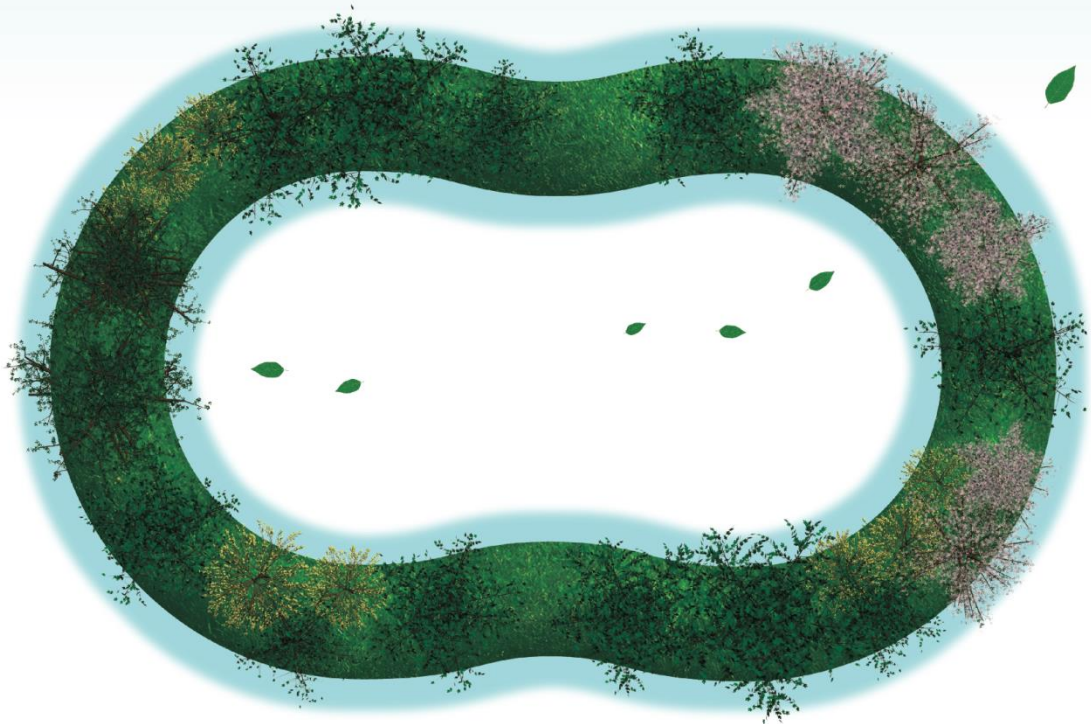




# FACT BOOK 2018

2018年11月期〔国際会計基準〕

For Fiscal Year Ended 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
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	49,981	43,006	49,818	57,754	61,543
不動産流動化事業	Revitalization Business	34,743	25,986	25,809	40,268	34,793
不動産開発事業	Development Business	6,112	6,605	13,138	5,197	13,261
不動産賃貸事業	Rental Business	4,153	4,211	5,282	6,194	6,133
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	2,982
不動産管理事業	Property Management Business	2,943	3,069	2,944	3,330	4,015
その他 ※1	Other ※1	1,078	694	340	0	356
<b>EBITDA ※2</b>	<b>EBITDA ※2</b>	5,753	7,137	9,676	10,303	11,582
<b>営業利益</b>	<b>Operating profit</b>	5,560	6,891	9,279	9,833	10,875
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	4,663	6,040	8,450	9,049	10,171
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	2,874	4,135	5,547	6,155	6,852
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	80,858	93,196	121,276	122,550	138,768
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	32,727	36,228	41,010	46,158	52,021

※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
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率(%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	11.1	16.0	18.6	17.0	17.7
売上高当期利益率(%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	5.8	9.6	11.1	10.7	11.1
売上高EBITDA率(%)	EBITDA margin(%) (Ratio of EBITDA to revenue)	11.5	16.6	19.4	17.8	18.8
自己資本当期利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	9.2	12.0	14.4	14.1	14.0
資産税引前利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	6.1	6.9	7.9	7.4	7.8
ネットD/Eレシオ(倍)	Net D/E Ratio(times)	0.74	0.82	1.18	0.94	0.93
自己資本比率(%)	Equity ratio (%)	40.5	38.9	33.8	37.7	37.5

※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)		2014	2015	2016	2017	2018
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	141.36
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	677.82	750.32	849.35	955.99	1,071.63
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	48,544,695
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	213	158	148	153	150
従業員数(人)	Number of employees	243	301	368	386	431

※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
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	300,607	421,792	448,186	552,208	663,359

※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
<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	14,711	16,100	18,791	21,640	23,750	26,520
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	3,090
棚卸資産	Inventories	38,040	41,565	46,156	67,298	59,718	62,457
その他の流動資産	Other current assets	24	166	27	121	26	30
<b>流動資産合計</b>	<b>Total current assets</b>	<b>53,679</b>	<b>59,882</b>	<b>67,888</b>	<b>92,592</b>	<b>85,643</b>	<b>92,099</b>
<b>非流動資産</b>	<b>Non-current assets</b>						
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,304	3,293	3,315	3,595	5,305	8,785
投資不動産	Investment properties	12,703	13,858	18,785	21,728	28,359	33,752
無形資産	Intangible assets	31	77	96	96	83	87
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	810	2,445	1,225	1,441	1,751	2,244
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	188	780	1,098	1,235	859	865
繰延税金資産	Deferred tax assets	560	515	781	557	517	903
その他の非流動資産	Other non-current assets	4	4	4	28	28	28
<b>非流動資産合計</b>	<b>Total non-current assets</b>	<b>17,603</b>	<b>20,975</b>	<b>25,307</b>	<b>28,683</b>	<b>36,906</b>	<b>46,669</b>
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	<b>71,283</b>	<b>80,858</b>	<b>93,196</b>	<b>121,276</b>	<b>122,550</b>	<b>138,768</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	2,323	2,590	2,734	2,955	4,278	4,075
借入金	Borrowings	7,587	5,380	9,492	9,387	6,449	7,308
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	865	1,393	1,150	1,859	732	2,445
引当金	Provisions	209	267	442	450	484	593
<b>流動負債合計</b>	<b>Total current liabilities</b>	<b>10,985</b>	<b>9,632</b>	<b>13,819</b>	<b>14,651</b>	<b>11,945</b>	<b>14,423</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	2,107	2,697	3,510	4,349	3,280	3,708
借入金	Borrowings	27,449	35,024	39,175	60,772	60,674	67,716
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	624	697	383	413	472	493
引当金	Provisions	24	78	78	79	19	6
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	-	-	-	-	-	397
<b>非流動負債合計</b>	<b>Total long-term liabilities</b>	<b>30,205</b>	<b>38,498</b>	<b>43,148</b>	<b>65,614</b>	<b>64,446</b>	<b>72,323</b>
<b>負債合計</b>	<b>Total liabilities</b>	<b>41,190</b>	<b>48,130</b>	<b>56,967</b>	<b>80,266</b>	<b>76,391</b>	<b>86,746</b>
<b>資本</b>	<b>Equity</b>						
資本金	Share capital	6,421	6,421	6,421	6,421	6,421	6,554
資本剰余金	Capital reserves	6,375	6,375	6,373	6,418	6,464	6,544
利益剰余金	Retained earnings	17,294	19,776	23,327	28,120	33,209	38,843
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	79
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	<b>30,092</b>	<b>32,727</b>	<b>36,228</b>	<b>41,010</b>	<b>46,158</b>	<b>52,021</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>Total liabilities and equity</b>	<b>71,283</b>	<b>80,858</b>	<b>93,196</b>	<b>121,276</b>	<b>122,550</b>	<b>138,768</b>

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

百万円(¥ million)		2013	2014	2015	2016	2017	2018
売上高	Revenue	35,070	49,981	43,006	49,818	57,754	61,543
売上原価	Cost of revenue	26,392	40,018	31,091	33,468	40,937	42,820
売上総利益	Gross profit	8,678	9,962	11,915	16,349	16,816	18,723
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	7,860
その他の収益	Other income	33	45	126	222	215	147
その他の費用	Other expenses	19	65	50	270	44	134
営業利益	Operating profit	3,914	5,560	6,891	9,279	9,833	10,875
金融収益	Finance income	3	3	22	63	76	85
金融費用	Finance costs	695	900	874	892	861	790
税引前利益	Profit before tax	3,222	4,663	6,040	8,450	9,049	10,171
法人所得税	Income tax expense	1,215	1,789	1,904	2,902	2,894	3,318
当期利益	Profit for the year / period	2,006	2,874	4,135	5,547	6,155	6,852
当期包括利益	Total comprehensive income for the year / period	2,011	3,021	4,081	5,509	6,165	6,856

# 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
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	10,171
減価償却費	Depreciation expense	173	188	222	333	393	621
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	112
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(3)	(3)	(22)	(63)	(76)	(85)
支払利息	Interest expenses	695	900	874	892	861	790
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)	(827)
棚卸資産の(増)減額	Decrease (increase) in inventories	(1,118)	(3,378)	(8,845)	(15,971)	353	(932)
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	(14)
その他	Other, net	(0)	(4)	(28)	(110)	59	(79)
小計	Subtotal	2,956	1,628	(2,088)	(5,238)	11,039	9,755
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	3	3	22	63	76	85
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(187)	(1,287)	(2,377)	(2,297)	(4,027)	(2,226)
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	7,615
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)	(72)
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)	(8,714)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(4)	(59)	(37)	(27)	(13)	(33)
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)	(473)
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	1
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)	(10,786)
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)	117
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	41,148
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)	(33,360)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	1,825	-	-	-	-	208
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)	(960)
その他	Other, net	(1)	(2)	(3)	(7)	(3)	(3)
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)	5,941
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	2,770
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	26,520