TOSEI
トーセイ株式会社

株主の皆さまへ

第59期

2008年11月期のご報告
（2007年12月1日～2008年11月30日）

都市に、心を。

社長メッセージ

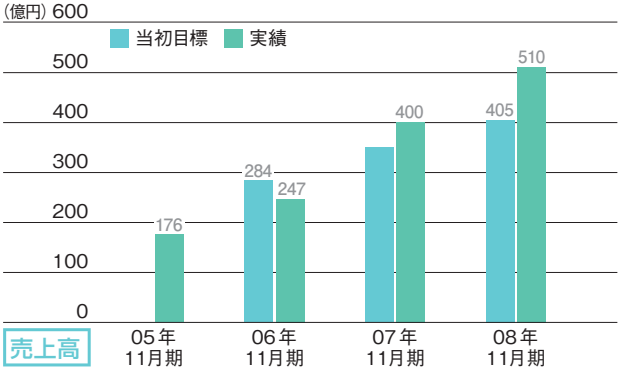
厳しい事業環境の中、将来を見据えて財務健全性の向上に注力しました。2009年11月期は新中期経営計画「Charge up 2011」のもと、更なる企業価値の向上にまい進していきます。

連結売上高510億円達成。連結経常利益は中間期で131億円(過去最高益に相当)を達成。その後、財務健全性の向上のため、低価法の早期適用により棚卸資産の評価損を計上し、連結経常利益は63億円。

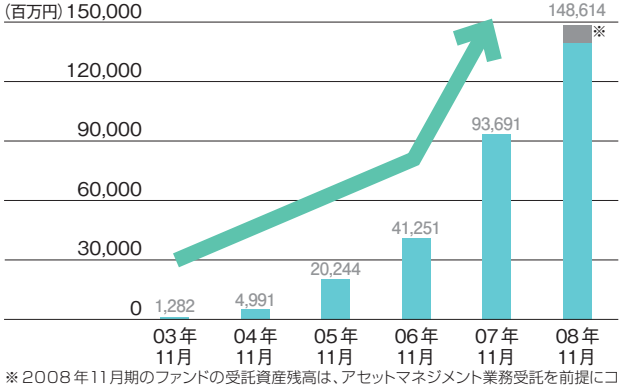
当社グループが属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮の影響を受け不動産業向け融資は停滞し、資金調達に苦慮する上場不動産会社、投資法人、建設会社が相次いで破綻するなど事業環境は著しく悪化しました。

このような事業環境の中、当社グループでは東京都区部

前中期経営計画と実績



ファンドの受託資産残高の推移



※2008年11月期のファンドの受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります

を中心とする不動産の価値再生を目的に、６事業の相乗効果を高めてグループ企業価値の拡大に全力を尽くしてまいりました。特に当期は物件の仕入れを慎重に行い、棚卸不動産の販売に注力し、有利子負債の圧縮を行い、財務健全性の向上に努めました。また、更なる向上のため、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（以下、「低価法」）の早期適用を行い、評価損5,829百万円を売上原価に計上し、棚卸資産の含み損を一掃しました。その結果、売上高51,041百万円（前期比27.3％増）、経常利益6,376百万円（前期比19.8％減）、当期純利益3,463百万円（前期比24.0％減）となりました。なお、財務健全性を表す連結自己資本比率は、期初約22％から期末約28％と大きく上昇しました。

また、2008年11月期は、「企業規模倍増」と「企業ブランドの確立」を2大テーマに掲げた中期経営計画「GROWING UP 2008」の最終年度でもありました。「企業規模倍増」については、2008年11月期で売上高、経常利益とも当初計画を達成することができました。「企業ブランドの確立」については、新社名・理念体系制定、東証２部上場、屋上緑化の推進等、多様な施策を実施し、社名認知度も向上するなど一定の成果を上げることができました。

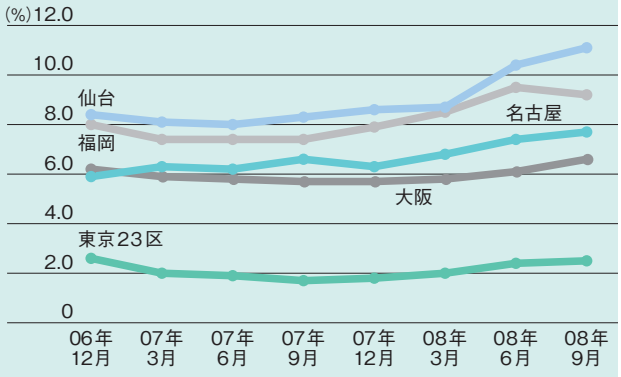
不動産市場の悪化が進展する中、様々な施策を展開し、利益の確保に努めました。

当期における国内不動産市場では、不動産取引の減少、空室率の上昇など市況の悪化が進みました。そうした環境下において当社グループでは様々な施策を展開し、利益の確保に努めました。

不動産流動化事業では、テナントニーズに沿ったバリューアップとリーシング活動によりテナント入居率を高め、当社独自の販売ネットワーク「300社700人リスト」を活用した販売活動により、上期は15棟、下期は19棟、年間合計34棟の販売を完了することができました。

不動産開発事業では、新たな試みとして商業施設ブラン

主要都市別空室率の推移　出所：「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成



THE パームス日本橋横山町

屋上に緑化とベンチを配置し入居者に開放したほか、入居者のペットを散歩させられるドッグランを設置しました。ドッグランの設置は稀なため周囲から大きな反響がよせられました。

ド『T'S BRIGHTIA』を立ち上げました。期中に竣工した『T'S BRIGHTIA吉祥寺』は、吉祥寺駅と井の頭公園の中間に位置する好立地と洗練されたデザインにより、竣工前に優良テナントを誘致することができました。

不動産ファンド事業では、100%子会社が投資運用業を取得するなど、金融商品取引法に対応した体制整備を完了し、国内外の有力投資家との親交を深め、不動産ファンドの受託資産残高は1,395億円（前期比49%増）、アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した90億円を含めると1,486億円まで伸張することができました。

2009年11月期は引き続き厳しい環境が予想される中、来るべき投資機会に備え、更なる財務健全性の向上を図ってまいります。

2009年11月期における当社グループを取り巻く事業環境は、政府、関係官庁より矢継ぎ早に出された不動産市場活性化のための緊急対策等により、市場の関係者からは資金調達環境の改善が期待されておりますが、不動産投資市場を牽引してきた不動産ファンド等の証券化スキームの停滞、商業用不動産担保証券（CMBS）などに支えられてきたレバレッジ機能の低下、また、実体経済の不透明感により、不動産市場の回復は相応の時間を要すると思われます。

当社グループでは、来るべき投資機会に備え、財務健全性の向上に注力してまいります。

具体的には、棚卸不動産にテナントニーズに即したバリューアップやリーシングを施し、物件自体の収益力を高め、物件の販売を推し進めるほか、物件の仕入れは慎重に行ってまいります。

また、資産の拡大に頼らず安定した収入を得られるフィービジネス（不動産ファンド事業、不動産管理事業）にも注力してまいります。不動産ファンド事業では、資金調達環境の悪化などによりファンド会社の優勝劣敗が進む中、2009年11月期を更なる事業の拡張期と捉え、国内外の投資家

T'S BRIGHTIA吉祥寺

エディー・バウアー入居後のT'S BRIGHTIA吉祥寺

新宿5丁目ビルプロジェクト

神田小川町トーセイビルⅡ

との親交によりファンドの受託資産拡張を図ってまいります。また、不動産管理事業におきましては、子会社トーセイ・コミュニティ(株)が長年培ってまいりました信頼をもとに管理受託棟数の増加に努めてまいります。

新中期経営計画「Charge up 2011」(2009年11月期～2011年11月期)を策定しました。

当社グループでは、不透明な環境下、今後の3年間を、企業基盤を確固たるものとし、来るべき好機に更なる成長をするための礎を築く期間と位置づけ「Charge up 2011」(2009年11月期～2011年11月期)を策定いたしました。

今後も当社グループはより一層の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る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更なるご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

2009年11月期事業計画

(単位:百万円)

	2007年11月期(連結)	2008年11月期(連結)	2009年11月期予想(連結)
売上高	40,085	51,041	42,829
経常利益	7,949	6,376	3,004
当期純利益	4,557	3,463	1,881
ファンドの受託資産残高	93,691	148,614 ※	222,200

※2008年11月期のファンドの受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります

2009年2月
代表取締役社長
山口誠一郎

新中期経営計画「Charge up 2011」(2009年11月期～2011年11月期)

基本方針

- **激動の時代を乗り越え、飛躍のためのインフラを構築し、企業としての質的向上を図る**
- **グローバルな発想を持つプロフェッショナルの育成と、組織力の強化を推進する**
- **世界の不動産投資資金と、東京の架け橋を目指す**

基本施策

1「企業経営品質の追求」

- 信頼の企業ブランド構築
- 高品質なコーポレート・ガバナンスへの取り組み
- グローバルな発想を持つグローバルな企業の志向

2「人財・組織力の強化」

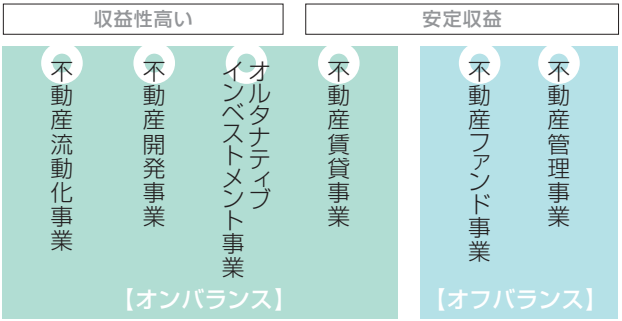
- 社員個々人のプロフェッショナル化及びマネジメント力の強化
- 部署の総合力の向上・組織力の強化と一層の権限委譲の推進
- 適切な内部管理体制の運営と社会規範意識の向上

3「事業・業務・インフラの向上」

- 顧客ニーズを重視した事業展開と利益の源泉となる付加価値の創造
- フィービジネスの拡大によるバランスシートに依存しない体質の推進
- 事業運営・ノウハウの蓄積におけるインフラ整備と効果的な運用

トーセイの事業紹介

当社グループではオンバランス（当社資産）で収益性が高い「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「オルタナティブインベストメント事業」、オンバランスで収益が安定している「不動産賃貸事業」、オフバランス（他社資産）で収益が安定している「不動産ファンド事業」、「不動産管理事業」の不動産と金融、環境を融合した6事業をバランスを注視しつつ、相乗効果を高めながら推進し、グループ企業価値の拡大に全力を尽くしております。



不動産流動化事業

資産価値の劣化した不動産を取得し、エリアの特性やテナント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」を様々な投資家やエンドユーザーに販売してまいります。

不動産賃貸事業

当社グループでは東京23区内を中心にオフィスビル、マンション、店舗、駐車場などを所有し、エンドユーザーに賃貸することで安定的な収入を得ております。

不動産開発事業

取得した土地の特性を検証し、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。開発メニューはオフィスビルから商業施設、マンション、戸建住宅まで多彩な対応を可能としております。

不動産ファンド事業

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などを行っております。

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回収や代物弁済で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に対しM&A等により投資を行っております。

不動産管理事業

建物、施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及び改修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。

環境配慮への取り組み

環境に配慮した不動産の提供 CASBEE（キャスビー）格付け取得への取り組みを開始

当社は、2006年より原則、保有する物件すべてに屋上緑化を実施するなど、「不動産と環境の融合」を推進しており、2008年11月期末時点で、累計52棟、約2,300㎡の屋上緑化を実施しております。

また、昨今の社会的な省エネ、環境保全に関する気運の高まり、日本版「グリーン・ニューディール構想」などの政策・税制改正に速やかに対応するとともに、更なる環境付加価値の高い不動産の提供を目指し、「CASBEE」※格付け取得への取り組みに着手いたしました。

現在、当社では「平和島トーセイビル」（2009年2月竣工予定）、「蒲田ビルプロジェクト」（2010年2月竣工予定）において、「CASBEE」の格付け取得を目指し、環境負荷を軽減する各種施策の導入を推進しております。

「CASBEE」をはじめとした新たな環境ビジネスへの取り組みは、質の高い商品を市場へ提供するに留まらず、市場のニーズを下支えに投資商品としてのポテンシャルを高めることから、業績への貢献を期待しております。

※「CASBEE」とは（建築物総合環境性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）の略で、建物の環境性能を示す新たなシステムとして注目を浴びています。

平和島トーセイビル

蒲田ビルプロジェクト

屋上緑化施工例

虎ノ門トーセイビル

虎ノ門トーセイビル

高輪東誠ビル

THEパームス日本橋横山町

連結財務諸表

連結貸借対照表（要旨）

（単位:百万円）

		2006年11月期	2007年11月期	2008年11月期
（▼資産の部）	現金及び預金	6,644	5,181	7,704
	棚卸資産（不動産）	40,041	62,905	53,440
	固定資産（不動産）	8,034	13,420	12,480
	その他資産	5,416	5,414	4,684
資産合計		60,136	86,922	78,309
（▼負債の部）	有利子負債	38,547	59,690	47,631
	有利子負債（短期）	13,909	45,587	25,769
	有利子負債（長期）	24,638	14,103	21,861
	その他の負債	6,359	7,979	8,790
（▼純資産の部）	純資産	15,229	19,252	21,887
負債純資産合計		60,136	86,922	78,309

POINT

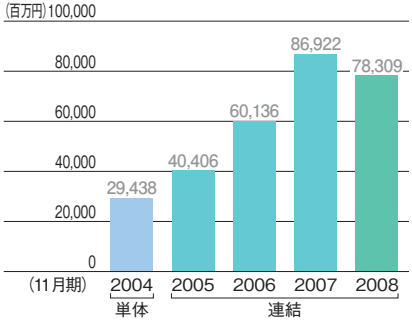
【棚卸資産】慎重に物件の仕入れ（275億円）を行う一方、既存物件の販売促進（311億円）に努めた結果に加え、更に低価法の早期適用により評価損（58億円）を簿価から切り下げたため、当期末の棚卸資産残高は、前期と比較して94億円減少の534億円となりました。

【現金及び預金】物件の販売を進め、現金及び預金は前期末と比較して25億円増加の77億円となりました。

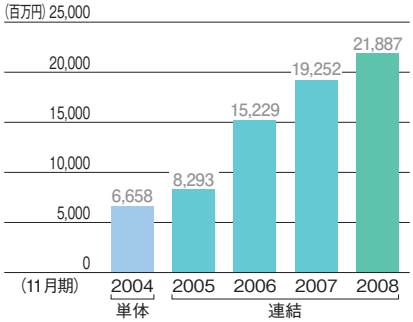
【有利子負債】当期末の有利子負債残高は前期末と比較して120億円減少の476億円となりました。内訳は、短期有利子負債が257億円、長期有利負債が218億円となり、長期の比率が高まりました。

【純資産】当期純利益が積みあがったことから、純資産は前期末と比較して26億円増加の218億円となりました。財務健全性を表す自己資本比率は、前期比5.8ポイント上昇し、27.9%となりました。

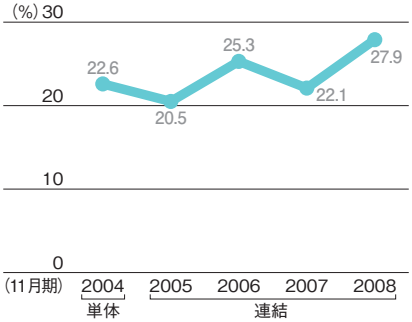
総資産



純資産



自己資本比率



連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

	2006年11月期	2007年11月期	2008年11月期
売上高	24,741	40,085	51,041
売上原価	16,584	27,968	40,001
売上総利益	8,157	12,117	11,039
販売費及び一般管理費	2,256	3,110	3,477
営業利益	5,900	9,006	7,562
経常利益	5,323	7,949	6,376
当期純利益	2,737	4,557	3,463

POINT 【売上高】売上高は前期比109億円増加の510億円となりました。上期に大型物件の販売を推し進めた不動産流動化事業の売上高が前期比147億円増の390億円となり、大きく寄与しました。

【経常利益・当期純利益】経常利益は、中間期で131億円（過去最高益に相当）を達成したものの、低価法の早期適用により、評価損（58億円）を売上原価に計上したため、前期と比較し15億円減少の63億円、当期純利益は10億円減少の34億円となりました。

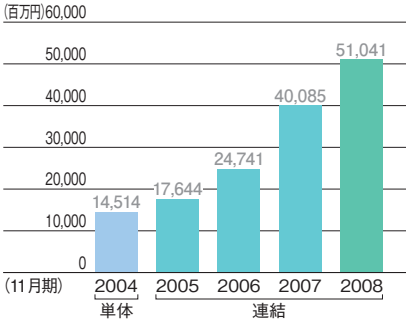
連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

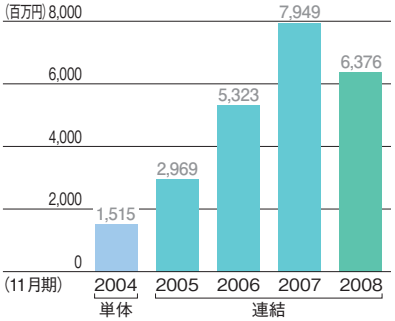
	2006年11月期	2007年11月期	2008年11月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,857	△19,543	14,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	471	△2,066	959
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,339	20,312	△12,886
現金及び現金同等物の増減額	3,954	△1,297	2,172
現金及び現金同等物の期首残高	2,530	6,484	5,181
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	—	△5	—
現金及び現金同等物の期末残高	6,484	5,181	7,354

POINT 【営業・財務キャッシュ・フロー】営業活動によるキャッシュ・フローは税金等調整前当期純利益62億円を計上したことに加え、物件の売却によりプラスに転じました。財務活動によるキャッシュ・フローは物件の売却による有利子負債の返済によりマイナスに転じ、その結果現金及び現金同等物は21億円増加し、期末残高は73億円となりました。

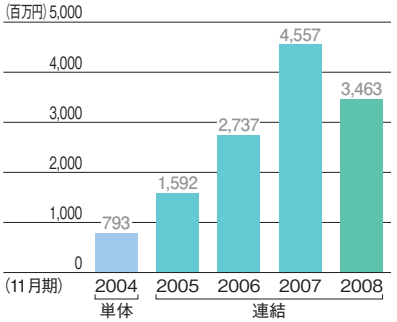
売上高



経常利益



当期純利益



コミュニケーション広場

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、
株主の皆さまからいただいたご質問・ご意見に、
真摯に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 不動産売買取引が停滞し、不動産会社の倒産が多く見られるのですが トーセイの売買状況を教えてください。

A あらゆる不動産の売買が停滞しているわけではございません。REITやファンドの物件購入は減少しておりますが、一般法人や個人投資家は、自己使用あるいは、価格や収益性を考慮して購入されておりますし、分譲マンションについてもエリアや価格に加え、その商品特性によって需要があります。当社ではサイズは小型から大型、用途もオフィス、商業、マンションなど幅広い商品ラインアップを保有しており、それぞれの商品に多様の顧客層を保有しております。

なお、当社では、市場が急速に悪化した2008年11月期においても、全事業で上期21棟、下期22棟の販売を行うことができました。

MSセンタービル

Q トーセイの商業施設ブランド『T'S BRIGHTIA』(ティーズブライティア)について教えてください。

T'S BRIGHTIA 下北沢

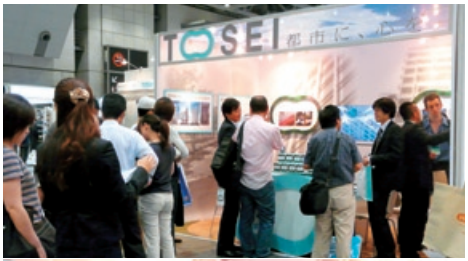
A トーセイの商業施設ブランド『T'S BRIGHTIA』には、「トーセイが街に、人にお届けする、暮らしがひときわ明るく輝く舞台」という意味が込められております。2008年3月に竣工した『T'S BRIGHTIA吉祥寺』を第一弾に、下北沢(世田谷区)、ときわ台(板橋区)など続々と展開してまいります。どの物件も洗練されたデザインと駅近の好立地により周囲から大きな反響を頂いております。

Q IR・PR活動について教えてください。

A IR活動は適時適切な開示に加え、個人投資家の皆さまとの接点増加に注力し、個人投資家向けIR説明会の回数を増加するなど当社への理解促進に努めました。

PR活動では、多様なプロモーション活動により社名認知度は2008年2月より5.3ポイントアップし18.8%となりました。

重要な情報発信ツールであるホームページも年々工夫を重ねた結果、Webサイトの評価・アドバイス・構築サービスを行うゴメス・コンサルティング株式会社が2008年4月に発表した「IRサイトランキング」において、総合不動産部門で3位、東証二部市場部門で1位を頂くことができました。



Gomez IR Site Ranking IRサイト総合 優秀企業 2008年3月

全業ホームページ 優秀サイト 2008 日興アイ・アール 総合ランキング

株式の状況（2008年11月30日現在）

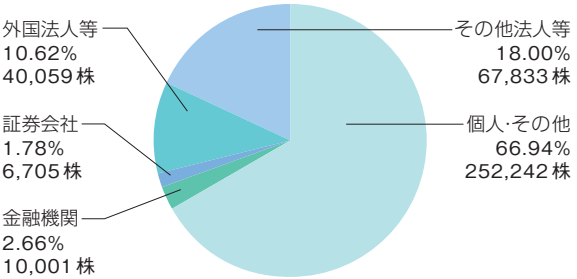
株式の状況

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	8,241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
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション	6,670	1.76
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,517	1.46
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 ジエイピーアール デイ アイエスジー エフイー ーエイシー	5,102	1.35
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	4,672	1.23
三菱UFJキャピタル株式会社	4,500	1.19
株式会社SBI証券 自己融資口	3,890	1.03
メロン バンク トリーティー クライアンツ オムニバス	2,500	0.66
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,494	0.66

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に、
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。

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

株主メモ

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	毎年2月下旬
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日、11月30日
単元株式数	1株
株主名簿管理人 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
公告方法	電子公告（http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html） ただし、電子公告によることができない事故その他の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。

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。	〒168-8507 東京都杉並区和泉2-8-4
電話お問い合わせ先		0120-288-324（フリーダイヤル）
お取扱店		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
ご注意	未払配当金の支払、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。	株式売買はできません。電子化前に名義書換を失念してお手元に他人名義の株券がある場合は至急ご連絡ください。

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

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、アンケートへのご協力をお願いいたします。

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。

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。

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）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。

●アンケートのお問い合わせ
「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
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。