



株主の皆さまへ

2007年11月期(第58期)のご報告
(2006年12月1日～2007年11月30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

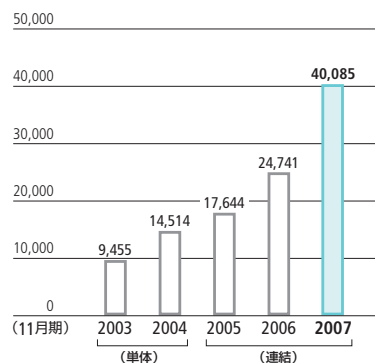
都市に、心を。

T O S E I
トーセイ株式会社

連結決算ハイライト

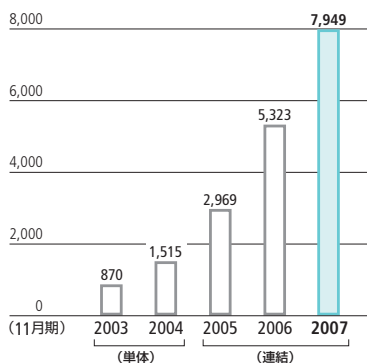
売上高 (百万円)

不動産流動化事業の牽引により、高い成長率を維持し、当期(2007年11月期)の売上高は、前期比62.0%増の40,085百万円となりました。



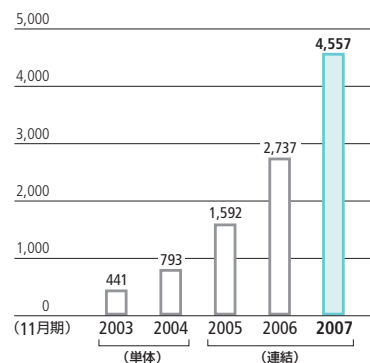
経常利益 (百万円)

利益率の高い大・中型物件の取り扱いと好況な市場により、当期の経常利益は前期比49.3%増の7,949百万円となりました。



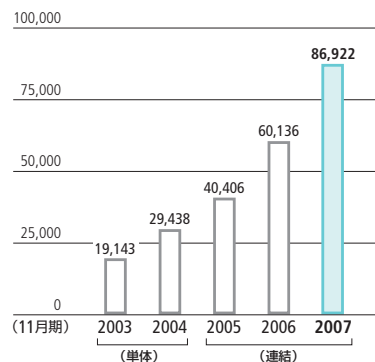
当期純利益 (百万円)

当期純利益は、経常利益と同様、期首予想を大幅に超え、前期比66.5%増の4,557百万円となりました。



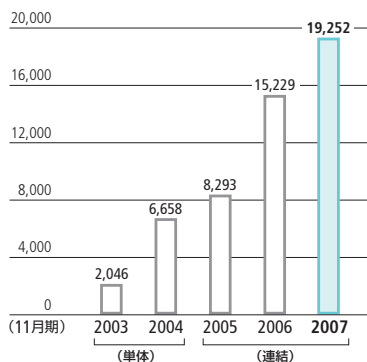
総資産 (百万円)

好調な仕入活動の成果から資産規模が拡大し、当期末の総資産は前期末に比べ26,785百万円増加し、86,922百万円となりました。



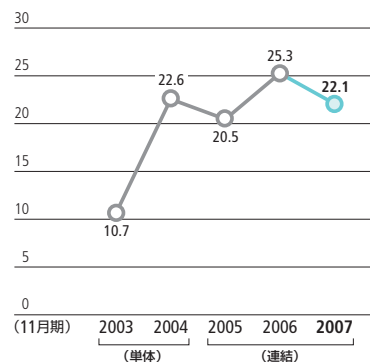
純資産 (百万円)

好調な業績により利益剰余金が増加した結果、当期末の純資産は前期末に比べ4,022百万円増加し、19,252百万円となりました。



自己資本比率 (%)

資産規模が拡大したことにより、当期末の自己資本比率は前期末と比べて3.2ポイント減の22.1%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。

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”

バリューアップ・プロジェクトの展開

専門学校をオフィスに用途転換した初台トーセイビルをはじめ、市場ニーズに合致したプランの策定や屋上緑化の積極推進など、「都市に、心を。」という企業メッセージに基づく、心豊かなバリューアップを推進しています。



プロモーションへの取り組み

ブランド構築に向けた取り組みの一環として、当社の認知度・理解度向上を図るため、新聞、雑誌広告に加え、交通広告(地下鉄)や、屋上看板広告などを展開しました。

コーポレートガバナンスの強化

コーポレートガバナンスの強化として次の重点施策を展開しています。

- ・コンプライアンスの意識の徹底
- ・リスクマネジメント体制の強化
- ・適時情報開示体制とチェック機能の強化
- ・金融商品取引法施行に伴う社内体制の整備
- ・J-SOXプロジェクトおよび基幹システムプロジェクトの推進



多彩な開発メニューで柔軟なポートフォリオマネジメントを実現

それぞれの土地が持つ固有の特性や事業を取り巻く環境などを十分検討し、オフィスビルを中心に商業施設、マンション、分譲戸建といった多様なメニューで構成されたポートフォリオを柔軟にマネジメントすることにより、不動産価値の最大化を図っています。

勝ち組企業としての確固たる基盤を確立し、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」に向けて、さらなる成長の加速を図ります。



当期は計画以上の成果を上げることができ、 大幅な増収増益となりました

当期の不動産業界は、全国的に地価が上昇するとともに、東京23区内のオフィスビル市場では、空室率の低下、賃料の上昇といった傾向が続くなど、好調に推移しました。こうした事業環境のもと、当社グループは長年培ってきた「東京23区内の中小型物件におけるノウハウ」という強みを最大限に発揮し、事業活動の拡大を図りました。中核事業である不動産流動化事業と不動産開発事業が収益を牽引するとともに、不動産ファンド事業におけるファンド運用残高の着実な積み上げ、および不動産賃貸事業や不動産管理事業、不動産オルタナティブ事業も収益の実現を果たし、当初の計画以上の成果を上げることができました。その結果、当期の連結業績は、売上高40,085百万円(前期比62.0%増)、営業利益9,006

百万円(同52.6%増)、経常利益7,949百万円(同49.3%増)、当期純利益4,557百万円(同66.5%増)と、前期と比べ大幅な増収増益となりました。

不動産市場におけるプレイヤーの 二極化が予想される環境変化の中、 勝ち組企業としての確固たる基盤を確立し、 さらなる成長を目指していきます

今後の市場環境については、米国のサブプライムローン問題の影響に加え、改正建築基準法や金融商品取引法の施行など、行政の監督強化、さらには金融機関の不動産融資の厳格化などが進展するものと見られています。こうした影響から、不動産業界においては、コーポレートガバナンス、投資判断力、開発力、技術力、販売力、資金調達力などの差によって、プレイヤー(不動産企業)の淘汰が進行するものと予想されます。

当社グループにとっては、競争が減少し、当社の市場シェアが拡大する可能性が広がることから、二極化が予想される環境変化をビジネスチャンスと捉えており、2008年11月期は勝ち組企業としての確固たる基盤を確立することで、さらなる成長を目指す方針です。具体的には、①安定的な中小型物件に加え、大型物件の仕入拡大による収益の拡大、②ファンド・賃貸・管理事業のフィー収入の増加による安定収益源の拡大、③多様な開発メニューで構成されたポートフォリオを柔軟にマネジメントすることによる価値の最大化、④コーポレートガバナンス強化策として社内体制の整備(リスクマネジメント体制の

強化、コンプライアンス意識の徹底に向けた体制・制度の整備、適時情報開示体制・チェック機能の整備、J-SOXプロジェクト、金融商品取引法対応をはじめとした内部統制の強化などを重点戦略として展開していきます。

こうした取り組みのもと、2008年11月期の見通しについては、売上高56,872百万円(当期実績の41.9%増)、営業利益13,843百万円(同53.7%増)、経常利益12,090百万円(同52.1%増)、当期純利益6,733百万円(同47.7%増)と、さらなる事業成長を計画しています。なお、株主の皆さまへの利益配分につきましては、グループ経営の進展を鑑み、2008年11月期から配当性向を連結純利益の20%(当期は個別純利益の20%)程度とし、1株当たり配当金は当期の2,200円から3,500円への増配を見込んでいます。

「都市に、心を。」の企業メッセージのもと、 皆さまからのご期待に応えるべく、 企業活動にまい進していきます

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」を策定しており、2008年11月期は、この中期経営計画の最終年度となります。「企業規模倍増」では、前述の業績見通しの通り、当初の計画を大幅に超過達成する見込みです。「企業ブランドの確立」では、グループ理念体系の浸透に向けた社内研究・研修活動の展開をはじめ、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るほか、新聞・雑誌・屋外

2008年11月期の数値目標

	2007年11月期(実績)	2008年11月期(目標)
売上高	400億円	568億円
経常利益	79億円	120億円
自己資本比率	22.1%	25.2%
自己資本利益率(ROE)	26.4%	30.4%
総資産利益率(ROA)	6.2%	7.2%
不動産ファンド運用残高	936億円	1,661億円

※2008年11月期の目標値の見直しは、2008年1月11日に発表しました。

看板などのプロモーション展開および屋上緑化の取り組みなども積極的に推進しています。

当社グループは、従来の不動産業の枠にとらわれず、新たな価値と感動を創造する「都市創造業」として、社会に貢献することを目指しています。そして、単に不動産を開発・売買するだけでなく、心豊かな都市の価値再生に取り組むという思いを表した企業メッセージが「都市に、心を。」です。最近では、こうした私たちの理念・方針に共感して下さるステークホルダーの皆さまの声を頂戴する機会が多く、当社に対する大きなご期待を感じています。今後も当社グループは、より一層グループ企業価値の拡大を目指し、株主の皆さまのご期待に応えていくべく、企業活動にまい進していく所存です。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あげます。

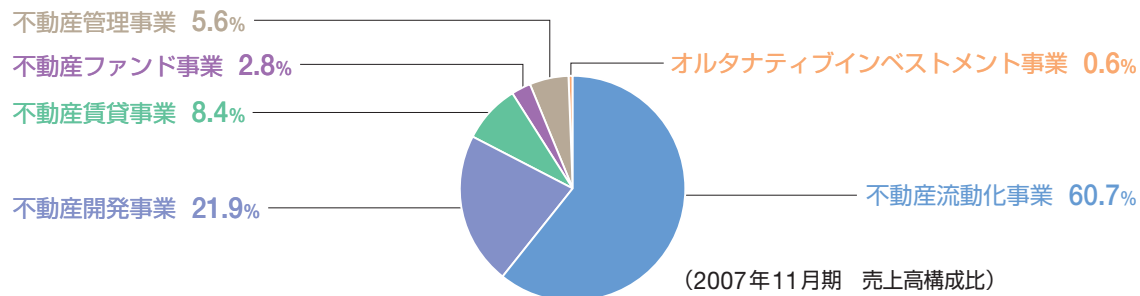
2008年2月

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

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

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

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

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

テナントリーシング、設備点検、保安警備、改修工事、清掃など、総合的に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・コミュニケーションズ(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

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。



決算のご報告

連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	当期末	前期末
	2007年11月30日現在	2006年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,181,855	6,644,037
受取手形及び売掛金	351,671	266,028
販売用不動産	35,830,995	20,777,754
仕掛販売用不動産	27,074,286	19,263,618
買取債権	1,032,809	1,985,231
その他	2,166,515	2,459,419
貸倒引当金	△6,652	△11,989
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,027,615	2,128,761
機械装置及び運搬具	80	—
工具器具備品	72,522	55,925
土地	9,393,132	5,905,971
建設仮勘定	6,136	—
無形固定資産		
ソフトウェア	88,097	61,173
その他	68,853	1,889
投資その他の資産		
投資有価証券	93,063	261,905
その他	1,541,389	336,724
資産合計	86,922,374	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。当期末は、前期末と比較して22,863百万円(57.1%)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26,785百万円(44.5%)増加し、86,922百万円となりました。

(単位:千円)

科目	当期末	前期末
	2007年11月30日現在	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	689,472	1,181,405
短期借入金	3,626,000	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	41,937,056	12,975,196
前受金	112,800	624,617
賞与引当金	51,669	10,390
その他	4,179,697	2,906,482
固定負債		
社債	274,000	298,000
長期借入金	13,829,583	24,340,039
退職給付引当金	42,429	34,727
役員退職慰労引当金	221,280	190,778
その他	2,681,949	1,411,093
負債合計	67,669,938	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	10,872,021	6,841,289
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	898	8,932
純資産合計	19,252,435	15,229,720
負債純資産合計	86,922,374	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うことが重要です。当期には、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、当期末の有利子負債残高は前期末と比較して21,143百万円(54.9%)増加し、59,690百万円となりました。その結果、自己資本比率は前期末から3.2ポイント減少し、22.1%となりました。

連結損益計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	当期	前期
	2006年12月1日 ~2007年11月30日	2005年12月1日 ~2006年11月30日
売上高	40,085,596	24,741,635
売上原価	27,968,286	16,584,152
売上総利益	12,117,310	8,157,483
販売費及び一般管理費	3,110,510	2,256,495
営業利益	9,006,799	5,900,987
営業外収益	63,322	109,890
営業外費用	1,120,259	687,005
経常利益	7,949,862	5,323,872
特別利益	16,362	1,593
特別損失	5,461	28,213
匿名組合損益分配前税金等 調整前当期純利益	7,960,763	5,297,252
匿名組合損益分配額	345	△107
税金等調整前当期純利益	7,960,418	5,297,360
法人税、住民税及び事業税	3,946,665	2,657,701
法人税等調整額	△544,129	△97,452
当期純利益	4,557,882	2,737,111

好調な事業活動の結果、売上高は前期と比較して15,343百万円(62.0%)増加の40,085百万円となりました。

売上高の増加に加え、取り扱い物件の付加価値向上を果たしたことにより、経常利益は前期と比べて2,625百万円(49.3%)増加の7,949百万円となりました。

経常利益が増加となったことから、当期純利益は前期と比較して1,820百万円(66.5%)増加の4,557百万円となりました。なお1株当たり当期純利益は、前期の7,412.80円から12,095.04円に増加しました。

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(単位:千円)

科目	当期	前期
	2006年12月1日 ~2007年11月30日	2005年12月1日 ~2006年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△19,543,365	△10,857,313
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,066,218	471,935
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,312,461	14,339,382
現金及び現金同等物の増減額	△1,297,122	3,954,004
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期末残高	5,181,855	6,484,856

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1,297百万円減少したため、現金及び現金同等物の期末残高は5,181百万円となりました。

連結株主資本等変動計算書(要旨)

当期 (2006年12月1日～2007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	
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
当期純利益			4,557,882	4,557,882			4,557,882
株主資本以外の項目の 当期中の変動額(純額)					△8,034	△8,034	△8,034
当期中の変動額合計	8	8	4,030,732	4,030,749	△8,034	△8,034	4,022,715
2007年11月30日 残高	4,148,020	4,231,495	10,872,021	19,251,537	898	898	19,252,435

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
利益処分による利益配当			△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4,030百万円増加し、純資産合計は19,252百万円となりました。

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、株主の皆さまからのご質問・ご意見に、真摯にお答えしていきます。

「2007年11月期(第58期)中間期のご報告」にて実施した株主アンケートでは、多くの株主さまからご回答をいただきました。ここに厚く御礼申し上げます。



取締役 専務執行役員
管理部門統括
平野 昇

Q 屋上緑化に取り組んでいると聞きましたが、その内容を教えてください。

当社は、2006年6月に「原則、保有するすべての物件に屋上緑化を実施する」という方針を発表後、2007年11



高輪東誠ビル

月末現在までに35棟の屋上緑化を実施しました。

屋上緑化を施した高輪東誠ビルに温度センサーを設置・測定したところ、建築物の温度上昇を緩和する効果が確認できました。このような実験データを伴った当社の屋上緑化の取り組みが注目を浴び、テレビをはじめとする

10本以上のメディアに取り上げられました。今後も、CSR(企業の社会的責任)活動の一環として、屋上緑化を積極的に推進し、社会に貢献していきます。

Q トーセイのIR活動の取り組みについて教えてください。

当社のIR活動は、迅速、正確かつ公平な会社情報の開示を適切に行うことに加え、常に株主・投資家の皆さまの視点に立った活動を行えるよう心がけています。特に、株主の皆さまには、年2回送付の「株主の皆さまへ」(本冊子)をはじめ、当社ホームページ、株主総会後の事業戦略説明会などを通じて情報を発信しています。また



今後も、当社に対するご理解を深めていただくための活動を積極的に実施していきます。ご質問・ご意見などは、当社経営企画部までお願いいたします。また、ホームページを閲覧できる方は是非ともご覧いただければと存じます。

■ 当社ホームページ: www.toseicorp.co.jp

■ 経営企画部: 03-3435-2864

会社情報 (2007年11月30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	
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: 132名 連結: 194名	
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・ オフィスビル・商業店舗の開発事業、 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13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
	社外取締役	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

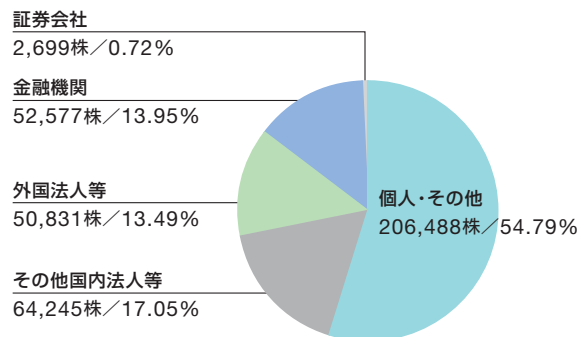
株式の状況 (2007年11月30日現在)

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	6,871名

大株主の状況

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
山口 誠一郎	138,855	36.84
有限会社セウスケピタル	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)	30,923	8.20
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウト	8,916	2.36
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	8,212	2.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,657	1.50
ビーエヌピー パリバ 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	5,100	1.35
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インク	4,974	1.31
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	4,845	1.28
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウツ イー アイエスジー	4,593	1.21

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、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ていますので、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。

TOSEI
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>



本冊子は、FSC認証紙を使用し、「Non-VOC」の大豆油を主体とした植物油系インキを使い、「水なし印刷」で印刷しています。