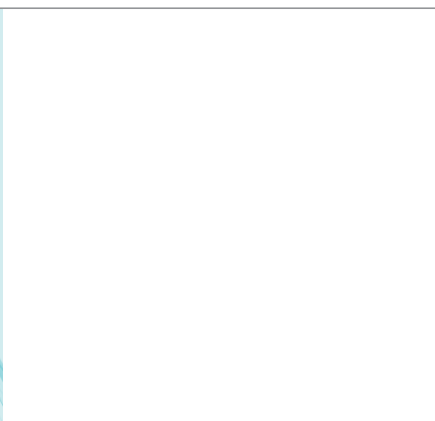
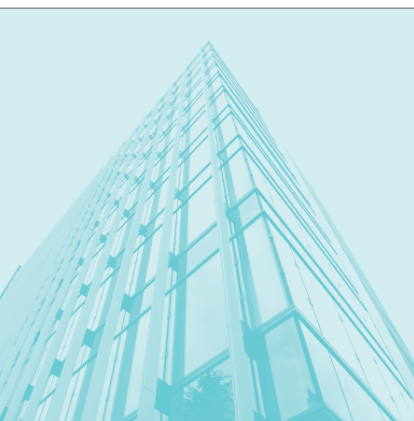


都市に、心を。

T O S E I

トーセイ株式会社



FACT BOOK 2007

目次

Contents

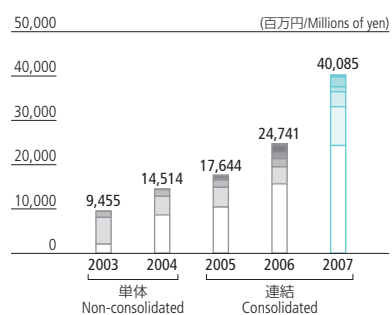
財務ハイライト	Financial Highlights	1
財務資料	Financial Data and Performance Indicators	2
一株当たり指標及びその他指標など	Per Share and Other Indicators	2
貸借対照表	Balance Sheets	3
損益計算書	Statements of Operations	4
キャッシュフロー計算書	Statements of Cash Flows	4
事業別売上高内訳	Breakdown of Revenues by Business	5
事業別販売面積及び賃貸面積	Area Sold and Rented by Business	6
ファンド残高	Fund Asset Balance	6

財務ハイライト Financial Highlights

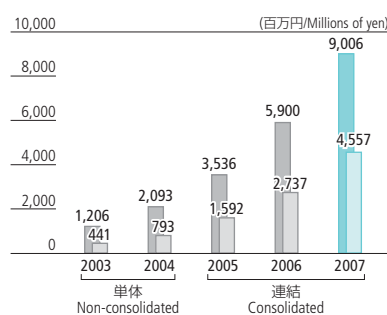
百万円 (¥ million)		単体 Non-consolidated		連結 Consolidated		2007
		2003	2004	2005	2006	
売上高	Revenues	9,455	14,514	17,644	24,741	40,085
不動産流動化事業	Real Estate Revitalization Business	2,020	8,631	10,400	15,650	24,310
不動産開発事業	Real Estate Development Business	6,059	4,209	4,466	3,842	8,781
不動産賃貸事業	Real Estate Rental Business	1,357	1,501	1,645	1,836	3,375
不動産ファンド事業	Real Estate Fund Business	18	171	349	1,405	1,119
不動産管理事業	Property Management Business	—	—	562	1,671	2,238
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	—	—	220	335	260
営業利益	Operating income	1,206	2,093	3,536	5,900	9,006
経常利益	Ordinary income	870	1,515	2,969	5,323	7,949
当期純利益	Net income	441	793	1,592	2,737	4,557
総資産	Total assets	19,143	29,438	40,406	60,136	86,922
純資産	Net assets	2,046	6,658	8,293	15,229	19,252

※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.

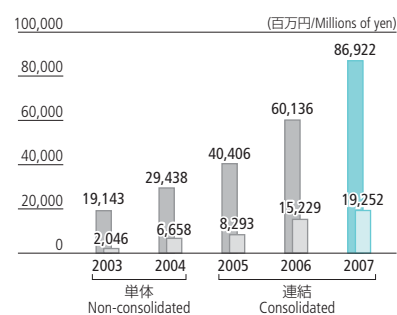
売上高
Revenues



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

当社グループは2005年11月期から連結決算を行っています。
The Tosei Group began consolidated financial reporting in the year ended November 2005.

財務資料 Financial Data and Performance Indicators

		単体 Non-consolidated		連結 Consolidated		2007
		2003	2004	2005	2006	
経営指標	Performance Indicators					
売上高営業利益率 (%)	Operating income ratio (%)	12.8	14.4	20.0	23.9	22.5
売上高経常利益率 (%)	Ordinary income ratio (%)	9.2	10.4	16.8	21.5	19.9
売上高当期純利益率 (%)	Return on revenues (%)	4.7	5.5	9.0	11.1	11.4
自己資本当期純利益率 (ROE) (%)	Return on equity (ROE) (%)	24.4	18.2	19.2	23.3	26.4
総資産利益率 (ROA) (%)	Return on total assets (ROA) (%)	2.3	3.3	3.9	5.4	6.2
自己資本比率 (%)	Net worth ratio (%)	10.7	22.6	20.5	25.3	22.1

※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。

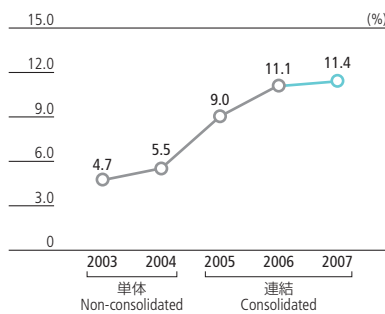
ROE and ROA for the year ended November 2005 have been calculated using net assets and total assets, respectively, at year end because consolidated results were not reported prior to that year.

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

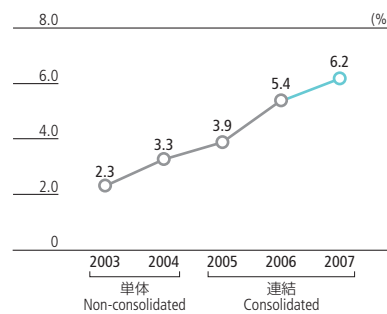
		単体 Non-consolidated		連結 Consolidated		2007
		2003	2004	2005	2006	
一株当たり当期純利益 (EPS) (円)	Earnings per share (EPS) (¥)	2,149.41	2,833.01	4,664.46	7,412.80	12,095.04
一株当たり純資産 (BPS) (円)	Book value per share (BPS) (¥)	9,943.36	19,829.73	24,018.05	40,414.50	51,089.15
期末発行済株式数 (株)	Issued number of shares at year end	20,580	335,800	344,858	376,838	376,840
一人当たり売上高 (百万円)	Revenues per employee (¥ million)	242	330	165	184	206
一人当たり経常利益 (百万円)	Net ordinary income per employee (¥ million)	22	34	28	39	40
従業員数 (人)	Number of employees	39	44	107	134	194

※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います。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いては、遡及修正後の数値を記載しています。
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.

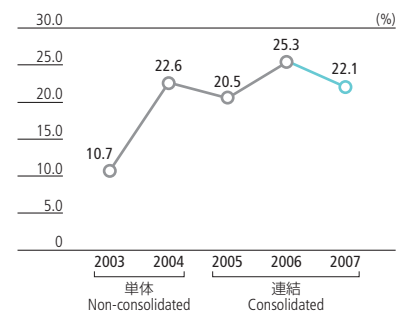
売上高当期純利益率
Return on Revenues



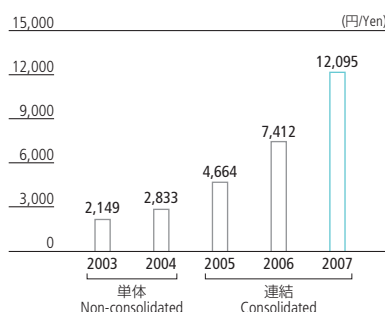
総資産利益率
Return on Total Assets (ROA)



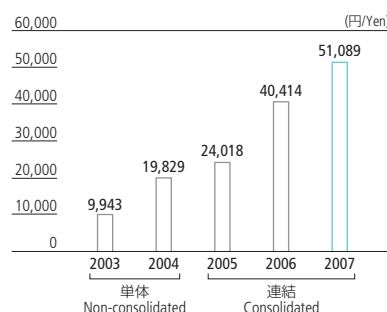
自己資本比率
Net Worth Ratio



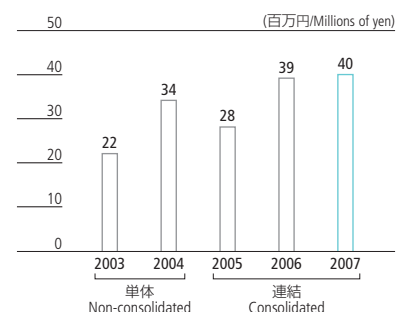
一株当たり当期純利益
Earnings per Share (EPS)



一株当たり純資産
Book Value per Share (BPS)



一人当たり経常利益
Net Ordinary Income per Employee



貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

		連結 Consolidated		
百万円 (¥ million)		2005	2006	2007
資産の部	Assets			
流動資産	Current assets			
現金及び預金	Cash and deposits	2,670	6,644	5,181
受取手形及び売掛金	Notes and accounts receivable	147	266	351
棚卸資産	Inventories	26,583	40,041	62,905
買取債権	Purchased receivables	1,722	1,985	1,032
繰延税金資産	Deferred tax assets	129	212	571
その他流動資産	Other current assets	1,314	2,234	1,588
流動資産合計	Total current assets	32,568	51,384	71,631
固定資産	Fixed assets			
建物及び構築物	Buildings and structures	1,725	2,128	4,027
車両及び工具器具備品	Vehicles, tools and furniture	33	55	72
土地	Land	4,906	5,905	9,393
建設仮勘定	Construction in progress	—	—	6
有形固定資産合計	Property and equipment, net	6,664	8,090	13,499
無形固定資産合計	Total intangible assets	32	63	156
投資その他の資産	Investments and other assets			
投資有価証券	Investments in securities	903	261	93
繰延税金資産	Deferred tax assets	68	82	273
その他投資	Other investments	163	254	1,268
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	1,135	598	1,634
固定資産合計	Total fixed assets	7,831	8,752	15,290
資産合計	Total assets	40,406	60,136	86,922
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	689
短期借入金	Short-term borrowings	4,390	910	3,626
1年以内返済予定長期借入金	Long-term debt due within one year	8,007	12,975	41,937
1年以内償還予定社債	Bonds due within one year	194	24	24
未払法人税等	Income taxes payable	1,081	1,985	2,743
前受金	Advance received	383	624	112
賞与引当金	Accrued bonuses to employees	9	10	51
役員賞与引当金	Accrued bonuses to officers	—	20	—
その他流動負債	Other current liabilities	503	901	1,436
流動負債合計	Total current liabilities	14,941	18,632	50,620
固定負債	Long-term liabilities			
社債	Bonds	322	298	274
長期借入金	Long-term debt	15,471	24,340	13,829
退職給付引当金	Accrued severance costs	31	34	42
役員退職慰労引当金	Accrued retirement benefits to officers	151	190	221
その他	Other	1,195	1,411	2,681
固定負債合計	Total long-term liabilities	17,171	26,274	17,049
負債合計	Total liabilities	32,113	44,906	67,669
純資産の部	Net Assets			
資本金	Common stock	1,966	4,148	4,148
資本剰余金	Additional paid-in capital	2,049	4,231	4,231
利益剰余金	Retained earnings	4,270	6,841	10,872
その他有価証券評価差額金	Unrealized gain on securities	7	8	0
純資産合計	Total net assets	8,293	15,229	19,252
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	40,406	60,136	86,922

損益計算書 Statements of Operations (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)		連結 Consolidated		
		2005	2006	2007
売上高	Revenues	17,644	24,741	40,085
売上原価	Cost of revenues	12,787	16,584	27,968
売上総利益	Gross profit	4,856	8,157	12,117
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	1,320	2,256	3,110
営業利益	Operating income	3,536	5,900	9,006
営業外収益	Non-operating income	24	109	63
営業外費用	Non-operating loss	591	687	1,120
経常利益	Ordinary income	2,969	5,323	7,949
特別利益	Extraordinary income	12	1	16
特別損失	Extraordinary loss	0	28	5
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	2,981	5,297	7,960
法人税等	Income taxes	1,434	2,657	3,946
法人税等調整額	Deferred income taxes	(45)	(97)	(544)
当期純利益	Net income	1,592	2,737	4,557

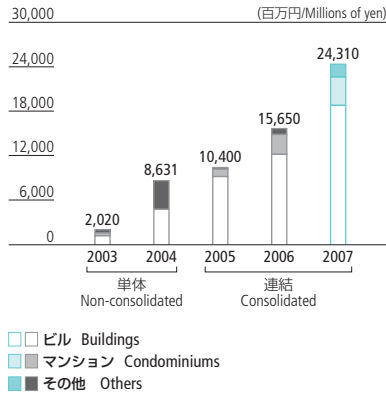
キャッシュフロー計算書 Statements of Cash Flows (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)		連結 Consolidated		
		2005	2006	2007
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	7,960
減価償却費	Depreciation and amortization	180	207	445
引当金の増減額	Increase in allowances	38	70	75
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	(0)	(1)	(14)
支払利息及び社債利息	Interest expenses	533	595	1,099
資産及び負債の増減額	Net decrease in assets and liabilities	(11,420)	(14,568)	(24,505)
その他	Unfunded portion of other earnings and expenses	237	(106)	(395)
小計	Sub-total	(7,449)	(8,506)	(15,334)
利息及び配当金の受取額	Receipts of interest and dividends	57	23	38
利息の支払額	Payments of interest	(541)	(618)	(1,052)
法人税等の支払額	Payments of income taxes	(905)	(1,755)	(3,195)
営業活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from operating activities	(8,839)	(10,857)	(19,543)
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)	(188)
投資有価証券の増減額	Increase (decrease) in investments in securities	(467)	710	131
その他	Other	36	(110)	(2,008)
投資活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from investing activities	(606)	471	(2,066)
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)	2,667
長期借入金による収入	Proceeds from long-term debt	14,570	25,482	45,121
長期借入金返済による支出	Repayments of long-term debt	(6,262)	(11,645)	(26,927)
社債の償還による支出	Redemption of bonds	(24)	(194)	(24)
配当金の支払額	Cash dividends paid	(40)	(153)	(525)
株式発行による収入	Proceeds from new stock issue	76	4,329	0
財務活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from financing activities	9,360	14,339	20,312
現金及び現金同等物の増減額	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	(84)	3,954	(1,297)
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	6,484
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増減額	Cash and cash equivalents of newly consolidated subsidiaries at beginning of the year	15	—	(5)
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	5,181

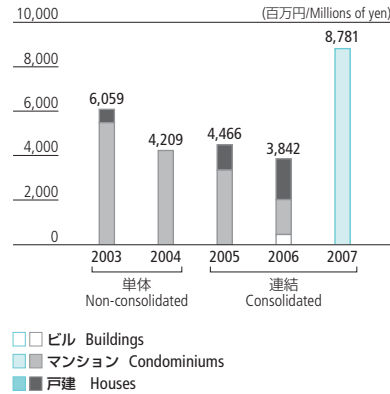
事業別売上高内訳 Breakdown of Revenues by Business

百万円 (¥ million)		単体 Non-consolidated		連結 Consolidated		
		2003	2004	2005	2006	2007
不動産流動化事業	Real Estate Revitalization Business					
ビル	Buildings	1,206	4,776	9,182	12,174	18,768
マンション	Condominiums	383	—	1,003	2,680	3,808
その他	Others	430	3,854	214	794	1,732
売上合計	Total	2,020	8,631	10,400	15,650	24,310
不動産開発事業	Real Estate Development Business					
ビル	Buildings	—	—	—	439	—
マンション	Condominiums	5,456	4,209	3,333	1,567	8,781
戸建	Houses	602	—	1,133	1,835	—
売上合計	Total	6,059	4,209	4,466	3,842	8,781
不動産賃貸事業	Real Estate Rental Business					
住居用	Residential	131	225	408	385	522
事務所店舗等	Commercial	1,225	1,275	1,237	1,450	2,853
売上合計	Total	1,357	1,501	1,645	1,836	3,375
不動産ファンド事業	Real Estate Fund Business					
ファンド	Funds	4	119	248	602	892
ファンド投資事業	Fund Investments	—	48	41	101	9
その他	Others	14	3	59	700	217
売上合計	Total	18	171	349	1,405	1,119

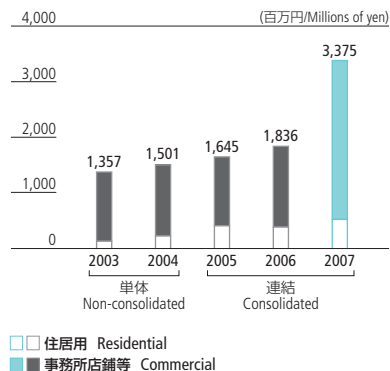
不動産流動化事業売上高
Revitalization Business Revenues



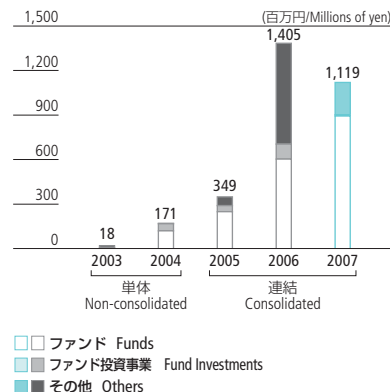
不動産開発事業売上高
Development Business Revenues



不動産賃貸事業売上高
Rental Business Revenues



不動産ファンド事業売上高
Fund Business Revenues



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		2007
		2003	2004	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	4,637.86
建物面積 (坪)	Building area (tsubo*)	1,050.00	3,049.62	4,976.60	9,426.80	9,596.34
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	1,546.37
建物面積 (坪)	Building area (tsubo*)	3,608.56	2,655.36	2,299.79	1,535.41	4,346.11
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	8,645.05
事業所店舗延床面積 (坪)	Commercial floor area (tsubo*)	7,483.35	9,011.11	10,520.92	16,659.24	26,424.25

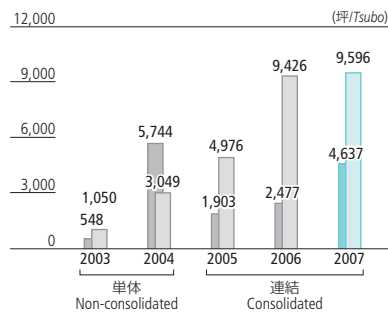
*1 tsubo=3.3m²

ファンド残高 Fund Asset Balance

		単体 Non-consolidated		連結 Consolidated		2007
		2003	2004	2005	2006	
ファンド出資残高	Fund Investment Balance	150	450	697	238	37
ファンド規模	Fund Size	1,282	4,991	20,244	41,251	93,691

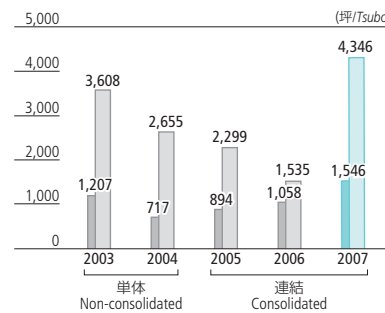
百万円 (¥ million)

不動産流動化事業販売面積
Revitalization Business (Area Sold)



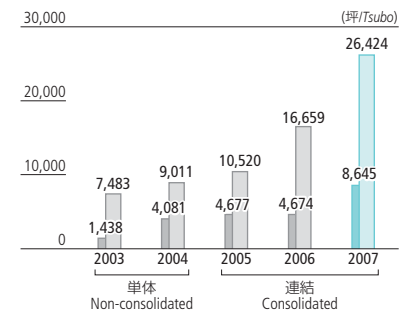
■ 土地面積 Land Area
■ 建物面積 Building Area

不動産開発事業販売面積
Development Business (Area Sold)



■ 土地面積 Land Area
■ 建物面積 Building Area

不動産賃貸事業賃貸面積
Rental Business (Area Rented)



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

T O S E I CORPORATION

〒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 Toranomon, 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>



JQA QMA11353
建築企画部
マンション企画・設計・工事管理
及びアフターサービス (定期点検)



ミックス品
70%以上再生紙使用
FSC Cert. No. SA-COC-1512
© 2007 Forest Stewardship Council



本冊子は、FSC認証紙を使用し、「Non-VOC」の大豆油を主体とした植物油系インキを使い、「水なし印刷」で印刷しています。

Printed on FSC-certified paper using non-VOC vegetable oil ink, composed mainly of soybean oil, for waterless printing.