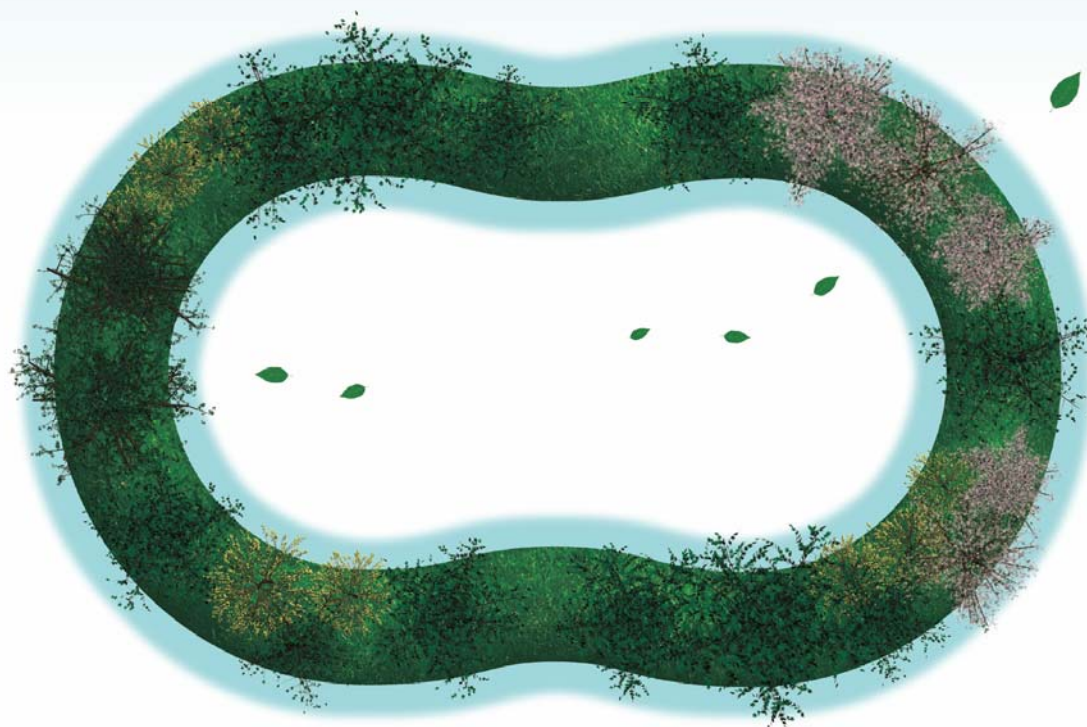




# FACT BOOK 2009

2009年11月期  
Results for the year ended November 30, 2009



**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)		2005	2006	2007	2008	2009
<b>売上高</b>	<b>Revenues</b>	17,644	24,741	40,085	51,041	33,629
不動産流動化事業	Real Estate Revitalization Business	10,400	15,650	24,310	39,034	9,962
不動産開発事業	Real Estate Development Business	4,466	3,842	8,781	4,029	16,556
不動産賃貸事業	Real Estate Rental Business	1,645	1,836	3,375	3,482	3,397
不動産ファンド事業	Real Estate Fund Business	349	1,405	1,119	867	896
不動産管理事業	Property Management Business	562	1,671	2,238	2,512	2,633
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	220	335	260	1,113	183
<b>営業利益</b>	<b>Operating income</b>	3,536	5,900	9,006	7,562	1,606
<b>経常利益</b>	<b>Ordinary income</b>	2,969	5,323	7,949	6,376	656
<b>当期純利益</b>	<b>Net income</b>	1,592	2,737	4,557	3,463	108
<b>総資産</b>	<b>Total assets</b>	40,406	60,136	86,922	78,309	62,235
<b>純資産</b>	<b>Net assets</b>	8,293	15,229	19,252	21,887	22,253

## 経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2005	2006	2007	2008	2009
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率(%)	Operating income ratio (%)	20.0	23.9	22.5	14.8	4.8
売上高経常利益率(%)	Ordinary income ratio (%)	16.8	21.5	19.9	12.5	2.0
売上高当期純利益率(%)	Return on revenues (%)	9.0	11.1	11.4	6.8	0.3
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	19.2	23.3	26.4	16.8	0.5
総資産当期純利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	3.9	5.4	6.2	4.2	0.2
自己資本比率(%)	Net worth ratio (%)	20.5	25.3	22.1	27.9	35.7

※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)

		2005	2006	2007	2008	2009
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Earnings per share (EPS) (¥)	4,664.46	7,412.80	12,095.04	9,192.14	285.38
一株当たり純資産(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	24,018.05	40,414.50	51,089.15	58,081.02	56,151.60
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	344,858	376,838	376,840	376,840	395,840
一人当たり売上高(百万円)	Revenues per employee (¥ million)	165	184	206	243	161
一人当たり経常利益(百万円)	Net ordinary income per employee (¥ million)	28	39	40	30	3
従業員数(人)	Number of employees	107	134	194	225	191

※一人当たり売上高および一人当たり経常利益は2008年11月期より、期中平均従業員数にて算出しております。2007年以前につきましては期末従業員数にて算出しております。

Revenues and ordinary income per employee since the year ended November 2008 have been calculated using the average number of employees for the period. For the year ended November 2007 and prior periods, the figures have been calculated using the number of employees at the end of each 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)		2005	2006	2007	2008	2009
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	20,244	41,251	93,691	139,518	209,143

※2008年11月期上記以外にアセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した90億円がございます。

※Aside from the items mentioned above, for the year ended November 2008, there were ¥ 9 billion of the consulting contract that we concluded, based on the premise that we conduct asset management operations.

## 貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2007	2008	2009
<b>資産の部</b>	<b>Assets</b>			
流動資産	Current assets			
現金及び預金	Cash and deposits	5,181	7,704	7,890
受取手形及び売掛金	Notes and accounts receivable	351	407	360
棚卸資産(不動産)	Inventories	62,905	53,440	37,363
買取債権	Purchased receivables	1,032	151	121
その他流動資産	Other current assets	2,159	3,347	1,782
流動資産合計	Total current assets	71,631	65,051	47,517
固定資産	Fixed assets			
建物及び構築物	Buildings and structures	4,027	3,877	3,846
土地	Land	9,393	8,603	8,925
建設仮勘定	Construction in progress	6	1	-
その他固定資産	Other fixed assets	72	60	40
有形固定資産合計	Net property, plant and equipment	13,499	12,542	12,812
無形固定資産合計	Total intangible assets	156	126	93
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	1,634	589	1,811
固定資産合計	Total fixed assets	15,290	13,257	14,717
資産合計	Total assets	86,922	78,309	62,235
<b>負債の部</b>	<b>Liabilities</b>			
流動負債	Current liabilities			
支払手形及び買掛金	Notes and accounts payable	689	641	718
短期借入金	Short-term borrowings	3,626	1,029	70
1年内返済予定の長期借入金	Long-term debt due within one year	41,937	24,466	16,114
1年内償還予定の社債	Bonds due within one year	24	274	-
未払法人税等	Income taxes payable	2,743	3,118	53
賞与引当金	Accrued bonuses to employees	51	109	90
その他流動負債	Other current liabilities	1,549	1,908	1,317
流動負債合計	Total current liabilities	50,620	31,547	18,364
固定負債	Long-term liabilities			
社債	Bonds	274	-	-
長期借入金	Long-term debt	13,829	21,861	19,107
退職給付引当金	Accrued severance costs	42	64	79
役員退職慰労引当金	Accrued retirement benefits to officers	221	246	272
その他固定負債	Other long-term liabilities	2,681	2,702	2,156
固定負債合計	Total long-term liabilities	17,049	24,874	21,616
負債合計	Total liabilities	67,669	56,422	39,981
<b>純資産の部</b>	<b>Net Assets</b>			
資本金	Common stock	4,148	4,148	4,452
資本剰余金	Additional paid-in capital	4,231	4,231	4,536
利益剰余金	Retained earnings	10,872	13,506	13,238
その他有価証券評価差額金	Unrealized gain on securities	0	0	(0)
新株予約権	Stock acquisition rights	-	-	26
純資産合計	Total net assets	19,252	21,887	22,253
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	86,922	78,309	62,235

## 損益計算書 Statements of Operations (連結 Consolidated)

百万円(¥ million)		2007	2008	2009
売上高	Revenues	40,085	51,041	33,629
売上原価	Cost of revenues	27,968	40,001	29,449
売上総利益	Gross profit	12,117	11,039	4,179
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	3,110	3,477	2,573
営業利益	Operating income	9,006	7,562	1,606
営業外収益	Non-operating income	63	74	40
営業外費用	Non-operating expenses	1,120	1,259	991
経常利益	Ordinary income	7,949	6,376	656
特別利益	Extraordinary income	16	189	37
特別損失	Extraordinary loss	5	275	384
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	7,960	6,290	309
法人税等	Income taxes	3,946	5,132	119
法人税等調整額	Deferred income taxes	(544)	(2,305)	81
当期純利益	Net income	4,557	3,463	108

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

百万円(¥ million)		2007	2008	2009
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	7,960	6,290	309
減価償却費	Depreciation and amortization	445	457	412
引当金の増減額	Increase in allowances	75	109	23
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	(14)	(24)	(17)
支払利息	Interest expenses	1,099	1,252	954
解約違約金	Cancellation penalty	-	-	280
資産及び負債の増減額	Changes in assets and liabilities	(24,505)	10,810	14,895
その他	Other	(395)	1,161	(293)
小計	Sub-total	(15,334)	20,057	16,564
利息及び配当金の受取額	Receipts of interest and dividends	38	24	17
利息の支払額	Payments of interest	(1,052)	(1,216)	(982)
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	(3,195)	(4,765)	(3,175)
営業活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from operating activities	(19,543)	14,099	12,233
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	(188)	452	(43)
投資有価証券の増減額	Increase (decrease) in investments in securities	131	2	0
その他	Other	(2,008)	503	435
投資活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from investing activities	(2,066)	959	392
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	2,667	(2,478)	(942)
長期借入金による収入	Proceeds from long-term debt	45,121	22,280	9,230
長期借入金返済による支出	Repayments of long-term debt	(26,927)	(31,837)	(20,352)
社債の償還による支出	Redemption of bonds	(24)	(24)	(274)
配当金の支払額	Cash dividends paid	(525)	(827)	(376)
株式発行による収入	Proceeds from new stock issue	0	-	594
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)
財務活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from financing activities	20,312	(12,886)	(12,090)
現金及び現金同等物の増減額	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	(1,297)	2,172	536
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of year	6,484	5,181	7,354
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	Cash and cash equivalents of eliminated consolidated subsidiaries, beginning of year	(5)	-	-
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of year	5,181	7,354	7,890