

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月
売上高（千円）	6,181,630	—	—	17,644,259	24,741,635
経常利益（千円）	365,819	—	—	2,969,040	5,323,872
当期純利益（千円）	227,756	—	—	1,592,577	2,737,111
純資産額（千円）	1,591,262	—	—	8,293,597	15,229,720
総資産額（千円）	17,402,599	—	—	40,406,838	60,136,451
1株当たり純資産額（円）	1,552.45	—	—	24,018.05	40,414.50
1株当たり当期純利益金額（円）	226.65	—	—	4,664.46	7,412.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額（円）	—	—	—	4,571.59	7,405.87
自己資本比率（％）	9.1	—	—	20.5	25.3
自己資本利益率（％）	15.5	—	—	19.2	23.3
株価収益率（倍）	—	—	—	21.44	17.81
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	△3,272,045	—	—	△8,839,398	△10,857,313
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	1,074,966	—	—	△606,371	471,935
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	2,451,775	—	—	9,360,987	14,339,382
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	1,748,217	—	—	2,530,851	6,484,856
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	39 (1)	— (—)	— (—)	107 (169)	134 (139)

（注）1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第53期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第53期の株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 平成14年12月1日付けにて連結対象である「株神田淡路町ビル」を合併いたしましたので、第54期及び第55期の連結財務諸表は作成しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	平成14年11月	平成15年11月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月
売上高 (千円)	6, 114, 309	9, 455, 618	14, 514, 122	16, 828, 283	22, 572, 177
経常利益 (千円)	339, 530	870, 980	1, 515, 178	2, 773, 353	5, 151, 887
当期純利益 (千円)	210, 488	441, 580	793, 109	1, 495, 764	2, 697, 761
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	68, 750	72, 150	1, 927, 600	1, 966, 096	4, 148, 011
発行済株式総数 (株)	1, 025, 000	20, 580	335, 800	344, 858	376, 838
純資産額 (千円)	1, 571, 785	2, 046, 343	6, 658, 824	8, 197, 558	15, 094, 332
総資産額 (千円)	15, 572, 161	19, 143, 479	29, 438, 787	38, 335, 326	51, 220, 537
1株当たり純資産額 (円)	1, 533. 45	99, 433. 59	19, 829. 73	23, 739. 56	40, 055. 23
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	旧株 5.00 新株 1.25 (—)	1, 000 (—)	120 (—)	450 (—)	1, 400 (—)
1株当たり当期純利益金額 (円)	209. 47	21, 494. 08	2, 833. 01	4, 378. 97	7, 306. 24
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	2, 577. 65	4, 291. 79	7, 299. 40
自己資本比率 (%)	10. 1	10. 7	22. 6	21. 4	29. 5
自己資本利益率 (%)	14. 5	24. 4	18. 2	20. 1	23. 2
株価収益率 (倍)	—	—	23. 01	22. 84	18. 07
配当性向 (%)	2. 4	4. 7	4. 2	10. 3	19. 2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△12, 826	△5, 374, 602	—	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△184, 563	△1, 959, 887	—	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	540, 495	7, 843, 796	—	—
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	2, 091, 322	2, 600, 629	—	—
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	39 (1)	39 (—)	44 (—)	68 (—)	83 (—)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株引受権付社債を発行しておりますが、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

3. 第54期までの株価収益率については、当社株式は非上場・非登録でありますので記載しておりません。

4. 平成15年6月29日付で普通株式50株を1株とする株式併合を行っております。

なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。

5. 平成16年7月20日付で普通株式1株を2株、平成16年11月19日付で普通株式1株を5株へ株式分割を行っております。

なお、第54期の1株当たり当期純利益は、株式併合が期首に行われたものとして計算しております。

6. 第55期の1株当たり配当額には、上場記念配当金20円を含んでおります。

7. 第53期、第56期及び第57期は連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

## 2 【沿革】

年月	事項
昭和25年2月	飲食業を目的とするユーカリ興業株式会社設立（本社：大分県大分市大字大分514番地、資本金：500千円）
昭和27年4月	本社を東京都江東区亀戸に移転
昭和39年6月	事業目的を変更し、不動産の売買、仲介、賃貸、管理業を開始
昭和43年5月	本社を東京都千代田区外神田に移転
昭和44年7月	商号を株式会社ユーカリに変更
昭和58年3月	商号を東誠ビルディング株式会社に変更
平成6年10月	「THEパームス」シリーズの分譲マンション販売を開始
平成7年9月	株式会社神田淡路町ビル（連結子会社、本社：東京都千代田区、資本金：15,000千円）を設立
平成8年3月	商号を東誠不動産株式会社に変更
平成8年12月	本社を東京都千代田区神田淡路町に移転
平成9年12月	ビル管理業に付帯する改修、原状回復等の工事請負を開始（注）1
平成11年7月	「パームコート」シリーズの戸建分譲住宅販売を開始
平成13年2月	アセットマネジメント事業を開始（注）2
平成13年3月	LBO（レバレッジド・バイアウト）方式により、株式会社紺政商店、日本興業住宅株式会社、日高鋼業株式会社の3社を吸収合併
平成13年11月	ビル管理を行うビル管理部を東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）に分割譲渡
平成13年12月	不動産証券化ビジネスへの本格参入を目指し、証券化事業部を新設
平成14年8月	当社組成による不動産投資ファンドの第1号として、賃貸マンションを信託受益権化した私募ファンド「アルゴ・ファンド」を立ち上げ
平成14年12月	子会社の株式会社神田淡路町ビルを吸収合併
平成16年2月	日本証券業協会に店頭売買有価証券として新規登録
平成16年12月	日本証券業協会へ店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年3月	トーセイリバイバルインベストメント株式会社（現 連結子会社トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社）を設立
平成17年4月	東誠コミュニティ株式会社（現 連結子会社トーセイ・コミュニティ株式会社）の株式を取得し連結子会社化
平成17年9月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 連結子会社）を設立
平成18年10月	商号をトーセイ株式会社に変更
平成18年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成18年11月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場

- （注）1. 建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特-9）107905号を平成9年12月に取得し、また、平成13年4月には、一級建築士事務所東京都知事登録（第46219号）を行っております。
2. 不動産投資顧問業登録規程（平成12年9月1日施行）に基づく、一般不動産投資顧問業登録（一般-000127）を行っております。
3. 平成17年2月に有価証券に係る投資顧問業者登録（関東財務局長 第1324号）を行っております。
4. 平成17年6月に信託受益権販売業者登録（関東財務局長（売信）第164号）を行っております。

### 3【事業の内容】

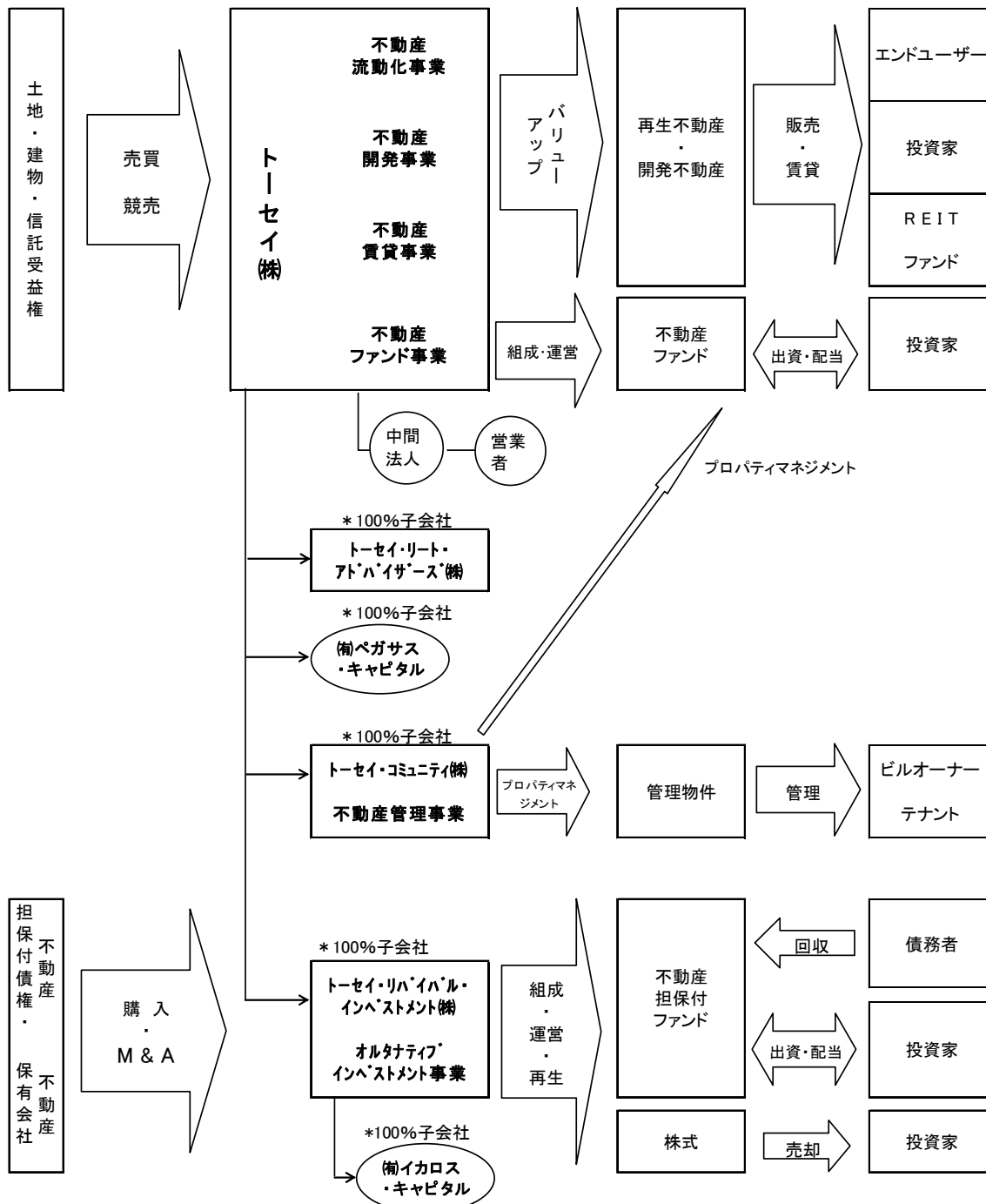
当社グループ（当社及び当社関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）並びに子会社13社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社の事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであります。

区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>当社が資産価値の劣化した不動産を取得し、エリアの特性やニーズに合わせた「バリューアッププラン」の検討を行い、最良と判断したバリューアップを実施した後に投資家・個人・法人向けに「再生不動産」として販売しております。</p> <p>「バリューアッププラン」には、物件そのものに関わる「ハード」（設備の改善、IT・通信インフラの整備など）と、物件の収益性及びオーナーやユーザーの満足度を高める「ソフト」（リーシングによる稼働率向上、デザイン性の追求、法的問題の解消など）があり、様々な角度からの検討結果を基にコストパフォーマンスを意識した「バリューアッププラン」を実施します。</p> <p>当社が行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけではなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めております。</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社が購入した用地について「開発プラン」を決定し、投資家・不動産ファンド・エンドユーザー向けにビル・商業施設の開発、マンション・戸建住宅の新築を行って、販売をしております。主にエンドユーザーに対しては、分譲マンション・分譲戸建、投資家・不動産ファンドに対しては、収益物件を提供しております。当社は投資家及びエンドユーザーのニーズが、利便性を最優先していることに着目し、事業用地の選定を東京都区部を中心としております。</p> <p>また、エンドユーザー向け分譲マンション（THEパームスシリーズ）においては、生活者のニーズに対応した付加価値サービスや「木・水・石」という自然の素材を随所に取り込んだ都会における“癒しの空間”を提供することにより「快適さと便利さを両立した商品開発」を行っております。同じく戸建住宅（パームスコートシリーズ）においては、都市型戸建住宅として、独自の企画と高品質の商品を提供しております。</p>	当社
不動産賃貸事業	<p>当社グループでは、東京都区部を中心に、平成18年11月30日現在、オフィスビル・マンション等57棟を所有し、オフィス・住居・店舗・駐車場としてエンドユーザーに賃貸しております。</p> <p>当社グループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実、不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント能力の向上に結びついております。</p>	当社、 トーセイ・コミュニティ㈱、 (有)ペガサス・キャピタル
不動産ファンド事業	<p>当社では、当社または第三者が組成した不動産ファンドに様々な投資家から匿名組合出資を行っていただき、主に収益不動産を購入することによりファンドの運営を行っております。</p> <p>ファンドにおいて購入した物件は、建物リニューアル、賃料改定、リースアップ等の「ハード」及び「ソフト」の両面から不動産の価値再生を行い、アセットマネジメントを受託することによる各種のフィー収入の他、匿名組合出資に対する配当を得ております。</p>	当社、 トーセイ・リート・アドバイザーズ㈱
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを展開しております。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者並びに管理組合にコンサルティング&amp;アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータルのサポートをしております。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。平成18年10月31日現在、419棟の管理を行っております。</p>	トーセイ・コミュニティ㈱

区分	事業内容	主要な会社
オルタナティブ・インベストメント事業	<p>不動産担保付債権に対する投資、不動産保有会社及び不動産周辺事業会社等の株式への投資（M&amp;A）を主な事業としております。また、同投資に関するファンド組成・運営・コンサルティングなどを行うことで各種のフィーを得ております。</p> <p>中期的には、不動産ファンド事業やLBOによるM&amp;Aなどで当社グループが蓄積してきたノウハウを十分活用し、不良債権や不良資産を保有することで業績が低迷している法人等の「企業・事業再生」を行ってまいります。</p>	<p>トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)、 (有)イカロス・キャピタル</p>

当社グループの事業系統図は以下のとおりであります。



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合 (%)	関係内容
(連結子会社) トーセイ・コミュニ ティ(株) (注) 2	東京都千代田区	99,500	不動産管理事業	100.0	当社保有不動産の管 理をしております。 役員の兼任あり
トーセイ・リバイバ ル・インベストメン ト(株) (注) 2	東京都港区	50,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0	役員の兼任あり
トーセイ・リート・ アドバイザーズ(株)	東京都港区	300,000	不動産ファンド事業	100.0	
(有)ペガサス・キャピ タル	東京都港区	3,000	不動産賃貸事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)イカロス・キャピ タル (注) 3	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金援助あり
(有)ヘスティア・キャ ピタル (注) 3	東京都港区	3,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
(株)メティス・キャピ タル (注) 3	東京都港区	1,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
その他6社					

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 平成18年10月1日付けで東誠コミュニティ株式会社及びトーセイリバイバルインベストメント株式会社は、それぞれ、トーセイ・コミュニティ株式会社、トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社へ商号を変更しております。

3. 議決権所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成18年11月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）
不動産流動化事業	14（－）
不動産開発事業	17（－）
不動産賃貸事業	3（－）
不動産ファンド事業	21（－）
不動産管理事業	33（139）
オルタナティブインベストメント事業	3（－）
全社（共通）	43（－）
合計	134（139）

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。  
2. 臨時雇用者数は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。  
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。  
4. 従業員数が前連結会計年度末に比し、27名増加したのは業務拡大による中途採用のためであります。

### (2) 提出会社の状況

平成18年11月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
83	36.8	2.9	7,024

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、使用人兼務取締役は含まれておりません。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
3. 従業員数が前期末に比し、15名増加したのは業務拡大による中途採用のためであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。