

FACT BOOK 2025

2025年11月期第3四半期〔国際会計基準〕

For the First Nine Months of the Fiscal Year Ended November 30, 2025 (IFRS)



FACT BOOK

存在理念	Mission	…	P3
会社概要	Corporate Profile	…	P3
財務ハイライト	Financial Highlights	…	P4
経営指標	Performance Indicators	…	P4
セグメント情報	Segment Information	…	P5
セグメント別事業データ	Operating Data by Segment	…	P6
その他事業データ	Other Operating Data	…	P7
株式情報・株式指標	Stock Information / Stock Index	…	P8
その他会社情報等	Corporate Information, other	…	P8

データ集

Data Collection

財政状態計算書	Statement of Financial Position	…	P9
包括利益計算書	Statement of Comprehensive Income	…	P10
キャッシュ・フロー計算書	Statement of Cash Flows	…	P11

ご注意

1. 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。
2. 当社グループは、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。
3. 2022年11月期より「不動産流動化事業」を「不動産再生事業」に名称変更致しました。事業の内容に変更はございません。

Note

1. We have made changes to its reportable segments, reducing the number of such segments from six to five from the fiscal year ending November 30, 2016. Accordingly, the reportable segments are now: Revitalization Business, Development Business, Rental Business, Fund and Consulting Business, and Property Management Business.
2. We have newly-established the “Hotel Business” from FY2019. For comparison, segment information for FY2018 is recalculated in accordance with the new reportable segment classifications.
3. From the fiscal year ending November 30, 2022, the Company has changed the name of its “Real Estate Securitization Business” (in Japanese. In English, the segment has been known as the “Revitalization Business” and will remain the same) to the “Revitalization Business.”

トーセイグループの存在理念
The Tosei Group's Mission

私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として
あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。

Create new value and inspiration in all aspects of real estate as
a global-minded group of seasoned professionals.

会社概要 Corporate Profile

商号 Company name	トーセイ株式会社 Tosei Corporation
所在地 Address	東京都港区芝浦四丁目 5 番 4 号 田町トーセイビル Tamachi Tosei Bldg., 4-5-4 Shibaura, Minato-ku, Tokyo
ホームページ Website	日本語サイト https://www.toseicorp.co.jp/ English Website https://www.toseicorp.co.jp/english/
設立 Date of establishment	1950年2月2日 （1994年 第二創業） February 2, 1950
代表者 Representative	代表取締役社長 山口誠一郎 Seiichiro Yamaguchi, President and CEO
資本金 Paid-in capital	6,624,890千円 （2025年8月末現在） 6,624,890 thousand yen (as of the end of Aug. 2025)
従業員 Employees	294名（単体） 861名（連結） （2025年8月末現在） 294 (Non-Consolidated), 861 (Consolidated) (as of the end of Aug. 2025)
連結子会社 Consolidated affiliated companies	17社 （2025年8月末現在） 17 Companies (as of the end of Aug. 2025)
事業内容 Fields of business	不動産再生事業、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、不動産管理事業、ホテル事業 Revitalization; Development; Rental; Fund and Consulting; Property Management; Hotel

財務ハイライト

Financial Highlights

(連結 Consolidated)

百万円 (¥million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
包括利益計算書 Statement of Comprehensive Income										
売上高 Revenue	49,818	57,754	61,543	60,727	63,939	61,726	70,953	79,446	82,191	83,961
売上総利益 Gross profit	16,349	16,816	18,723	20,840	14,799	20,701	25,267	30,285	35,196	33,767
営業利益 Operating profit	9,279	9,833	10,875	12,690	6,427	10,965	13,514	16,254	18,488	20,798
税引前利益 Profit before tax	8,450	9,049	10,171	12,090	5,901	10,302	12,753	15,310	17,364	19,437
当期/四半期利益 (親会社の所有者帰属) Profit for the year/period(Owners of the parent)	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,985	14,045
財政状態計算書 Statement of Financial Position										
現金及び現金同等物 Cash and cash equivalents	21,640	23,750	26,520	31,998	37,039	33,560	31,767	39,197	34,874	40,100
棚卸資産 Inventories	67,298	59,718	62,457	73,573	65,416	85,210	95,303	118,252	146,817	156,331
有形固定資産 Property, plant and equipment	3,595	5,305	8,785	8,671	23,495	23,860	22,963	33,018	32,094	31,127
投資不動産 Investment properties	21,728	28,359	33,752	37,868	26,987	39,812	39,864	37,805	40,945	40,872
資産合計 Total assets	121,276	122,550	138,768	161,894	161,684	195,010	210,955	245,329	276,815	294,894
有利子負債 Interest-bearing debt	70,159	67,123	75,025	89,843	90,987	114,954	124,847	146,587	165,900	173,893
負債合計 Total liabilities	80,266	76,391	86,746	103,587	102,714	129,052	138,665	163,010	185,948	192,670
資本合計 Total equity	41,010	46,158	52,021	58,306	58,969	65,958	72,290	82,319	90,866	102,224
キャッシュ・フロー計算書 Statement of Cash Flows										
営業活動によるキャッシュ・フロー Net cash from (used in) operating activities	(7,472)	7,089	7,615	(3,799)	12,509	974	(197)	5,722	(13,045)	6,888
投資活動によるキャッシュ・フロー Net cash from (used in) investing activities	(8,193)	(18)	(10,786)	(2,133)	(4,054)	(15,448)	(9,081)	(16,102)	(5,608)	(3,791)
財務活動によるキャッシュ・フロー Net cash from (used in) financing activities	18,522	(4,962)	5,941	11,412	(3,414)	10,994	7,477	17,805	14,329	2,126

経営指標

Performance Indicators

(連結 Consolidated)

百万円 (¥million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
売上高営業利益率 Ratio of operating profit to revenue	18.6%	17.0%	17.7%	20.9%	10.1%	17.8%	19.0%	20.5%	22.5%	24.8%
売上高当期/四半期利益率 Ratio of profit for the year/period to revenue	11.1%	10.7%	11.1%	13.9%	5.6%	10.9%	12.1%	13.2%	14.6%	16.7%
EBITDA Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization	9,676	10,303	11,582	13,719	7,911	12,707	15,481	18,252	20,706	22,453
売上高EBITDA率 EBITDA margin (ratio of EBITDA to revenue)	19.4%	17.8%	18.8%	22.6%	12.4%	20.6%	21.8%	23.0%	25.2%	26.7%
自己資本当期/四半期利益率 (ROE) Return on equity (ROE)	14.4%	14.1%	14.0%	15.3%	6.1%	10.8%	12.5%	13.6%	13.9%	14.6%
総資産税引前利益率 (ROA) Return on total assets (ROA)	7.9%	7.4%	7.8%	8.0%	3.6%	5.8%	6.3%	6.7%	6.7%	6.8%
ネット D/E レシオ (倍) Net D/E ratio (times)	1.18	0.94	0.93	0.99	0.91	1.23	1.29	1.31	1.45	1.31
自己資本比率 Equity ratio	33.8%	37.7%	37.5%	36.0%	36.5%	33.8%	34.3%	33.4%	32.7%	34.6%
投下資本利益率 (ROIC) Return on invested capital (ROIC)	6.2%	6.0%	6.1%	6.4%	2.6%	4.3%	4.8%	5.2%	5.3%	5.7%
安定事業比率 (営業利益ベース) Stable Business ratio (operating profit base)	31.1%	35.3%	35.6%	36.5%	77.8%	40.7%	43.0%	49.2%	50.5%	46.3%
ストック収益による固定費カバー率 Fixed cost coverage by profit from Stock Business	93.9%	100.3%	105.8%	114.9%	129.3%	102.9%	106.5%	118.3%	119.3%	132.1%
ストック収益 Gross Profit from Stock Business	5,737	6,579	7,457	8,700	10,245	9,887	12,589	16,957	19,789	17,683
固定費 Fixed cost	6,107	6,558	7,046	7,570	7,923	9,607	11,818	14,336	16,587	13,383

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

※売上高当期/四半期利益率 = 親会社に帰属する当期利益÷売上高 Ratio of profit for the year/period to revenue = Profit for the year/period attributable to owners of the parent ÷ revenue

※ROE = 親会社の所有者に帰属する当期利益÷（（前期末 親会社の所有者に帰属する持分+ 当期末 親会社の所有者に帰属する持分）÷2） ROE= Profit for the year/period attributable to owners of parent ÷((total equity attributable to owners of parent at preceding year end + total equity attributable to owners of parent 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）÷当期末 親会社の所有者に帰属する持分 Net D/E ratio = (Interest-bearing debt - cash and cash equivalents) ÷ total equity attributable to owners of parent at current year end

※ROIC = 税引後営業利益÷（有利子負債+ 当期末 親会社の所有者に帰属する持分） ROIC=Profit after tax ÷ (interest-bearing debt + total equity attributable to owners of parent)

※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 per employee have been calculated using the average number of employees for the period.

※安定事業とは、賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル、その他のことを指します。 Stable Business: Rental, Fund and Consulting, Property Management, Hotel and Other Businesses.

※ストック収益とは、賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル、その他における収益を指します。 Gross Profit from Stock Business is the profit of Rental, Fund and Consulting, Property Management, Hotel and Other Businesses

※固定費 = 物件販売経費を除く販売費及び一般管理費 + 支払利息 Fixed cost = Selling, general and administrative expenses - property sales expenses + interest expenses

※固定費カバー率 = 安定事業の売上総利益 (内部取引の影響控除後) ÷ 固定費 Fixed cost coverage ratio = Stable Business gross profit (net of effects of internal transactions) ÷ fixed cost

(連結 Consolidated)

百万円 (¥million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
売上高 Revenue	49,818	57,754	61,543	60,727	63,939	61,726	70,953	79,446	82,191	83,961
不動産再生事業 Revitalization Business	25,809	40,268	34,793	31,012	31,154	33,587	37,477	47,535	37,221	37,922
不動産開発事業 Development Business	13,138	5,197	13,261	14,346	16,171	11,962	13,792	7,246	16,659	21,861
不動産賃貸事業 Rental Business	5,324	6,237	5,979	5,993	5,859	5,567	6,240	6,817	8,200	6,682
不動産ファンド・コンサルティング事業 Fund and Consulting Business	2,329	2,802	3,038	3,773	5,759	4,956	5,460	7,384	6,863	6,930
不動産管理事業 Property Management Business	4,005	4,637	5,232	5,888	5,928	6,613	7,546	7,796	8,647	6,652
ホテル事業 Hotel Business	-	-	557	1,089	438	555	1,936	4,180	6,329	5,278
その他 Other	341	0	-	-	-	-	-	-	-	-
内部取引 Internal transactions	(1,131)	(1,388)	(1,319)	(1,375)	(1,371)	(1,517)	(1,500)	(1,515)	(1,730)	(1,367)
売上総利益 Gross profit	16,349	16,816	18,723	20,840	14,799	20,701	25,267	30,285	35,196	33,767
売上総利益率 Gross profit margin	32.8%	29.1%	30.4%	34.3%	23.1%	33.5%	35.6%	38.1%	42.8%	40.2%
不動産再生事業 Revitalization Business	5,214	9,186	8,215	9,065	6,947	8,675	8,205	11,183	9,203	8,970
不動産開発事業 Development Business	20.2%	22.8%	23.6%	29.2%	22.3%	25.8%	21.9%	23.5%	24.7%	23.7%
不動産賃貸事業 Rental Business	5,302	976	3,038	3,042	(2,417)	2,102	4,463	2,133	6,200	7,077
不動産ファンド・コンサルティング事業 Fund and Consulting Business	40.4%	18.8%	22.9%	21.2%	(14.9%)	17.6%	32.4%	29.4%	37.2%	32.4%
不動産管理事業 Property Management Business	2,670	2,864	2,701	2,601	2,572	2,934	3,281	3,546	4,457	3,877
ホテル事業 Hotel Business	50.2%	45.9%	45.2%	43.4%	43.9%	52.7%	52.6%	52.0%	54.4%	58.0%
その他 Other	2,193	2,538	2,850	3,641	5,625	4,757	5,296	7,040	6,441	6,532
内部取引 Internal transactions	94.2%	90.6%	93.8%	96.5%	97.7%	96.0%	97.0%	95.3%	93.9%	94.3%
営業利益 Operating profit	1,090	1,356	1,653	1,768	1,973	2,121	2,662	2,754	3,130	2,475
営業利益率 Operating profit margin	27.2%	29.3%	31.6%	30.0%	33.3%	32.1%	35.3%	35.3%	36.2%	37.2%
不動産再生事業 Revitalization Business	-	-	432	951	361	466	1,815	4,036	6,197	5,177
不動産開発事業 Development Business	-	-	77.5%	87.3%	82.3%	83.9%	93.7%	96.6%	97.9%	98.1%
不動産賃貸事業 Rental Business	14	0	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産ファンド・コンサルティング事業 Fund and Consulting Business	4.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産管理事業 Property Management Business	(136)	(106)	(169)	(229)	(262)	(355)	(457)	(410)	(434)	(343)
ホテル事業 Hotel Business	9,279	9,833	10,875	12,690	6,427	10,965	13,514	16,254	18,488	20,798
その他 Other	18.6%	17.0%	17.7%	20.9%	10.1%	17.8%	19.0%	20.5%	22.5%	24.8%
内部取引 Internal transactions	4,001	7,845	6,770	7,754	5,596	7,203	6,102	8,877	5,963	6,709
営業利益 Operating profit	15.5%	19.5%	19.5%	25.0%	18.0%	21.4%	16.3%	18.7%	16.0%	17.7%
営業利益率 Operating profit margin	3,674	(408)	1,487	1,528	(3,743)	1,060	2,958	1,036	4,962	6,024
不動産再生事業 Revitalization Business	28.0%	(7.9%)	11.2%	10.7%	(23.1%)	8.9%	21.4%	14.3%	29.8%	27.6%
不動産開発事業 Development Business	2,389	2,581	2,534	2,367	2,319	2,700	3,041	3,232	4,083	3,640
不動産賃貸事業 Rental Business	44.9%	41.4%	41.0%	39.5%	39.6%	48.5%	48.7%	47.4%	49.8%	54.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業 Fund and Consulting Business	951	1,273	1,616	2,365	4,193	3,137	3,218	4,555	3,824	4,430
不動産管理事業 Property Management Business	40.8%	45.4%	53.2%	62.7%	72.8%	63.3%	58.9%	61.7%	55.7%	63.9%
ホテル事業 Hotel Business	141	278	453	504	667	672	878	813	1,039	867
その他 Other	3.5%	6.0%	8.7%	8.6%	11.3%	10.2%	11.6%	10.4%	12.0%	13.0%
内部取引 Internal transactions	-	-	36	99	(673)	(838)	(315)	990	2,206	2,062
営業利益 Operating profit	-	-	6.5%	9.1%	(153.5%)	(150.9%)	(16.3%)	23.7%	34.9%	39.1%
営業利益率 Operating profit margin	(17)	(74)	-	-	-	-	-	-	-	-
内部取引 Internal transactions	(-5.2%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本社経費等 Corporate expenses, etc.	(1,860)	(1,661)	(1,942)	(1,928)	(1,933)	(2,970)	(2,369)	(3,251)	(3,591)	(2,934)

セグメント別事業データ Operating Data by Segment

不動産再生事業 Revitalization Business

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
販売物件数 No. of sales										
一棟物件等 (件) Whole building, etc.	32	58	44	53	43	46	38	45	40	32
区分マンション (戸) Pre-owned condo units	57	45	22	11	4	23	127	106	110	93
※「一棟物件等」には土地を含む。 “Whole building, etc.” includes land lot.										

不動産開発事業 Development Business

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
販売物件数 No. of sales										
一棟販売 (件) Whole building	2	-	1	2	2	2	1	2	4	12
分譲マンション (戸) Condominium	-	-	88	163	243	-	93	21	-	-
戸建等 (戸) Detached house, etc	145	126	118	112	93	94	110	53	32	36
※「戸建等」には宅地を含む。 “Detached house , etc” includes land lot.										

不動産賃貸事業 Rental Business

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
賃貸物件/棟数 No. of properties										
棚卸資産 (棟) Inventories	55	57	57	46	46	62	70	91	98	100
投資不動産 (棟) Investment properties	21	26	23	25	21	22	21	23	25	25
合計 Total	76	83	80	71	67	84	91	114	123	125
賃貸物件/簿価 Book value of properties										
棚卸資産 (百万円) Inventories (¥million)	-	33,092	31,835	29,702	38,558	43,205	49,001	71,919	84,370	96,266
投資不動産 (百万円) Investment properties (¥million)	-	27,774	21,180	25,533	23,486	39,145	39,331	37,311	40,266	40,088
合計 Total	-	60,866	53,015	55,235	62,045	82,350	88,333	109,231	124,637	136,355
※「賃貸物件」は保有物件のうち賃貸収入がある物件（区分マンションは除く）。 “Properties” are held properties which have rental income (excluding pre-owned condo units).										

不動産ファンド・コンサルティング事業 Fund and Consulting Business

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
受託資産残高 (AUM) Assets under management										
私募ファンド (億円) Private placement funds (¥0.1 billion)	2,879	3,921	4,991	6,831	9,887	12,813	15,423	21,734	22,668	24,727
トーセイ・リート (億円) Tosei Reit (¥0.1 billion)	361	459	558	639	703	723	782	790	827	837
CRE (億円) CRE (¥0.1 billion)	1,240	1,140	1,083	993	643	670	1,022	999	942	860
合計 Total	4,481	5,522	6,633	8,464	11,234	14,208	17,228	23,524	24,438	26,425

不動産管理事業 Management Business

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
管理受託棟数 No. of properties under management										
オフィス等 (棟) Office, etc.	375	395	390	415	449	471	478	511	577	574
マンション (棟) Whole Apt.	219	270	232	244	246	287	315	347	386	398
合計 Total	594	665	622	659	695	758	793	858	963	972
※「オフィス等」には商業施設、ホテル、物流施設を含む。 “Office, etc.” includes commercial facility, hotel, and logistics facility.										

ホテル事業 Hotel Business

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
運営・賃貸ホテル数 No. of own managed/leased hotels										
運営ホテル (棟) Own managed hotels	-	-	1	2	5	7	7	8	8	8
賃貸ホテル (棟) Leased hotels	-	-	2	1	1	1	1	1	-	-
客室数 (室) No. of hotel rooms	-	-	328	375	816	969	969	1,171	1,031	1,031

※2019年11月期に「ホテル事業」セグメントを新設。 The “Hotel Business” segment was newly established in FY2019.

その他事業データ
 Other Operating Data

棚卸資産の状況
 Breakdown of Inventories

百万円 (¥million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
件数 No. of properties										
再生事業 Revitalization Business										
一棟物件等 (件) Whole building, etc.	80	77	90	82	84	100	102	137	153	153
区分マンション (戸) Pre-owned condo units	113	68	46	35	31	153	151	243	218	356
開発事業 Development Business										
一棟物件 (件) Whole building	6	9	12	16	14	19	28	34	49	49
戸建等 (戸) Detached house, etc.	315	249	183	211	173	147	133	294	386	407
合計 Total										
一棟物件等 (件) Whole building, etc.	86	86	102	98	98	119	130	171	202	202
区分マンション・戸建等 (戸) Pre-owned condo units, detached house, etc.	428	317	229	246	204	300	284	537	604	763
簿価 Book value										
再生事業 Revitalization Business	51,896	41,269	39,936	41,063	43,889	57,986	59,594	78,709	103,667	113,687
開発事業 Development Business	15,401	18,449	22,521	32,509	21,527	27,224	35,709	39,542	43,150	42,643
合計 Total	67,298	59,718	62,457	73,573	65,416	85,210	95,303	118,252	146,817	156,331
売上想定額 Expected disposition value										
再生事業 Revitalization Business	67,547	57,573	55,259	55,677	53,074	73,919	78,346	105,147	140,113	150,030
開発事業 Development Business	31,880	42,503	50,098	71,083	47,772	59,295	67,524	78,024	82,102	88,320
合計 Total	99,428	100,076	105,357	126,761	100,847	133,215	145,871	183,172	222,216	238,350
※上記売上想定額は、各期末時点において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります。 The above expected disposition value is based on the Company's estimation based on information available as of the end of each fiscal year and actual results may differ significantly due to various reasons.										
※再生事業の「一棟物件等」には土地を含みます。 “Whole building, etc.” under Revitalization Business includes land lot.										
※開発事業の「戸建等」には土地分譲を含みます。 “Detached house, etc.” under Development Business includes land lot.										

固定資産の状況
 Breakdown of Fixed Assets

百万円 (¥million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
件数 No. of properties										
投資不動産 (件) Investment properties	23	27	26	28	22	22	21	24	27	28
有形固定資産 (件) Property, plant and equipment	2	3	4	4	8	9	9	10	10	9
合計 Total	25	30	30	32	30	31	30	34	37	37
簿価 Book value										
投資不動産 Investment properties	21,684	28,328	33,737	37,628	26,127	39,145	39,331	37,485	40,784	40,830
有形固定資産 Property, plant and equipment	3,444	5,195	8,617	8,502	22,982	22,618	22,064	30,530	29,742	28,938
合計 Total	25,172	33,524	42,355	46,130	49,109	61,764	61,395	68,016	70,527	69,769
公正価値 Fair value										
投資不動産 Investment properties	36,923	45,888	51,396	62,737	41,167	66,016	74,673	69,932	78,291	76,704
有形固定資産 Property, plant and equipment	5,124	9,001	13,578	14,859	29,778	26,401	27,336	57,975	74,832	74,572
合計 Total	42,091	54,890	64,975	77,597	70,945	92,417	102,010	127,907	153,123	151,276
含み益 Unrealized gains on fixed assets/										
NAV Net Asset Value										
含み益 Unrealized gains on fixed assets	16,918	21,366	22,619	31,466	21,836	30,653	40,614	59,890	82,596	81,507
税引後含み益 Unrealized gains on fixed assets after tax	11,335	14,315	15,155	21,324	14,630	20,537	27,211	40,126	55,339	54,609
NAV Net Asset Value	52,345	60,474	67,176	79,630	73,599	86,496	99,502	122,173	145,839	156,572
※固定資産の件数に区分マンションは含んでおりません。 The number of fixed assets does not include pre-owned condo units.										
※固定資産簿価には、使用权 (リース) 資産、工具器具備品などの簿価は含んでおりません。 The book value of fixed assets does not include the book value of right-of-use (lease) assets, tools, furniture and fixtures, etc.										
※固定資産公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算出。 The fair value of fixed assets is calculated by the Company based on “Real Estate Appraisal Standards”.										
※税引後固定資産含み益は法人税率33%で計算。 The unrealized gains on fixed assets after tax is calculated with corporation tax rate of 33%.										
※固定資産含み益は、現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。 The unrealized gains on fixed assets are not realized at present, and there is no guarantee that such unrealized gains will be realized in the future.										
※NAV (Net Asset Value) = 純資産 (資本合計) + 税引後固定資産含み益 NAV (Net asset value) = Total equity + unrealized gains on fixed assets after tax										

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

百万円 (¥ million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
資産 Assets										
流動資産 Current assets										
現金及び現金同等物 Cash and cash equivalents	21,640	23,750	26,520	31,998	37,039	33,560	31,767	39,197	34,874	40,100
営業債権及びその他の債権 Trade and other receivables	3,531	2,148	3,090	3,747	3,192	4,139	10,038	5,348	8,606	11,931
棚卸資産 Inventories	67,298	59,718	62,457	73,573	65,416	85,210	95,303	118,252	146,817	156,331
その他の流動資産 Other current assets	121	26	30	13	15	46	22	32	32	31
流動資産合計 Total current assets	92,592	85,643	92,099	109,333	105,664	122,957	137,131	162,831	190,330	208,394
非流動資産 Non-current assets										
有形固定資産 Property, plant and equipment	3,595	5,305	8,785	8,671	23,495	23,860	22,963	33,018	32,094	31,127
投資不動産 Investment properties	21,728	28,359	33,752	37,868	26,987	39,812	39,864	37,805	40,945	40,872
のれん Goodwill	-	-	-	-	-	1,401	1,401	1,401	1,401	1,401
無形資産 Intangible assets	96	83	87	87	209	191	205	138	117	98
営業債権及びその他の債権 Trade and other receivables	1,235	859	865	1,102	779	1,509	1,457	1,440	1,595	1,825
その他の金融資産 Other financial assets	1,441	1,751	2,244	4,252	3,972	4,511	7,219	7,826	9,034	10,335
繰延税金資産 Deferred tax assets	557	517	903	573	572	752	698	839	1,268	772
その他の非流動資産 Other non-current assets	28	28	28	4	4	13	13	28	28	65
非流動資産合計 Total non-current assets	28,683	36,906	46,669	52,560	56,020	72,053	73,824	82,498	86,485	86,500
資産合計 Total assets	121,276	122,550	138,768	161,894	161,684	195,010	210,955	245,329	276,815	294,894
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	2,955	4,278	4,075	6,448	5,466	4,976	5,681	6,107	8,610	8,427
有利子負債 Interest-bearing liabilities	9,387	6,449	7,308	16,291	11,794	11,432	13,739	13,783	20,786	17,804
未払法人所得税等 Current income tax liabilities	1,859	732	2,445	1,658	925	2,625	1,935	3,269	3,723	2,730
引当金 Provisions	450	484	593	655	600	788	1,079	1,193	1,528	963
流動負債合計 Total current liabilities	14,651	11,945	14,423	25,054	18,786	19,822	22,436	24,353	34,648	29,926
非流動負債 Non-current liabilities										
営業債務及びその他の債務 Trade and other payables	4,349	3,280	3,708	3,761	3,649	4,373	3,612	4,207	4,762	5,379
有利子負債 Interest-bearing liabilities	60,772	60,674	67,716	73,552	79,192	103,521	111,108	132,804	145,114	156,088
退職給付に係る負債 Retirement benefits obligations	413	472	493	521	546	646	704	761	791	833
引当金 Provisions	79	19	6	6	7	15	15	85	85	86
繰延税金負債 Deferred tax liabilities	-	-	397	691	532	672	787	798	546	356
非流動負債合計 Total non-current liabilities	65,614	64,446	72,323	78,533	83,928	109,229	116,228	138,656	151,300	162,743
負債合計 Total liabilities	80,266	76,391	86,746	103,587	102,714	129,052	138,665	163,010	185,948	192,670

財政状態計算書 Statement of Financial Position (連結 Consolidated)										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
資本 Equity										
資本金 Share capital	6,421	6,421	6,554	6,579	6,624	6,624	6,624	6,624	6,624	6,624
資本剰余金 Capital reserves	6,418	6,464	6,544	6,575	6,627	6,790	6,775	7,200	7,288	7,414
利益剰余金 Retained earnings	28,120	33,209	38,843	45,839	47,442	53,250	60,029	68,139	76,914	87,131
自己株式 Treasury shares	-	-	(0)	(1,000)	(1,500)	(911)	(1,533)	(335)	(243)	(217)
その他の資本の構成要素 Other components of equity	49	64	79	312	(224)	204	393	416	(83)	1,009
親会社の所有者に帰属する持分合計 Total equity attributable to owners of the parent	41,010	46,158	52,021	58,306	58,969	65,958	72,290	82,046	90,500	101,963
非支配持分 Non-controlling interest	-	-	-	-	-	-	-	272	366	261
資本合計 Total equity	41,010	46,158	52,021	58,306	58,969	65,958	72,290	82,319	90,866	102,224
負債及び資本合計 Total liabilities and equity	121,276	122,550	138,768	161,894	161,684	195,010	210,955	245,329	276,815	294,894

包括利益計算書 Statement of Comprehensive Income (連結 Consolidated)										
百万円 (¥ million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
売上高 Revenue	49,818	57,754	61,543	60,727	63,939	61,726	70,953	79,446	82,191	83,961
売上原価 Cost of revenue	33,468	40,937	42,820	39,886	49,140	41,024	45,686	49,161	46,995	50,193
売上総利益 Gross profit	16,349	16,816	18,723	20,840	14,799	20,701	25,267	30,285	35,196	33,767
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	7,021	7,153	7,860	8,203	8,401	9,778	12,107	14,247	16,182	13,059
その他の収益 Other income	222	215	147	64	116	177	359	264	133	166
その他の費用 Other expenses	270	44	134	10	86	134	5	48	658	76
営業利益 Operating profit	9,279	9,833	10,875	12,690	6,427	10,965	13,514	16,254	18,488	20,798
金融収益 Finance income	63	76	85	154	268	249	377	403	620	401
金融費用 Finance costs	892	861	790	755	794	912	1,138	1,347	1,744	1,761
税引前利益 Profit before tax	8,450	9,049	10,171	12,090	5,901	10,302	12,753	15,310	17,364	19,437
法人所得税費用 Income tax expense	2,902	2,894	3,318	3,643	2,298	3,578	4,146	4,802	5,364	5,375
当期/四半期利益 Profit for the year/period	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,723	8,607	10,508	12,000	14,061
当期/四半期包括利益 Total comprehensive income for the year/period	5,509	6,165	6,856	8,684	3,064	7,136	8,784	10,544	11,481	15,155
当期/四半期利益 Profit for the year/period attributable to;										
親会社の所有者 Owners of the parent	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,985	14,045
非支配持分 Non-controlling interests	-	-	-	-	-	2	-	1	15	16
当期/四半期利益 Profit for the year/period	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,723	8,607	10,508	12,000	14,061
当期/四半期包括利益 Total comprehensive income for the year/period attributable to;										
親会社の所有者 Owners of the parent	5,509	6,165	6,856	8,684	3,064	7,134	8,784	10,542	11,466	15,139
非支配持分 Non-controlling interests	-	-	-	-	-	2	-	1	15	16
当期/四半期包括利益 Total comprehensive income for the year/period	5,509	6,165	6,856	8,684	3,064	7,136	8,784	10,544	11,481	15,155

キャッシュ・フロー計算書 Statement of Cash Flows (連結 Consolidated)										
百万円 (¥ million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 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	8,450	9,049	10,171	12,090	5,901	10,302	12,753	15,310	17,364	19,437
減価償却費 Depreciation expense	333	393	621	873	1,216	1,492	1,589	1,593	1,596	1,254
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	43	98	112	106	(50)	222	349	184	413	(538)
受取利息及び受取配当金 Interest and dividends income	(63)	(76)	(85)	(154)	(268)	(251)	(377)	(403)	(620)	(401)
支払利息 Interest expenses	892	861	790	755	794	912	1,138	1,347	1,744	1,761
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	7	22	0	-	7	1	-	-	-	-
営業債権及びその他の債権の（増）減額 Decrease (increase) in trade and other receivables	944	(13)	(827)	(765)	868	(1,516)	(5,542)	5,065	(2,351)	178
棚卸資産の（増）減額 Decrease (increase) in inventories	(15,971)	353	(932)	(15,378)	8,154	(7,118)	(6,365)	(14,496)	(29,310)	(9,379)
営業債務及びその他の債務の増（減）額 Increase (decrease) in trade and other payables	235	415	(14)	2,445	(1,195)	(1,157)	1,307	1,321	2,884	115
その他 Other, net	(110)	59	(79)	2	17	6	(251)	(107)	28	149
小計 Subtotal	(5,238)	11,039	9,755	(25)	15,444	2,894	4,600	9,816	(8,249)	12,578
利息及び配当金の受取額 Interest and dividend income received	63	76	85	102	204	256	301	392	563	618
法人所得税の支払・還付額 Income taxes paid and refund	(2,297)	(4,027)	(2,226)	(3,876)	(3,139)	(2,175)	(5,099)	(4,486)	(5,359)	(6,308)
営業活動によるキャッシュ・フロー Net cash from (used in) operating activities	(7,472)	7,089	7,615	(3,799)	12,509	974	(197)	5,722	(13,045)	6,888
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	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
定期預金の払戻による収入 Proceeds from withdrawal of time deposits	30	95	-	20	-	-	-	-	-	-
有形固定資産の取得による支出 Purchase of property, plant and equipment	(54)	(30)	(72)	(62)	(161)	(974)	(89)	(407)	(194)	(132)
投資不動産の取得による支出 Purchase of investment properties	(1,743)	(1,282)	(8,714)	(344)	(3,377)	(12,251)	(3,172)	(802)	(2,448)	(96)
無形資産の取得による支出 Purchase of intangible assets	(27)	(13)	(33)	(29)	(157)	(39)	(79)	(39)	(33)	(27)
貸付金の実行による支出 Payments of loans receivable	(2,935)	(1,085)	-	(126)	-	(610)	(460)	(1,219)	(8,840)	(7,439)
貸付金の回収による収入 Collection of loans receivable	0	2,760	0	17	109	4	6	7	7,804	3,662
その他金融資産の取得による支出 Purchase of other financial assets	(321)	(687)	(473)	(1,811)	(972)	(102)	(2,921)	(570)	(2,360)	(55)
その他金融資産の回収による収入 Collection of other financial assets	124	7	1	26	505	157	364	8	402	291
その他金融資産の売却による収入 Proceeds from sales of other financial assets	34	349	3	151	-	-	-	-	-	-
子会社株式の取得による支出 Payments for acquisition of subsidiaries	(3,297)	(182)	(1,502)	-	-	(1,610)	(2,764)	(2,938)	(46)	-
子会社株式の取得による収入 Proceeds from acquisition of subsidiaries	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
子会社株式の売却による収入 Proceeds from sale of subsidiaries	-	39	-	0	-	-	-	-	-	-
子会社株式の売却による支出 Payments from sale of subsidiaries	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)
事業譲受による支出/収入 Payments for/Proceeds from acquisition of businesses	-	-	-	-	-	-	-	(10,128)	101	-
その他 Other, net	0	12	3	25	0	(21)	35	(11)	6	17
投資活動によるキャッシュ・フロー Net cash from (used in) investing activities	(8,193)	(18)	(10,786)	(2,133)	(4,054)	(15,448)	(9,081)	(16,102)	(5,608)	(3,791)

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

百万円 (¥ million)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Q
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	1,652	(1,930)	117	1,738	(1,796)	1,358	3,056	(1,504)	2,976	(2,512)
長期借入れによる収入 Proceeds from non-current borrowings	42,442	38,871	41,148	41,630	33,963	49,831	37,857	59,501	59,194	49,621
長期借入金の返済による支出 Repayments of non-current borrowings	(23,866)	(39,951)	(33,360)	(28,572)	(31,925)	(37,419)	(29,180)	(37,621)	(42,352)	(38,853)
社債の償還による支出 Redemption of bonds	-	-	-	-	-	-	(66)	(36)	(21)	(5)
リース負債の返済による支出 Repayments of lease obligations	(7)	(3)	(3)	(5)	(255)	(254)	(432)	(431)	(564)	(308)
株式の発行による収入 Proceeds from issuance of new shares	-	-	208	40	70	-	-	-	-	-
非支配持分への払戻による支出 Repayments to non-controlling shareholders	-	-	-	-	-	(117)	-	-	(37)	(111)
非支配持分からの払込による収入 Capital contribution from non-controlling interests	-	-	-	-	-	117	-	271	126	-
配当金の支払額 Cash dividends paid	(771)	(1,061)	(1,206)	(1,455)	(1,997)	(896)	(1,814)	(2,408)	(3,192)	(3,826)
非支配持分への配当金の支払額 Dividends paid to non-controlling interests	-	-	-	-	-	(2)	-	-	(9)	(9)
自己株式の取得による支出 Purchase of treasury shares	-	-	(0)	(999)	(500)	(500)	(885)	(113)	(0)	-
自己株式の処分による収入 Proceeds from disposal of treasury shares	-	-	-	-	-	44	251	1,740	84	57
利息の支払額 Interest expenses paid	(926)	(886)	(960)	(963)	(973)	(1,167)	(1,308)	(1,591)	(1,874)	(1,925)
財務活動によるキャッシュ・フロー Net cash from (used in) financing activities	18,522	(4,962)	5,941	11,412	(3,414)	10,994	7,477	17,805	14,329	2,126
現金及び現金同等物の増減額 Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	2,856	2,108	2,770	5,479	5,041	(3,480)	(1,800)	7,425	(4,324)	5,222
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year / period	18,791	21,640	23,750	26,520	31,998	37,039	33,560	31,767	39,197	34,874
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	(6)	1	(0)	(0)	(0)	1	7	5	0	3
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額 Decrease in cash and cash equivalents resulting from exclusion of subsidiaries from consolidation	-	-	-	-	-	(0)	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of year / period	21,640	23,750	26,520	31,998	37,039	33,560	31,767	39,197	34,874	40,100