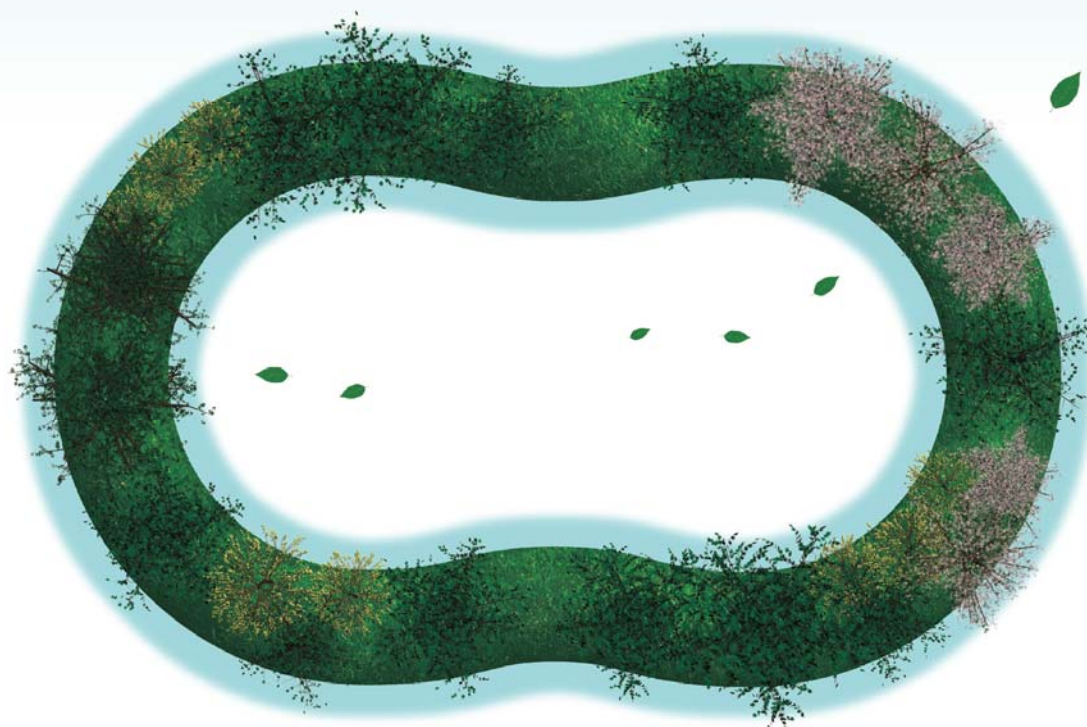




FACT BOOK 2012

2012年11月期
For the Fiscal Year Ended November 30, 2012



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
お問合せ: 経営企画部 (IR担当) Tel: 03-3435-2864 Fax: 03-3435-2866
URL <http://www.toseicorp.co.jp>

Toranomon Tosei Building, 4-2-3 Toranomom, Minato-ku, Tokyo 105-0001
Inquiries: Office of Corporate Planning (IR Desk)
Phone: (81)3-3435-2864 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
・貸借対照表	Balance Sheets	3
・損益計算書	Statements of Operations	4
・キャッシュフロー計算書	Statements of Cash Flows	4

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

百万円(¥ million)		2008	2009	2010	2011	2012
売上高	Revenues	51,041	33,629	26,449	24,759	24,539
不動産流動化事業	Real Estate Revitalization Business	39,034	9,962	8,149	12,040	5,980
不動産開発事業	Real Estate Development Business	4,029	16,556	11,682	5,256	10,985
不動産賃貸事業	Real Estate Rental Business	3,482	3,397	2,587	2,459	2,446
不動産ファンド事業	Real Estate Fund Business	867	896	1,124	1,396	776
不動産管理事業	Property Management Business	2,512	2,633	2,735	3,425	3,512
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	1,113	183	170	180	838
営業利益	Operating income	7,562	1,606	1,726	2,389	3,030
経常利益	Ordinary income	6,376	656	803	1,574	2,274
当期純利益	Net income	3,463	108	421	751	1,405
総資産	Total assets	78,309	62,235	62,682	59,967	64,732
純資産	Net assets	21,887	22,253	24,455	24,976	26,152

経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2008	2009	2010	2011	2012
経営指標	Performance Indicators					
売上高営業利益率(%)	Operating income ratio (%)	14.8	4.8	6.5	9.6	12.3
売上高経常利益率(%)	Ordinary income ratio (%)	12.5	2.0	3.0	6.4	9.3
売上高当期純利益率(%)	Return on revenues (%)	6.8	0.3	1.6	3.0	5.7
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	16.8	0.5	1.8	3.0	5.5
総資産当期純利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	4.2	0.2	0.7	1.2	2.3
自己資本比率(%)	Net worth ratio (%)	27.9	35.7	39.0	41.6	40.4

※ROE=当期純利益÷((前期末純資産+当期末純資産)÷2) ROE=Net income÷((Net assets at preceding year end + Net assets at current year end)÷2)

※ROA=当期純利益÷((前期末総資産+当期末総資産)÷2) ROA=Net income÷((Total assets at preceding year end + Total assets at current year end)÷2)

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

		2008	2009	2010	2011	2012
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Earnings per share (EPS) (¥)	9,192.14	285.38	974.63	1,646.05	3,076.34
一株当たり純資産(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	58,081.02	56,151.60	53,532.16	54,671.33	57,245.65
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	376,840	395,840	456,840	456,840	456,840
一人当たり売上高(百万円)	Revenues per employee (¥ million)	243	161	133	116	111
一人当たり経常利益(百万円)	Net ordinary income per employee (¥ million)	30	3	4	7	10
従業員数(人)	Number of employees	225	191	206	220	220

※一人当たり売上高および一人当たり経常利益は、期中平均従業員数にて算出しております。

Revenues and ordinary 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)	2008	2009	2010	2011	2012
アセットマネジメント受託資産残高 Assets Under Management	148,615	209,143	264,135	285,904	311,335

※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.

貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2008	2009	2010	2011	2012
資産の部	Assets					
流動資産	Current assets					
現金及び預金	Cash and deposits	7,704	7,890	7,127	8,326	9,430
受取手形及び売掛金	Notes and accounts receivable	407	360	415	399	314
棚卸資産(不動産)	Inventories	53,440	37,363	37,476	33,735	37,178
買取債権	Purchased receivables	151	121	86	81	2
その他流動資産	Other current assets	3,347	1,782	953	1,365	2,207
流動資産合計	Total current assets	65,051	47,517	46,059	43,908	49,133
固定資産	Fixed assets					
建物及び構築物	Buildings and structures	3,877	3,846	4,313	4,390	4,472
土地	Land	8,603	8,925	10,051	10,175	10,031
その他固定資産	Other fixed assets	61	40	33	34	47
有形固定資産合計	Net property, plant and equipment	12,542	12,812	14,398	14,599	14,552
無形固定資産合計	Total intangible assets	126	93	64	67	389
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	589	1,811	2,159	1,392	657
固定資産合計	Total fixed assets	13,257	14,717	16,623	16,059	15,599
資産合計	Total assets	78,309	62,235	62,682	59,967	64,732
負債の部	Liabilities					
流動負債	Current liabilities					
支払手形及び買掛金	Notes and accounts payable	641	718	368	806	1,670
短期借入金	Short-term borrowings	1,029	70	-	-	384
1年内返済予定の長期借入金	Long-term debt due within one year	24,466	16,114	10,823	6,170	7,356
1年内償還予定の社債	Bonds due within one year	274	-	-	-	-
未払法人税等	Income taxes payable	3,118	53	39	79	72
賞与引当金	Accrued bonuses to employees	109	90	110	150	125
その他流動負債	Other current liabilities	1,908	1,317	1,133	1,584	1,674
流動負債合計	Total current liabilities	31,547	18,364	12,474	8,791	11,284
固定負債	Long-term liabilities					
長期借入金	Long-term debt	21,861	19,107	23,438	23,904	24,654
退職給付引当金	Accrued severance costs	64	79	108	133	147
役員退職慰労引当金	Accrued retirement benefits to officers	246	272	301	312	328
その他固定負債	Other long-term liabilities	2,702	2,156	1,903	1,850	2,165
固定負債合計	Total long-term liabilities	24,874	21,616	25,752	26,200	27,296
負債合計	Total liabilities	56,422	39,981	38,226	34,991	38,580
純資産の部	Net Assets					
資本金	Common stock	4,148	4,452	5,454	5,454	5,454
資本剰余金	Additional paid-in capital	4,231	4,536	5,538	5,538	5,538
利益剰余金	Retained earnings	13,506	13,238	13,462	13,985	15,162
その他有価証券評価差額金	Unrealized gain (loss) on securities	0	(0)	0	(2)	(0)
繰延ヘッジ損益	Deferred gains or losses on hedges	-	-	-	-	(3)
為替換算調整勘定	Foreign currency translation adjustment	-	-	-	-	1
新株予約権	Stock acquisition rights	-	26	-	-	-
純資産合計	Total net assets	21,887	22,253	24,455	24,976	26,152
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	78,309	62,235	62,682	59,967	64,732

損益計算書 Statements of Operations (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2008	2009	2010	2011	2012
売上高	Revenues	51,041	33,629	26,449	24,759	24,539
売上原価	Cost of revenues	40,001	29,449	22,056	19,290	18,291
売上総利益	Gross profit	11,039	4,179	4,392	5,469	6,248
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	3,477	2,573	2,666	3,080	3,217
営業利益	Operating income	7,562	1,606	1,726	2,389	3,030
営業外収益	Non-operating income	74	40	31	71	22
営業外費用	Non-operating expenses	1,259	991	954	886	779
経常利益	Ordinary income	6,376	656	803	1,574	2,274
特別利益	Extraordinary income	189	37	1	-	-
特別損失	Extraordinary loss	275	384	59	36	102
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	6,290	309	744	1,537	2,172
法人税等	Income taxes	5,132	119	34	65	110
法人税等調整額	Deferred income taxes	(2,305)	81	288	719	656
当期純利益	Net income	3,463	108	421	751	1,405
(注)包括利益	(Note)Comprehensive income			422	748	1,404

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

百万円(¥ million)		2008	2009	2010	2011	2012
営業活動によるキャッシュフロー	Cash Flows from Operating Activities					
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	6,290	309	744	1,537	2,172
減価償却費	Depreciation and amortization	457	412	363	336	328
引当金の増減額	Increase (decrease) in allowances	109	23	142	17	77
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	(24)	(17)	(12)	(5)	(4)
支払利息	Interest expenses	1,252	954	939	885	775
解約違約金	Cancellation penalty	-	280	-	-	-
資産及び負債の増減額	Changes in assets and liabilities	10,810	14,895	(2,609)	3,777	(2,263)
その他	Other	1,161	(293)	(201)	368	(1,193)
小計	Sub-total	20,057	16,564	(633)	6,917	(108)
利息及び配当金の受取額	Receipts of interest and dividends	24	17	13	4	4
利息の支払額	Payments of interest	(1,216)	(982)	(933)	(881)	(778)
解約違約金の支払額	Payments of cancellation penalty	-	(190)	-	-	-
法人税等の支払額	Payments of income taxes	(4,765)	(3,175)	(71)	(23)	(122)
営業活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from operating activities	14,099	12,233	(1,625)	6,017	(1,005)
投資活動によるキャッシュフロー	Cash Flows from Investing Activities					
固定資産の増減額	Decrease (increase) fixed assets	452	(43)	(26)	(98)	72
投資有価証券の増減額	Increase (decrease) in investments in securities	2	0	3	(338)	(21)
その他	Other	503	435	(155)	320	(32)
投資活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from investing activities	959	392	(178)	(116)	17
財務活動によるキャッシュフロー	Cash Flows from Financing Activities					
短期借入金の増減額	Increase (decrease) in short-term borrowings	(2,478)	(942)	(70)	-	384
長期借入金による収入	Proceeds from long-term debt	22,280	9,230	17,099	11,474	15,777
長期借入金返済による支出	Repayments of long-term debt	(31,837)	(20,352)	(18,059)	(15,661)	(13,841)
社債の償還による支出	Redemption of bonds	(24)	(274)	-	-	-
配当金の支払額	Cash dividends paid	(827)	(376)	(198)	(227)	(227)
株式発行による収入	Proceeds from new stock issue	-	594	1,965	-	-
新株予約権の発行による収入	Proceeds from issue of stock acquisition rights	-	31	-	-	-
その他	Other	-	(0)	(1)	(1)	(1)
財務活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from financing activities	(12,886)	(12,090)	735	(4,416)	2,090
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
現金及び現金同等物の増減額	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	2,172	536	(1,069)	1,485	1,104
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of year	5,181	7,354	7,890	6,821	8,306
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of year	7,354	7,890	6,821	8,306	9,410