

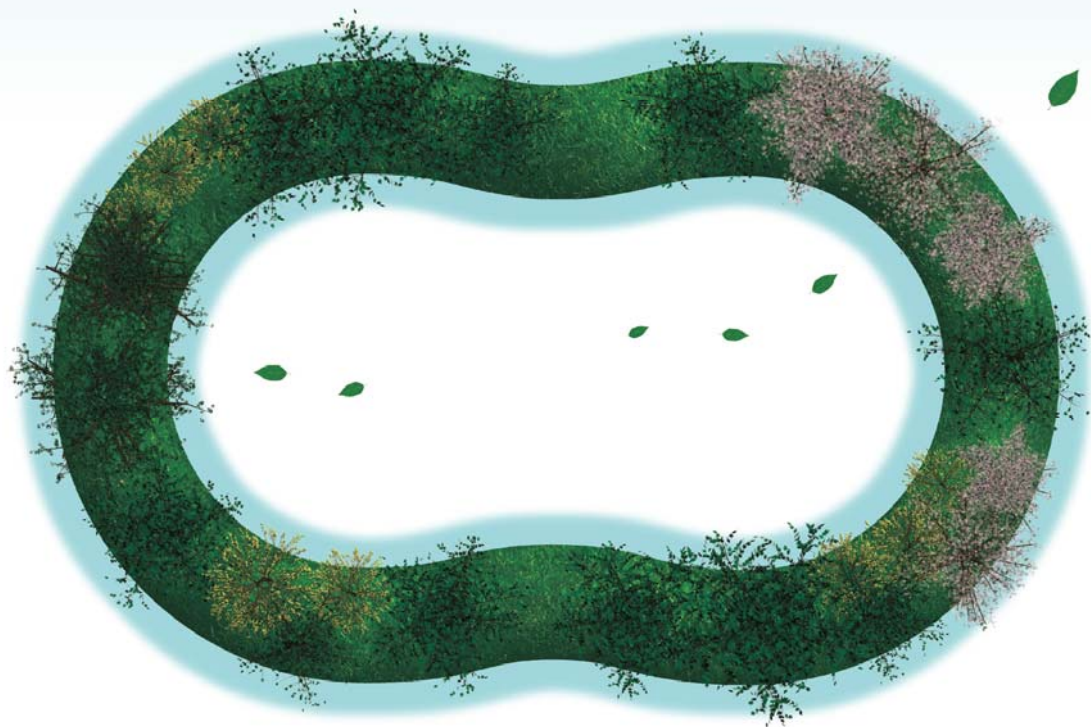
FACT BOOK 2008

For the year ended November 30, 2008

T O S E I

トーセイ株式会社

都市に、心を。



目次

Contents

・財務ハイライト	Financial Highlights	1
・財務資料	Financial Data and Performance Indicators	2
・一株当たり指標及びその他指標	Per Share and Other Indicators	3
・貸借対照表	Balance Sheets	3
・損益計算書	Statements of Operations	4
・キャッシュフロー計算書	Statements of Cash Flows	4
・事業部別売上高内訳	Breakdown of Revenues by Business	5
・事業別販売面積及び賃貸面積	Area Sold and Rented by Business	6
・アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	6

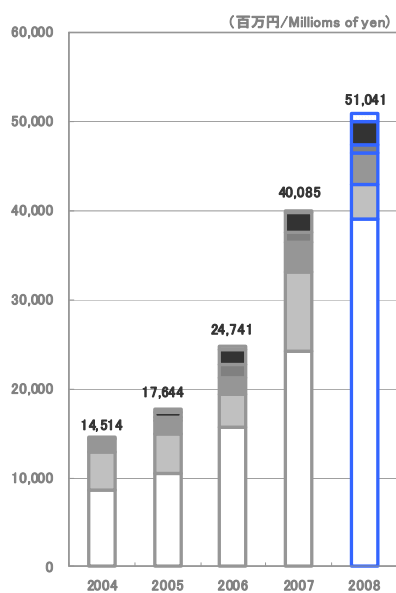
財務ハイライト Financial Highlights

百万円 (¥ million)		単体 Non-consolidated	連結 Consolidated				
		2004	2005	2006	2007	2008	
売上高	Revenues	14,514	17,644	24,741	40,085	51,041	
不動産流動化事業	Real Estate Revitalization Business	8,631	10,400	15,650	24,310	39,034	
不動産開発事業	Real Estate Development Business	4,209	4,466	3,842	8,781	4,029	
不動産賃貸事業	Real Estate Rental Business	1,501	1,645	1,836	3,375	3,482	
不動産ファンド事業	Real Estate Fund Business	171	349	1,405	1,119	867	
不動産管理事業	Property Management Business	—	562	1,671	2,238	2,512	
オルタナティブインベストメント事業	Alternative Investment Business	—	220	335	260	1,113	
営業利益	Operating income	2,093	3,536	5,900	9,006	7,562	
経常利益	Ordinary income	1,515	2,969	5,323	7,949	6,376	
当期純利益	Net income	793	1,592	2,737	4,557	3,463	
総資産	Total assets	29,438	40,406	60,136	86,922	78,309	
純資産	Net assets	6,658	8,293	15,229	19,252	21,887	

※2005年11月期に事業セグメントの組み換えを行っているため、2004年11月期の事業セグメント別の売上高は、遡及修正後の数値を記載しております

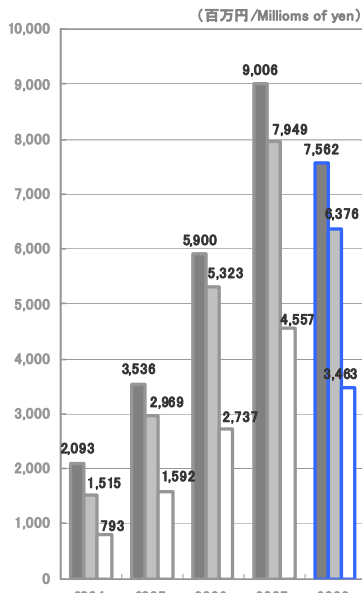
Segment sales figures for the year ended November 2004 and prior periods have been retroactively adjusted to reflect business segment reclassifications as of the year ended November 2005.

売上高 Revenues



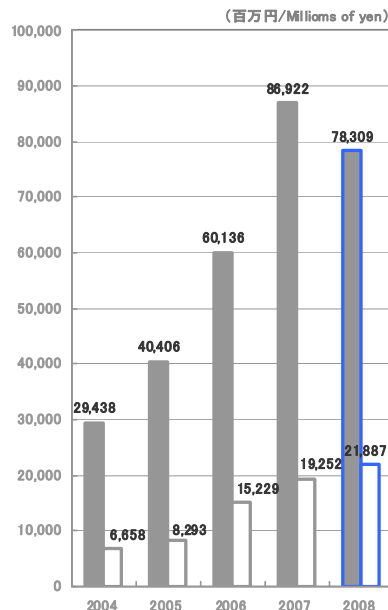
- オルタナティブインベストメント事業
- 不動産管理事業
- 不動産ファンド事業
- 不動産賃貸事業
- 不動産開発事業
- 不動産流動化事業

営業利益・当期純利益 Operating income/Net income



- 営業利益
- 経常利益
- 当期純利益

総資産・純資産 Total assets/Net assets



- 総資産
- 純資産

当社グループは2005年11月期から連結決算を行っています。
The Tosei Group began consolidated financial reporting in the year ended November 2005.

財務資料 Financial Data and Performance Indicators

		単体 Non-consolidated	連結 Consolidated			
		2004	2005	2006	2007	2008
経営指標	Performance Indicators					
売上高営業利益率(%)	Operating income ratio (%)	14.4	20.0	23.9	22.5	14.8
売上高経常利益率(%)	Ordinary income ratio (%)	10.4	16.8	21.5	19.9	12.5
売上高当期純利益率(%)	Return on revenues (%)	5.5	9.0	11.1	11.4	6.8
自己資本当期純利益率(ROE)(%)	Return on equity (ROE) (%)	18.2	19.2	23.3	26.4	16.8
総資産当期純利益率(ROA)(%)	Return on total assets (ROA) (%)	3.3	3.9	5.4	6.2	4.2
自己資本比率(%)	Net worth ratio (%)	22.6	20.5	25.3	22.1	27.9

※ROE＝当期純利益÷((前期末純資産+当期純資産)÷2) ROE=Net income÷((Net assets at preceding year end+Net assets at current year end)÷2)

※ROA＝当期純利益÷((前期末総資産+当期末総資産)÷2) ROA=Net income÷((Total assets at preceding year end+Total assets at current year end)÷2)

※2004年11月期以前は連結決算を行っていないため、2005年11月期の連結ROEおよび連結ROAは、それぞれ当期末の純資産および総資産を用いて算出しております。

ROE and ROA for the year ended November 2005 have been calculated using net assets and total assets respectively, at year end because consolidated results were not reported prior to that year.

一株当たり指標及びその他指標など Per Share and Other Indicators

		単体 Non-consolidated	連結 Consolidated			
		2004	2005	2006	2007	2008
一株当たり当期純利益(EPS)(円)	Earnings per share (EPS) (¥)	2,833.01	4,664.46	7,412.80	12,095.04	9,192.14
一株当たり純資産(BPS)(円)	Book value per share (BPS) (¥)	19,829.73	24,018.05	40,414.50	51,089.15	58,081.02
期末発行済株式数(株)	Issued number of shares at year end	335,800	344,858	376,838	376,840	376,840
一人あたり売上高(百万円)	Revenues per employee (¥ million)	330	165	184	206	243
一人当たり経常利益(百万円)	Net ordinary income per employee (¥ million)	34	28	39	40	30
従業員数(人)	Number of employees	44	107	134	194	225

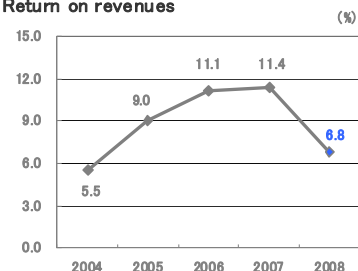
※2004年11月期に1株につき2株および1株につき5株の株式分割を行っています。そのため、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については遡及修正後の数値を記載しております。

Earnings per share and book value per share have been retroactively adjusted to reflect two-for-one and five-for-one stock splits in the year ended November 2004.

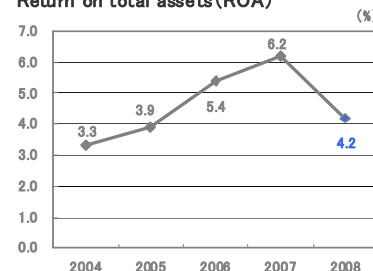
※一人当たり売上高および一人当たり経常利益は2008年11月期より、期中平均従業員数にて算出しております。2007年以前につきましては期末従業員数にて算出しております。

Revenues and ordinary income per employee since the year ended November 2008 have been calculated using the average number of employees for the period. For the year ended November 2007 and prior periods, the figures have been calculated using the number of employees at the end of each period.

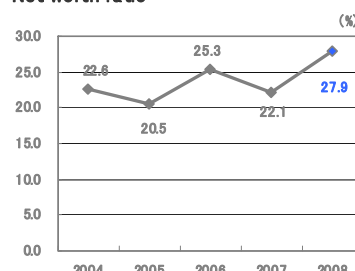
売上高当期純利益率
Return on revenues



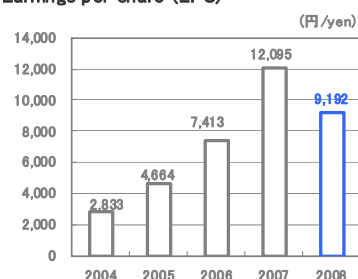
総資産当期純利益率
Return on total assets (ROA)



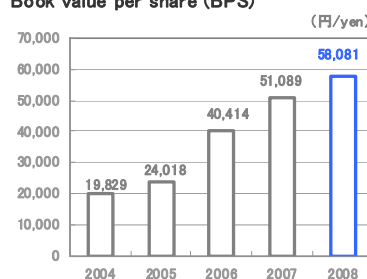
自己資本比率
Net worth ratio



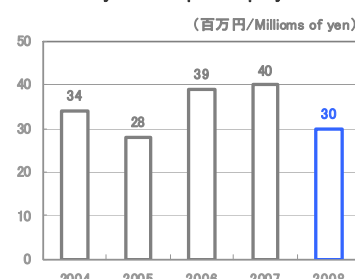
一株当たり当期純利益
Earnings per share (EPS)



一株当たり純資産
Book value per share (BPS)



一人当たり経常利益
Net ordinary income per employee



貸借対照表 Balance Sheets (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)		連結 Consolidated		
		2006	2007	2008
資産の部	Assets			
流動資産	Current assets			
現金及び預金	Cash and deposits	6,644	5,181	7,704
受取手形及び売掛金	Notes and accounts receivable	266	351	407
棚卸資産	Inventories	40,041	62,905	53,440
買取債権	Purchased receivables	1,985	1,032	151
繰延税金資産	Deferred tax assets	212	571	2,959
その他流動資産	Other current assets	2,234	1,588	388
流動資産合計	Total current assets	51,384	71,631	65,051
固定資産	Fixed assets			
建物及び構築物	Buildings and structures	2,128	4,027	3,877
機械装置及び運搬具	Machinery, equipment and vehicles	55	72	60
土地	Land	5,905	9,393	8,603
建設仮勘定	Construction in progress	—	6	1
有形固定資産合計	Net property, plant and equipment	8,090	13,499	12,542
無形固定資産合計	Total intangible assets	63	156	126
投資その他の資産	Investments and other assets			
投資有価証券	Investments in securities	261	93	42
繰延税金資産	Deferred tax assets	82	273	147
その他投資	Other investments	254	1,268	399
投資その他の資産合計	Total investments and other assets	598	1,634	589
固定資産合計	Total fixed assets	8,752	15,290	13,257
資産合計	Total assets	60,136	86,922	78,309
負債の部	Liabilities			
流動負債	Current liabilities			
支払手形及び買掛金	Notes and accounts payable	1,181	689	641
短期借入金	Short-term borrowings	910	3,626	1,029
1年以内返済予定長期借入金	Long-term debt due within one year	12,975	41,937	24,466
1年以内償還予定社債	Bonds due within one year	24	24	274
未払法人税等	Income taxes payable	1,985	2,743	3,118
前受金	Advance received	624	112	330
賞与引当金	Accrued bonuses to employees	10	51	109
役員賞与引当金	Accrued bonuses to officers	20	—	—
その他流動負債	Other current liabilities	901	1,436	1,577
流動負債合計	Total current liabilities	18,632	50,620	31,547
固定負債	Long-term liabilities			
社債	Bonds	298	274	—
長期借入金	Long-term debt	24,340	13,829	21,861
退職給付引当金	Accrued severance costs	34	42	64
役員退職慰労引当金	Accrued retirement benefits to officers	190	221	246
その他	Other	1,411	2,681	2,702
固定負債合計	Total long-term liabilities	26,274	17,049	24,874
負債合計	Total liabilities	44,906	67,669	56,422
純資産の部	Net Assets			
資本金	Common stock	4,148	4,148	4,148
資本剰余金	Additional paid-in capital	4,231	4,231	4,231
利益剰余金	Retained earnings	6,841	10,872	13,506
その他有価証券評価差額金	Unrealized gain on securities	8	0	0
純資産合計	Total net assets	15,229	19,252	21,887
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	60,136	86,922	78,309

損益計算書 Statements of Operations (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)		連結 Consolidated		
		2006	2007	2008
売上高	Revenues	24,741	40,085	51,041
売上原価	Cost of revenues	16,584	27,968	40,001
売上総利益	Gross profit	8,157	12,117	11,039
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses	2,256	3,110	3,477
営業利益	Operating income	5,900	9,006	7,562
営業外収益	Non-operating income	109	63	74
営業外費用	Non-operating loss	687	1,120	1,259
経常利益	Ordinary income	5,323	7,949	6,376
特別利益	Extraordinary income	1	16	189
特別損失	Extraordinary loss	28	5	275
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	5,297	7,960	6,290
法人税等	Income taxes	2,657	3,946	5,132
法人税等調整額	Deferred income taxes	(97)	(544)	(2,305)
当期純利益	Net income	2,737	4,557	3,463

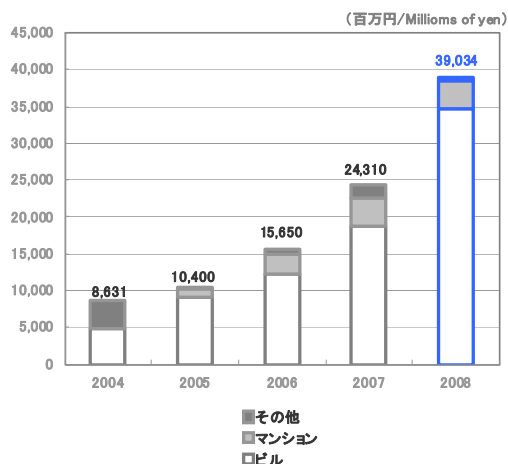
キャッシュフロー計算書 Statements of Cash Flows (連結 Consolidated)

百万円 (¥ million)		連結 Consolidated		
		2006	2007	2008
営業活動によるキャッシュフロー	Cash Flows from Operating Activities			
税金等調整前当期純利益	Income before income taxes	5,297	7,960	6,290
減価償却費	Depreciation and amortization	207	445	457
引当金の増減額	Increase in allowances	70	75	109
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	(1)	(14)	(24)
支払利息及び社債利息	Interest expenses	595	1,099	1,252
資産及び負債の増減額	Net decrease in assets and liabilities	(14,568)	(24,505)	10,810
その他	Unfunded portion of other earnings and expenses	(106)	(395)	1,161
小計	Sub-total	(8,506)	(15,334)	20,057
利息及び配当金の受取額	Receipts of interest and dividends	23	38	24
利息の支払額	Payments of interest	(618)	(1,052)	(1,216)
法人税等の支払額	Payments of income taxes	(1,755)	(3,195)	(4,765)
営業活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from operating activities	(10,857)	(19,543)	14,099
投資活動によるキャッシュフロー	Cash Flows from Investing Activities			
固定資産の増減額	Payments for purchase of fixed assets	(128)	(188)	452
投資有価証券の増減額	Increase (decrease) in investments in securities	710	131	2
その他	Other	(110)	(2,008)	503
投資活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from investing activities	471	(2,066)	959
財務活動によるキャッシュフロー	Cash Flows from Financing Activities			
短期借入金の増減額	Increase (decrease) in short-term borrowings	(3,480)	2,667	(2,478)
長期借入金による収入	Proceeds from long-term debt	25,482	45,121	22,280
長期借入金返済による支出	Repayments of long-term debt	(11,645)	(26,927)	(31,837)
社債の償還による支出	Redemption of bonds	(194)	(24)	(24)
配当金の支払額	Cash dividends paid	(153)	(525)	(827)
株式発行による収入	Proceeds from new stock issue	4,329	0	-
財務活動によるキャッシュフロー	Net cash flows from financing activities	14,339	20,312	(12,886)
現金及び現金同等物の増減額	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	3,954	(1,297)	2,172
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at beginning of year	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	Cash and cash equivalents of eliminated consolidated subsidiaries, beginning of year	-	(5)	-
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at end of the year	6,484	5,181	7,354

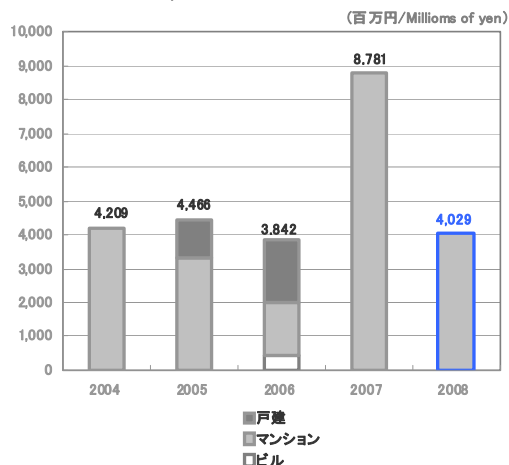
事業別売上高内訳 Breakdown of Revenues by Business

百万円 (¥ million)		単体 Non-consolidated	連結 Consolidated				
		2004	2005	2006	2007	2008	
不動産流動化事業 Real Estate Revitalization Business							
ビル Buildings		4,776	9,182	12,174	18,768	34,743	
マンション Condominiums		-	1,003	2,680	3,808	3,870	
その他 Others		3,854	214	794	1,732	420	
売上合計 Total		8,631	10,400	15,650	24,310	39,034	
不動産開発事業 Real Estate Development Business							
ビル Buildings		-	-	439	-	-	
マンション Condominiums		4,209	3,333	1,567	8,781	4,029	
戸建 Houses		-	1,133	1,835	-	-	
売上合計 Total		4,209	4,466	3,842	8,781	4,029	
不動産賃貸事業 Real Estate Rental Business							
住居用 Residential		225	408	385	522	547	
事務所店舗等 Commercial		1,275	1,237	1,450	2,853	2,934	
売上合計 Total		1,501	1,645	1,836	3,375	3,482	
不動産ファンド事業 Real Estate Fund Business							
ファンド Funds		119	248	602	892	846	
ファンド投資事業 Fund Investments		48	41	101	9	0	
その他 Others		3	59	700	217	21	
売上合計 Total		171	349	1,405	1,119	867	

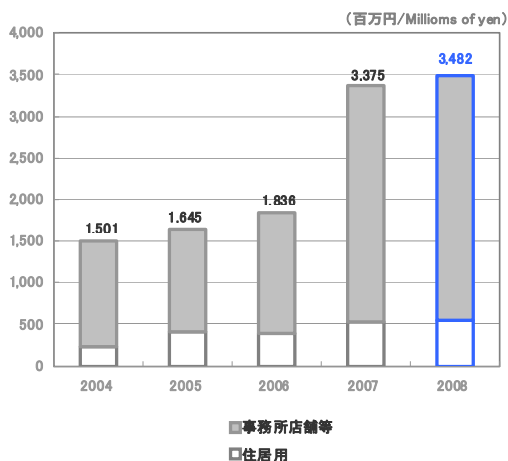
不動産流動化事業売上高
Real Estate Revitalization Business



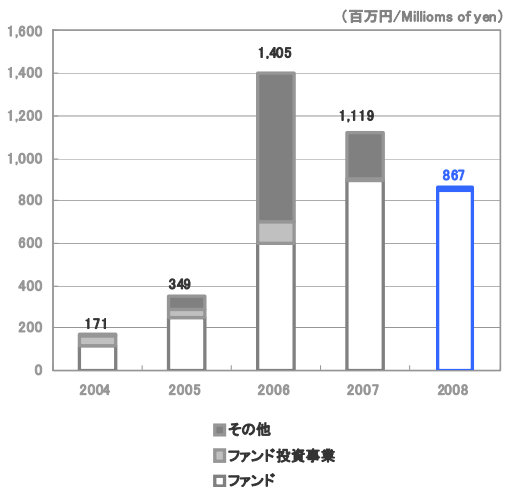
不動産開発事業売上高
Real Estate Development Business



不動産賃貸事業売上高
Real Estate Rental Business



不動産ファンド事業売上高
Real Estate Fund Business



事業別販売面積及び賃貸面積 Area Sold and Rented by Business

		単体 Non-consolidated	連結 Consolidated			
		2004	2005	2006	2007	2008
不動産流動化事業(販売面積)	Real Estate Revitalization Business (Area Sold)					
土地面積(坪)	Land area (tsubo*)	5,744.08	1,903.68	2,477.75	4,637.86	38,661.35
建物面積(坪)	Building area (tsubo*)	3,049.62	4,976.60	9,426.80	9,596.34	16,835.81
不動産開発事業(販売面積)	Real Estate Development Business (Area Sold)					
土地面積(坪)	Land area (tsubo*)	717.62	894.72	1,058.69	1,546.37	691.64
建物面積(坪)	Building area (tsubo*)	2,655.36	2,299.79	1,535.41	4,346.11	2,226.32
不動産賃貸事業(賃貸面積)	Real Estate Rental Business (Area Rented)					
住居延床面積(坪)	Residential floor area (tsubo*)	4,081.69	4,677.15	4,674.03	8,645.05	6,064.47
事業所店舗延床面積(坪)	Commercial floor area (tsubo*)	9,011.11	10,520.92	16,659.24	26,424.25	22,275.01

*1 tsubo= 3.3m²

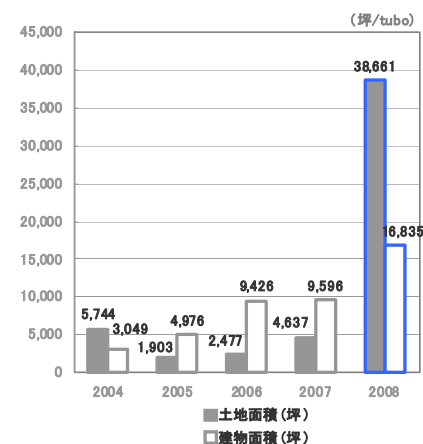
アセットマネジメント受託資産残高 Assets Under Management

		単体 Non-consolidated	連結 Consolidated			
		2004	2005	2006	2007	2008
ファンド出資残高	Fund Investment Balance	450	697	238	37	0
アセットマネジメント受託資産残高	Assets Under Management	4,991	20,244	41,251	93,691	139,518

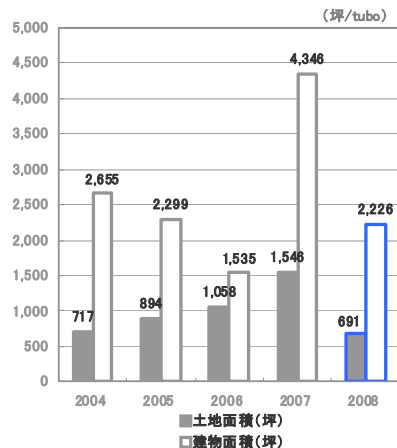
※2008年11月期には上記以外にアセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した90億円がございます。

※Aside from the items mentioned above, for the year ended November 2008, there were ¥ 9 billion of the consulting contract that we concluded, based on the premise that we conduct asset management operations.

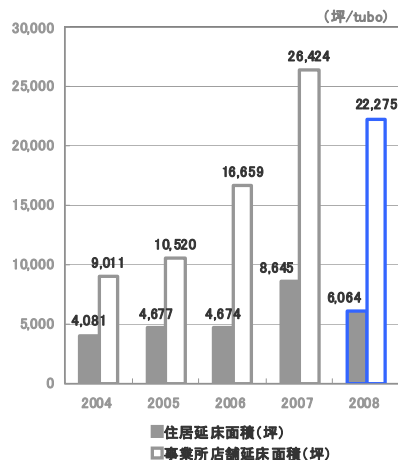
不動産流動化事業販売面積
Real Estate Revitalization Business (Area Sold)



不動産開発事業販売面積
Real Estate Development Business (Area Sold)



不動産賃貸事業賃貸面積
Real Estate Rental Business (Area Rented)



TOSEI TOSEI CORPORATION

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

お問合せ:経営企画部(IR担当) Tel:03-3435-2864 Fax:03-3435-2866

URL <http://www.toseicorp.co.jp>

Toranomon Tosei Building, 4-2-3 Toranomom,Minato-ku, Tokyo 105-0001

Inquiries:Office of Corporate Planning(IR Desk)

Phone:(81)3-3435-2864 Fax:(81)3-3435-2866

URL <http://www.toseicorp.co.jp/english>