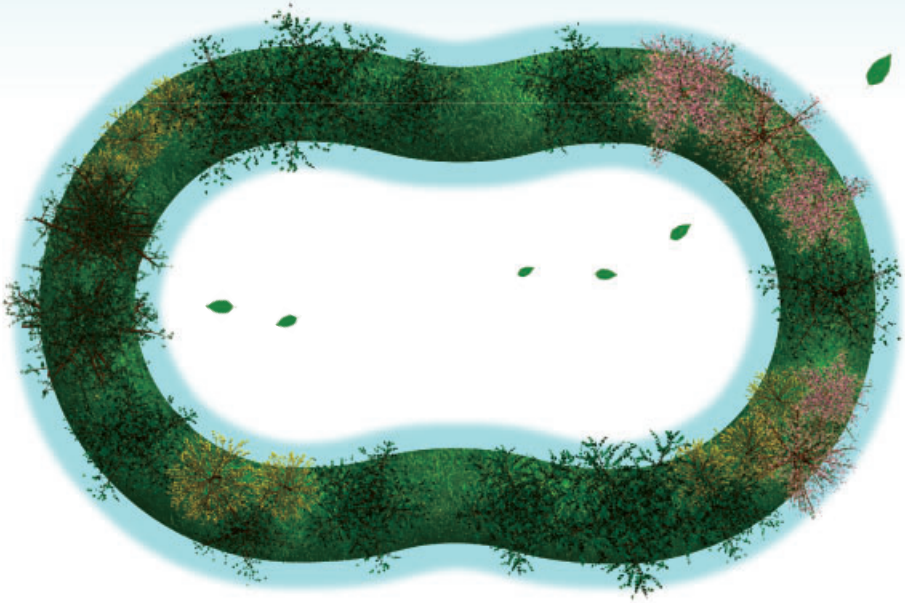


株主の皆さまへ

第59期

2008年11月期中間期のご報告

2007年12月1日～2008年5月31日

TOSEI
トーセイ株式会社
都市に、心を。

屋上緑化の取り組みについて

不動産ビジネスに携わる企業として私たちにできることは何なのか。
東京23区に特化した事業を展開している私たちが、事業を通じて社会に貢献できることは何だろうか。
地球温暖化が深刻化するなかで、「屋上緑化」を通じて環境に配慮していくことがトーセイらしさと考えました。
地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和に微力ながらでもお役に立てればと願い
トーセイは屋上緑化に取り組んでいます。2006年には、
原則として保有するすべてのビル・マンションの屋上を緑化する方針を打ち出し、
これまでに47棟、延べ床面積で約2,000m²を緑化しました。
トーセイは、従来の不動産業の概念にとらわれない新たな価値と感動を創造する
「都市創造業」として、これからも社会に貢献してまいります。

市場環境の変化に速やかに対応し当中間期も好業績を達成することができました

上期に大型物件の売却を早期に進め収益を確保しました。

昨年まで活況を呈していた不動産市場は、米国サブプライムローン問題、国内金融機関の不動産業向け融資姿勢の厳格化等により、売買が停滞し調整局面へ移行しました。また、本年に入り不動産業者の業績悪化が顕在化し倒産や減益となる業者が増加しました。

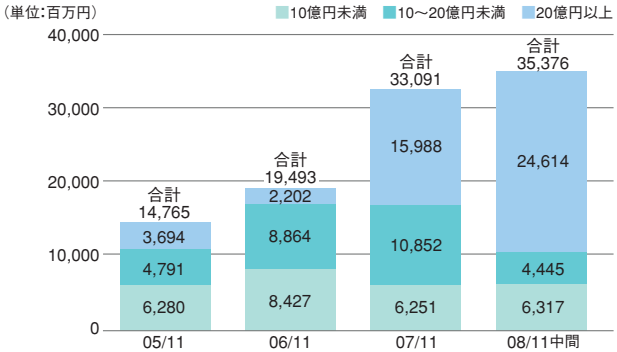
当社は当期の計画段階からこのような市場環境の変化に備え、当中間期までに高い利益率の大型物件の売却を積極的に進め、当中間期は売上高39,421百万円（前中間期比77.5％増）、営業利益13,756百万円（前中間期比355.6％増）、経常利益13,146百万円（前中間期比406.4％増）、中間純利益7,890百万円（前中間期比432.4％増）と通期計画の売上、利益を早期に確保しました。また、売却が順調に進捗したことにより自己資本比率は29.0％（前期末比6.9ポイント増）、営業キャッシュ・フロー14,434百万円（前期末△19,543百万円）など財務内容の安全性も高まりました。

2008年11月期（中間）の業績（連結）

（単位：百万円）

科　目	2007年11月期（中間）	2008年11月期（中間）	増　減	
				増減率（％）
売上高	22,205	39,421	17,215	77.5
営業利益	3,019	13,756	10,737	355.6
経常利益	2,595	13,146	10,550	406.4
中間純利益	1,482	7,890	6,408	432.4

取り扱い物件の規模別状況（売上高）推移



大型オフィスビルと駅近好立地の商業施設の取り組みに注力します。

不動産市況の低迷はしばらく続くと予想しておりますが、当社グループはかねてより6事業のバランスを調整することで環境変化の影響を受けにくい体質作りを進めておりました。

今後はこうした体質強化に加え、市況の見通しに柔軟に対応する事業を展開してまいります。

具体的には、当社の強みである東京23区を中心とした事業展開を継続し、そのなかでも投資家の需要が旺盛な大中型オフィスビルや安定的にテナントの確保が可能な駅近好立地の商業施設の取り組みに注力します。

また、この都心・大中型・好立地案件の仕入と売買を支えているのが、有力プレーヤーを厳選した「TOSEI情報ネットワーク」です。物件の取引を通じて長年にわたる信頼関係により培われたこのネットワークを更に充実させ質の高い物件の仕入れと多様な売却先を確保してまいります。

金融商品取引法への対応は早期に完了、今後とも国内外の有力な投資家との親交に努めます。

昨年施行された金融商品取引法により不動産ファンドのアセットマネジメント会社が法令上で定義され、具備すべき要件も明確化されました。これは同法に対応した体制整備を行えないアセットマネジメント会社は市場からの撤退を余儀なくされる反面、整備が完了したアセットマネジメント会社にとっては成長する機会となります。当社グループでは同法の施行にいち早く対応し投資運用業をはじめとする必要許認可等の取得を完了しました。今後は、体制整

平和島4丁目ビル

2009年春の竣工予定の「平和島4丁目ビル」(仮称)。当社グループは、人と環境に優しいオフィスビルの建築を進めています。

T'S BRIGHTIA吉祥寺

テナントフロアには大手アメリカンカジュアルウェア『エディー・バウアー』の入居が決定しています。

備が進展したことにより従来から協業体制にある国内有力投資家に加え、欧米・アジア等の海外投資家との親交を拡大してまいります。

下期は利益の見込めない物件を早期に販売するも通期の業績は前期比で大幅な増収増益を予定しております。

当社は、中間決算時に足元の不動産市況の低迷に鑑み、一部の棚卸資産（物件）の売上想定額を見直し、引き下げを行いました。また、仕入れの厳格化や利益の見込めない物件を早期に販売するなど、仕入・販売計画の見直しも行いましたが、通期の業績予想は前期比では大幅な増収増益を予定しております。

また、当期は「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」を掲げた中期経営計画「GROWING UP 2008」の最終年度です。数値目標は中間期でほぼ達成していますので、期末に向けてプロモーション展開やコーポレートガバナンスの充実など「企業ブランドの確立」を更に推し進めてまいります。

今後も株主の皆さまのご期待にお応えしてまいります。

当社グループでは「私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として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。」という企業理念のもと6事業の相乗効果を高めグループ企業価値の拡大に努め、今後も株主の皆さまのご期待にお応えしてまいります。

株主の皆さまにおかれましては、引き続きご支援ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

2008年11月期（通期）の業績（連結）予想推移

（単位：百万円）

科　目	2007年11月期（業績）	中間時見込業績予想（7月10日発表）（連結）	増　減	増減率（%）
売上高	40,085	53,776	13,691	34.2
営業利益	9,006	12,643	3,637	40.4
経常利益	7,949	11,088	3,139	39.5
当期純利益	4,557	6,567	2,010	44.1

2008年8月
代表取締役社長
山口誠一郎

事業ハイライト

当社グループでは、不動産と金融とものづくりを融合した6事業の相乗効果により高い収益を実現するとともに、各事業において更なる成長に向けた基盤整備を行っております。ここでは、主力3事業の概要と当中間期（2007年12月1日～2008年5月31日）の活動内容についてご紹介致します。

不動産流動化事業

不動産流動化事業は、資産価値の下がった不動産を購入し、設備の改善、デザイン性の向上、違法建築の是正などを施した後、稼働率を向上し不動産の価値を再生した上で販売する事業です。

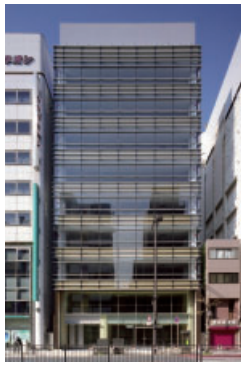
当中間期は、大型物件の売却により事業全体の売上・利益を牽引したほか、中型物件のオフィスビル、駅前好立地の商業施設等の仕入を行いました。

日本橋浜町ビル

不動産開発事業

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

当中間期は、予定していた投資家向け収益マンションの販売を完了したほか、分譲マンションの販売を順次開始しました。仕入は大型オフィスビルの開発用地を中心に行い、環境配慮型大型オフィスビル「平和島4丁目ビルプロジェクト」も順調に事業を推進しております。



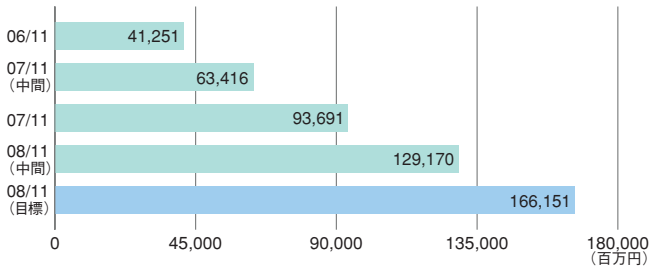
神田小川町トーセイビルⅡ

不動産ファンド事業

不動産ファンド事業は、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、投資家のニーズに合致した不動産の購入・保有・処分に関するアドバイスなどを行っております。

当中間期は、収入の源泉であるアセットマネジメント受託資産残高を前期末の93,691百万円から37.9%増の129,170百万円へ伸張させました。

アセットマネジメント受託資産残高の推移



IR活動

当中間期は、適時適切な開示に加え、特に注力した点としてIR説明会の回数を個人、機関投資家共に増加しました。情報発信の基幹ツールである当社ホームページにおいてはQ&Aの充実、メール問合せフォームの開設（8月末予定）を行うなど投資家の皆さまとのコミュニケーション機会の創出に努めました。また、英文ツールの充実、欧州、アジアの機関投資家ミーティング等、海外投資家向けIRも強化しました。

7月10日中間決算説明会にて当社HP上に、中間決算説明会の動画を配信中（当年10月10日まで）

4月に行った個人投資家説明会では、約500名の方にご来場いただきました

PR活動

左上／都営バスのバスラッピング：当年7月より12月まで新橋―渋谷間を中心にトーセイバスが走ります
右／屋上看板広告：表参道

当年2月に実施した調査の結果、東京23区在職のビジネスマンを対象とした当社の認知率は10.9%となりました。認知向上を図るべく例年実施している交通広告、屋外看板広告への出稿に加え、サッカーワールドカップ予選にも看板広告を出稿しました。また、日経ビジネスなどの経済誌に記事広告を出稿し当社の事業活動の理解促進にも努めました。その他「ガイアの夜明け」「めざましテレビ」等の取材をうけ当社の先進的な事業活動、屋上緑化の取り組み等が放映されました。

商業ビルブランド「T'S BRIGHTIA」

当社は今後、新規で自社開発する商業ビルのブランド名称を「T'S BRIGHTIA」（ティーズブライティア）に統一してまいります。新ブランド「T'S BRIGHTIA」は「T'S（トーセイの）」と「BRIGHT（明るさ・輝き・聡明さ）」との造語で、「トーセイが街に、人にお届けする、暮らしがひときわ明るく輝く舞台」という意味を込めており、当社の「都市に、心を。」という企業メッセージをダイレクトに発信する場に育ててまいります。

T'S BRIGHTIA
ときわ台

T'S BRIGHTIA
下北沢

「2007年11月期
（第58期）のご報告」にて
実施したアンケートでは、
多くの株主さまにご回答いただき、
誠にありがとうございました。
このページでは、
株主の皆さまからいただいた
ご質問の一部をご紹介すると
ともに、その内容について
お答えしてまいります。

取締役　専務執行役員
管理部門統括
平野 昇

取締役　常務執行役員
管理部門副統括
内藤俊一郎

Q 不動産流動化事業で行うバリューアップとは何ですか？

A 当社の行うバリューアップの特長は、不動産を単にリニューアルし利便性や機能性を向上させるだけでなく、所有する人の「満足」やそこで働く人の「誇り」を提供することも重視し、総合的な不動産の「価値再生」の実現に努めているところです。

バリューアップの具体的なプランとしては、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「デザイン性の向上」、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「リースアップ」などがあります。

神田駅前ビルバリューアップ例

Before

Value UP

After

Q 東京都審査会で「経営革新計画」の承認を受けたということですが内容を教えてください。

A 「経営革新計画」とは、中小企業の新たな事業活動の促進に関する法律に基づくもので、計画が承認されると、税の優遇措置、投資・補助金の支援措置等のメリットがあります。当社は「不動産流動化事業において手掛ける原則全件に屋上緑化を施す取り組み」を「環境にやさしい不動産の価値再生事業」と定義した実施計画が承認されました。これにより税の優遇措置を当期より3年間適用されることとなりました。

Q 分譲マンション市場が低迷しているようですが、マンションの販売状況はいかがですか？

A 59期（今期）の売上計画537億円のうち分譲マンションの売上計画は2棟で約30億円であり、全売上計画の約5.6%に留まります。

また、当社の分譲マンションは市場動向を熟慮した上で販売価格を設定しており、現在販売中の物件においては周辺相場と比べリーズナブルな価格設定をすることで、早期完売を目指しております。尚、来期の分譲マンションの販売計画はございません。

Q 人材採用、育成に関しての取り組みを教えてください。

A 中期経営計画作成当初の2008年11月末の人員計画は170名でしたが、大幅な増収増益を達成した事業活動に牽引され2008年5月時点の従業員数は222名になりました。

また、高いスキルを持った社員の採用を行う一方で、組織力を高めるための教育にも力を注いでおります。具体的には、個別のスキルを高める研修や教育支援制度のほか、上場企業の社員として必須であるコンプライアンス研修、各ポジションに必要なスキルを身に付ける階層別研修など、多様なメニューで人材の育成を図っております。

2008年4月に10名の新卒者が入社しました。

- 当社では、継続的なIR活動の一環として、今回も株主さまの声をお聞かせいただくためのアンケートを実施致します。裏表紙をご覧いただき、是非アンケートへのご協力をお願い致します。
- HPの「よくあるご質問（Q&A）」の内容の充実を更に図っております。是非、ご活用ください。
http://www.toseicorp.co.jp

連結財務諸表

中間連結貸借対照表(要旨)

(単位:千円)

科目	当中間期末	前期末
	2008年5月31日現在	2007年11月30日現在
(資産の部)		
流動資産	76,582,534	71,631,482
現金及び預金	13,113,085	5,181,855
棚卸資産	61,683,118	62,905,281
固定資産	14,038,536	15,290,892
有形固定資産	13,060,182	13,499,488
無形固定資産	174,841	156,951
投資その他の資産	803,513	1,634,452
資産合計	90,621,071	86,922,374
(負債の部)		
流動負債	38,784,132	50,620,695
1年以内返済予定長期借入金	27,124,196	41,937,056
固定負債	25,528,271	17,049,242
長期借入金	23,403,425	13,829,583
負債合計	64,312,403	67,669,938
(純資産の部)		
株主資本	26,313,434	19,251,537
評価・換算差額等	△4,767	898
純資産合計	26,308,667	19,252,435
負債純資産合計	90,621,071	86,922,374

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
	自2007年12月1日 至2008年5月31日	自2006年12月1日 至2007年5月31日
売上高	39,421,268	22,205,294
売上原価	23,910,476	17,784,846
売上総利益	15,510,791	4,420,447
販売費及び一般管理費	1,754,692	1,401,354
営業利益	13,756,099	3,019,093
営業外収益	42,026	41,813
営業外費用	651,822	465,029
経常利益	13,146,302	2,595,878
特別利益	189,043	15,854
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	13,335,346	2,606,270
匿名組合損益分配額	—	345
税金等調整前中間純利益	13,335,346	2,605,924
法人税、住民税及び事業税	5,758,551	1,297,771
法人税等調整額	△314,149	△173,946
中間純利益	7,890,945	1,482,099

中間連結株主資本等変動計算書(要旨) 当中間期(自2007年12月1日 至2008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
	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	純資産合計
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
当中間期中の変動額							
剰余金の配当			△829,048	△829,048			△829,048
中間純利益			7,890,945	7,890,945			7,890,945
株主資本以外の項目の当中間期中の変動額(純額)					△5,665	△5,665	△5,665
当中間期中の変動額合計	—	—	7,061,897	7,061,897	△5,665	△5,665	7,056,231
2008年5月31日　残高	4,148,020	4,231,495	17,933,918	26,313,434	△4,767	△4,767	26,308,667

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
	自2007年12月1日 至2008年5月31日	自2006年12月1日 至2007年5月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	14,434,994	△11,542,784
投資活動による キャッシュ・フロー	1,362,564	△328,204
財務活動による キャッシュ・フロー	△7,866,330	11,366,323
現金及び現金同等物の増減額	7,931,229	△504,665
現金及び現金同等物の期首残高	5,181,855	6,484,856
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	13,113,085	5,974,312

解説

貸借対照表分析／棚卸資産（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）は第一四半期で大型物件を売却し大きく減少したものの第二四半期で順調な仕入が行われたことにより前期末比12億円の減少となりました。

借入金は大型物件の売却により前期末比70億円の減少となり、自己資本比率は前期末比で6.9ポイント増加の29.0%となりました。

損益計算書分析／当中間期は物件を早期に売却したことにより、売上高は前中間期比で172億円増加の394億円となり、経常利益は105億円増加の131億円となりました。

販売管理費は、期中平均人員が前中間期比で56名増加の226名となり人件費及びその教育にかかる研修費の増加に伴い17億円となりました。

キャッシュ・フロー計算書分析／現金及び現金同等物の中間期末残高は、税金等調整前中間純利益133億円を計上したことに加え物件の売却が仕入を上回ったことにより、前中間期末比71億円増加の131億円となりました。

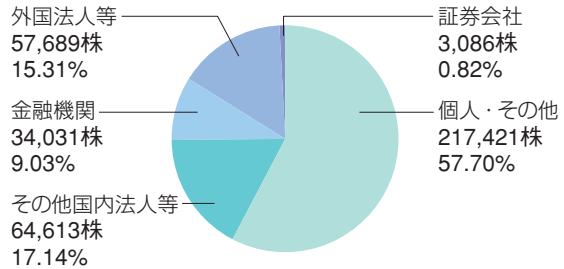
株式の状況

発行可能株式総数	1,500,000株
発行済株式の総数	376,840株
株主数	7,005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）	24,603	6.52
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	8,663	2.29
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	7,690	2.04
ピクテ アンド シエ	3,766	0.99
エスアイエス セガ インターセトル エージー	3,576	0.94
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジェイピーアールデイ アイエスジー エフイー —エイシー	3,414	0.90
バンク プリベ エドモンド デ ロスチャイルド ヨーロッパ	3,254	0.86
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3,061	0.81

所有者別株式分布状況



都市に、心を。

トーセイは、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「都市創造業」として、都市の魅力を高めることを目指しています。魅力的な都市をつくるためには、すべてを壊して建て替えるのではなく、それぞれの土地が持つ個性にあわせた柔軟な取り組みが必要であると考えています。
新たな価値と感動を創造するため、心を込めて、都市をつくりあげていく――「都市に、心を。」は、こうした思いを表しています。

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 本店および全国各支店
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。

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

TOSEI

- は無限大(∞)の成長性と可能性を表現
- は不動産と金融の融合とグローバルなビジネスフィールドを表現
- はフレキシビリティ(柔軟性)を表現

株主の皆さまの声をお聞かせください

当社では、株主の皆さまの声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、以下のいずれかの方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

①同封のアンケートはがきにご記入のうえ、ポストにご投函ください。
②下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

http://www.e-kabunushi.com
アクセスコード 8923

いいかぶ　検索

Yahoo!、MSN、exciteのサイト内にある検索窓に、いいかぶと4文字入れて検索してください。

空メールによりURL自動返信
kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)
アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

●本アンケートの回答期間は2008年10月31日まで(はがきの場合は同日必着)です。

※の方法(指定のアンケートサイト)にてご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円分)を進呈させていただきます。

e-株主リサーチ

※本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。(株式会社エーツーメディアについての詳細http://www.a2media.co.jp) ※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただき、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問合わせ
「e-株主リサーチ事務局」
TEL:03-5777-3900(平日 10:00～17:30)
MAIL:info@e-kabunushi.com

ISO 9001
JQA QMA11353
建築企画部
マンション企画・設計・工事管理
及びアフターサービス(定期点検)

FSC ミックス品
FSC認証林及び管理された森林からの製品グループです
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-2499
© 1996 Forest Stewardship Council

PRINTED WITH SOY INK
NON VOC for waterless printing

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。