※一人当たり売上高は、期中平均従業員数にて算出しております。 Revenue income per employee have been calculated using the average number of employees for the period.

アセットマネジメント受託資産残高 Assets Under Management (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2014	2015	2016	2017	2018 3Q
アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	300,607	421,792	448,186	552,208	648,279

※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。

The balance of assets under management includes the balance of assets which were subject to consulting contracts and etc.

財政状態計算書 Statement of Financial Position (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)		2013	2014	2015	2016	2017	2018 3Q
資産	Assets						
流動資産	Current assets						
現金及び現金同等物	Cash and cash equivalents	14,711	16,100	18,791	21,640	23,750	27,197
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	902	2,049	2,914	3,531	2,148	2,491
棚卸資産	Inventories	38,040	41,565	46,156	67,298	59,718	71,625
その他の流動資産	Other current assets	24	166	27	121	26	28
流動資産合計	Total current assets	53,679	59,882	67,888	92,592	85,643	101,343
非流動資産	Non-current assets						
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,304	3,293	3,315	3,595	5,305	5,279
投資不動産	Investment properties	12,703	13,858	18,785	21,728	28,359	24,633
無形資産	Intangible assets	31	77	96	96	83	86
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	810	2,445	1,225	1,441	1,751	1,802
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	188	780	1,098	1,235	859	1,117
繰延税金資産	Deferred tax assets	560	515	781	557	517	706
その他の非流動資産	Other non-current assets	4	4	4	28	28	28
非流動資産合計	Total non-current assets	17,603	20,975	25,307	28,683	36,906	33,655
資産合計	Total assets	71,283	80,858	93,196	121,276	122,550	134,998
負債及び資本	Liabilities and equity						
負債	Liabilities						
流動負債	Current liabilities						
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	2,323	2,590	2,734	2,955	4,278	4,063
借入金	Borrowings	7,587	5,380	9,492	9,387	6,449	6,414
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	865	1,393	1,150	1,859	732	2,373
引当金	Provisions	209	267	442	450	484	276
流動負債合計	Total current liabilities	10,985	9,632	13,819	14,651	11,945	13,128
非流動負債	Non-current liabilities						
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	2,107	2,697	3,510	4,349	3,280	3,778
借入金	Borrowings	27,449	35,024	39,175	60,772	60,674	65,404
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	624	697	383	413	472	464
引当金	Provisions	24	78	78	79	19	6
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	-	-	-	-	-	378
非流動負債合計	Total long-term liabilities	30,205	38,498	43,148	65,614	64,446	70,032
負債合計	Total liabilities	41,190	48,130	56,967	80,266	76,391	83,161
資本	Equity						
資本金	Share capital	6,421	6,421	6,421	6,421	6,421	6,549
資本剰余金	Capital reserves	6,375	6,375	6,373	6,418	6,464	6,542
利益剰余金	Retained earnings	17,294	19,776	23,327	28,120	33,209	38,647
自己株式	Treasury shares	-	-	-	-	-	(0)
その他の資本の構成要素	Other components of equity	1	154	105	49	64	98
資本合計	Total equity	30,092	32,727	36,228	41,010	46,158	51,837
負債及び資本合計	Total liabilities and equity	71,283	80,858	93,196	121,276	122,550	134,998

包括利益計算書 Statement of Comprehensive Income (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2013	2014	2015	2016	2017	2018 3Q
売上高	Revenue	35,070	49,981	43,006	49,818	57,754	45,308
売上原価	Cost of revenue	26,392	40,018	31,091	33,468	40,937	29,312
売上総利益	Gross profit	8,678	9,962	11,915	16,349	16,816	15,996
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	4,777	4,381	5,099	7,021	7,153	5,683
その他の収益	Other income	33	45	126	222	215	136
その他の費用	Other expenses	19	65	50	270	44	90
営業利益	Operating profit	3,914	5,560	6,891	9,279	9,833	10,357
金融収益	Finance income	3	3	22	63	76	8
金融費用	Finance costs	695	900	874	892	861	599
税引前利益	Profit before tax	3,222	4,663	6,040	8,450	9,049	9,843
法人所得税	Income tax expense	1,215	1,789	1,904	2,902	2,894	3,197
当期利益	Profit for the year / period	2,006	2,874	4,135	5,547	6,155	6,645
当期包括利益	Total comprehensive income for the year / period	2,011	3,021	4,081	5,509	6,165	6,680

キャッシュ・フロー計算書 Statement of Cash Flows (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2013	2014	2015	2016	2017	2018 3Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from operating activities						
税引前利益	Profit before tax	3,222	4,663	6,040	8,450	9,049	9,843
減価償却費	Depreciation expense	173	188	222	333	393	437
引当金及び退職給付に係る負債の増(減)額	Increase (decrease) in provisions and retirement benefits obligations	107	68	(164)	43	98	(216)
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(3)	(3)	(22)	(63)	(76)	(84)
支払利息	Interest expenses	695	900	874	892	861	599
売却可能金融資産売却益	Gain on disposal of available-for-sale financial assets	(7)	(0)	-	-	-	-
関係会社株式売却益	Gain on sales of stocks of subsidiaries and affiliates	-	-	-	-	(123)	-
有形固定資産除却損	Loss on retirement of property, plant and equipment	0	1	2	7	22	0
営業債権及びその他の債権の(増)減額	Decrease (increase) in trade and other receivables	908	(1,588)	(1,097)	944	(13)	(318)
棚卸資産の(増)減額	Decrease (increase) in inventories	(1,118)	(3,378)	(8,845)	(15,971)	353	(5,939)
営業債務及びその他の債務の増(減)額	Increase (decrease) in trade and other payables	(1,021)	781	930	235	415	(54)
その他	Other, net	(0)	(4)	(28)	(110)	59	(75)
小計	Subtotal	2,956	1,628	(2,088)	(5,238)	11,039	4,190
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	3	3	22	63	76	84
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(187)	(1,287)	(2,377)	(2,297)	(4,027)	(2,041)
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) operating activities	2,772	344	(4,443)	(7,472)	7,089	2,233
投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from investing activities						
定期預金の預入による支出	Payments into time deposits	-	(140)	(100)	(45)	-	-
定期預金の払戻による収入	Proceeds from withdrawal of time deposits	-	-	240	30	95	-
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(11)	(19)	(71)	(54)	(30)	(54)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(525)	(1,125)	(750)	(1,743)	(1,282)	(185)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(4)	(59)	(37)	(27)	(13)	(25)
売却可能金融資産の取得による支出	Purchase of available-for-sale financial assets	(667)	(2,196)	(5)	(321)	(687)	(0)
売却可能金融資産の回収による収入	Collection of available-for-sale financial assets	216	750	757	124	7	0
売却可能金融資産の売却による収入	Proceeds from sales of available-for-sale financial assets	50	1	444	34	349	3
貸付金の実行による支出	Payments of loans receivable	-	(300)	-	(2,935)	(1,085)	-
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	0	0	0	0	2,760	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of investments in subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	-	-	(3,297)	(182)	(1,502)
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	Proceeds from purchase of investments in subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	210	-	40	-	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	Proceeds from sales of investments in subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	-	-	-	39	-
その他	Other, net	-	0	2	0	12	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) investing activities	(940)	(2,878)	481	(8,193)	(18)	(1,759)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from financing activities						
短期借入金の純増(減)額	Net increase (decrease) in current borrowings	(378)	183	(95)	1,652	(1,930)	169
長期借入れによる収入	Proceeds from non-current borrowings	20,869	32,389	31,627	42,442	38,871	26,401
長期借入金の返済による支出	Repayments of non-current borrowings	(17,855)	(27,206)	(23,273)	(23,866)	(39,951)	(21,873)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	1,825	-	-	-	-	200
配当金の支払額	Cash dividends paid	(273)	(384)	(578)	(771)	(1,061)	(1,206)
利息の支払額	Interest expenses paid	(729)	(1,086)	(1,015)	(926)	(886)	(715)
その他	Other, net	(1)	(2)	(3)	(7)	(3)	(2)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) financing activities	3,456	3,891	6,661	18,522	(4,962)	2,973
現金及び現金同等物の増減額	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	5,288	1,357	2,699	2,856	2,108	3,447
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of the year / period	9,410	14,711	16,100	18,791	21,640	23,750
現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of exchange rate change on cash and cash equivalents	3	31	(9)	(6)	1	(0)
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	Increase in cash and cash equivalents from newly consolidated subsidiaries	9	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of the year / period	14,711	16,100	18,791	21,640	23,750	27,197