



2014年11月期 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. 2014年11月期の決算概要** - 3P
(取締役専務執行役員 平野 昇)

- **II. 2015年11月期の環境認識と事業展開** - 19P
(代表取締役社長 山口 誠一郎)

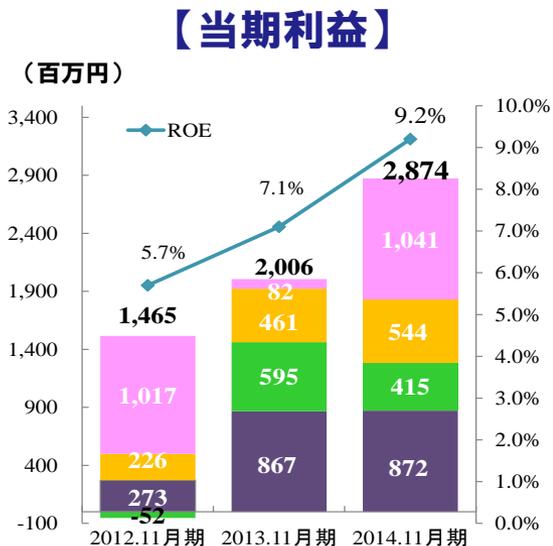
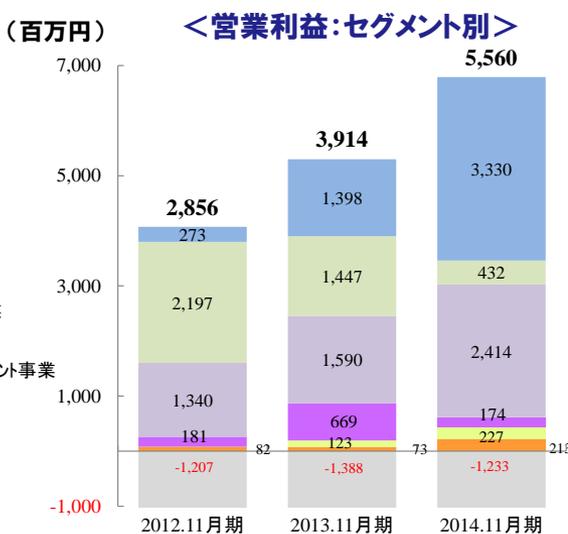
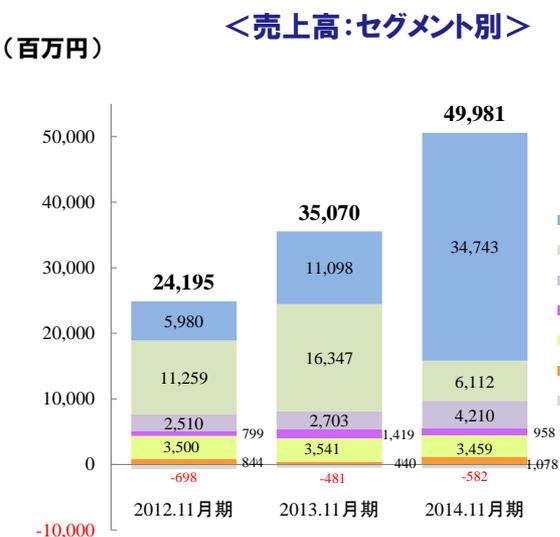
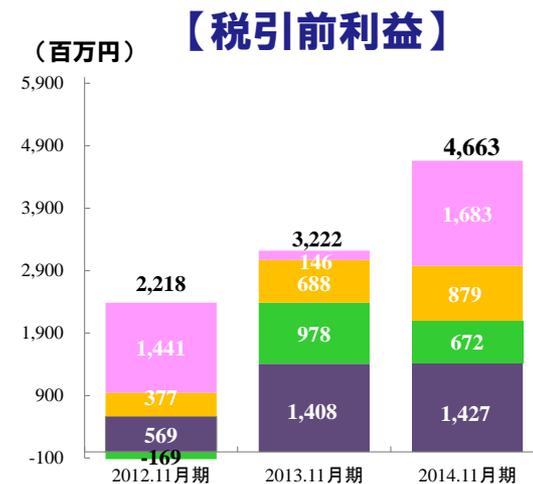
- <資料編>**
 - I. トーセイをはじめてご覧になる方へ - 34P

 - II. 不動産市況の状況 - 40P

I . 2014年11月期の決算概要

2014年11月期 連結決算 業績ハイライト

◆ 通期売上高499億円 (前期比43%増)、営業利益は55億円 (同42%増)、当期利益は28.7億円 (同43%増) となり、大幅な増収増益を達成



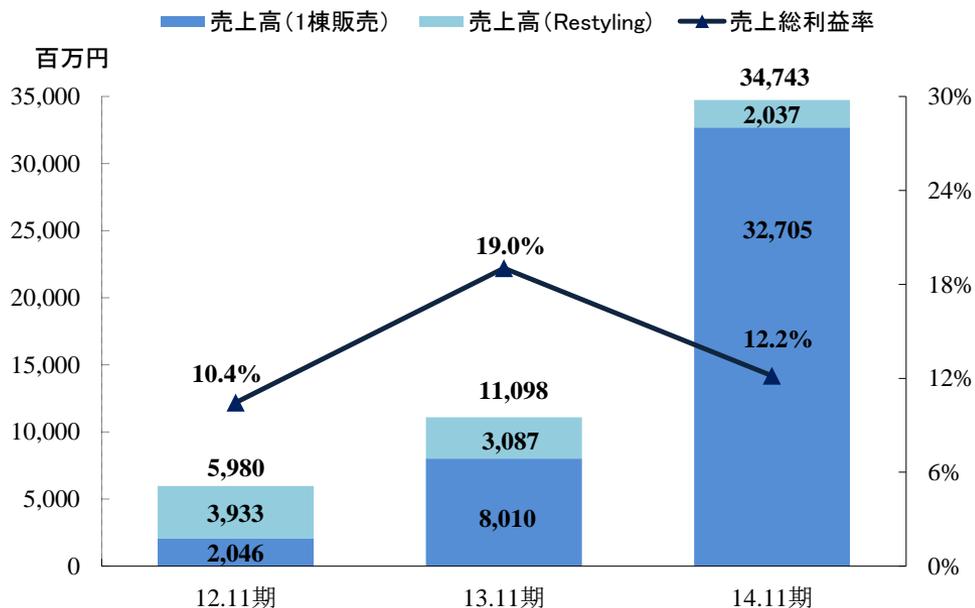
(百万円)

	'13.11期 (累計)		'14.11期 (累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	35,070	100.0	49,981	100.0	14,911	42.5
売上原価	26,392	75.3	40,018	80.1	13,626	51.6
売上総利益	8,678	24.7	9,962	19.9	1,284	14.8
販管費等	4,763	13.6	4,402	8.8	-361	-7.6
営業利益	3,914	11.2	5,560	11.1	1,646	42.1
金融収益・費用(純額)	-692	-	-897	-	-204	1.4
税引前利益	3,222	9.2	4,663	9.3	1,441	44.7
法人所得税	1,215	-	1,789	-	573	47.2
当期利益	2,006	5.7	2,874	5.8	867	43.2
当期包括利益	2,011	5.7	3,021	6.0	1,009	50.2
EPS(円)	43.05		59.53		16.48	38.3
ROE(%)	7.1		9.2		2.1P	
ROA(%)	2.9		3.8		0.8P	

※2014年11月期より、不動産流動化・開発事業に係る広告宣伝費等の販売経費計上区分を、「売上原価」から「販売費及び一般管理費等」に変更しております。本資料では、比較のため前期(2013.11月期)のみ、数値を遡及して修正しております。
(各事業セグメント数値等も同様となります。)

- ◆ 1棟販売：“多摩センタービル”“日本橋浜町ビル”などの収益オフィスビル、マンションを31棟、土地4区画を販売
- ◆ Restyling：“ヒルトップ横浜東寺尾”、“ヒルトップ横濱根岸”等10物件で計58戸を販売

売上高・売上総利益率



	'12.11期 通期	'13.11期 通期	'14.11期 通期
売上高	5,980	11,098	34,743
売上総利益	624	2,112	4,226
営業利益	273	1,398	3,330

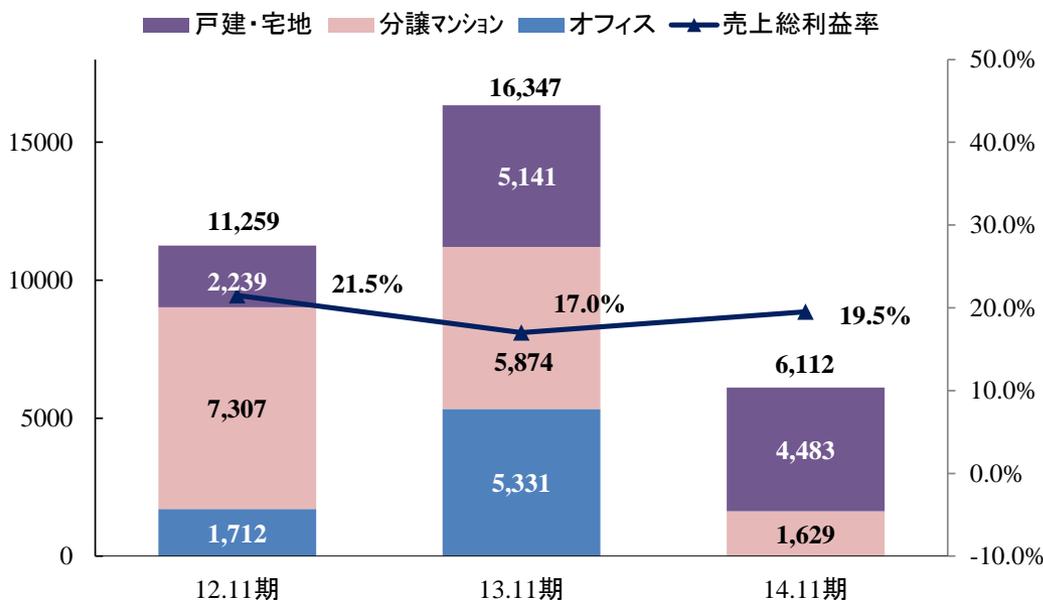
主な販売物件



※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。
 【'12.11期】▲364百万円、【'13.11期】▲284百万円、【'14.11期】▲260百万円

- ◆分譲マンション“THEパームス日本橋小伝馬町” 33戸(完売)のほか、“パームスコート世田谷岡本”など戸建住宅80戸(11プロジェクト)、宅地等を販売
- ◆分譲マンションや戸建住宅の販売に加え、商業施設や収益マンションの開発も継続中。

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'12.11期	'13.11期	'14.11期
	通期	通期	通期
売上高	11,259	16,347	6,112
売上総利益	2,422	2,779	1,192
営業利益	2,197	1,447	432

※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。
 【'12.11期】▲46百万円、【'14.11期】▲24.8百万円

主な販売物件など

分譲マンション



THEパームス
日本橋小伝馬町(完売)

戸建住宅



パームスコート世田谷岡本
(残1戸)

収益マンション



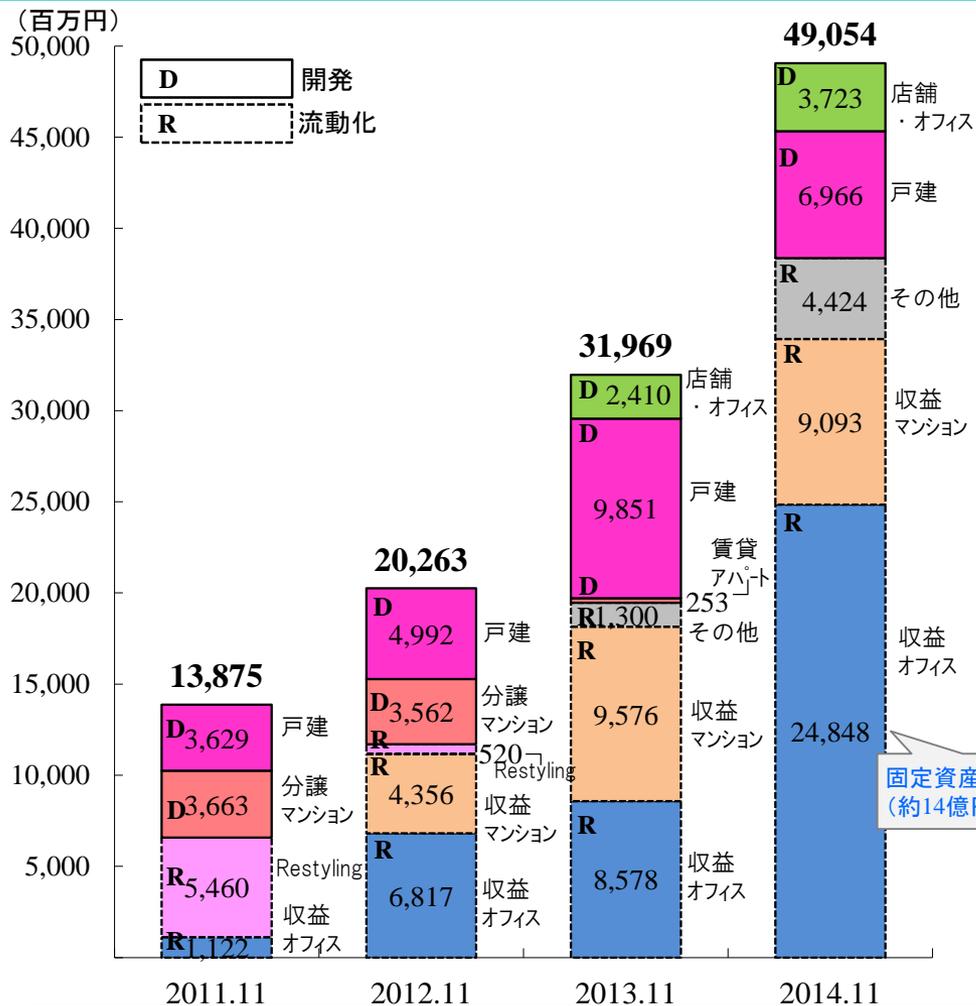
THEパームス西台 (H26.9月竣工)

◆流動化:31物件取得 [オフィスビル15棟※、収益マンション11棟、土地4件、その他1件]

※固定資産1件含む

◆開発:10物件取得 [店舗1プロジェクト、戸建住宅9プロジェクト]

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)

- ✓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
- ✓当社独自のソリューション(ValueUpやリ・シング等)を最大限に活用



新宿6丁目ビル(借地)

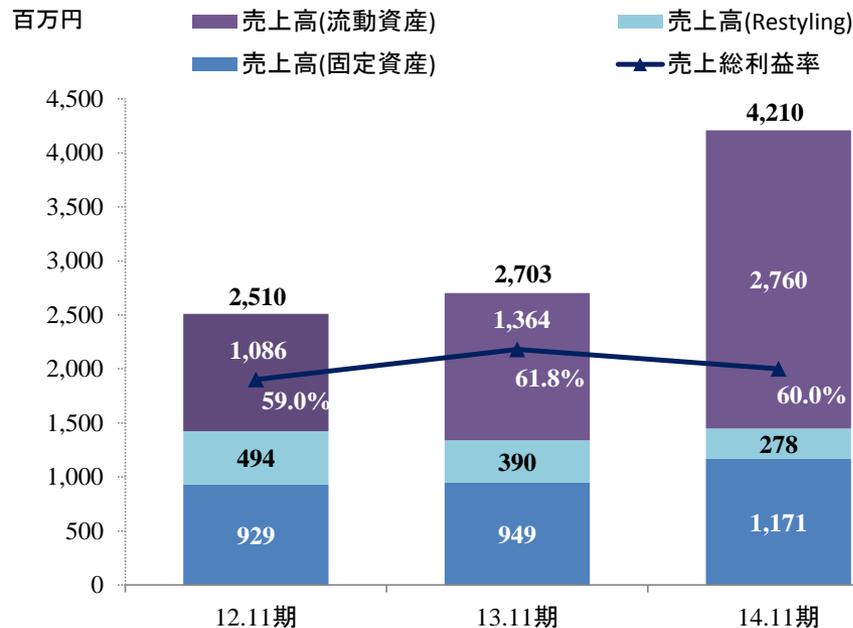
東陽町トーセイビル

(百万円)

	2012年 期末	2013年 期末	2014年 期末
店舗・オフィス	18,595	18,497	27,185
マンション	23,476	22,709	13,881
戸建	7,701	13,225	15,247
その他	354	393	4,243
合計	50,127	54,825	60,557

◆保有する流動資産を30棟売却したものの、新たに収益オフィスビルやマンションを23棟取得し、リーシングに注力。

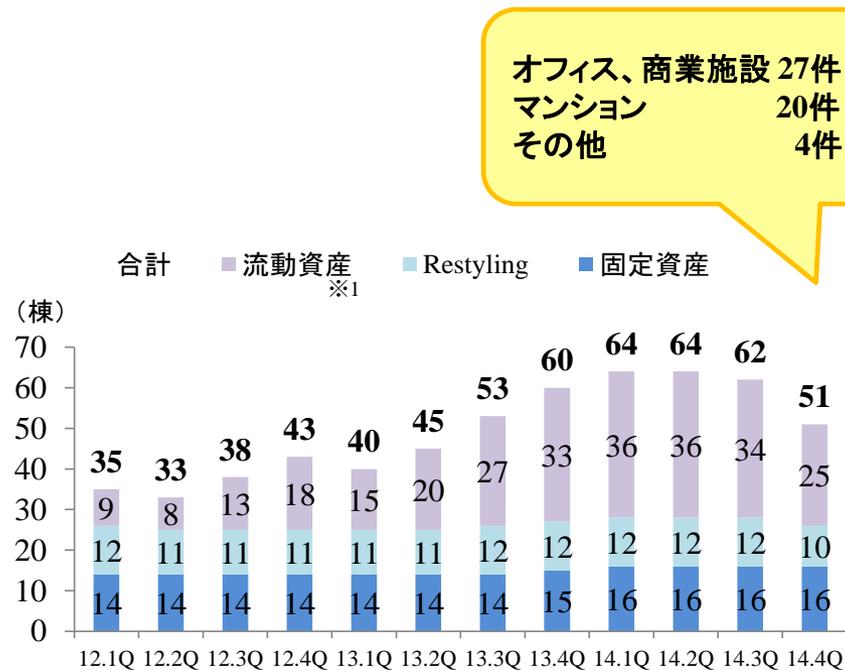
売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'12.11期	'13.11期	'14.11期
	通期	通期	通期
売上高	2,510	2,703	4,210
売上総利益	1,481	1,671	2,526
営業利益	1,340	1,590	2,414

※売上高は、内部売上高を含みます。

保有物件の内訳

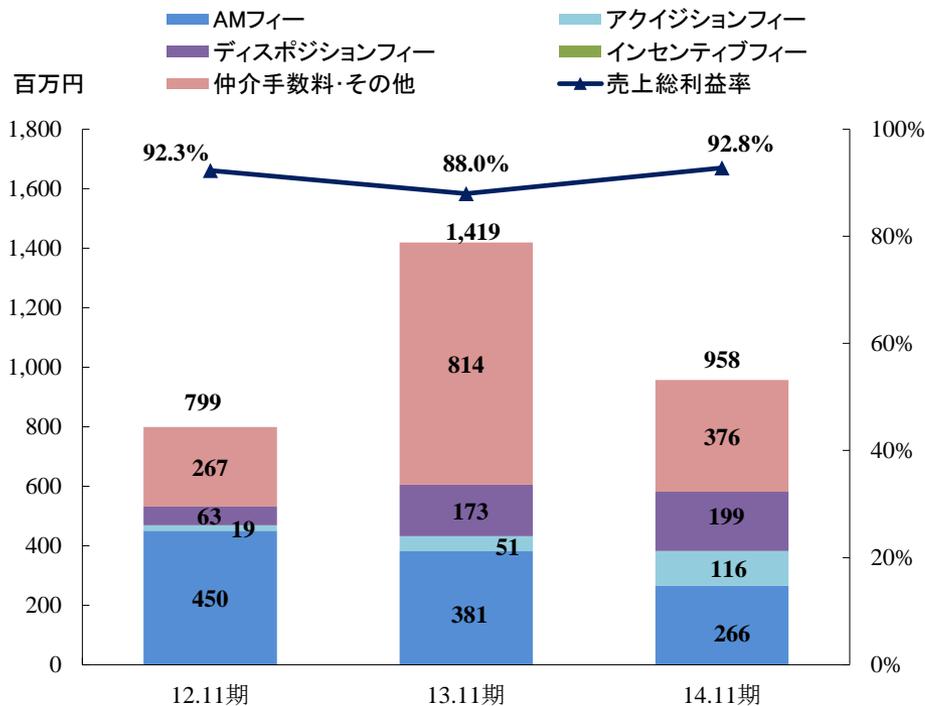


※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

不動産ファンド・コンサルティング事業

- ◆ 受託資産残高の増加要因は新規AM・CRE受託等 (+1,308億円)^{※1}、減少要因は物件売却等 (▲783億円)
- ◆ 物件売却等に係る手数料収入等が売上に寄与

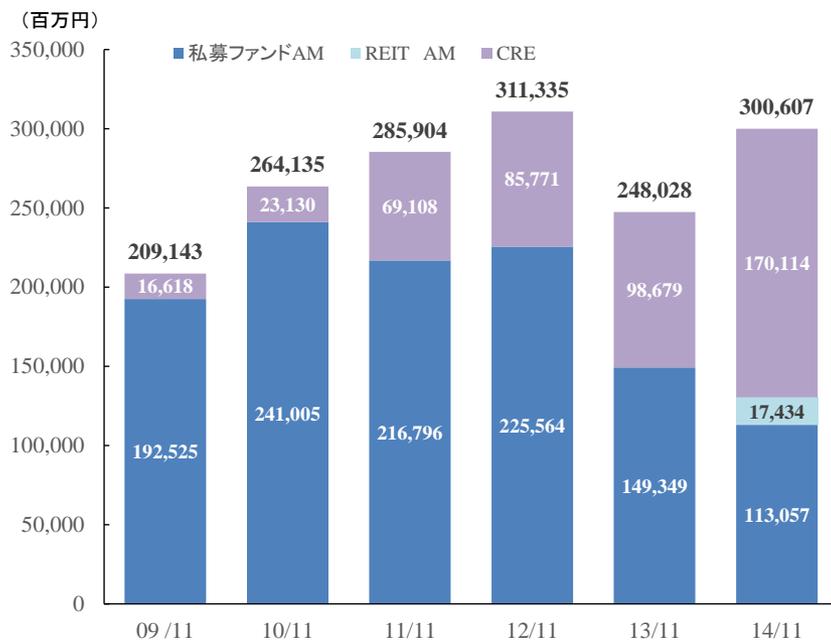
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'12.11期	'13.11期	'14.11期
	通期	通期	通期
売上高	799	1,419	958
売上総利益	738	1,248	889
営業利益	181	669	174

※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 ^{※2}



※1 増加分1,308億円のうち、842億円は従前からのCRE受託案件で、対象不動産の資産評価が入手できていなかったものにつき、今般資産評価の開示を受けたためCRE受託残高として新たにカウントしたものです。よって新規受託による増加は466億円となります。なお、今回のCRE受託残高増加による収益への影響はありません。

※2 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

- ◆大型マルチテナント型物流倉庫を受託。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)	'12.11期 通期	'13.11期 通期	'14.11期 通期
売上高	3,500	3,541	3,459
売上総利益	812	850	934
営業利益	-11	123	227

※売上高は、内部売上高を含みます。

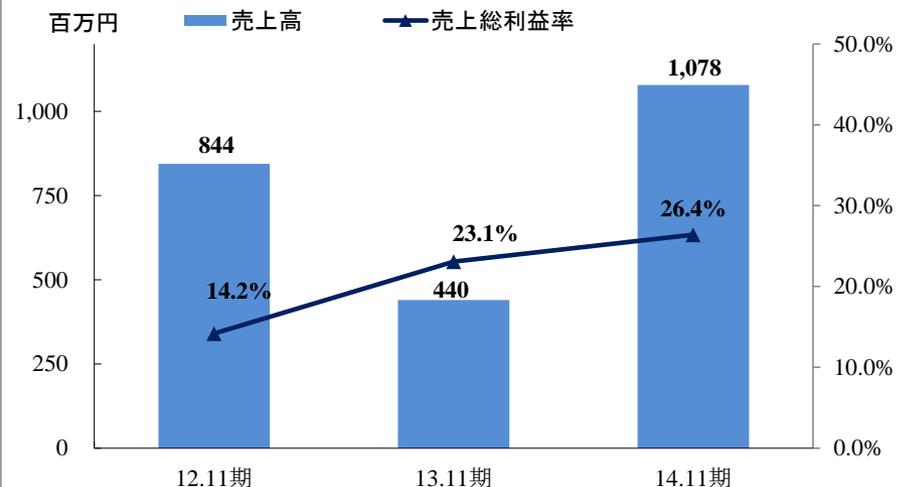
【管理棟数】

	09.4Q	10.4Q	11.4Q	12.4Q	13.4Q	14.4Q
ビル管理	291	312	308	306	343	351
マンション管理	180	199	203	216	203	193
計	471	511	511	522	546	544

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売却や、仲介手数料等により大幅に売上を伸張。そのほか、M&Aにてスポーツクラブを取得。

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'12.11期 通期	'13.11期 通期	'14.11期 通期
売上高	844	440	1,078
売上総利益	119	101	284
営業利益	82	73	213

※売上高は、内部売上高を含みます。

◆トーセイ・リバイバル・インベストメント(株) (TRI) の売上高・経常利益の状況

	2012年11月期	2013年11月期	2014年11月期
売上高	1,454	1,286	865
経常利益	147	168	163
当期純利益	259	100	164

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

(百万円)

	2013年 11月末	減少	増加	2014年 5月末	減少	増加	2014年 11月末	年間累計	
								減少	増加
資産合計	71,283	13,326		84,609	-3,751		80,858	+9,575	
現金及び 現金同等物	14,711	-122		14,589	1,511		16,100	+1,388	
棚卸資産 (不動産)	38,040	14,078	25,980	49,942	22,625	14,247	41,565	36,703	40,228
投資不動産・ 有形固定資産	16,008	587	1,103	16,524	115	742	17,151	702	1,846
その他資産	2,522	+1,031		3,553	+2,486		6,040	+3,518	

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1,388百万円の増加

B: 棚卸資産の増減

仕入等が物件売却を上回り、棚卸資産は前年期末比35億円の増加

		(単位:百万円)	年間累計
増加要因	新規仕入		34,384
	建築費/VU等		5,317
	振替・その他		526
減少要因	物件売却	▲ 35,731	
	減価償却	0	
	低価法	▲ 284	
	振替・その他	▲ 687	
計		▲ 36,703	40,228

C: 投資不動産・有形固定資産の増減

- 投資不動産・有形固定資産は前期末比1,143百万円の増加。

バランスシート要旨(連結)② - 負債・資本の部 -

(百万円)

	2013年 11月末	減少	増加	2014年 5月末	減少	増加	2014年 11月末	年間累計	
								減少	増加
負債・資本合計	71,283	+13,326		84,609	-3,751		80,858	+9,575	
借入金	35,036	14,419	26,578	47,195	24,924	18,134	40,404	A 39,343	44,712
短期借入金	7,587	5,291	5,853	8,148	7,773	5,004	5,380	13,065	10,857
長期借入金	27,449	9,127	20,724	39,046	17,150	13,129	35,024	26,278	33,854
その他負債	6,154	+265		6,419	+1,305		7,725	+1,571	
資本	30,092	+902		30,995	+1,732		32,727	B +2,635	
自己資本比率(%)	42.2	-5.6		36.6	3.8		40.5	-1.7	

A: 借入金の増減

- ・物件の仕入による借入が売却による借入返済を上回ったため、借入金は前期末比53億円増加
- ・新規仕入41物件※(簿価:約354億円)に対する新規借入として、約322億円を調達 (LTVは約91%)
※固定資産1物件(簿価:約10億円)を含みます

短期	増加要因	新規借入		849
		長期→1年内長期		9,529
		その他借入(借換等)		479
	減少要因	売却返済	▲ 8,013	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 3,581	
		資金長期化等	▲ 1,469	
長期	増加要因	新規借入		31,418
		その他借入(借換等)		965
		資金長期化等		1,469
	減少要因	売却返済	▲ 15,820	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 928	
		長期→1年内長期	▲ 9,529	
	計		▲ 39,343	44,712

B: 資本の増減

- ・利益剰余金の積上げによる増加ならびに配当金の支払による減少の結果、資本は前期末比26億円増加

棚卸資産の状況<内訳>

(百万円)

2014年11月末 棚卸資産残高	41,565 (68件)
---------------------	--------------

想定売上規模	60,557
--------	--------

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	15,797 (21件)	3,237 (3件)	21,033	6,151	27,185
マンション	11,058 (18件)	369 (1件)	13,290	591	13,881
戸建	- (-)	7,940 (21件)	-	15,247	15,247
その他	3,161 (4件)	- (-)	4,243	-	4,243
合計	30,017 (43件)	11,547 (25件)	38,567	21,990	60,557

※ 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>

- ◆2014年期末の棚卸資産(売上想定)は605億円。
- ◆物件タイプ別では、2009年度以降5年ぶりにオフィスビルがマンションを上回る

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

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	13.11月 ①	14.11月 ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,772	※1 344	-2,428
税引前四半期利益	3,222	4,663	1,441
減価償却費	173	188	15
棚卸資産の増減額	-1,118	-3,378	-39
その他	495	-1,129	-1,624
投資活動によるキャッシュ・フロー	-940	-2,878	-1,938
有形固定資産の増減額	-11	-19	-140
投資不動産の増減額	-525	-1,125	-599
その他	-403	-1,733	-1,330
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,456	※2 3,891	435
借入金の増減額	2,636	5,365	2,728
株式発行による収入	1,825	0	-1,825
配当金の支払額	-273	-384	-111
利息の支払額	-729	-1,086	-356
その他	-1	-2	-0
現金及び現金同等物の増減額	5,288	1,357	-3,930
現金及び現金同等物の期首残高	9,410	14,711	5,301
現金及び現金同等物に係る換算差額等	12	31	18
現金及び現金同等物の期末残高	14,711	16,100	1,388

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3億円のプラスとなった。税引前利益46億円の計上と、棚卸資産の増減による▲33億円が主要因。

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38億円のプラスとなった。借入金の純増53億円と配当金支払い▲3.8億円、利息の支払い▲10.8億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	'13.11期 4Q累計		'14.11期4Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	35,070	100.0	49,981	100.0	14,911	42.5
不動産流動化事業	11,098	31.6	34,743	69.5	23,645	213.1
不動産開発事業	16,347	46.6	6,112	12.2	-10,235	-62.6
不動産賃貸事業	2,703	7.7	4,210	8.4	1,506	55.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,419	4.0	958	1.9	-461	-32.5
不動産管理事業	3,541	10.1	3,459	6.9	-82	-2.3
オルタナティブ・インベストメント事業	440	1.3	1,078	2.2	638	145.0
内部取引	-481	-	-582	-	-101	-

売上原価	'13.11期 4Q累計		'14.11期4Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	26,392	75.3	40,018	80.1	13,626	51.6
不動産流動化事業	8,985	81.0	30,517	87.8	21,532	239.6
不動産開発事業	13,567	83.0	4,919	80.5	-8,647	-63.7
不動産賃貸事業	1,032	38.2	1,684	40.0	651	63.1
不動産ファンド・コンサルティング事業	170	12.0	69	7.2	-101	-59.4
不動産管理事業	2,691	76.0	2,525	73.0	-166	-6.2
オルタナティブ・インベストメント事業	338	76.9	793	73.6	455	134.5
内部取引	-394	-	-491	-	-96	-

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	'13.11期 4Q累計		'14.11期4Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	8,678	24.7	9,962	19.9	1,284	14.8
不動産流動化事業	2,112	19.0	4,226	12.2	2,113	100.0
不動産開発事業	2,779	17.0	1,192	19.5	-1,587	-57.1
不動産賃貸事業	1,671	61.8	2,526	60.0	855	51.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,248	88.0	889	92.8	-359	-28.8
不動産管理事業	850	24.0	934	27.0	84	9.9
オルタナティブ・インベストメント事業	101	23.1	284	26.4	183	180.3
内部取引	-86	-	-90	-	-4	-

営業利益	'13.11期 4Q累計		'14.11期4Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	3,914	11.2	5,560	11.1	1,646	42.1
不動産流動化事業	1,398	12.6	3,330	9.6	1,932	138.1
不動産開発事業	1,447	8.9	432	7.1	-1,014	-70.1
不動産賃貸事業	1,590	58.8	2,414	57.3	824	51.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	669	47.2	174	18.3	-495	-73.9
不動産管理事業	123	3.5	227	6.6	103	84.1
オルタナティブ・インベストメント事業	73	16.6	213	19.8	140	193.0
本社経費等	-1,388	-	-1,233	-	155	-

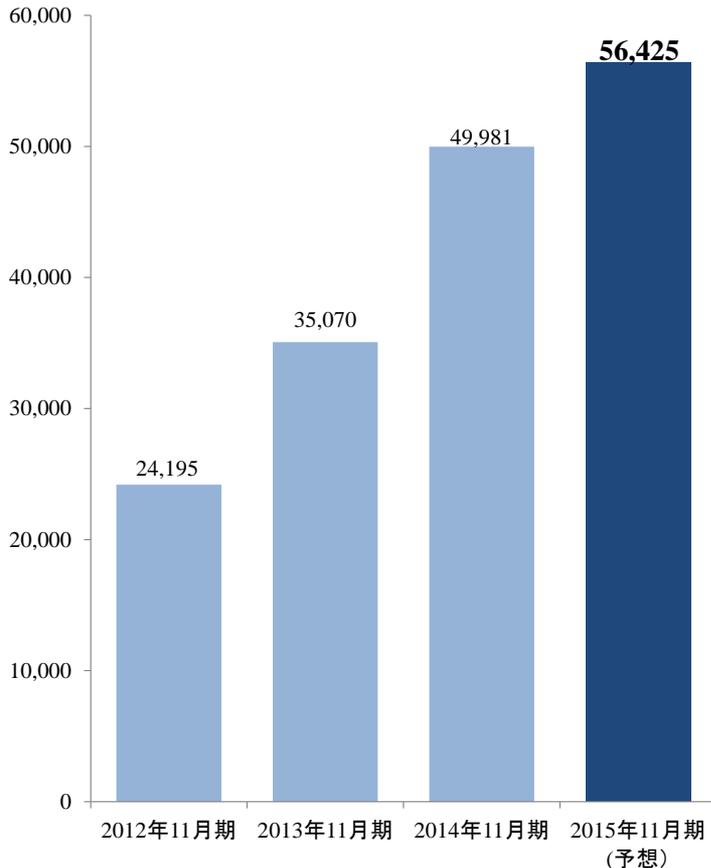
II. 2015年11月期の環境認識と事業展開

2015年11月期の業績予想 ～売上・利益項目概要～

◆売上高564億円(前期比12.9%増)、営業利益60億円(同7.9%増)、当期利益32.5億円(同13%増)

売上高

(百万円)



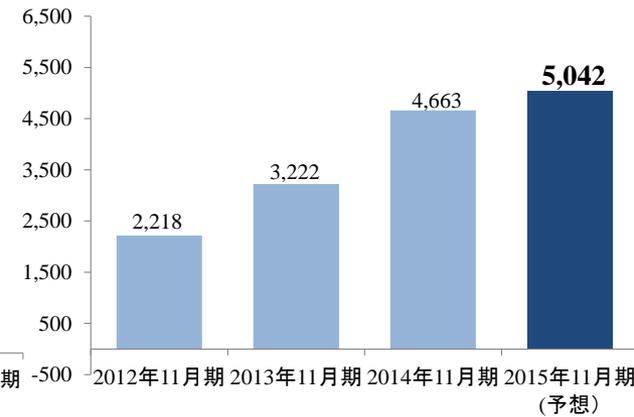
営業利益

(百万円)



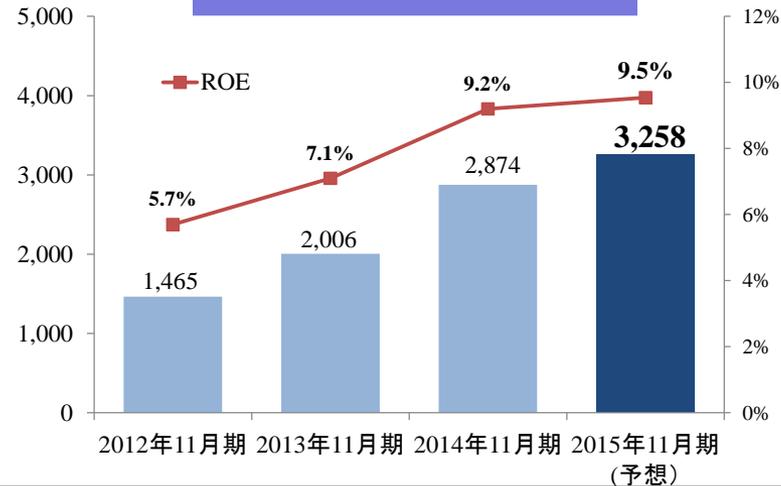
税引前利益

(百万円)



当期利益

(百万円)



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①		2015年11月期予想		増減(②-①)		(百万円、%)
		構成比		構成比	(1/14予想)②	構成比		増減率	
売上高	35,070	100.0	49,981	100.0	56,425	100.0	6,443	12.9	
不動産流動化事業	11,098	31.6	34,743	69.5	38,844	68.8	4,100	11.8	
不動産開発事業	16,347	46.6	6,112	12.2	8,443	15.0	2,330	38.1	
不動産賃貸事業	2,703	7.7	4,210	8.4	3,886	6.9	-324	-7.7	
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,419	4.0	958	1.9	1,251	2.2	293	30.6	
不動産管理事業	3,541	10.1	3,459	6.9	3,587	6.4	127	3.7	
オルタナティブ・インベストメント事業	440	1.3	1,078	2.2	966	1.7	-111	-10.4	
内部取引	-481	-	-582	-	-554	-	27	-	
売上総利益	8,678	24.7	9,962	19.9	11,436	20.3	1,473	14.8	
不動産流動化事業	2,112	19.0	4,226	12.2	5,416	13.9	1,190	28.2	
不動産開発事業	2,779	17.0	1,192	19.5	1,639	19.4	446	37.5	
不動産賃貸事業	1,671	61.8	2,526	60.0	1,967	50.6	-558	-22.1	
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,248	88.0	889	92.8	1,176	93.9	286	32.2	
不動産管理事業	850	24.0	934	27.0	972	27.1	38	4.1	
オルタナティブ・インベストメント事業	101	23.1	284	26.4	333	34.5	48	17.2	
本社経費等	-86	-	-90	-	-69	-	21	-	
営業利益	3,914	11.2	5,560	11.1	6,000	10.6	439	7.9	
不動産流動化事業	1,398	12.6	3,330	9.6	4,167	10.7	836	25.1	
不動産開発事業	1,447	8.9	432	7.1	800	9.5	368	85.2	
不動産賃貸事業	1,590	58.8	2,414	57.3	1,811	46.6	-603	-25.0	
不動産ファンド・コンサルティング事業	669	47.2	174	18.3	325	26.0	150	85.9	
不動産管理事業	123	3.5	227	6.6	150	4.2	-77	-33.9	
オルタナティブ・インベストメント事業	73	16.6	213	19.8	261	27.1	47	22.2	
本社経費等	-1,388	-	-1,233	-	-1,516	-	-283	-	
金融収益・費用(純額)	-692	-	-897	-	-957	-	-60	-	
税引前利益	3,222	9.2	4,663	9.3	5,042	8.9	379	8.1	
法人所得税	1,215	-	1,789	-	1,784	-	-4	-	
当期利益	2,006	5.7	2,874	5.8	3,258	5.8	384	13.4	

※オレンジ枠の部分は営業利益率を表示しております

Charge Up
2011

Next Stage
2014

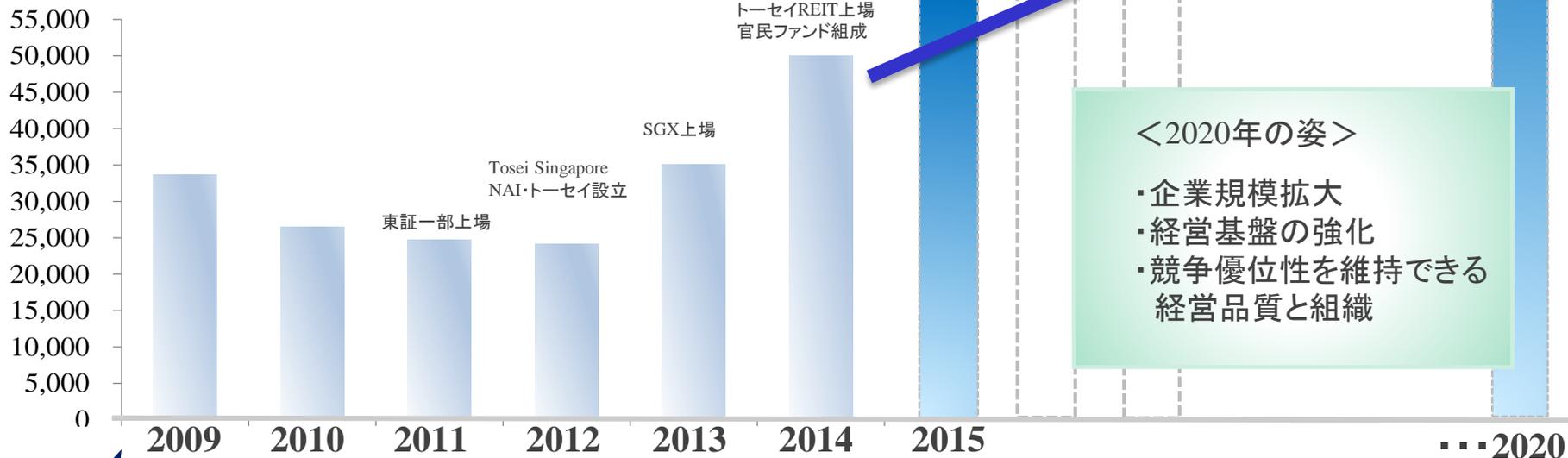
Advancing Together
2017

売上高
1000億構想

基本
方針

- ・既存6事業の拡大と成長
- ・グローバルなフィールドへの進出
- ・経営インフラストラクチャーの革新

- ・既存事業の拡大と周辺事業領域の検討
- ・最適ガバナンスと効率的組織運営体制の構築
- ・人材育成と従業員満足度の向上
- ・ブランド確立と定着



<2020年の姿>

- ・企業規模拡大
- ・経営基盤の強化
- ・競争優位性を維持できる
経営品質と組織

リーマン
ショック

基盤整備・インフラ拡充

新たな成長・飛躍フェーズへ

中計3ヵ年で売上高は倍増、当期利益は4倍に 投資市場向け物件の売上高は4倍に拡大

企業規模の拡大

Charge Up 2011(終了時点)

Next Stage2014(終了時点)

【売上高】

247億円

499億円

【税前利益／当期利益】

15億円／7.4億円

46億円／28億円

【総資産／純資産】

605億円／253億円

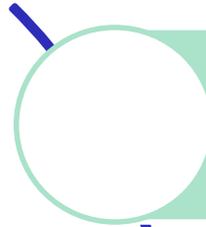
808億円／327億円

重点テーマ	2011年11月期	3ヵ年の主な施策と実績(2012年・2013年・2014年)
戦略① エンドユーザー向け商品拡大	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 売上高(分譲販売計) 97億円 ➢ エンド向け販売 <ul style="list-style-type: none"> ・分譲M 65戸 ・戸建 12戸 ・Restyling 204戸 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 分譲マンション、戸建用地仕入強化 ✓ 郊外型大型面開発、都心型3階建など戸建メニュー拡大による戸建事業強化 ➢ 売上高(分譲販売計) 2012年:134億円 2013年:141億円 <u>2014年:81億円</u> ➢ エンド向け販売 <ul style="list-style-type: none"> ・分譲M 2012年:154戸 2013年:114戸 <u>2014年:33戸</u> ・戸建 2012年:24戸 2013年:78戸 <u>2014年:80戸</u> ・Restyling 2012年:106戸 2013年:195戸 <u>2014年:58戸</u>
戦略② 投資市場向け商品の投資再開	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 売上高(収益物件計) 75億円 ➢ 収益物件売買 仕入1件・販売12件 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 収益オフィス・マンション、中大型の仕入強化 ➢ 郊外型駅前立地収益物件の取得推進 ➢ REIT上場に向けた体制整備、上場成功 ➢ 売上高(収益物件計) 2012年:37億円 2013年:133億円 <u>2014年:327億円(うちREIT174億円)</u> ➢ 収益物件売買 【仕入】 2012年:17件 2013年:29件 <u>2014年:31件</u> 【販売】 2012年:5件 2013年:12件 <u>2014年:35件</u>
戦略③ 海外展開の推進	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ファンド事業推進 ➢ アジア研究PJ発足 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ トーセイシンガポール設立(2012.1)、NAITーセイJAPAN設立(2012.12) ➢ SGX上場(2013.3)、海外投資家認知度UP、AM・PM受託件数増加 ➢ マレーシア不動産投資着手(2014～)

成長戦略

① 既存事業の拡大と周辺事業領域の検討

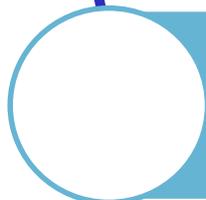
重点戦略



事業戦略①

「成長ドライバの強化」

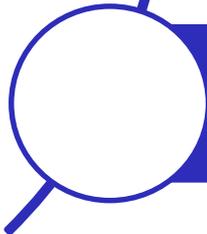
- ・仕入・販売強化(投資用およびエンド向け)



事業戦略②

「安定3事業の強化」

- ・賃貸・ファンド・管理事業における収入の拡大



事業戦略③

「周辺事業領域への進出・収益化」

- ・グローバル事業の強化、金融関連事業の拡大

経営基盤

成長を支える経営基盤を強化

②最適ガバナンスと
効率的組織運営体制の
構築

③人材育成と従業員満
足度の向上

④ブランド確立と定着

重点戦略 I. 仕入強化

流動化

開発

さらなる成長拡大に向け前中計より仕入を強化。
新中計における仕入目標は売上想定で初年度600億円、最終年度800億円超を目指す

【仕入目標イメージ】

- ✓ 流動化はさらなる大型案件比率の向上を目指す
- ✓ 開発は戸建・マンションに加え、オフィス・商業等の開発を視野に取得用地の多様化を図る



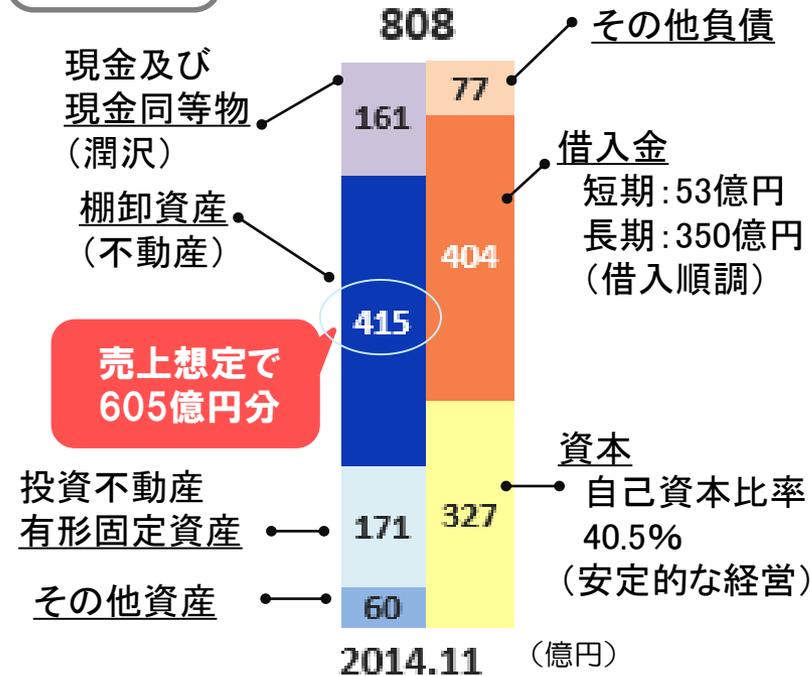
中計3ヵ年で2014年期末1.6倍の800億円へ仕入拡大

2015年11月期は仕入目標600億円(売上想定)の達成を目指すとともに
棚卸資産の販売に注力。

2014年11月末時点
総資産 808億円

仕入
490億

自己資本比率
40.5%



2015年11月末想定

仕入
600億

自己資本比率
38.0%



総資産1.5倍・売上想定
1000億円時のイメージ

自己資本比率
33.3%

1,200



重点戦略 II. 投資用不動産仕入・販売強化

流動化

開発

【マーケット概況】 収益不動産、開発用地ともに取得競争激化



Positive

- ・2014年上半期の上場企業等の不動産取引は金融危機前に次ぐ水準に拡大(2.1兆円)
- ・収益オフィス・マンションの賃料上昇、稼働率向上 (J-REIT取得物件のNOI利回り低下、価格上昇)
- ・銀行の不動産業向け融資は増加傾向



Negative

- ・不動産価格上昇による利回り低下を受けJ-REITの物件取得額減少
- ・用地費、建築コスト上昇により開発用地取得の競争激化

【課題認識】

- ・不動産流動化市場は圧倒的な市場規模(23区市場規模:約12万棟、5,400万坪)
- ・厳しい物件取得競争に勝ち抜くため、“郊外、空ビルや低稼働、築古”などさまざまな手を加える必要のある物件の発掘が肝要
- ⇒トーセイの強み:インハウスの一級建築士事務所にてバリューアップ企画、立案

中計3カ年ミッション

仕入手法の多様化

中小アセットに加え、大型案件比率UP

トーセイブランドの確立

バリューアップ(早期満室稼働・デザイン性向上・中長期修繕計画)

東陽町トーセイビル(空ビル)



エコ、快適性の向上に加え、防災関連のBCP性能向上に資するバリューアップを実施予定。

関内トーセイビル



早期リーシング・販売に向け、各種改修工事を実施。

重点戦略 II. エンド向け住宅供給強化

開発

【マーケット概況】 総じて底堅いものの動向には注視が必要



Positive

- ・戸建住宅の建築費は緩やかな上昇
- ・戸建住宅、分譲マンションとも需要は底堅いものの動向は注視必要
- ・政府の住宅取得支援策
⇒住宅エコポイント復活・フラット35金利引下げ



Negative

- ・マンション、オフィスの建築費は高騰
- ・分譲マンション、戸建供給減少(増税反動、建築費)
⇒平成26年10月末戸建着工:48,645戸(前年同期比6%減)
⇒平成26年分譲M供給見込:43,000戸(前年比20%減)

【課題認識】

- エリア選定と顧客ターゲティング
- 「THEパームス」ブランドの認知度向上(東京圏アッパーミドル層対象)
- 用地取得競争に勝つ、機動的な仕入体制の整備
- 顧客満足度を向上させる商品企画力ならびに販売体制の強化

中計3カ年ミッション

戸建供給年間300戸体制へ

エリアマーケティングの強化

主要エリアへの支店設置

トーセイ・THEパームスブランドの確立

【大型戸建開発プロジェクト THEパームスコート柏初石】(第一期販売中)



- ・当社最大級の95区画大型開発
- ・コミュニティ形成に寄与する“道”を中心とした配棟
- ・5つのプランコンセプトを用意し、顧客ニーズに対応



四季の変化を楽しむ植栽、外構

重点戦略 賃貸収入増加／フィービジネス収益力向上

賃貸

ファンド

管理

【マーケット概況】 不動産投資市場の回復を受け、好調に推移



- ・都心5区空室率は大幅に改善(5%台)
- ・平均賃料は10ヶ月連続で上昇(16,000円台)
- ・既存ビルの空室率、賃料も改善傾向続く
- ・J-REIT市場規模は拡大(11.9兆円)
- ・東証REIT指数は11月末時点で年初来高値更新(1,826ポイント)



Negative

- ・2014年～2018年のオフィス平均供給量は106万㎡
(過去平均104万㎡を上回る見通し)
- ・マーケットに過熱感あり、注視が必要

【課題認識】

- REIT物件を含む保有物件のリーシング強化
- 取得からバリューアップ、リーシングまでのアイドル期間短縮⇒早期リースアップ
- REITスポンサーサポートの安定運用に向けた効率的なオペレーション体制確立
- 私募ファンドAM受託資産残高の積み上げ

中計3カ年ミッション

固定資産を年間50億円投資

安定3事業で販管費・金利をカバー

管理棟数増加・オペレーション体制強化

グループAUM 5,000億円超を維持

【賃貸収入の増加】



西葛西トーセイビル(仮称)

SEASCAPE千葉みなと

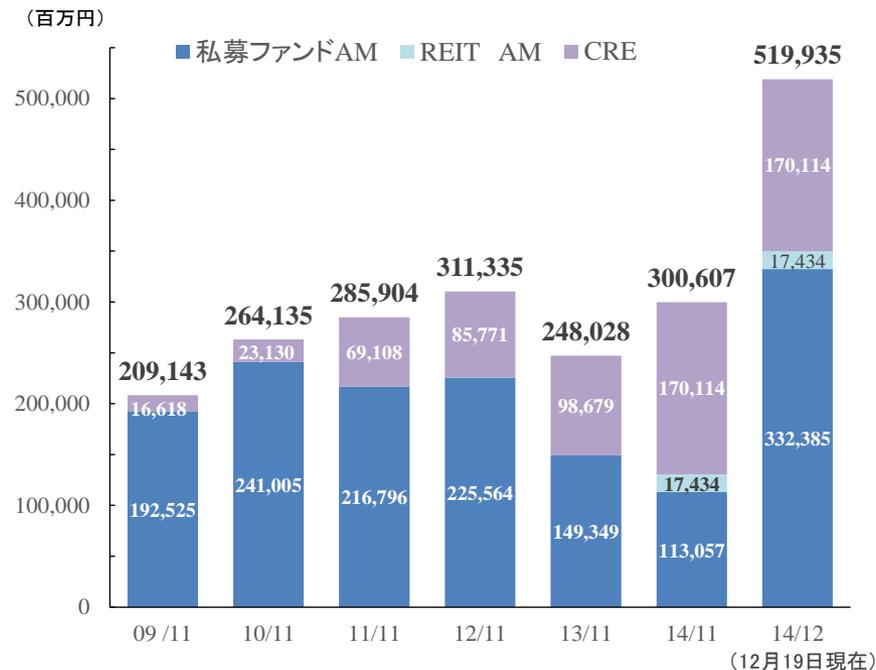
成増サンリッツ三井生命ビル

私募ファンド残高の増大にむけ、効率的なオペレーション体制を確立するとともに 新ファンド組成に向けた取り組みを継続

【 私募ファンド・CREへの取り組み 】

- アセットマネジメント受託資産残高の伸張
- 一般事業会社からのCRE受託の継続拡大
- 新ファンド組成に向けた取り組み

アセットマネジメント受託資産残高



【当社最大規模の大型案件のAM受託】(平成26年12月19日)

- ◆ 資産運用会社大手ブラック・ストーンの関連するブラックストーン・リアル・エステート・パートナーズ・アジアが投資する204物件、約10,000戸、総額約2,000億円にのぼる収益マンション(以下、対象物件)の賃貸住宅用不動産事業についてTAAがAMを受託
- ◆ トーセイグループが持つバリューアップ・リーシングノウハウ、豊富な出口戦略などの強みを活かし、引き続きAM受託及びCRE受託資産残高の伸張を目指す



受託物件の一例

スポンサーとして、トーセイ・リート投資法人資産規模拡大に向け、 物件ソーシング力のさらなる強化を図る

【 J-REIT参入 】

➤ 2014年11月27日 トーセイ・リート投資法人上場

【リート上場時の売却物件】

(スポンサー)
TOSEI
トーセイ株式会社

スポンサー
サポート

事業ポートフォリオに
おけるバリュー
チェーン強化

TOSEI
トーセイ・リート投資法人

(資産運用会社)
TOSEI
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社



多摩センタートーセイビル

【リートの投資対象】

- ・主に東京経済圏に所在するポリュームゾーンの不動産[※]が対象
- ・オフィス・商業及び住宅の総合型投資

投資法人の資産規模拡大に向けた
ソーシング、リーシングサポート等を行う



稲毛海岸ビル



ライブ赤羽

※日本の不動産市場に存在する「膨大既存建築ストック」のうち、
相対的に中小規模のオフィス、商業施設および住宅をポリュームゾーンの不動産と位置づけています

前中計で整備したグローバルインフラをさらに強化し、有効活用していく
アウトバウンド投資ではASEANの中でも安定的なマレーシアを中心に投資機会を模索

【グローバル事業の強化】

- 既存インフラの強化と有効活用
- インバウンド、アウトバウンドの収益モデル確立

Next Stage2014 グローバルフィールド への進出	既存インフラの強化・活用
	<ul style="list-style-type: none"> ・シンガポール証券取引所上場 ・トーセイ・シンガポール ・NAI・トーセイ・JAPAN

Advancing Together 2017

インバウンド

- アジアマネーを日本の不動産投資へ誘致
⇒シンガポール、台湾、韓国等の個人、機関投資家へ日本の不動産を紹介
- 私募ファンド組成に向けた投資家営業活動

アウトバウンド

- トーセイシンガポールを拠点として、アジアにおける不動産投資を開始
⇒マレーシアへの投資に着手
⇒SGX上場のアドバンテージを活用(認知・信用等)
⇒現地ビジネスパートナー発掘

【マレーシア不動産への投資】

◆マレーシア不動産の特徴

- ①外国人でも所有権を取得できる
- ②不動産情報の透明性が比較的高い
- ③海外投資の誘致に積極的

◆具体的な投資方針

投資対象: 収益オフィス、マンション、開発用地
投資金額: 100万RM~1億RM内外 (3,200万円~32億円)



Mont Kiara Aman (ユニット契約済)

連結業績における利益が前年度実績を大幅に上回ったため、2014年11月期の配当は前回予想より2円上回る12円を予定。2015年11月期配当予想は14円。

株価現状認識

[1] 時価総額 (2015年1月5日時点)	[2] 簿価純資産 (2014年11月末)	[1]÷[2] PBR (2015年1月5日時点)	PER (予想)
342.3億円	327.2億円	<u>1.05</u>	<u>10.51</u>
株価 (同上)	一株あたり純資産 (同上)		
709.00円	677.82円		

配当推移

	2010年11月期	2011年11月期	2012年11月期	2013年11月期	2014年11月期	2015年11月期 (予想)
一株あたりの 配当金(円)	* 5.00	* 5.00	* 6.00	8.00	12.00	14.00
配当性向(%)	51.3	30.4	18.7	18.6	20.2	20.7

*当社は、2013年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で株式分割を行いました。比較のため、2010年11月期の以降の一株あたりの配当金は当該株式分割後の数値にて記載しています。

<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

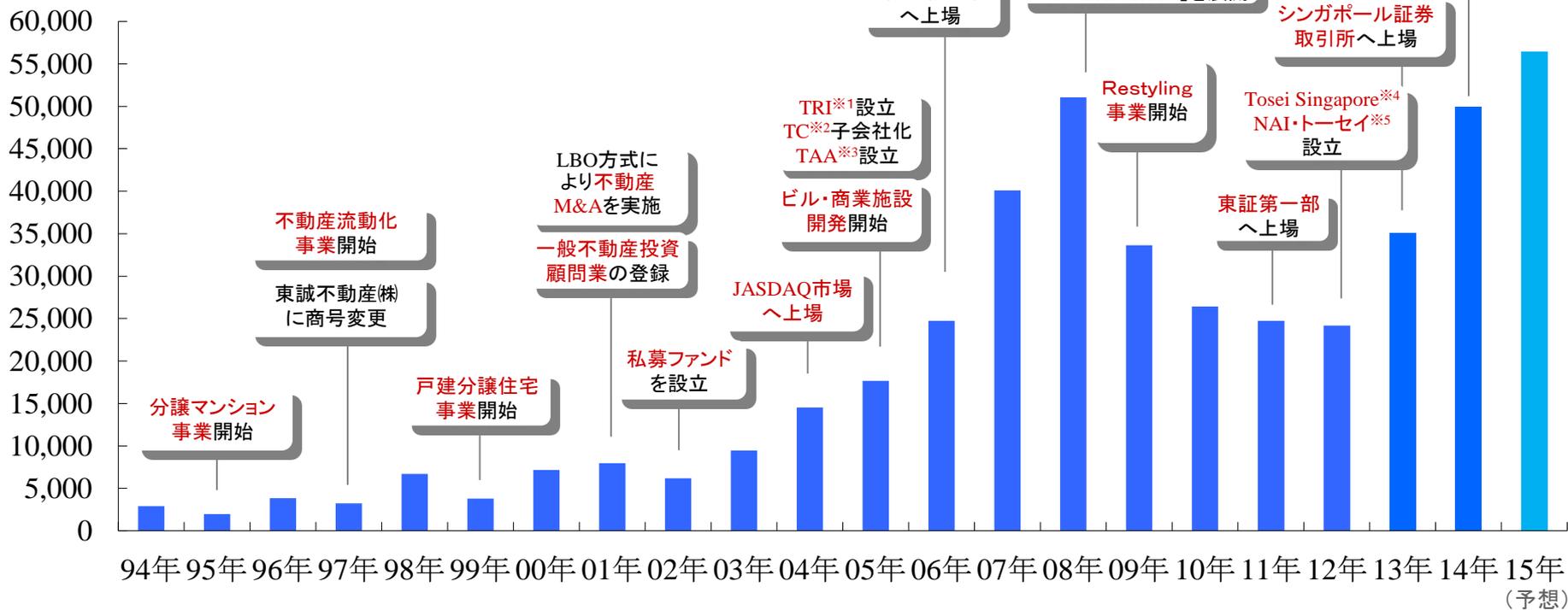
商号	トーセイ株式会社																
所在地	東京都港区虎ノ門4丁目2番3号																
設立	1950年2月2日																
資本金の額	64億2,139万円																
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎																
事業年度の末日	11月末																
上場	東証第一部 【証券コード:8923】 シンガポール証券取引所メインボード 【証券コード:S2D】																
株式の状況	<p>■発行済み株式総数／ 48,284,000株 ■株主数／7,911名</p> <p>■所有株数別株主構成比／</p> <table border="1"> <tr> <td>・個人・その他</td> <td>48.13%</td> <td>(23,238,656株)</td> </tr> <tr> <td>・外国法人等</td> <td>19.53%</td> <td>(9,428,913株)</td> </tr> <tr> <td>・金融機関</td> <td>15.62%</td> <td>(7,543,600株)</td> </tr> <tr> <td>・その他法人等</td> <td>13.39%</td> <td>(6,464,000株)</td> </tr> <tr> <td>・証券会社</td> <td>3.33%</td> <td>(1,608,831株)</td> </tr> </table>		・個人・その他	48.13%	(23,238,656株)	・外国法人等	19.53%	(9,428,913株)	・金融機関	15.62%	(7,543,600株)	・その他法人等	13.39%	(6,464,000株)	・証券会社	3.33%	(1,608,831株)
・個人・その他	48.13%	(23,238,656株)															
・外国法人等	19.53%	(9,428,913株)															
・金融機関	15.62%	(7,543,600株)															
・その他法人等	13.39%	(6,464,000株)															
・証券会社	3.33%	(1,608,831株)															
従業員数	131名(単体) 243名(連結)																
主要な 関係会社	<table border="0"> <tr> <td>トーセイ・コミュニティ株式会社</td> <td>Tosei Singapore Pte.Ltd.</td> </tr> <tr> <td>トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社</td> <td>NAI・トーセイ・JAPAN株式会社</td> </tr> <tr> <td>トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社</td> <td>株式会社クリスタルスポーツクラブ</td> </tr> </table>		トーセイ・コミュニティ株式会社	Tosei Singapore Pte.Ltd.	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	NAI・トーセイ・JAPAN株式会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	株式会社クリスタルスポーツクラブ									
トーセイ・コミュニティ株式会社	Tosei Singapore Pte.Ltd.																
トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社	NAI・トーセイ・JAPAN株式会社																
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	株式会社クリスタルスポーツクラブ																
上場リート	<p>トーセイ・リート投資法人 【証券コード:3451】※</p> <p>※トーセイ100%子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を受託する投資法人</p>																

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

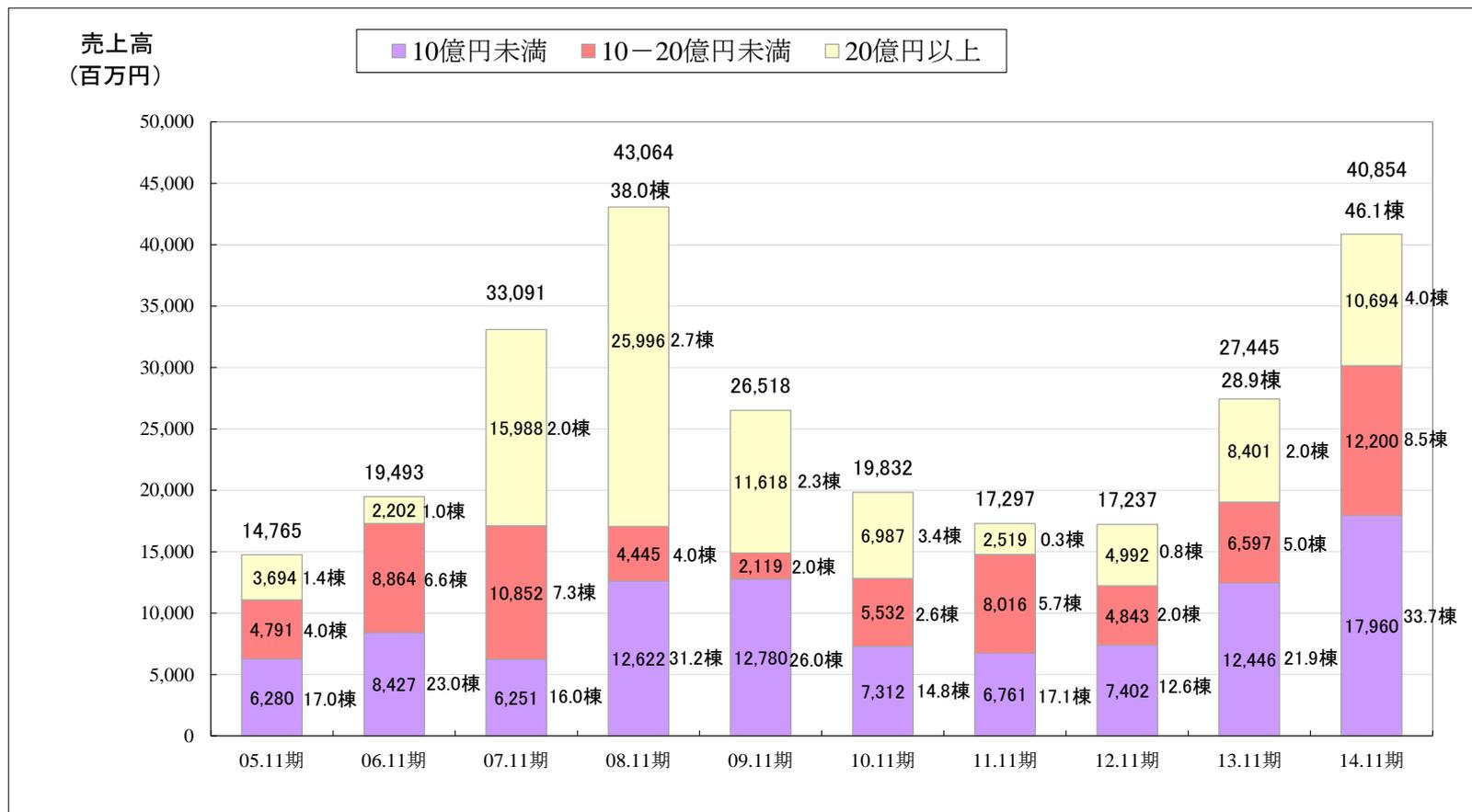
売上高
(百万円)



※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

規模別の販売状況

- 2014年11月期においては、不動産市況の回復を背景に、比較的流動性が堅調な10億円未満の物件に加え、大型物件(20億以上)の物件も販売。

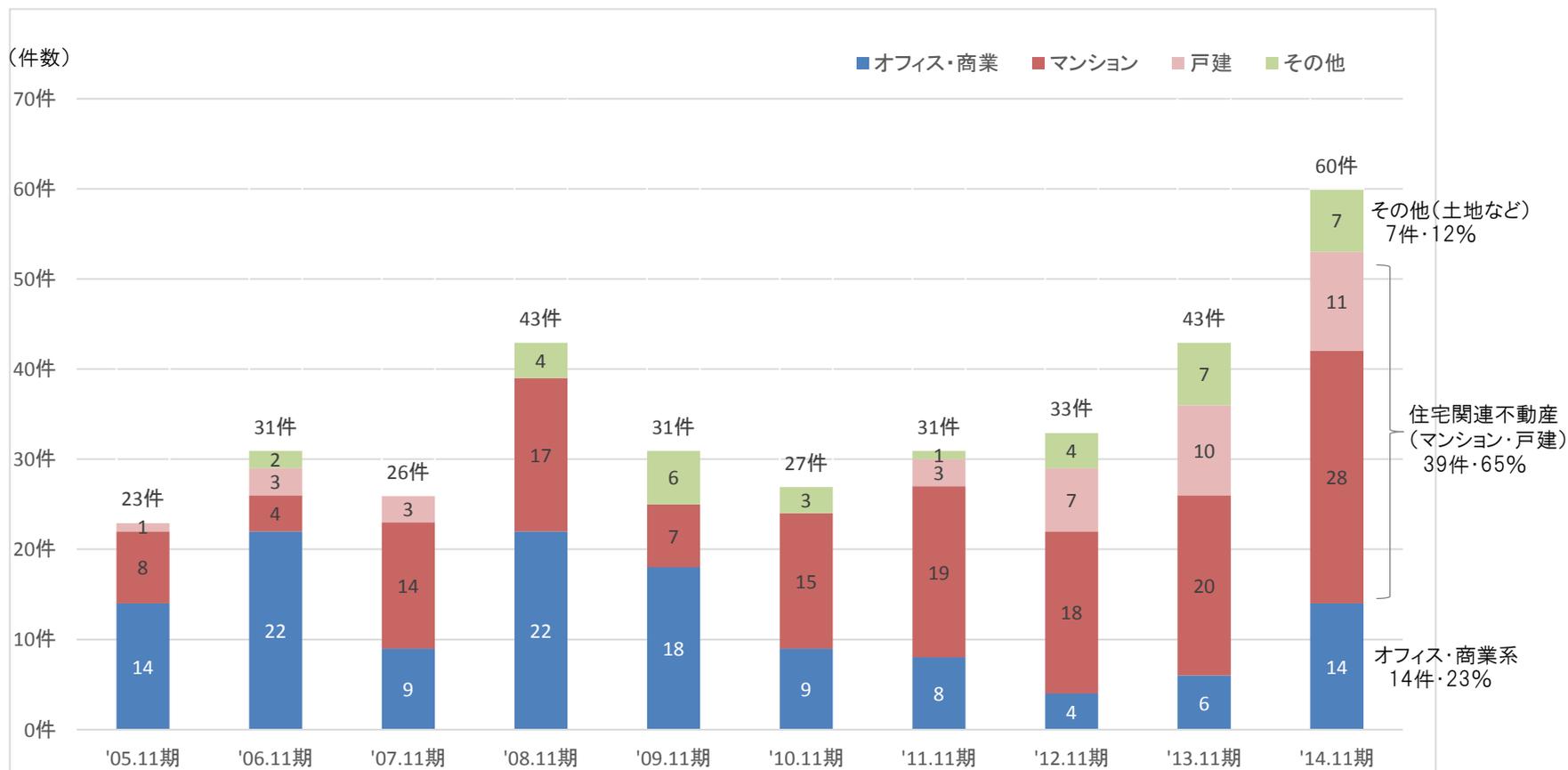


注) 棟数の小数点以下表示について

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、各期の残戸数を元に棟数を算出しております。

物件種類別の販売状況

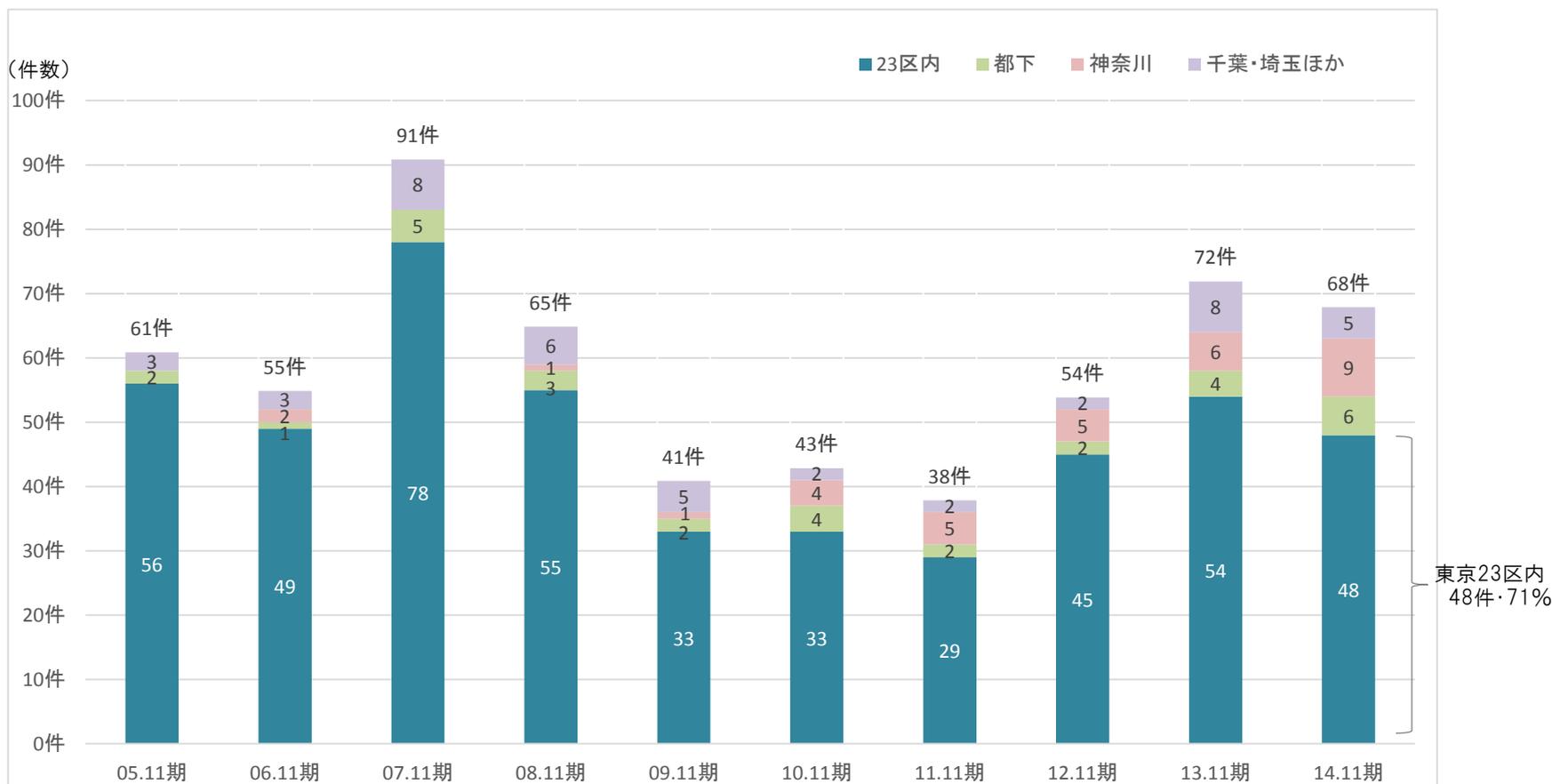
- 2014年11月期においては、マンションや戸建等の住宅関連不動産を中心に販売。また、市場の回復を鑑み、収益オフィス・商業施設の販売比率も増加。



注) 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

保有物件の所在エリア (棚卸資産)

➤ 2014年11月期末における棚卸資産の総数は68件。
取り扱い物件エリアは東京23区が中心



注) 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

<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	56,149棟
総床面積	3,303万坪

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124,600棟
総床面積	約5,420万坪

- 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。

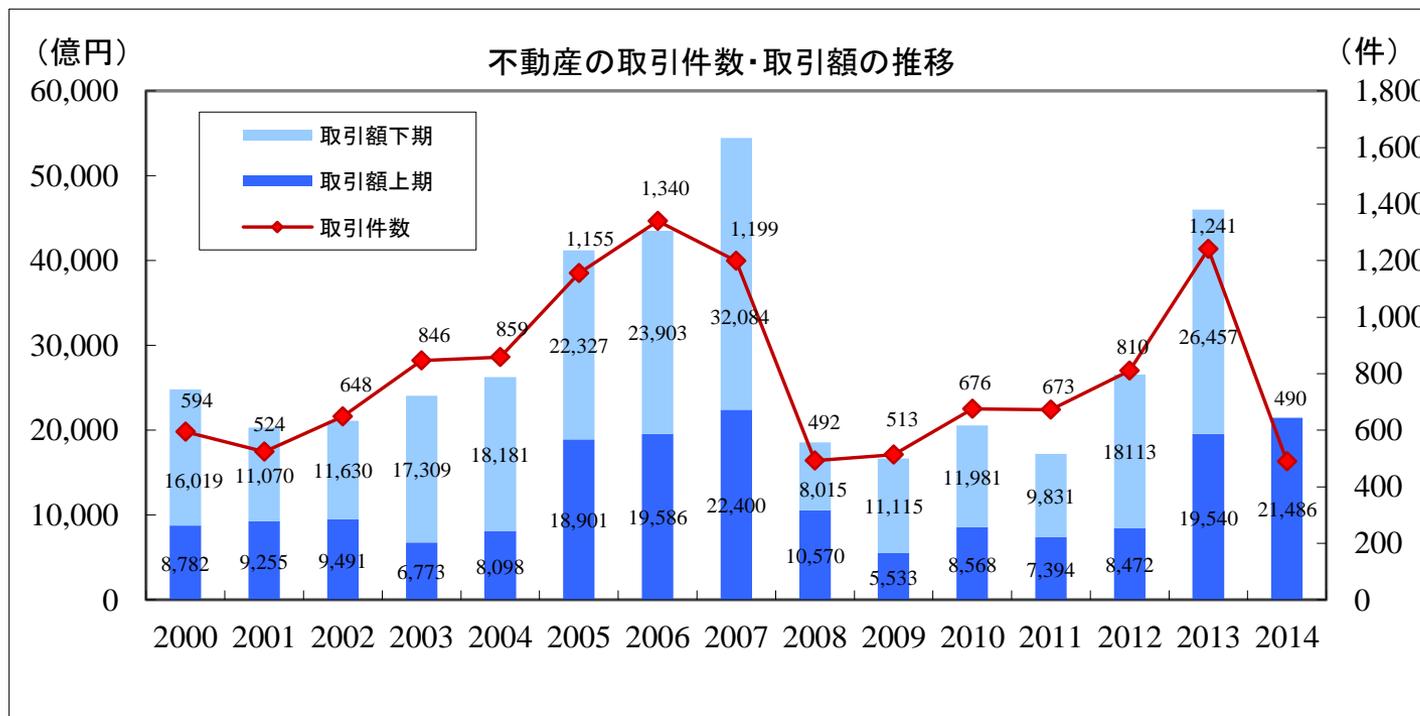
*1 東京都主税局資産税部固定資産税課公表の2013年1月1日現在の「非木造家屋」のうち、「事務所・店舗・百貨店」の棟数及び床面積。

*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2013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2013年3月「マンション実態調査結果」を元に推定。

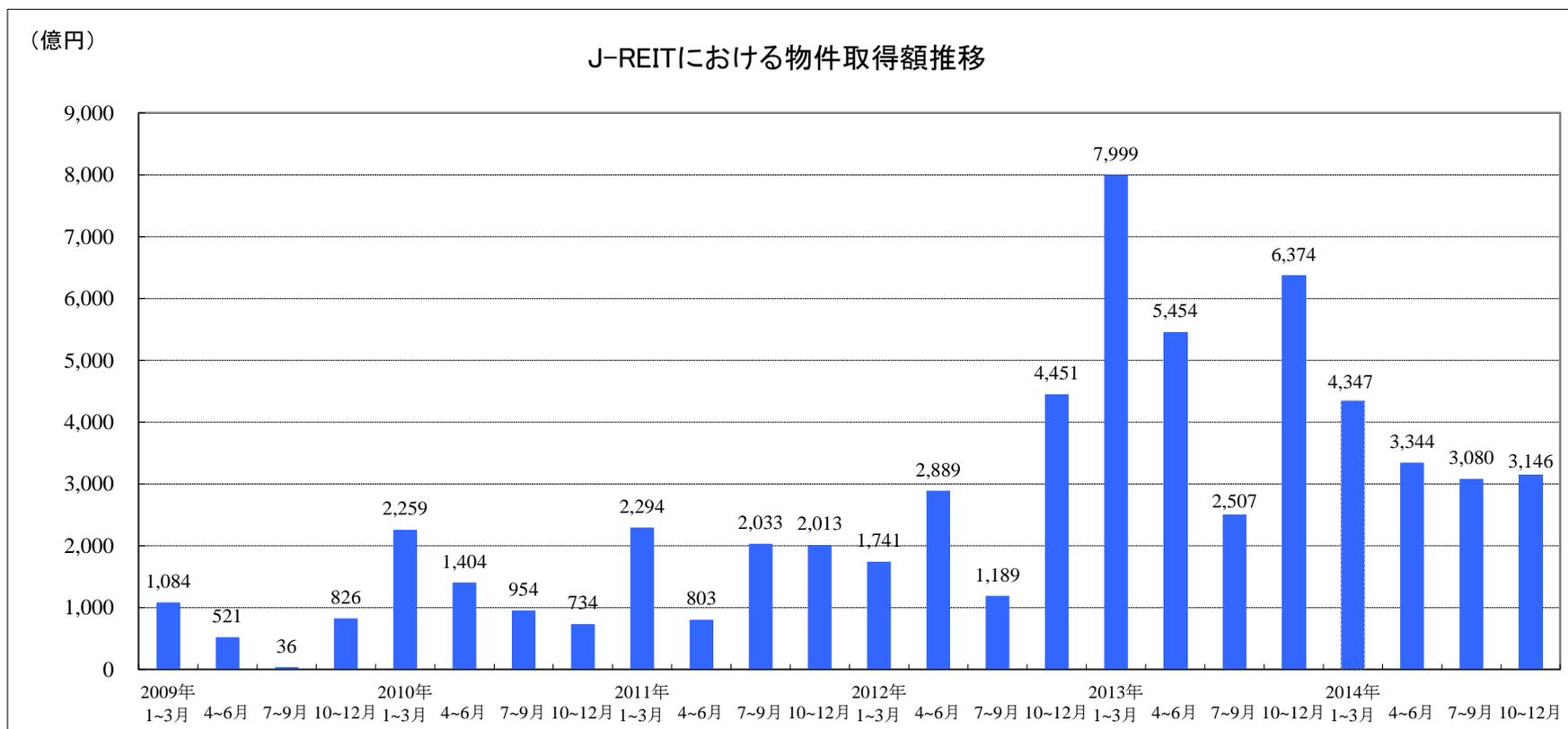
*5 東京都都市整備局による「東京のマンション2009」調査結果を元に推定。



	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度 上期
取引額	24,801	20,325	21,121	24,082	26,279	41,228	43,489	54,484	18,585	16,648	20,549	17,225	26,585	45,997	21,486
取引件数	594	524	648	846	859	1,155	1,340	1,199	502	513	676	673	810	1,241	490
平均単価	41.8	38.8	32.6	28.5	30.6	35.7	32.5	45.4	37.0	32.5	30.4	25.6	32.8	37.1	43.8

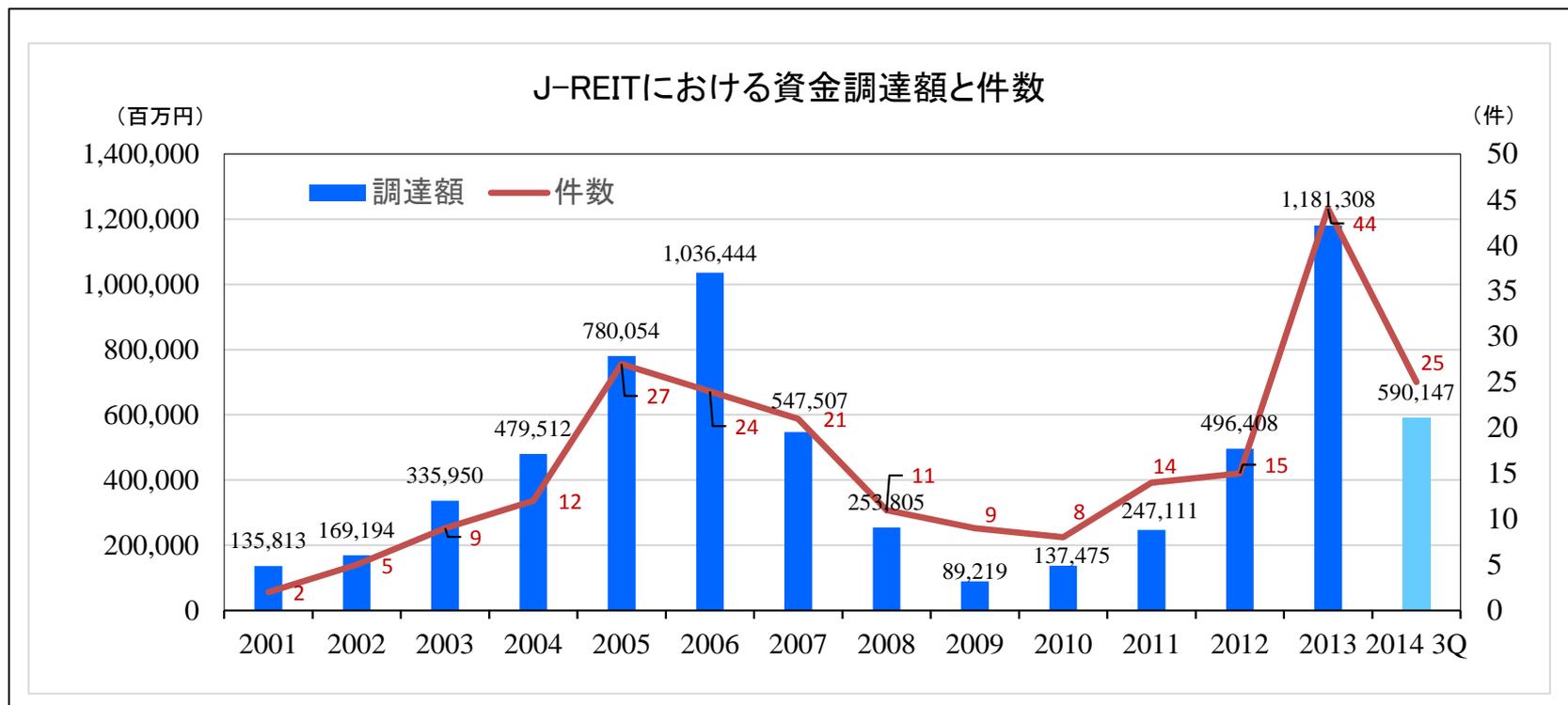
出所：都市未来総合研究所

2014年度上期(4月～9月)の上場企業等による不動産取引額は、J-REITや海外のファンド等による物件取得が市場を牽引し、世界金融危機前の2007年度上期に次ぐ21,486億円となったが、取引件数は、前年度同期の580件に比べ大幅減少の490件となった。



出所: ARES

J-REITは、投資口価格の上昇を背景に良好な資金調達環境が続き、新規上場や増資等による物件取得が依然活発に行われたが、2014年における物件取得額は13,917億円となり、前年同期の22,334億円と比べると38%減少した。不動産価格上昇に伴う利回り低下の影響で、物件取得が難しい環境になってきていると見られている。



※調達額、件数ともに年間のIPO、公募増資、第三者割当増資等の全ての増資を含む

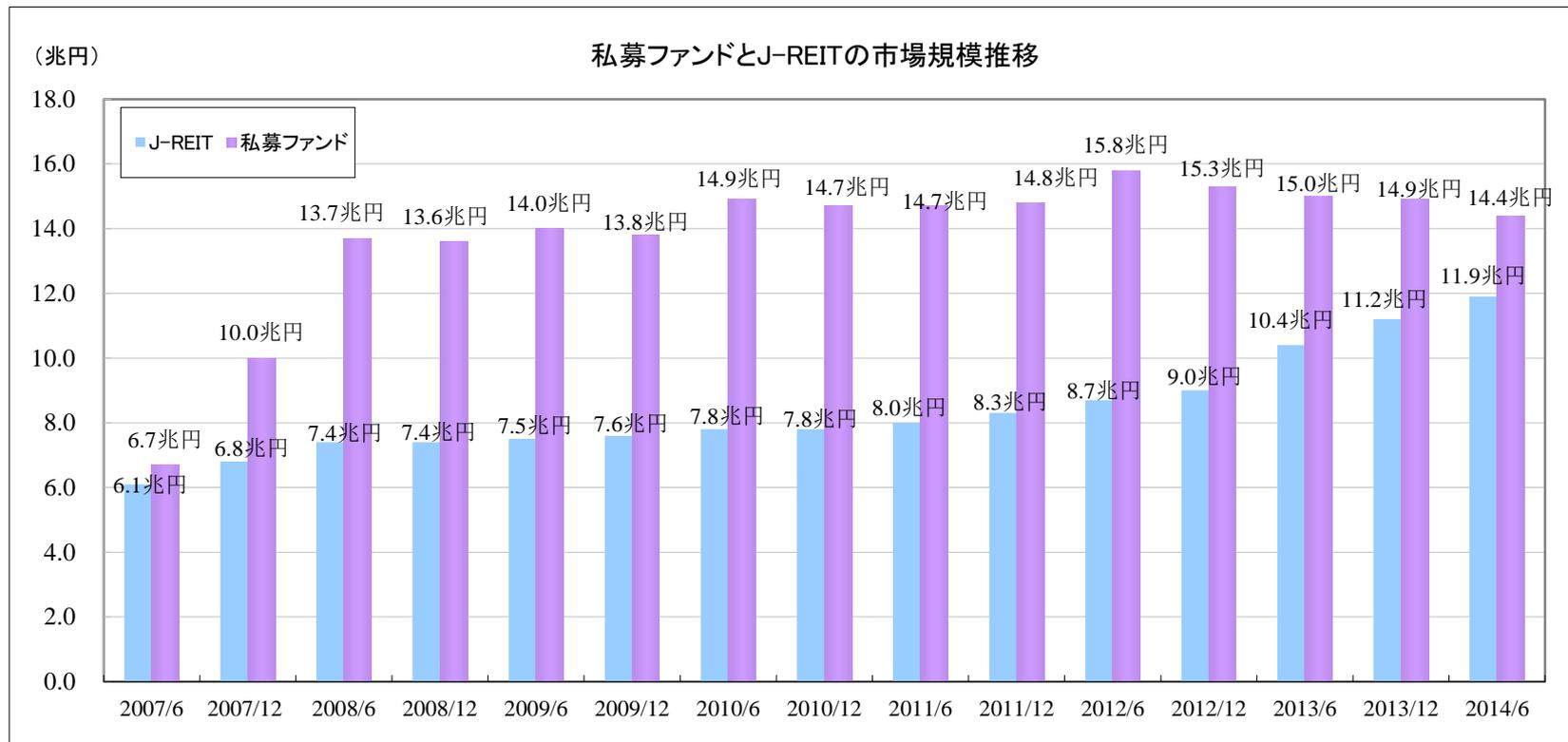
出所: ARES

2014年1月～9月におけるJ-REITの資金調達は、J-REIT創設以来の増資件数・最高調達額となった前年度には及ばないものの堅調であり、IPOは3件で1,527億円、公募増資は22件で4,373億円であった。



出所: 東京証券取引所

2014年の東証REIT指数は、3月に一時的に下落したものの4月以降上昇傾向が続いており、12月末時点で1897.92ポイントと年初来高値を更新した。

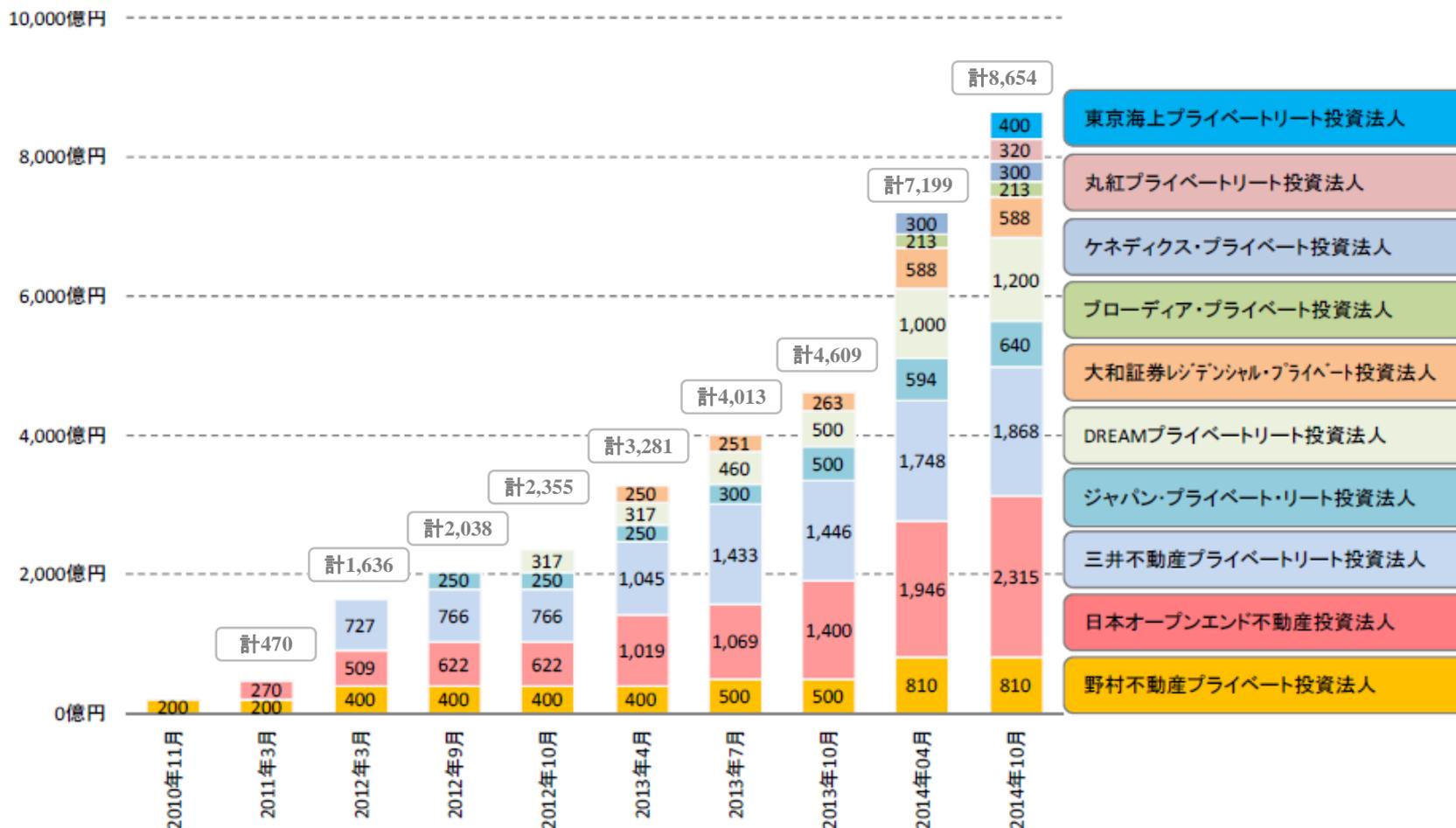


出所：三井住友トラスト基礎研究所

国内特化型不動産私募ファンド運用資産額は、依然好調な不動産市況のもと既存ファンドの物件売却が進められたことで減少傾向は続き、2014年6月末時点では14.4兆円となった。一方、J-REITの市場規模は拡大傾向にあり、11.9兆円となった。

上記グラフ記載の国内特化型不動産私募ファンド14.4兆円とJ-REITの11.9兆円、さらにグラフ外のグローバルファンドの国内不動産運用資産額1.1兆円を加算して算出した2014年6月末の不動産ファンド市場規模は27.4兆円となり、半年前の前回調査時(2013年12月末)の市場規模27.3兆円と比べ、若干の伸びに留まった。

私募REIT運用残高推移



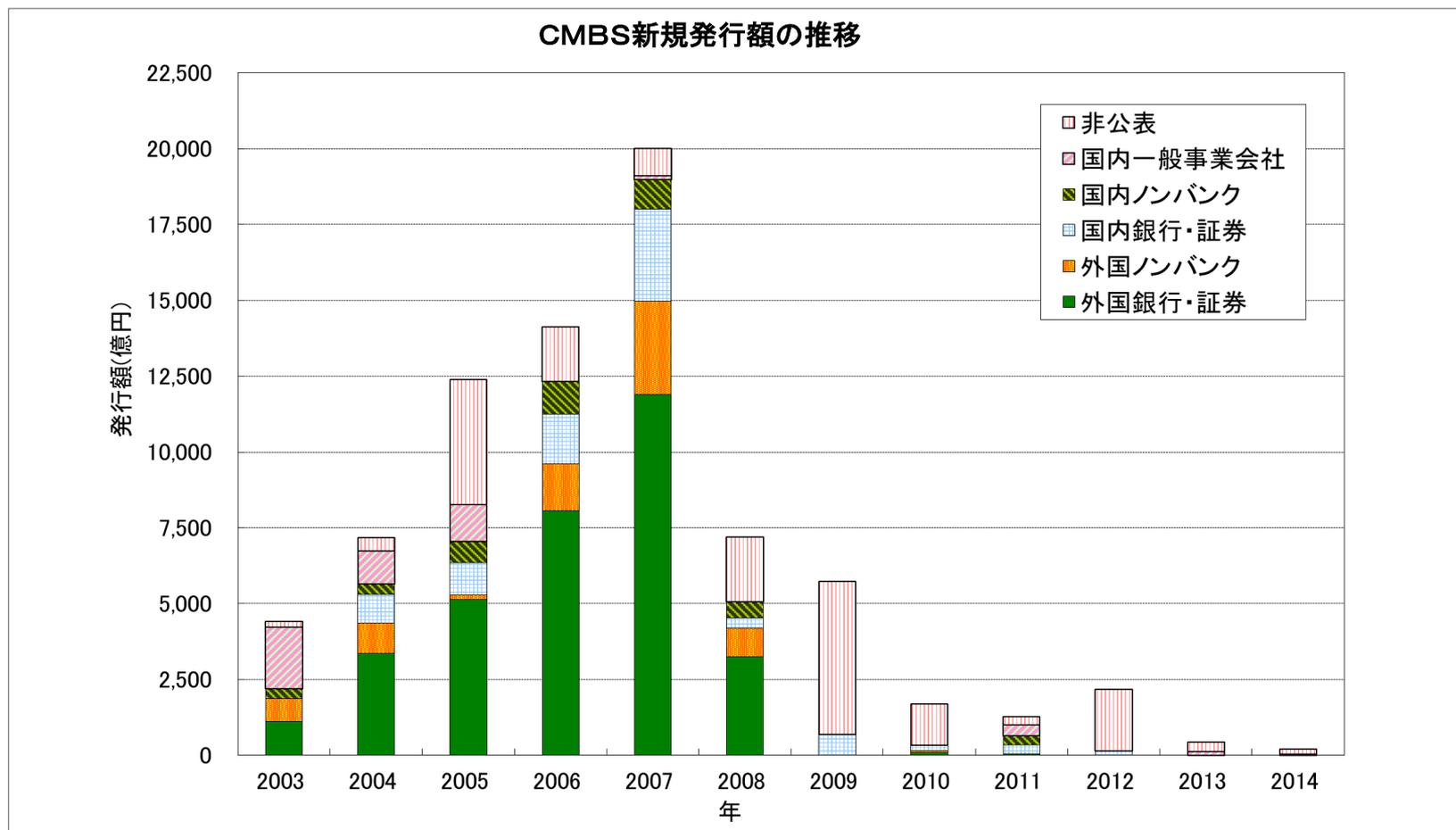
注1) 現時点(2014年10月末時点)において、運用の開始が公表されている銘柄のみが集計の対象

注2) 取得実績が確認されても総資産規模または取得額の記載がない場合は、直近の公表資産額を継続して記載

出所) 各社ホームページ、プレスリリースおよび新聞・雑誌記事の公表情報をもとに、三井住友トラスト基礎研究所作成

出所: 三井住友トラスト基礎研究所

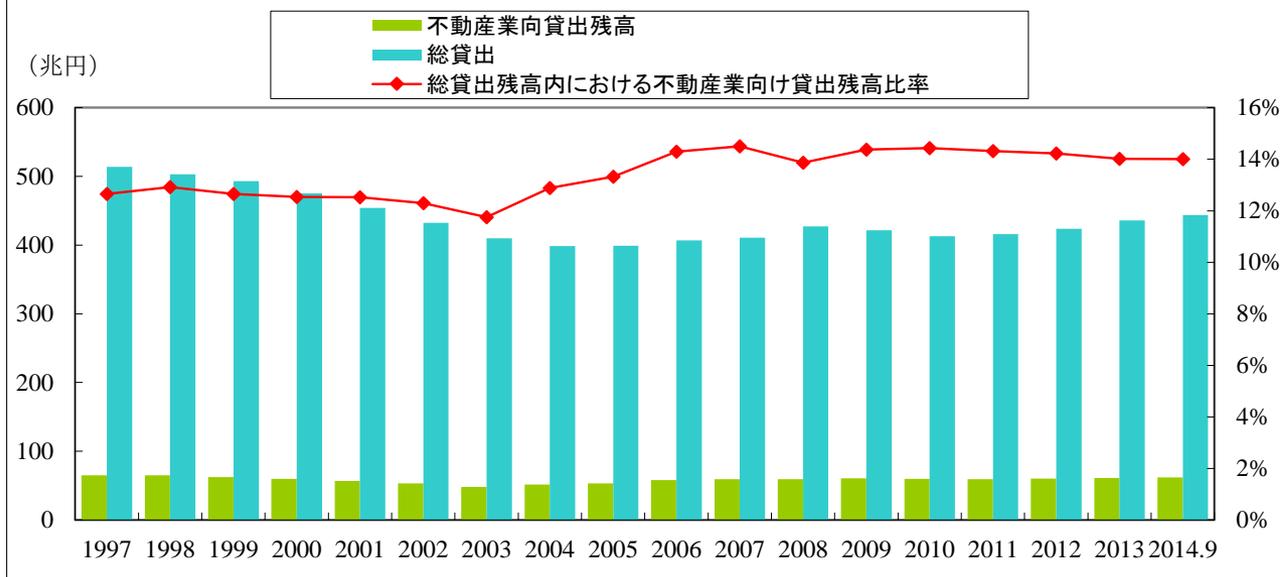
国内私募REITは、運用が開始された2010年11月以降、順調に資産額を積み上げている。2013年10月末時点において6銘柄4,609億円が運用されていたが、1年間で4銘柄の新規組成および既存投資法人による追加物件取得があり、2014年10月の私募REITの運用残高は10銘柄、8,654億円となった。今後さらなる拡大が期待されている。



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。その後も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を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発行額は減少傾向にあり、直近の2014年には過去10年間で最低額の約208億円となった。

不動産業向け貸出残高の推移

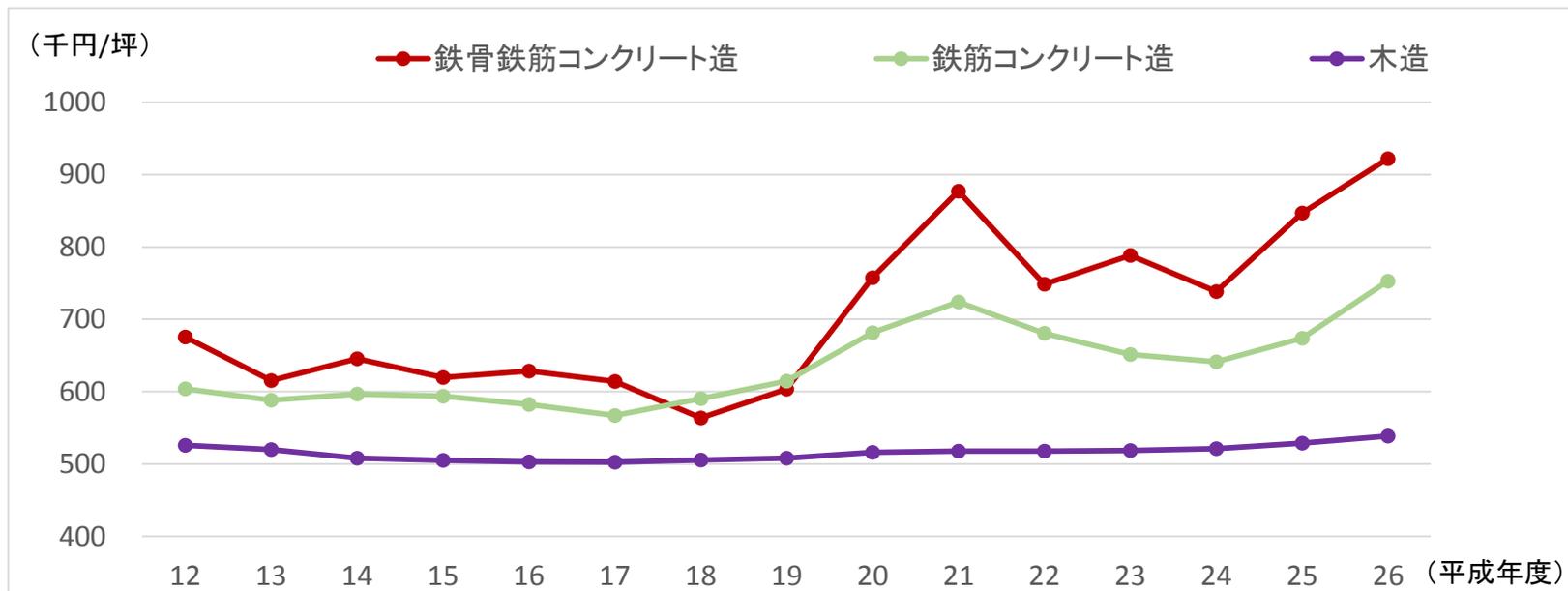


年度	総貸付	不動産業向	不動産業向け貸出残高比率
1997	513.7兆円	65.0兆円	12.7%
2003	409.9兆円	48.2兆円	11.8%
2010	413.2兆円	59.6兆円	14.4%
2011	416.2兆円	59.6兆円	14.3%
2012	423.9兆円	60.3兆円	14.2%
2013	435.9兆円	61.1兆円	14.0%
2014.9	443.8兆円	62.2兆円	14.0%

出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

国内銀行の貸出残高は、2010年以降、総貸付および不動産業向け貸付ともに緩やかに増加傾向にあり、2014年9月の不動産業向け貸出残高は62.2兆円となった。一般企業向け資金需要が低迷するなか、総貸出残高443.8兆円に占める比率は14.0%と依然として高水準にある。

建築費坪単価推移(構造別)

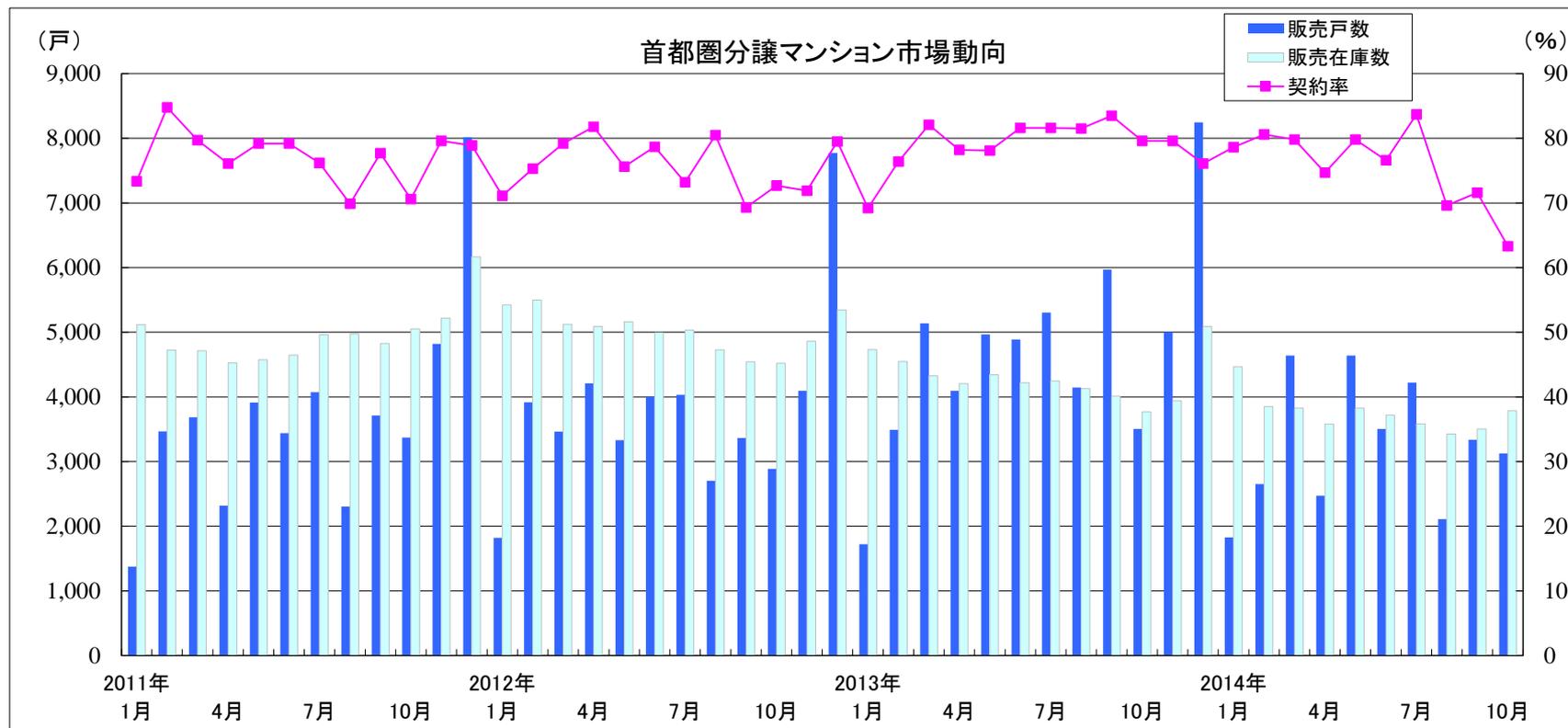


(単位:千円/坪)

平成年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
鉄骨鉄筋コンクリート造	675.4	615.2	645.4	619.4	628.5	613.9	563.7	603.4	757.5	877.0	748.5	788.4	738.5	846.9	922.0
鉄筋コンクリート造	603.8	588.1	596.8	593.6	582.4	567.0	590.5	614.5	681.5	724.1	680.8	651.2	641.3	673.7	752.6
木造	525.7	519.8	508.0	505.1	503.0	502.4	505.5	508.0	515.9	517.8	517.6	518.4	521.3	528.7	538.5

出所:国交省

円安による輸入資材の高騰に加え、東北大震災の復興需要や五輪特需などを原因とした人手不足による労務費の高騰により、平成19年以降鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のビルやマンションの建築費は上昇傾向にある。今後もアベノミクスによる公共事業拡大や五輪関連のインフラ整備などの影響により、建設工事の需要は高まる傾向にあり、さらなる建築費上昇が懸念される。



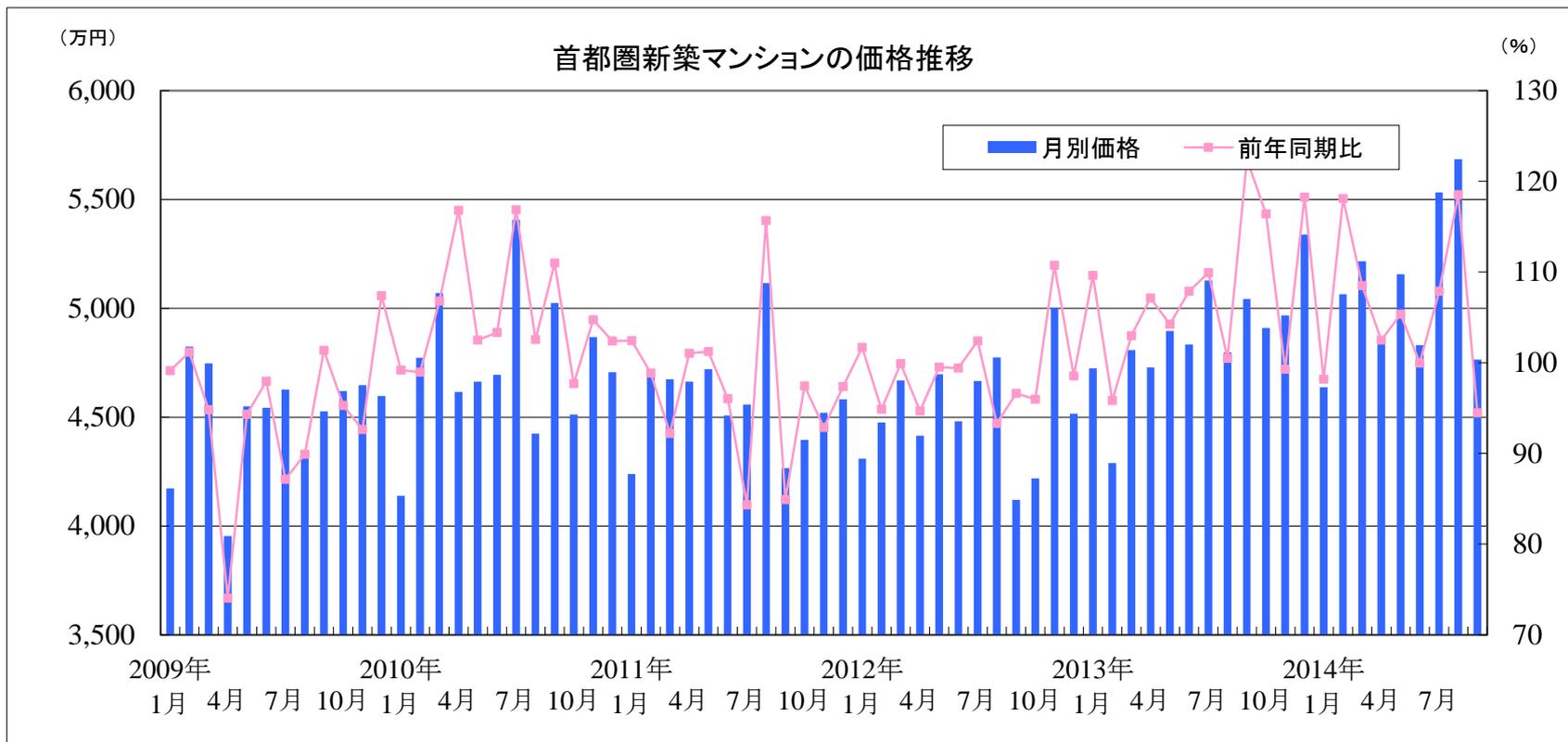
首都圏マンション供給戸数

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014(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	56,476	43,000
前年比	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	22.4	-0.1	2.5	23.8	-23.9

2014年11月時点予想
出所:不動産経済研究所

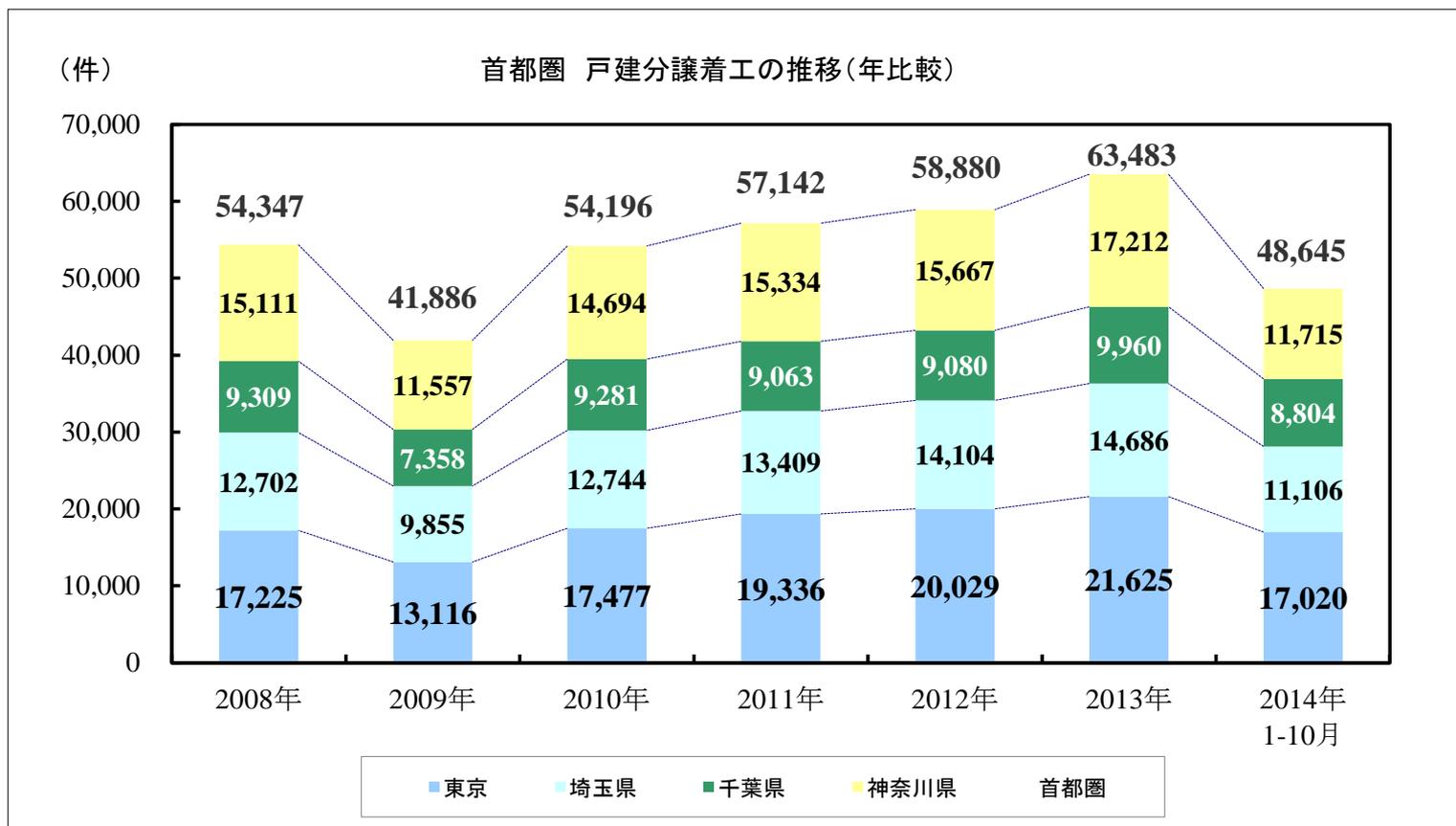
首都圏マンション供給戸数は、昨年の駆け込み需要による反動減および建築費上昇による価格高騰の影響で前年を下回り推移しており、2014年通期では、前年比2割減の43,000戸程度となる見方がされている。

また、消費者の購買意欲も低調であり、2014年10月の契約率は、好不調の目安とされる70%を割り込み63.3%となった。



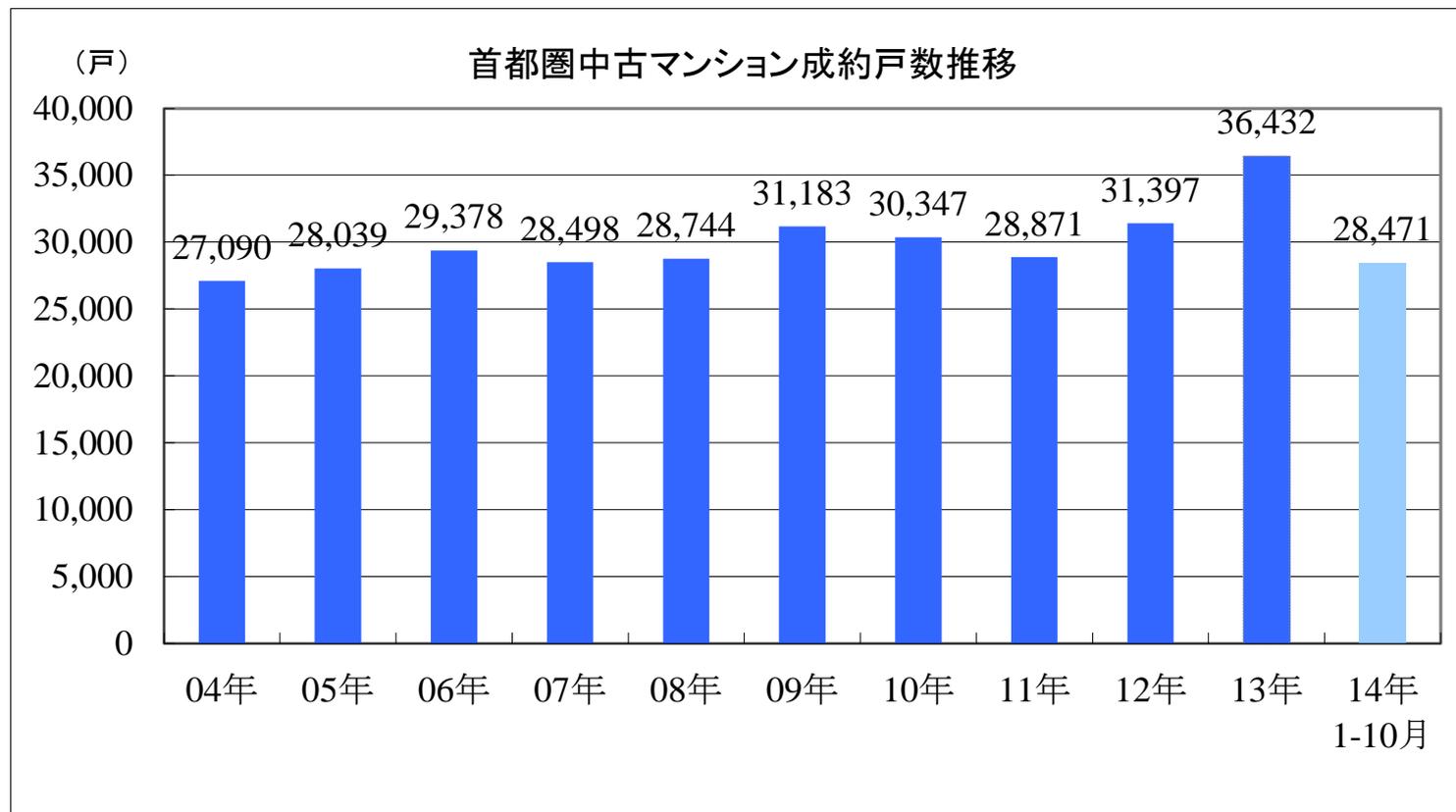
出所: 不動産経済研究所

首都圏新築マンションの価格は2009年を底に2010年は上昇に転じたものの、2011年以降は再度下落傾向にあった。アベノミクス効果により2013年から再度回復に向かっており、人気のある超大型・超高層・駅前再開発物件が市場を牽引し、新築マンション価格は5,000万円前後でほぼ堅調に推移している。用地費及び建築コストは上昇傾向にあるも、グロス価格は抑えられる傾向にあり、メリハリの利いた価格設定により市場は安定の見込み。



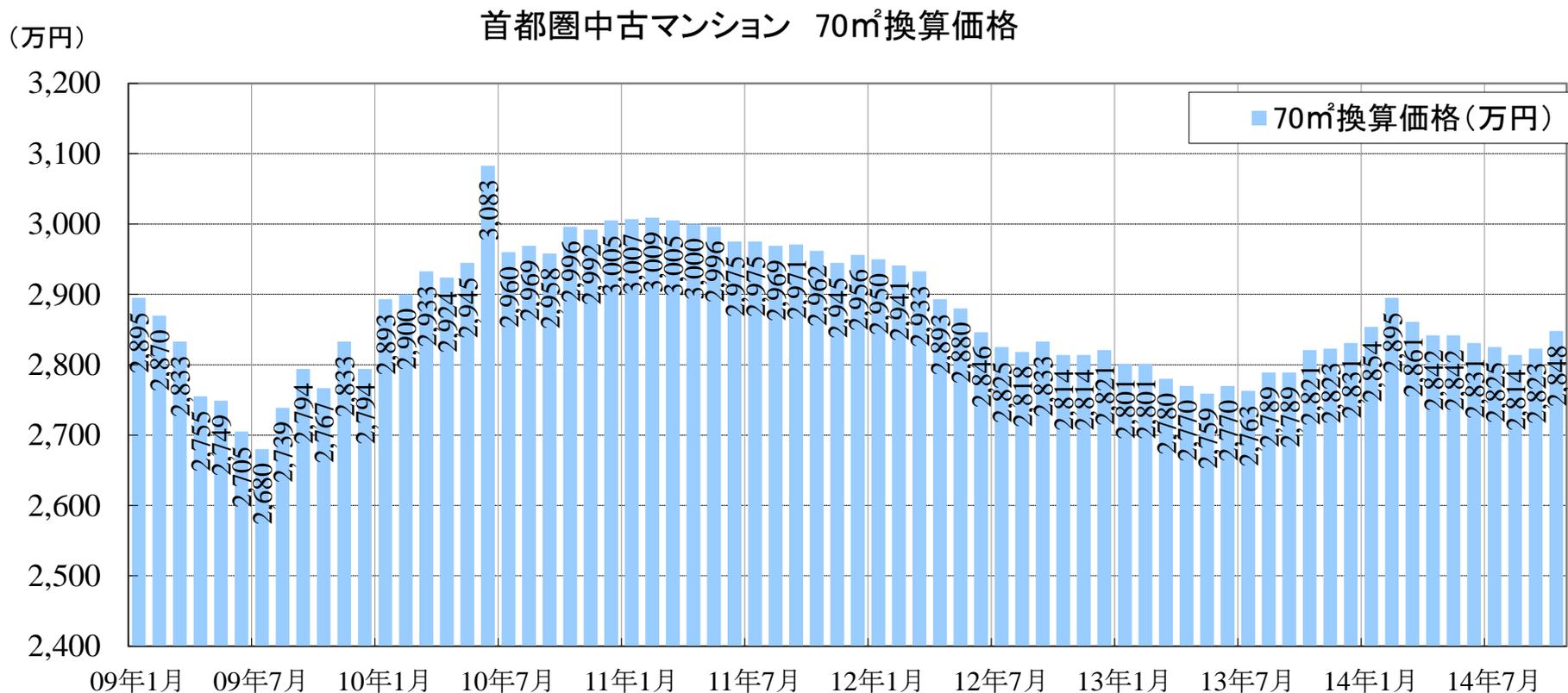
出所:国土交通省

首都圏の戸建分譲着工数は、2009年以降順調に回復を続けていたが、2014年1-10月は前年の駆け込み需要による反動で毎月前期比マイナスが続き、前年同期間と比べると6%以上の落ち込みとなった。



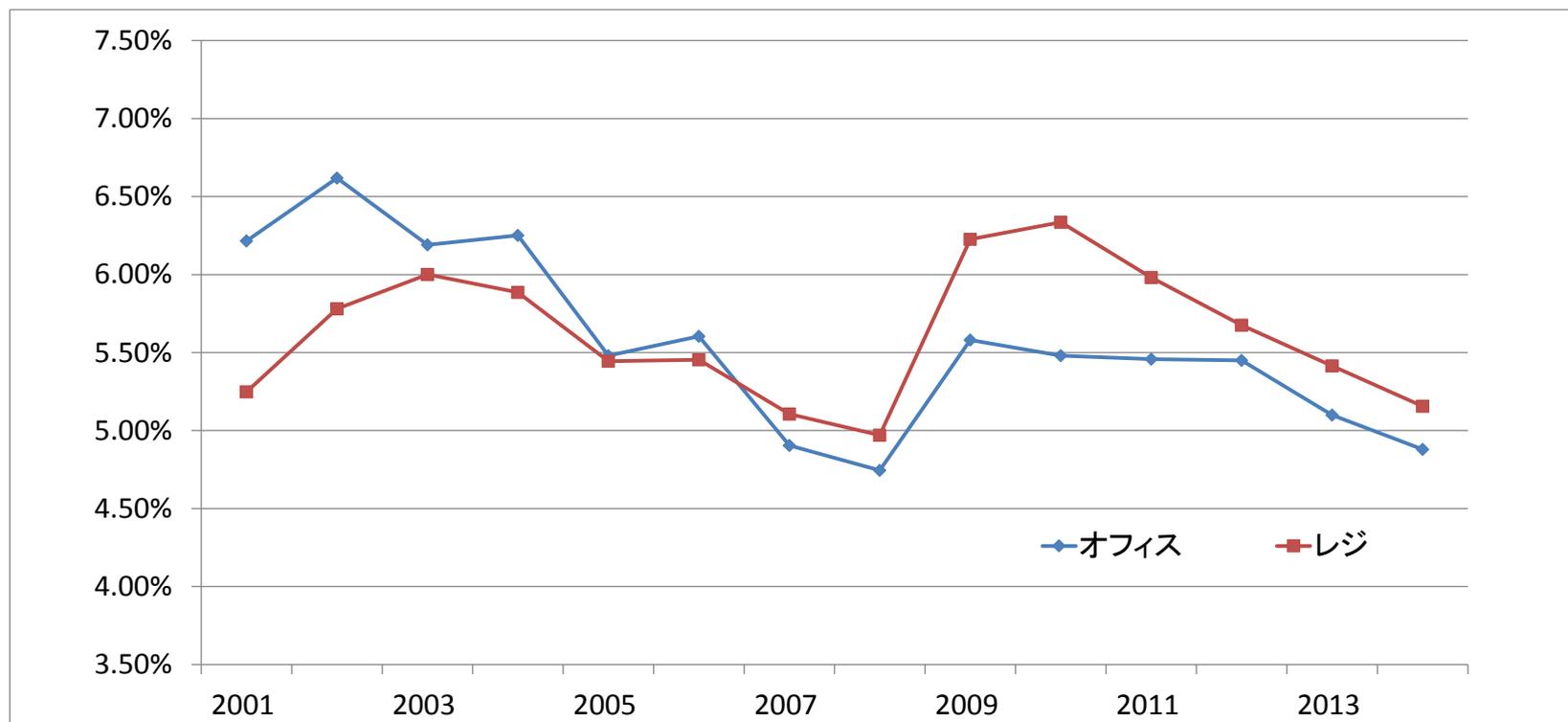
出所: REINSデータをもとに当社作成

首都圏の中古マンション取引は、首都圏全般で停滞傾向が続いている。2014年1-10月の成約戸数は28,471戸となり、前年同期の30,411戸と比べ、6.4%減小となった。



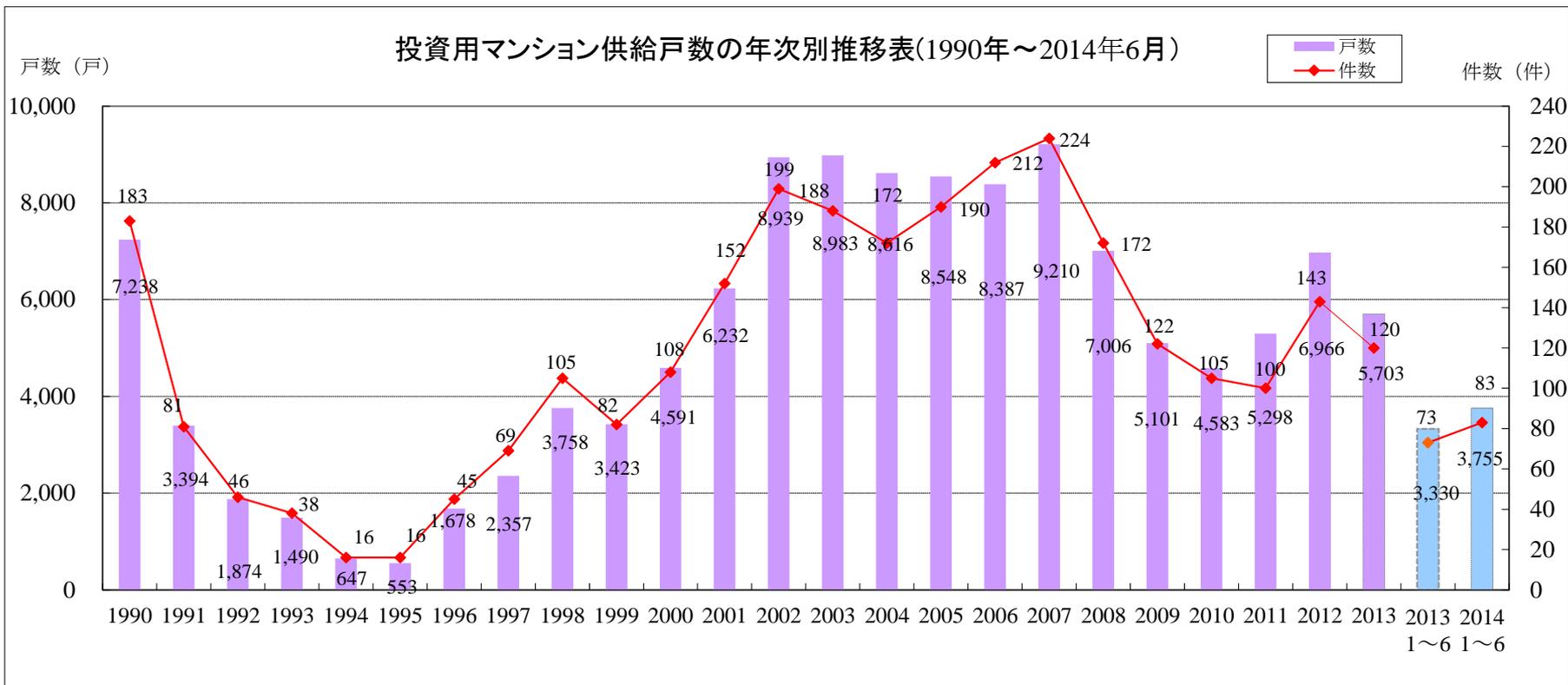
首都圏における中古マンション価格(70㎡換算)は、2013年5月以降緩やかに上昇していたが、2014年前半は消費増税による需要の減退があり、一時上昇基調に一服感が見られた。その後、東京の価格上昇が牽引する形で再び緩やかに上昇傾向が続いている。

J-REIT取得物件のNOI利回り推移(23区平均)



出所: 各社REIT発表資料より当社作成

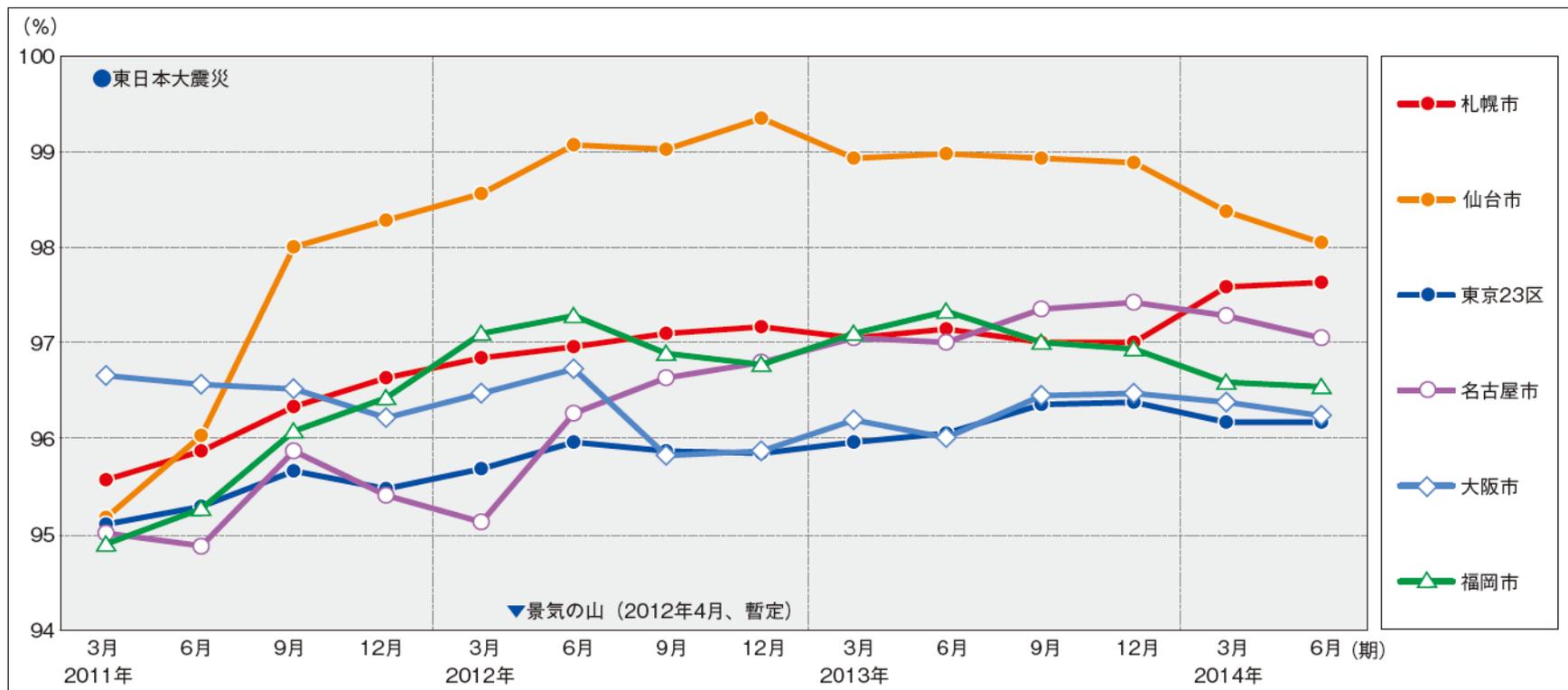
J-REIT取得物件のNOI利回り(23区平均)は、2008年を底にオフィス、レジともに上昇し2010年頃より徐々に低下し続け、2014年9月末時点でオフィスは4.88%、レジは5.16%となり取得価格の上昇が顕著となっている。



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、2007年から2010年にかけて大幅下落した後、2011年から再び増加傾向にある。直近の2014年上期(1-6月)は、83物件(前年同期比13.7%増)、3,755戸(同12.8%増)の供給となった。しかしながら、マンション用地の取得競争激化や建築コスト上昇により、今後、供給減少が懸念されている。

■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

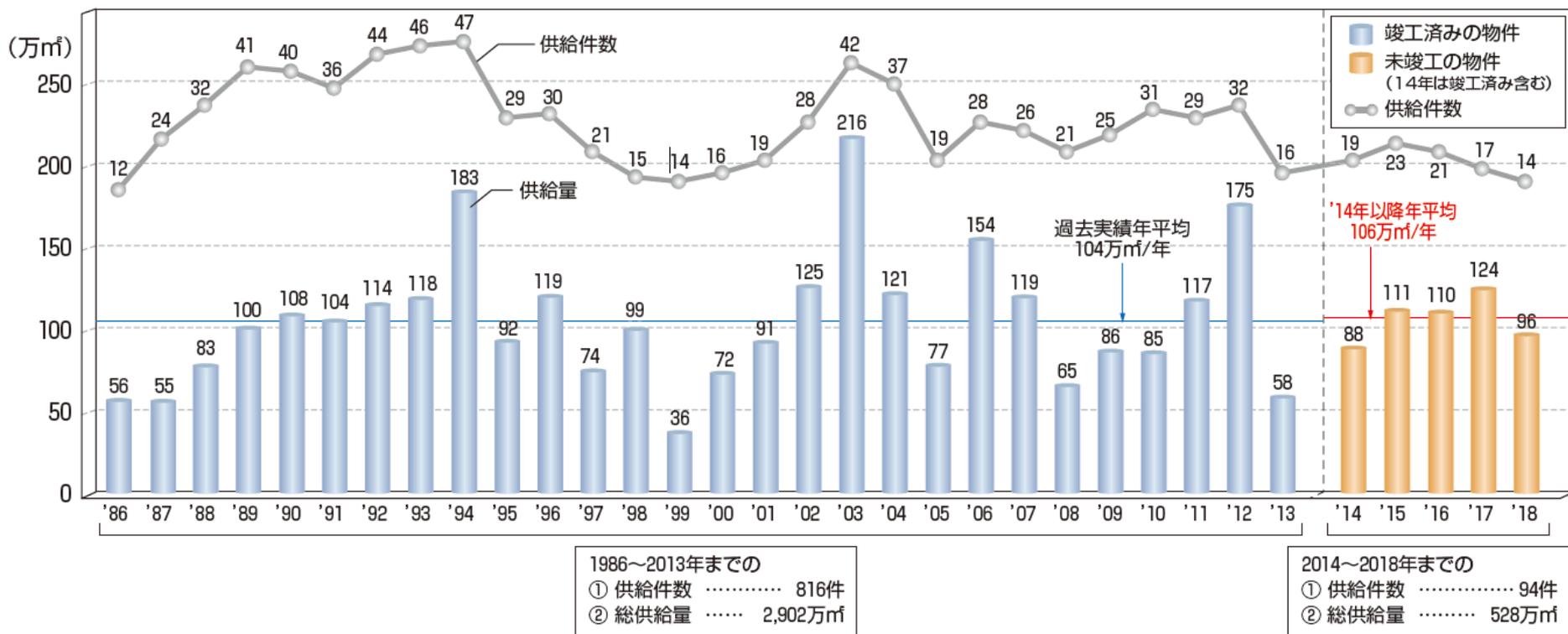


注：集計対象は物件データ数10件未満の期を除外。総額固定賃料および賃料保証型マスターリースの物件を含まない。

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。

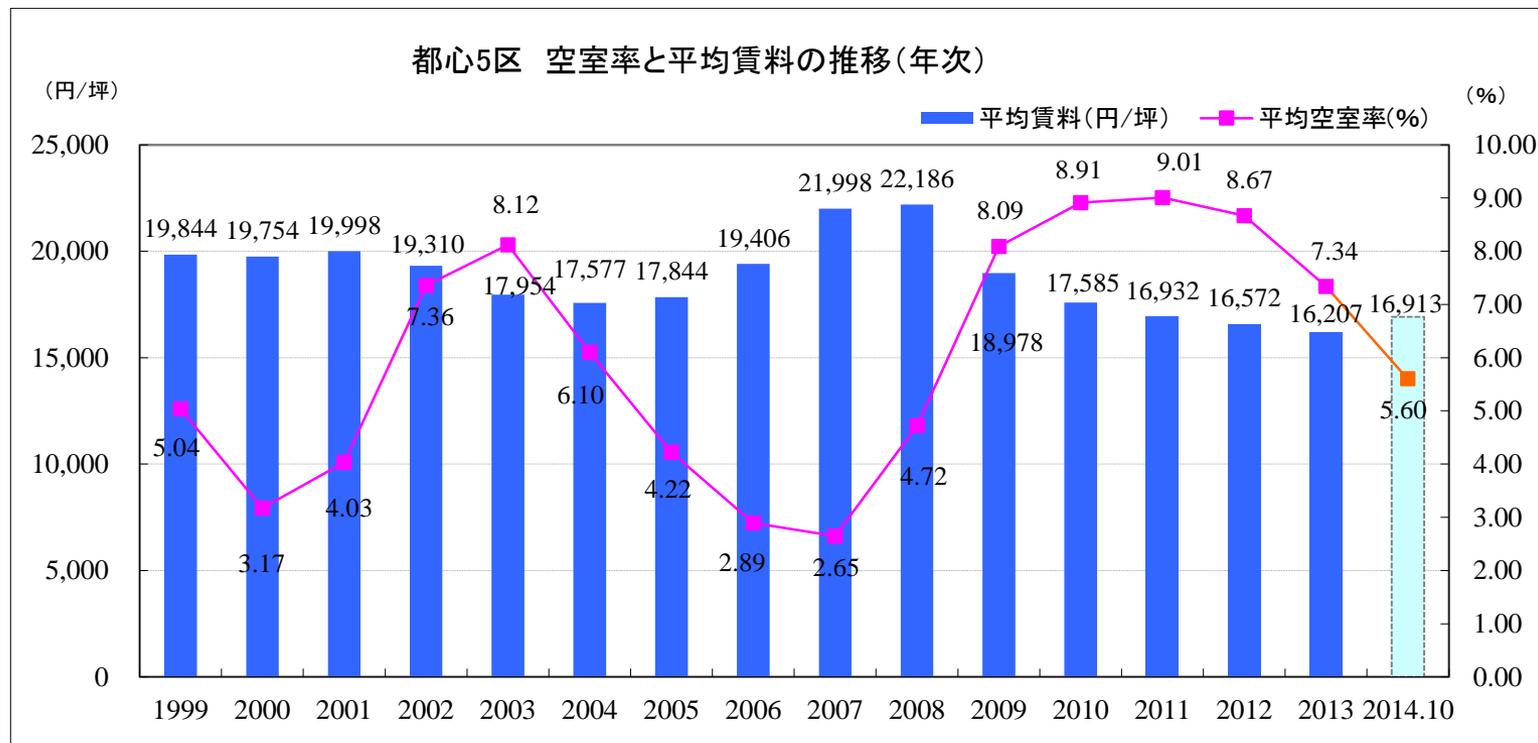
23区大規模オフィス(1万㎡以上)の供給量



出所: 森ビル

調査時点: 2013年12月末を基に、2014年8月に情報追加
調査対象: 1986年以降竣工ビル(事務所延床面積10,000㎡以上)

東京23区大規模オフィス(1万㎡以上)の2013年の供給量は58万㎡となった。
2014年~2018年の平均供給量は106万㎡/年となる見込みで、過去平均の104万㎡を上回る見通し。



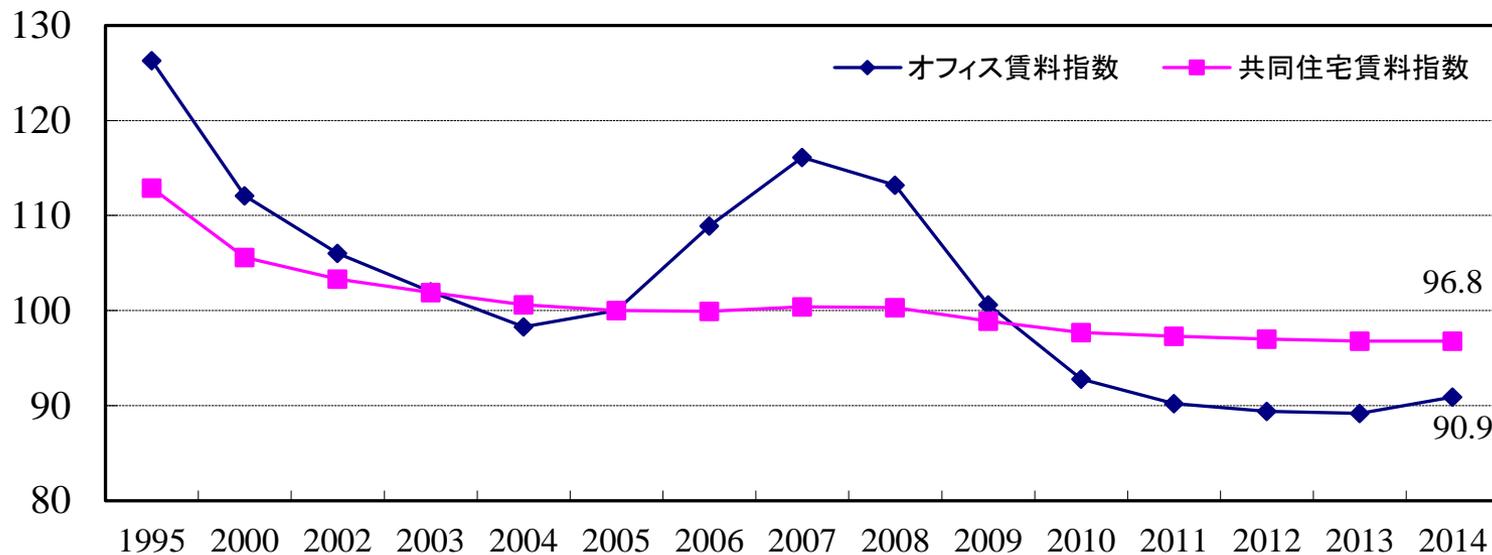
出所:三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」をもとに当社作成

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改善し、2014年10月末は5.60%となった。

一方、平均募集賃料は16,913円となり、2014年1月より10ヶ月連続で小幅に上昇した。牽引役である新築ビルの賃料上昇に加え、既存ビルにおいても大型空室の需要が高く、在庫解消が進んでいることから、全体的に賃料回復の動きが見られている。

三鬼商事調査(2014年10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) 2,632棟
延床面積(坪) 12,142,707
貸室面積(坪) 7,167,534 ①
空室面積(坪) 401,702 ②
空室率 ②÷①=5.60%

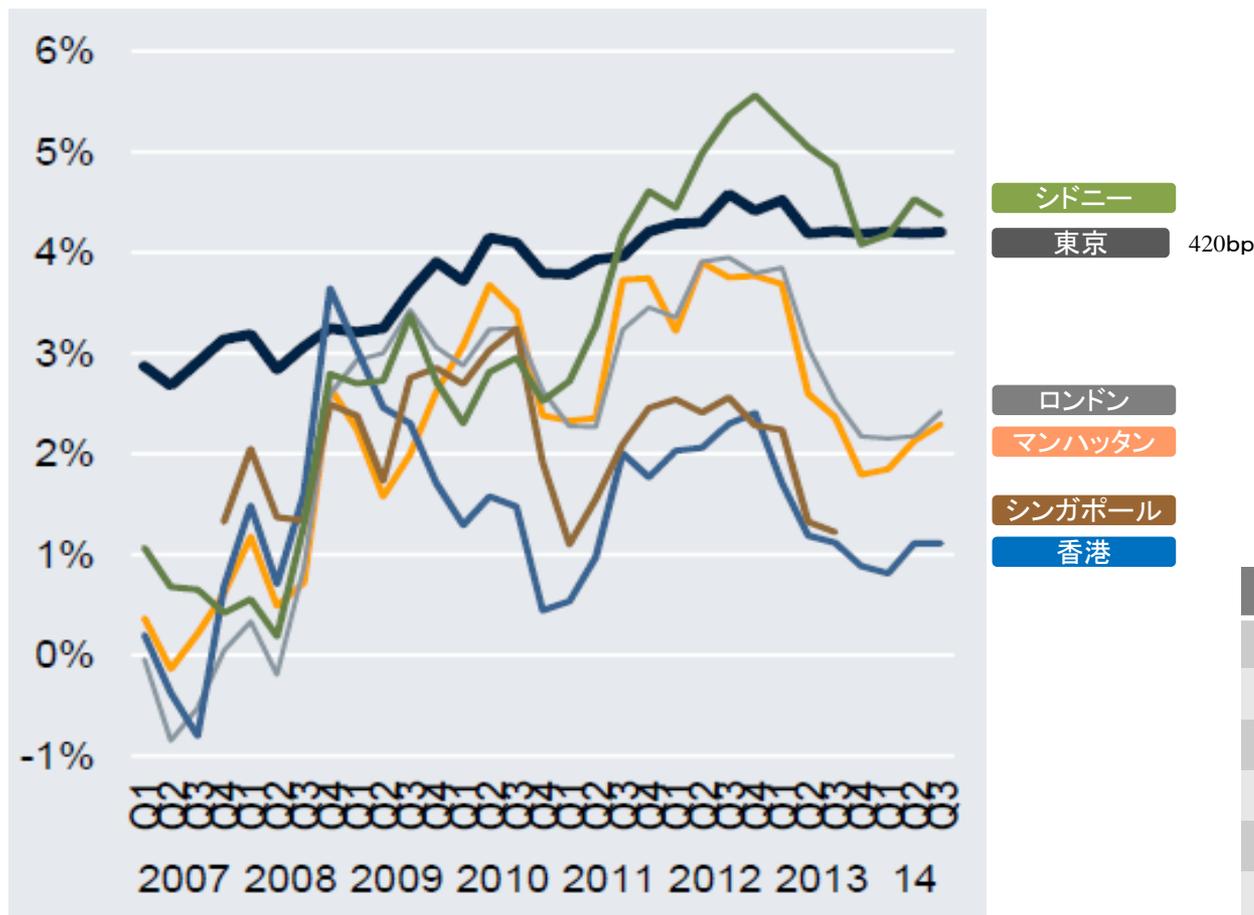
オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【全国】
(2005年を100とする指数)



※毎年9月時点の調査結果
出所：(財)日本不動産研究所

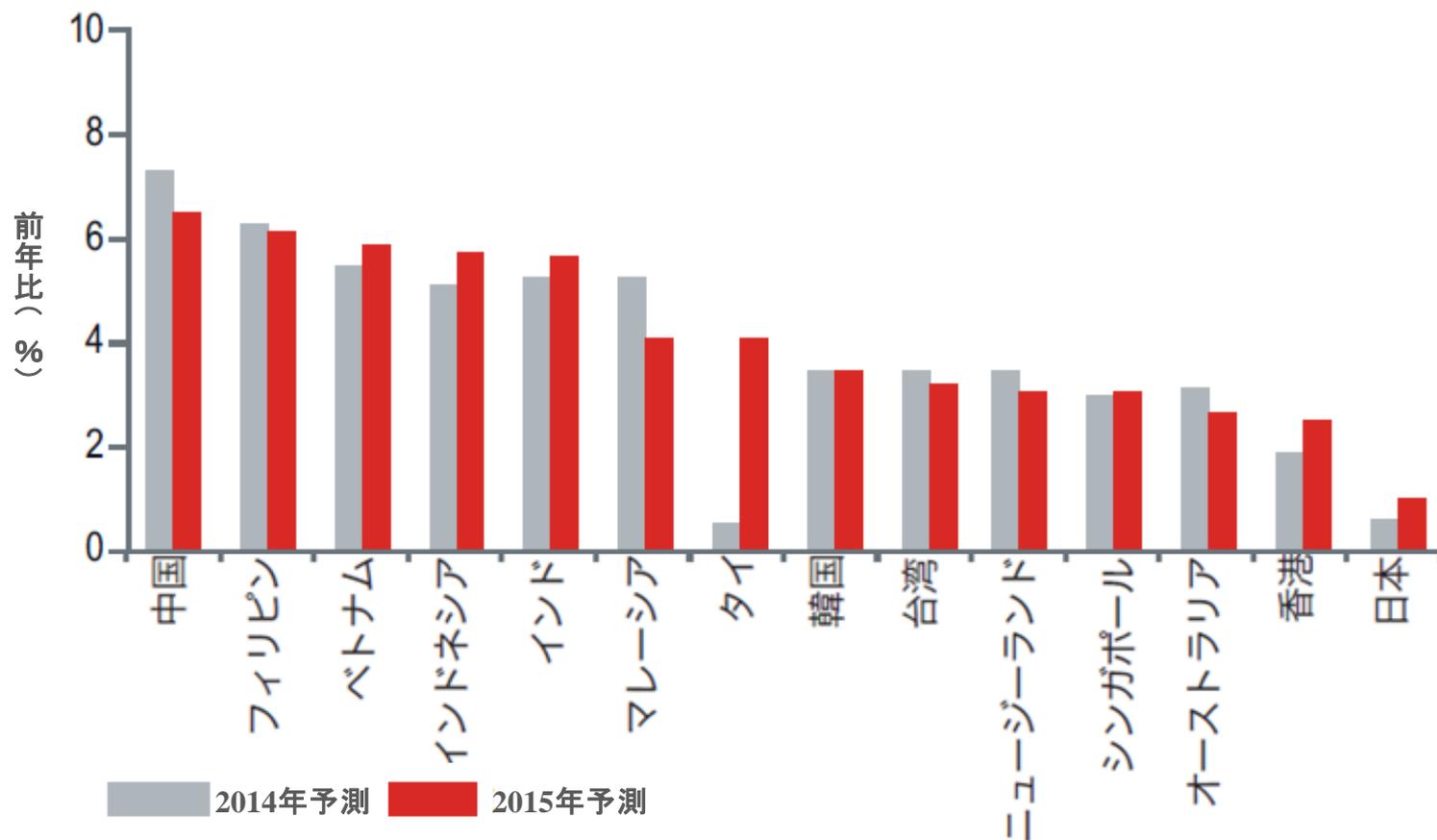
2014年の全国賃料指数動向において、オフィス賃料指数は90.9と前年比で2.0%上昇し、7年振りの上昇転換となった。一方、共同住宅賃料指数は96.8と前年比0.1%の小幅な下落となり、今後もほぼ横ばいで推移する見通し。

プライムオフィス市場のイールドギャップ各国比較



出典: Deutsche Asset & Wealth Management

日本を除く主要国の国債利回りが上昇に転じており、シドニーやロンドンのイールドギャップが下落。東京は、他の国際都市に比べ安定的で高い水準を保持しており、相対的に魅力度が増している状況。



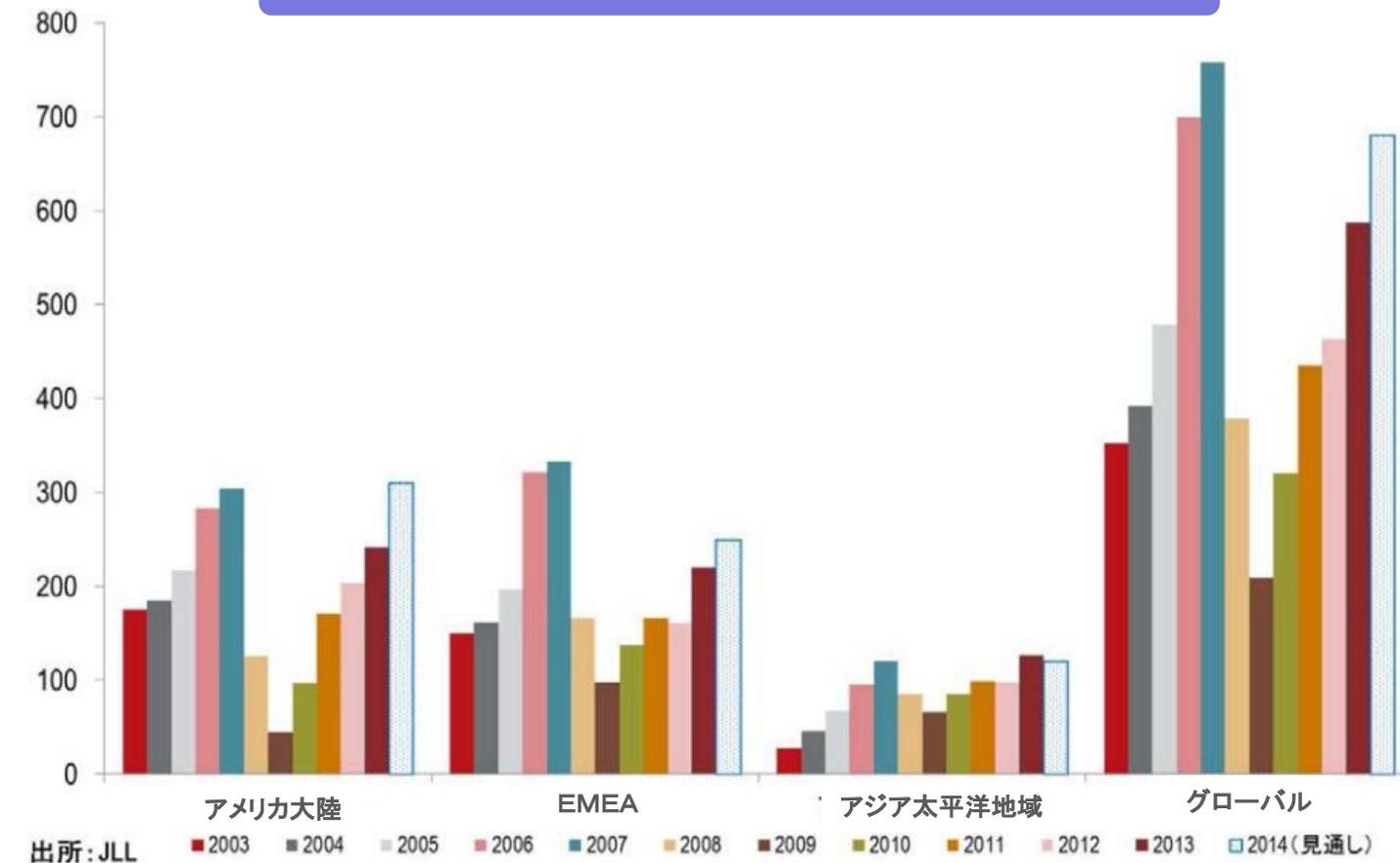
出所：Oxford Economics, November 2014

出典：ジョーンズラングラサール

アジア太平洋地域の経済成長率は、引き続き中国やフィリピンが地域経済をリードしているものの、成長率は各国まちまちな状況であり、2015年は中国やマレーシアで若干成長が鈍化する見通し。
一方、日本では回復が続ки、2015年は2014年を上回る見通し。

10億ドル

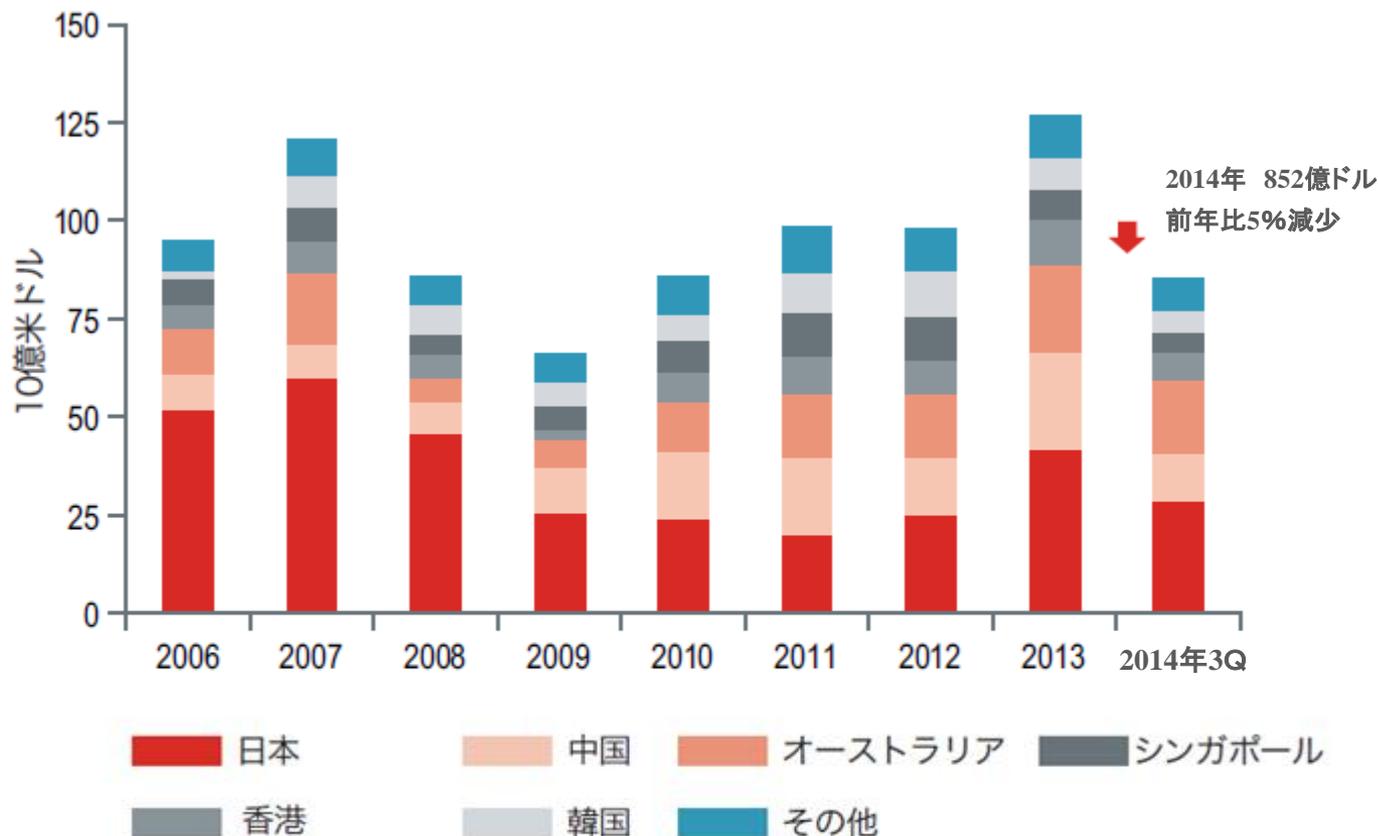
世界商業用不動産の直接投資 地域別取引額



EMEA: Europe, the Middle East and Africa

出典: ジョーンズラングラサール

グローバルな投資市場において、アジア太平洋地域への投資は約2割強を占め、2009年を底に上昇傾向が続いている。2013年の世界商業用不動産投資額は前年比21%増の5,630億ドルとなり、2014年の取引額は更に拡大して7,000億ドルと予測されている。

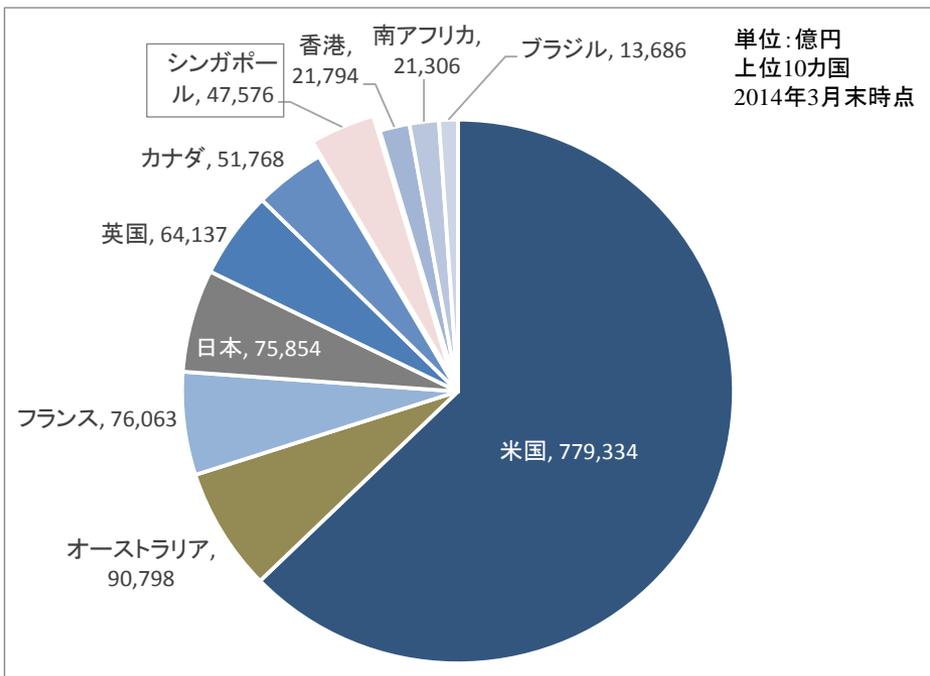


オフィス、リテール、ホテル、インダストリアルで500万米ドル超の取引を集計
 出所: ジョーンズ ラング ラサール (Real Estate Intelligence Service)
 2014年第3四半期

出典: ジョーンズラングラサール

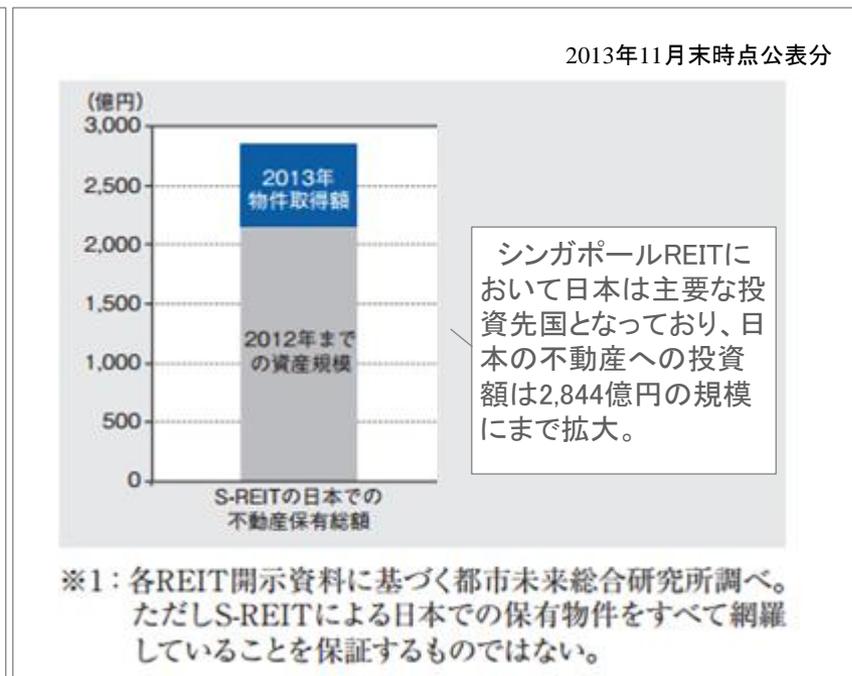
2014年第3四半期時点におけるアジア太平洋地域の商業用不動産投資額は852億米ドルで、日本はその30%近くを占めて首位に立ち、前年比67%増(円ベースでは2012年の倍以上)となった。国内外ファンド、J-REITの物件取得が取引額を押し上げた。

各国REITの状況[時価総額]



出所: 不動産証券化ハンドブック2014より当社作成

シンガポールREITの日本での不動産保有総額



出所: みずほ信託銀行 不動産トピックス

銘柄数 2014年 3月末時点	日本	米国	オース トラリア	フランス	英国	カナダ	シンガ ポール	香港	南アフリカ	ブラジル
	44	205	50	34	30	45	36	10	28	125

2014年3月末現在、世界のREIT市場は27カ国・地域、時価総額で132兆円(銘柄数は783)にまで拡大した。78兆円規模の米国が世界全体の59%を占めているが、アジア・オセアニア地域も約26兆円、19.7%にのぼる。

アジアでは日本やシンガポール、タイで市場が拡大しており、なかでもシンガポールREITは時価総額4.7兆円と規模は小さいものの、創設以来投資対象を世界に広げており、2013年には日本の商業施設に特化したREITが新規上場するなど、日本が主要な投資先国となっている。

今後ともよろしくお願ひいたします。



— 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より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。