

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55期	第56期	第57期	第58期	第59期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
売上高（千円）	—	17,644,259	24,741,635	40,085,596	51,041,015
経常利益（千円）	—	2,969,040	5,323,872	7,949,862	6,376,990
当期純利益（千円）	—	1,592,577	2,737,111	4,557,882	3,463,965
純資産額（千円）	—	8,293,597	15,229,720	19,252,435	21,887,249
総資産額（千円）	—	40,406,838	60,136,451	86,922,374	78,309,499
1株当たり純資産額（円）	—	24,018.05	40,414.50	51,089.15	58,081.02
1株当たり当期純利益（円）	—	4,664.46	7,412.80	12,095.04	9,192.14
潜在株式調整後1株当たり当期純利益（円）	—	4,571.59	7,405.87	12,095.02	—
自己資本比率（％）	—	20.5	25.3	22.1	27.9
自己資本利益率（％）	—	19.2	23.3	26.4	16.8
株価収益率（倍）	—	21.44	17.81	5.80	1.72
営業活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	△8,839,398	△10,857,313	△19,543,365	14,099,704
投資活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	△606,371	471,935	△2,066,218	959,332
財務活動によるキャッシュ・フロー（千円）	—	9,360,987	14,339,382	20,312,461	△12,886,593
現金及び現金同等物の期末残高（千円）	—	2,530,851	6,484,856	5,181,855	7,354,299
従業員数（人） （外、平均臨時雇用者数） （人）	— (—)	107 (169)	134 (139)	194 (215)	225 (174)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第59期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第55期	第56期	第57期	第58期	第59期
決算年月	平成16年11月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年11月	平成20年11月
売上高 (千円)	14,514,122	16,828,283	22,572,177	31,690,048	41,085,825
経常利益 (千円)	1,515,178	2,773,353	5,151,887	7,821,860	5,647,430
当期純利益 (千円)	793,109	1,495,764	2,697,761	4,228,893	3,056,390
資本金 (千円)	1,927,600	1,966,096	4,148,011	4,148,020	4,148,020
発行済株式総数 (株)	335,800	344,858	376,838	376,840	376,840
純資産額 (千円)	6,658,824	8,197,558	15,094,332	18,787,636	21,014,875
総資産額 (千円)	29,438,787	38,335,326	51,220,537	77,992,976	74,012,141
1株当たり純資産額 (円)	19,829.73	23,739.56	40,055.23	49,855.74	55,766.04
1株当たり配当額 (円) (うち1株当たり中間配当額) (円)	120 (-)	450 (-)	1,400 (-)	2,200 (-)	1,000 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	2,833.01	4,378.97	7,306.24	11,222.02	8,110.58
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益 (円)	2,577.65	4,291.79	7,299.40	11,222.00	-
自己資本比率 (%)	22.6	21.4	29.5	24.1	28.4
自己資本利益率 (%)	18.2	20.1	23.2	25.0	15.4
株価収益率 (倍)	23.01	22.84	18.07	6.26	1.95
配当性向 (%)	4.2	10.3	19.2	19.6	12.3
営業活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	△5,374,602	-	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	△1,959,887	-	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フ ロー (千円)	7,843,796	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,600,629	-	-	-	-
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数) (人)	44 (-)	68 (-)	83 (-)	132 (-)	144 (-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 第59期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 第56期以後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	概要
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
昭和61年4月	本社を東京都千代田区岩本町に移転
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4月	不動産流動化事業を開始
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	「パームスコート」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20年1月上場廃止）
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 連結子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）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
平成19年10月	トーセイ・アセットマネジメント株式会社（現 連結子会社）を設立

- （注）1. 建設業法に基づく特定建設業東京都知事免許（特一9）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、不動産投資顧問業登録（一般第127号）を行っております。
3. 平成16年9月に不動産特定共同事業許可（東京都知事第58号）を受けております。
4. 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。
5. 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。
6. 平成19年9月の金融商品取引法の施行に基づき、金融商品取引業登録（投資助言・代理業および第二種金融商品取引業）（関東財務局長（金商）第898号）を行っております。

3【事業の内容】

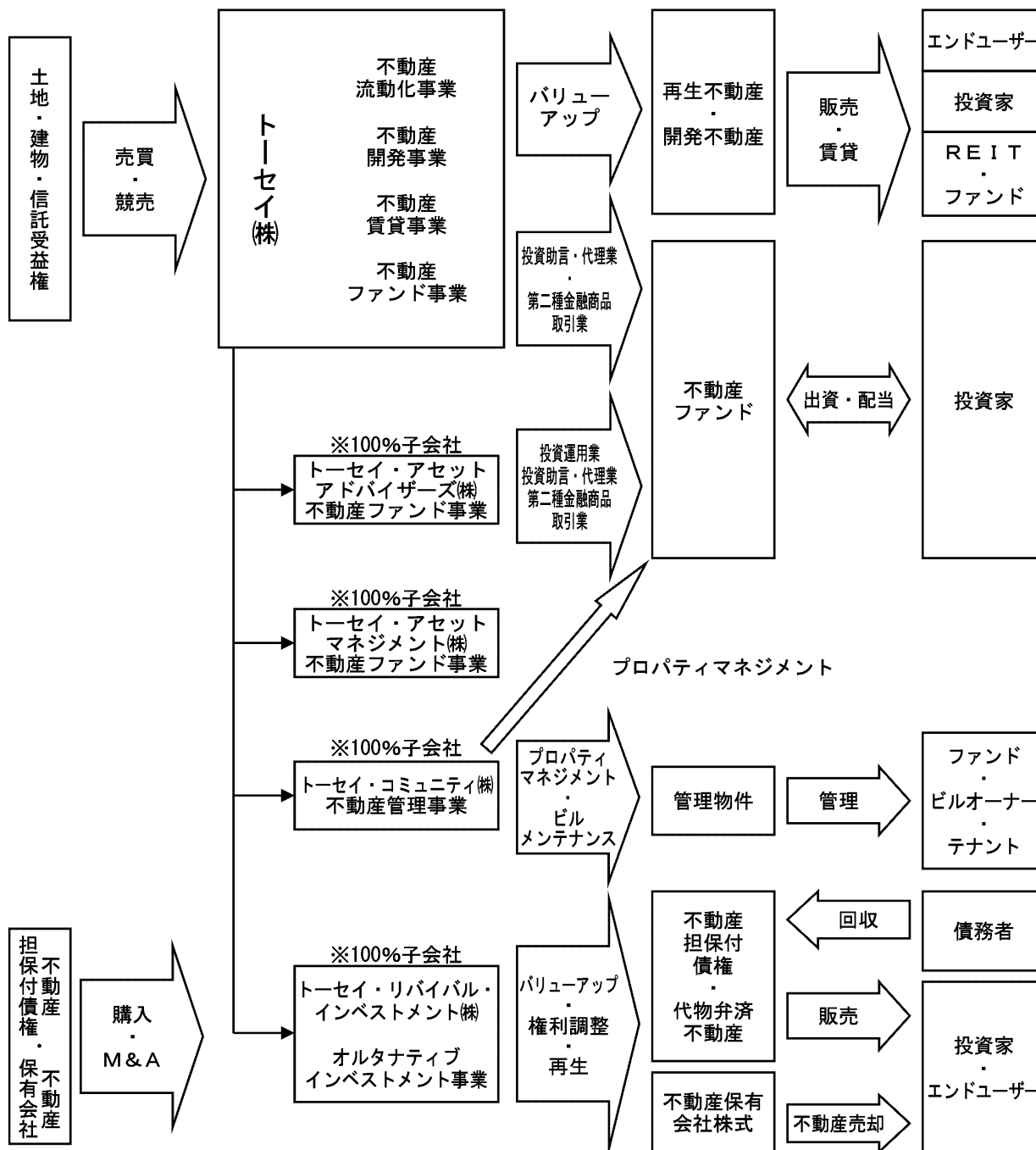
当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社（トーセイ株式会社）および子会社11社（連結子会社11社）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」、「オルタナティブインベストメント事業」を主たる業務としております。

当社グループの事業内容および当社と主要な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>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</p> <p>当社グループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、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> <p>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リヌアップ”がプランの主なもの</p>	当社
不動産開発事業	<p>当社グループの中心事業エリアである東京都区部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。当社は、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しております。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T’ S BRIGHTIAシリーズ）・複合ビル、マンション（THEパームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しております。</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20年11月30日現在、事業の裾野を広げ、オフィス・住居・店舗・駐車場を50棟所有しエンドユーザーに賃貸するほか、映像事業者向けのレンタルスタジオ運営など事業の多様化も進めております。</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㈱
不動産ファンド事業	<p>当社における不動産ファンド事業は、金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づき事業を行っております。具体的な事業内容としましては、投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、ファンドの不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び、管理等の事業も行っております。</p> <p>当社グループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の逓減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っております。不動産購入時のアキュジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっております。</p> <p>なお、当社子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱は平成20年11月期に同法に規定される投資運用業、第二種金融商品取引業および投資助言・代理業の3つの業の登録を完了し、平成20年6月より事業を開始しております。</p>	当社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱、 トーセイ・アセット・マネジメント㈱
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、保安警備およびマンション・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、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&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的な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する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20年10月31日現在、480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	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得しております。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)

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 式会社	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 ンベストメント株式会社	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・アセット・アド バイザーズ株式会社 (注2)	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり
有限会社イカロス・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)	
有限会社ヘスティア・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)	
株式会社メティス・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)	
ヘスティア有限責任中間法 人 (注3)	東京都港区	4,500	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
グリーンハウス有限会社 (注3)	東京都港区	24,600	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
合同会社アトラス・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)	
株式会社多田製作所 (注3)	東京都港区	35,000	オルタナティブイン ベストメント事業	100.0 (100.0)	
トーセイ・アセットマネジ メント株式会社	東京都港区	100,000	不動産ファンド事業	100.0	役員の兼任あり

(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. トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社は、平成20年4月に商号変更を行い、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社となっております。

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20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	18 （－）
不動産開発事業	27 （－）
不動産賃貸事業	17 （－）
不動産ファンド事業	45 （－）
不動産管理事業	46 （174）
オルタナティブインベストメント事業	5 （－）
全社（共通）	67 （－）
合計	225 （174）

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、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。
2. 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。
3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ31人増加したのは、主に業務拡大による新卒・中途採用のためであります。

(2) 提出会社の状況

平成20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）
144	35.7	2.9	6,903

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前事業年度末に比べ12人増加したのは、主に新卒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。