



2013年11月期 第2四半期決算説明資料

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

- **I. 2013年11月期第2四半期累計期間の決算概要** —P4
(取締役専務執行役員 平野 昇)

- **II. 2013年11月期の環境認識と事業展開** —P24
(代表取締役社長 山口 誠一郎)

<資料編>

- I. トーセイをはじめてご覧になる方へ —P33

- II. 不動産市況の状況 —P38

I. 2013年11月期第2四半期の決算概要

シンガポール証券取引所へのセカンダリー上場

■目的 金融、不動産におけるアジアの国際金融センターであるシンガポール市場で上場することにより、アジアにおける当社のプレゼンスを高め、世界の不動産投資家に向けてトーセイグループと東京の不動産の魅力を訴求する。
海外からの投資資金を東京に誘致し、不動産マーケットの活性化に貢献する。

■上場日 2013年3月27日

■上場市場 シンガポール証券取引所メインボード
(イントロダクション方式による上場)

■証券コード S2D

日本企業のSGX上場は2000年以来13年ぶり、不動産業界では初。



上場セレモニーの様様

IFRSの任意適用について

■適用の理由 SGXメインボードへのセカンダリー上場にともない、同取引所が求める会計基準に準ずるため

■適用開始 2012年12月

■IFRSによる決算発表 2013年11月期第1四半期決算発表より

※本説明資料の数値情報はすべてIFRSベースとなっております

- ◆ **第2四半期累計期間:売上高は前回予想比14億円減の230億円 [一棟販売物件売却時期見直し等] (実績)**
四半期利益は前回予想比3億円増の14億円 [分譲販売等で高い利益率を確保]
- ◆ **通期(予想):売上高は前回予想比20億円減の349億円 [一棟販売物件の売却時期見直し等]**
当期利益は前回予想比3億円増の19億円 [上期積上げの寄与および下期は計画通り]

2013年11月期第2四半期累計期間連結業績予想と実績の差異(平成24年12月1日～平成25年5月31日)

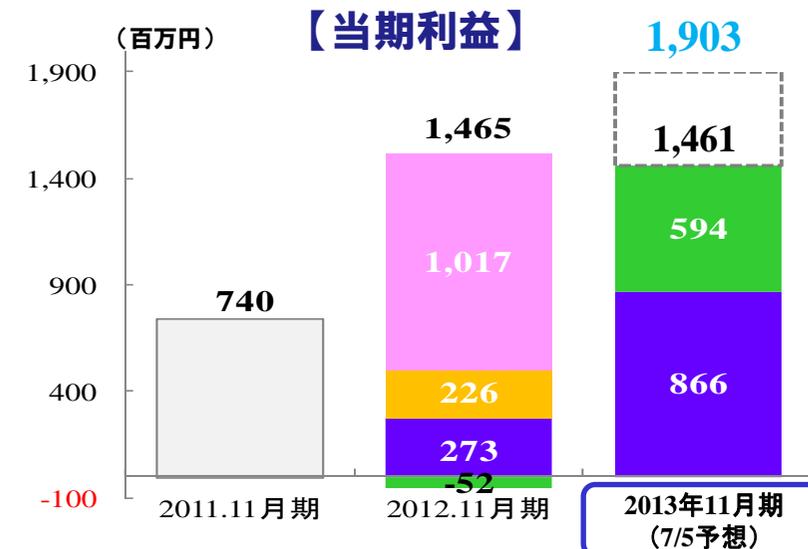
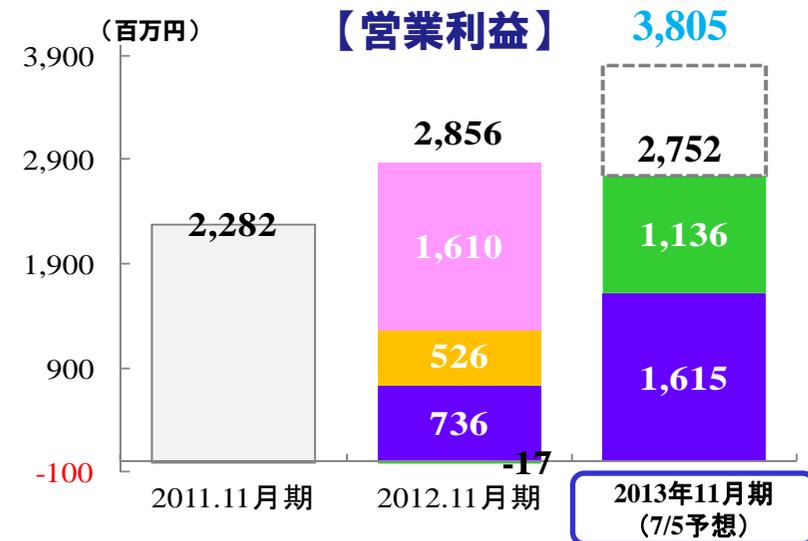
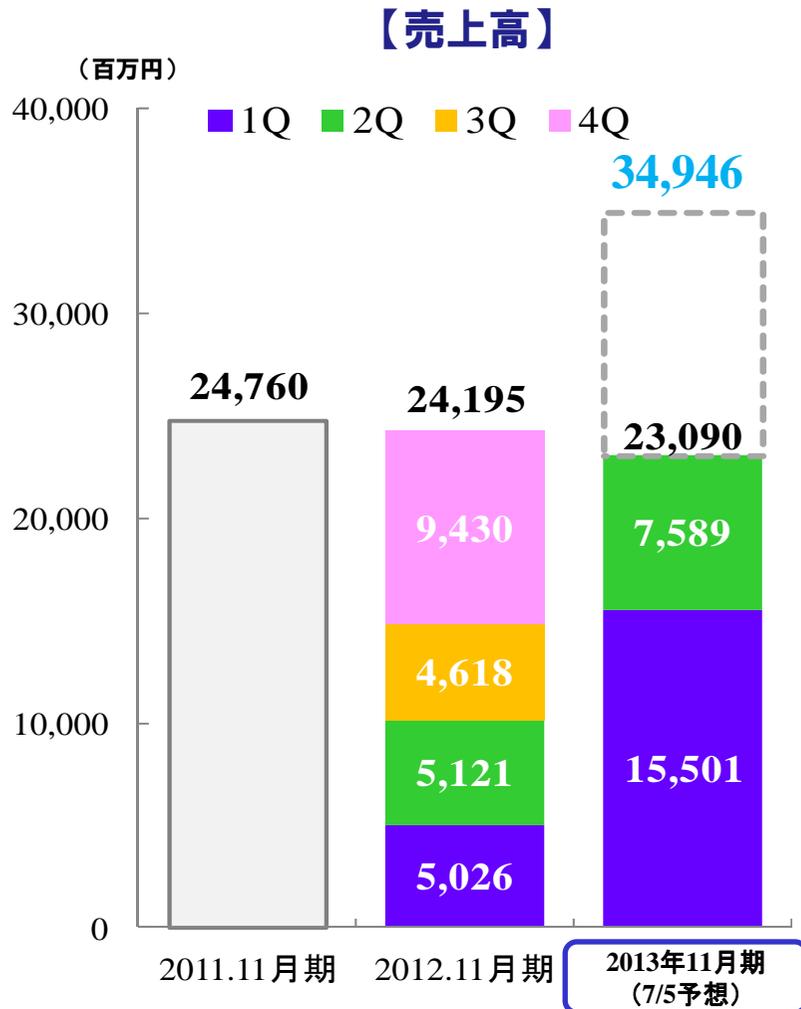
(百万円)	売上高	営業利益	税引き前利益	四半期利益
前回予想(A) 4/5発表	24,542	2,289	1,914	1,158
今回実績(B) 7/5発表	23,090	2,752	2,384	1,461
増減額(B-A)	▲1,451	462	470	302
増減率(%)	▲5.9	20.2	24.6	26.1

2013年11月期通期連結業績予想(平成24年12月1日～平成25年11月30日)

(百万円)	売上高	営業利益	税引き前利益	当期利益
前回予想(A) 4/5発表	37,013	3,284	2,635	1,597
今回予想(B) 7/5発表	34,946	3,805	3,107	1,903
増減額(B-A)	▲2,066	521	472	305
増減率(%)	▲5.6	15.9	17.9	19.1

第2四半期連結決算・通期業績予想ハイライト

- ◆ 第2四半期累計期間の売上高は230億円、営業利益は27億円、四半期利益は14億円
- ◆ 売上、利益とも前年通期業績に肉薄するペースで進捗



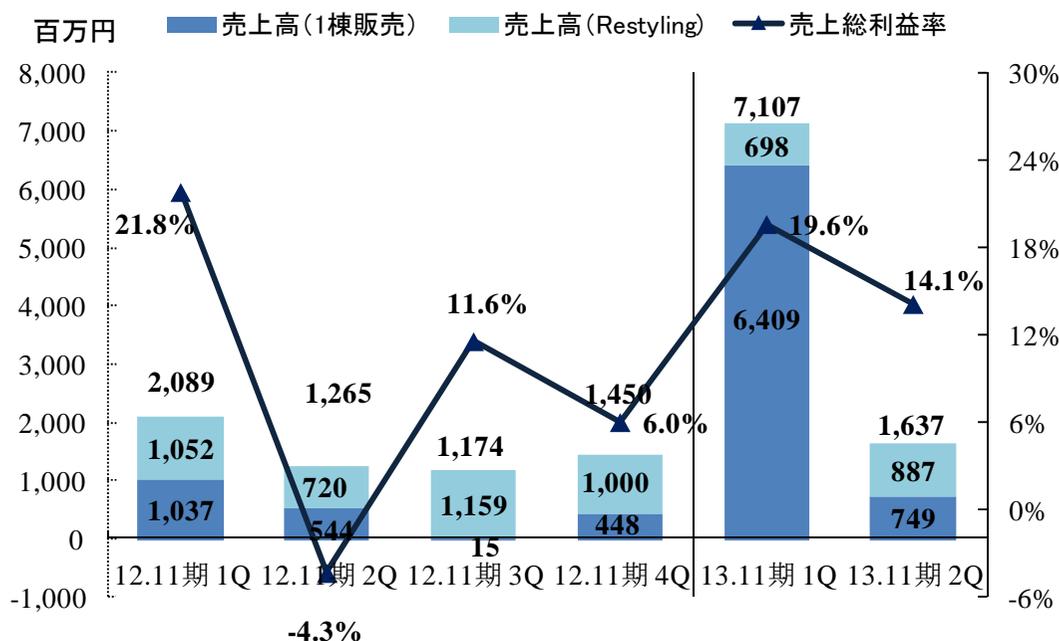
第2四半期累計期間 決算概要

(百万円)

	'12.11期 2Q(累計)		'13.11期 2Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	10,147	100.0	23,090	100.0	12,943	127.6
売上原価	7,905	77.9	18,573	80.4	10,667	134.9
売上総利益	2,241	22.1	4,517	19.6	2,275	101.5
販管費等	1,525	15.0	1,770	7.7	245	16.1
営業利益	719	7.1	2,752	11.9	2,032	282.6
金融収益・費用(純額)	-320	-3.2	-367	-1.6	-47	-16.8
税引前四半期利益	399	3.9	2,384	10.3	1,985	497.3
法人所得税	177	1.7	923	4.0	746	420.9
四半期利益	221	2.2	1,461	6.3	1,239	558.3
四半期包括利益	221	2.2	1,466	6.4	1,245	561.1
EPS(円)	4.86		31.99		27.13	558.2
ROE(%)	0.9		5.4		4.5P	
ROA(%)	0.4		2.3		1.9P	

- ◆ 1棟販売：“目黒駅前トーセイビル”などオフィスビル、収益マンション10物件を販売
- ◆ Restyling：“ヒルトップ横濱根岸”、“エステージ上野毛”等12物件で計41戸を販売

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	3,354	5,980	8,745	10,684
売上総利益	401	624	1,626	1,846
営業利益	228	273	1,496	1,583

※売上総利益は、以下の低価格適用額が売上原価に計上されています。
 【'12.11期】▲364百万円 【'13.11期】▲13百万円

主な販売物件



目黒駅前トーセイビル



恵比寿ビル



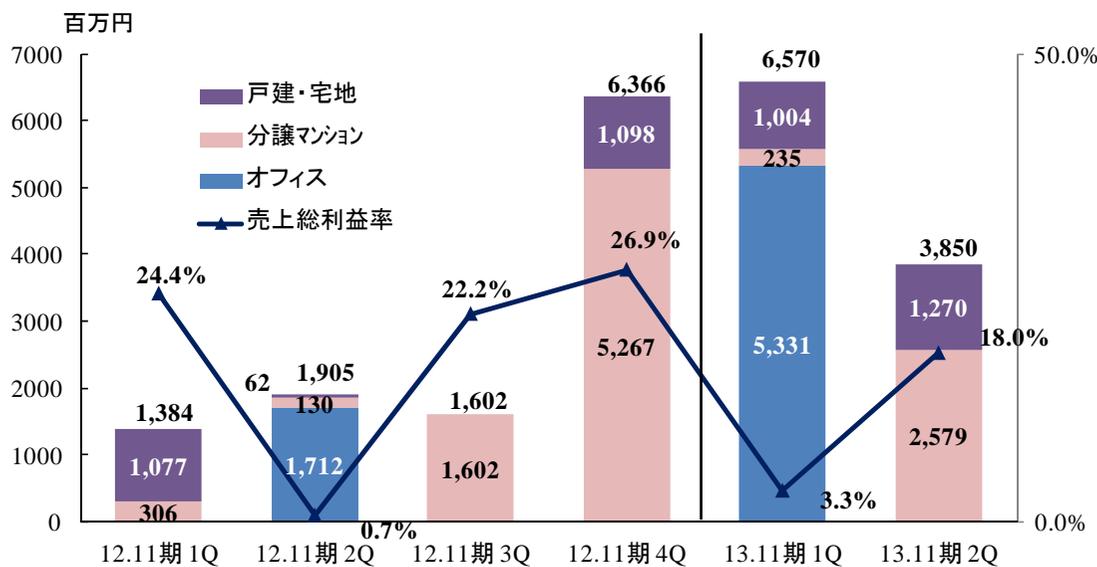
原宿マンション



西落合マンション

- ◆販売: オフィスビル1棟、分譲マンション52戸(3棟)、戸建47戸(6プロジェクト)
- ◆分譲マンション“THEパームス月島” “THEパームス高田馬場”完売

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	3,290	11,259	10,420	16,929
売上総利益	350	2,422	911	1,784
営業利益	254	2,197	702	1,358

※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。
 【'12.11期】▲46百万円 ※売上高は、内部売上高を含みます。

主な販売物件



蒲田トーセイビル

THEパームス月島(完売)

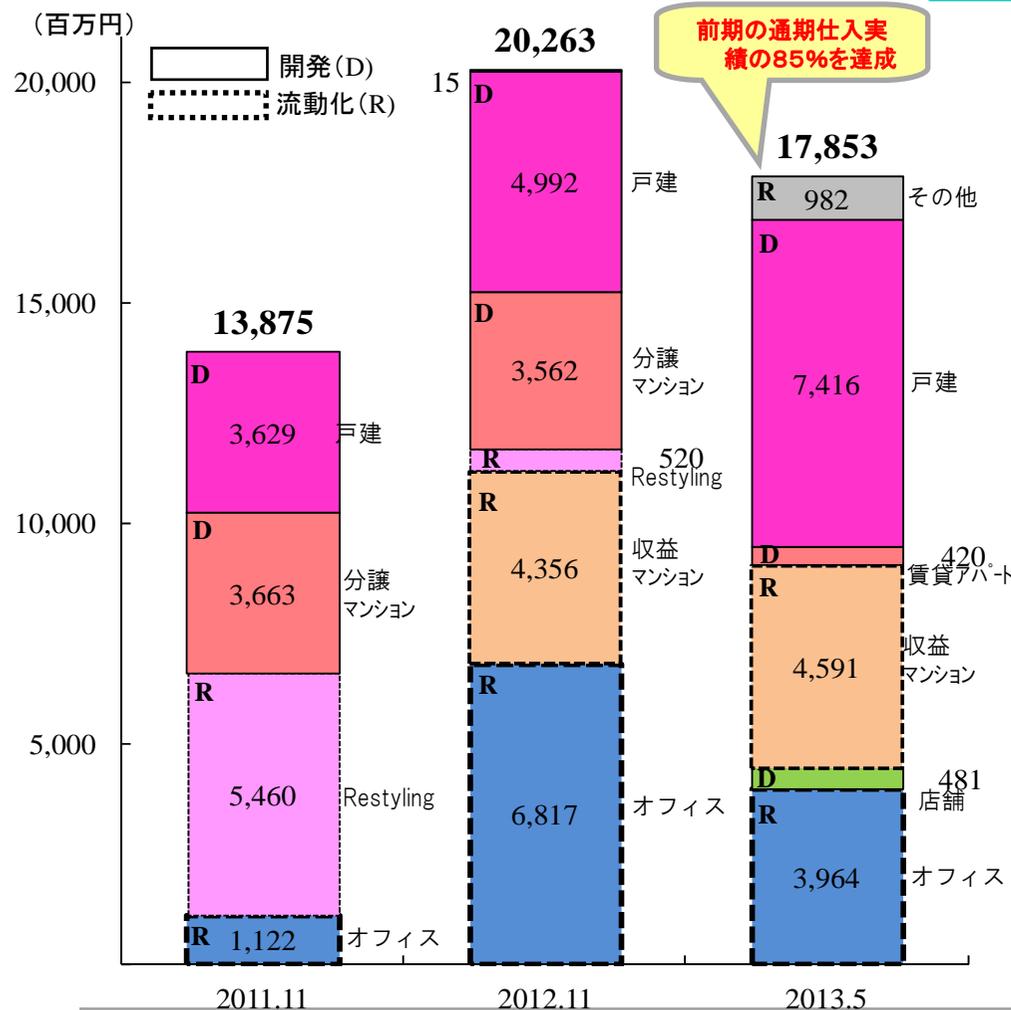


パームコート小石川

不動産流動化・開発 仕入進捗 ① 仕入額・在庫の状況

- ◆流動化:13物件取得 [オフィスビル5件、収益マンション5件、土地3件]
- ◆開発:11物件取得 [戸建計画9件、店舗計画1件、アパート計画1件]

年間仕入額推移(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)

- ✓当期2Q末までの仕入総額は約178億円。前期の通期仕入実績約200億円の85%を半期で達成。
- ✓前期以降、市況の回復に鑑み、流動化事業の収益オフィス、マンションの仕入を加速
- ✓戸建事業の拡大に向け、用地取得を進めた結果、当期2Q末時点の戸建売上想定規模は約130億円に伸長

	2011年 期末	2012年 期末	2013年 5月末
オフィスビル	15,206	18,595	13,177
マンション	26,627	23,476	22,196
戸建	3,727	7,701	12,981
その他	1,021	354	940
合計	46,581	50,127	49,295

不動産流動化事業 主な取得物件



高円寺マンション



四谷ビル



原宿ビル

〈仕入物件〉

- ・高円寺マンション
- ・四谷ビル
- ・原宿ビル
- ・川崎大師マンション
- ・原町田マンション
- ・練馬マンション
- ・西麻布マンション
- ・駒込ビル
- ・本郷ビル
- ・自由が丘ビル
- ほか土地3件

不動産開発事業 主な取得物件



【区割計画】



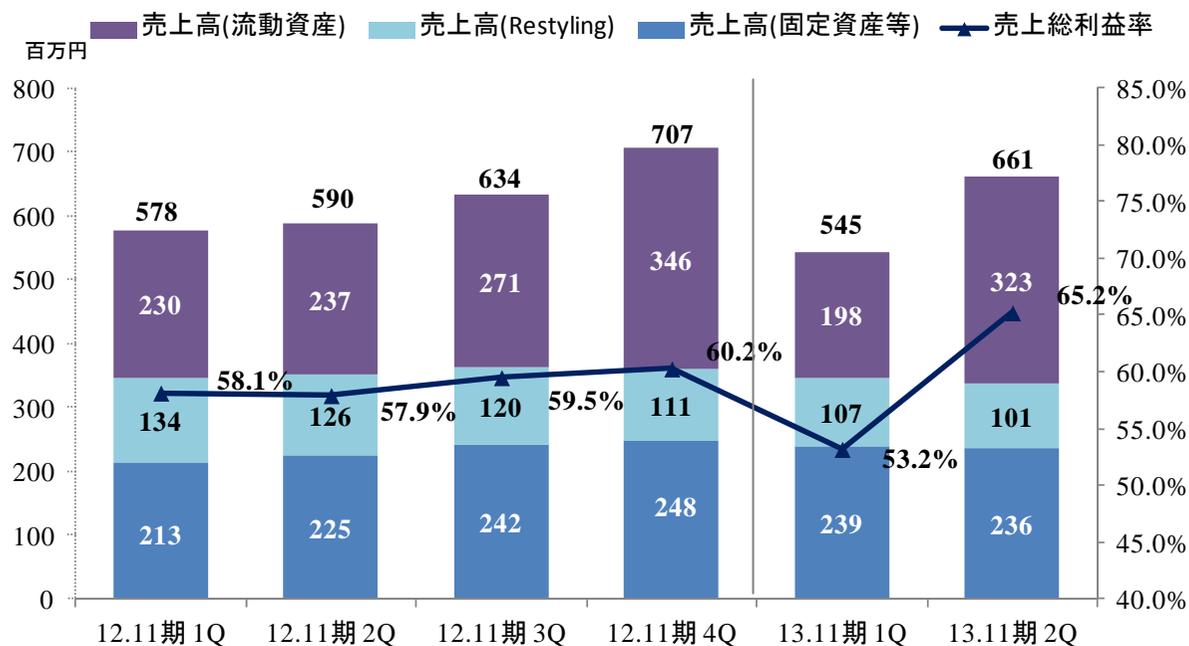
- ・柏市西原戸建計画
- ・鶴見駒丘戸建計画
- ・仲池上戸建計画
- ・山王戸建計画
- ・奥沢戸建計画
- ・国分寺戸建計画
- ・川崎市伊勢町戸建計画
- ・成田東5丁目戸建計画
- ・東五反田戸建計画
- ・綱島東店舗計画
- ・蓮根3丁目AP計画

当社最大規模の戸建分譲開発 柏市西原戸建計画(総戸数96戸:H26秋以降竣工予定)

※上記区割案は6月末時点でのものであり変更の可能性があります

◆収益オフィスビル、マンションの仕入加速にともない、賃料収入が増加

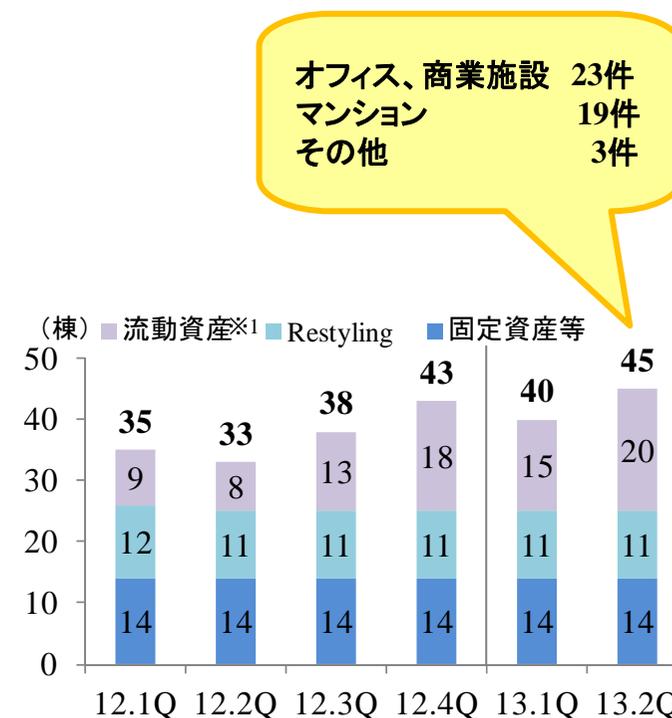
売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'12.11期		'13.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	1,168	2,510	1,207	2,555
売上総利益	677	1,481	721	1,584
営業利益	612	1,340	685	1,508

※売上高は、内部売上高を含みます。

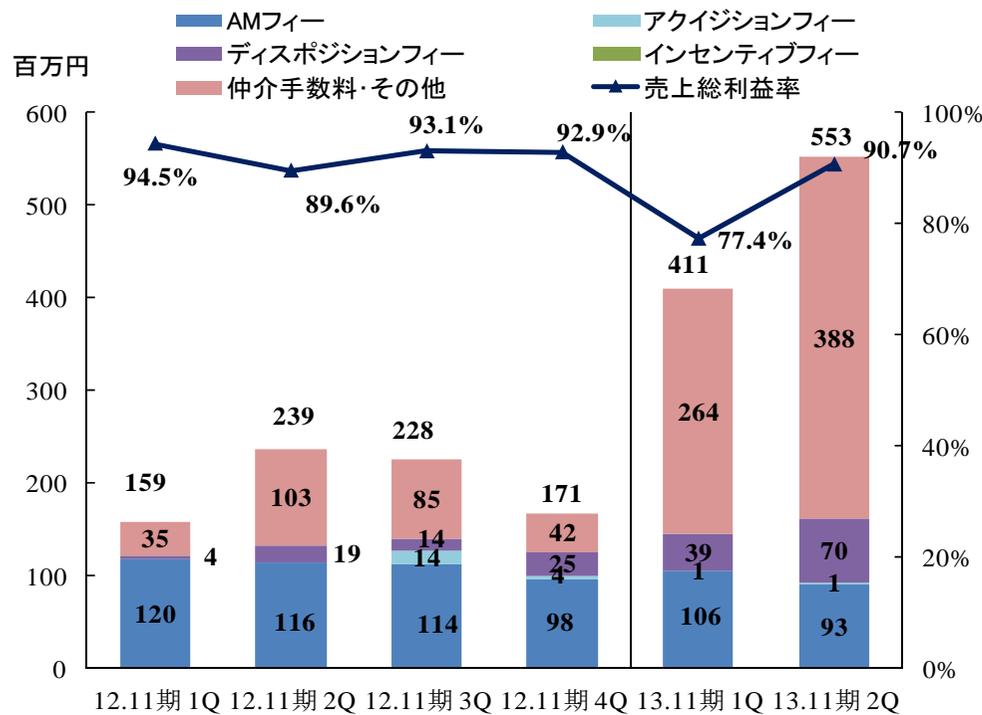
保有物件の内訳



※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

- ◆ AM増加要因は新規CRE受託等(+291億円)、減少要因は物件売却(▲841億円)
- ◆ 物件売却等に係る仲介手数料等が収益拡大に寄与

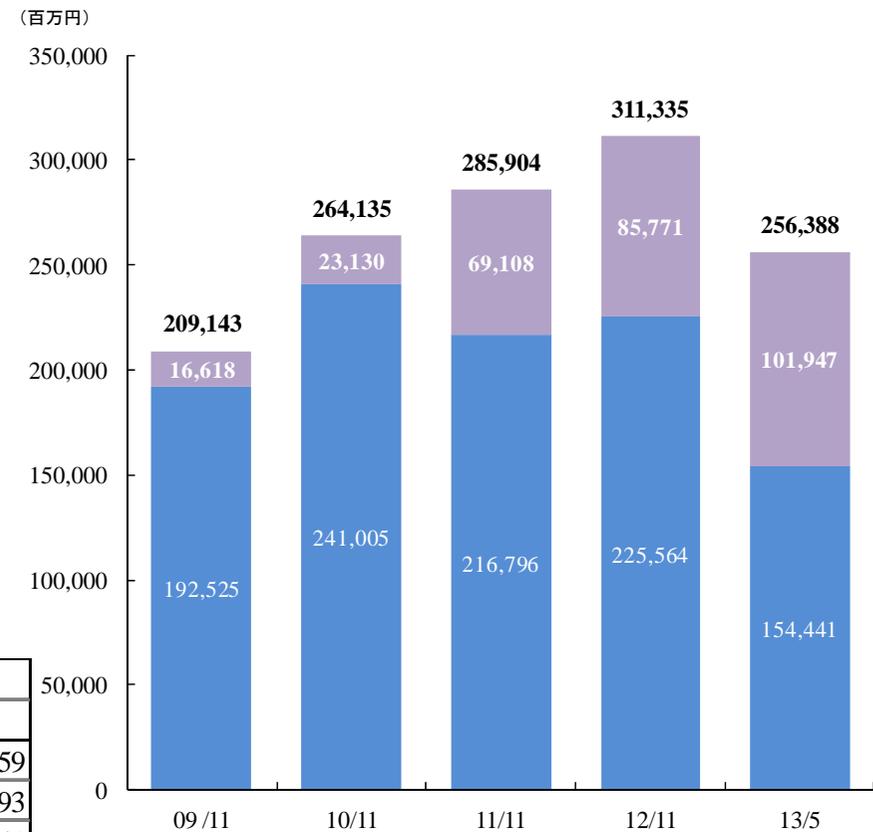
フィー収入の内訳



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	399	799	965	1,259
売上総利益	365	738	820	1,093
営業利益	81	181	541	541

※売上高は、内部売上高を含みます。

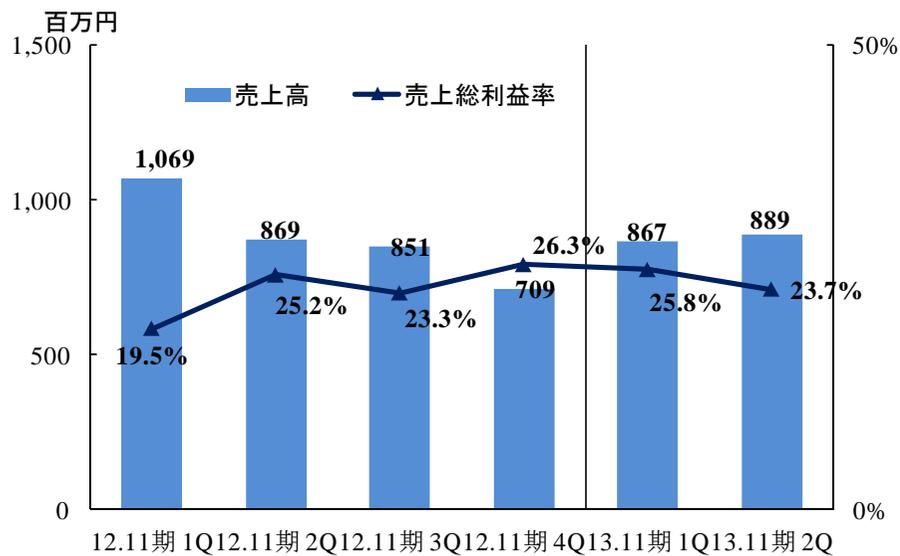
アセットマネジメント受託資産残高の推移



※紫色部分は、コンサルティング契約等に基づく残高を表示

- ◆ 新規案件受託を推進し安定的な収益を確保
- ◆ 学校法人やホテル等の施設管理、運営、教育サポートサービスを拡充

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'12.11期		'13.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	1,939	3,500	1,757	3,470
売上総利益	427	812	434	839
営業利益	82	-11	67	111

※売上高は、内部売上高を含みます。

	12.1Q	12.2Q	12.3Q	12.4Q	13.1Q	13.2Q
ビル管理	313	312	308	306	313	324
マンション管理	209	207	232	216	215	215
計	522	519	540	522	528	539

新規管理受託案件事例



大学など学校法人の建物管理をはじめ、教育施設管理を受託



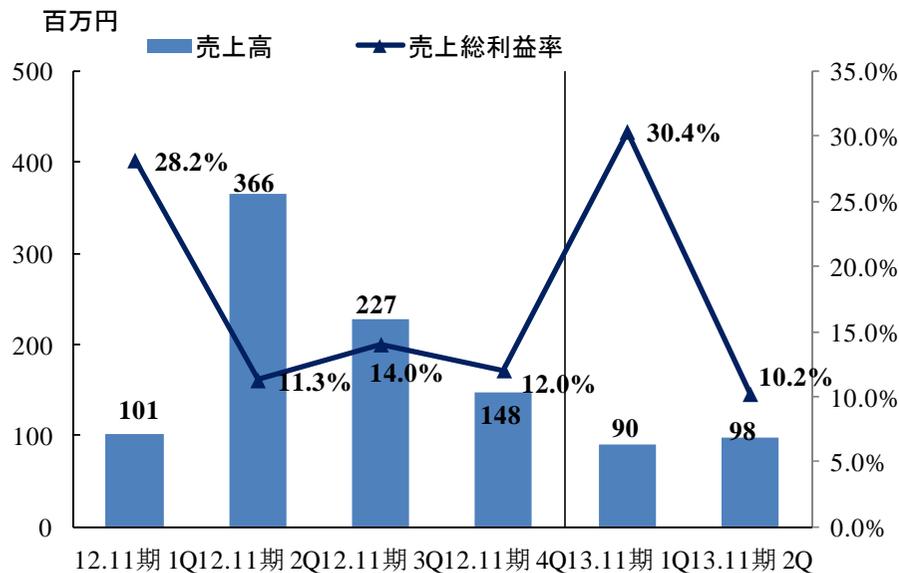
グラウンド整備の様子



ホテルの部屋清掃、ベッドメイク等施設運営サポートを24時間体制で実施

- ◆ 保有債権の回収および不動産のリーシング、販売活動に注力
- ◆ オルタナ投資収益の拡充に向け、不動産周辺事業会社との業務提携等を推進

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	468	844	189	445
売上総利益	69	119	37	102
営業利益	45	82	26	73

※売上高は、内部売上高を含みます。

注力テーマ

不動産M&Aや不動産担保付債権取得などの取り組み強化に加え、新たな業務提携先の模索など、事業の拡充を目指す。

今後の注力テーマ

✓ 不動産M&Aの取り組み強化

オルタナティブ投資収益の拡充に向け、不動産M&A案件の獲得増を狙う。ターゲット営業先の絞り込み及び情報元との関係強化を図る。

✓ 業務提携等

不動産周辺事業会社とのコンサルティング契約、業務提携などを推進。第2四半期累計期間で4社の業務提携を実現。

バランスシート要旨(連結)① - 資産の部 -

(百万円)

	2012年 11月末	増減		2013年 2月末	増減		2013年 5月末	6ヶ月累計	
		減少	増加		減少	増加		減少	増加
資産合計	65,363	-6,782		58,580	5,355		63,936	-1,426	
現金及び 現金同等物	9,410	1,513		10,923	2,045		12,969	3,558	
棚卸資産 (不動産)	37,417	12,032	5,082	30,467	4,708	7,959	33,718	16,740	13,042
投資不動産・ 有形固定資産	15,027	37	13	15,003	38	140	15,105	75	154
その他資産	3,507	-1,321		2,186	-43		2,142	-1,365	

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35億円の増加
- ・主な理由は物件の売却が仕入を上回ったため

B: 棚卸資産の増減

- ・第2四半期は仕入が物件売却を上回ったが、累計期間では売却が仕入を上回り、前期末比36億円減少

(単位: 百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	新規仕入		3,985		6,708		10,693
	建築費/VU等		1,098		1,251		2,349
	振替・その他						
減少要因	物件売却	▲ 12,032		▲ 4,695		▲ 16,727	
	減価償却						
	低価法			▲ 13		▲ 13	
	振替・その他						
計		▲ 12,032	5,082	▲ 4,708	7,960	▲ 16,740	13,042

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

(百万円)

	2012年 11月末	減少	増加	2013年 2月末	減少	増加	2013年 5月末	6ヶ月累計	
								減少	増加
負債・資本合計	65,363	-6,782		58,580	5,355		63,936	-1,426	
借入金	32,401	13,180	7,567	26,789	4,940	8,824	30,673	18,120	16,392
短期借入金	7,742	1,943	3,906	9,706	2,182	1,993	9,517	4,125	5,900
長期借入金	24,659	11,237	3,661	17,083	2,758	6,831	21,156	13,995	10,492
その他負債	6,417	-1,765		4,651	875		5,527	-889	
資本	26,543	596		27,139	595		27,735	1,191	
自己資本比率 (%)	40.6	5.7		46.3	-2.9		43.4	2.8	

A: 借入金の増減

- ・物件の売却が仕入を上回ったことにより、借入金は前期末比17億円減少
- ・新規仕入24物件(簿価:約106億円)に対する新規借入約98億円を調達(LTVは約97%)

短期	増加要因	新規借入		23
		長期→1年内長期		5,876
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲ 3,219	
その他返済(借換・約定等)		▲ 899		
資金長期化等		▲ 8		
長期	増加要因	新規借入		9,845
		その他借入(借換等)		640
		資金長期化等		8
	減少要因	売却返済	▲ 8,006	
その他返済(借換・約定等)		▲ 112		
長期→1年内長期		▲ 5,876		
	計		▲ 18,120	16,392

棚卸資産の状況<内訳>

(百万円)

2013年5月期末
棚卸資産残高

33,718 (65件)

想定売上規模

49,295

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	10,399 (14件)	266 (1件)	12,696	480	13,177
マンション	13,441 (20件)	2,143 (5件)	17,065	5,131	22,196
戸建	- (-)	6,690 (21件)	-	12,981	12,981
その他	777 (4件)	- (-)	940	-	940
合計	24,618 (38件)	9,099 (27件)	30,702	18,592	49,295

※ 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<過去5年間の売上想定推移>

(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 5月末
オフィスビル	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	13,177
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,196
戸建	—	—	558	3,727	7,701	12,981
その他	1,672	479	220	1,021	354	940
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	49,295

キャッシュフロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	12.11月 2Q①	13.11月 2Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー ※1	-741	5,819	6,560
税引前四半期利益	399	2,384	1,985
減価償却費	87	86	-1
棚卸資産の増減額	-1,051	3,747	4,798
その他	-176	-399	-222
投資活動によるキャッシュフロー	-146	90	237
有形固定資産の増減額	-20	-1	18
投資不動産の増減額	-102	-152	-50
その他	-24	244	268
財務活動によるキャッシュフロー ※2	-517	-2,363	-1,845
借入金の増減額	38	-1,727	-1,766
配当金の支払額	-227	-273	-45
利息の支払額	-328	-361	-32
その他	-0	-0	-0
現金及び現金同等物の増減額	-1,405	3,546	4,952
現金及び現金同等物の期首残高	8,361	9,410	1,048
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-0	12	13
現金及び現金同等物の期末残高	6,955	12,969	6,014

営業活動による

キャッシュフロー ※1

第2四半期累計期間は、58億円のプラスとなった。税引前四半期利益23億円の計上と、棚卸資産の増減による37億円の計上が主要因。

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第2四半期累計期間は、23億円のマイナスとなった。物件売却にともなう借入金の返済▲17億円と配当金支払い▲2.7億円、利息の支払い▲3.6億円が主要因。

セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

(百万円、%)

売上高	'12.11期 2Q(累計)		'13.11期 2Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	10,147	100.0	23,090	100.0	12,943	127.6
不動産流動化事業	3,354	33.1	8,745	37.9	5,390	160.7
不動産開発事業	3,290	32.4	10,420	45.1	7,130	216.7
不動産賃貸事業	1,168	11.5	1,207	5.2	38	3.3
不動産ファンド・コンサルティング事業	399	3.9	965	4.2	566	141.9
不動産管理事業	1,939	19.1	1,757	7.6	-181	-9.4
オルタナティブ・インベストメント事業	468	4.6	189	0.8	-278	-59.6
内部取引	-472	-	-194	-	278	-

売上原価	'12.11期 2Q(累計)		'13.11期 2Q(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	7,905	77.9	18,573	80.4	10,667	134.9
不動産流動化事業	2,953	88.0	7,119	81.4	4,165	141.0
不動産開発事業	2,939	89.3	9,509	91.2	6,569	223.5
不動産賃貸事業	490	42.0	485	40.2	-4	-1.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	33	8.5	144	15.0	111	329.0
不動産管理事業	1,511	78.0	1,322	75.3	-189	-12.5
オルタナティブ・インベストメント事業	398	85.1	151	80.1	-246	-61.9
内部取引	-421	-	-159	-	261	-

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

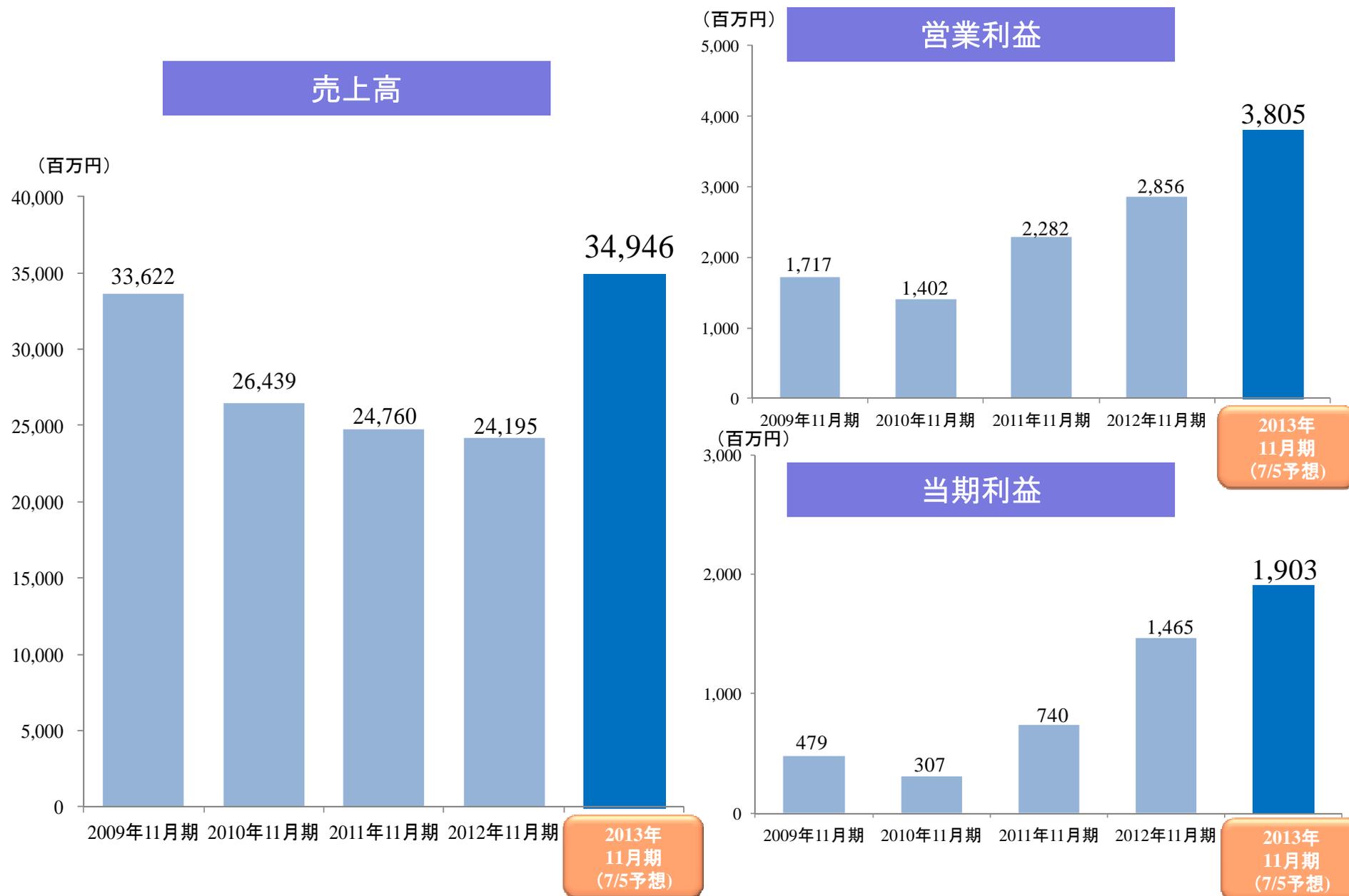
(百万円、%)

売上総利益	'12.11期 2Q(累計)		'13.11期 2Q(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	2,241	22.1	4,517	19.6	2,275	101.5
不動産流動化事業	401	12.0	1,626	18.6	1,224	305.2
不動産開発事業	350	10.7	911	8.8	560	159.9
不動産賃貸事業	677	58.0	721	59.8	43	6.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	365	91.5	820	85.0	455	124.6
不動産管理事業	427	22.0	434	24.7	7	1.7
オルタナティブ・インベストメント事業	69	14.9	37	19.9	-32	-46.2
内部取引	-51	-	-35	-	16	-

営業利益	'12.11期 2Q(累計)		'13.11期 2Q(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	719	7.1	2,752	11.9	2,032	282.6
不動産流動化事業	228	6.8	1,496	17.1	1,268	556.2
不動産開発事業	254	7.7	702	6.7	447	176.0
不動産賃貸事業	612	52.4	685	56.8	73	11.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	81	20.4	541	56.0	459	565.2
不動産管理事業	82	4.2	67	3.9	-14	-17.7
オルタナティブ・インベストメント事業	45	9.7	26	14.2	-18	-40.7
本社経費等	-584	-	-767	-	-183	-

II. 2013年11月期の環境認識と事業展開

2013年11月期の業績予想 ~売上・利益項目概要~



2013年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

(百万円)

	2012年11月期①		2013年11月期 2Q		2013年11月期(予想)②		増減(②-①)	
		構成比		構成比	7/5修正	構成比		増減率
売上高	24,195	100.0	23,090	100.0	34,946	100.0	10,750	44.4
不動産流動化事業	5,980	24.7	8,745	37.9	10,684	30.6	4,704	78.7
不動産開発事業	11,259	46.5	10,420	45.1	16,929	48.4	5,670	50.4
不動産賃貸事業	2,510	10.4	1,207	5.2	2,555	7.3	44	1.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	799	3.3	965	4.2	1,259	3.6	459	57.5
不動産管理事業	3,500	14.5	1,757	7.6	3,470	9.9	-29	-0.9
オルタナティブ・インベストメント事業	844	3.5	189	0.8	445	1.3	-398	-47.2
内部取引	-698	-	-194	-	-398	-	299	-
営業利益	2,856	11.8	2,752	11.9	3,805	10.9	948	33.2
不動産流動化事業	273	4.6	1,496	17.1	1,583	14.8	1,310	479.3
不動産開発事業	2,197	19.5	702	6.7	1,358	8.0	-838	-38.2
不動産賃貸事業	1,340	53.4	685	56.8	1,508	59.1	168	12.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	181	22.7	541	56.0	541	43.0	360	198.2
不動産管理事業	-11	-0.3	67	3.9	111	3.2	122	-
オルタナティブ・インベストメント事業	82	9.8	26	14.2	73	16.5	-8	-10.6
本社経費等	-1,207	-	-767	-	-1,372	-	-165	-
金融収益・費用(純額)	-638	-	-367	-	-697	-	-59	9.4
税引前四半期利益・当期利益	2,218	9.2	2,384	10.3	3,107	8.9	888	40.1
法人所得税	753	-	923	-	1,204	-	450	59.9
四半期利益・当期利益	1,465	6.1	1,461	4.3	1,903	5.4	438	29.9

 は営業利益率

基本方針

【1】既存6事業の拡充と成長

主力3事業である不動産流動化、開発、ファンド・コンサルティング事業の強化

【2】グローバルなフィールドへの進出

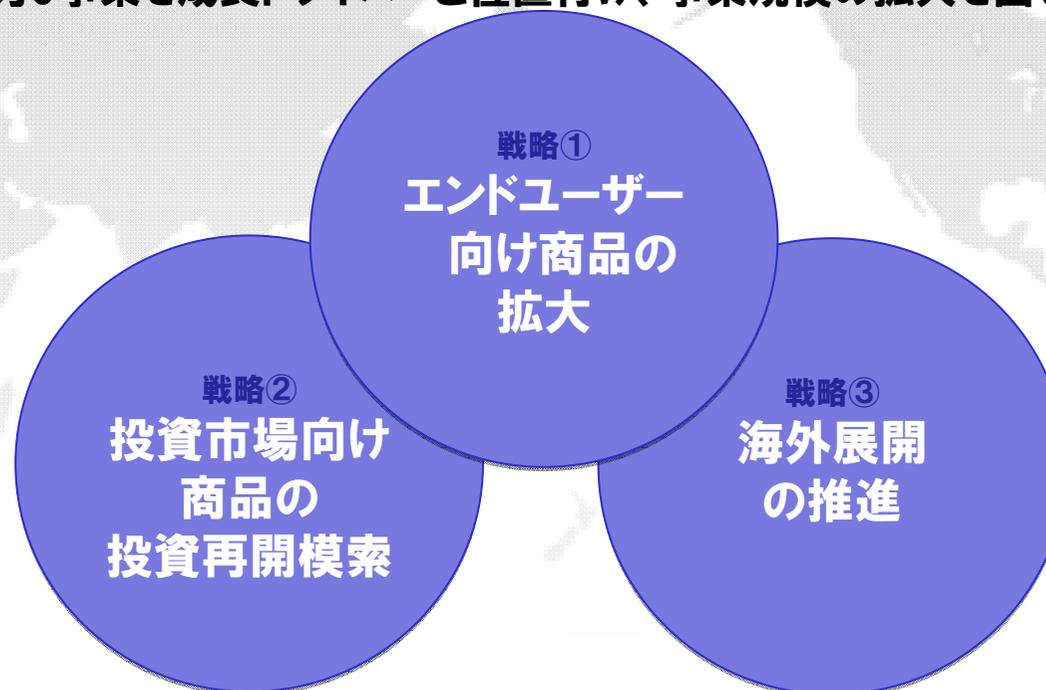
グローバル展開の橋頭保を築き、海外事業のポートフォリオ化

【3】経営インフラストラクチャーの革新

人材育成および戦略実行にふさわしい組織・インフラの構築

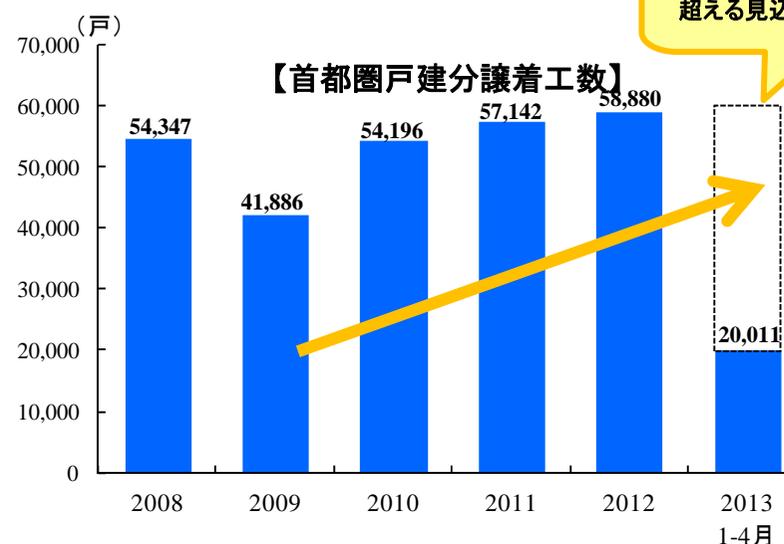
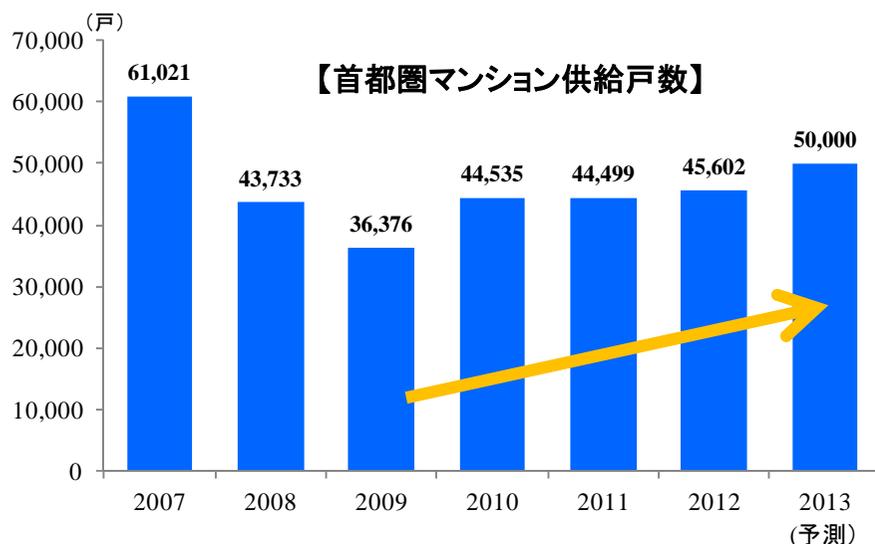
基本戦略と注力テーマ

主力3事業を成長ドライバーと位置付け、事業規模の拡大を図る



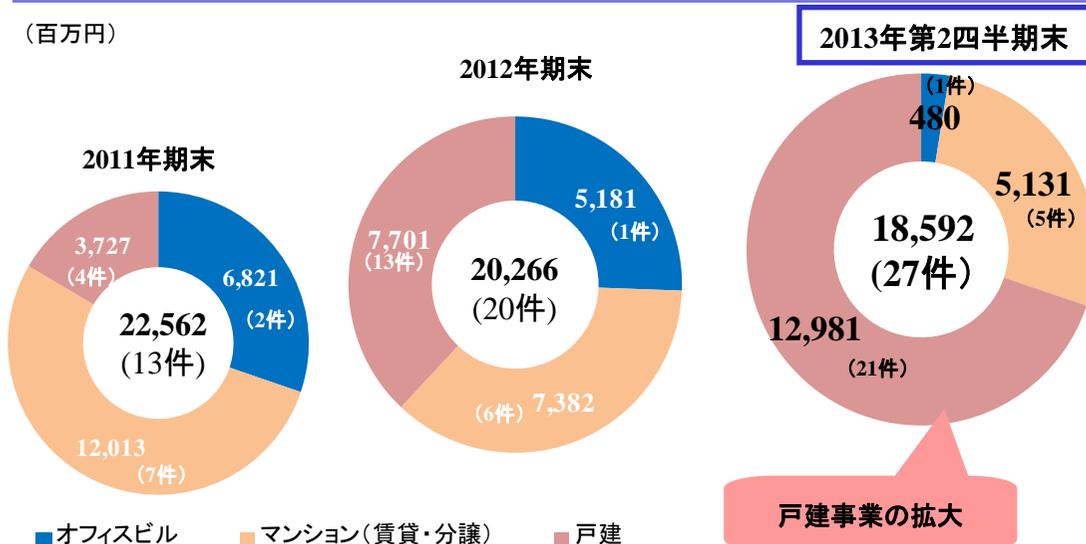
中計 戦略① エンドユーザー向け商品の拡大

外部環境



不動産開発事業 棚卸資産の推移(売上想定規模)

(百万円)



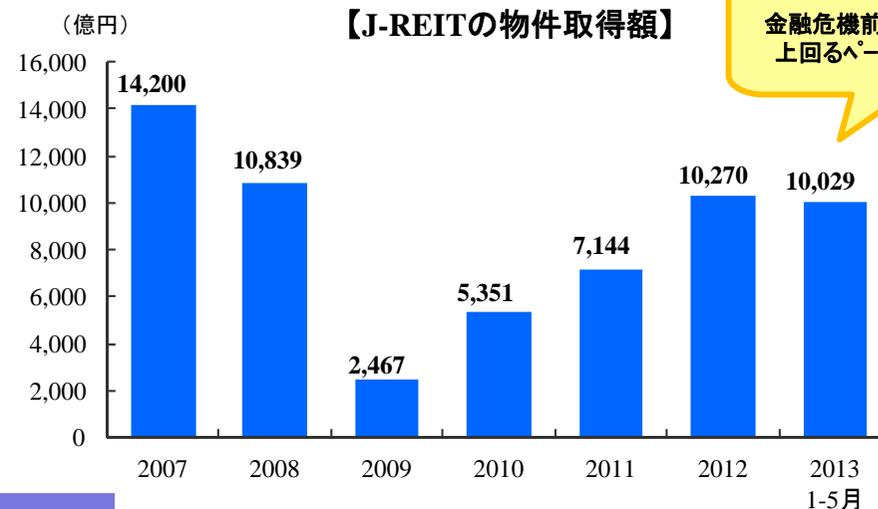
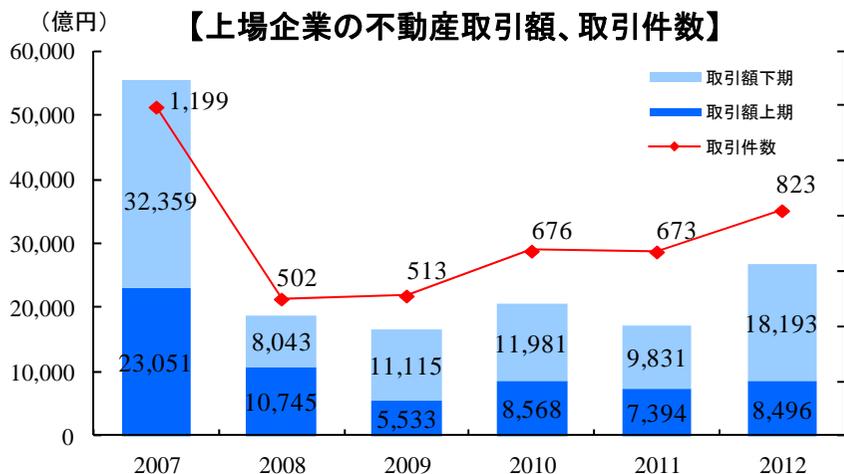
<外部環境>

- 首都圏マンション供給、戸建分譲着工ともに金融危機後の2009年を底に順調に回復。分譲マンション契約率は2010年以降70%を超え安定的
- 消費税増税に対する給付措置や贈与税非課税枠拡大、新築住宅の固定資産税軽減期間延長などの税制面、フラットの一層の金利引き下げ等が課題

<当社>

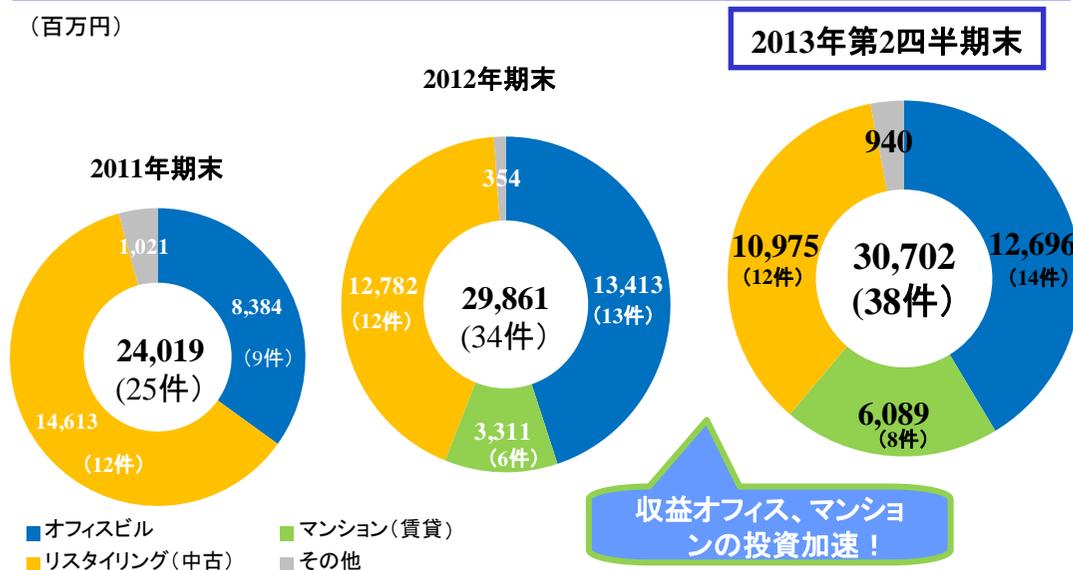
- 開発事業の棚卸資産戸建比率は、2011年期末16%が、2013年第2四半期末には69%へ拡大。戸建事業は売上想定規模130億円の中核事業へ成長。
- 課題は分譲マンション用地取得競争の激化。

外部環境



不動産流動化事業 棚卸資産の推移(売上想定規模)

(百万円)



<外部環境>

- 上場企業不動産取引額、件数とも回復。REITの物件取得額も金融危機前を上回るハイペースで進捗しており、投資市場は底打ちが明確。

<当社>

- 市況の底打ちに鑑み、収益オフィス、マンションなど投資用不動産の取得を加速。収益オフィス、マンションの棚卸保有比率は2011年期末に比して2倍超に拡大
- 20億超の案件については、オンバランス、ファンド用シード物件両睨みで仕入機会を模索するも、大型案件の取得には至らず
- 課題は案件不足。特に20億超の大型案件についてマーケットの品薄感が続く

海外事業のポートフォリオ化に向けて

■2012年1月 海外現地法人設立 Tosei Singapore Pte.Ltd 設立

- ・海外事業におけるインバウンド、アウトバウンド両面の機能を想定した当社初の海外拠点。
- ・今後、本格的なマーケティング、不動産投資オペレーション、海外投資家とのファンド組成等に向けて営業を強化。

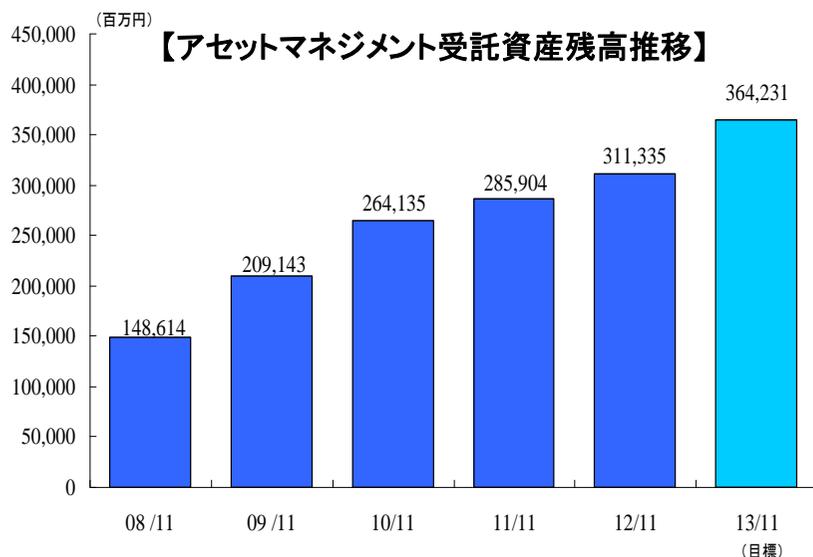


■2013年2月 NAI・トーセイ・JAPAN 営業開始

- ・2013年2月よりNAI・トーセイ・JAPANが営業開始。国内外のクライアントに対して、商用不動産仲介、コンサルティング業務を行う。

■2013年3月27日 シンガポール証券取引所メインボードにセカンダリー上場

- ・アジア・パシフィックにおける金融センターであるシンガポールで上場することにより、当社のプレゼンスを向上させ、海外での成長機会獲得の足がかりとする。
- ・アジアを拠点とした海外マネーの国内誘致、海外投資家との不動産ファンド組成、私募REITやS-REITの組成など、海外事業展開の強化に向けた実効性の高い施策の検討。



<当社>

- 中計の進捗としては、現地法人設立、NAIグローバルへの加盟とNAI・トーセイ・JAPAN設立、シンガポール証券取引所上場と、当初目標としてきたインフラ構築がほぼ完成
- 課題は不動産ファンド・コンサルティング事業におけるアセットマネジメント受託資産の積上げ。国内のみならず海外投資家とのファンド組成実現にむけ、海外インフラを有効に活用していく

中計戦略実行における課題認識

エンド、投資市場における課題

都内の分譲マンション用地取得競争激化
10億－20億超の案件不足

他社が手掛けにくいニッチな分野や地元密着型の情報収集、ロングライフ対応型住宅の開発やオフィスビル開発など当社の幅広い強みを生かし、仕入強化と新たな商品開発に挑む！

注力テーマ

✓ 旧耐震物件の再開発

⇒明け渡し等手間のかかる案件を取得、再生、開発、から賃貸や販売までワンストップで手掛ける
(千駄ヶ谷、鶴見駒岡、高輪 etc)

✓ 池袋、吉祥寺センター強化

⇒エンド向け物件情報収集拠点を軸にエリア密着型の営業で用地情報を取得

✓ 開発メニューのさらなる拡充

⇒ロングライフ対応型やシニア向けなどさらなるニーズの高まりを見据えた新商品（戸建住宅等）の企画開発、研究に着手。
横浜市白楽にてロングライフ対応型戸建を開発予定。
(2013年12月竣工予定)



AUM積上げに向けた課題

ファンド向けアセットの供給不足

優良パートナーの獲得と国内外情報ネットワークを活用した物件情報獲得が鍵。開発型を含めた案件開拓も視野に入れる！

注力テーマ

✓ 海外投資家との新ファンド組成

⇒アンダーライティング型、物件持込型双方の営業

✓ 官民ファンド（国土交通省）

⇒シード物件の選定、エントリー

✓ 私募REIT組成

⇒商品企画、検討段階。シードアセット等の模索

✓ リファイナンス、レスキュー案件の受託

⇒出口を見据え、優良案件のAM獲得に努める

✓ CRE戦略

⇒主に国内事業法人向けの不動産関連コンサルを受託

株式分割および単元株制度の採用／配当予想の修正

株式分割の概要（平成25年6月5日公表）

当社は平成25年7月1日(月)を効力発生日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき100株の割合をもって株式分割を行いました。分割により増加した株式数は以下の通りです。

株式分割による増加した株式数	
①株式分割前の発行済株式総数	456,840株
②今回の分割により増加する株式数	45,227,160株
③株式分割後の発行済株式総数	45,684,000株
④株式分割前の発行可能株式総数	1,500,000株
⑤株式分割後の発行可能株式総数	150,000,000株

単元株制度の採用（平成25年6月5日公表）

平成25年7月1日(月)を効力発生日として単元株制度を採用いたしました。単元株式数は100株となります。これにより、平成25年6月26日をもって、東京証券取引所及びシンガポール証券取引所における売買単位も100株に変更されました。

期末配当予想の修正（平成25年7月5日公表）

今般、平成25年11月期通期の連結業績予想を修正したこととともない、期末配当予想を修正しました。

前回予想の一株あたり配当予想7円を1円増額の8円とすることとしました。

基準日	年間配当金		
	第2四半期	期末	合計
前回予想 (平成25年6月5日公表)	円 銭 0.00	円 銭 7.00	円 銭 7.00
今回修正予想	0.00	8.00	8.00

<資料編>

I. トーセイをはじめてご覧になる方へ トーセイグループの概要

グループ概要

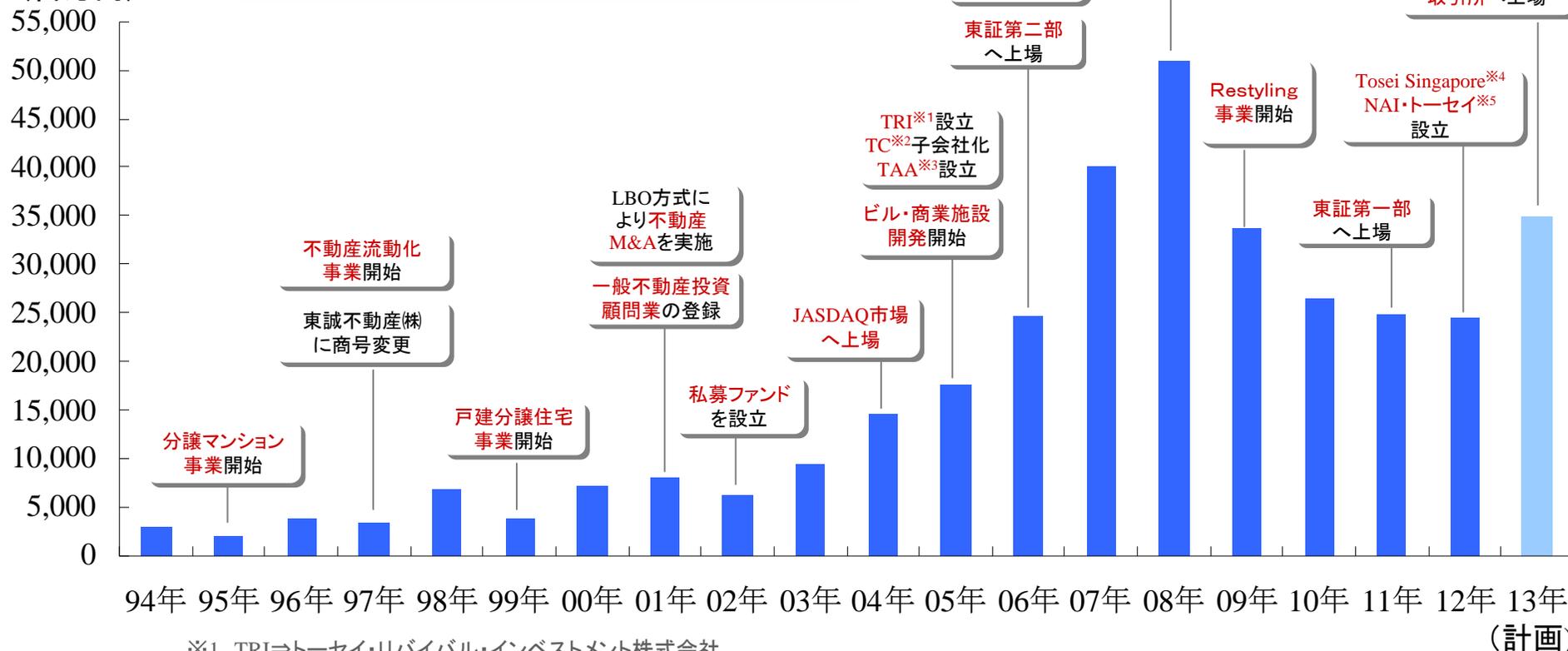
2013年5月31日現在



商号	トーセイ株式会社		
所在地	東京都港区虎ノ門4丁目2番3号		
設立	1950年2月2日		
資本金の額	54億5,467万円		
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎		
事業年度の末日	11月末		
上場	東証第一部 【証券コード:8923】 シンガポール証券取引所メインボード 【証券コード:S2D】		
株式の状況	■発行済み株式総数／	456,840株	
	■株主数／	9,196名	
	■所有株数別株主構成比／		
		・個人・その他	51.76% (236,458株)
		・金融機関	14.0% (63,927株)
		・証券会社	6.29% (28,720株)
		・外国法人等	13.99% (63,919株)
		・その他法人等	13.97% (63,816株)
従業員数	118名(単体) 226名(連結)		
主要な関係会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 Tosei Singapore Pte.Ltd. NAI・トーセイ・JAPAN株式会社		

1950年 トーセイの前身
ユーカリ興業(株)設立
1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
1994年 山口誠一郎、代表取締役に就任

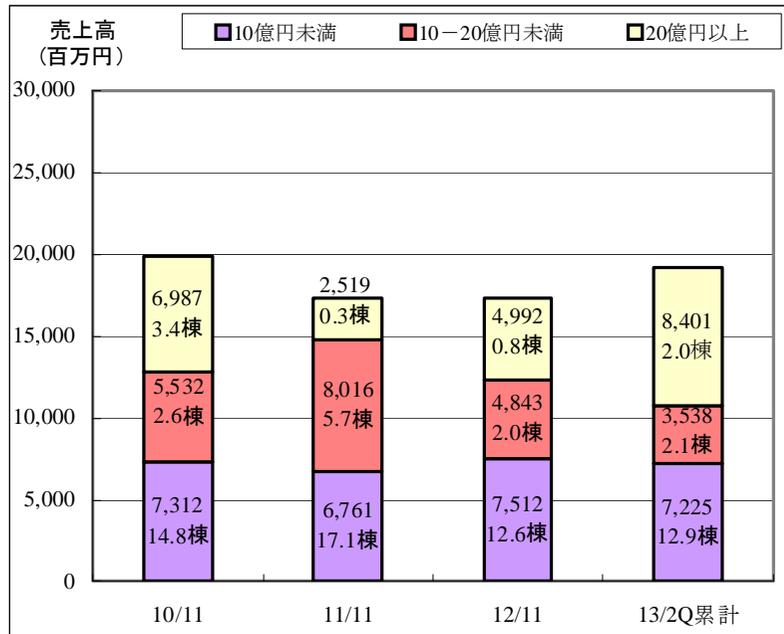
売上高
(百万円)



※1 TRI⇒トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
 ※2 TC⇒トーセイ・コミュニティ株式会社
 ※3 TAA⇒トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)
 ※4 Tosei Singapore⇒Tosei Singapore Pte. Ltd.
 ※5 NAI・トーセイ⇒NAI・トーセイ・JAPAN株式会社

販売物件の規模別概要 ー売上高ベースー

規模別の状況



➤ 2013年11月期第2四半期においては、比較的流動性が堅調な10億円未満の物件に加え、不動産市況の回復と共に20億以上の物件も2棟販売。

注)棟数の小数点以下表示について

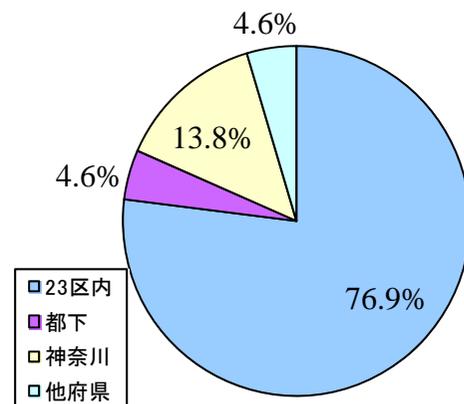
本資料は、物件規模の棟数推移をわかり易くするため、分譲マンション及び分譲戸建は1プロジェクトを1単位としておりますが、期をまたいで販売を行う物件に関しては、各期の売上にて按分して棟数を表示しております。

	2010年11月期		2011年11月期		2012年11月期		2013年11月期(2Q累計)		13年5月末 棚卸残高 (棟数)
	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	
20億円以上	6,987	3.4	2,519	0.3	4,992	0.8	8,401	2.0	2.0
10-20億円未満	5,532	2.6	8,016	5.7	4,843	2.0	3,538	2.1	7.0
10億円未満	7,312	14.8	6,761	17.1	7,512	12.6	7,225	12.9	56.0
計	19,832	20.8	17,297	23.1	17,348	15.4	19,166	17.1	65.0

保有物件の状況

➤ 取り扱い物件エリアは東京23区が中心

2013年11月期第2四半期末における、棚卸資産の総数は65件、そのうち50件(約76.9%)が東京23区内。



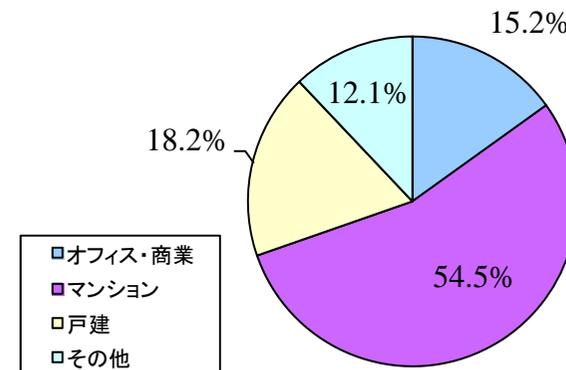
物件タイプ	件数	比率
23区内	50件	76.9%
都下	3件	4.6%
神奈川県	9件	13.8%
他府県	3件	4.6%
計	65件	100.0%

販売物件の状況

➤ マンションや戸建など住宅関連不動産を中心に販売

2013年11月期第2四半期においては、Restyling案件も含めたマンションや戸建等の住宅関連不動産を中心に販売。

※なお、分譲マンション、戸建、Restyling案件は、一物件につき1件とカウントしています



物件タイプ	件数	比率
マンション	18件	54.5%
戸建	6件	18.2%
オフィス・商業	5件	15.2%
その他	4件	12.1%
計	33件	100.0%

<資料編>
Ⅱ. 不動産市況の状況

23区オフィスビルストック※1

建物数 56,396棟

総床面積 3,253万坪

23区収益マンションストック※2

建物数※3 68,454棟 (100万戸※4)

総床面積※5 2,118万坪

不動産流動化事業の市場規模

総建物数 約125,000棟

総床面積 約5,371万坪

- 引き続き、東京23区の流動化事業は、圧倒的な市場規模を持つ。

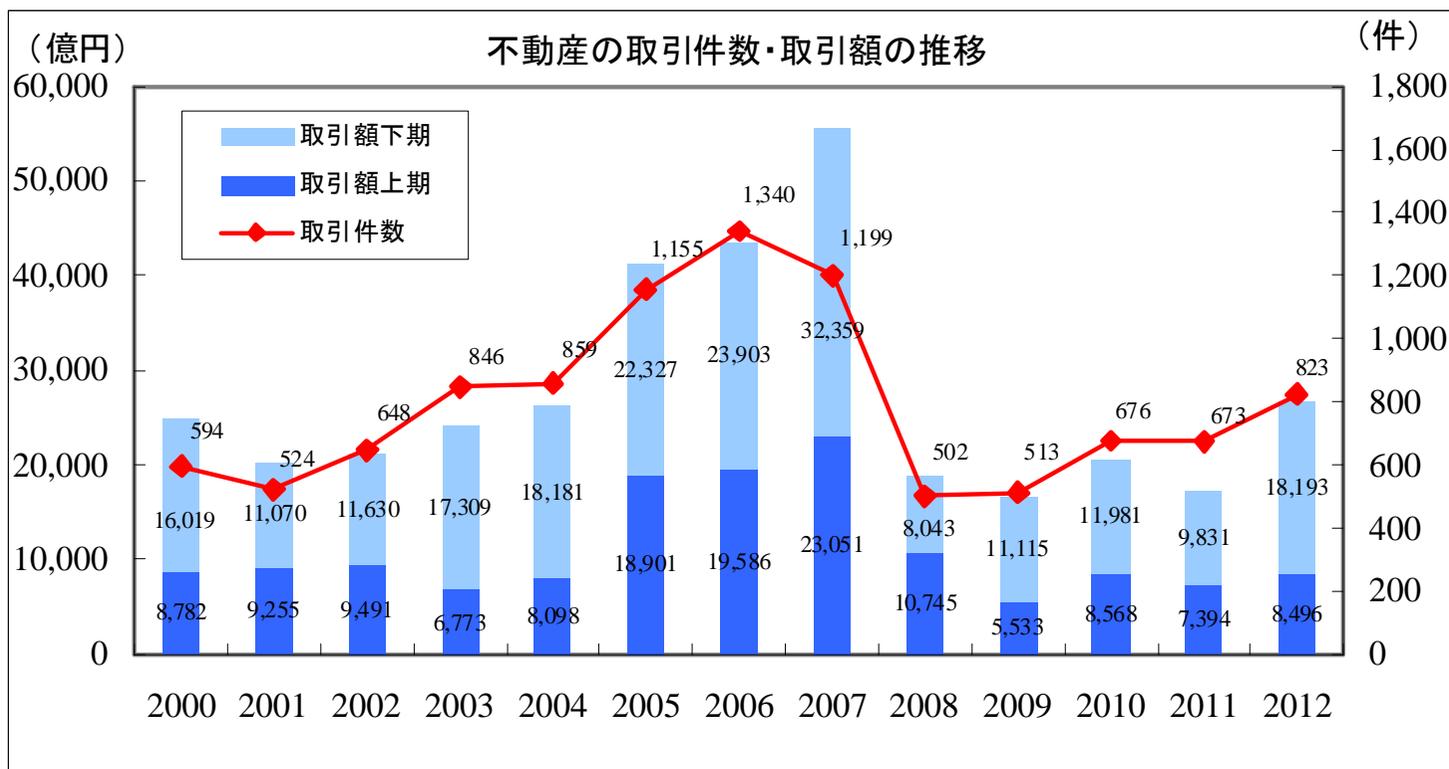
*1 東京都主税局資産税部固定資産税課公表の2011年1月1日現在の「非木造家屋」のうち、「事務所・店舗・百貨店」の棟数及び床面積。

*2 23区の賃貸マンション・アパートのみ。分譲マンションは含まず。

*3 東京都都市整備局による2012年3月公表の「マンション実態調査結果」(2011年8月1日調査)より。

*4 上記2012年3月「マンション実態調査結果」を元に推定。

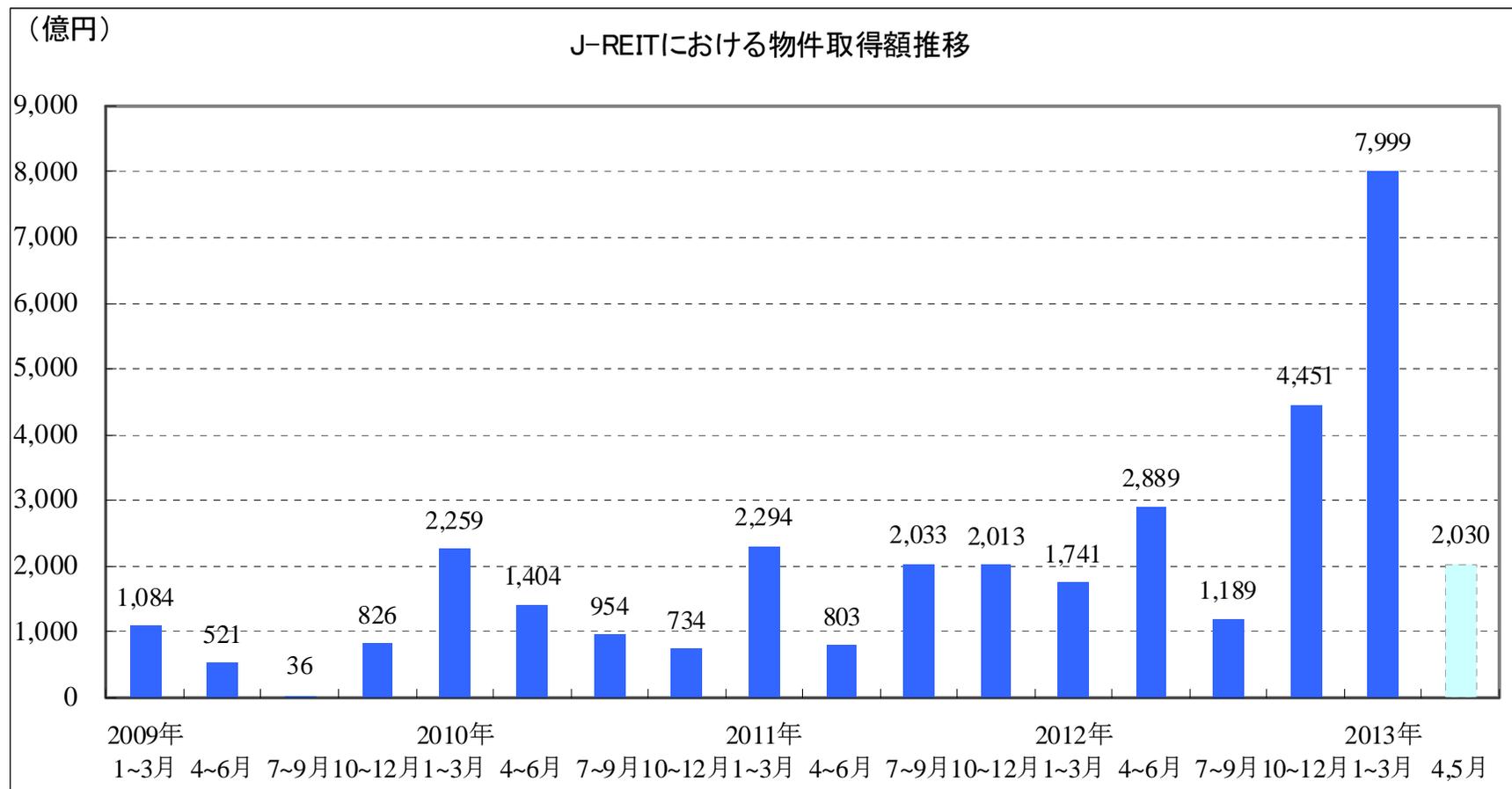
*5 東京都都市整備局による「東京のマンション2009」調査結果を元に推定。



	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
取引額	24,801	20,325	21,121	24,082	26,279	41,228	43,489	55,410	18,788	16,648	20,549	17,225	26,689
取引件数	594	524	648	846	859	1,155	1,340	1,199	502	513	676	673	823
平均単価	41.8	38.8	32.6	28.5	30.6	35.7	32.5	46.2	37.4	32.5	30.4	25.6	32.4

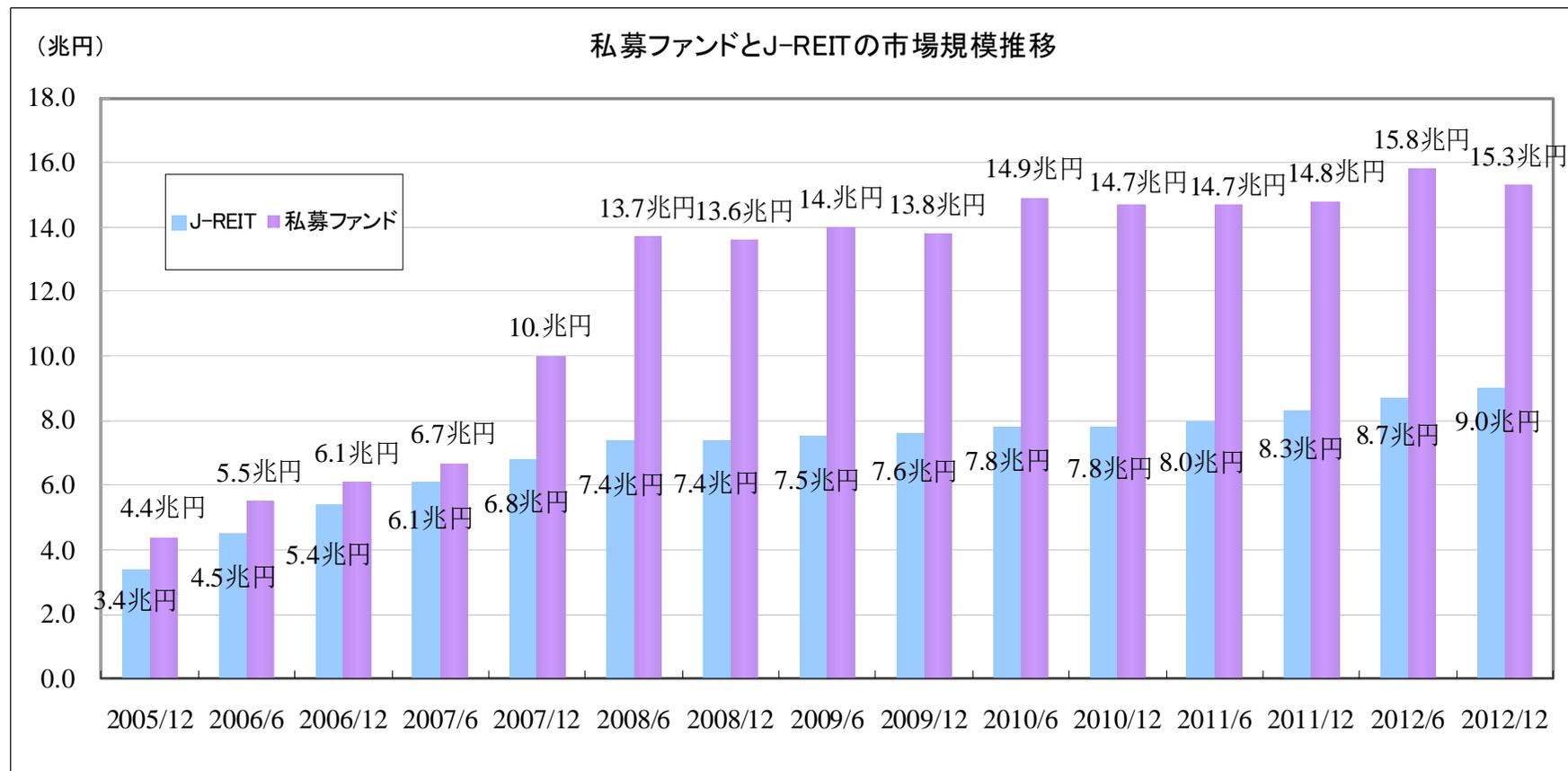
出所：都市未来総合研究所

2012年度の不動産取引件数は823件、取引額は26,689億円となった。
 資金調達環境が良好であることなどからJ-REITの新規上場や増資等による物件の取得が活発化し、取引額、取引件数ともに世界金融危機後最高となった。



出所:ARES

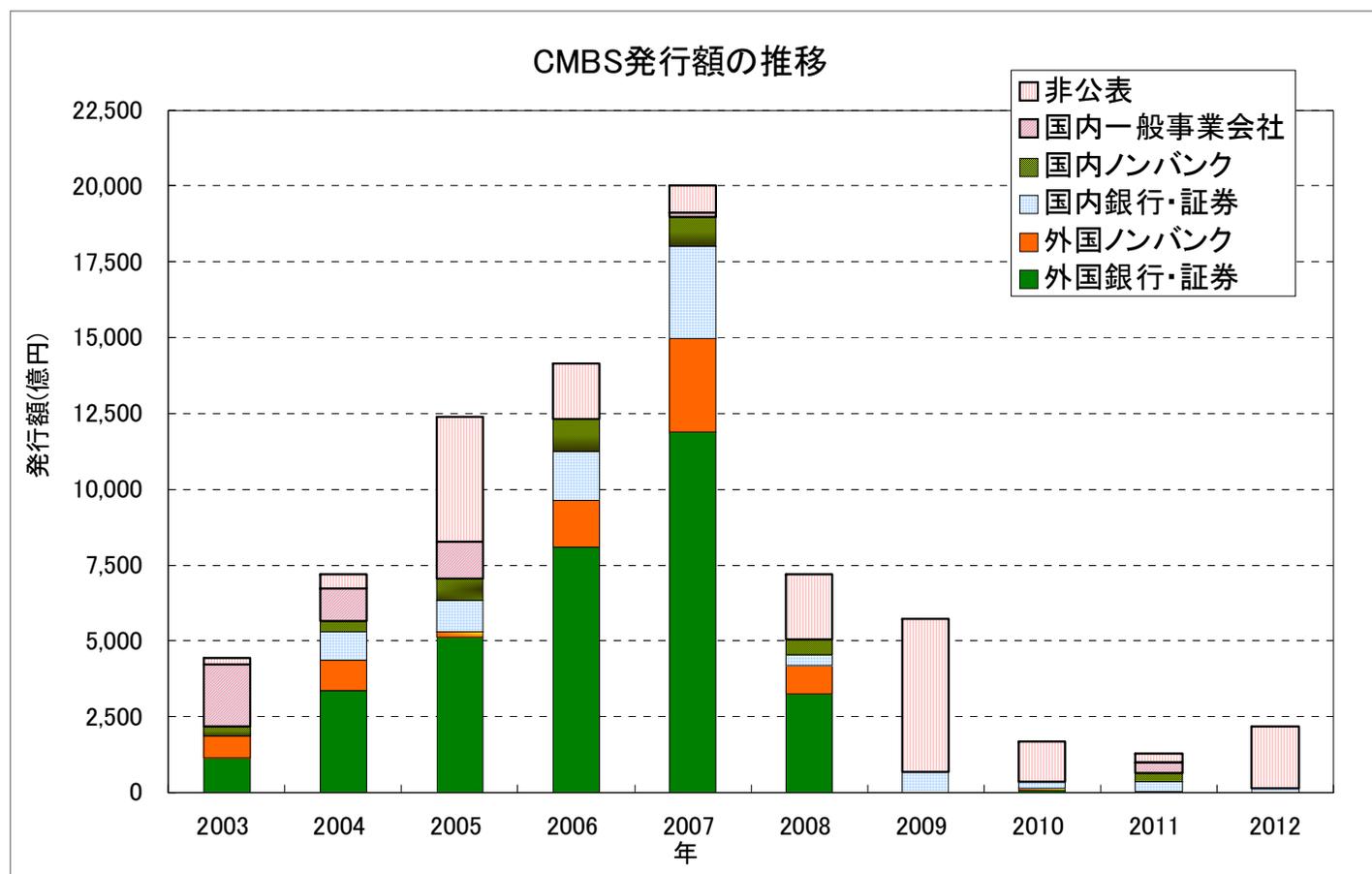
J-REITの資金調達環境が改善され、新規上場や増資等が行われたことを背景に物件取得が増加した。2013年のJ-REITにおける物件取得額は、5ヶ月累計で10,029億円に達し、2012年の年間累計額(10,270億円)に迫る勢いで推移。



出所：三井住友トラスト基礎研究所

上記グラフ記載の不動産私募ファンド15.3兆円とグローバルファンドの国内不動産運用資産額2.2兆円を合計すると、2012年12月末の不動産私募ファンド規模は17.5兆円、J-REITの9.0兆円を加えると、市場規模は26.5兆円となった。J-REITでは一部売却の動きが見られたものの、資金調達環境の改善や投資用不動産の取引が回復傾向にあること等を背景に運用資産を拡大する動きが高まっている。

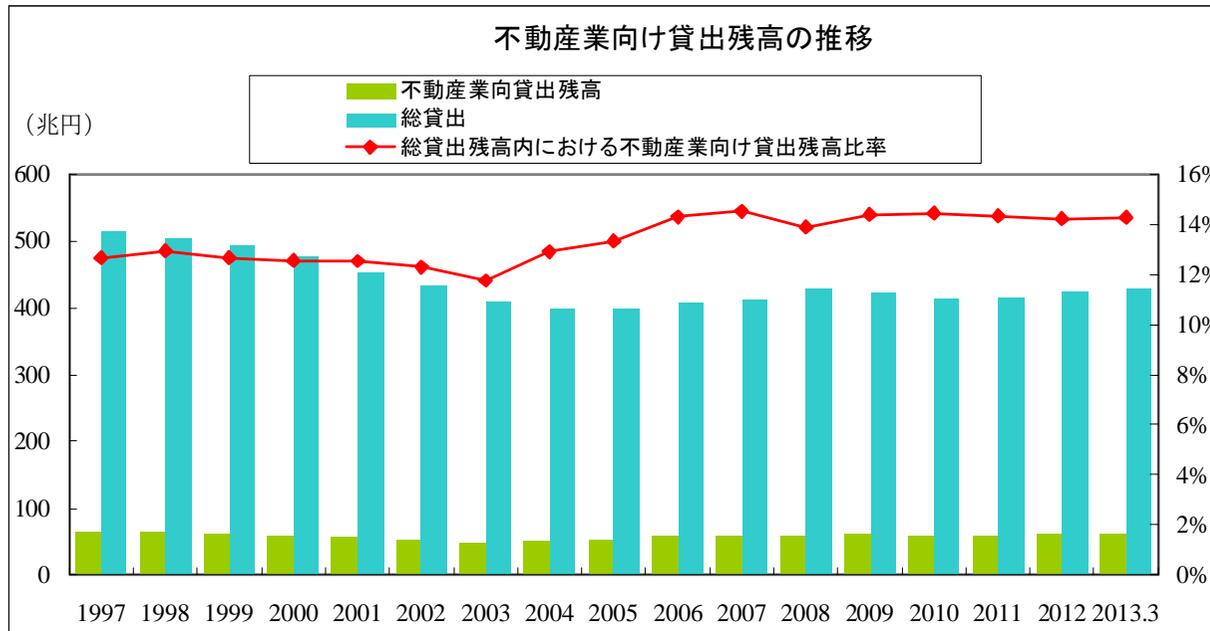
CMBS新規発行額



出所：大和総研

2007年度に最高の約1兆9,000億円まで上った発行額は、外資系ノンリコースレンダーの撤退等を主要因として2008年度には約7,200億円まで激減。既存案件のローンデフォルト及び格下げの継続による投資家の忌避や、不動産向けノンリコースローン売却するインセンティブが金融機関で低下していること等によりCMBS発行の減少は2011年まで続いたが、直近の2012年は4年ぶりに増加し、約2,180億円となった。

国内銀行の不動産業向け貸出残高

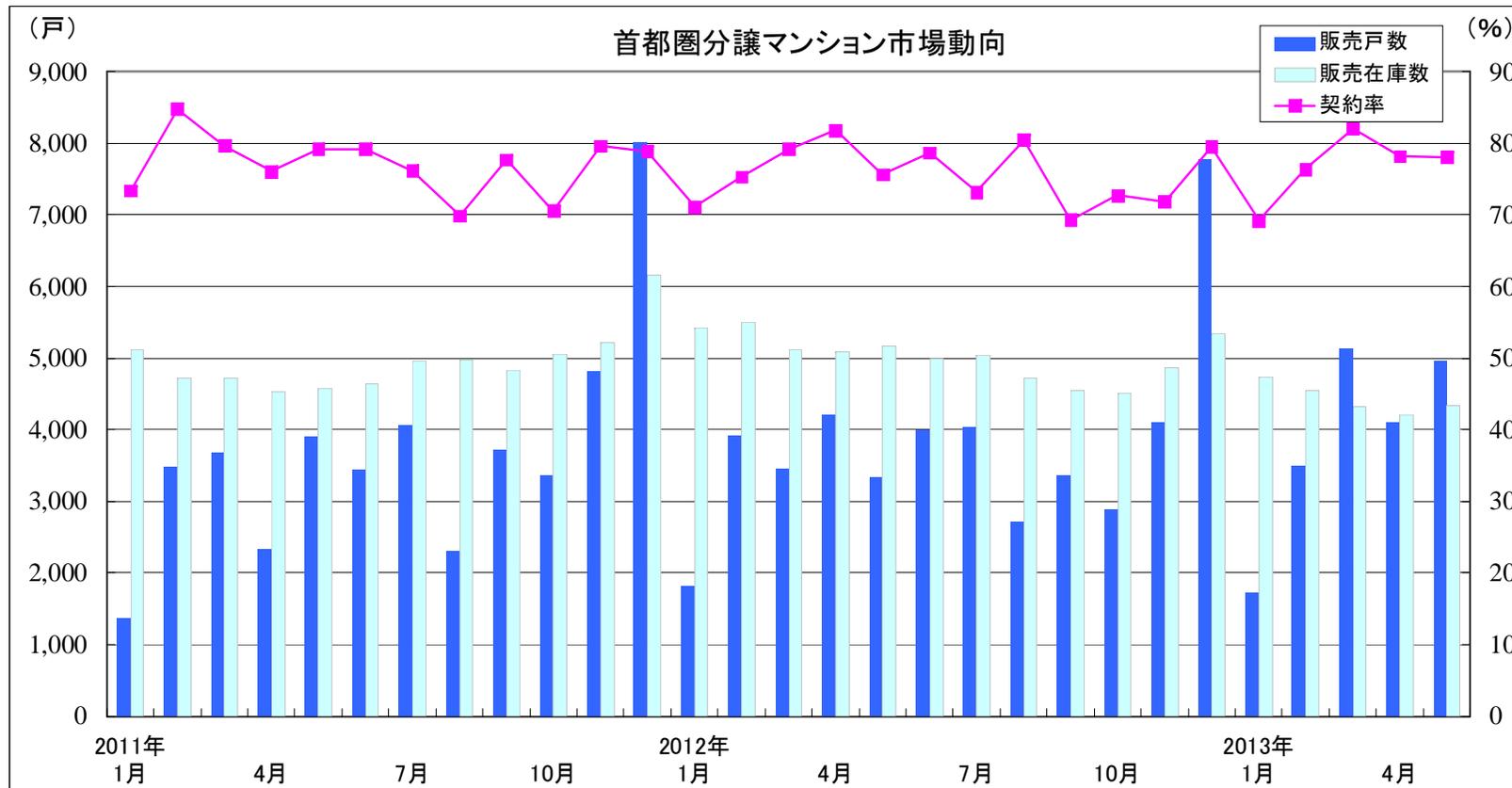


年度	総貸付	不動産業向け	不動産業向け貸出残高比率
1997	513.7兆円	65.0兆円	12.7%
2003	409.9兆円	48.2兆円	11.8%
2010	413.2兆円	59.6兆円	14.4%
2011	416.2兆円	59.6兆円	14.3%
2012	423.9兆円	60.3兆円	14.2%
2013.3	429.3兆円	61.2兆円	14.3%

出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

国内銀行の不動産業向け貸出残高は、1997年の65.0兆円をピークに、2003年には48.2兆円まで減少し、回復傾向が続いた。2010年以降は総貸付残高、不動産向け貸出残高ともに緩やかに増加傾向にあり、2013年3月の不動産向け貸出残高は61.2兆円。一般企業向け資金需要が低迷する中、総貸出残高429.3兆円にしめる比率は14.3%と依然として高水準にある。

新築分譲マンション市場①



首都圏マンション供給戸数

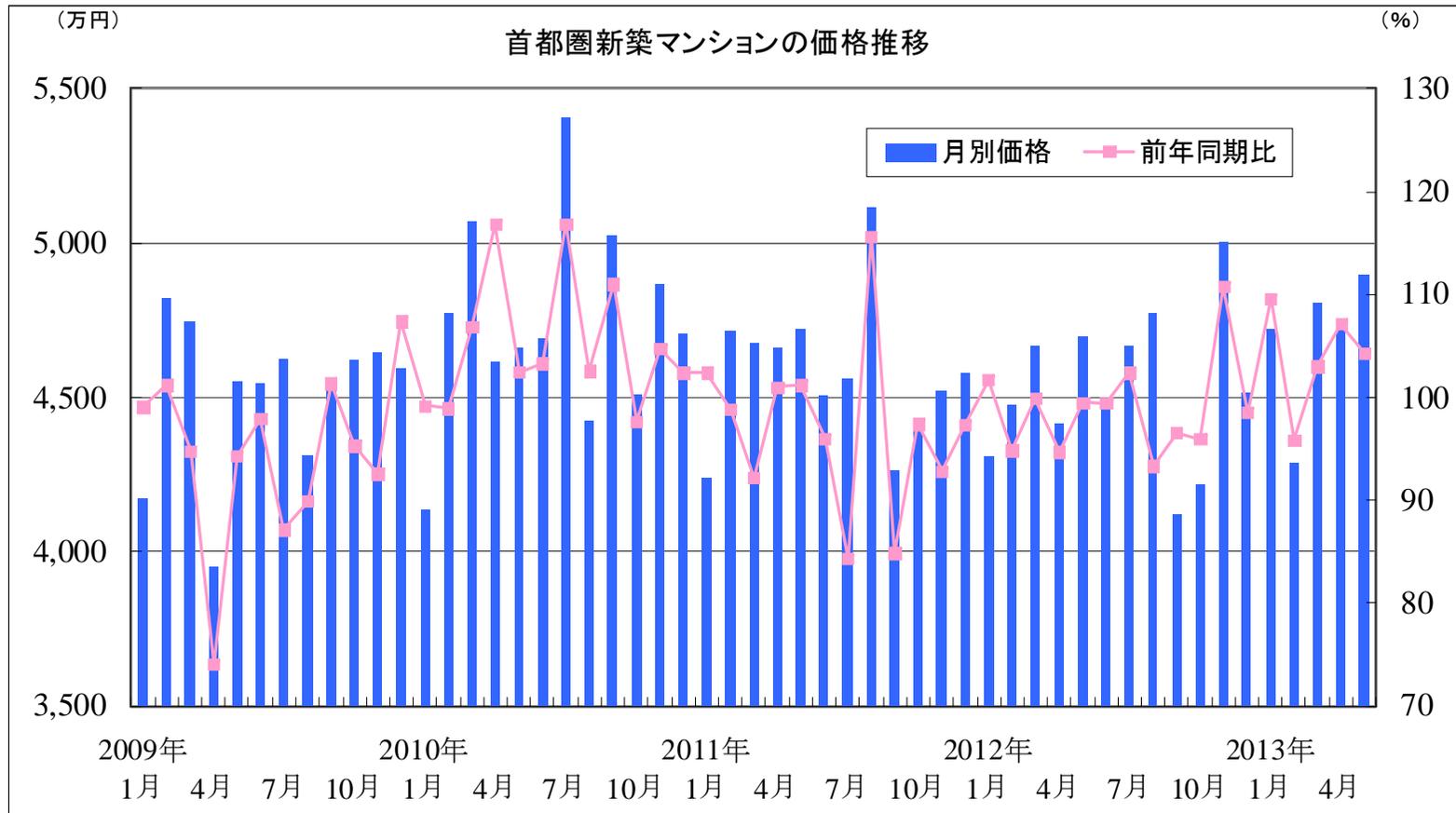
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013(予測)
首都圏合計	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	44,499	45,602	50,000
前年比	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	22.4	-0.1	2.5	9.6

2012年12月時点予想
出所: 不動産経済研究所

契約率は、2010年から好不調の目安とされる70%をほぼ上回り、堅調に推移している。

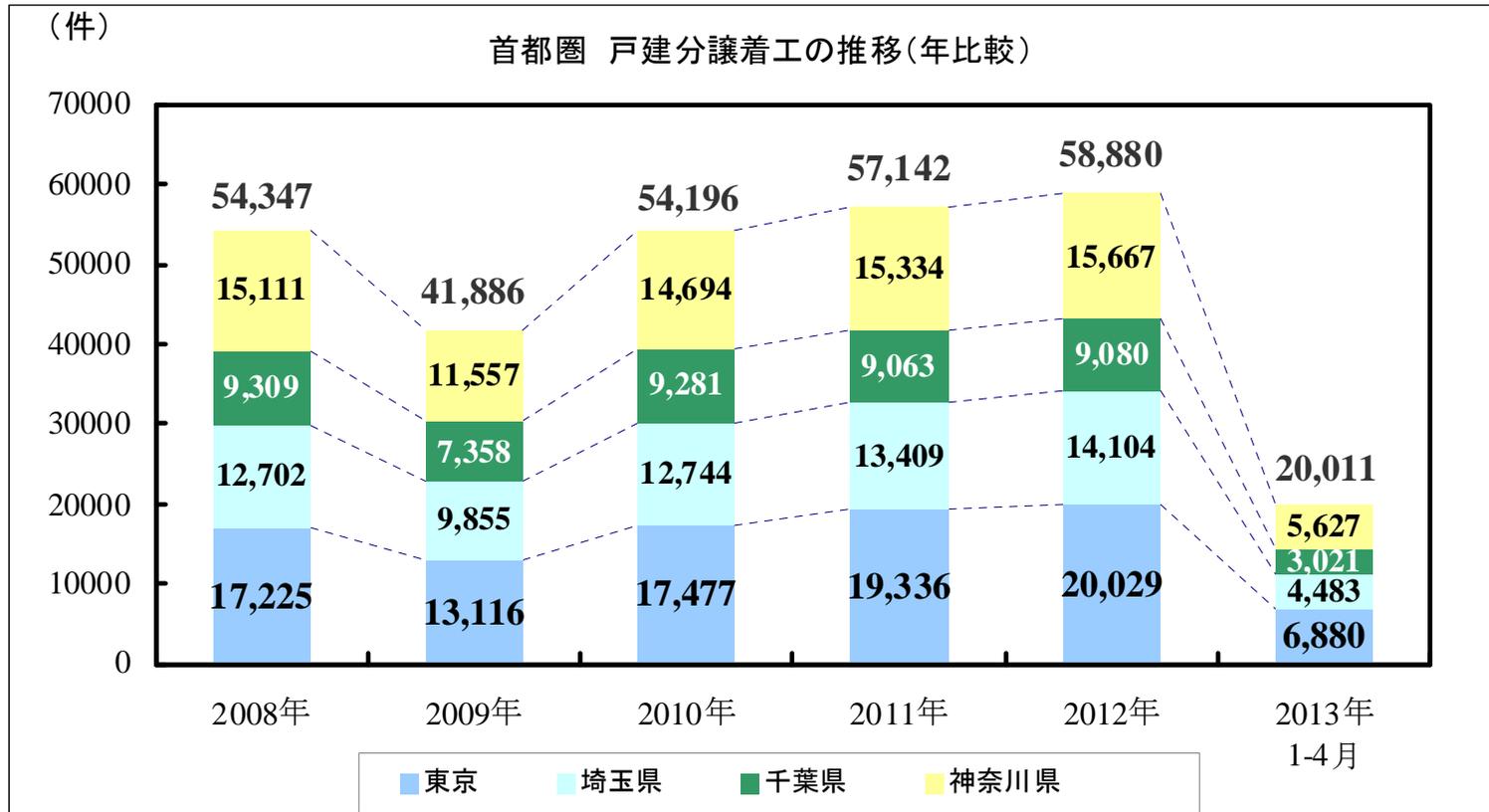
2013年の首都圏マンション供給戸数予測は、50,000戸の見通し。

新築分譲マンション市場②



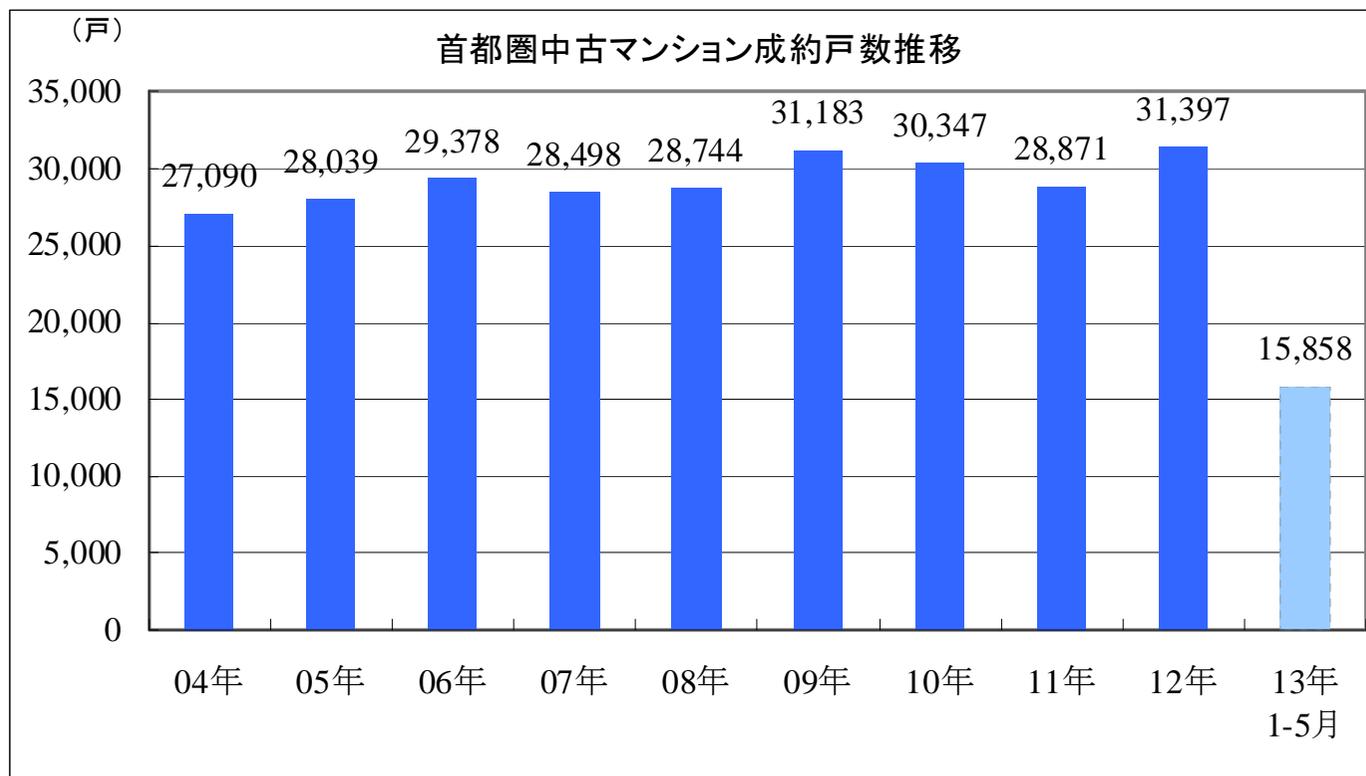
出所: 不動産経済研究所

首都圏新築マンションの価格は2009年を底に2010年は上昇に転じたが、2011年以降は再度下落傾向にあった。2013年は前年横ばいで推移している。



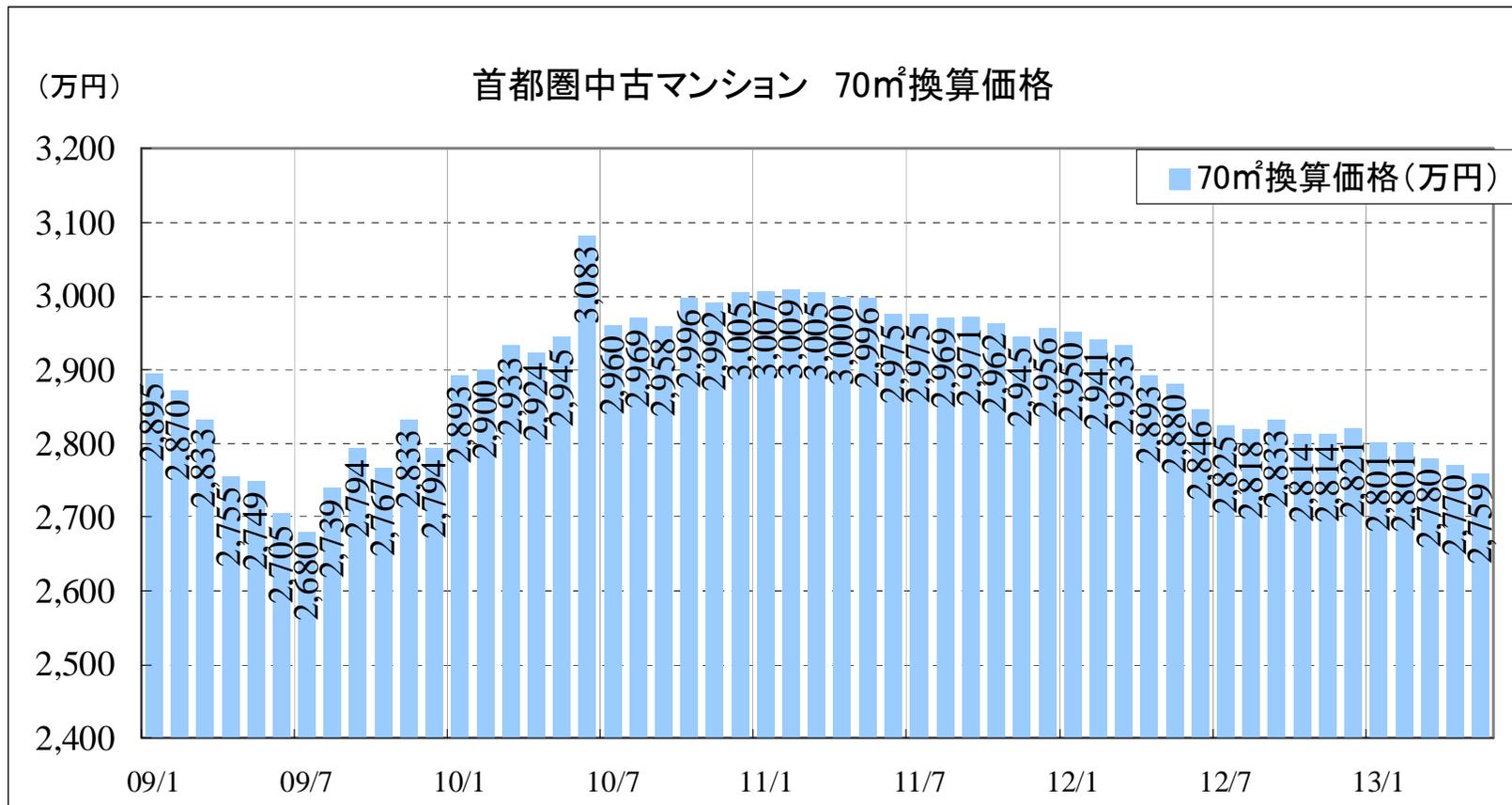
出所:国土交通省

首都圏の戸建分譲着工数は、2009年以降回復を続けており、2012年は58,880戸となった。
2013年1月～4月も前年同期比を上回る水準で推移している。



出所: REINSデータをもとに当社作成

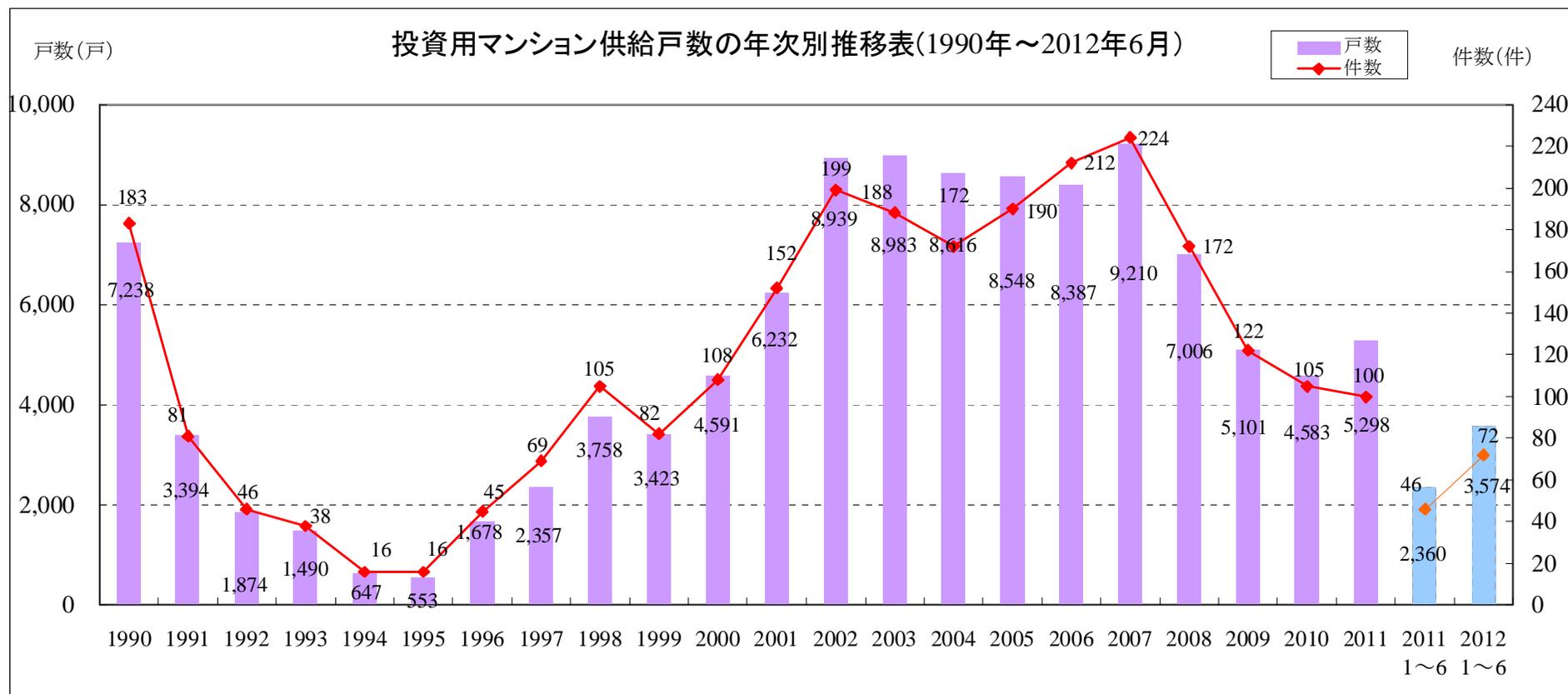
首都圏の中古マンション成約戸数は、流通促進に向けた法制度の整備が進んだことや、新築に比較し安価であること等が見直され、消費者の購入意欲が高まりを見せたことで、2009年と2010年は2年連続で3万戸を超えて推移した。2011年は東日本大震災があったため減少したが、2012年には再度回復、2013年も前年を上回って推移している。



出所: 東京カンテイ

首都圏における中古マンション価格(70㎡換算)は、2009年半ばに底打ちし、その後は2011年2月までは上昇傾向にあった。2011年3月以降は下落傾向にあり、直近の2013年5月は2,759万円となった。

投資用マンションの供給動向



出所: 不動産経済研究所

首都圏における投資用マンションの供給戸数は、超低金利と都心回帰に加え、賃料収入期待のファンドの購入を背景に2003年まで順調に供給戸数を増やし続けてきたが、2004年からは一服、その後2010年にかけて大幅下落に転じた。2011年からは上昇傾向にあり、直近の2012年上期は前年同期比より大幅に増加し、件数は72件、戸数は3,574戸となった。

■六大都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率の推移



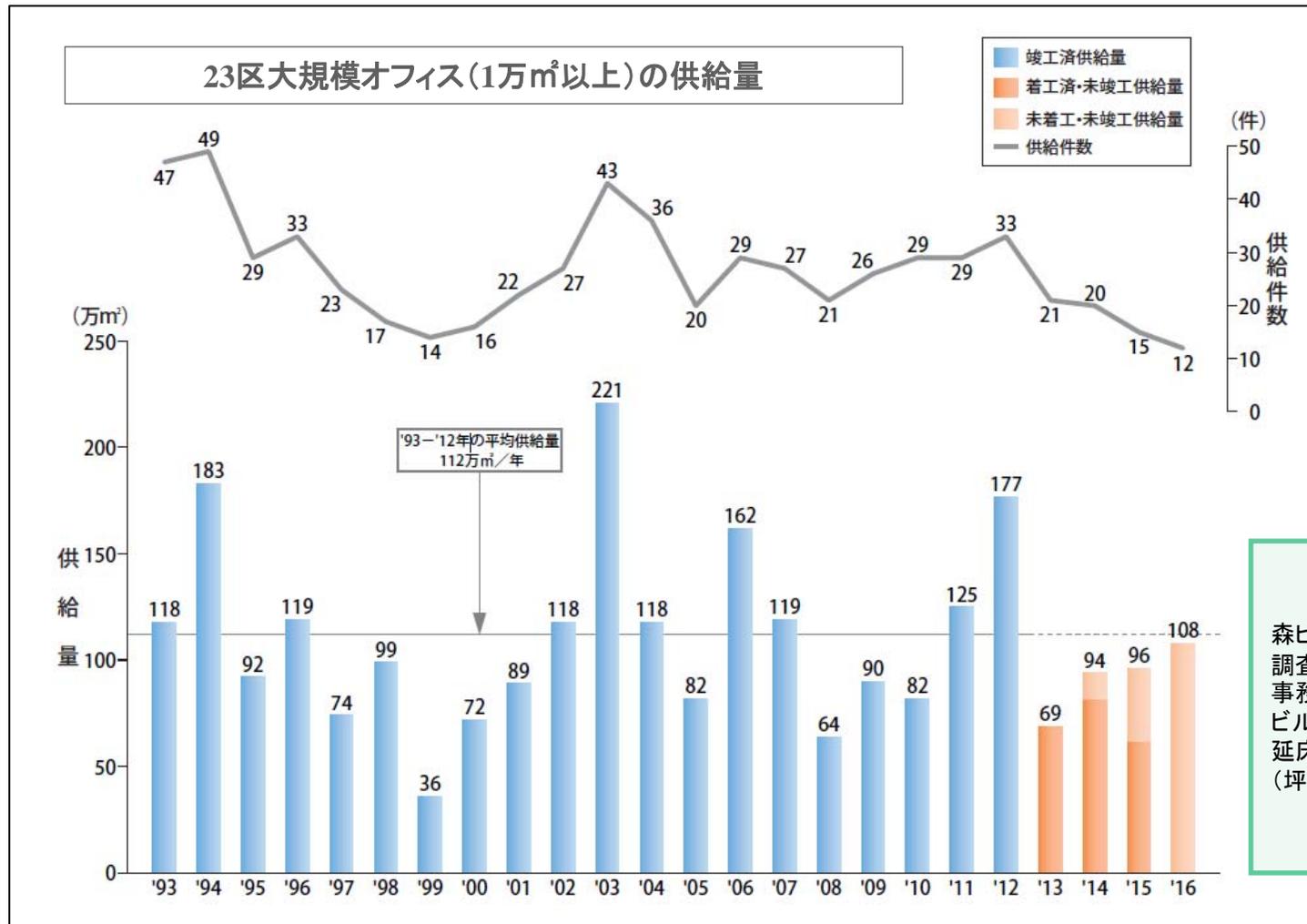
注1: 集計対象は物件データ数10件未満の期を非表示。総額固定賃料、賃料保証型マスターリースの物件を含まない。

注2: 平均稼働率は期中(6ヶ月間)の単純平均値。(稼働率 = 賃貸床面積 ÷ 賃貸可能床面積)

出所: みずほ信託銀行 不動産マーケットレポート

J-REITが保有する賃貸マンションの稼働率は、2010年3月期から全都市で上昇に転じ、2012年6月以降はいずれの都市でも95%を超えて推移している。

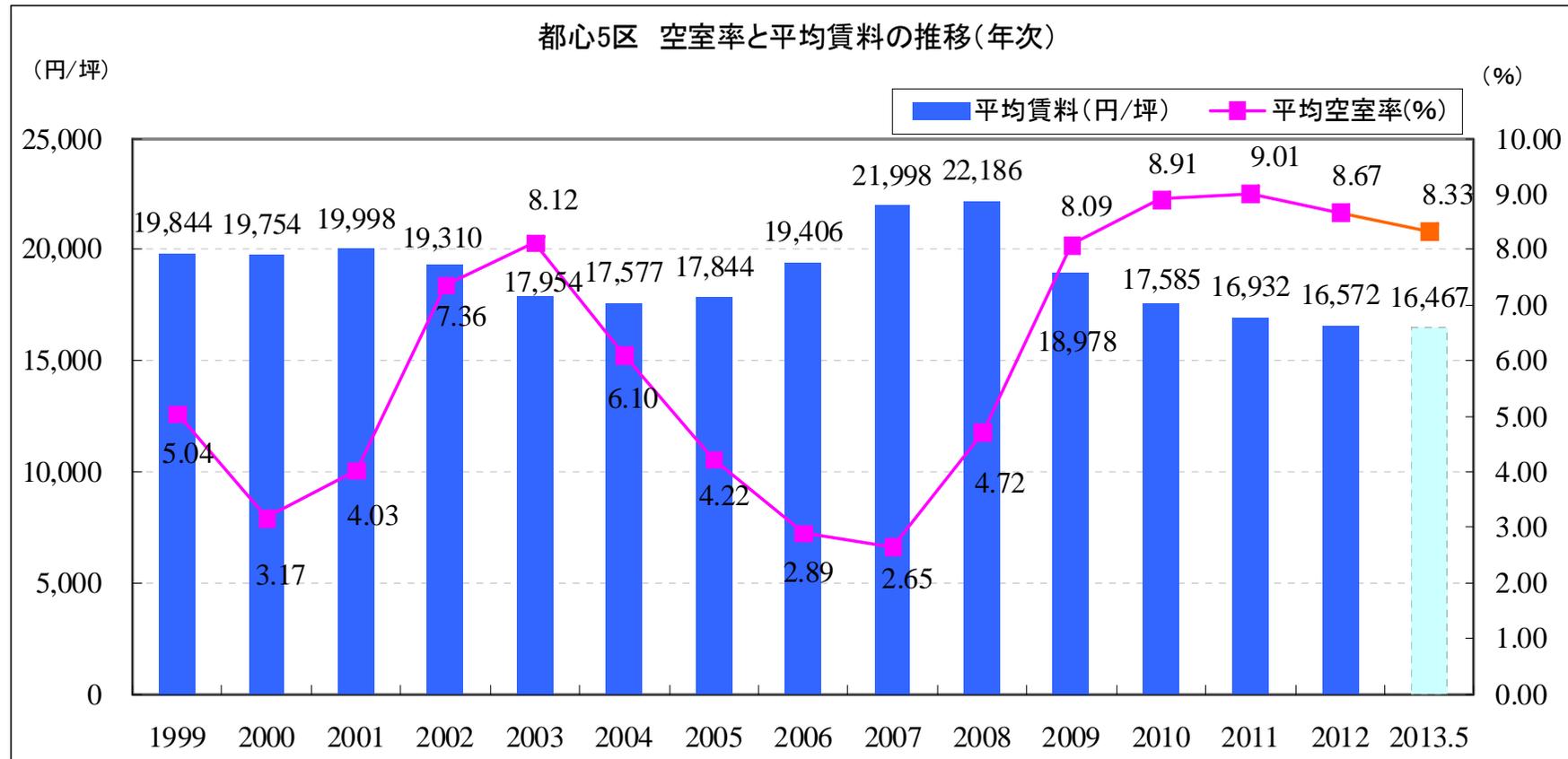
オフィス供給量見込



森ビル調査(2012年12月末)
調査対象:
事務所延床面積10,000㎡以上
ビル棟数(ストック) 775棟
延床面積(㎡)2827万㎡
(坪換算で8,566,666坪)

出所:森ビル

東京23区1万㎡以上の大規模オフィスの2012年の供給量は、177万㎡となった。
2013年～2016年の予測は1993年以降の過去平均である112万㎡を下回って推移する見通し。



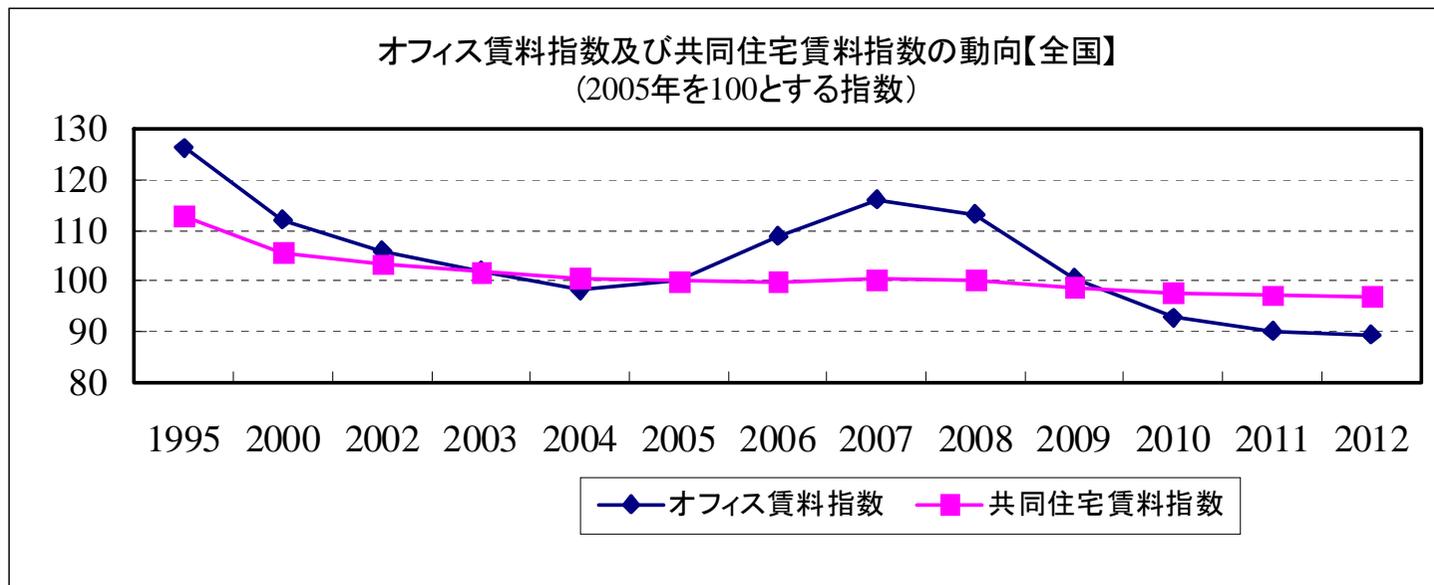
出所:三鬼商事

都心5区の空室率は、新築オフィスビルの大量供給が一巡したことを背景に緩やかに回復傾向にあり、2013年5月末は8.33%となった。

平均募集賃料は2009年以降下落傾向が続いており、2013年5月末は16,467円となった。

三鬼商事調査(2013年5月末)
調査対象:
都心5区の基準階面積が100坪以上の
主要貸事務所ビル

ビル棟数(ストック) 2,650棟
延床面積(坪) 12,008,255
貸室面積(坪) 7,116,921 ①
空室面積(坪) 592,666 ②
空室率 ②÷①=8.33%



※毎年9月時点の調査結果

出所: (財)日本不動産研究所

2012年の全国賃料指数動向は、オフィス賃料指数は89.4で前年比変動率が-1.0%、共同住宅賃料指数は97.0で前年比変動率が-0.3%となり、どちらも下落が続いている。ただし、三大都市を中心に下落幅は縮小している。

今後ともよろしく願いいたします。



— 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で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直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。