

FACT BOOK 2006

T O S E I CORPORATION

トーセイ株式会社

※当社グループは2005年11月期から連結決算を行っているため、2005年11月期以降連結と単体の両方を掲載しております。
The Company began reporting consolidated results from the year ended November 2005. As a result, both consolidated and non-consolidated figures are shown from the year ending November 2005.

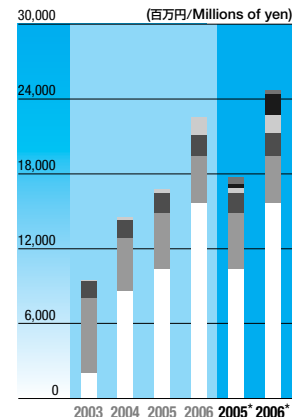
財務ハイライト Financial Highlights

百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2003	2004	2005	2006	2005	2006
売上高 Revenues	9,455	14,514	16,828	22,572	17,644	24,741
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business	2,020	8,631	10,400	15,650	10,400	15,650
不動産開発事業 Real Estate Development Business	6,059	4,209	4,466	3,842	4,466	3,842
不動産賃貸事業 Real Estate Rental Business	1,357	1,501	1,611	1,659	1,645	1,836
不動産ファンド事業 Real Estate Fund Business	18	171	349	1,419	349	1,405
不動産管理事業 Property Management Business	—	—	—	—	562	1,671
オルタナティブインベストメント事業 Alternative Investment Business	—	—	—	—	220	335
営業利益 Operating income	1,206	2,093	3,323	5,630	3,536	5,900
経常利益 Ordinary income	870	1,515	2,773	5,151	2,969	5,323
当期純利益 Net income	441	793	1,495	2,697	1,592	2,737
総資産 Total assets	19,143	29,438	38,335	51,220	40,406	60,136
純資産 Net assets	2,046	6,658	8,197	15,094	8,293	15,229

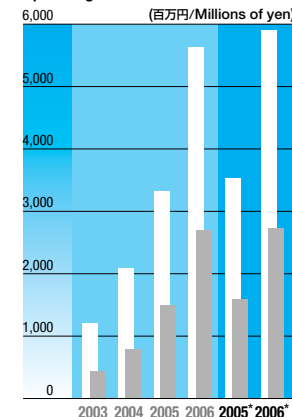
※2005年11月期に事業セグメントの組み換えを行っているため、2004年11月期以前の事業セグメント別の売上高は、遡及修正後の数値を掲載しております。

Segment sales figures for the year ended November 2004 and prior periods have been retroactively adjusted to reflect business segment reclassifications as of the year ended November 2005.

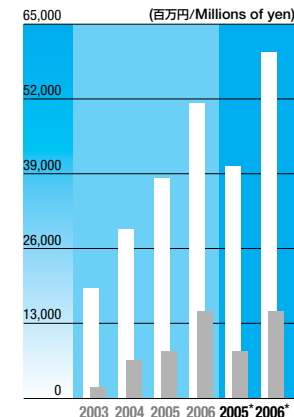
売上高
Revenues



営業利益・当期純利益
Operating Income/Net Income



総資産・純資産
Total Assets/Net Assets



- 不動産流動化事業
Real Estate Revitalization Business
- 不動産開発事業
Real Estate Development Business
- 不動産賃貸事業
Real Estate Rental Business
- 不動産ファンド事業
Real Estate Fund Business
- 不動産管理事業
Property Management Business
- オルタナティブインベストメント事業
Alternative Investment Business

- 営業利益
Operating Income
- 当期純利益
Net Income

- 総資産
Total Assets
- 純資産
Net Assets

Notes: * 連結 Consolidated

財務資料 Financial Data and Performance Indicators

	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2003	2004	2005	2006	2005	2006
経営指標						
Performance Indicators						
売上高営業利益率 (%)	12.8	14.4	19.8	24.9	20.0	23.9
Operating income ratio (%)						
売上高経常利益率 (%)	9.2	10.4	16.5	22.8	16.8	21.5
Ordinary income ratio (%)						
売上高当期純利益率 (%)	4.7	5.5	8.9	12.0	9.0	11.1
Return on revenues (%)						
自己資本当期純利益率(ROE) (%)	24.4	18.2	20.1	23.2	19.2	23.3
Return on equity (ROE) (%)						
総資産利益率(ROA) (%)	2.3	3.3	4.4	6.0	3.9	5.4
Return on total assets (ROA) (%)						
自己資本比率 (%)	10.7	22.6	21.4	29.5	20.5	25.3
Net worth ratio (%)						

※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)

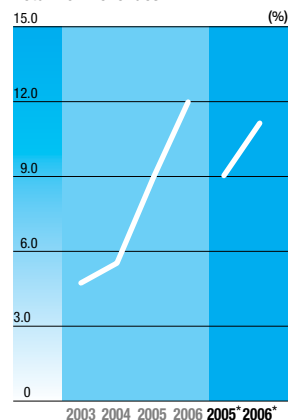
※ROA=当期純利益÷((前期末総資産+当期末総資産)÷2)

ROA=Net income÷((Total assets at preceding year end+Total assets at current year end)÷2)

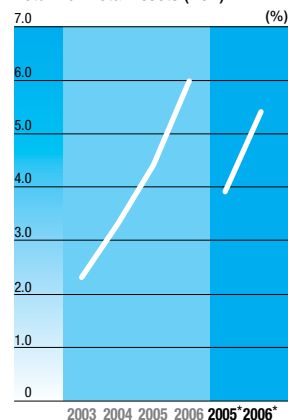
※2004年11月期以前は連結決算を行っていないため、2005年11月期の連結ROEおよびROAは、それぞれ当期末の純資産および総資産を用いて算出しています。

ROE and ROA for the year ended November 2005 have been calculated using net assets and total assets, respectively, at year end because consolidated results were not reported prior to that year.

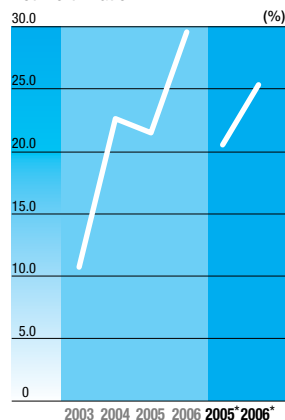
売上高当期純利益率
Return on Revenues (%)



総資産利益率
Return on Total Assets (ROA) (%)



自己資本比率
Net Worth Ratio (%)



Notes: * 連結 Consolidated

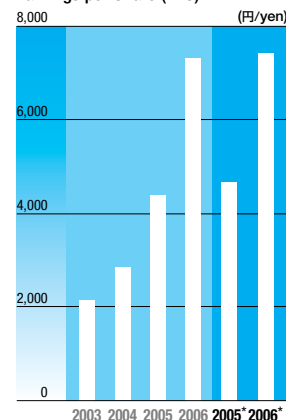
一株当たり指標及びその他指標など Per Share and Other Indicators

	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2003	2004	2005	2006	2005	2006
一株当たり当期純利益(EPS) (円)	2,149.41	2,833.01	4,378.97	7,306.24	4,664.46	7,412.80
Earnings per share (EPS) (¥)						
一株当たり純資産(BPS) (円)	9,943.36	19,829.73	23,739.56	40,055.23	24,018.05	40,414.50
Book value per share (BPS) (¥)						
期末発行済株式数(株)	20,580	335,800	344,858	376,838	344,858	376,838
Issued number of shares at year end						
一人当たり売上高(百万円)	242	330	247	271	165	184
Revenues per employee (¥ million)						
一人当たり経常利益(百万円)	22	34	41	62	28	39
Net ordinary income per employee (¥ million)						
従業員数(人)	39	44	68	83	107	134
Number of employees						

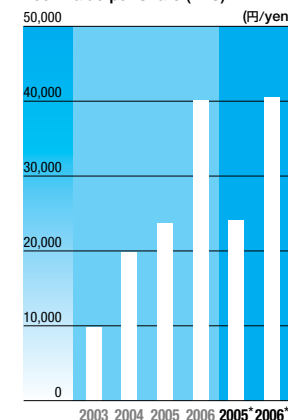
※2003年11月期に50株を1株に併合、2004年11月期に1株につき2株及び1株につき5株の株式分割を行っております。そのため、一株当たり当期純利益及び一株当たり純資産につきましては、遡及修正後の数値を記載しております。

Earnings per share and book value per share have been retroactively adjusted to reflect a one-for-fifty reverse stock split in the year ended November 2003 and two-for-one and five-for-one stock splits in the year ended November 2004.

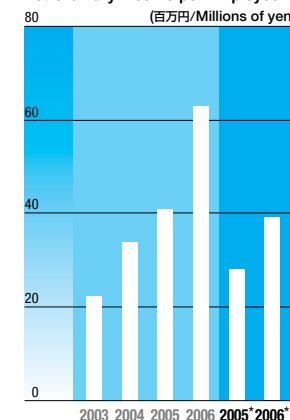
一株当たり当期純利益
Earnings per Share (EPS) (円/yen)



一株当たり純資産
Book Value per Share (BPS) (円/yen)



一人当たり経常利益
Net Ordinary Income per Employee (百万円/Millions of yen)



Notes: * 連結 Consolidated

貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

	連結 Consolidated	
	2005	2006
百万円 (¥ million)		
資産の部 Assets		
流動資産 Current assets		
現金及び預金 Cash and deposits	2,670	6,644
受取手形及び売掛金 Notes and accounts receivable	147	266
棚卸資産 Inventories	26,583	40,041
買取債権 Purchased receivables	1,722	1,985
繰延税金資産 Deferred tax assets	129	212
その他流動資産 Other current assets	1,314	2,234
流動資産合計 Total current assets	32,568	51,384
固定資産 Fixed assets		
建物及び構築物 Buildings and structures	1,725	2,128
車両及び工具器具備品 Vehicles, tools and furniture	33	55
土地 Land	4,906	5,905
有形固定資産合計 Property and equipment, net	6,664	8,090
無形固定資産合計 Total intangible assets	32	63
投資その他の資産 Investments and other assets		
投資有価証券 Investments in securities	903	261
繰延税金資産 Deferred tax assets	68	82
その他投資 Other investments	163	254
投資その他の資産合計 Total investments and other assets	1,135	598
固定資産合計 Total fixed assets	7,831	8,752
繰延資産 Deferred assets	6	—
資産合計 Total assets	40,406	60,136
負債の部 Liabilities		
流動負債 Current liabilities		
支払手形及び買掛金 Notes and accounts payable	371	1,181
短期借入金 Short-term borrowings	4,390	910
1年以内返済予定長期借入金 Long-term debt due within one year	8,007	12,975
1年以内償還予定社債 Bonds due within one year	194	24
未払法人税等 Income taxes payable	1,081	1,985
前受金 Advance received	383	624
賞与引当金 Accrued bonuses to employees	9	10
役員賞与引当金 Accrued bonuses to officers	—	20
その他流動負債 Other current liabilities	503	901
流動負債合計 Total current liabilities	14,941	18,632
固定負債 Long-term liabilities		
社債 Bonds	322	298
長期借入金 Long-term debt	15,471	24,340
預り敷金保証金 Security on deposits	1,157	1,373
退職給付引当金 Accrued severance costs	31	34
役員退職慰労引当金 Accrued retirement benefits to officers	151	190
その他 Other	1,195	37
固定負債合計 Total long-term liabilities	17,171	26,274
負債合計 Total liabilities	32,113	44,906
純資産の部 Net Assets		
資本金 Common stock	1,966	4,148
資本剰余金 Additional paid-in capital	2,049	4,231
利益剰余金 Retained earnings	4,270	6,841
その他有価証券評価差額金 Unrealized gain on securities	7	8
純資産合計 Total net assets	8,293	15,229
負債純資産合計 Total liabilities and net assets	40,406	60,136

損益計算書 Statements of Operations (連結 Consolidated)

	連結 Consolidated	
	2005	2006
百万円 (¥ million)		
売上高 Revenues	17,644	24,741
売上原価 Cost of revenues	12,787	16,584
売上総利益 Gross profit	4,856	8,157
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	1,320	2,256
営業利益 Operating income	3,536	5,900
営業外収益 Non-operating income	24	109
営業外費用 Non-operating loss	591	687
経常利益 Ordinary income	2,969	5,323
特別利益 Extraordinary income	12	1
特別損失 Extraordinary loss	0	28
税金等調整前当期純利益 Income before income taxes	2,981	5,297
法人税等 Income taxes	1,434	2,657
法人税等調整額 Deferred income taxes	(45)	(97)
当期純利益 Net income	1,592	2,737

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

	連結 Consolidated	
	2005	2006
百万円 (¥ million)		
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	2,981	5,297
減価償却費 Depreciation and amortization	180	207
引当金の増減額 Increase (decrease) in allowances	38	70
受取利息及び受取配当金 Interest and dividend income	(0)	(1)
支払利息及び社債利息 Interest expenses	533	595
資産及び負債の増減額 Net increase (decrease) in assets and liabilities	(11,420)	(14,568)
その他収益・費用の非資金分 Unfunded portion of other earnings and expenses	237	(106)
小計 Sub-total	(7,449)	(8,506)
利息及び配当金の受取額 Receipts of interest and dividends	57	23
利息の支払額 Payments of interest	(541)	(618)
法人税等の支払額 Payments of income taxes	(905)	(1,755)
営業活動によるキャッシュフロー Net cash used in operating activities	(8,839)	(10,857)
投資活動によるキャッシュフロー Cash Flows from Investing Activities		
固定資産取得による支出 Payments for purchase of fixed assets	(174)	(128)
投資有価証券の増減額 Increase (decrease) in investments in securities	(467)	710
その他 Other	36	(110)
投資活動によるキャッシュフロー Net cash used in investing activities	(606)	471
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	1,041	(3,480)
長期借入金による収入 Proceeds from long-term debt	14,570	25,482
長期借入金返済による支出 Repayments of long-term debt	(6,262)	(11,645)
社債の償還による支出 Redemption of bonds	(24)	(194)
配当金の支払額 Cash dividends paid	(40)	(153)
株式発行による収入 Proceeds from new stock issue	76	4,329
財務活動によるキャッシュフロー Net cash provided by financing activities	9,360	14,339
現金及び現金同等物の増減額 Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(84)	3,954
連結範囲変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents of newly consolidated subsidiaries at beginning of the year	15	—
現金及び現金同等物の期首残高 Cash and cash equivalents at beginning of year	2,600	2,530
現金及び現金同等物の期末残高 Cash and cash equivalents at end of the year	2,530	6,484

事業別売上高内訳 Breakdown of Revenues by Business

百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2003	2004	2005	2006	2005	2006
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business						
ビル Buildings	1,206	4,776	9,182	12,174	9,182	12,174
マンション Condominiums	383	—	1,003	2,680	1,003	2,680
その他 Others	430	3,854	214	794	214	794
売上合計 Total	2,020	8,631	10,400	15,650	10,400	15,650
不動産開発事業 Real Estate Development Business						
ビル Buildings	—	—	—	439	—	439
マンション Condominiums	5,456	4,209	3,333	1,567	3,333	1,567
戸建 Houses	602	—	1,133	1,835	1,133	1,835
売上合計 Total	6,059	4,209	4,466	3,842	4,466	3,842
不動産賃貸事業 Real Estate Rental Business						
住居用 Residential	131	225	408	365	408	385
事務所店舗等 Commercial	1,225	1,275	1,205	1,294	1,237	1,450
売上合計 Total	1,357	1,501	1,611	1,659	1,645	1,836
不動産ファンド事業 Real Estate Fund Business						
ファンド Funds	4	119	248	616	248	602
ファンド投資事業 Fund Investments	—	48	41	101	41	101
その他 Others	14	3	59	700	59	700
売上合計 Total	18	171	349	1,419	349	1,405

事業別販売面積及び賃貸面積 Area Sold and Rented by Business

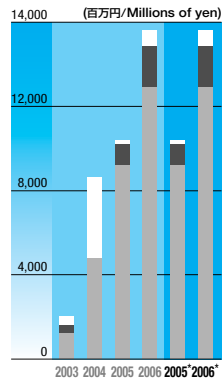
	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2003	2004	2005	2006	2005	2006
不動産流動化事業 (販売面積) Real Estate Revitalization Business (Area Sold)						
土地面積 (坪) Land area (tsubo*)	548.42	5,744.08	1,903.68	2,477.75	1,903.68	2,477.75
建物面積 (坪) Building area (tsubo*)	1,050.00	3,049.62	4,976.60	9,426.80	4,976.60	9,426.80
不動産開発事業 (販売面積) Real Estate Development Business (Area Sold)						
土地面積 (坪) Land area (tsubo*)	1,207.11	717.62	894.72	1,058.69	894.72	1,058.69
建物面積 (坪) Building area (tsubo*)	3,608.56	2,655.36	2,299.79	1,535.41	2,299.79	1,535.41
不動産賃貸事業 (賃貸面積) Real Estate Rental Business (Area Rented)						
住居延床面積 (坪) Residential floor area (tsubo*)	1,438.86	4,081.69	4,677.15	4,674.03	4,677.15	4,674.03
事業所店舗延床面積 (坪) Commercial floor area (tsubo*)	7,483.35	9,011.11	10,027.62	12,359.77	10,520.92	16,659.24

*1 tsubo=3.3m²

ファンド残高 Fund Asset Balance

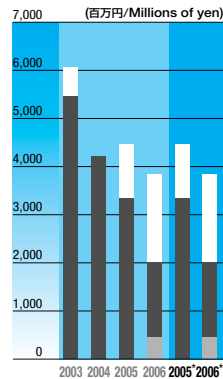
百万円 (¥ million)	単体 Non-consolidated				連結 Consolidated	
	2003	2004	2005	2006	2005	2006
ファンド出資残高 Fund Investment Balance	150	450	712	238	697	238
ファンド規模 Fund Size	1,282	4,991	20,244	41,251	20,244	41,251

不動産流動化事業売上高
Revitalization Business Revenues



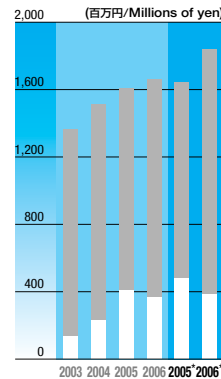
■ビル Buildings
■マンション Condominiums
□その他 Others

不動産開発事業売上高
Development Business Revenues



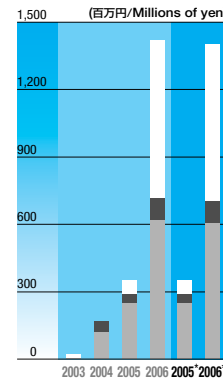
■ビル Buildings
■マンション Condominiums
□戸建 Houses

不動産賃貸事業売上高
Rental Business Revenues



□住居用 Residential
■事務所店舗等 Commercial
□その他 Others

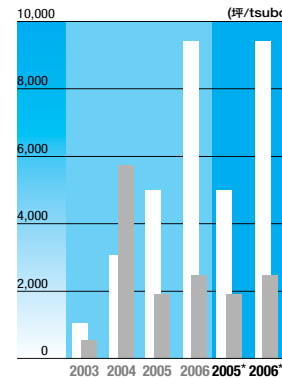
不動産ファンド事業売上高
Fund Business Revenues



■ファンド Funds
■ファンド投資事業 Fund Investments
□その他 Others

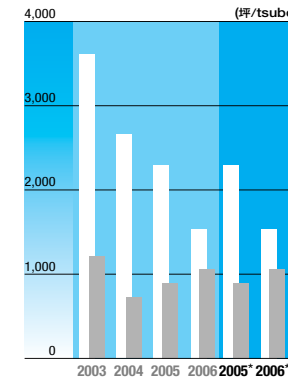
Notes: * 連結 Consolidated

不動産流動化事業販売面積
Area Revitalized



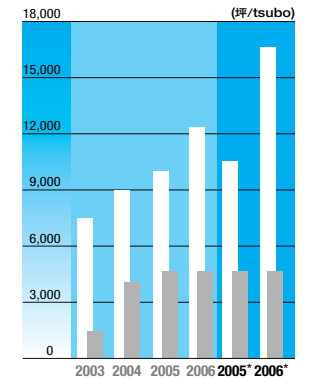
■土地面積 Land Area
□建物面積 Building Area

不動産開発事業販売面積
Area Developed



■土地面積 Land Area
□建物面積 Building Area

不動産賃貸事業賃貸面積
Area Rented



■住居賃貸面積 Residential Area Rented
□事務所店舗賃貸面積 Commercial Area Rented

Notes: * 連結 Consolidated