



2015年11月期 第1四半期決算説明資料

トーセイ 株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード：8923
シンガポール証券取引所 証券コード：S2D

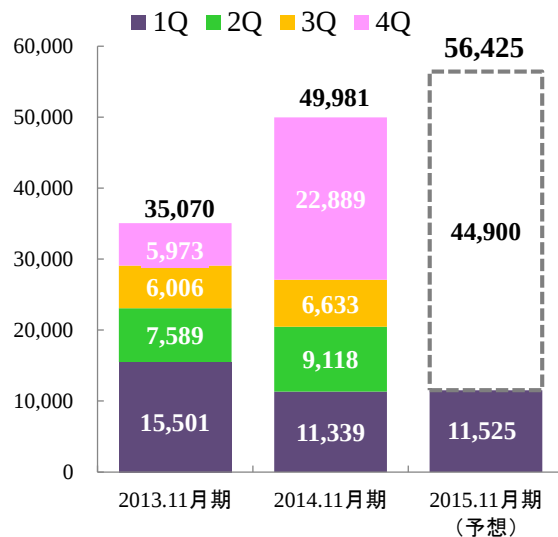
第1四半期連結決算 業績ハイライト

◆売上高は115億円（前年同期比1.6%増）と前年並み

◆営業利益は23億円（同47.8%増）、四半期利益は13億円（同59.4%増）となり、大きく伸長

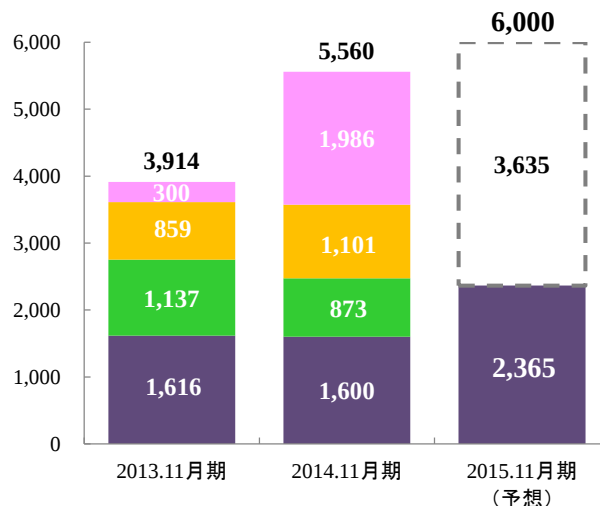
【売上高】

（百万円）



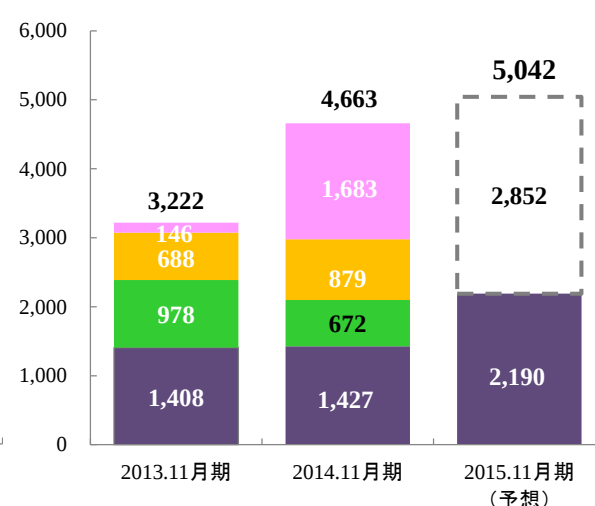
【営業利益】

（百万円）



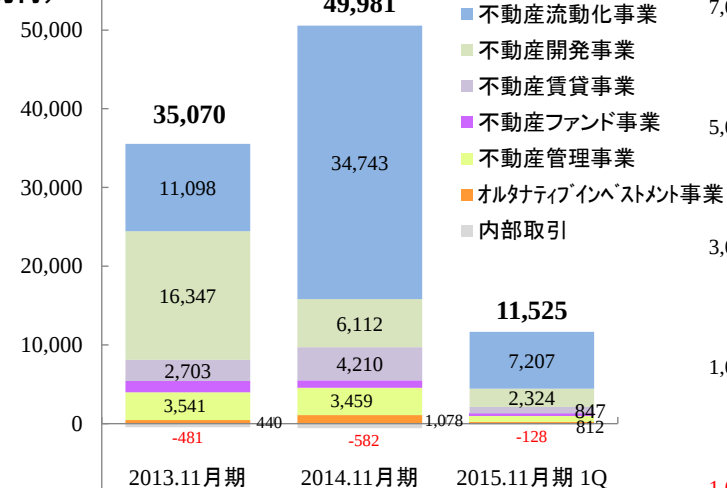
【税引前利益】

（百万円）



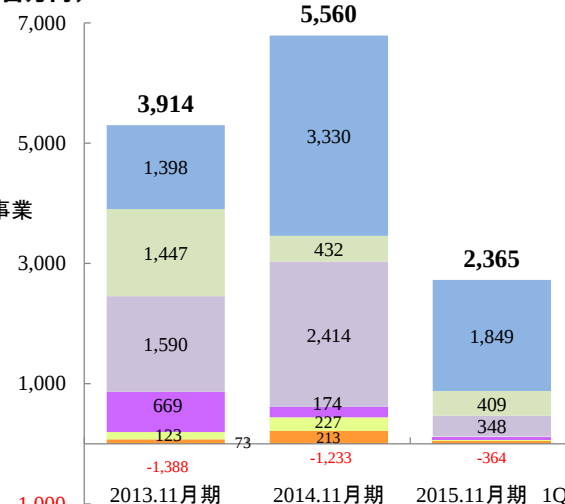
<売上高:セグメント別>

（百万円）



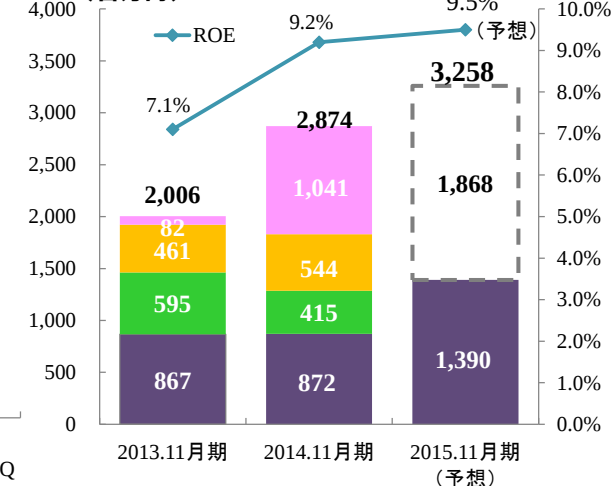
（百万円）

<営業利益:セグメント別>



【四半期利益】

（百万円）



第1四半期連結決算概要

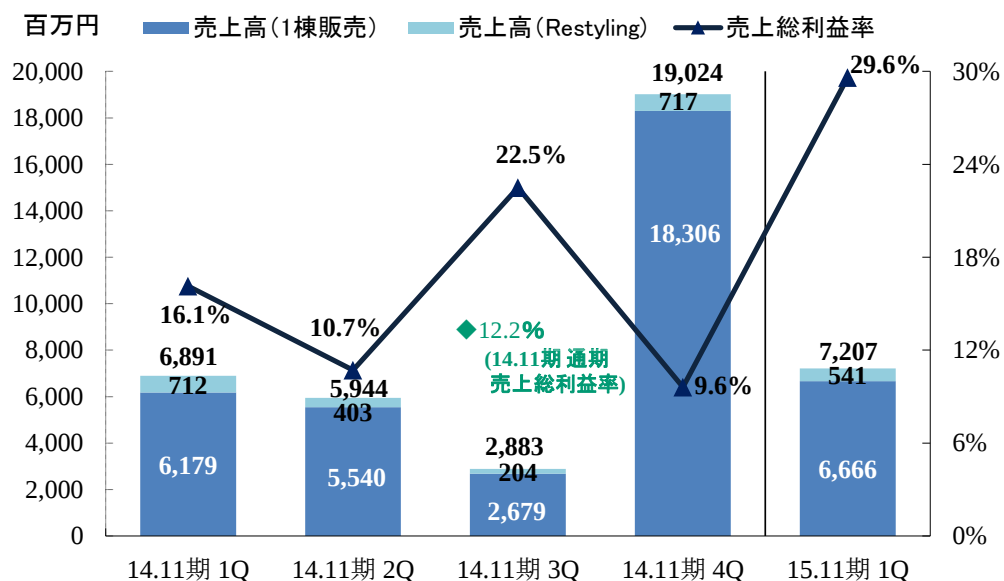
(百万円)

	'14.11期 1Q		'15.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	11,339	100.0	11,525	100.0	185	1.6
売上原価	8,632	76.1	7,897	68.5	-734	-8.5
売上総利益	2,707	23.9	3,628	31.5	920	34.0
販管費等	1,107	9.8	1,263	11.0	155	14.1
営業利益	1,600	14.1	2,365	20.5	765	47.8
金融収益・費用(純額)	-172	-	-174	-	-1	-3.5
税引前四半期利益	1,427	12.6	2,190	19.0	763	53.5
法人所得税	555	-	800	-	244	44.1
四半期利益	872	7.7	1,390	12.1	518	59.4
四半期包括利益	872	7.7	1,496	13.0	624	71.5
EPS(円)	18.07		28.80		10.73	59.4
ROE(%) (年換算)	11.5		16.8		5.3P	
ROA(%) (年換算)	4.7		6.7		2.0P	

◆1棟販売：“小川町東誠ビル”“渋谷四丁目ビル”“関内トーセイビル”などの収益オフィスビル、マンションを9棟販売

◆Restyling：“ヒルトップ横濱根岸”“ルネ鎌倉植木”等6物件で計16戸を販売

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'14.11期		'15.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	6,891	34,743	7,207	38,844
売上総利益	1,112	4,226	2,133	5,416
営業利益	864	3,330	1,849	4,167

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
【'14.11期4Q】▲260百万円

主な販売物件



小川町東誠ビル



西麻布三丁目ビル



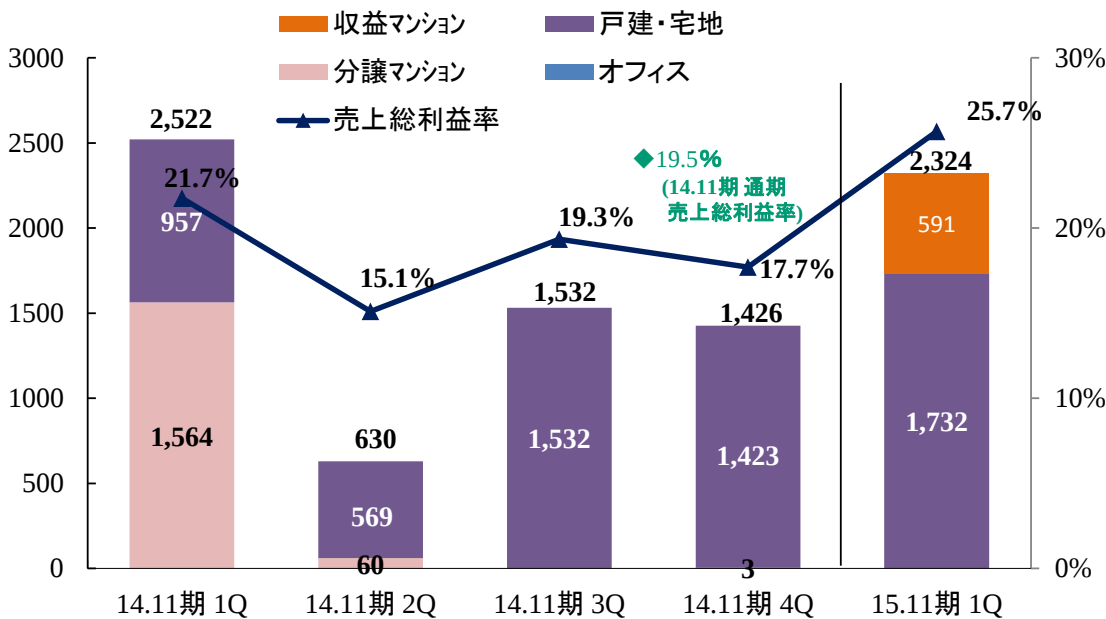
渋谷四丁目ビル



関内トーセイビル

◆ 需要が堅調な住宅の販売・開発に注力し、“THEパームスコート文京本駒込”“THEパームスコート川崎大師”などの戸建住宅19戸（8プロジェクト）のほか、収益マンション“THEパームス西台”1棟、宅地等を販売

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'14.11期		'15.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	2,522	6,112	2,324	8,443
売上総利益	548	1,192	596	1,639
営業利益	338	432	409	800

※売上高は、内部売上高を含みます。

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
【'14.11期4Q】▲24.8百万円

主な販売物件など

戸建住宅



THEパームスコート川崎大師



THEパームスコート文京本駒込



THEパームスコート柏初石

◆ 1Qの仕入総額は、引渡ベースで105億円相当(売上想定)※

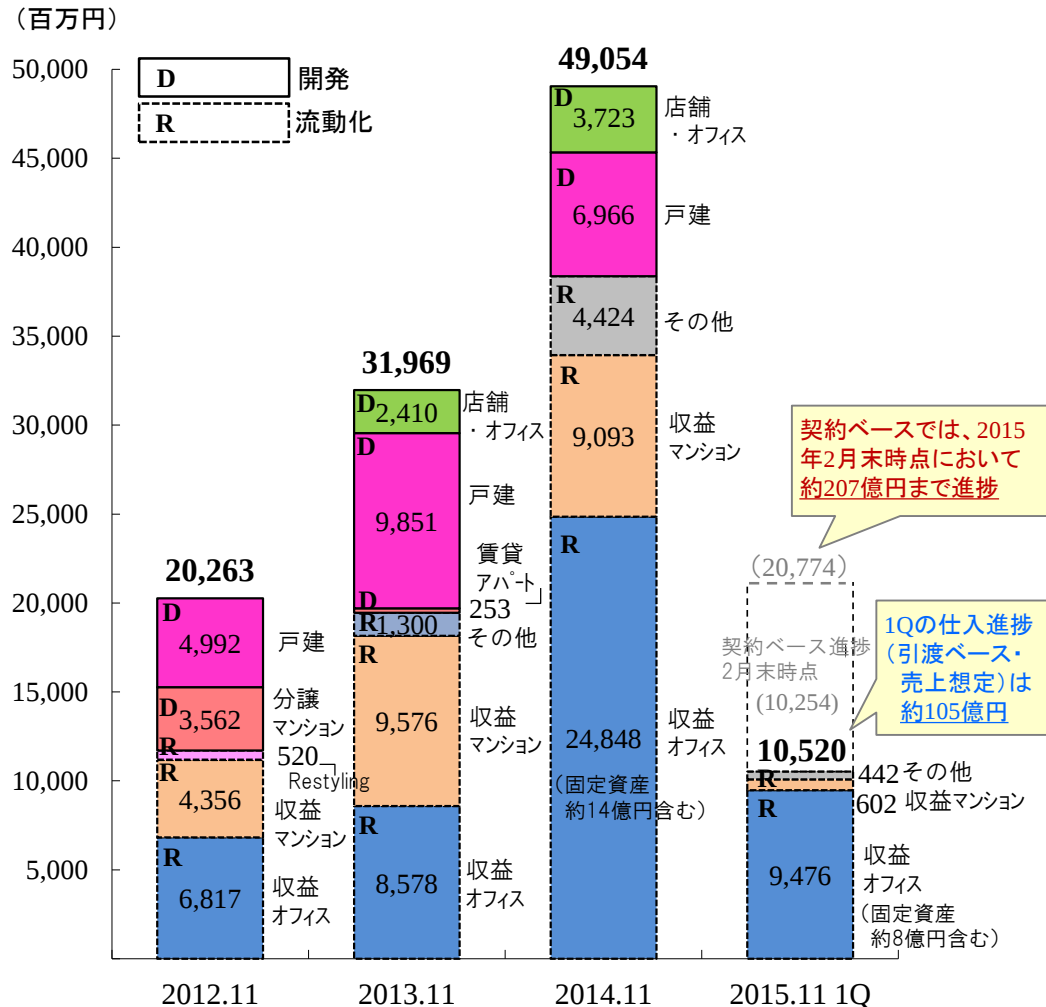
※固定資産8億円含む

流動化で7物件を取得 [オフィスビル4棟※、収益マンション1棟、土地2件]

※固定資産1件含む

◆ 契約ベースでは、2月末時点で207億円相当まで進捗

年間仕入額の推移(引渡ベース、売上想定)



棚卸資産の状況 (売上想定規模の推移)

✓大型・中型物件の仕入を積極的に推進

✓エリア特性や収益性などを見極めながら、競合が少ない郊外駅前立地の優良収益物件や、高利回り物件を取得



多摩永山ビル



関内ビル

(百万円)

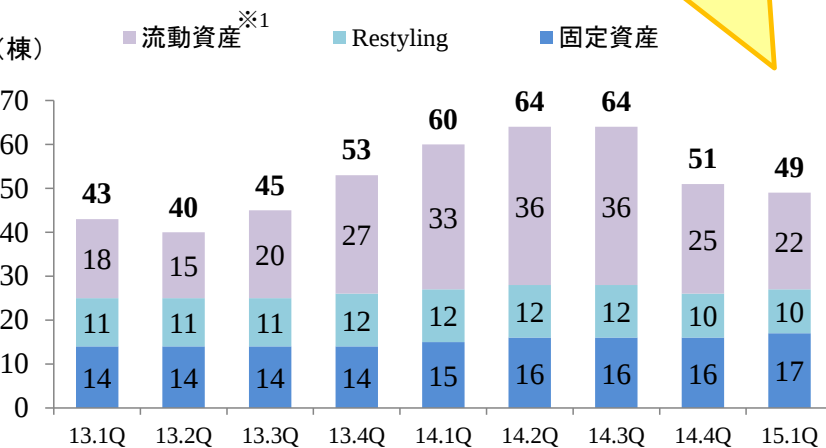
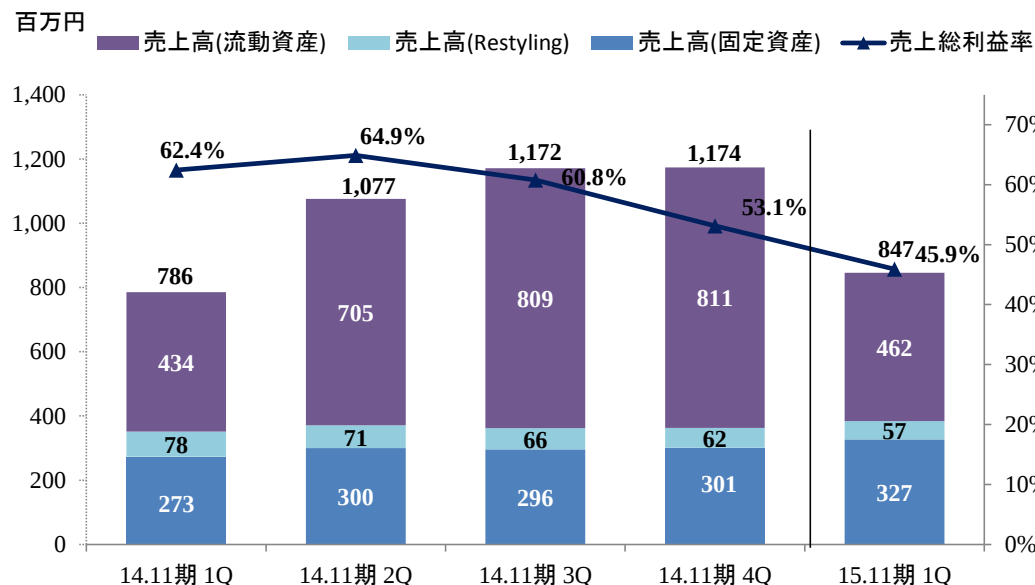
	2013年 期末	2014年 期末	2015年 1Q
店舗・オフィス	18,497	27,185	29,933
マンション	22,709	13,881	13,019
戸建	13,225	15,247	13,526
その他	393	4,243	4,719
合計	54,825	60,557	61,198

◆流動資産の売却に伴い、保有賃貸物件数は減少

◆新たに取得した収益オフィスビル・マンションの稼働率向上に向けてリーシングに注力

売上高・売上総利益率

保有物件の内訳



オフィス、商業施設 25件
マンション 20件
その他 4件

(単位:百万円)	'14.11期		'15.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	786	4,210	847	3,886
売上総利益	490	2,526	389	1,967
営業利益	471	2,414	348	1,811

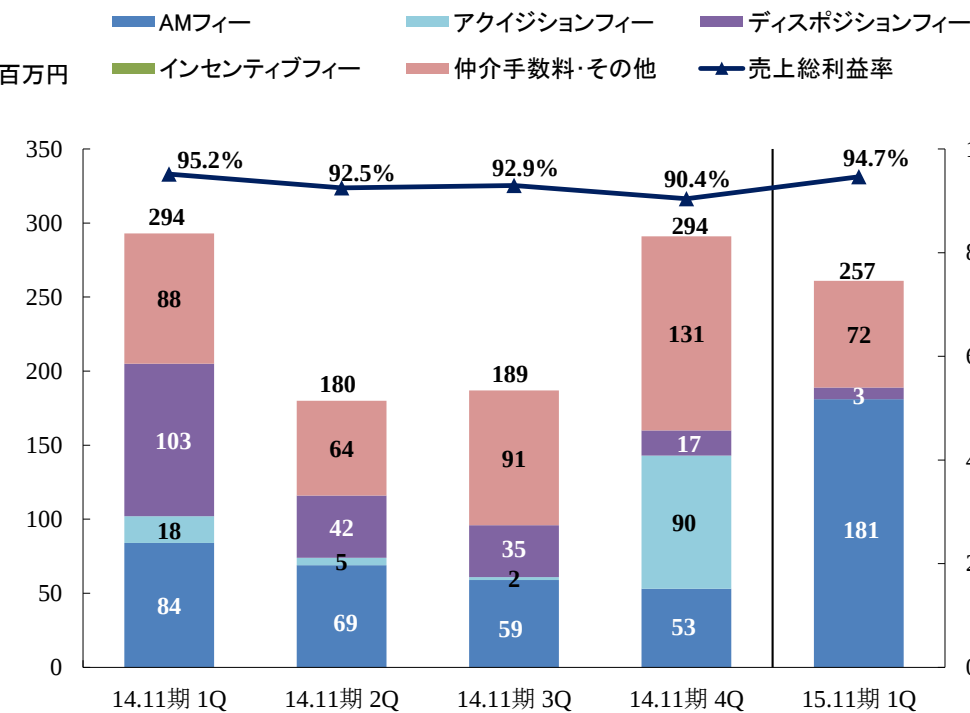
<前期末からの増減>
新規取得による増加 +5件
売却による減少 ▲6件
明渡しによる減少 ▲1件
差引合計 ▲2件

※売上高は、内部売上高を含みます。

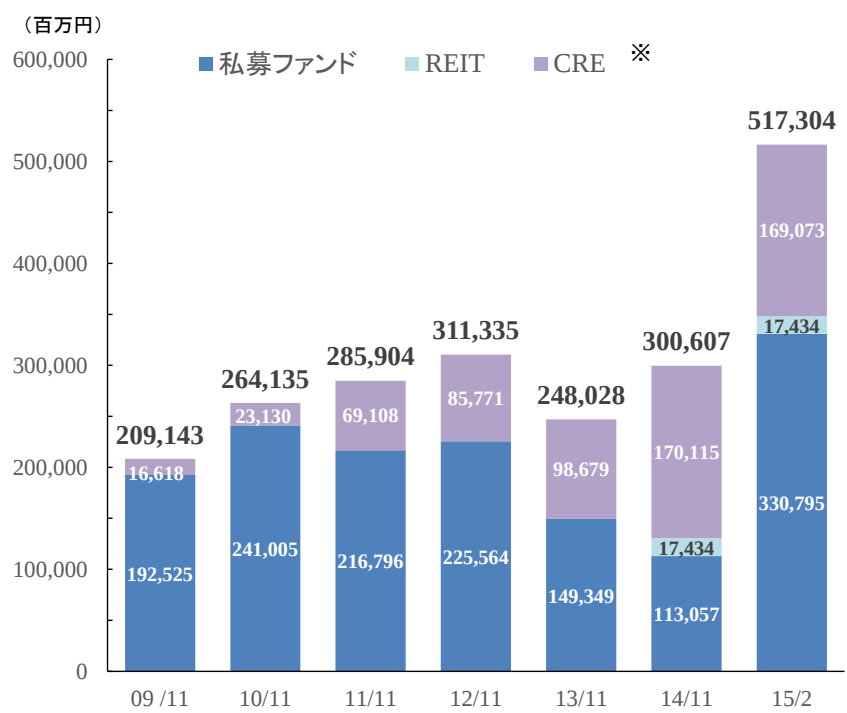
不動産ファンド・コンサルティング事業

◆大型案件の新規AM受託により受託資産残高が大きく伸張し、約5,200億円規模まで成長
引き続き、受託資産残高の増大に向けて新ファンド組成等の取り組みを促進

売上高・売上総利益率



アセットマネジメント受託資産残高の推移



(単位: 百万円)	'14.11.1期		'15.11.1期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	294	958	257	1,251
売上総利益	280	889	244	1,176
営業利益	116	174	50	325

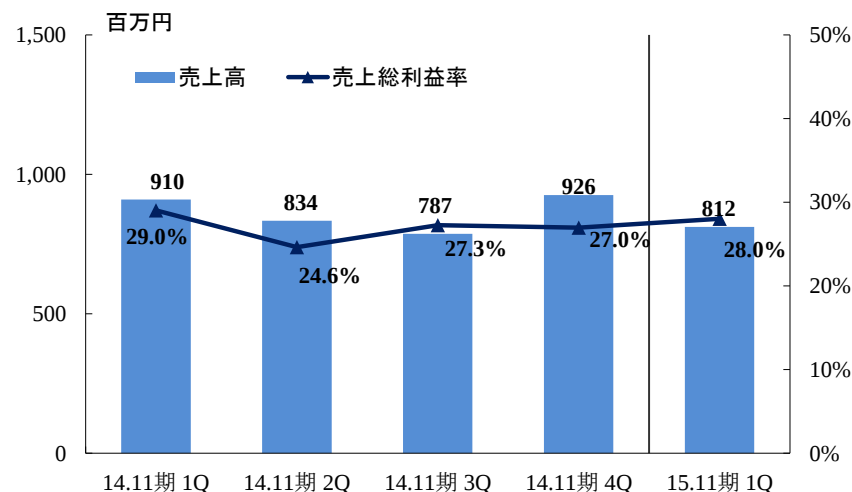
※グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。
当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

※売上高は、内部売上高を含みます。

不動産管理事業

- ◆サービス拡充に加えて新規業務受託、利益率改善に努め、安定的な収益を確保

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'14.11期		'15.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	910	3,459	812	3,587
売上総利益	264	934	227	972
営業利益	97	227	26	150

※売上高は、内部売上高を含みます。

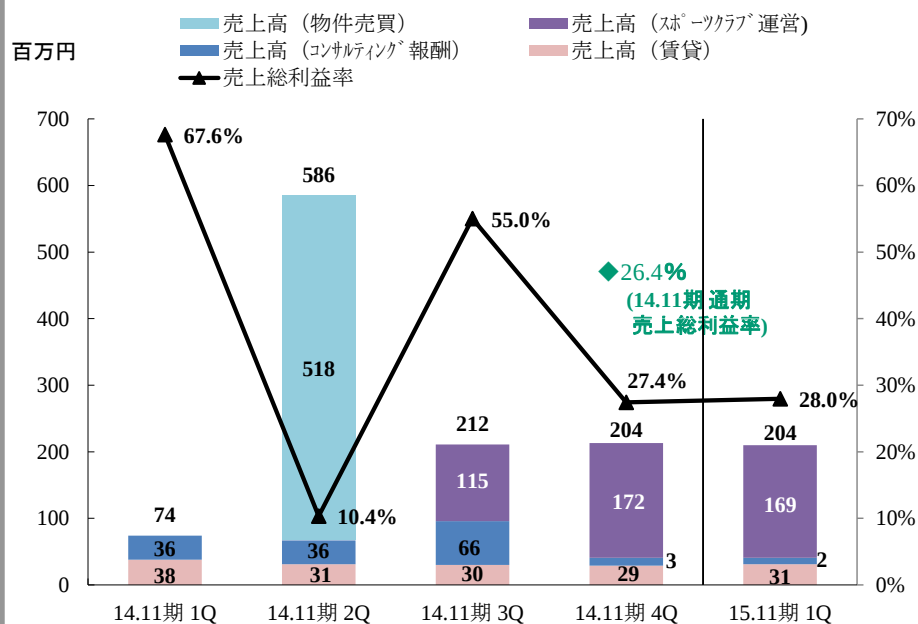
【管理棟数】

	14.1Q	14.2Q	14.3Q	14.4Q	15.1Q
ビル管理	348	350	354	351	348
マンション管理	205	201	202	193	192
計	553	551	556	544	540

オルタナティブインベストメント事業

- ◆代物弁済にて取得した不動産の賃貸収入や、M&Aにて取得したスポーツクラブ運営に伴う会費収入が売上に寄与。引き続きオルタナティブ投資機会獲得に向けて注力

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'14.11期		'15.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	74	1,078	204	966
売上総利益	50	284	57	333
営業利益	42	213	45	261

※売上高は、内部売上高を含みます。

バランスシート要旨(連結)① ー資産の部ー

(百万円)

	2014年 11月末	減少	増加	2015年 2月末
資産合計	80,858	3,466		84,324
現金及び 現金同等物	16,100	A 1,750		17,851
棚卸資産 (不動産)	41,565	B 6,805	8,577	43,337
投資不動産・ 有形固定資産	17,151	C 47	682	17,786
その他資産	6,040	-691		5,349

A: 現金及び現金同等物の増減

- ・現金及び現金同等物は前期末比1,750百万円の増加

B: 棚卸資産の増減

- ・仕入等が物件売却を上回り、棚卸資産は前期末比1,772百万円の増加

(単位:百万円)		'15.11期 1Q	
増加要因	新規仕入		7,777
	建築費/VU等		800
	振替・その他		
減少要因	物件売却	▲ 6,805	
	振替・その他		
計		▲ 6,805	8,577

C: 投資不動産・有形固定資産の増減

- ・固定資産を1棟取得(665百万円)により、前期末比635百万円の増加。

バランシート要旨(連結)② ー負債・資本の部ー

	2014年 11月末	減少	増加	2015年 2月末	(百万円)
負債・資本合計	80,858	+3,466		84,324	
負債合計	48,130	+2,549		50,679	
借入金	40,404	A 8,871	12,409	43,942	
短期借入金	5,380	1,984	2,263	5,659	
長期借入金	35,024	6,887	10,146	38,283	
その他負債	7,725	-988		6,736	
資本合計	32,727	B +917		33,645	
自己資本比率(%)	40.5	-0.6		39.9	

A: 借入金の増減

- ・物件仕入が売却を上回ったことによる借入の増加および借換等により、前期末比35億円の増加
- ・新規仕入7物件※(簿価: 約84億円)に対する新規借入として、約77億円を調達 (LTVは約91%)
※固定資産1物件(簿価: 約6億円)を含みます

短期	増加要因	新規借入		
		長期→1年内長期		2,263
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲ 1,032	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 911	
資金長期化等		▲ 40		
長期	増加要因	新規借入		7,735
		その他借入(借換等)		2,371
		資金長期化等		40
	減少要因	売却返済	▲ 4,298	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 325	
		長期→1年内長期	▲ 2,263	
		計	▲ 8,871	12,409

B: 資本の増減

- ・利益剰余金の積上げによる増加(13.9億)ならびに配当金の支払(▲5.7億円)による減少等の結果、資本は前期末比9億円増加

棚卸資産の状況＜内訳＞

(百万円)

2015年2月末
棚卸資産残高

43,337
(59件)

想定売上規模

61,198

棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	棚卸資産		→	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化 (オルタナティブ*含む)	不動産開発		不動産流動化 (オルタナティブ*含む)	不動産開発	
オフィスビル	18,759 (16件)	3,353 (3件)	→	23,782	6,151	29,933
マンション	10,846 (18件)	0 (0件)	→	13,019	0	13,019
戸建	- (-)	6,859 (16件)	→	-	13,526	13,526
その他	3,518 (6件)	- (-)	→	4,719	-	4,719
合計	33,124 (40件)	10,213 (19件)		41,521	19,677	61,198

※ 上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は、様々な要素により、大きく異なる結果となる場合があります。

※ 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリューアップ及び建築費用等により増加いたします。

棚卸資産の状況＜売上想定推移＞

◆2015年1Qの棚卸資産(売上想定)は611億円。

(百万円)

	2009年 期末	2010年 期末	2011年 期末	2012年 期末	2013年 期末	2014年 期末	2015年 1Q
オフィス ビル	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	27,185	29,933
マンション	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	13,881	13,019
戸建	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	13,526
その他	479	220	1,021	354	393	4,243	4,719
合計	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	61,198

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'14.11期 1Q ①	'15.11期 1Q ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-3,164	※1 -757	2,407
税引前四半期利益	1,427	2,190	763
減価償却費	45	52	7
棚卸資産の増減額	-3,625	-1,748	-405
その他	-1,011	-1,251	-240
投資活動によるキャッシュ・フロー	-1,137	-238	898
有形固定資産の増減額	-6	-16	20
投資不動産の増減額	-1,088	-665	423
その他	-42	443	485
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,352	※2 2,757	-1,594
借入金の増減額	5,009	3,538	-1,471
配当金の支払額	-349	-534	-184
利息の支払額	-307	-246	61
その他	-0	-0	-0
現金及び現金同等物の増減額	50	1,761	1,710
現金及び現金同等物の期首残高	14,711	16,100	1,388
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-0	-10	-10
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,762	17,851	3,089

営業活動による

キャッシュ・フロー ※1

当期の営業キャッシュ・フローは7億円のマイナスとなった。棚卸資産の増減による▲17億円や法人所得税の支払額▲13億円が主要因。

財務活動による

キャッシュ・フロー ※2

当期の財務キャッシュ・フローは27億円のプラスとなった。借入金の純増35億円と配当金支払い▲5.3億円、利息の支払い▲2.4億円による増減が主要因。

セグメント別業績概要(連結)① －売上高・売上原価－

(百万円、%)

売上高	'14.11期 1Q		'15.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	11,339	100.0	11,525	100.0	185	1.6
不動産流動化事業	6,891	60.8	7,207	62.5	315	4.6
不動産開発事業	2,522	22.2	2,324	20.2	-198	-7.9
不動産賃貸事業	786	6.9	847	7.4	61	7.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	294	2.6	257	2.2	-36	-12.5
不動産管理事業	910	8.0	812	7.1	-98	-10.8
オルタナティブ・インベストメント事業	74	0.7	204	1.8	129	172.4
内部取引	-140	-	-128	-	12	-

売上原価	'14.11期 1Q		'15.11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	8,632	76.1	7,897	68.5	-734	-8.5
不動産流動化事業	5,778	83.9	5,073	70.4	-705	-12.2
不動産開発事業	1,974	78.3	1,728	74.3	-246	-12.5
不動産賃貸事業	295	37.6	458	54.1	163	55.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	14	4.8	13	5.3	0	-3.2
不動産管理事業	646	71.0	585	72.0	-61	-9.5
オルタナティブ・インベストメント事業	24	32.4	147	72.0	122	506.1
内部取引	-101	-	-109	-	-7	-

セグメント別業績概要(連結)② -売上総利益・営業利益-

(百万円、%)

売上総利益	'14.11期 1Q		'15.11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	2,707	23.9	3,628	31.5	920	34.0
不動産流動化事業	1,112	16.1	2,133	29.6	1,020	91.7
不動産開発事業	548	21.7	596	25.7	48	8.8
不動産賃貸事業	490	62.4	389	45.9	-101	-20.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	280	95.2	244	94.7	-36	-12.9
不動産管理事業	264	29.0	227	28.0	-36	-13.9
オルタナティブ・インベストメント事業	50	67.6	57	28.0	6	12.7
内部取引	-39	-	-19	-	19	-

営業利益	'14.11期 1Q		'15.11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,600	14.1	2,365	20.5	765	47.8
不動産流動化事業	864	12.5	1,849	25.7	985	114.0
不動産開発事業	338	13.4	409	17.6	70	20.9
不動産賃貸事業	471	60.0	348	41.1	-122	-26.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	116	39.7	50	19.5	-66	-57.0
不動産管理事業	97	10.7	26	3.2	-71	-73.1
オルタナティブ・インベストメント事業	42	56.6	45	22.2	2	7.0
本社経費等	-330	-	-364	-	-33	-

今後ともよろしくお願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営企画部

TEL: 03-3435-2864

FAX: 03-3435-2866

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

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。