



2015年11月期 第3四半期決算説明資料

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

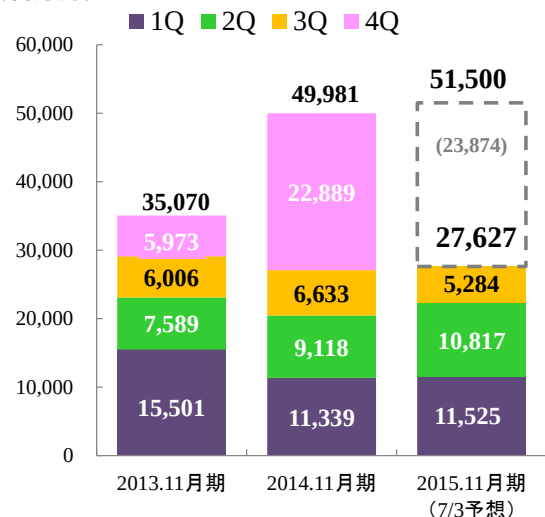
2015年11月期第3四半期連結決算 業績ハイライト

◆売上高は276億円（前年同期比2.0％増）とほぼ前年並み

◆営業利益は53億円（同48.9％増）、四半期利益は30億円（同66.4％増）となり、順調に進捗

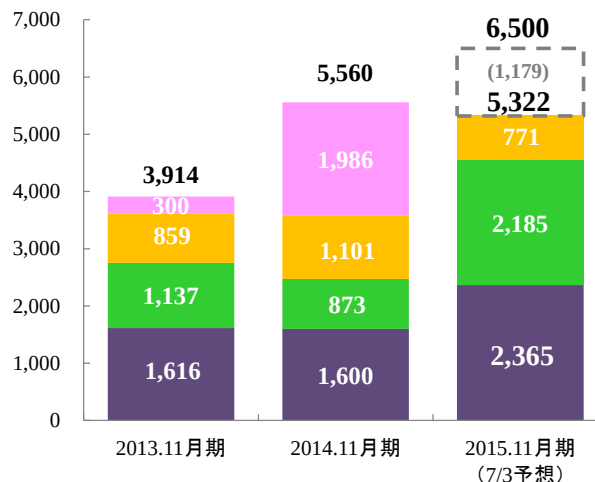
【売上高】

（百万円）



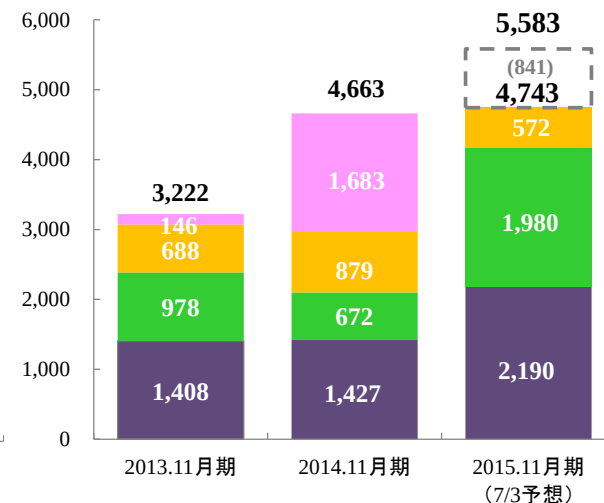
【営業利益】

（百万円）



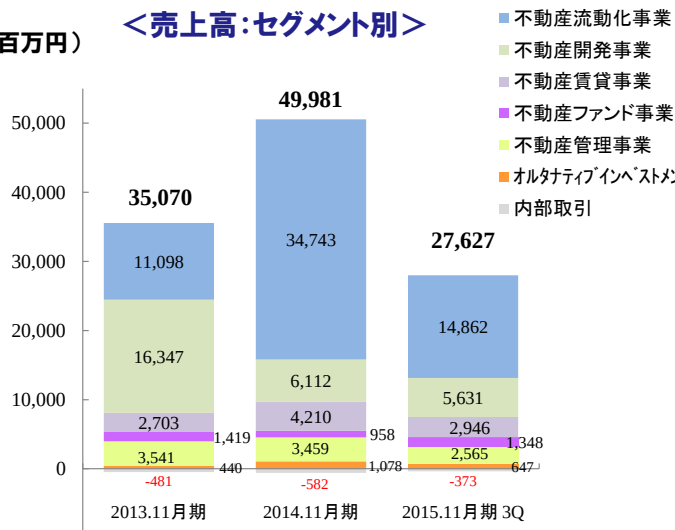
【税引前利益】

（百万円）



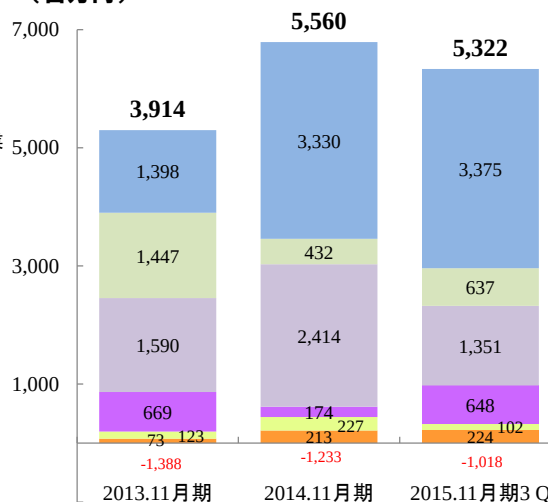
<売上高:セグメント別>

（百万円）



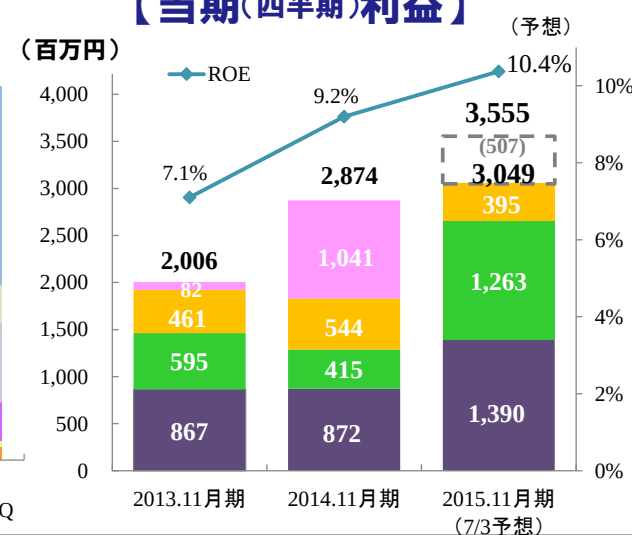
<営業利益:セグメント別>

（百万円）



【当期(四半期)利益】

（百万円）



2015年11月期第3四半期連結決算概要

(百万円)

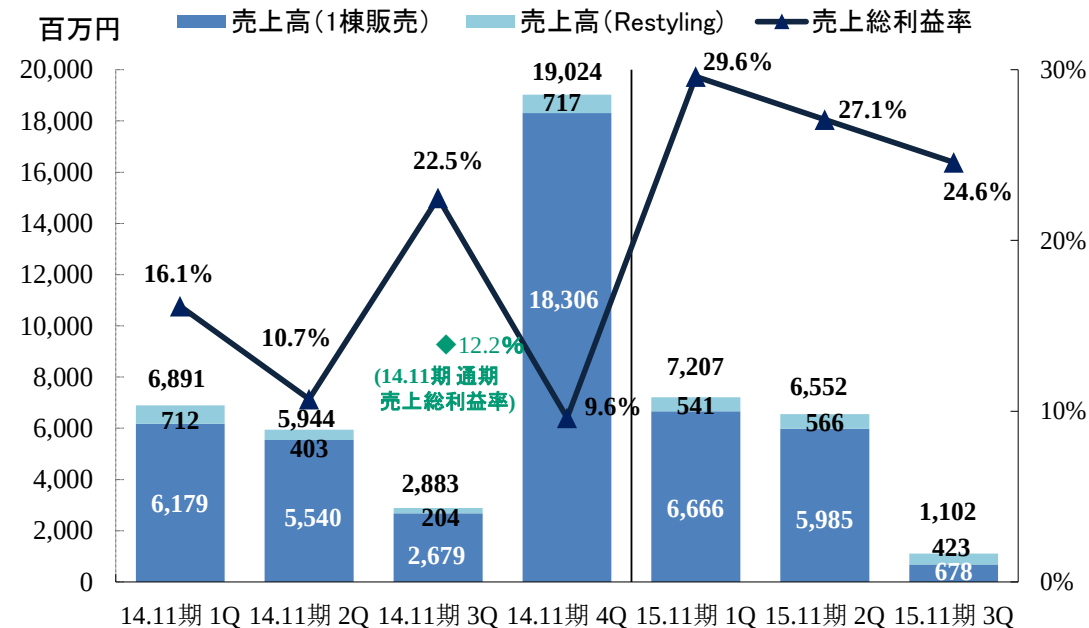
	'14.11期 3Q累計		'15.11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	27,091	100.0	27,627	100.0	536	2.0
売上原価	20,393	75.3	18,594	67.3	-1,799	-8.8
売上総利益	6,697	24.7	9,033	32.7	2,335	34.9
販管費等	3,123	11.5	3,711	13.4	588	18.8
営業利益	3,574	13.2	5,322	19.3	1,747	48.9
金融収益・費用(純額)	-594	-	-578	-	15	-2.6
税引前四半期利益	2,980	11.0	4,743	17.2	1,762	59.1
法人所得税	1,147	-	1,694	-	546	47.6
四半期利益	1,832	6.8	3,049	11.0	1,216	66.4
四半期包括利益	1,837	6.8	3,287	11.9	1,450	78.9
EPS(円)	37.95		63.15		25.20	66.4
ROE(%) (年換算)	7.9		11.9		4.0P	
ROA(%) (年換算)	5.0		7.2		2.2P	

※ROE=四半期利益(第3四半期累計期間×(4/3))÷((前期末資本+当第3四半期末資本)÷2)

※ROA=税引前四半期利益(第3四半期累計期間×(4/3))÷((前期末資産+当第3四半期末資産)÷2)

- ◆1棟販売：“東神田ビル”“東陽町トーセイビル”などの収益オフィスビル、マンションを20棟販売(うち、第3四半期は2棟)
- ◆Restyling：“ヒルトップ横濱根岸”“ヒルトップ横浜東寺尾”等8物件で計48戸を販売(うち、第3四半期は14戸)

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'14.11期		'15.11期	
	3Q 累計期間	通期	3Q 累計期間	通期予想
売上高	15,719	34,743	14,862	34,204
売上総利益	2,397	4,226	4,178	5,341
営業利益	1,706	3,330	3,375	4,290
引渡 (Restyling)	36戸	58戸	48戸	
引渡 (1棟他)	22物件	35物件	20物件	

※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



東神田ビル



東陽町トーセイビル



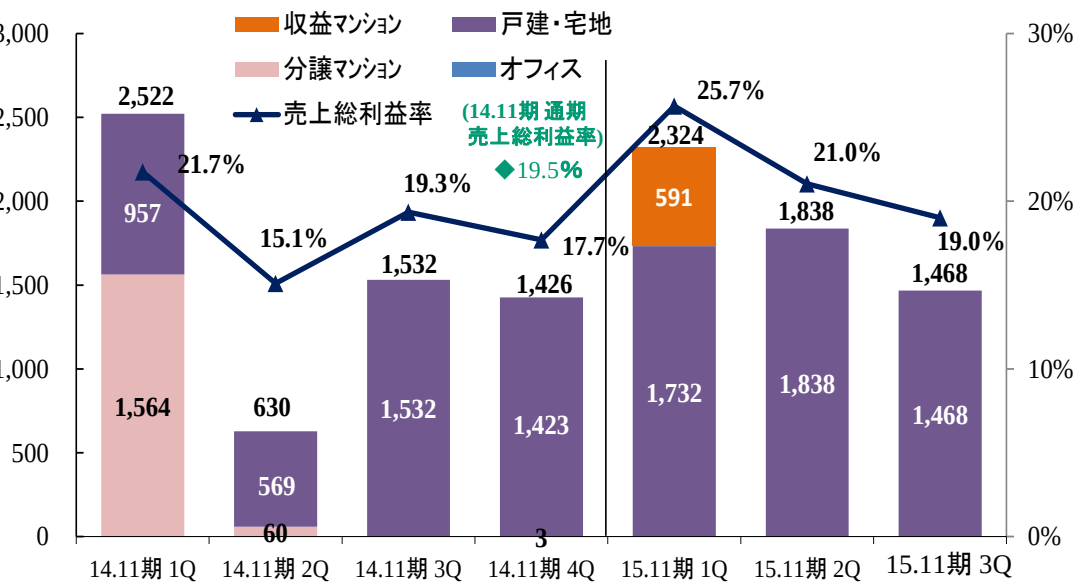
横浜市西区ビル



浅草橋一丁目ビル

- ◆ “THEパームスコート三ツ池公園” “THEパームスコート文京本駒込” などの戸建住宅90戸（14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（うち、第3四半期は戸建住宅33戸）
- ◆ 商業施設等の開発案件への取り組みも継続中

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'14.11期		'15.11期	
	3Q 累計期間	通期	3Q 累計期間	通期(予想)
売上高	4,685	6,112	5,631	7,949
売上総利益	940	1,192	1,262	1,673
営業利益	422	432	637	887
引渡(分譲)	88戸	113戸	90戸	
引渡(1棟)	-	-	1物件	

※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
※売上高は、内部売上高を含みます。

主な販売物件など

戸建住宅



THEパームスコート三ツ池公園(イメージ図)



THEパームスコート梅ヶ丘



THEパームスコート川崎大師

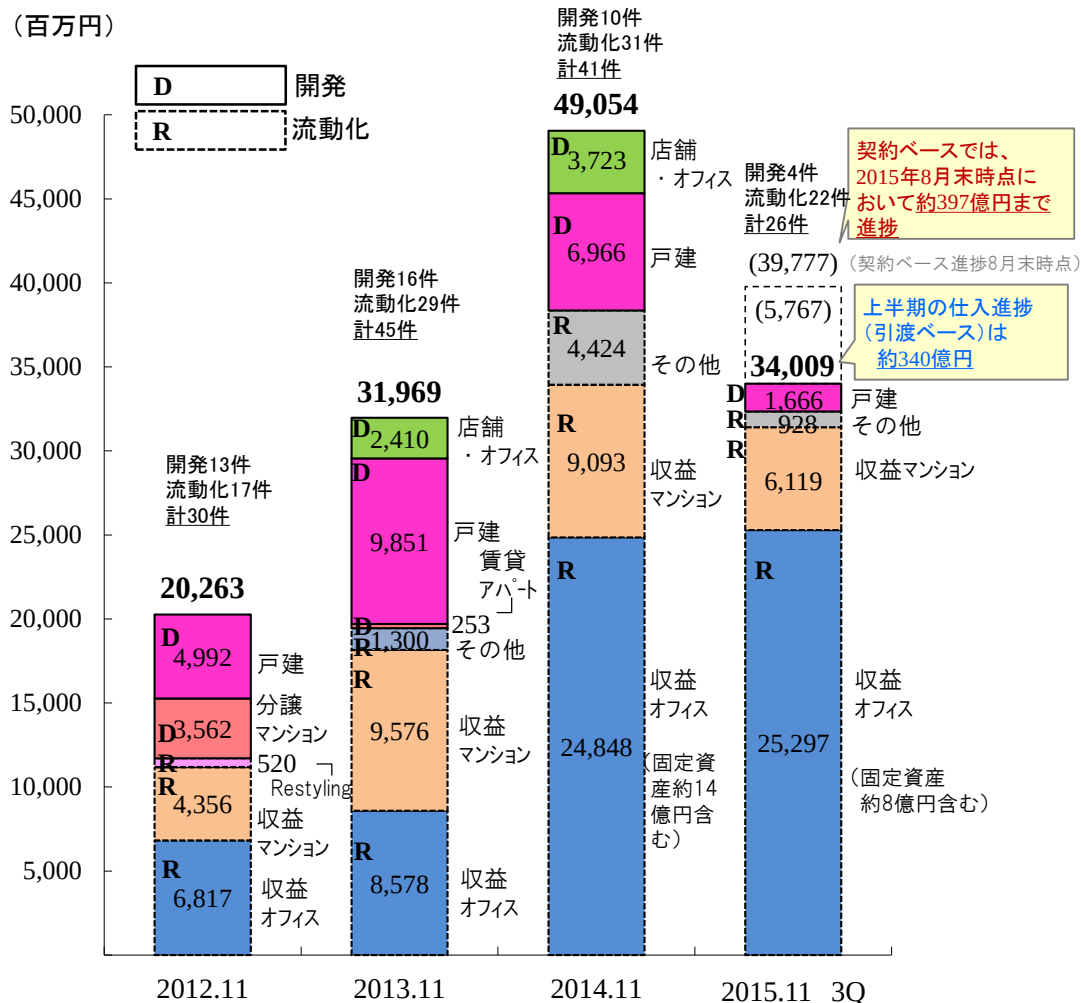
◆第3四半期累計期間の仕入総額は、引渡ベースで340億円相当(売上想定)* ※固定資産1棟 8億円含む

流動化22物件[オフィスビル12棟※、収益マンション6棟、土地4件]、開発4物件[戸建4プロジェクト]取得

◆契約ベースでは、8月末時点で397億円相当まで進捗

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)



- ✓都心の中小規模物件の仕入をメインとしつつも、大型物件や郊外駅前立地の優良収益物件等を積極的に取得
- ✓物件やエリアの特性を見極め、再生潜在力が高く適正な利回りを確保できる物件の取得を戦略的に進める



板橋区小茂根マンション



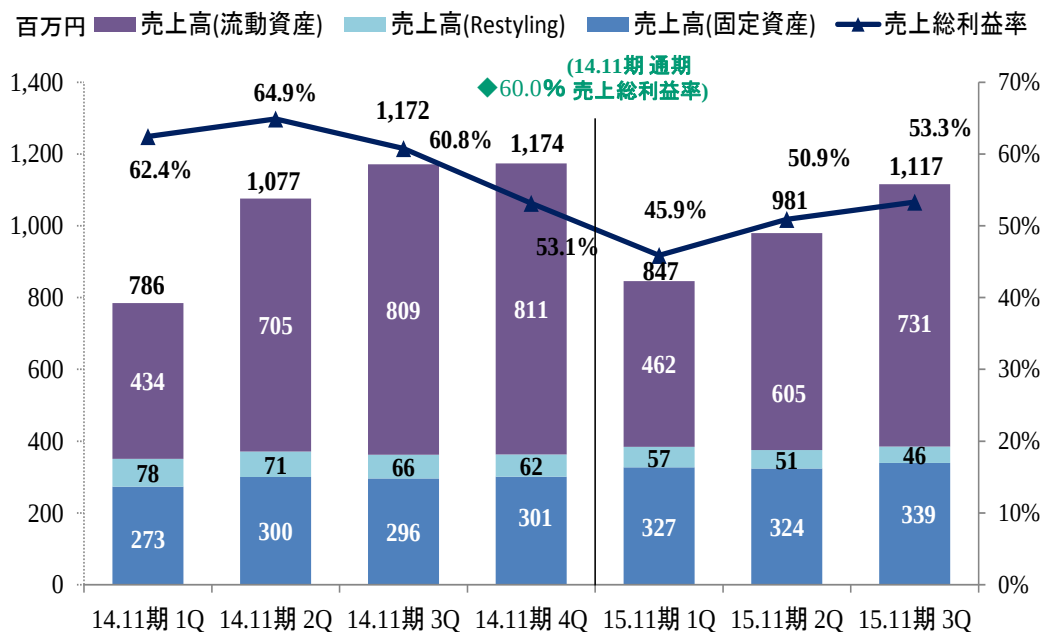
聖蹟桜ヶ丘ビル(区分)

(百万円)

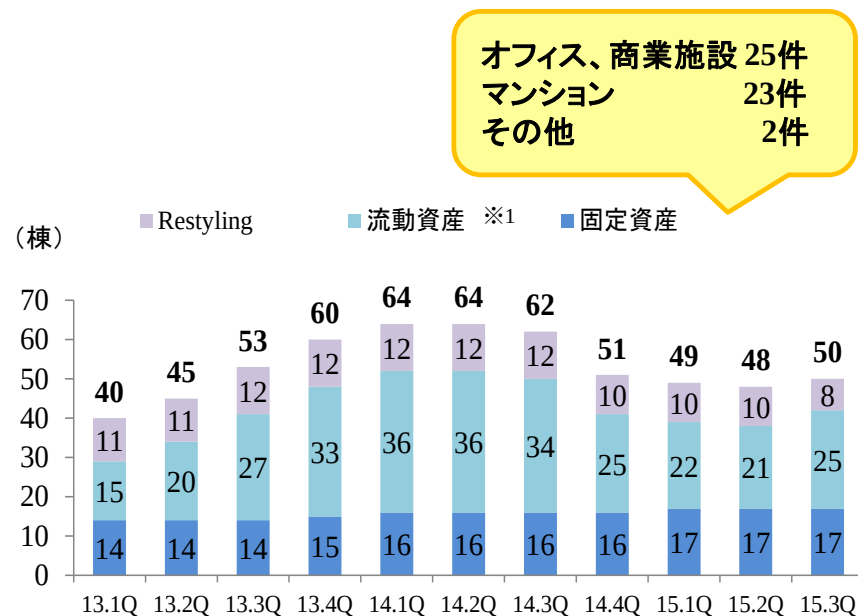
	2013年 期末	2014年 期末	2015年 3Q
店舗・オフィス	18,497	27,185	43,270
マンション	22,709	13,881	17,725
戸建	13,225	15,247	11,980
その他	393	4,243	4,047
合計	54,825	60,557	77,023

- ◆新たに取得した収益オフィスビル・マンションが収益に貢献
- ◆保有する賃貸物件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



※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

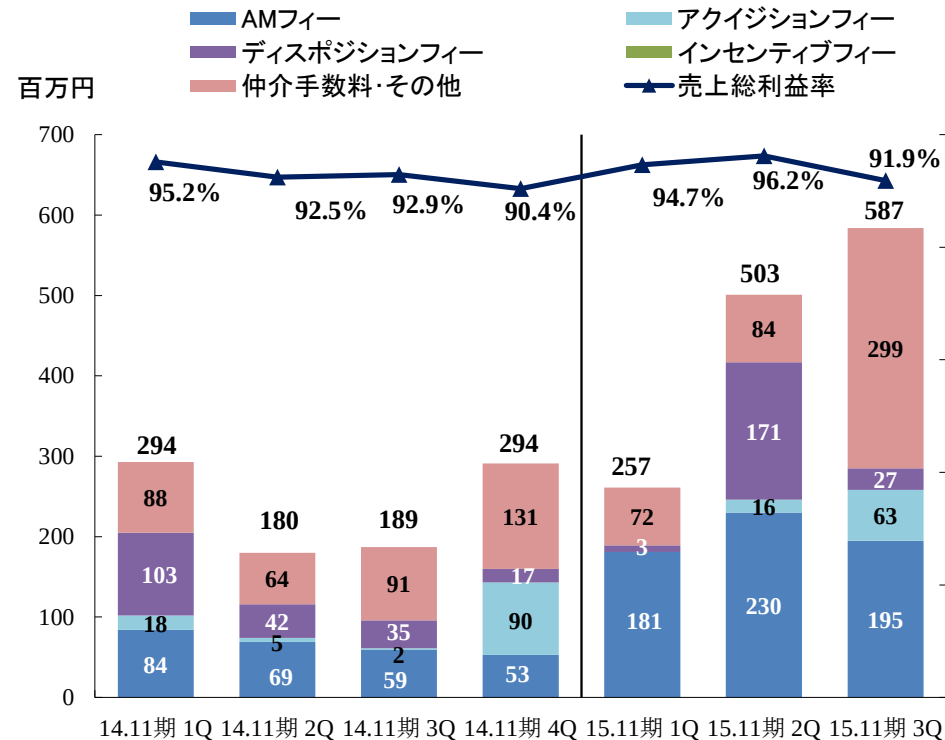
(単位: 百万円)	'14.11期		'15.11期	
	3Q 累計期間	通期	3Q 累計期間	通期(予想)
売上高	3,035	4,210	2,946	3,930
売上総利益	1,902	2,526	1,484	1,974
営業利益	1,832	2,414	1,351	1,792

※売上高は、内部売上高を含みます。

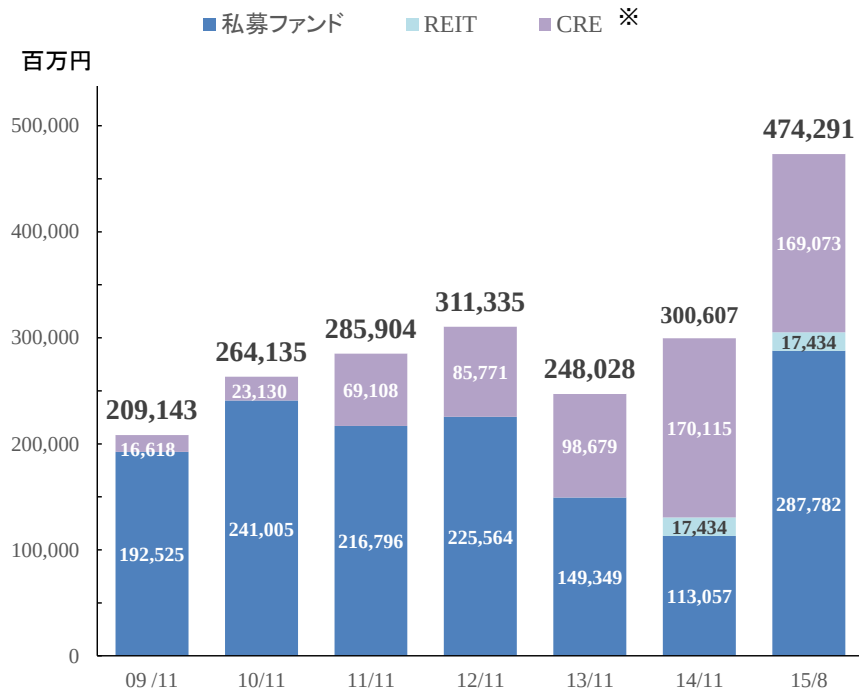
<前期末14.4Qからの増減>
新規取得による増加 +13件
売却による減少 ▲11件
明渡しによる減少 ▲3件
差引合計 ▲1件

- ◆大型のAM受託によるAMフィーの増加や出資ファンドからの配当等により、売上高は前年より大幅に増加
- ◆8月末のAM受託残高は4,742億円。引き続き受託資産残高の伸張に注力

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期		'15.11期	
	3Q 累計期間	通期	3Q 累計期間	通期(予想)
売上高	664	958	1,348	1,541
売上総利益	623	889	1,267	1,458
営業利益	133	174	648	651

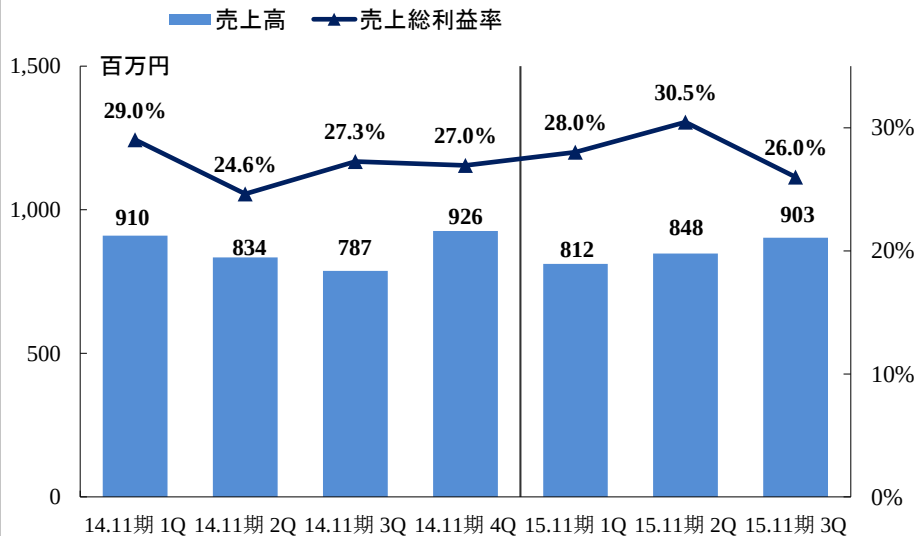
※売上高は、内部売上高を含みます。

※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。

不動産管理事業

◆サービス拡充に加えて新規業務受託、既存契約の維持に努め、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	
	3Q 累計期間	通期	3Q 累計期間	通期(予想)
売上高	2,533	3,459	2,565	3,484
売上総利益	684	934	721	966
営業利益	187	227	102	115

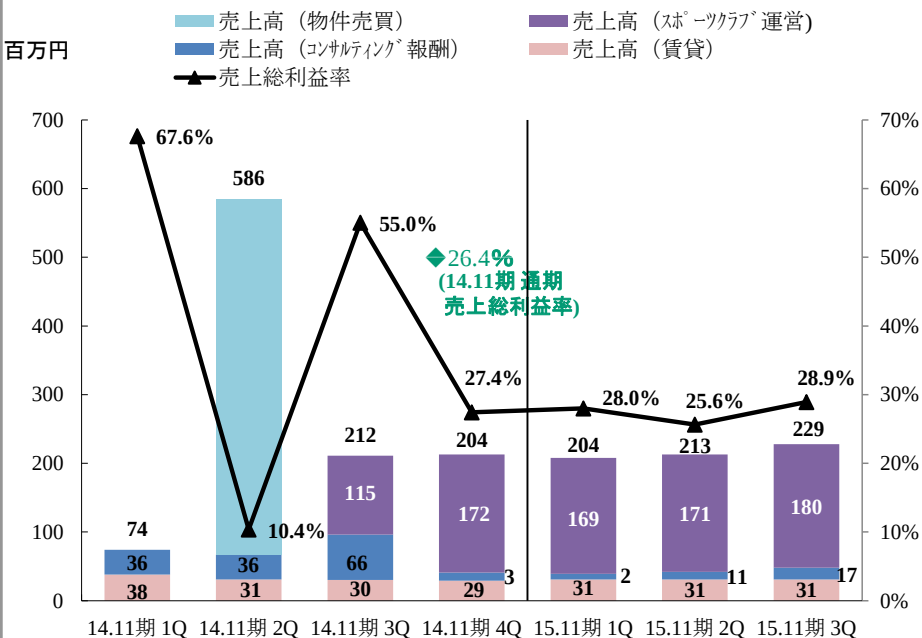
【管理棟数】 ※売上高は、内部売上高を含みます。

	14.1Q	14.2Q	14.3Q	14.4Q	15.1Q	15.2Q	15.3Q
ビル管理	348	350	354	351	348	354	358
マンション管理	205	201	202	193	192	189	184
計	553	551	556	544	540	543	542

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	
	3Q 累計期間	通期	3Q 累計期間	通期(予想)
売上高	874	1,078	647	913
売上総利益	228	284	178	300
営業利益	222	213	224	241

※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 -資産の部-

(百万円)

	2014年 11月末	減少	増加	2015年 5月末	減少	増加	2015年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	80,858	+9,385		90,243	+4,083		94,326	+13,468	
現金及び 現金同等物	16,100	+708		16,809	-2,089		14,719	-1,381	
棚卸資産 (不動産)	41,565	13,034	21,079	49,610	2,025	6,887	54,472	15,059	27,966
投資不動産・ 有形固定資産	17,151	96	711	17,765	53	63	17,775	149	774
その他資産	6,040	+17		6,058	+1,300		7,358	+1,318	

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1,381百万円の減少

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12,907百万円の増加

(単位:百万円)		'15.11期	2Q累計	'15.11期	3Q	3Q累計
増加要因	新規仕入		19,144		5,959	25,104
	建築費/VU等		1,934		927	2,861
	振替・その他		0		0	0
減少要因	物件売却	▲ 13,034		▲ 2,021		▲ 15,055
	振替・その他	0		▲ 5		▲ 5
計		▲ 13,034	21,079	▲ 2,025	6,887	▲ 15,059

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625百万円の増加。

バランスシート要旨(連結)② ー負債・資本の部ー

(百万円)

	2014年 11月末	減少	増加	2015年 5月末	減少	増加	2015年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
負債・資本合計	80,858	+9,385		90,243	+4,083		94,326	+13,468	
負債合計	48,130	+7,181		55,312	+3,578		58,890	+10,760	
借入金	40,404	19,424	26,857	47,838	5,077	8,765	51,526	24,501	35,622
短期借入金	5,380	3,431	7,104	9,053	1,524	2,959	10,487	4,956	10,063
長期借入金	35,024	15,992	19,753	38,785	3,552	5,806	41,038	19,545	25,559
その他負債	7,725	-251		7,473	-109		7,364	-360	
資本合計	32,727	+2,203		34,931	+504		35,435	+2,708	
自己資本比率(%)	40.5	-1.8		38.7	-1.1		37.6	-2.9	
ネットD/Eレシオ(倍)	0.74	+0.15		0.89	+0.15		1.04	+0.30	

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111億円の増加

・新規仕入26物件※(簿価:約257億円)に対する新規借入として、約231億円を調達

※固定資産1物件(簿価:約6億円)を含みます

(単位:百万円)				
短期	増加要因	新規借入		
		長期→1年内長期		10,063
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲ 2,676	
長期		その他返済(借換・約定等)	▲ 2,239	
		資金長期化等	▲ 40	
	増加要因	新規借入		23,148
		その他借入(借換等)		2,371
計		資金長期化等		40
	減少要因	売却返済	▲ 9,069	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 412	
		長期→1年内長期	▲ 10,063	
			▲ 24,501	35,622

B: 資本の増減

・利益剰余金の積上げによる増加(30.4億)ならびに有価証券評価差額等(2.3億)、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27億円増加

棚卸資産の状況＜内訳＞

(百万円)

2015年8月末
棚卸資産残高

54,472 (66件)

想定売上規模

77,023

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	27,773 (18件)	3,422 (3件)	35,029	8,240	43,270
マンション	14,038 (23件)	0 (0件)	17,725	0	17,725
戸建	- (-)	6,116 (18件)	-	11,980	11,980
その他	3,121 (4件)	- (-)	4,047	-	4,047
合計	44,933 (45件)	9,538 (21件)	56,802	20,220	77,023

※ 上記売上想定額は、3Q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3Q末時点の棚卸資産(売上想定)は770億円。

(百万円)

	2008年 期末	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 3Q末
オフィス ビル	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	27,185	43,270
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	13,881	17,725
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,980
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	4,047
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	77,023

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'14.11期 3Q ①	'15.11期 3Q ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-14,697	※1 -10,901	3,796
税引前四半期利益	2,980	4,743	1,762
減価償却費	138	164	25
棚卸資産の増減額	-16,030	-12,859	3,170
その他	-1,785	-2,948	-1,163
投資活動によるキャッシュ・フロー	-1,352	-172	1,180
有形固定資産の増減額	-13	-63	-49
投資不動産の増減額	-1,095	-702	393
その他	-93	693	786
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,036	※2 9,702	-4,334
借入金の増減額	15,281	11,115	-4,166
配当金の支払額	-384	-578	-193
利息の支払額	-859	-831	28
その他	-1	-2	-1
現金及び現金同等物の増減額	-2,013	-1,371	642
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	3	-9	-12
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,701	14,719	2,018

営業活動による

キャッシュ・フロー ※1

営業キャッシュ・フローは109億円のマイナスとなった。税引前四半期利益47億円、棚卸資産の増加による▲128億円、法人所得税の支払額▲22億円等が主要因。

財務活動による

キャッシュ・フロー ※2

財務キャッシュ・フローは97億円のプラスとなった。借入金の純増111億円と配当金支払い▲5.7億円、利息の支払い▲8.3億円等が主要因。

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 3Q累計		'15.11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	27,091	100.0	27,627	100.0	536	2.0
不動産流動化事業	15,719	58.0	14,862	53.8	-857	-5.5
不動産開発事業	4,685	17.3	5,631	20.4	946	20.2
不動産賃貸事業	3,035	11.2	2,946	10.7	-89	-2.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	664	2.5	1,348	4.9	684	102.9
不動産管理事業	2,533	9.4	2,565	9.3	31	1.3
オルタナティブ・インベストメント事業	874	3.2	647	2.3	-226	-25.9
内部取引	-421	-	-373	-	47	-

売上原価	'14.11期 3Q累計		'15.11期 3Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	20,393	75.3	18,594	67.3	-1,799	-8.8
不動産流動化事業	13,321	84.7	10,683	71.9	-2,638	-19.8
不動産開発事業	3,745	79.9	4,368	77.6	623	16.6
不動産賃貸事業	1,133	37.3	1,462	49.6	328	29.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	41	6.2	80	6.0	39	95.7
不動産管理事業	1,848	73.0	1,844	71.9	-4	-0.3
オルタナティブ・インベストメント事業	645	73.8	469	72.5	-176	-27.3
内部取引	-342	-	-314	-	28	-

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 3Q累計		'15.11期 3Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	6,697	24.7	9,033	32.7	2,335	34.9
不動産流動化事業	2,397	15.3	4,178	28.1	1,781	74.3
不動産開発事業	940	20.1	1,262	22.4	322	34.3
不動産賃貸事業	1,902	62.7	1,484	50.4	-418	-22.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	623	93.8	1,267	94.0	644	103.4
不動産管理事業	684	27.0	721	28.1	36	5.3
オルタナティブ・インベストメント事業	228	26.2	178	27.5	-50	-22.0
内部取引	-78	-	-59	-	19	-

営業利益	'14.11期 3Q累計		'15.11期 3Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	3,574	13.2	5,322	19.3	1,747	48.9
不動産流動化事業	1,706	10.9	3,375	22.7	1,668	97.8
不動産開発事業	422	9.0	637	11.3	215	51.1
不動産賃貸事業	1,832	60.4	1,351	45.9	-480	-26.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	133	20.2	648	48.1	514	384.2
不動産管理事業	187	7.4	102	4.0	-85	-45.4
オルタナティブ・インベストメント事業	222	25.5	224	34.7	2	1.0
本社経費等	-930	-	-1,018	-	-88	-

2015年11月期の業績予想 -セグメント概要-

	2013年11月期		2014年11月期【A】		2015年11月期(予想)【B】		増減【B-A】	
		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	35,070	100.0	49,981	100.0	51,500	100.0	1,518	3.0
不動産流動化事業	11,098	31.6	34,743	69.5	34,204	66.4	-538	-1.6
不動産開発事業	16,347	46.6	6,112	12.2	7,949	15.4	1,836	30.0
不動産賃貸事業	2,703	7.7	4,210	8.4	3,930	7.6	-280	-6.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,419	4.0	958	1.9	1,541	3.0	582	60.8
不動産管理事業	3,541	10.1	3,459	6.9	3,484	6.8	24	0.7
オルタナティブ・インベストメント事業	440	1.3	1,078	2.2	913	1.8	-165	-15.3
内部取引	-481	-	-582	-	-523	-	58	-
売上総利益	8,678	24.7	9,962	19.9	11,653	22.6	1,691	17.0
不動産流動化事業	2,112	19.0	4,226	12.2	5,341	15.6	1,115	26.4
不動産開発事業	2,779	17.0	1,192	19.5	1,673	21.0	480	40.3
不動産賃貸事業	1,671	61.8	2,526	60.0	1,974	50.2	-552	-21.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,248	88.0	889	92.8	1,458	94.6	568	64.0
不動産管理事業	850	24.0	934	27.0	966	27.7	32	3.4
オルタナティブ・インベストメント事業	101	23.1	284	26.4	300	32.9	16	5.6
本社経費等	-86	-	-90	-	-60	-	30	-
営業利益	3,914	11.2	5,560	11.1	6,500	12.6	939	16.9
不動産流動化事業	1,398	12.6	3,330	9.6	4,290	12.5	959	28.8
不動産開発事業	1,447	8.9	432	7.1	887	11.2	454	105.2
不動産賃貸事業	1,590	58.8	2,414	57.3	1,792	45.6	-621	-25.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	669	47.2	174	18.3	651	42.3	476	272.3
不動産管理事業	123	3.5	227	6.6	115	3.3	-111	-49.2
オルタナティブ・インベストメント事業	73	16.6	213	19.8	241	26.4	27	12.7
本社経費等	-1,388	-	-1,233	-	-1,478	-	-244	-
金融収益・費用(純額)	-692	-	-897	-	-916	-	-19	-
税引前利益	3,222	9.2	4,663	9.3	5,583	10.8	919	19.7
法人所得税	1,215	-	1,789	-	2,028	-	238	-
当期利益	2,006	5.7	2,874	5.8	3,555	6.9	681	23.7

(百万円、%)

※オレンジ枠の部分は
売上総利益率、
営業利益率を
表示しております

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。