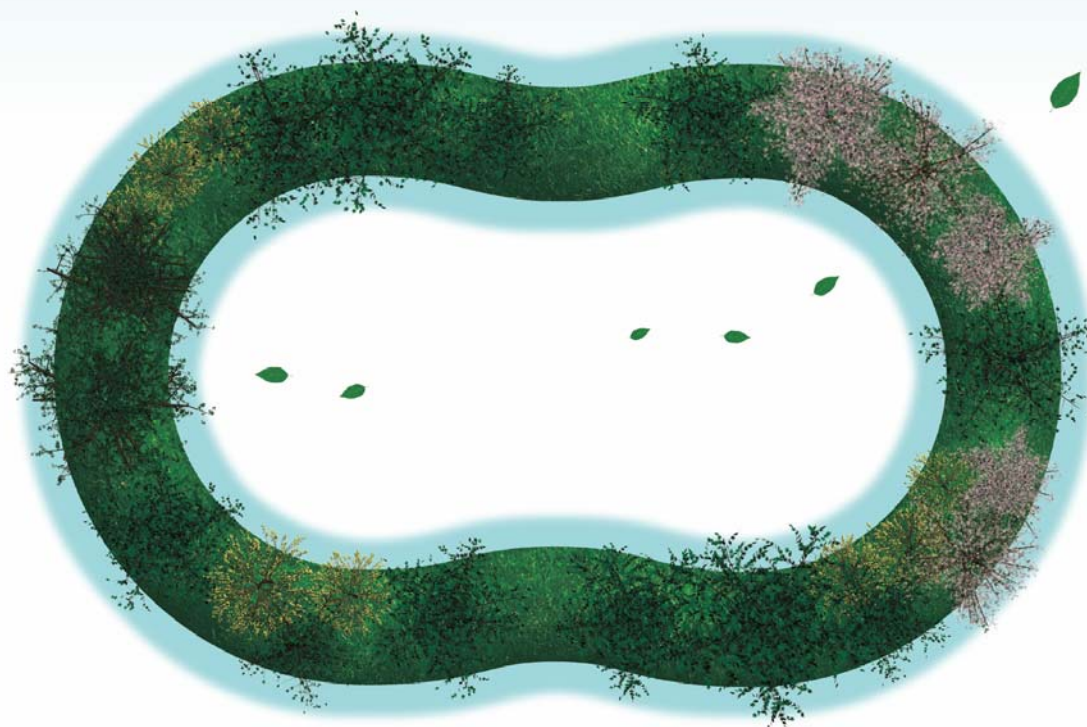




# FACT BOOK 2010

2010年11月期 第1四半期  
For the First Quarter of the Fiscal Year Ending November 30, 2010



**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)		2006	2007	2008	2009	2010 1Q
<b>売上高</b>	<b>Revenues</b>	24,741	40,085	51,041	33,629	8,010
不動産流動化事業	Real Estate Revitalization Business	15,650	24,310	39,034	9,962	334
不動産開発事業	Real Estate Development Business	3,842	8,781	4,029	16,556	6,048
不動産賃貸事業	Real Estate Rental Business	1,836	3,375	3,482	3,397	671
不動産ファンド事業	Real Estate Fund Business	1,405	1,119	867	896	305
不動産管理事業	Property Management Business	1,671	2,238	2,512	2,633	606
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	335	260	1,113	183	43
<b>営業利益</b>	<b>Operating income</b>	5,900	9,006	7,562	1,606	1,680
<b>経常利益</b>	<b>Ordinary income</b>	5,323	7,949	6,376	656	1,499
<b>当期純利益</b>	<b>Net income</b>	2,737	4,557	3,463	108	876
<b>総資産</b>	<b>Total assets</b>	60,136	86,922	78,309	62,235	59,724
<b>純資産</b>	<b>Net assets</b>	15,229	19,252	21,887	22,253	22,932

## 経営指標 Performance Indicators (連結 Consolidated)

		2006	2007	2008	2009	2010 1Q
<b>経営指標</b>	<b>Performance Indicators</b>					
売上高営業利益率(%)	Operating income ratio (%)	23.9	22.5	14.8	4.8	21.0
売上高経常利益率(%)	Ordinary income ratio (%)	21.5	19.9	12.5	2.0	18.7
売上高当期純利益率(%)	Return on revenues (%)	11.1	11.4	6.8	0.3	10.9
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	23.3	26.4	16.8	0.5	3.9
総資産当期純利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	5.4	6.2	4.2	0.2	1.4
自己資本比率(%)	Net worth ratio (%)	25.3	22.1	27.9	35.7	38.4

※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)

		2006	2007	2008	2009	2010 1Q
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Earnings per share (EPS) (¥)	7,412.80	12,095.04	9,192.14	285.38	2,213.33
一株当たり純資産(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	40,414.50	51,089.15	58,081.02	56,151.60	57,865.70
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	376,838	376,840	376,840	395,840	395,840
一人当たり売上高(百万円)	Revenues per employee (¥ million)	184	206	243	161	41
一人当たり経常利益(百万円)	Net ordinary income per employee (¥ million)	39	40	30	3	7
従業員数(人)	Number of employees	134	194	225	191	198

※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)	2006	2007	2008	2009	2010 1Q	
<b>アセットマネジメント受託資産残高</b>	<b>Assets Under Management</b>	41,251	93,691	139,518	209,143	200,081

※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	2010 1Q
<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	7,452
受取手形及び売掛金	Notes and accounts receivable	351	407	360	388
棚卸資産(不動産)	Inventories	62,905	53,440	37,363	35,788
買取債権	Purchased receivables	1,032	151	121	92
その他流動資産	Other current assets	2,159	3,347	1,782	1,337
流動資産合計	Total current assets	71,631	65,051	47,517	45,060
固定資産	Fixed assets				
建物及び構築物	Buildings and structures	4,027	3,877	3,846	3,818
土地	Land	9,393	8,603	8,925	8,926
建設仮勘定	Construction in progress	6	1	-	-
その他固定資産	Other fixed assets	72	60	40	37
有形固定資産合計	Net property, plant and equipment	13,499	12,542	12,812	12,782
無形固定資産合計	Total intangible assets	156	126	93	85
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	1,634	589	1,811	1,796
固定資産合計	Total fixed assets	15,290	13,257	14,717	14,664
資産合計	Total assets	86,922	78,309	62,235	59,724
<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	229
短期借入金	Short-term borrowings	3,626	1,029	70	1,700
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	14,917
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	16
賞与引当金	Accrued bonuses to employees	51	109	90	71
その他流動負債	Other current liabilities	1,549	1,908	1,317	1,386
流動負債合計	Total current liabilities	50,620	31,547	18,364	18,320
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	16,018
退職給付引当金	Accrued severance costs	42	64	79	90
役員退職慰労引当金	Accrued retirement benefits to officers	221	246	272	279
その他固定負債	Other long-term liabilities	2,681	2,702	2,156	2,082
固定負債合計	Total long-term liabilities	17,049	24,874	21,616	18,471
負債合計	Total liabilities	67,669	56,422	39,981	36,791
<b>純資産の部</b>	<b>Net Assets</b>				
資本金	Common stock	4,148	4,148	4,452	4,452
資本剰余金	Additional paid-in capital	4,231	4,231	4,536	4,536
利益剰余金	Retained earnings	10,872	13,506	13,238	13,916
その他有価証券評価差額金	Unrealized gain on securities	0	0	(0)	(0)
新株予約権	Stock acquisition rights	-	-	26	26
純資産合計	Total net assets	19,252	21,887	22,253	22,932
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	86,922	78,309	62,235	59,724

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

百万円(¥ million)		2007	2008	2009	2010 1Q
売上高	Revenues	40,085	51,041	33,629	8,010
売上原価	Cost of revenues	27,968	40,001	29,449	5,718
売上総利益	Gross profit	12,117	11,039	4,179	2,292
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	3,110	3,477	2,573	611
営業利益	Operating income	9,006	7,562	1,606	1,680
営業外収益	Non-operating income	63	74	40	9
営業外費用	Non-operating expenses	1,120	1,259	991	190
経常利益	Ordinary income	7,949	6,376	656	1,499
特別利益	Extraordinary income	16	189	37	1
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	1,500
法人税等	Income taxes	3,946	5,132	119	2
法人税等調整額	Deferred income taxes	(544)	(2,305)	81	622
当期純利益	Net income	4,557	3,463	108	876

## 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	2010 1Q
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	1,500
減価償却費	Depreciation and amortization	445	457	412	87
引当金の増減額	Increase in allowances	75	109	23	3
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	(14)	(24)	(17)	(3)
支払利息	Interest expenses	1,099	1,252	954	188
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	960
その他	Other	(395)	1,161	(293)	(176)
小計	Sub-total	(15,334)	20,057	16,564	2,559
利息及び配当金の受取額	Receipts of interest and dividends	38	24	17	6
利息の支払額	Payments of interest	(1,052)	(1,216)	(982)	(163)
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)	(42)
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	2,359
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)	(1)
投資有価証券の増減額	Increase (decrease) in investments in securities	131	2	0	3
その他	Other	-2008	503	435	(2)
投資活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from investing activities	-2066	959	392	(0)
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)	1,630
長期借入金による収入	Proceeds from long-term debt	45,121	22,280	9,230	1,510
長期借入金返済による支出	Repayments of long-term debt	(26,927)	(31,837)	(20,352)	(5,796)
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)	(159)
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)	(0)
財務活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from financing activities	20312	(12,886)	(12,090)	(2,815)
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	(457)
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	7,890
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	7,432