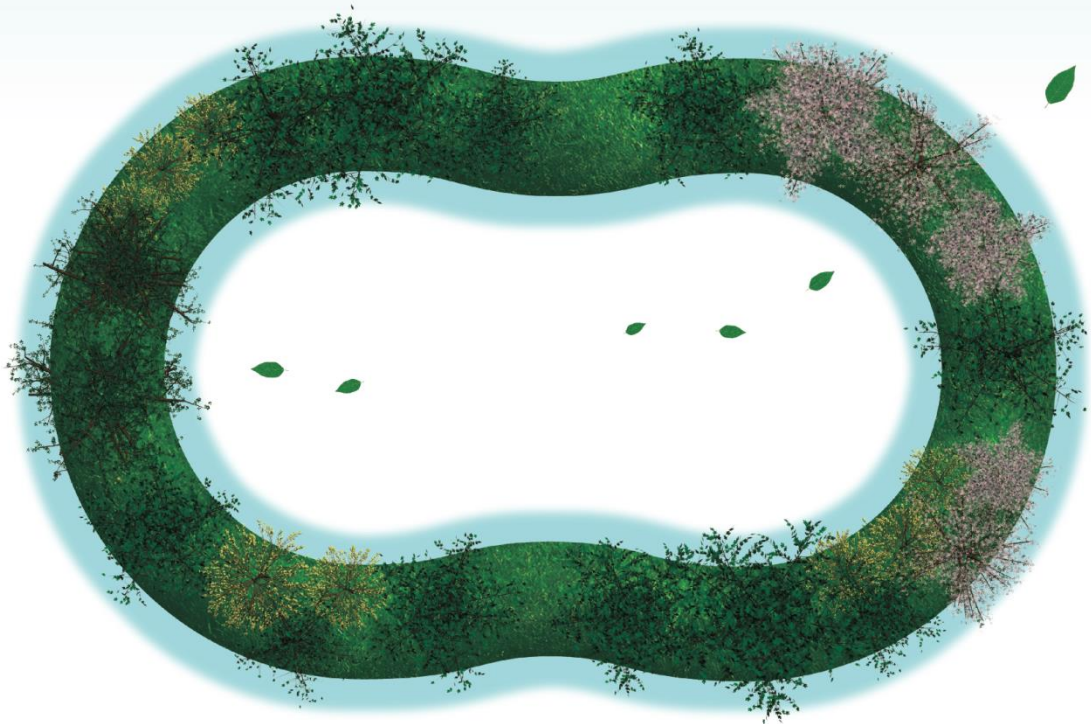




# FACT BOOK 2019

2019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, 2019 (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: 経営管理部 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 and IR 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。また、2019年11月期に「ホテル事業」セグメントを新設しました。比較のため、2018年11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。

### <Note>

We have made changes to its reportable segments, reducing the number of such segments from Nine to five from FY2016. 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 FY2015 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications. Also we have newly-established the Hotel Business from FY2019. For comparison, segment information for FY2018 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

百万円(¥ million)		2015	2016	2017	2018	2019 3Q
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	43,006	49,818	57,754	61,543	45,742
不動産流動化事業	Revitalization Business	25,986	25,809	40,268	34,793	22,701
不動産開発事業	Development Business	6,605	13,138	5,197	13,261	12,333
不動産賃貸事業	Rental Business	4,211	5,282	6,194	5,934	4,416
不動産ファンド・コンサルティング事業	Fund and Consulting Business	2,439	2,302	2,763	2,982	2,024
不動産管理事業	Property Management Business	3,069	2,944	3,330	4,015	3,433
ホテル事業 <sup>※1</sup>	Hotel Business <sup>※1</sup>	-	-	-	555	832
その他 <sup>※2</sup>	Other <sup>※2</sup>	694	340	0	-	-
<b>EBITDA<sup>※3</sup></b>	<b>EBITDA<sup>※3</sup></b>	7,137	9,676	10,303	11,582	12,372
<b>営業利益</b>	<b>Operating profit</b>	6,891	9,279	9,833	10,875	11,618
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	6,040	8,450	9,049	10,171	11,163
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	4,135	5,547	6,155	6,852	7,649
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	93,196	121,276	122,550	138,768	157,181
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	36,228	41,010	46,158	52,021	57,394

※1 2019年11月期にホテル事業セグメントを新設しました。比較のため、2018年11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。  
We have newly-established the Hotel Business from FY2019. For comparison, segment information for FY2018 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

※2 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 FY2016. For comparison, segment information for FY2015 are recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.

※3 EBITDA=税引前利益+金融費用+減価償却費 EBITDA=Profit before tax+Finance costs+ Depreciation expense

## 経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2015	2016	2017	2018	2019 3Q
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率(%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	16.0	18.6	17.0	17.7	25.4
売上高当期利益率(%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	9.6	11.1	10.7	11.1	16.7
売上高EBITDA率(%)	EBITDA margin(%) (Ratio of EBITDA to revenue)	16.6	19.4	17.8	18.8	27.0
自己資本当期利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	12.0	14.4	14.1	14.0	14.0
資産税引前利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	6.9	7.9	7.4	7.8	7.5
ネットD/Eレシオ(倍)	Net D/E Ratio(times)	0.82	1.18	0.94	0.93	0.96
自己資本比率(%)	Equity ratio (%)	38.9	33.8	37.7	37.5	36.5

※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)		2015	2016	2017	2018	2019 3Q
基本的一株当たり当期利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS) (¥)	85.66	114.89	127.48	141.36	159.44
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	750.32	849.35	955.99	1,071.63	1,207.08
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	48,544,695	47,548,495
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	158	148	153	150	103
従業員数(人)	Number of employees	301	368	386	431	452

※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)		2015	2016	2017	2018	2019 3Q
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	421,792	448,186	552,208	663,359	739,987

※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.

百万円(¥ million)

		2015	2016	2017	2018	2019 3Q
<b>資産</b>	<b>Assets</b>					
<b>流動資産</b>	<b>Current assets</b>					
現金及び現金同等物	Cash and cash equivalents	18,791	21,640	23,750	26,520	32,748
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	2,914	3,531	2,148	3,090	2,845
棚卸資産	Inventories	46,156	67,298	59,718	62,457	75,303
その他の流動資産	Other current assets	27	121	26	30	12
<b>流動資産合計</b>	<b>Total current assets</b>	<b>67,888</b>	<b>92,592</b>	<b>85,643</b>	<b>92,099</b>	<b>110,909</b>
<b>非流動資産</b>	<b>Non-current assets</b>					
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,315	3,595	5,305	8,785	8,688
投資不動産	Investment properties	18,785	21,728	28,359	33,752	33,489
無形資産	Intangible assets	96	96	83	87	80
その他の金融資産	Other financial assets	1,225	1,441	1,751	2,244	2,436
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	1,098	1,235	859	865	1,163
繰延税金資産	Deferred tax assets	781	557	517	903	409
その他の非流動資産	Other non-current assets	4	28	28	28	4
<b>非流動資産合計</b>	<b>Total non-current assets</b>	<b>25,307</b>	<b>28,683</b>	<b>36,906</b>	<b>46,669</b>	<b>46,271</b>
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	<b>93,196</b>	<b>121,276</b>	<b>122,550</b>	<b>138,768</b>	<b>157,181</b>
<b>負債及び資本</b>	<b>Liabilities and equity</b>					
<b>負債</b>	<b>Liabilities</b>					
<b>流動負債</b>	<b>Current liabilities</b>					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	2,734	2,955	4,278	4,075	5,428
借入金	Borrowings	9,492	9,387	6,449	7,308	9,682
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	1,150	1,859	732	2,445	1,248
引当金	Provisions	442	450	484	593	307
<b>流動負債合計</b>	<b>Total current liabilities</b>	<b>13,819</b>	<b>14,651</b>	<b>11,945</b>	<b>14,423</b>	<b>16,667</b>
<b>非流動負債</b>	<b>Non-current liabilities</b>					
営業債務及びその他の債務	Trade and other payables	3,510	4,349	3,280	3,708	3,735
借入金	Borrowings	39,175	60,772	60,674	67,716	78,098
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	383	413	472	493	515
引当金	Provisions	78	79	19	6	6
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	-	-	-	397	763
<b>非流動負債合計</b>	<b>Total non-current liabilities</b>	<b>43,148</b>	<b>65,614</b>	<b>64,446</b>	<b>72,323</b>	<b>83,119</b>
<b>負債合計</b>	<b>Total liabilities</b>	<b>56,967</b>	<b>80,266</b>	<b>76,391</b>	<b>86,746</b>	<b>99,786</b>
<b>資本</b>	<b>Equity</b>					
資本金	Share capital	6,421	6,421	6,421	6,554	6,560
資本剰余金	Capital reserves	6,373	6,418	6,464	6,544	6,555
利益剰余金	Retained earnings	23,327	28,120	33,209	38,843	45,036
自己株式	Treasury shares	-	-	-	(0)	(1,000)
その他の資本の構成要素	Other components of equity	105	49	64	79	241
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	<b>36,228</b>	<b>41,010</b>	<b>46,158</b>	<b>52,021</b>	<b>57,394</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>Total liabilities and equity</b>	<b>93,196</b>	<b>121,276</b>	<b>122,550</b>	<b>138,768</b>	<b>157,181</b>

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

百万円(¥ million)		2015	2016	2017	2018	2019 3Q
売上高	Revenue	43,006	49,818	57,754	61,543	45,742
売上原価	Cost of revenue	31,091	33,468	40,937	42,820	28,123
売上総利益	Gross profit	11,915	16,349	16,816	18,723	17,618
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	5,099	7,021	7,153	7,860	6,050
その他の収益	Other income	126	222	215	147	62
その他の費用	Other expenses	50	270	44	134	12
営業利益	Operating profit	6,891	9,279	9,833	10,875	11,618
金融収益	Finance income	22	63	76	85	101
金融費用	Finance costs	874	892	861	790	556
税引前利益	Profit before tax	6,040	8,450	9,049	10,171	11,163
法人所得税	Income tax expense	1,904	2,902	2,894	3,318	3,513
当期利益	Profit for the year / period	4,135	5,547	6,155	6,852	7,649
当期包括利益	Total comprehensive income for the year / period	4,081	5,509	6,165	6,856	7,812

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

百万円(¥ million)		2015	2016	2017	2018	2019 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	6,040	8,450	9,049	10,171	11,163
減価償却費	Depreciation expense	222	333	393	621	652
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	(164)	43	98	112	(255)
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(22)	(63)	(76)	(85)	(101)
支払利息	Interest expenses	874	892	861	790	556
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	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	(1,097)	944	(13)	(827)	279
棚卸資産の(増)減額	Decrease (increase) in inventories	(8,845)	(15,971)	353	(932)	(12,646)
営業債務及びその他の債務の増(減)額	Increase (decrease) in trade and other payables	930	235	415	(14)	1,178
その他	Other, net	(28)	(110)	59	(79)	2
小計	Subtotal	(2,088)	(5,238)	11,039	9,755	828
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	22	63	76	85	101
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(2,377)	(2,297)	(4,027)	(2,226)	(3,928)
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) operating activities	(4,443)	(7,472)	7,089	7,615	(2,997)
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	(100)	(45)	-	-	-
定期預金の払戻による収入	Proceeds from withdrawal of time deposits	240	30	95	-	20
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(71)	(54)	(30)	(72)	(46)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(750)	(1,743)	(1,282)	(8,714)	(326)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(37)	(27)	(13)	(33)	(15)
その他金融資産の取得による支出	Purchase of other financial assets	(5)	(321)	(687)	(473)	(51)
その他金融資産の回収による収入	Collection of other financial assets	757	124	7	1	6
その他金融資産の売却による収入	Proceeds from sales of other financial assets	444	34	349	3	151
貸付金の実行による支出	Payments of loans receivable	-	(2,935)	(1,085)	-	(126)
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	0	0	2,760	0	11
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	-	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	2	0	12	3	20
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) investing activities	481	(8,193)	(18)	(10,786)	(358)
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	(95)	1,652	(1,930)	117	557
長期借入れによる収入	Proceeds from non-current borrowings	31,627	42,442	38,871	41,148	32,199
長期借入金の返済による支出	Repayments of non-current borrowings	(23,273)	(23,866)	(39,951)	(33,360)	(20,003)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	-	-	-	208	9
配当金の支払額	Cash dividends paid	(578)	(771)	(1,061)	(1,206)	(1,454)
利息の支払額	Interest expenses paid	(1,015)	(926)	(886)	(960)	(720)
自己株式の取得による支出	Purchase of treasury shares	-	-	-	(0)	(999)
その他	Other, net	(3)	(7)	(3)	(3)	(2)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) financing activities	6,661	18,522	(4,962)	5,941	9,585
現金及び現金同等物の増減額	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	2,699	2,856	2,108	2,770	6,229
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of the year / period	16,100	18,791	21,640	23,750	26,520
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	(9)	(6)	1	(0)	(1)
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of the year / period	18,791	21,640	23,750	26,520	32,748