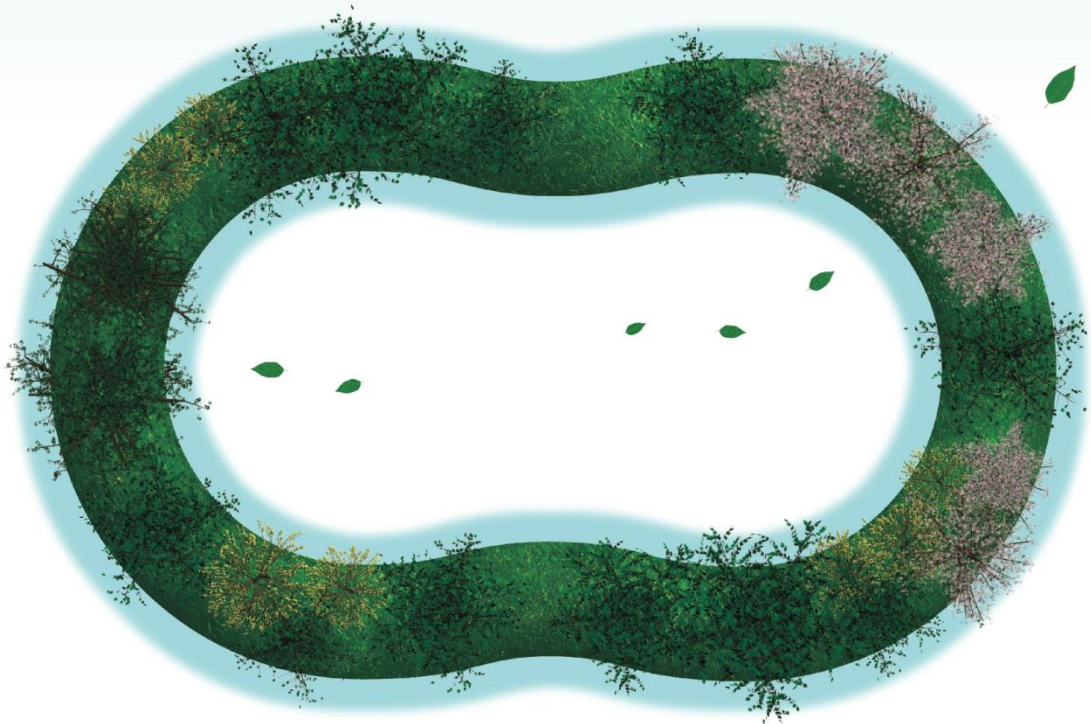


# FACT BOOK 2015

2015年11月期〔国際会計基準〕  
For the Fiscal Year Ending November 30, 2015〔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 <http://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: Office of Accounting  
Phone:(81)3-3435-2865 Fax:(81)3-3435-2866  
URL <http://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>

1. 当社は、決算短信および有価証券報告書等の資料におきまして、2012年11月期まで日本会計基準(J-GAAP)で開示しておりましたが、2013年3月にシンガポール証券取引所へ上場したことにもない、2013年11月期より国際会計基準(以下、IFRS)で開示しております。本資料におきましては、参考情報として全期間をIFRSにて記載しておりますのでご注意ください。
2. 当社は、従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費を「売上原価」に計上しておりましたが、2014年11月期より、「販売費及び一般管理費等」の区分に計上する方法に変更いたしました。比較のため、前期(2013年11月期)の各財務数値を遡及修正しております。

### <Note>

1. We had previously disclosed our financial statements and annual securities reports in accordance with Japanese Generally Accepted Accounting Policies (J-GAAP), however, with the listing on the Singapore Exchange in March 2013, we have been disclosing the financial statements according to a new accounting policy, International Financial Reporting Standards (IFRS) since December 2012. Due to this fact, the reference figures provided in this document have been prepared under IFRS.
2. In the past, sales expenses such as advertising costs for real estate for sale were posted in “Cost of sales”, but since December 2013, such expenses are being posted in “Selling, general and administrative expenses”. For comparison, the figures for the previous fiscal year are restatements in line with the partial changes in accounting policies.

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

百万円(¥ million)		2011	2012	2013	2014	2015
<b>売上高</b>	<b>Revenue</b>	24,760	24,195	35,070	49,981	43,006
不動産流動化事業	Revitalization Business	12,040	5,980	11,098	34,743	25,986
不動産開発事業	Development Business	5,256	10,985	16,347	6,112	6,605
不動産賃貸事業	Rental Business	2,533	2,455	2,647	4,153	4,084
不動産ファンド・コンサルティング事業	Fund and Consulting Business	1,234	776	1,398	949	2,339
不動産管理事業	Property Management Business	3,514	3,156	3,160	2,943	3,069
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	180	841	418	1,078	921
<b>EBITDA</b>	<b>EBITDA</b>	-	3,041	4,091	5,753	7,137
<b>営業利益</b>	<b>Operating profit</b>	2,282	2,856	3,914	5,560	6,891
<b>税引前利益</b>	<b>Profit before tax</b>	1,509	2,218	3,222	4,663	6,040
<b>当期利益</b>	<b>Profit for the year / period</b>	740	1,465	2,006	2,874	4,135
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	60,599	65,363	71,283	80,858	93,196
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	25,307	26,543	30,092	32,727	36,228

※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)

		2011	2012	2013	2014	2015
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率(%)	Ratio of operating profit to revenue (%)	9.2	11.8	11.2	11.1	16.0
売上高当期利益率(%)	Ratio of Profit for the year to revenue (%)	3.0	6.1	5.7	5.8	9.6
売上高EBITDA率(%)	EBITDA margin(%) (Ratio of EBITDA to revenue)	-	12.6	11.7	11.5	16.6
自己資本当期利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	3.0	5.7	7.1	9.2	12.0
資産税引前利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	2.4	3.5	4.7	6.1	6.9
ネット D/E レシオ(%)	Net D/E Ratio(%)	0.9	0.9	0.7	0.7	0.8
自己資本比率(%)	Net worth ratio (%)	41.8	40.6	42.2	40.5	38.9

※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など Per Share and Other Indicators (連結 Consolidated)

		2011	2012	2013	2014	2015
基本的一株当たり当期利益(EPS)(円)	Basic earnings per share (EPS) (¥)	1,620.41	3,207.44	43.05	59.53	85.66
一株当たり資本(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	55,397.85	58,103.26	623.24	677.82	750.32
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	456,840	456,840	48,284,000	48,284,000	48,284,000
一人当たり売上高(百万円)	Revenue per employee (¥ million)	116	110	157	213	158
従業員数(人)	Number of employees	220	220	227	243	301

※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)		2011	2012	2013	2014	2015
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	285,904	311,335	248,028	300,607	421,791

※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)

		2011	2012	2013	2014	2015
<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	8,361	9,410	14,711	16,100	18,791
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	10	10	-	-	-
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	1,205	1,884	902	2,049	2,914
棚卸資産	Inventories	33,967	37,417	38,040	41,565	46,156
その他の流動資産	Other current assets	22	22	24	166	27
<b>流動資産合計</b>	<b>Total current assets</b>	<b>43,567</b>	<b>48,744</b>	<b>53,679</b>	<b>59,882</b>	<b>67,888</b>
<b>非流動資産</b>	<b>Non-current assets</b>					
有形固定資産	Property, plant and equipment	3,341	3,331	3,304	3,293	3,315
投資不動産	Investment properties	11,378	11,695	12,703	13,858	18,785
無形資産	Intangible assets	66	43	31	77	96
売却可能金融資産	Available-for-sale financial assets	387	410	810	2,445	1,225
営業債権及びその他の債権	Trade and other receivables	125	160	188	780	1,098
繰延税金資産	Deferred tax assets	1,724	973	560	515	781
その他の非流動資産	Other non-current assets	8	4	4	4	4
<b>非流動資産合計</b>	<b>Total non-current assets</b>	<b>17,032</b>	<b>16,618</b>	<b>17,603</b>	<b>20,975</b>	<b>25,307</b>
<b>資産合計</b>	<b>Total assets</b>	<b>60,599</b>	<b>65,363</b>	<b>71,283</b>	<b>80,858</b>	<b>93,196</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	2,335	3,314	2,323	2,590	2,734
借入金	Borrowings	6,171	7,742	7,587	5,380	9,492
未払法人所得税等	Current income tax liabilities	81	72	865	1,393	1,150
引当金	Provisions	181	154	209	267	442
<b>流動負債合計</b>	<b>Total current liabilities</b>	<b>8,770</b>	<b>11,283</b>	<b>10,985</b>	<b>9,632</b>	<b>13,819</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	1,810	2,136	2,107	2,697	3,510
借入金	Borrowings	23,900	24,659	27,449	35,024	39,175
退職給付に係る負債	Retirement benefits obligations	504	541	624	697	383
引当金	Provisions	24	24	24	78	78
繰延税金負債	Deferred tax liabilities	280	173	-	-	-
<b>非流動負債合計</b>	<b>Total long-term liabilities</b>	<b>26,521</b>	<b>27,535</b>	<b>30,205</b>	<b>38,498</b>	<b>43,148</b>
<b>負債合計</b>	<b>Total liabilities</b>	<b>35,291</b>	<b>38,819</b>	<b>41,190</b>	<b>48,130</b>	<b>56,967</b>
<b>資本</b>	<b>Equity</b>					
資本金	Share capital	5,454	5,454	6,421	6,421	6,421
資本剰余金	Capital reserves	5,516	5,516	6,375	6,375	6,373
利益剰余金	Retained earnings	14,339	15,576	17,294	19,776	23,327
その他の資本の構成要素	Other components of equity	(2)	(3)	1	154	105
<b>資本合計</b>	<b>Total equity</b>	<b>25,307</b>	<b>26,543</b>	<b>30,092</b>	<b>32,727</b>	<b>36,228</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>Total liabilities and equity</b>	<b>60,599</b>	<b>65,363</b>	<b>71,283</b>	<b>80,858</b>	<b>93,196</b>

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

百万円(¥ million)		2011	2012	2013	2014	2015
売上高	Revenue	24,760	24,195	35,070	49,981	43,006
売上原価	Cost of revenue	19,580	18,081	26,392	40,018	31,091
売上総利益	Gross profit	5,180	6,113	8,678	9,962	11,915
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	2,936	3,245	4,777	4,381	5,099
その他の収益	Other income	56	17	33	45	126
その他の費用	Other expenses	17	29	19	65	50
営業利益	Operating profit	2,282	2,856	3,914	5,560	6,891
金融収益	Finance income	5	4	3	3	22
金融費用	Finance costs	778	642	695	900	874
税引前利益	Profit before tax	1,509	2,218	3,222	4,663	6,040
法人所得税	Income tax expense	769	753	1,215	1,789	1,904
当期利益	Profit for the year / period	740	1,465	2,006	2,874	4,135
当期包括利益	Total comprehensive income for the year / period	737	1,464	2,011	3,021	4,081

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

百万円(¥ million)		2011	2012	2013	2014	2015
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	1,509	2,218	3,222	4,663	6,040
減価償却費	Depreciation expense	172	180	173	188	222
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	41	81	107	68	(164)
受取利息及び受取配当金	Interest and dividends income	(5)	(4)	(3)	(3)	(22)
支払利息	Interest expenses	778	642	695	900	874
売却可能金融資産売却益	Gain on disposal of available-for-sale financial assets	-	-	(7)	(0)	-
有形固定資産除却損	Loss on retirement of property, plant and equipment	0	2	0	1	2
営業債権及びその他の債権の増減額	Decrease (increase) in trade and other receivables	(248)	(793)	908	(1,588)	(1,097)
棚卸資産の増減額	Decrease (increase) in inventories	3,594	(3,862)	(1,118)	(3,378)	(8,845)
営業債務及びその他の債務の増減額	Increase (decrease) in trade and other payables	1,014	1,301	(1,021)	781	930
その他	Other, net	299	26	(0)	(4)	(28)
小計	Subtotal	7,156	(206)	2,956	1,628	(2,088)
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends income received	4	4	3	3	22
法人所得税の支払額	Income taxes paid	(27)	(122)	(187)	(1,287)	(2,377)
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) operating activities	7,134	(325)	2,772	344	(4,443)
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)
定期預金の払戻による収入	Proceeds from withdrawal of time deposits	-	-	-	-	240
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(22)	(25)	(11)	(19)	(71)
投資不動産の取得による支出	Purchase of investment properties	(45)	(114)	(525)	(1,125)	(750)
無形資産の取得による支出	Purchase of intangible assets	(37)	(4)	(4)	(59)	(37)
売却可能金融資産の取得による支出	Purchase of available-for-sale financial assets	(333)	(22)	(667)	(2,196)	(5)
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
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
貸付金の実行による支出	Payments of loans receivable	-	-	-	(300)	-
貸付金の回収による収入	Collection of loans receivable	-	7	0	0	0
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	-
その他	Other, net	-	215	-	0	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash from (used in) investing activities	(438)	56	(940)	(2,878)	481
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	-	384	(378)	183	(95)
長期借入れによる収入	Proceeds from non-current borrowings	11,474	15,777	20,869	32,389	31,627
長期借入金の返済による支出	Repayments of non-current borrowings	(15,661)	(13,838)	(17,855)	(27,206)	(23,273)
株式の発行による収入	Proceeds from issuance of new shares	-	-	1,825	-	-
配当金の支払額	Cash dividends paid	(228)	(227)	(273)	(384)	(578)
利息の支払額	Interest expenses paid	(774)	(778)	(729)	(1,086)	(1,015)
その他	Other, net	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash flows from (used in) financing activities	(5,191)	1,316	3,456	3,891	6,661
現金及び現金同等物の増減額	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	1,503	1,047	5,288	1,357	2,699
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of the year	6,858	8,361	9,410	14,711	16,100
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	-	1	3	31	(9)
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	8,361	9,410	14,711	16,100	18,791