



株主の皆さまへ

2007年11月期(第58期)中間期のご報告
(2006年12月1日~2007年5月31日)

目次

連結決算ハイライト.....	1
トーセイは“いま”.....	2
ごあいさつ.....	3
トーセイの事業.....	5
決算のご報告.....	6
お答えします.....	9
会社情報.....	10
株式の状況.....	10

都市に、心を。

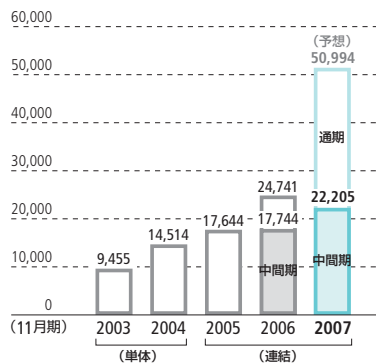
T O S E I

トーセイ株式会社

連結決算ハイライト

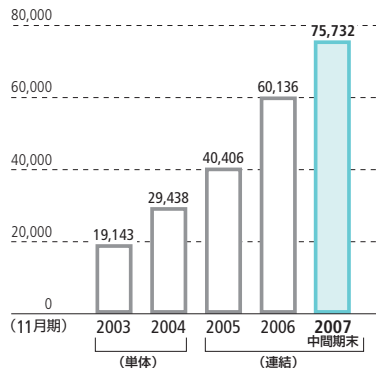
売上高 (百万円)

事業活動が好調であったことから、当中間期(2007年11月中間期)の売上高は、前中間期比25.1%増の22,205百万円となりました。



総資産 (百万円)

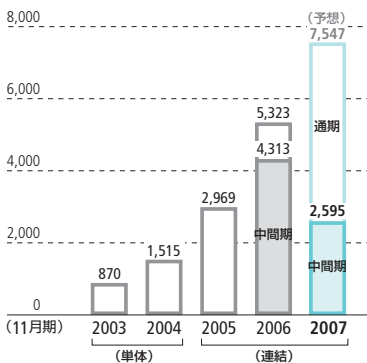
積極的な仕入活動により資産規模拡大を果たし、当中間期末の総資産は前期末と比べ25.9%増の75,732百万円となりました。



注：2005年11月期から連結決算を行っています。

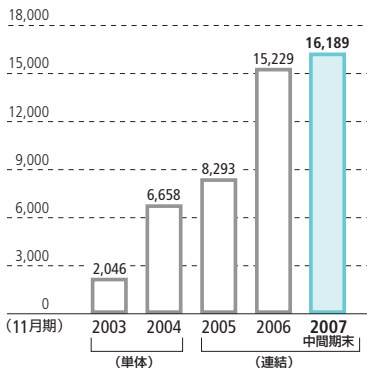
経常利益 (百万円)

当中間期の経常利益は2,595百万円となりました。前中間期からは減益ですが、通期では前期比41.8%増の7,547百万円を見込んでいます。



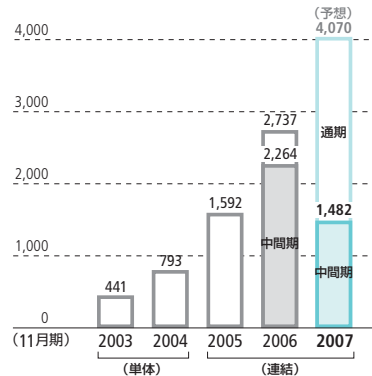
純資産 (百万円)

好調な収益によって利益剰余金が着実に積み増され、当中間期末の純資産は前期末と比較して6.3%増の16,189百万円となりました。



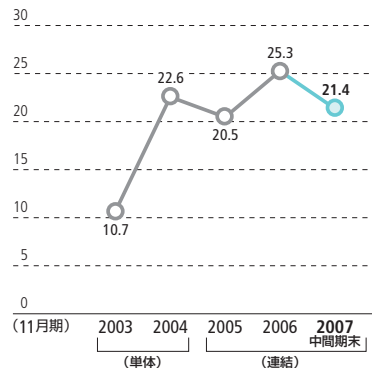
当期純利益 (百万円)

中間純利益は1,482百万円となりました。経常利益と同様、通期では前期比48.7%増の4,070百万円を見込んでいます。



自己資本比率 (%)

仕入の拡大によって総資産が増加したことにより、当中間期末の自己資本比率は前期末と比べて3.9ポイント減の21.4%となりました。



見通しに関する注記事項 当資料に記載の業績見通しは、現在入手している情報による判断および仮定に基づいた見通しであり、リスクや不確実性を含んでいます。実際の業績は、さまざまな要素によりこれら業績見通しとは大きく異なる結果となり得ることをご承知おきください。

トーセイは“いま”



上野トーセイビル
(2007年6月竣工：台東区)

大型プロジェクトの推進

開発事業とファンド事業のコラボレーションによる平和島ビルプロジェクトをはじめ、「モノづくり」ノウハウをフル活用し、開発型アセットマネジメントの受託により取得した上野トーセイビルなど、収益性の高い大型プロジェクトを続々と展開しています。

平和島ビルプロジェクト
(2009年11月期中竣工予定：大田区)



オフィス・商業ビル開発

利便性の高いエリアと立地で仕入の優位性を発揮し続々とオフィスビルや商業ビル開発を推進しています。



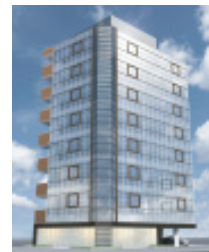
神田トーセイビル
(2007年5月竣工：千代田区)



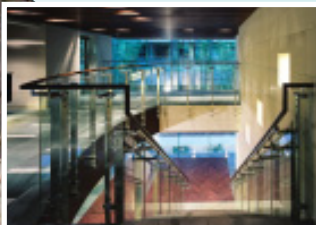
吉祥寺駅前商業施設プロジェクト
(2008年2月竣工予定：武蔵野市)



神田小川町ビルプロジェクト
(2008年4月竣工予定：千代田区)



日本橋人形町ビルプロジェクト
(2008年9月竣工予定：中央区)



THEパームス世田谷桜
(2007年2月竣工：世田谷区)

マンション分譲

閑静な高台の住宅街東京世田谷桜に環境配慮型住宅「THEパームス世田谷桜」を竣工。周辺環境との調和をテーマに沿道や屋上の緑化を実施しました。

「あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する」という理念のもと、中期経営計画の達成に向けてまい進します。



当中間期は予想以上の業績を達成し、通期では大幅な増収増益となる見込みです

当中間期においては、特に当社グループが事業を展開している東京都心部において、地価の上昇、オフィスビルの空室率の低下傾向が継続するなど全体として市場は好調に推移しています。また不動産証券化市場では、投資資金が国内外から活発に流入し、一層の拡大が続いています。こうした事業環境のもと、当社グループの主力事業である不動産流動化事業、不動産開発事業および不動産ファンド事業の推進により、当中間期の連結業績は、売上高22,205百万円(前中間期比 25.1%増)、営業利益3,019百万円(同 34.3%減)、経常利益2,595百万円(同 39.8%減)、当期純利益1,482百万円(同 34.6%減)となりました。

結果として、前中間期比で増収減益となっていますが、期首の中間期予想と比較して経常利益は40.9%、当期純利益は68.8%の増益となっています。通期見直しにつきましても、下半期に、不動産流動化事業で計画している大型物件の販売や、不動産ファンド

事業における残高積み上げに伴うフィー収入の増加などにより、売上高50,994百万円(対前期比 106.1%増)、営業利益8,618百万円(同 46.0%増)、経常利益7,547百万円(同 41.8%増)、当期純利益4,070百万円(同 48.7%増)で、前期実績に比べて大幅な増収増益を予定しています。期末配当予想につきましても、当社では配当性向を個別当期純利益の20%を目標としており、通期の業績見通しの見直しに伴い、当初の予想の1株当たり1,600円から400円増額(前期末から600円の増配)の1株当たり2,000円を予定しています。

「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」の達成に向けて、中期経営計画を推進しています

当社グループは、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」を2大テーマとした中期経営計画「GROWING UP 2008」(2006年11月期～2008年11月期)を策定し(2007年1月12日見直し)、目標達成に向けてまい進しています。「企業規模倍増」では、6事

2008年11月期目標	
売上高	540億円
経常利益	77億円
自己資本比率	26.3%
自己資本利益率 (ROE)	21.2%
総資産利益率 (ROA)	5.3%
ファンド残高	1,658億円

※2008年11月期の目標値は、2007年1月12日に見直しをしています。

「企業規模の倍増」に向けて	
既存事業の拡大のための物件仕入の増強	開発力・バリューアップ能力の強化による高付加価値商品や差異性のある商品の供給
不動産ファンド事業の拡大	安定した資金調達
「企業ブランドの確立」に向けて	
コーポレートガバナンスの充実	優秀な人財の確保と育成



企業広告のシリーズ展開

業による相乗効果という当社グループの強みを最大限に活用し、今後の事業拡大のための物件仕入と商品の高付加価値化を積極的に推進しています。当社の開発ノウハウを提供することで取得した上野トーセイビルや、開発とファンド事業の共創による平和島ビルプロジェクトはその好例と考えています。また、当社の成長拡大の推進力となる不動産ファンド事業においては、ファンド資産残高の積み上げに注力しているところです。「企業ブランドの確立」では、コーポレートガバナンスの充実と、優秀な人財の確保と育成に努めています。特に、金融商品取引法やJ-SOXについては、ともにプロジェクトチームを発足し、いち早い対応を行っています。

また、CSR（企業の社会的責任）の一環として、昨年より積極的に取り組んでいる屋上緑化（2007年5月現在 29棟完了）については、マスコミに紹介されるなど高い評価をいただいています。今後もグループ全体として「革新と挑戦」、「安心と信頼」を兼ね備えた企業ブランドの確立に努めてまいります。

「都市に、心を。」—当社グループの思いです

当社グループは、「あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する」という理念のもと、10年後、20年後を視野に入れた不動産の価値再生を行うことで、社会に貢献することを目指しています。そのため、当社グループは従来の不動産業の枠にとられない企業グループとして、「不動産」と「金融」を融合させた、新たな価値と感動を創造する「都市創造業」であるという自負を持ち、事業活動にまい進しています。こうした私たちの思いを表した企業メッセージが「都市に、心を。」です。今後も、当社グループでは、より一層グループ企業価値の向上を目指し、株主の皆さまのご期待に応えていく所存です。株主の皆さまにおかれましては、さらなるご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

2007年8月

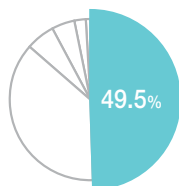
代表取締役社長

山口誠一郎

トーセイの事業

不動産と金融を融合した6事業のシナジーを追求し、グループ企業価値の拡大に全力で取り組んでいます。

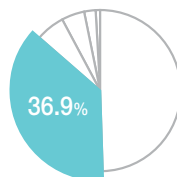
不動産流動化事業



売上高構成比

資産価値の劣化した不動産を購入し、設備改善、デザイン性向上や違法建築の是正、稼働率の向上などにより不動産の価値を再生させた上で販売する事業です。

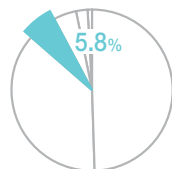
不動産開発事業



売上高構成比

開発用の用地を購入し、ビル、マンション、戸建住宅、商業施設などを新築し、エンドユーザーや投資家に販売する事業です。

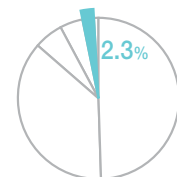
不動産賃貸事業



売上高構成比

当社グループが所有するオフィスビル・マンションなどの賃貸を行う事業です。不動産流動化事業の販売用不動産についても、保有期間中の賃料収入は当事業の収益となります。

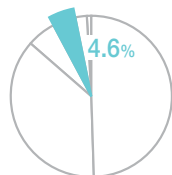
不動産ファンド事業



売上高構成比

不動産ファンドの運営を行う事業です。この運営に対するアセットマネジメントフィーなどの各フィー収入が主な収益源です。

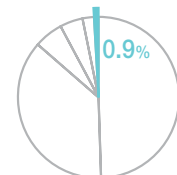
不動産管理事業



売上高構成比

ビル・マンション等のテナント誘致、設備点検、保安警備、改修工事、清掃など、不動産の維持管理およびプロパティマネジメントを行う事業です。子会社のトーセイ・コミュニティ(株)が行っています。

オルタナティブインベストメント事業



売上高構成比

不動産担保付債権投資や不動産保有会社のM&Aなどを行い、債権の売買・回収益やフィー収入を得る事業です。子会社のトーセイ・リバイバル・インベストメント(株)が行っています。

※事業別の売上高構成比は、内部売上高を含まない外部顧客に対する売上高に基づいて算出しています。



銀座ウォールビル



日本橋横山町プロジェクト



THEパームス三田



大田中央3丁目マンションプロジェクト

決算のご報告

中間連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	当中間期末 2007年5月31日現在	前期末 2006年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,005,730	6,644,037
受取手形及び売掛金	296,316	266,028
販売用不動産	35,661,138	20,777,754
仕掛販売用不動産	21,051,334	19,263,618
買取債権	761,709	1,985,231
その他	3,305,645	2,459,419
貸倒引当金	△11,286	△11,989
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,112,684	2,128,761
工具器具備品	71,434	55,925
土地	5,905,971	5,905,971
建設仮勘定	6,136	—
無形固定資産		
ソフトウェア	73,198	61,173
電話加入権	1,889	1,889
投資その他の資産		
投資有価証券	114,143	261,905
その他	376,176	336,725
繰延資産		
	—	—
資産合計	75,732,224	60,136,451

販売用不動産および仕掛販売用不動産(たな卸資産)の増加は、来期以降の売上の原資となる仕入が順調に行われていることを表します。当中間期末は、前期末と比較して16,671百万円(41.6%)増加しました。

たな卸資産が順調に増加したことから、総資産は前期末と比較して15,595百万円(25.9%)増加し、75,732百万円となりました。

(単位:千円)

科目	当中間期末 2007年5月31日現在	前期末 2006年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,149,779	1,181,405
短期借入金	1,455,000	910,000
1年以内償還予定社債	24,000	24,000
1年以内返済予定長期借入金	27,573,956	12,975,196
前受金	28,070	624,617
賞与引当金	23,501	10,390
その他	2,871,606	2,906,482
固定負債		
社債	286,000	298,000
長期借入金	21,403,561	24,340,039
退職給付引当金	39,962	34,727
役員退職慰労引当金	207,458	190,778
その他	2,479,727	1,411,093
負債合計	59,542,623	44,906,730
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,148,020	4,148,011
資本剰余金	4,231,495	4,231,487
利益剰余金	7,796,239	6,841,289
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,846	8,932
純資産合計	16,189,601	15,229,720
負債純資産合計	75,732,224	60,136,451

市況が好調な不動産業においては、銀行借入などによって機動的かつ着実な資金調達を行えるかどうか、成長のための大きなポイントとなります。当中間期には、積極的な仕入活動のための資金調達を着実に行うことができ、当中間期末の借入残高は前期末と比較して12,195百万円(31.6%)増加し、50,742百万円となりました。その結果、自己資本比率は前期末から3.9ポイント減少し、21.4%となりました。

中間連結損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	当中間期	前中間期
	2006年12月1日 ～2007年5月31日	2005年12月1日 ～2006年5月31日
売上高	22,205,294	17,744,746
売上原価	17,784,846	12,170,173
売上総利益	4,420,447	5,574,572
販売費及び一般管理費	1,401,354	982,752
営業利益	3,019,093	4,591,820
営業外収益	41,813	60,475
営業外費用	465,029	339,186
経常利益	2,595,878	4,313,109
特別利益	15,854	63
特別損失	5,461	—
匿名組合損益分配前税金等 調整前中間純利益	2,606,270	4,313,172
匿名組合損益分配額	345	△58
税金等調整前 中間純利益	2,605,924	4,313,230
法人税、住民税及び事業税	1,297,771	2,143,675
法人税等調整額	△173,946	△95,280
中間純利益	1,482,099	2,264,836

事業活動が好調であったことから、売上高は前中間期と比較して4,460百万円(25.1%)増加の22,205百万円となりました。

当期は下期偏重型の利益計上を計画しているため、当中間期は売上高が伸長した一方、経常利益は前中間期と比べて1,717百万円(39.8%)減少の2,595百万円となりました。なお通期では前期から大幅な増益を見込んでいます。

経常利益が減少となったことから、中間純利益は前中間期と比較して782百万円(34.6%)減少の1,482百万円となりました。経常利益同様、通期では前期から大幅な増益を計画しています。

中間連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	当中間期	前中間期
	2006年12月1日 ～2007年5月31日	2005年12月1日 ～2006年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△11,542,784	1,893,184
投資活動によるキャッシュ・フロー	△328,204	343,629
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,366,323	3,380,991
現金及び現金同等物の増減額	△504,665	5,617,804
現金及び現金同等物の期首残高	6,484,856	2,530,851
連結除外に伴う 現金及び現金同等物の減少	△5,878	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,974,312	8,148,656

成長ステージにある当社にとって、販売用不動産および仕掛販売用不動産(たな卸資産)などの増加によって「営業活動によるキャッシュ・フロー」がマイナスとなり、借入などによって「財務活動によるキャッシュ・フロー」がプラスとなる資金構造となっています。

現金及び現金同等物は504百万円減少したため、現金及び現金同等物の中間期末残高は5,974百万円となりました。

中間連結株主資本等変動計算書(要旨)

当中間期 (2006年12月1日～2007年5月31日)

(単位:千円)

科目	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
2006年11月30日 残高	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
当中間期中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
連結子会社の減少に伴う増加			423	423			423
中間純利益			1,482,099	1,482,099			1,482,099
株主資本以外の項目の 当中間期中の変動額(純額)					4,913	4,913	4,913
当中間期中の変動額合計	8	8	954,949	954,966	4,913	4,913	959,880
2007年5月31日 残高	4,148,020	4,231,495	7,796,239	16,175,755	13,846	13,846	16,189,601

前期 (2005年12月1日～2006年11月30日)

(単位:千円)

科目	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
2005年11月30日 残高	1,966,096	2,049,572	4,270,144	8,285,813	7,783	7,783	8,293,597
当期中の変動額							
新株の発行	2,181,915	2,181,915		4,363,830			4,363,830
剰余金の配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
当期純利益			2,737,111	2,737,111			2,737,111
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)					1,148	1,148	1,148
当期中の変動額合計	2,181,915	2,181,915	2,571,145	6,934,975	1,148	1,148	6,936,123
2006年11月30日 残高	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720

好調な業績により、利益剰余金が954百万円増加し、純資産合計は16,189百万円となりました。

お答えします

当社は、株主や投資家の皆さまへの情報開示をより良いものにするよう努めています。このコーナーでは株主の皆さまからのご質問・ご意見に、真摯にお答えします。



取締役 兼 専務執行役員
管理部門統括
平野 昇

Q 成長のために重要な、物件取得において工夫していることを教えてください。

▶ 競争の少ない中小型物件の取得に加え、6つの事業セグメントを併せ持つことにより、複合的に物件へのアプローチを行っています。

当社は中小型物件を主力として取り扱っており、価格競争になりがちな入札方式ではなく、主に相対取引により優良物件を適正価格で取得しています。また、大型物件では当社と当社が運用するファンドが足並みをそろえて一団の物件を取得した事例や、当社が売主に対しオフィスビル開発のノウハウを提供することにより、開発したビルを取得した事例などがあります。当社は、流動化、開発、ファンドなど6つの事業を併せ持つことで物件に対するアプローチを複合的に検討できるため、このような物件取得が可能です。

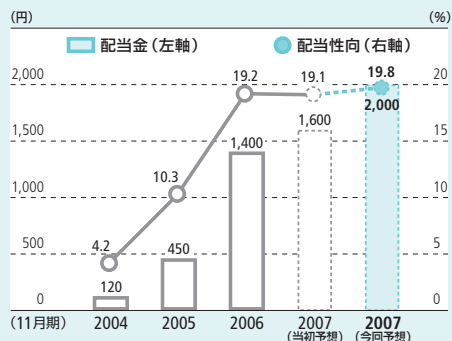
当中間期末時点で、73件の物件を取得済(たな卸資産)であり、これは今後約1年半分の売上高に相当します。

Q 株主還元に関する今後の方針を教えてください。

▶ 期末配当予想は、通期の業績予想を見直した結果、さらなる増配を予定しています。

当社の利益配分については、株主の皆さまに安定的に配当することが経営上の最重要課題であると認識しています。さらに、長期的な企業価値向上のために必要な内部留保とのバランスや業績の推移、今後の経営環境などに応じ、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としています。また、配当性向は個別当期純利益の20%を目標としています。

期末配当予想につきましては、通期の業績予想を見直し、利益配分に関する基本方針に従い検討した結果、当初予想(2006年11月期決算発表時)より400円増額し、1株当たり2,000円とすることといたしました。



会社情報 (2007年5月31日現在)

商号	トーセイ株式会社		
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 ※2006年10月1日をもちまして「トーセイ株式会社」に商号変更するとともに所在地も移転しました。		
設立	1950(昭和25)年2月2日		
資本金	4,148,020,000円		
従業員数	単独：115名 連結：172名		
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・商業店舗・オフィスビルの開発事業、社有ビル・マンション賃貸経営事業、不動産ファンド事業		
連結子会社	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 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 (他10社)		
役員	代表取締役社長	山口 誠一郎	
	取締役	小菅 勝仁	
	取締役	平野 昇	
	取締役	内藤 俊一郎	
	取締役	神野 吾郎	
	常勤 監査役	本田 安弘	
	常勤 監査役	原田 公雄	
	監査役	山岸 茂	
	監査役	迫本 栄二	

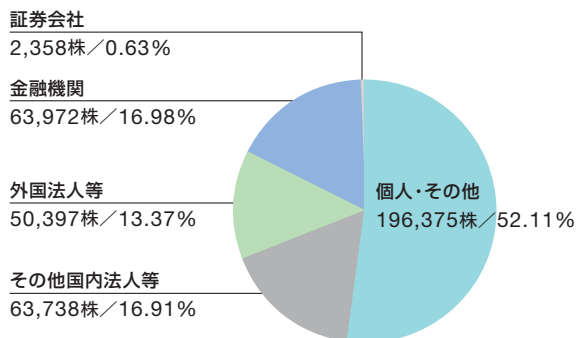
株式の状況 (2007年5月31日現在)

発行する株式の総数	1,500,000株
発行済株式の総数	376,840株
株主数	6,505名

大株主の状況

株主名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
山口 誠一郎	138,855	36.84
有限会社ゼウスキャピタル	60,000	15.92
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	38,940	10.33
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・ピーエルシー	11,213	2.97
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	6,502	1.72
ピーエヌピー パリパ セキュリティーズサービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	6,100	1.61
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,934	1.30
エイチエスピーシー ファンド サービスィズ クライアantz アカウント006	4,871	1.29
モルガン・スタンレーアンドカンパニー インク	4,838	1.28
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,409	1.16

所有者別株式分布状況



株主メモ

事業年度	12月1日から翌年11月30日まで
定時株主総会	毎年2月
基準日	
定時株主総会	11月30日
期末配当	11月30日
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵便物送付先	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号
電話お問合わせ先	みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120 (288) 324 (フリーダイヤル)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国支店
公告方法	当社のホームページ (http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html) にて電子公告します。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

ホームページのご案内
<http://www.toseicorp.co.jp>

トーセイ



当社のホームページでは株主・投資家の皆さまに対して、企業情報や財務情報をはじめとした、積極的な情報開示を行っています。最新のトピックスを随時更新し、当社の事業活動や動向をご紹介しますので、当社をよりご理解いただくためにも、ぜひアクセスしてください。

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
TEL : 03-3435-2864
URL <http://www.toseicorp.co.jp>

