



2013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. 2013年11月期の決算概要

シンガポール証券取引所メインボードに上場

- 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(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相

シンガポール証券取引所における資金調達

■シンガポール証券取引所における新株式発行

SGX上場3か月経過後から実施可能な新株式発行について、平成25年7月9日に決議し、7月26日よりSGXにおいて当社普通株式の流通を開始。発行株式数と調達額は以下の通り。

- ・新株式発行 260万株
- ・調達額 19億33百万円
- ・累計使用額 11億77百万円
- ・残額 7億55百万円
(2013年11月末時点)

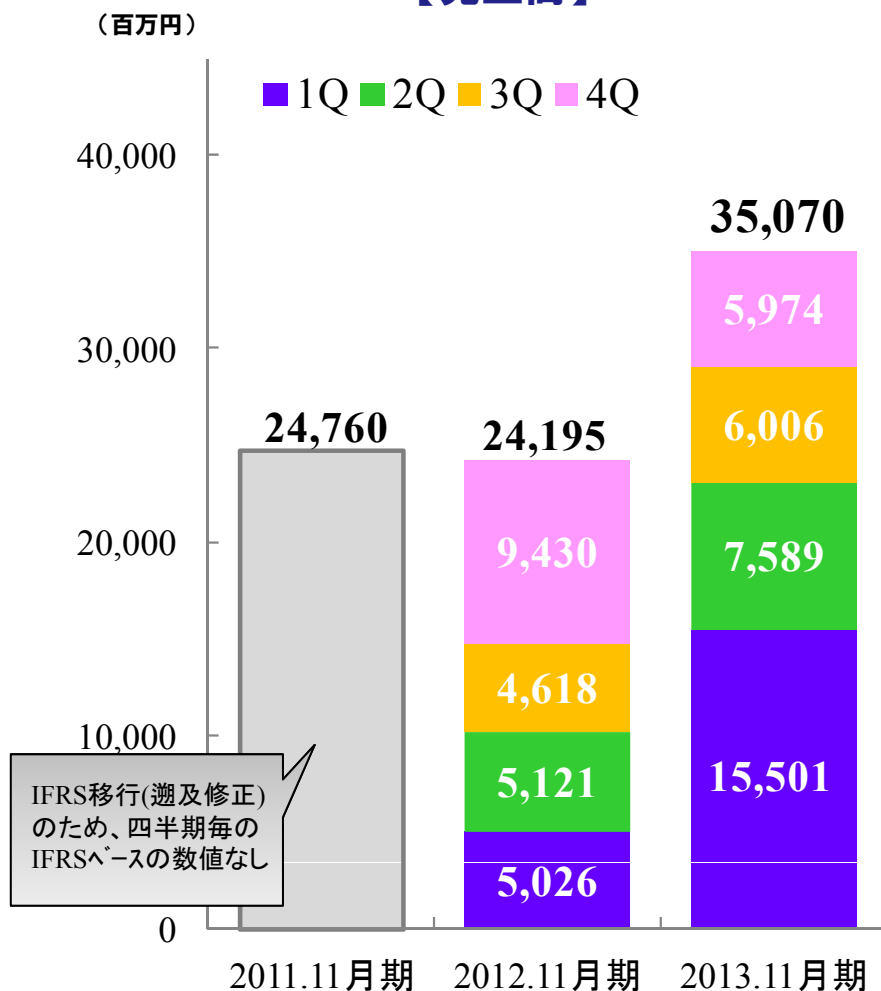
【使用状況】

セグメント	使用額
不動産流動化事業	3億 60百万円
不動産開発事業	4億 6百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	4億 10百万円
累計使用額	11億77百万円

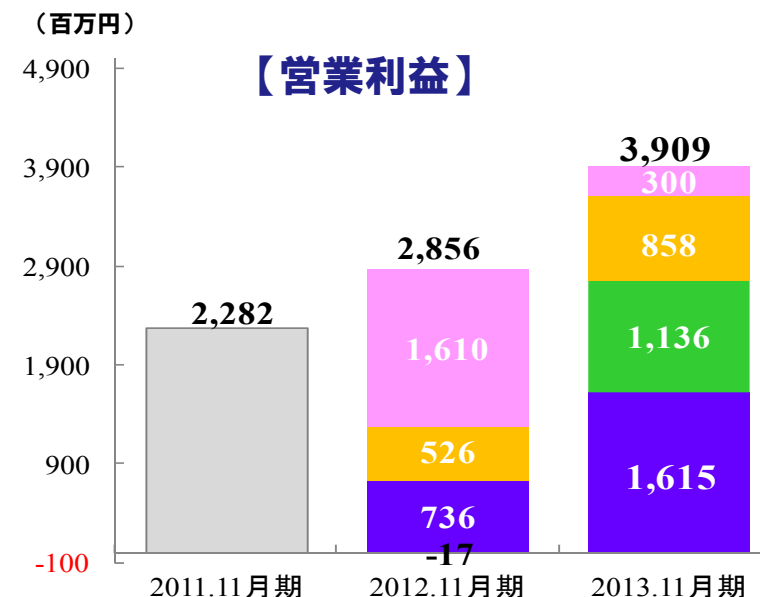
2013年11月期 連結決算 業績ハイライト

◆2013年11月期は、通期売上高350億円（前期比45%増）、営業利益39億円（前期比37%増）、当期利益20億円（前期比37%増）で大幅な増収増益を達成。

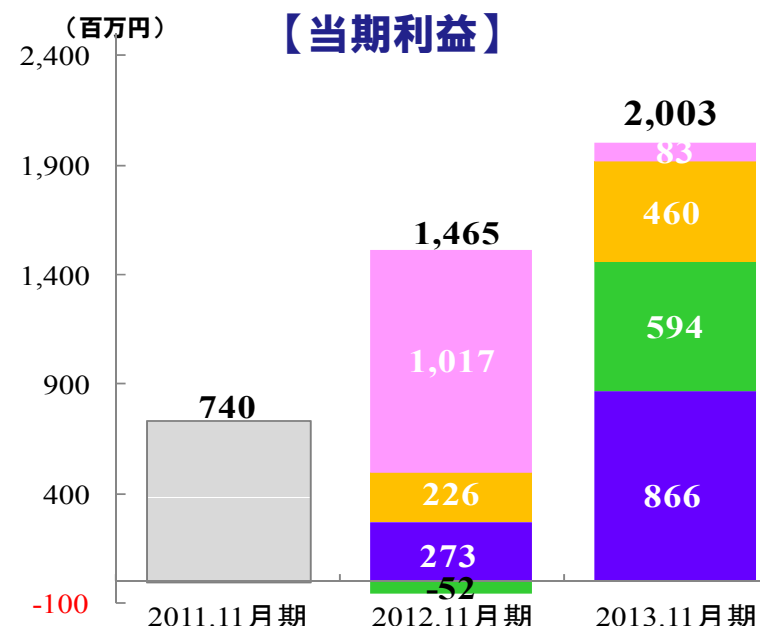
【売上高】



【営業利益】



【当期利益】



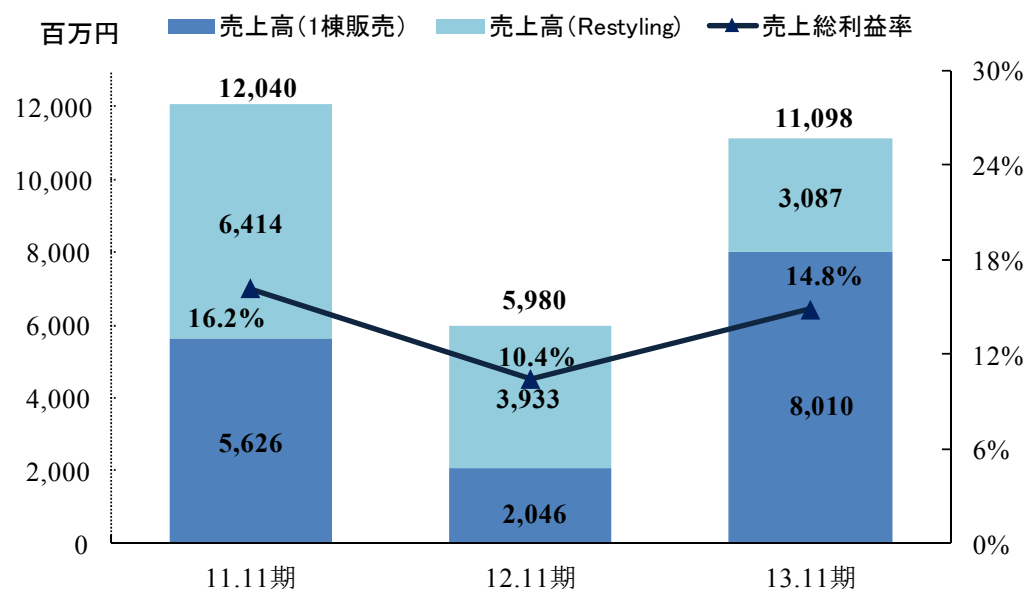
2013年11月期 連結決算概要

(百万円)

	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	24,195	100.0	35,070	100.0	10,874	44.9
売上原価	18,081	74.7	27,759	79.2	9,677	53.5
売上総利益	6,113	25.3	7,311	20.8	1,197	19.6
販管費等	3,257	13.5	3,401	9.7	144	4.4
営業利益	2,856	11.8	3,909	11.1	1,052	36.9
金融収益・費用(純額)	-638	-2.6	-692	-2.0	-54	-23.6
税引前利益	2,218	9.2	3,217	9.2	998	45.0
法人所得税	753	3.1	1,213	3.5	460	61.1
当期利益	1,465	6.1	2,003	5.7	538	36.7
当期包括利益	1,464	6.1	2,008	5.7	543	37.1
EPS(円)	32.07		42.99		10.92	34.1
ROE(%)	5.7		7.1		1.4P	
ROA(%)	2.3		2.9		0.6P	

- ◆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12物件を販売
- ◆Restyling：“ヒルトップ横濱根岸”、“ヒルトップ横浜東寺尾”等12物件で計89戸を販売

売上高・売上利益率



	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	12,040	5,980	11,098
売上総利益	1,950	624	1,646
営業利益	1,725	273	1,398

※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

主な販売物件



目黒駅前トーセイビル



原宿マンション

バリューアップ事例(T's Garden桜台)



Before



After



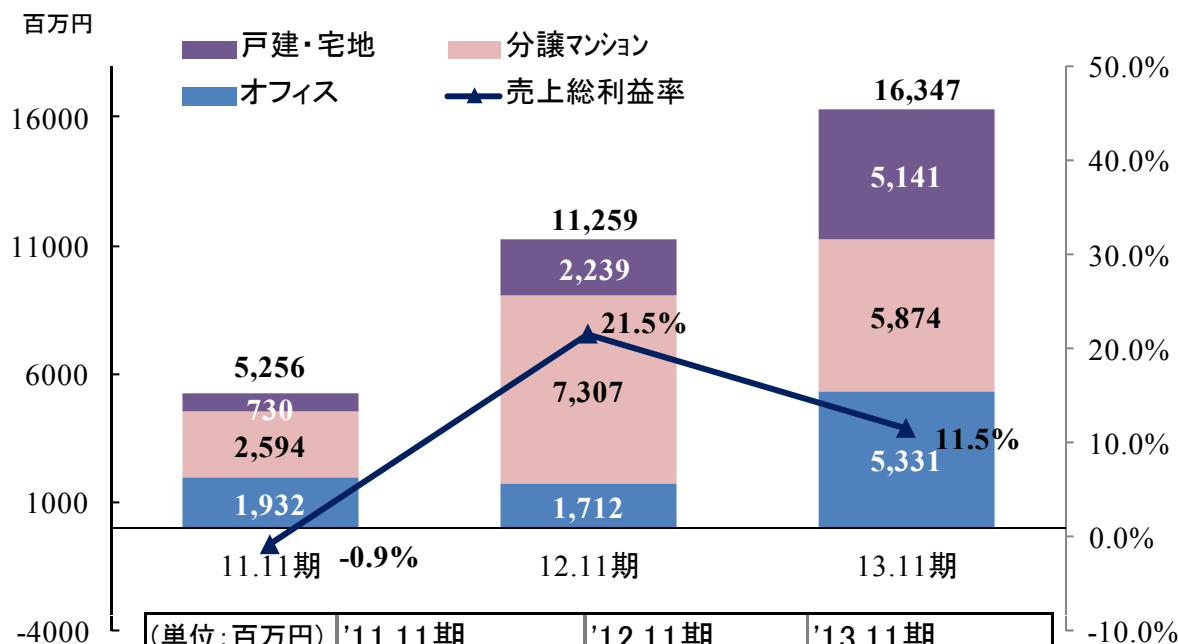
Before



After

- ◆販売: オフィスビル1棟、分譲マンション114戸(5棟)、戸建78戸(10PJ)、土地等
- ◆“THEパームス千駄ヶ谷”“THEパームス渋谷常盤松”“THEパームス西ヶ原”など5棟完売
- ◆“パームスコート鎌ヶ谷”“パームスコート初台”“パームスコート小石川”など6PJ完売

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	5,256	11,259	16,347
売上総利益	-46	2,422	1,878
営業利益	-189	2,197	1,447

※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。
 【'11.11期】▲611百万円 【'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

分譲マンション(完売)

THEパームス千駄ヶ谷はデザイナー坂本政彦先生監修、THEパームス西ヶ原はコイケデザイン監修。エリア特性や立地を最大限に活かしたデザイナーズマンションは多彩なプランニングも好評を得て完売。



THEパームス千駄ヶ谷



THEパームス西ヶ原

戸建住宅(完売)



パームスコート小石川

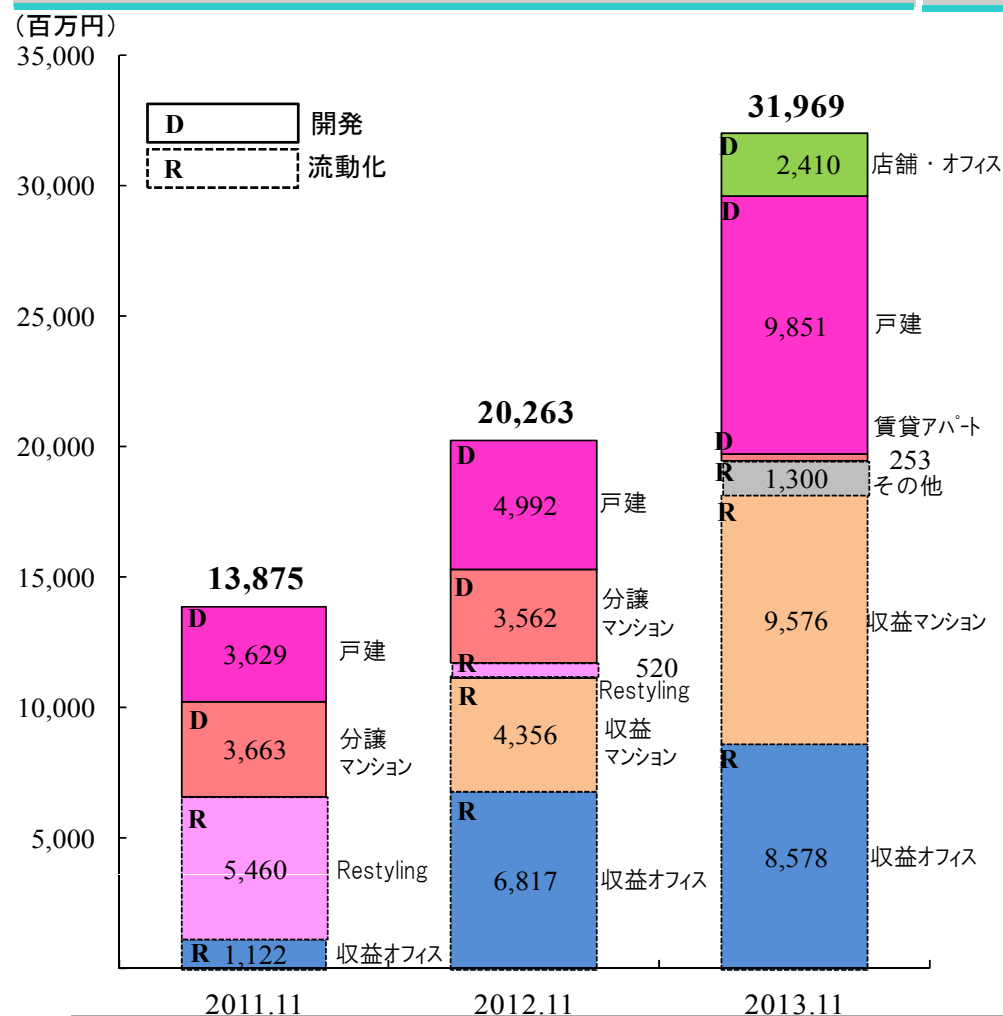


パームスコート南雪谷

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆流動化:29物件取得 [オフィスビル13件、収益マンション13件、土地3件]
- ◆開発:16物件取得 [戸建計画13件、オフィス・店舗計画2件、アパート計画1件]

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)

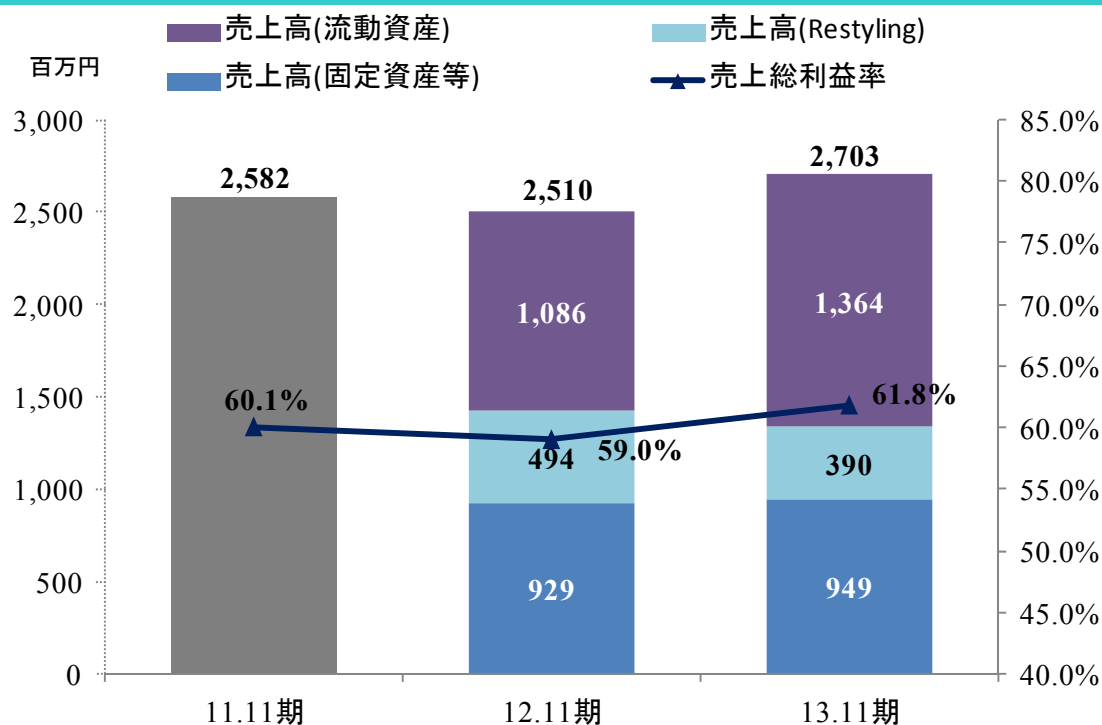
- ✓2013年11月期通期の仕入総額は約320億円
前期の仕入実績約200億円より57%増加
- ✓前期以降、市況の回復に鑑み、流動化事業の収益
オフィス、マンションの仕入を加速
- ✓戸建事業の拡大に向け、用地取得を進めた結果、
期末時点の戸建売上想定規模は約132億円に伸長

(百万円)

	2011年 期末	2012年 期末	2013年 期末
オフィスビル	15,206	18,595	→ 18,497
マンション	26,627	23,476	→ 22,709
戸建	3,727	7,701	↗ 13,225
その他	1,021	354	393
合計	46,581	50,127	54,825

◆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

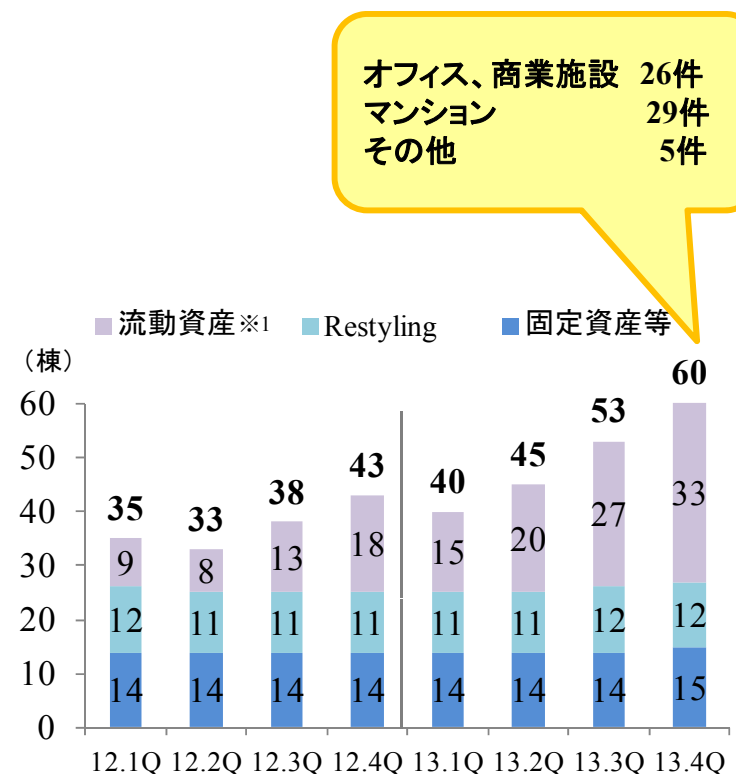
売上高・売上利益率



(単位:百万円)	11.11期	12.11期	13.11期
	通期	通期	通期
売上高	2,582	2,510	2,703
売上総利益	1,550	1,481	1,671
営業利益	1,424	1,340	1,590

※売上高は、内部売上高を含みます。

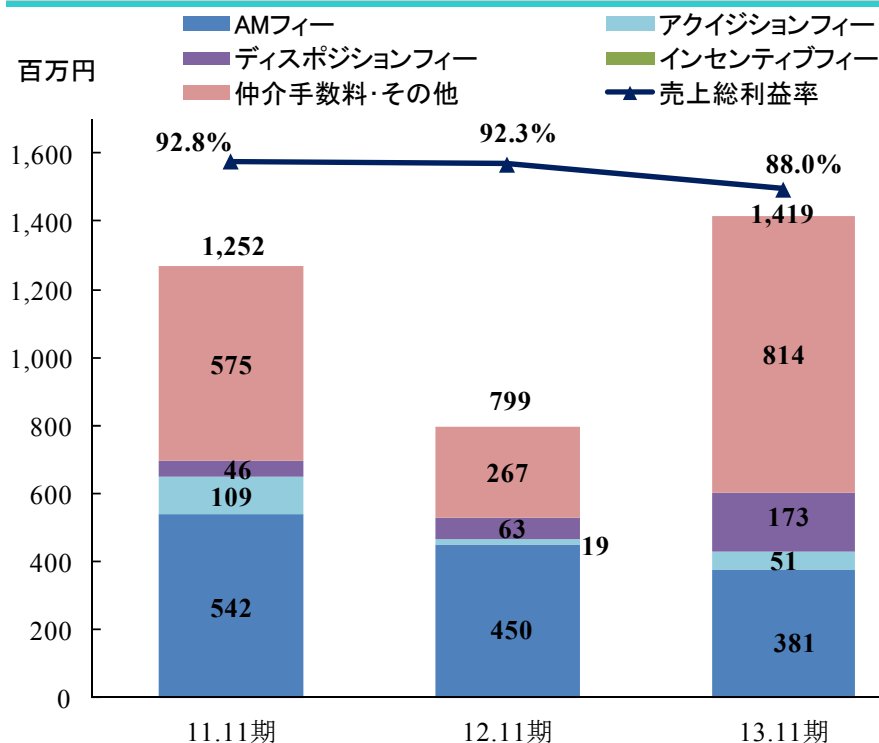
保有物件の内訳



※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AM・CRE受託等（+636億円）、減少要因は物件売却（▲1,269億円）
- ◆物件売却等に係る仲介手数料等が収益拡大に寄与

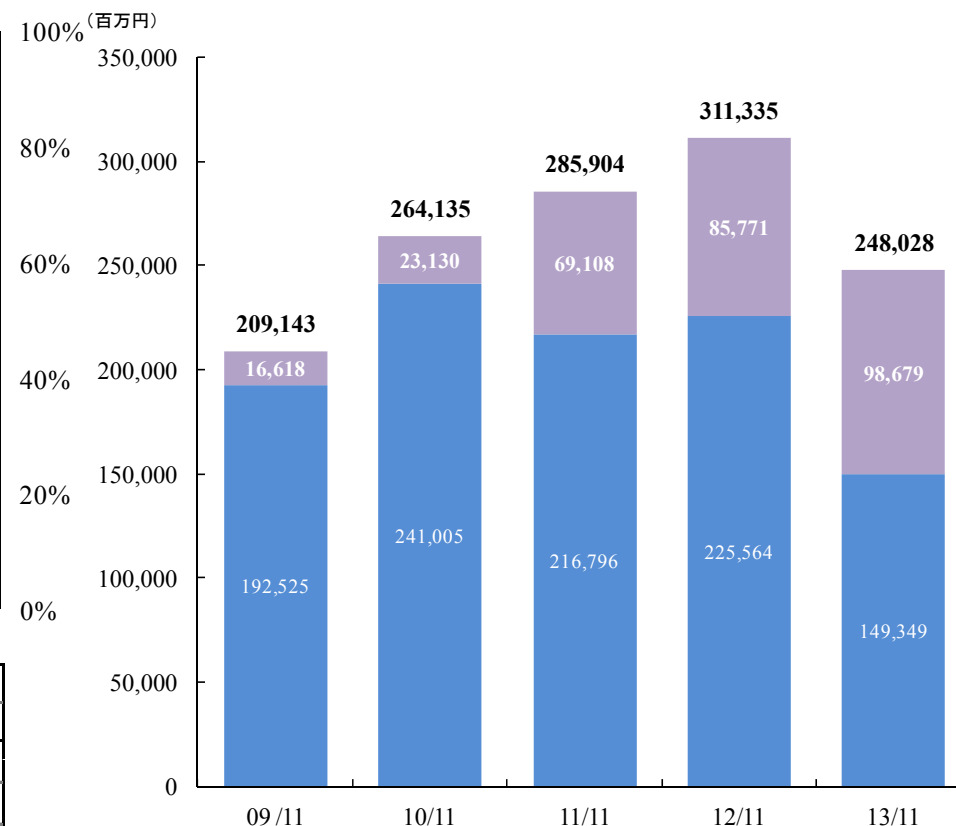
フィー収入の内訳



(単位:百万円)	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	1,252	799	1,419
売上総利益	1,163	738	1,248
営業利益	518	181	669

※売上高は、内部売上高を含みます。

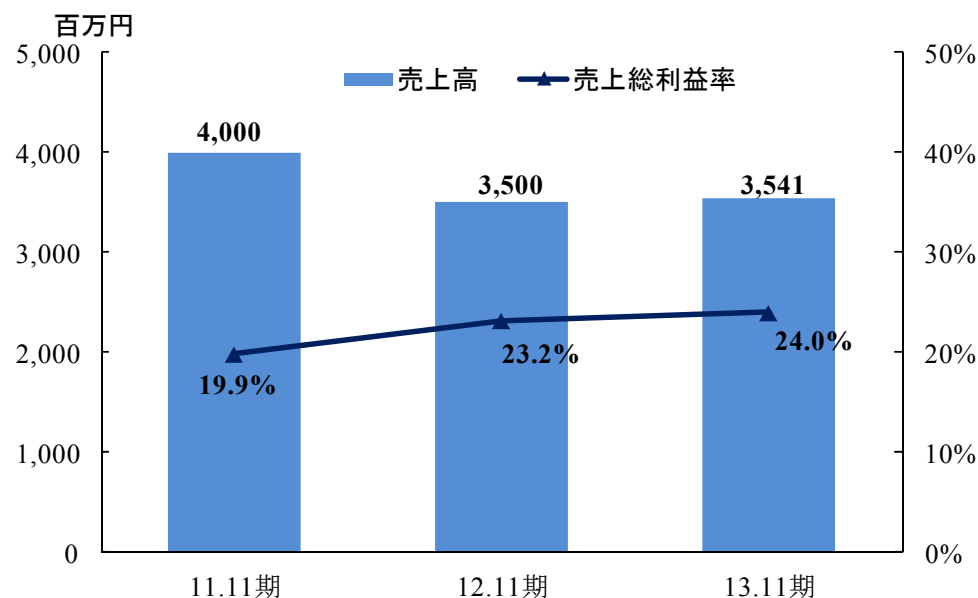
アセットマネジメント受託資産残高の推移



※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、利益率改善に努め、安定的な収益を確保
- ◆ オフィスビル、マンション等の管理受託に加えて、学校法人やホテル等の施設管理運営サポートサービスを拡充し、管理棟数は546棟に伸長

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	4,000	3,500	3,541
売上総利益	794	812	850
営業利益	119	-11	122

※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	13.3Q	13.4Q
ビル管理	313	312	308	306	313	324	328	343
マンション管理	209	207	232	216	215	215	204	203
計	522	519	540	522	528	539	532	546

新規管理受託案件事例



T's Garden 高円寺



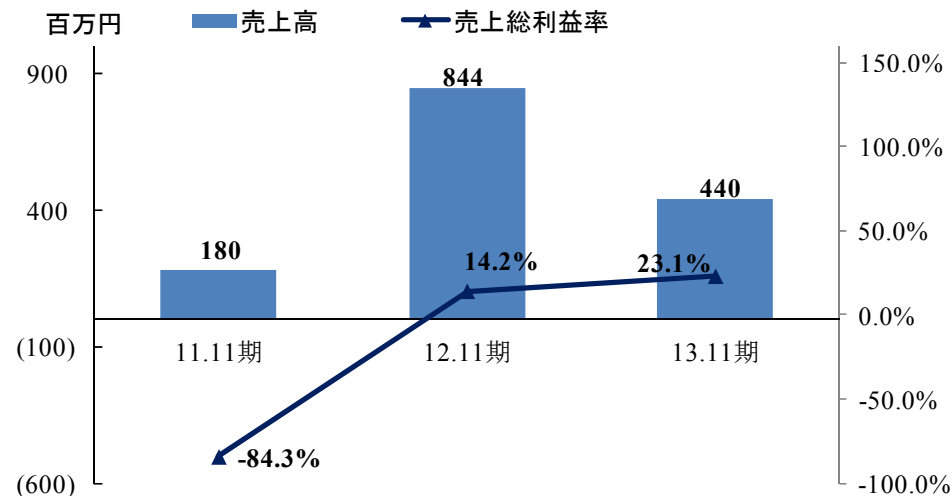
原宿ビル



T's Garden 川崎大師

- ◆保有不動産のリーシング、販売活動に注力
- ◆オルタナティブ投資機会獲得・収益拡大に向け、不動産関連事業会社との業務提携を推進した結果、10件の新規業務提携を実現

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	180	844	440
売上総利益	-152	119	101
営業利益	-190	82	73

※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。
【'11.11期】▲250百万円 【'12.11期】▲2百万円 【'13.11期】▲4百万円

※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式会社(TRI)

◆TRIの売上高・経常利益の状況

(百万円)

	2011年 11月期	2012年 11月期	2013年 11月期
売上高	180	1,454	1,286
経常利益	△262	147	168
当期純利益	△208	259	100

◆注力テーマ

不動産M&Aは不動産担保付債権取得に向けた
取り組み強化に加え、事業の拡充に向けて、新たな
業務提携先獲得などを旨す

2013年11月期は駐車場、商業施設、ビルメンテナンス
ブライダル等不動産関連事業会社など、10社の新規
業務提携、コンサルティング契約を実現

バランスシート要旨(連結)① - 資産の部 -

(百万円)

	2012年 11月末	減少	増加	2013年 5月末	減少	増加	2013年 11月末	年間累計	
								減少	増加
資産合計	65,363	-1,426		63,936	7,340		71,276		5,913
現金及び 現金同等物	9,410	3,558		12,969	1,742		14,711		5,301
棚卸資産 (不動産)	37,417	16,740	13,042	33,718	10,136	14,459	38,040	26,877	27,501
投資不動産・ 有形固定資産	15,027	75	154	15,105	2,206	3,109	16,008	2,281	3,263
その他資産	3,507	-1,365		2,142	373		2,515		-992

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53億円の増加
- ・主な理由は、物件の売却による資金回収が仕入による支出を上回ったことに加え、シンガポール証券取引所において資金調達を行ったため

B: 棚卸資産の増減

通期の仕入れと物件売却が拮抗し、棚卸資産は前年期末比6.2億円の増加

(単位: 百万円)		年間累計	
増加要因	新規仕入		20,274
	建築費/バリューアップ等		5,092
	振替・その他		2,135
減少要因	物件売却	▲ 23,835	
	減価償却		
	振替・その他	▲ 3,042	
計		▲ 26,877	27,501

バランスシート要旨(連結)② ー負債・資本の部ー

(百万円)

	2012年 11月末	減少	増加	2013年 5月末	減少	増加	2013年 11月末	年間累計	
								減少	増加
負債・資本合計	65,363	-1,426		63,936	7,340		71,276	5,913	
借入金	32,401	18,120	16,392	30,673	9,247	13,609	35,036	27,367	30,002
短期借入金	7,742	4,125	5,900	9,517	5,149	3,219	7,587	9,275	9,120
長期借入金	24,659	13,995	10,492	21,156	4,097	10,389	27,449	18,092	20,882
その他負債	6,417	-889		5,527	610		6,137	-279	
資本	26,543	1,191		27,735	2,366		30,102	3,558	
自己資本比率(%)	40.6	2.8		43.4	-1.2		42.2	1.6	

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26億円増加
- ・新規仕入45物件(簿価:約200億円)に対する新規借入約186億円を調達(LTVは約93%)

短期	増加要因	新規借入		29
		長期→1年内長期		9,091
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲ 6,009	
その他返済(借換・約定等)		▲ 3,254		
資金長期化等		▲ 13		
長期	増加要因	新規借入		19,030
		その他借入(借換等)		1,840
		資金長期化等		13
	減少要因	売却返済	▲ 8,556	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 446	
		長期→1年内長期	▲ 9,091	
		計	▲ 27,367	30,002

B: 資本の増減

- ・シンガポール証券取引所における資金調達と利益剰余金の積み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35億円増加

棚卸資産の状況＜内訳＞

(百万円)

2013年11月期末
棚卸資産残高

38,040 (72件)

想定売上規模

54,825

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	12,954 (20件)	1,008 (2件)	16,108	2,389	18,497
マンション	16,426 (28件)	835 (2件)	20,664	2,044	22,709
戸建	— (—)	6,504 (18件)	—	13,225	13,225
その他	311 (2件)	— (—)	393	—	393
合計	29,691 (50件)	8,348 (22件)	37,165	17,659	54,825

※ 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>

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

キャッシュフロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	12.11月 ①	13.11月 ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	-325 ※1	2,772	3,097
税引前四半期利益	2,218	3,217	998
減価償却費	180	173	-6
棚卸資産の増減額	-3,862	-1,118	2,744
その他	1,138	500	-613
投資活動によるキャッシュフロー	56	-940	-996
有形固定資産の増減額	-25	-11	14
投資不動産の増減額	-114	-525	-410
その他	196	-403	-600
財務活動によるキャッシュフロー	1,316 ※2	3,456	2,140
借入金の増減額	2,323	2,636	313
株式発行による収入	-	1,825	-
配当金の支払額	-227	-273	-45
利息の支払額	-778	-729	48
その他	-1	-1	-0
現金及び現金同等物の増減額	1,047	5,288	4,241
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	-1	12	11
現金及び現金同等物の期末残高	9,410	14,711	5,301

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27億円のプラスとなった。税引前四半期利益32億円の計上と、棚卸資産の増減による▲11億円が主要因。

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34億円のプラスとなった。借入金の純増26億円と株式発行による収入18億円の計上、配当金支払い▲2.7億円、利息の支払い▲7.2億円による増減が主要因。

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(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	24,195	100.0	35,070	100.0	10,874	44.9
不動産流動化事業	5,980	24.7	11,098	31.6	5,117	85.6
不動産開発事業	11,259	46.5	16,347	46.6	5,088	45.2
不動産賃貸事業	2,510	10.4	2,703	7.7	193	7.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	799	3.3	1,419	4.0	620	77.5
不動産管理事業	3,500	14.5	3,541	10.1	41	1.2
オルタナティブ・インベストメント事業	844	3.5	440	1.3	-403	-47.9
内部取引	-698	-	-481	-	217	-

売上原価	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	18,081	74.7	27,759	79.2	9,677	53.5
不動産流動化事業	5,355	89.6	9,451	85.2	4,095	76.5
不動産開発事業	8,837	78.5	14,468	88.5	5,631	63.7
不動産賃貸事業	1,028	41.0	1,032	38.2	3	0.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	61	7.7	170	12.0	109	177.1
不動産管理事業	2,687	76.8	2,691	76.0	3	0.1
オルタナティブ・インベストメント事業	724	85.8	338	76.9	-385	-53.3
内部取引	-613	-	-394	-	218	-

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

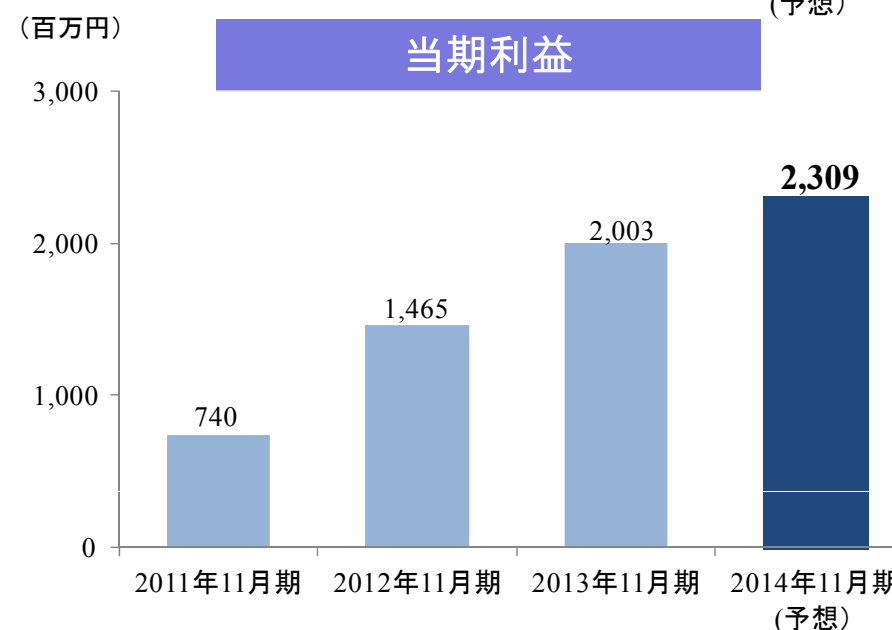
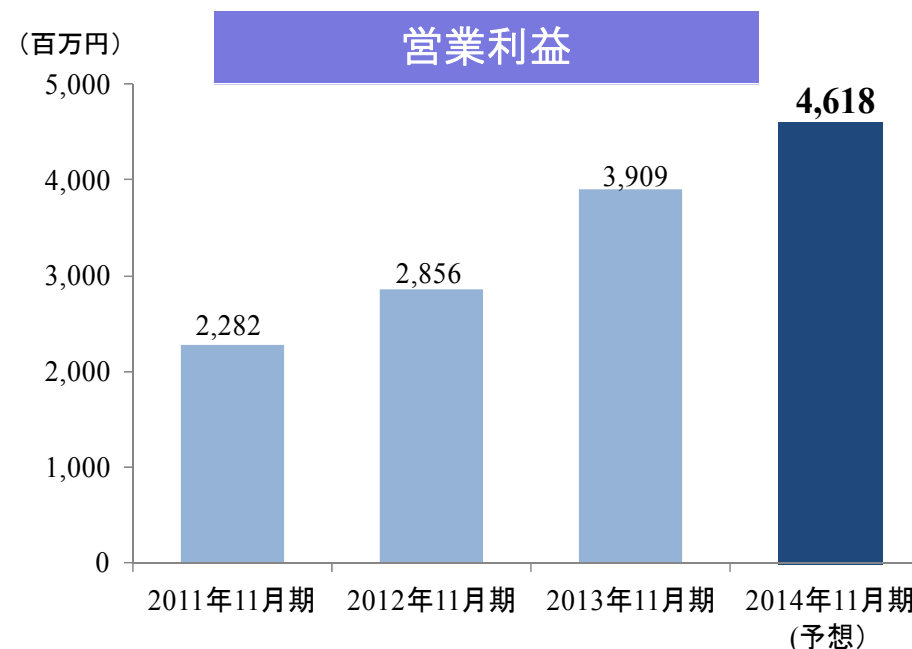
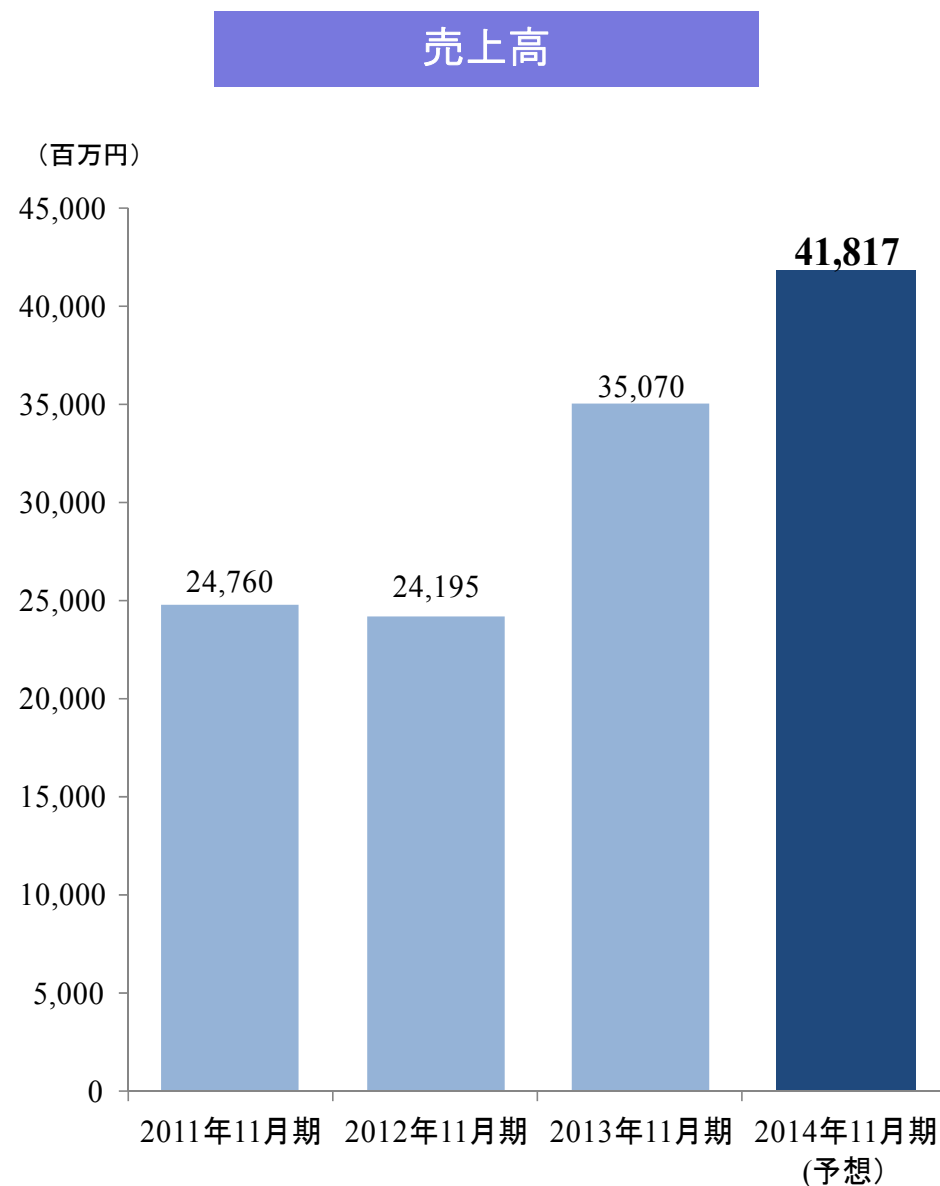
(百万円、%)

売上総利益	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	6,113	25.3	7,311	20.8	1,197	19.6
不動産流動化事業	624	10.4	1,646	14.8	1,022	163.6
不動産開発事業	2,422	21.5	1,878	11.5	-543	-22.4
不動産賃貸事業	1,481	59.0	1,671	61.8	189	12.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	738	92.3	1,248	88.0	510	69.2
不動産管理事業	812	23.2	850	24.0	37	4.6
オルタナティブ・インベストメント事業	119	14.2	101	23.1	-18	-15.1
内部取引	-84	-	-86	-	-1	-

営業利益	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	2,856	11.8	3,909	11.1	1,052	36.9
不動産流動化事業	273	4.6	1,398	12.6	1,125	411.6
不動産開発事業	2,197	19.5	1,447	8.9	-750	-34.1
不動産賃貸事業	1,340	53.4	1,590	58.8	250	18.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	181	22.7	669	47.2	488	268.7
不動産管理事業	-11	-0.3	122	3.5	133	-
オルタナティブ・インベストメント事業	82	9.8	73	16.6	-9	-11.3
本社経費等	-1,207	-	-1,392	-	-184	-

II. 2014年11月期の環境認識と事業展開

2014年11月期の業績予想 ～売上・利益項目概要～



2014年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

(百万円)

	2012年11月期		2013年11月期①		2014年11月期(予想)②		増減(②-①)	
		構成比		構成比	(1/14予想)	構成比		増減率
売上高	24,195	100.0	35,070	100.0	41,817	100.0	6,747	19.2
不動産流動化事業	5,980	24.7	11,098	31.6	26,611	63.6	15,513	139.8
不動産開発事業	11,259	46.5	16,347	46.6	7,419	17.7	-8,928	-54.6
不動産賃貸事業	2,510	10.4	2,703	7.7	3,274	7.8	571	21.1
不動産ファンド・コンサルティング事業	799	3.3	1,419	4.0	1,092	2.6	-327	-23.1
不動産管理事業	3,500	14.5	3,541	10.1	3,750	9.0	208	5.9
オルタナティブ・インベストメント事業	844	3.5	440	1.3	204	0.5	-235	-53.6
内部取引	-698	-	-481	-	-535	-	-54	-
売上総利益	6,113	25.3	7,311	20.8	9,831	23.5	2,520	34.5
不動産流動化事業	624	10.4	1,646	14.8	4,539	※ 17.1	2,892	175.7
不動産開発事業	2,422	21.5	1,878	11.5	1,287	※ 17.4	-591	-31.5
不動産賃貸事業	1,481	59.0	1,671	61.8	2,028	61.9	357	21.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	738	92.3	1,248	88.0	1,021	93.5	-227	-18.2
不動産管理事業	812	23.2	850	24.0	909	24.2	59	7.0
オルタナティブ・インベストメント事業	119	14.2	101	23.1	122	60.2	21	21.0
本社経費等	-84	-	-86	-	-78	-	8	-
営業利益	2,856	11.8	3,909	11.1	4,618	11.0	708	18.1
不動産流動化事業	273	4.6	1,398	12.6	3,216	12.1	1,818	130.0
不動産開発事業	2,197	19.5	1,447	8.9	493	6.7	-953	-65.9
不動産賃貸事業	1,340	53.4	1,590	58.8	1,953	59.6	362	22.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	181	22.7	669	47.2	305	28.0	-364	-54.4
不動産管理事業	-11	-0.3	122	3.5	156	4.2	34	27.9
オルタナティブ・インベストメント事業	82	9.8	73	16.6	59	28.9	-13	-19.1
本社経費等	-1,207	-	-1,392	-	-1,566	-	-174	-
金融収益・費用(純額)	-638	-	-692	-	-818	-	-125	18.2
税引前四半期利益・当期利益	2,218	9.2	3,217	9.2	3,800	9.1	583	18.1
法人所得税	753	-	1,213	-	1,491	-	277	22.8
四半期利益・当期利益	1,465	6.1	2,003	5.7	2,309	5.5	305	15.3

※ 流動化・開発事業の 売上総利益

2014年11月期より、流動化・開発事業に係る販売経費の計上区分を「売上原価」から「販売費及び一般管理費」へ変更いたします。

は売上総利益率
及び営業利益率

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



Next Stage 2014 2/3力年経過の達成状況

- ◆エンドユーザー向けビジネスの売上高は、2年間で約1.5倍へ拡大
- ◆投資市場向け商品の販売および投資は2012年秋以降の市況回復を追い風に急拡大

2011年11月期末
(前中計の最終年度末)

2012年11月期－2013年11月期
(中計2力年経過の達成状況)

—戦略①—
エンドユーザー
向け商品拡大

- 売上高(分譲販売合計)
97億円
- 分譲マンション、戸建
 - ・分譲マンション 2棟 65戸販売
 - ・戸建 3PJ 12棟販売
- Restyling
 - ・13物件 204戸販売

- 売上高(分譲販売合計)
134億円(12年)／**141億円(13年)**
- 分譲マンション、戸建
 - ・分譲マンション 7棟 268戸販売(154戸／114戸)
 - ・戸建 **11PJ 102棟販売(24戸／78戸)**
- Restyling
 - ・12物件 195戸販売(106戸／89戸)

—戦略②—
投資市場向け
商品の投資
再開模索

- 売上高(収益物件合計)
56億円
- 1棟売買
 - 【販売】収益オフィス・レジ 11物件
 - 【取得】収益オフィス 1物件

- 売上高(収益物件合計)
37億円(12年)／**133億円(13年)**
- 1棟売買
 - 【販売】収益オフィス・レジ等 17物件(5物件／12物件)
 - 開発オフィス 2物件(1物件／1物件)
 - 【取得】収益オフィス・レジ等 **46物件(17物件／29物件)**

—戦略③—
グローバル展開

- アジアへの展開を検討
 - ・シンガポール現地法人設立準備
 - ・アジアマーケット視察等

- グローバル展開の実行
 - ・Tosei Singapore 現地法人: 初の海外赴任者派遣
 - ・NAI・トーセイ・JAPAN: 台湾不動産投資ツアー
 - ・シンガポール証券取引所(SGX)上場

2014年11月期の取り組み

- ◆ 建築費高騰や増税の影響等を注視し、エンドユーザー向け商品の中でも、戸建住宅開発に注力
- ◆ 郊外型から都心型までエリア特性や顧客ニーズにマッチした商品を企画開発、販売する

2014年マーケット概観

—戦略①—
エンドユーザー
向け商品拡大

➤ 建築費

労務費の高騰で、特にマンション建築費が高騰

➤ 首都圏新築分譲マンション市場

2013年の供給戸数は56,000戸の見込み
(前年45,000戸)

➤ 首都圏戸建市場

2013年着工数は前年同期を上回る水準で推移
(52,161戸)

2014年11月期ミッション

➤ 分譲マンション、戸建用地取得
を推進

➤ 郊外型大型戸建開発や都心型
3階建など、戸建メニューを拡充



パームスコート初台



パームスコート赤羽



パームスコート小石川

2014年11月期の取り組み

- ◆ 中大型の収益不動産の取得、再生を推進し、あらゆる出口戦略に対応する
- ◆ 海外インフラを活用し、日本の不動産投資に海外マネーを誘致する

2014年マーケット概観

—戦略②—
投資市場向け
商品の投資
再開模索

➤ アベノミクス

- ・景況感の回復により不動産投資市場の回復が鮮明に

➤ 上場企業不動産取引

- ・J-REITや海外投資家等による取得が寄与
- ・2013年上期取引額は19,540億円
(金融危機前の水準)

➤ J-REITの物件取得

- ・2013年の物件取得額は11月末時点で2兆円に達し、2012年年間累計(1兆円)の2倍へ

—戦略③—
グローバル展開

➤ 海外投資家の日本不動産投資再開

- ・アベノミクス期待の中、世界的な不動産投資マーケットの相対比較で日本不動産が再評価され、投資が活性化
(安定的NOI、高いイールドギャップ、円安)

2014年11月期ミッション

- 郊外型駅前有効立地の収益物件取得を推進
(過去事例:下総中山、茅ヶ崎商業ビル)

- 新ファンド組成に向けたシード物件の取得、プレリート組成模索

- 中古再生Value Up手法の標準化

- 物流不動産投資のマーケティング

- グローバルインフラの活用と収益化
(シンガポール現地法人、NAITーセイ)

- 個人富裕層の投資不動産購入
コンサルや新ファンド組成に向けた
海外投資家誘致

①2014年11月期の年間仕入目標

- ◆次期中計につながる、さらなる成長に向けた収益の源泉を確保
- ◆好調なJ-REITなど出口戦略のさらなる拡充を見据え、中大型物件の取得を推進
- ◆豊富な情報量、相対取引、あらゆる出口戦略を武器に目標達成を目指す

2013年11月期
約320億円
(売上想定)

2014年11月期
約500億円
(売上想定)

1.5倍へ
拡大

開発事業
約120億円

流動化事業
約200億円

開発用地等
約200億円

【アセットサイズ】
20億円超オフィス・分譲マンション
1億以上戸建PJ

中期

- ・戸建事業強化
- ・オフィス開発再開
- ・開発型ファンド視野

中古収益不動産
約300億円

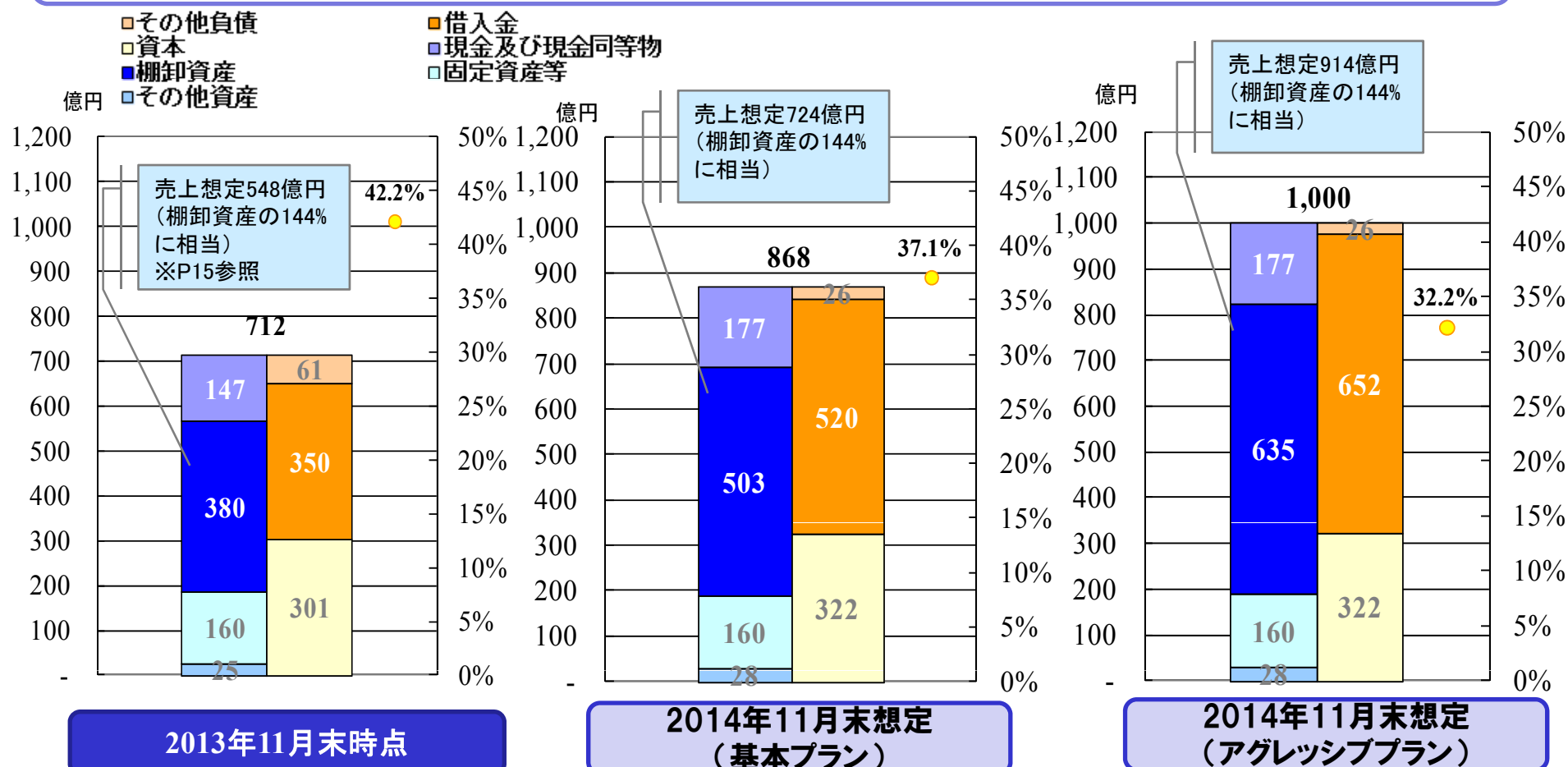
【アセットサイズ】
5～10億台収益ビル・マンション
20億～50億収益ビル・マンション

短期・
一部長期

- ・棚卸資産回転率向上
- ・ファンド、プレリートへの
シード確保
- ・物流マーケティング開始
- ・優良アセット保有
(ストックビジネス強化)

② バランスシート シミュレーション

- ◆ 2014年11月期は仕入目標 500億円(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していく。自己資本比率30%台まで投資を加速する
- ◆ 中長期的には総資産1,000億円を視野に入れ、仕入を拡大していく



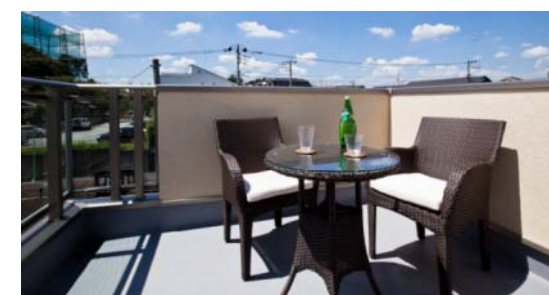
①開発メニューの拡充

➤ロングライフ住宅の企画開発 [THEパームスコート白楽 総戸数16戸 平成26年春竣工予定]



➤戸建住宅の付加価値創出 スカイバルコニー [パームスコート世田谷岡本 総戸数40戸 分譲中]

パームスコート世田谷岡本では
屋上を有効活用したスカイバルコニー
設置プランを用意。

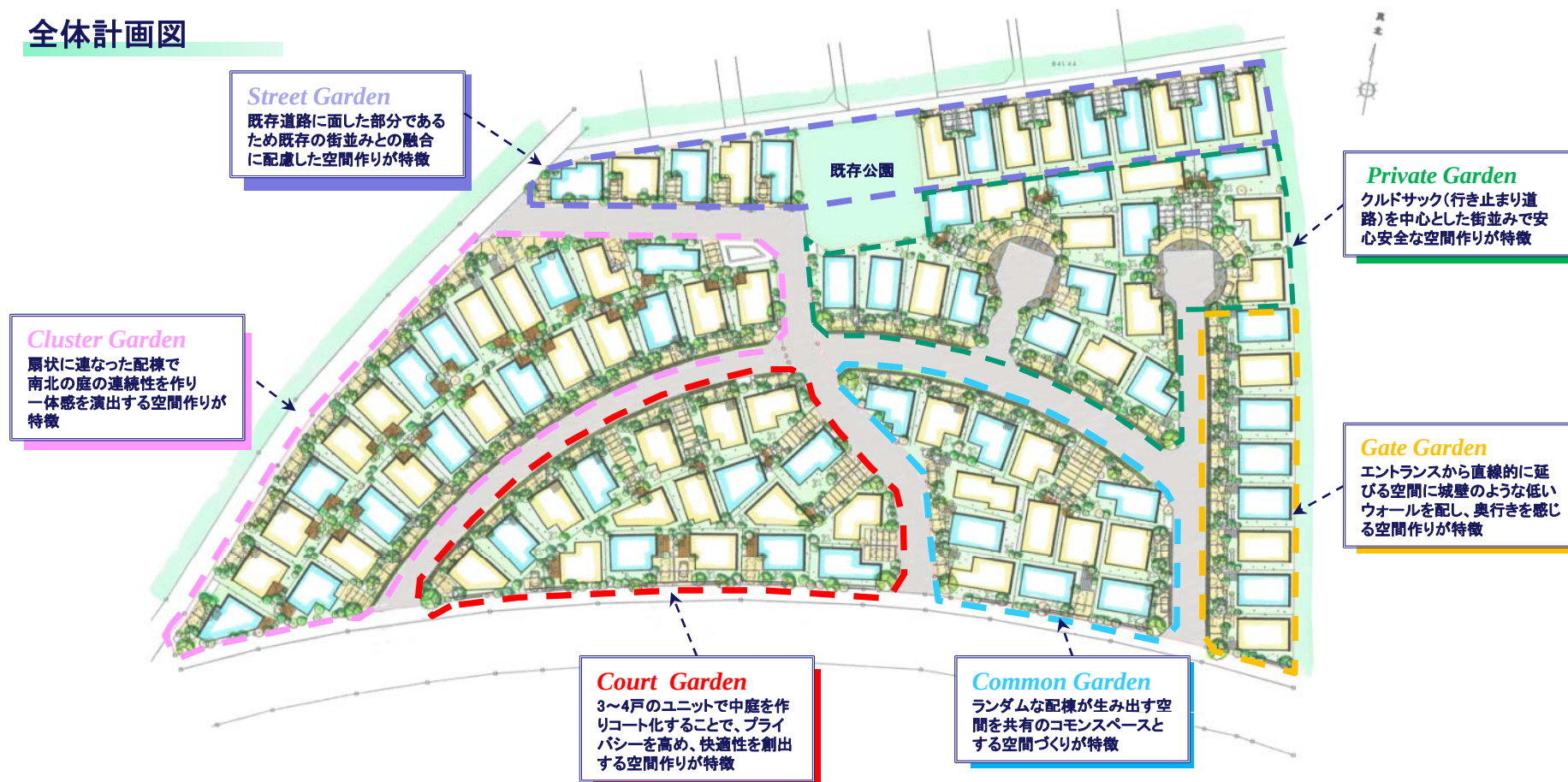


②大型開発・多彩なプランニング

▶ 当社最大規模の街並み開発 [千葉県柏市の大型戸建分譲 総戸数96戸 平成26年秋以降竣工予定]

“豊かな緑が彩りあるライフスタイルを形成する街”をテーマに植栽による彩りで四季の“気づき”がある街を企画。敷地中央のR形状の道路を中心にクルドサックを配置し、それぞれの敷地特性にあわせ、魅力を最大限に引き出せるようコンセプトをもった街区、外構を計画する。

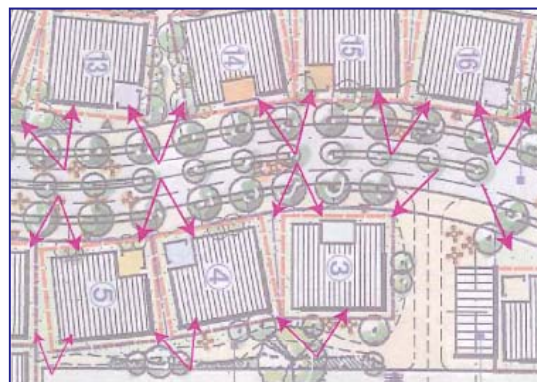
全体計画図



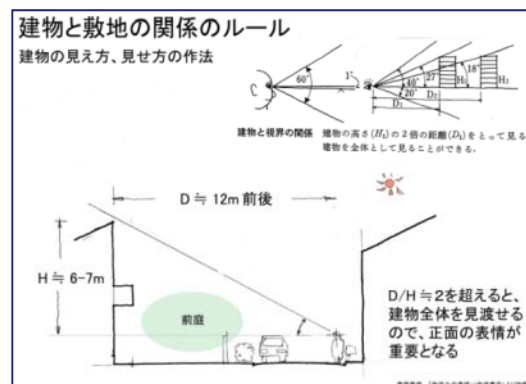
※上記計画図は計画段階のため区画数、建物、道路の形状が変更となる場合があります。

➤R形状道路・建築配棟計画

- ・街並みを豊かに見せるために道路を曲線とし、進むたびに視線が変わり建物がいろいろな方向から美しく見えるようにする
- ・メインストリートに面する区画は建物全体が見渡せるゆとりを確保した配棟計画



+



=

建物本来のフォルムや
ディテール等をあらゆる角度
からプレゼンテーションできる
配棟計画

➤植栽計画

- ・四季の美しさを感じられるオープン外構
- ・多彩な葉色や形が美しい樹種をセレクト
- ・季節感が感じられる低木、地被類をランダムに配植



私募ファンドへの出資・AM受託

- ◆ 戦略的なエクイティ出資を行うことにより、将来的なアセットマネジメントやビルマネジメント等の新規受託を獲得する。2014年のAM受託資産残高目標は前期比20%増の2,982億円。
- ◆ 国内外投資家とのさらなる信頼関係を構築し、新規ファンド組成へつなげる

■ 私募ファンドへの出資・トーセイ・アセット・アドバイザーズ(TAA) AM受託(2013年9月)

東京、大阪、名古屋に所在する居住用不動産3物件を取得するファンドに対して機関投資家とともに当社が一部出資し、TAAがAM業務を受託



ファンド取得物件

■ 物流不動産ファンドへの出資(2013年10月)

神奈川県、千葉県及び大阪府に所在する総額約740億円の物流不動産6物件を取得する特定目的会社に対して当社が一部出資。将来のPM、BMの受託を検討



新ファンドの組成

- ◆一般社団法人環境不動産普及促進機構(以下Re-Seed機構)が運営する耐震・環境不動産形成促進事業において、TAAが第1号案件(官民ファンド※1)のファンド・マネージャーに選定
- ◆Re-Seed機構、TAAおよび当社で投資事業有限責任組合を組成し、省エネ改修事業を行うSPC(新ファンド)へ出資を行った

※1:官民ファンド は当社の呼称です



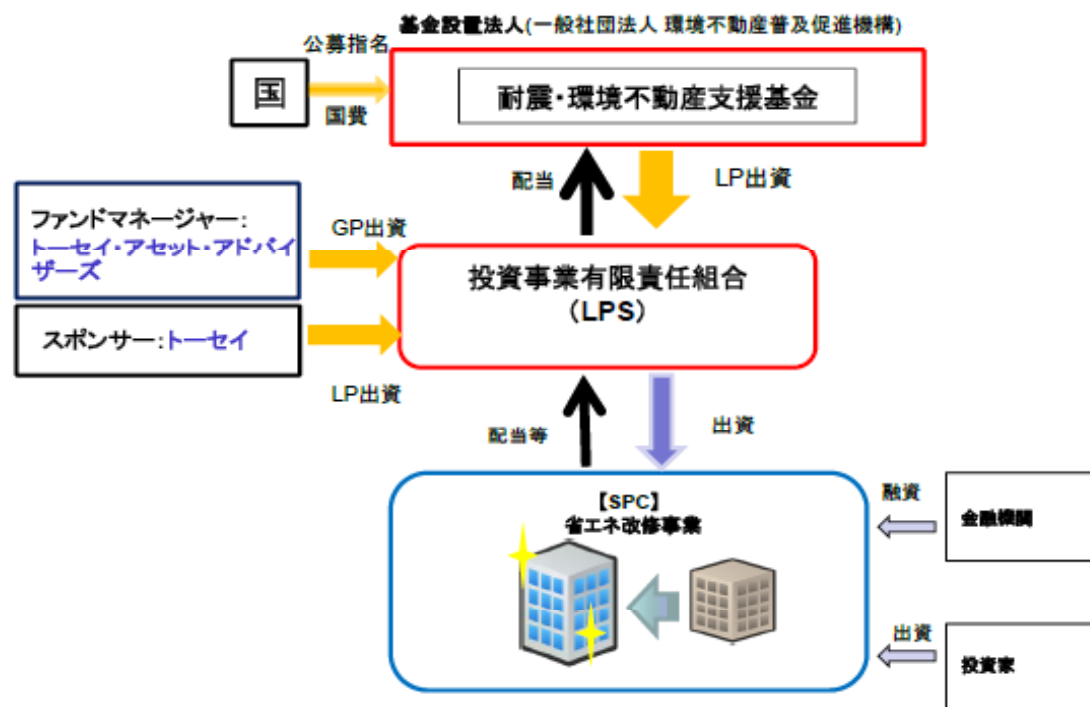
【トーセイグループのエコ活動】

- 2009年「トーセイグループ エコ宣言」を制定
- 屋上庭園や菜園の採用、環境共生型オフィスビルの「CASBEE」Aランク認証取得など、環境配慮型不動産の再生、開発に注力
- 実績とノウハウを活かした事業スキームの提案が本事業の主旨に合致し、トーセイグループとして第1号案件への参画が実現

耐震・環境不動産形成促進事業とは

- 国土交通省、環境省が推進する事業
- 老朽化・低未利用の既存不動産について、国がリスクマネーを供給し、民間の資金やノウハウを活用して耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進
- 地域の再生や活性化、ひいてはまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを目的とする

耐震・環境不動産形成促進事業 第1号案件 スキーム概要



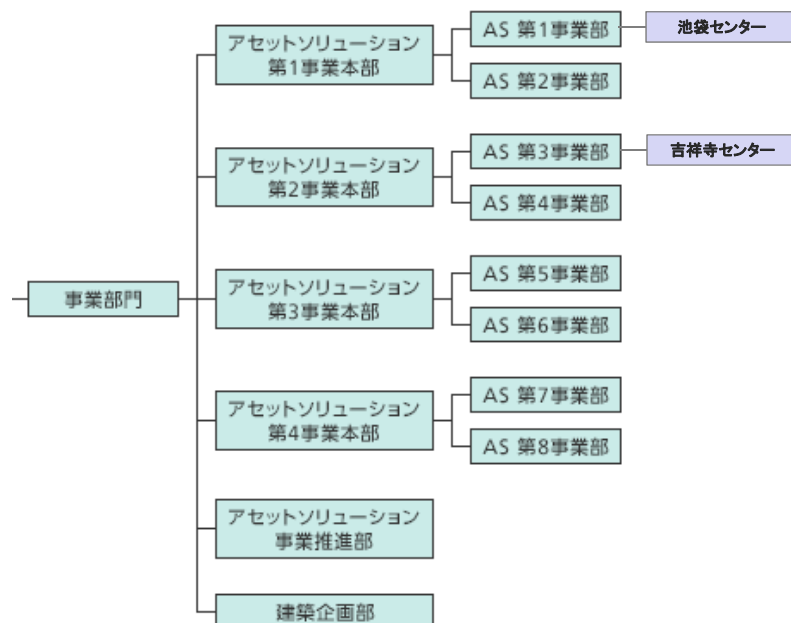
(出典:国土交通省・環境省 平成25年12月20日付プレスリリース)

アセットソリューション事業部門の機動力強化

- ◆ 中期経営計画の基本方針「経営インフラの革新」の総仕上げをするべく、事業部門を再編。より機動的な営業活動を実現し、さらなる成長を目指す
- ◆ グローバル展開を可能にする海外インフラの整備を完了

■事業部門の再編

これまでの4部編成から、4つの本部制を導入しAS事業部を8部新設。部署の新設にともない新部長に7名が昇格。若手人材の登用、機動的な布陣で仕入、販売目標達成を目指す



■グローバルインフラの構築を完了

事業のグローバル化の礎となるインフラの構築が完了

- 2012年1月
● 現地法人 Tosei Singapore Pte.Ltd. 設立
ー2013年10月より海外赴任者を派遣し、マーケティング活動を開始
- 2012年12月
● NAI トーセイ・ジャパン 設立
ー台湾投資家の不動産投資ツアーを開催し、仲介・コンサルにおける台湾ルートを開拓
- 2013年3月
● シンガポール証券取引所 メインボードに上場
ー上場にともないIFRS (国際会計基準)を適用
- 2013年7月
● シンガポール証券取引所 にて株式流通開始

株式分割および単元株制度の採用／配当推移

株式分割および単元株制度の採用（2013年6月5日公表）

当社は2013年7月1日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実施。

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株式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

2013年7月1日を効力発生日として単元株制度を採用。単元株式数は100株となり、2013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株に変更済み。

※なお、当社は7月26にシンガポール証券取引所において260万株の新株発行を行ったため、2013年11月末時点の発行済株式総数は**48,284,000株**であります。

配当推移

	年間配当金				
	2010年11月期	2011年11月期	2012年11月期	2013年11月期 (予定)	2014年11月期 (2014/1/14予想)
1株当たりの配当金 (円)	500.00	500.00	600.00	8.00	10.00

※2012年11月期までの1株あたり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しています。

<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

グループ概要

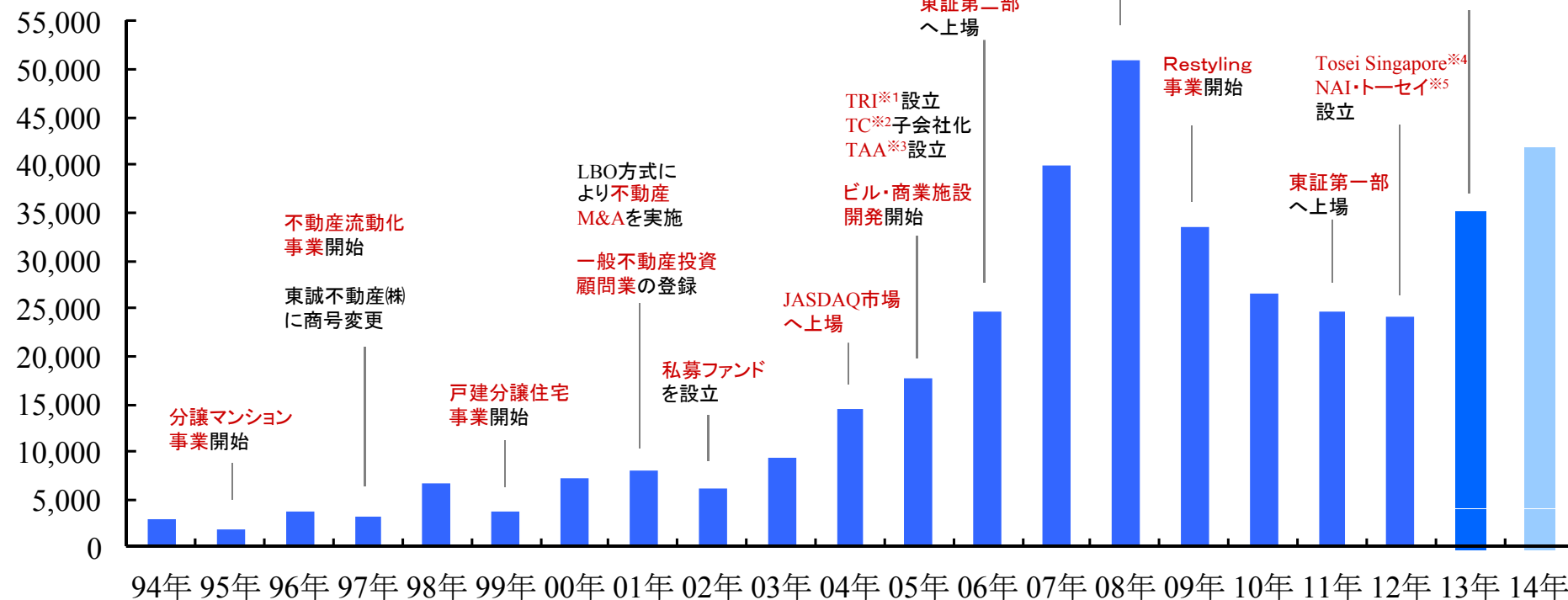
2013年11月30日現在



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	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	■発行済み株式総数／ ■株主数／ ■所有株数別株主構成比／ 48,284,000株 8,984名 ・個人・その他 ・金融機関 ・外国法人等 ・その他法人等 ・証券会社 48.82% 20.55% 13.87% 13.36% 3.40% (23,571,688株) (9,921,500株) (6,697,993株) (6,452,600株) (1,640,219株)		
従業員数	120名(単体) 227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		

売上高
(百万円)

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、代表取締役就任



※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

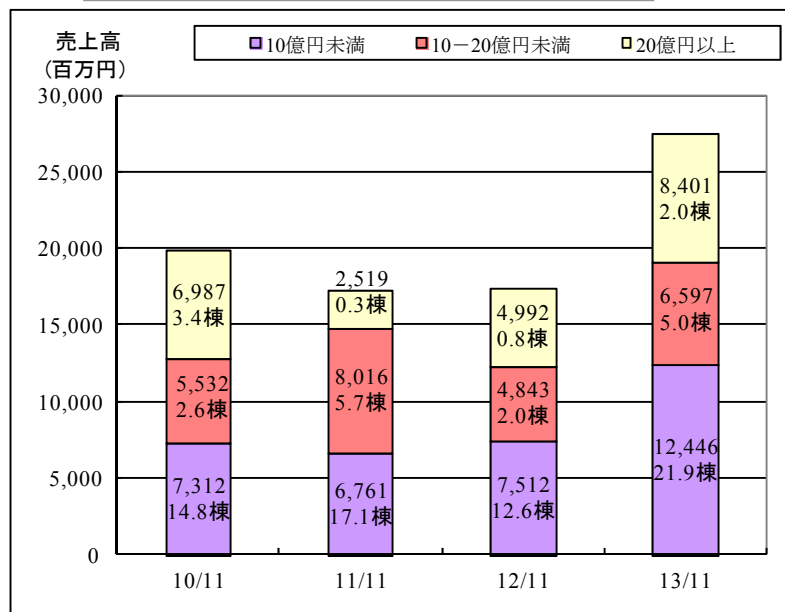
※3 TAA⇒トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

※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、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。

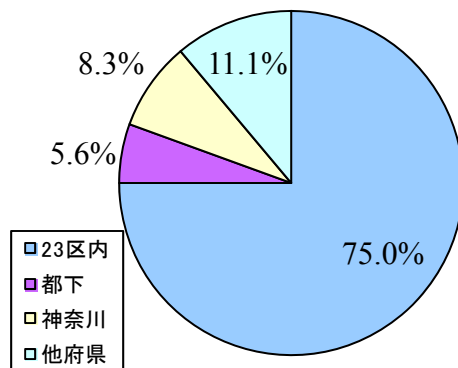
	2010年11月期		2011年11月期		2012年11月期		2013年11月期		13年11月末 棚卸残高 (棟数)
	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	
20億円以上	6,987	3.4	2,519	0.3	4,992	0.8	8,401	2.0	1.0
10-20億円未満	5,532	2.6	8,016	5.7	4,843	2.0	6,597	5.0	7.0
10億円未満	7,312	14.8	6,761	17.1	7,512	12.6	12,446	21.9	64.0
計	19,832	20.8	17,297	23.1	17,348	15.4	27,445	28.9	72.0

資産の内訳 ー 期末保有物件、販売物件統計 ー

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月期における、棚卸資産の総数は72件、
そのうち54件(約75.0%)が東京23区内。



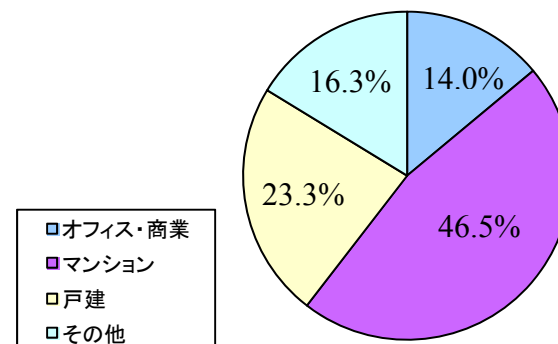
物件タイプ	件数	比率
23区内	54件	75.0%
都下	4件	5.6%
神奈川	6件	8.3%
他府県	8件	11.1%
計	72件	100.0%

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
オフィス・商業	6件	14.0%
マンション	20件	46.5%
戸建	10件	23.3%
その他	7件	16.3%
計	43件	100.0%

<資料編>
Ⅱ. 不動産市況の状況

不動産流動化市場規模(23区)

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。

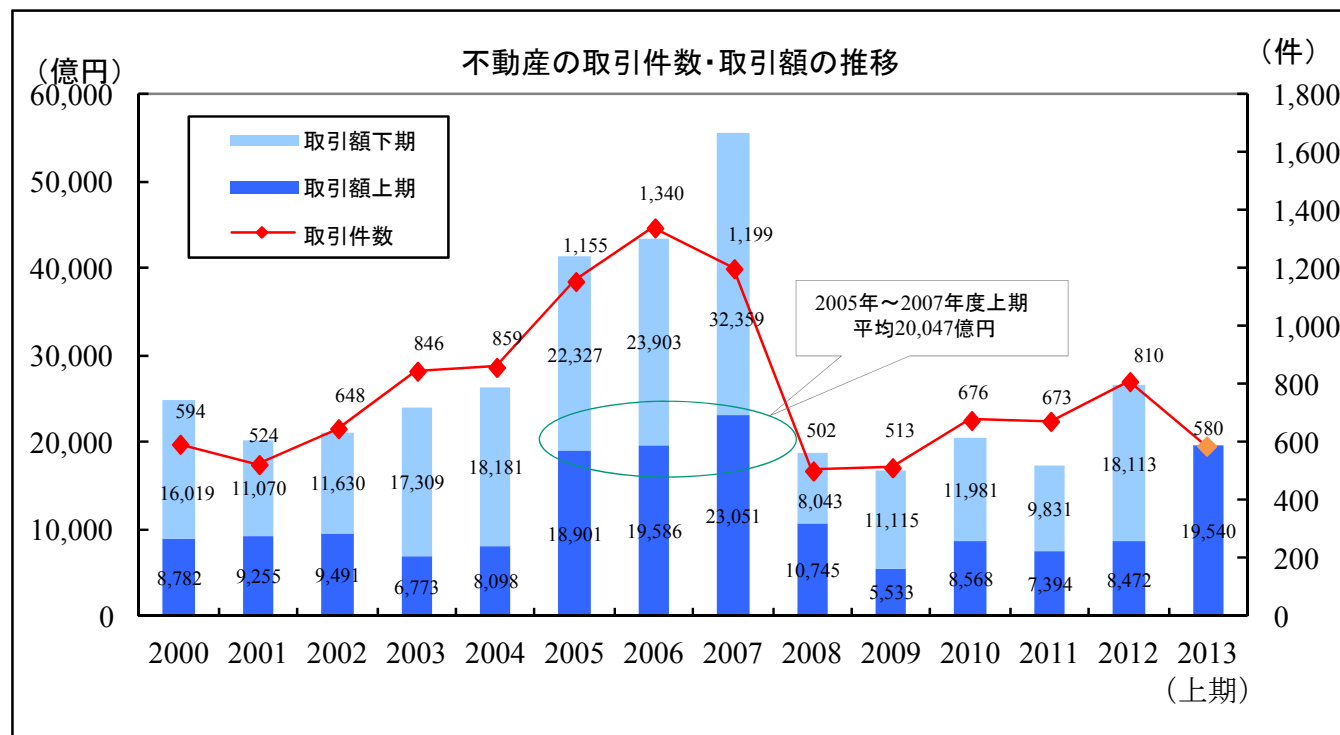
*² 23区の賃貸マンション・アパートのみ。分譲マンションは含まず。

*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。

上場企業等の不動産取引

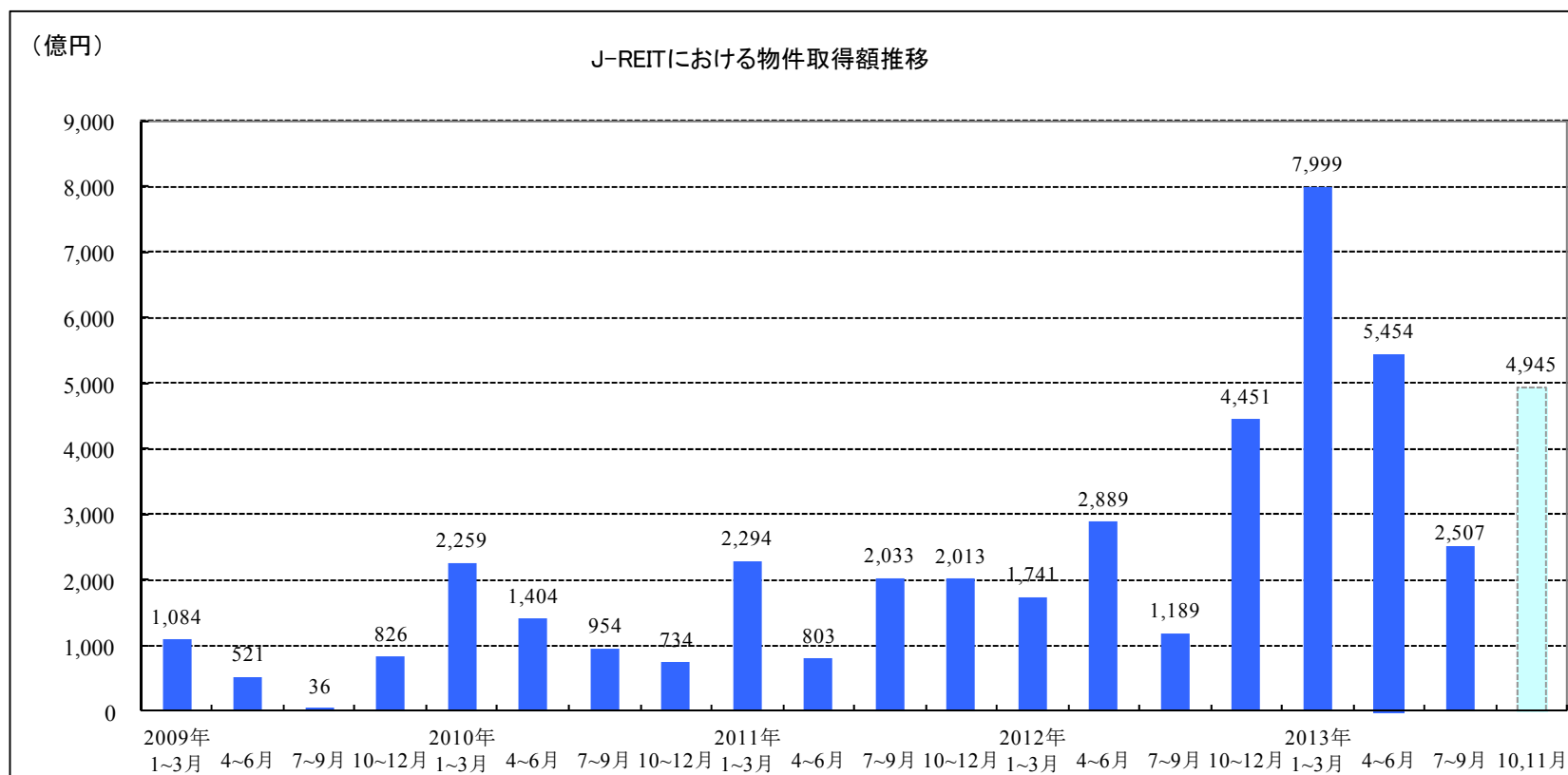


	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年 (上期)
取引額	24,801	20,325	21,121	24,082	26,279	41,228	43,489	55,410	18,788	16,648	20,549	17,225	26,585	19,540
取引件数	594	524	648	846	859	1,155	1,340	1,199	502	513	676	673	810	580
平均単価	41.8	38.8	32.6	28.5	30.6	35.7	32.5	46.2	37.4	32.5	30.4	25.6	32.8	33.7

出所：都市未来総合研究所

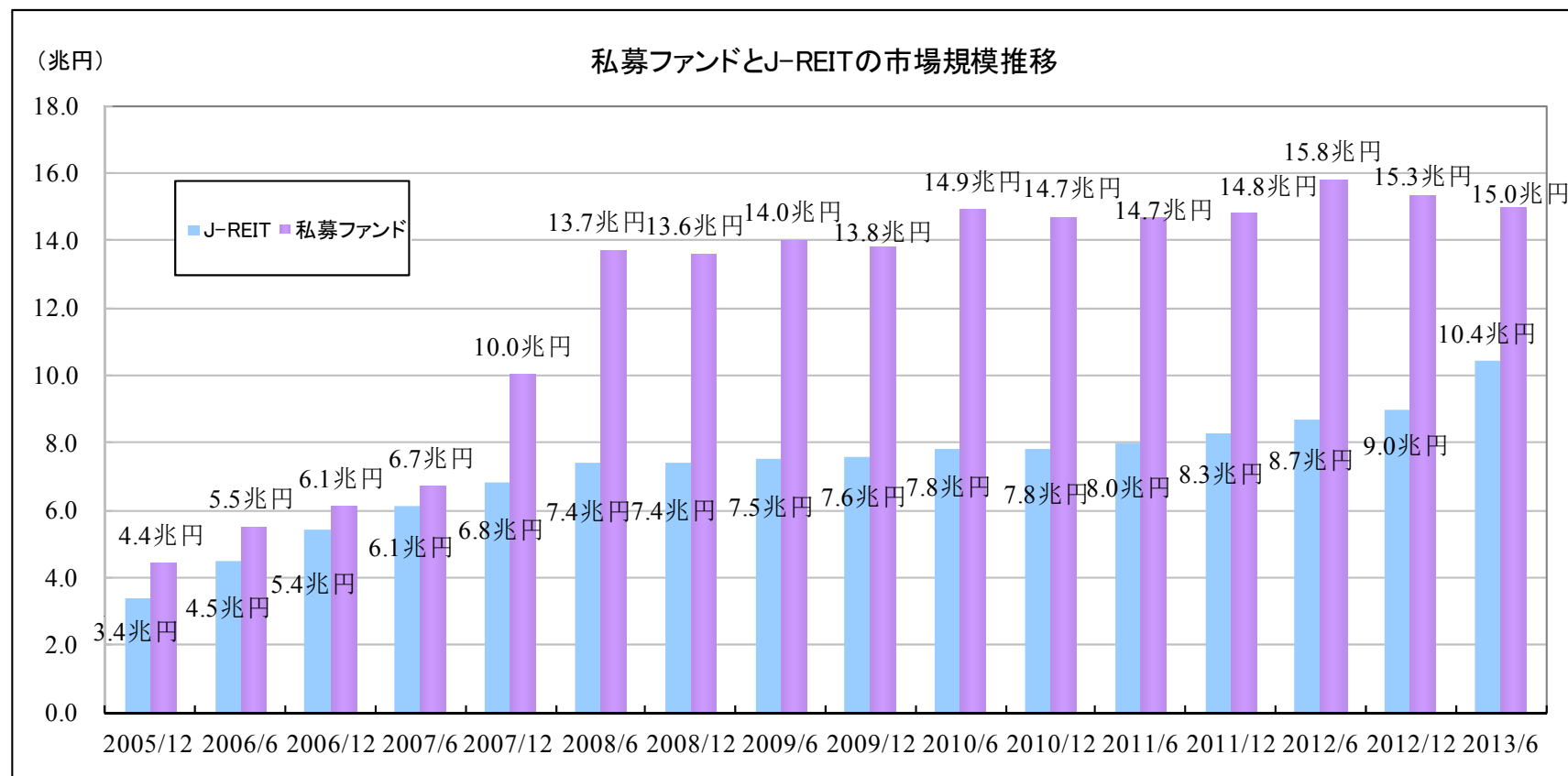
2013年度上期の不動産取引件数は580件、取引額は19,540億円となった。

J-REITをはじめとする国内不動産ファンドおよび、海外投資家による物件取得増加が大きく寄与し、取引金額は、世界金融危機前の2005年～2007年度上期平均である20,047億円に迫る水準まで回復した。



出所:ARES

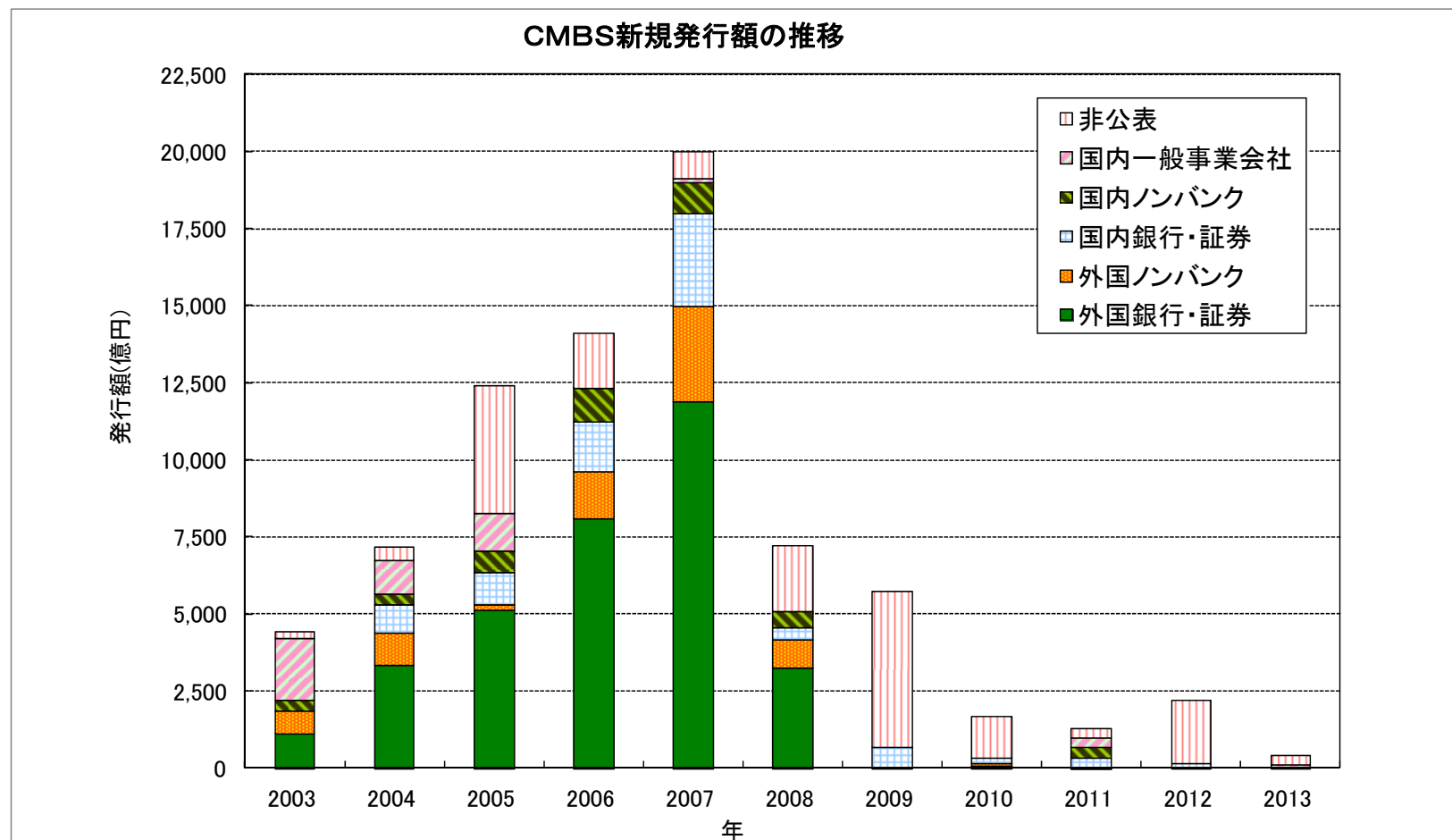
J-REITの資金調達環境が改善され、新規上場や増資等が行われたことを背景に、物件取得が増加した。2013年のJ-REITにおける物件取得額は、11月末時点で累計20,906億円に達し、2012年の年間累計額(10,270億円)の2倍に迫る勢いで推移している。



出所：三井住友トラスト基礎研究所

上記グラフ記載の国内特化型不動産私募ファンド15.0兆円と、グローバルファンドの国内不動産運用資産額1.7兆円を合計すると、2013年6月末の不動産私募ファンドの規模は16.7兆円、J-REITの10.4兆円を加えると、市場規模は27.1兆円となった。不動産取引市場の好調を背景に売買取引が活発化し、既存ファンドの物件売却が進む動きも見られたが、新規ファンドの組成もあり、昨年末の市場規模26.5兆円を上回る規模となっている。

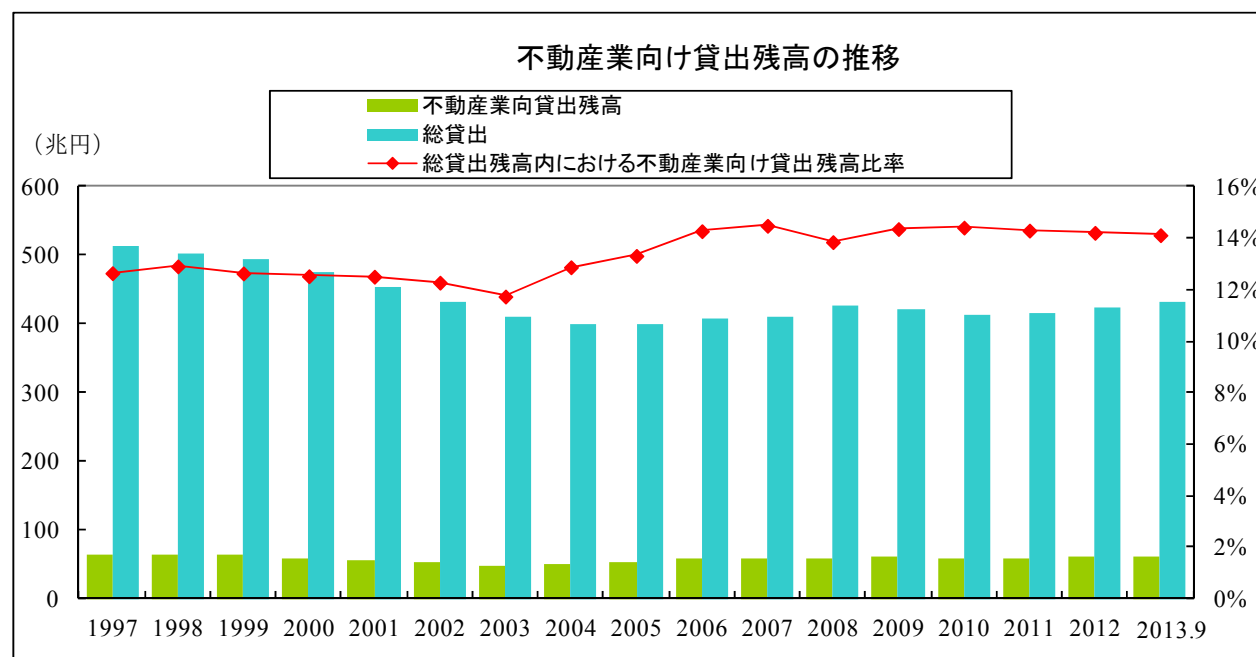
CMBS新規発行額



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。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2013年には過去10年間で最低額の約434億円となった。

国内銀行の不動産業向け貸出残高

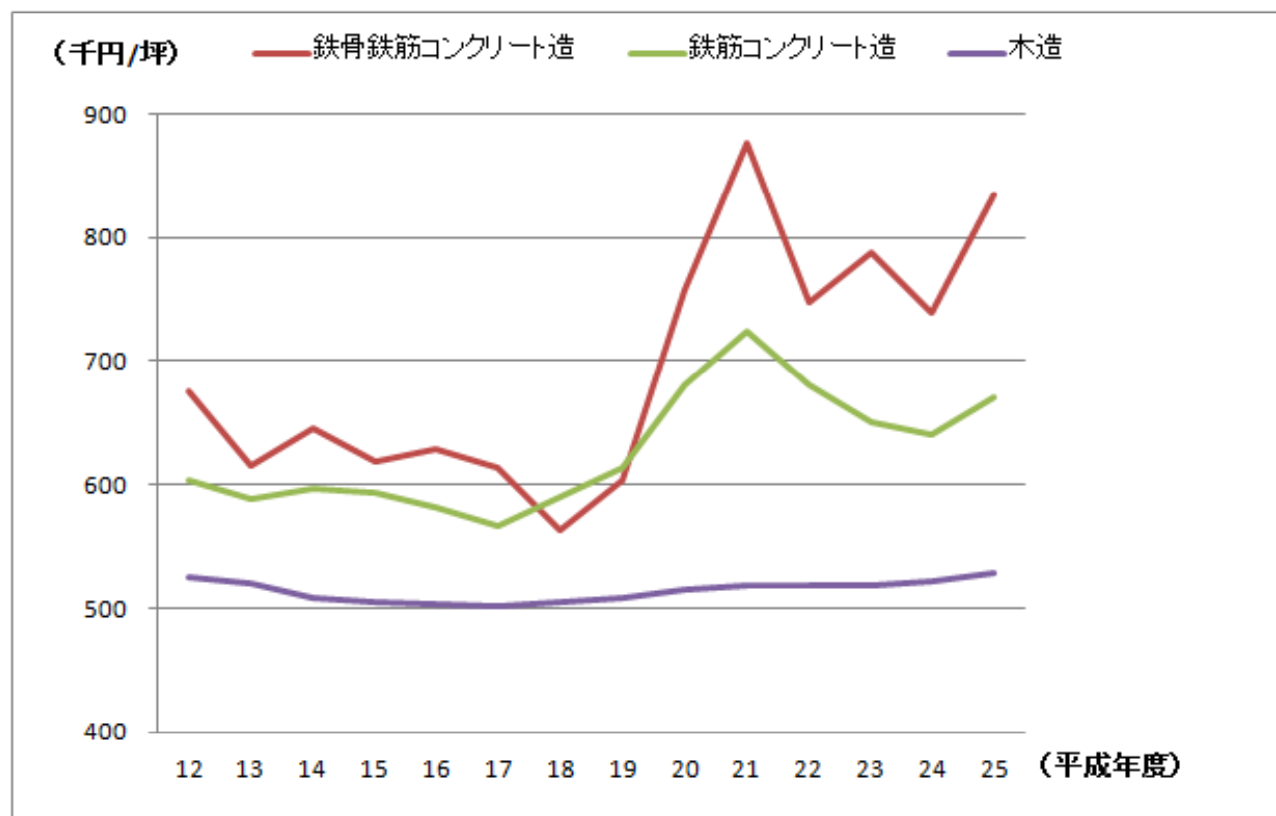


年度	総貸付	不動産業向け	不動産業向け 貸出残高比率
1997	513.7兆円	65.0兆円	12.7%
2003	409.9兆円	48.2兆円	11.8%
2010	413.2兆円	59.6兆円	14.4%
2011	416.2兆円	59.6兆円	14.3%
2012	423.9兆円	60.3兆円	14.2%
2013.9	431.8兆円	61.0兆円	14.1%

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9月の不動産向け貸出残高は61.0兆円。一般企業向け資金需要が低迷する中、総貸出残高431.8兆円に占める比率は14.1%と依然として高水準にある。

建築費坪単価推移(構造別)



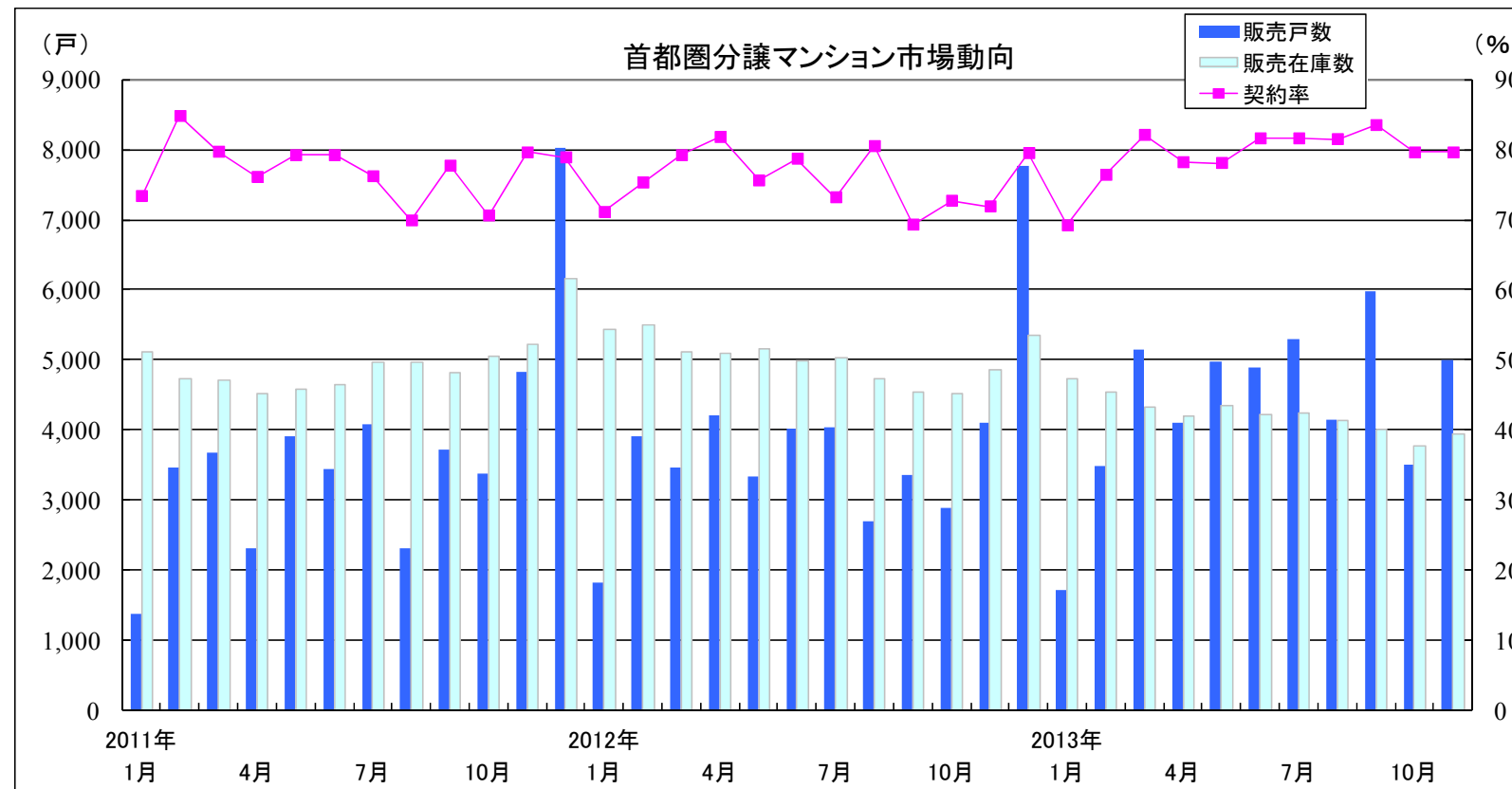
(単位:千円/坪)

平成	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
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	834.2
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	670.9
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	528.2

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による人手不足を原因とした労務費高騰により、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。

新築分譲マンション市場①



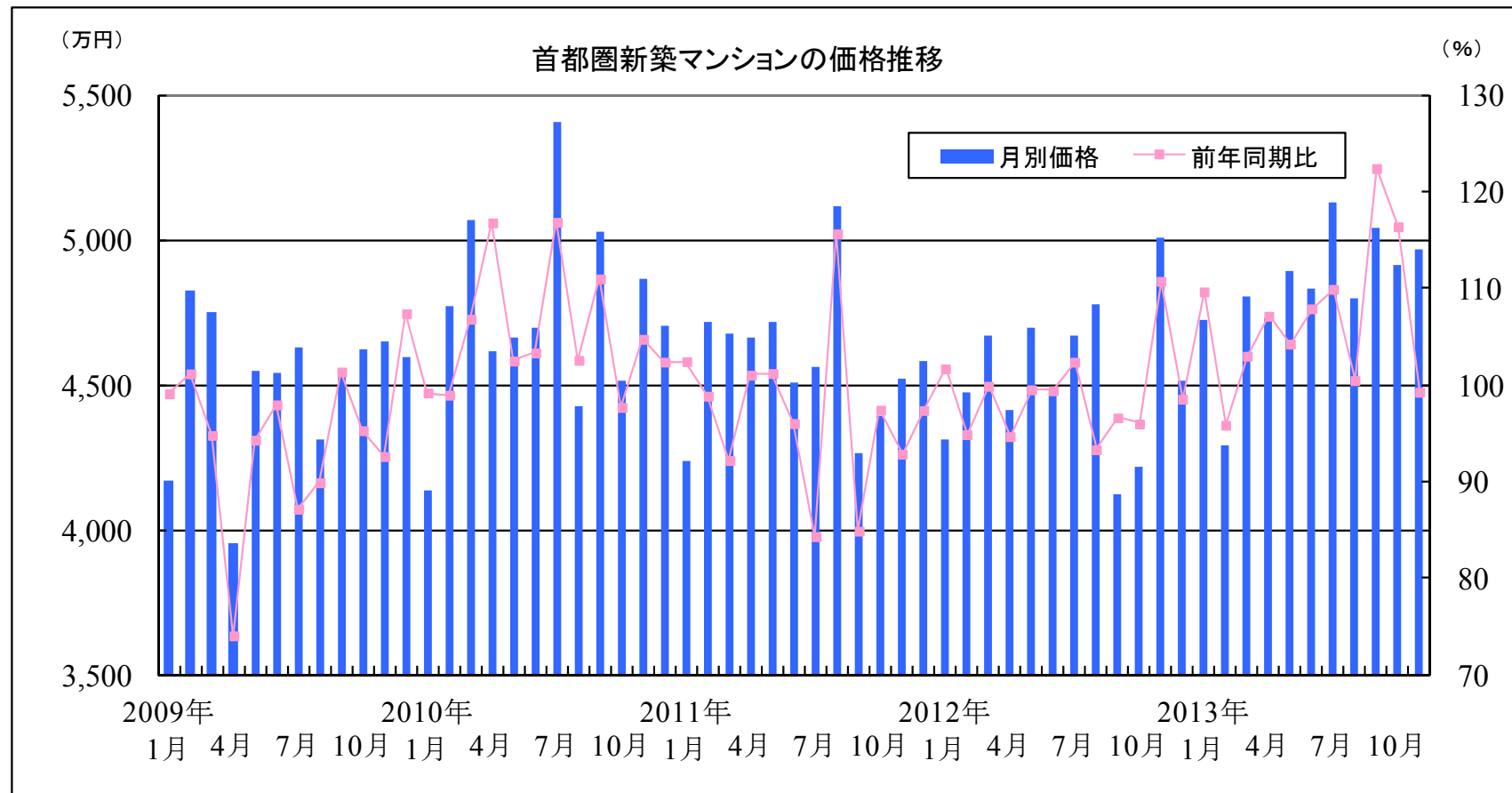
首都圏マンション供給戸数

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013(予測)	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	56,000	56,000
前年比	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	22.4	-0.1	2.5	22.8	0.0

2013年12月時点予想
出所：不動産経済研究所

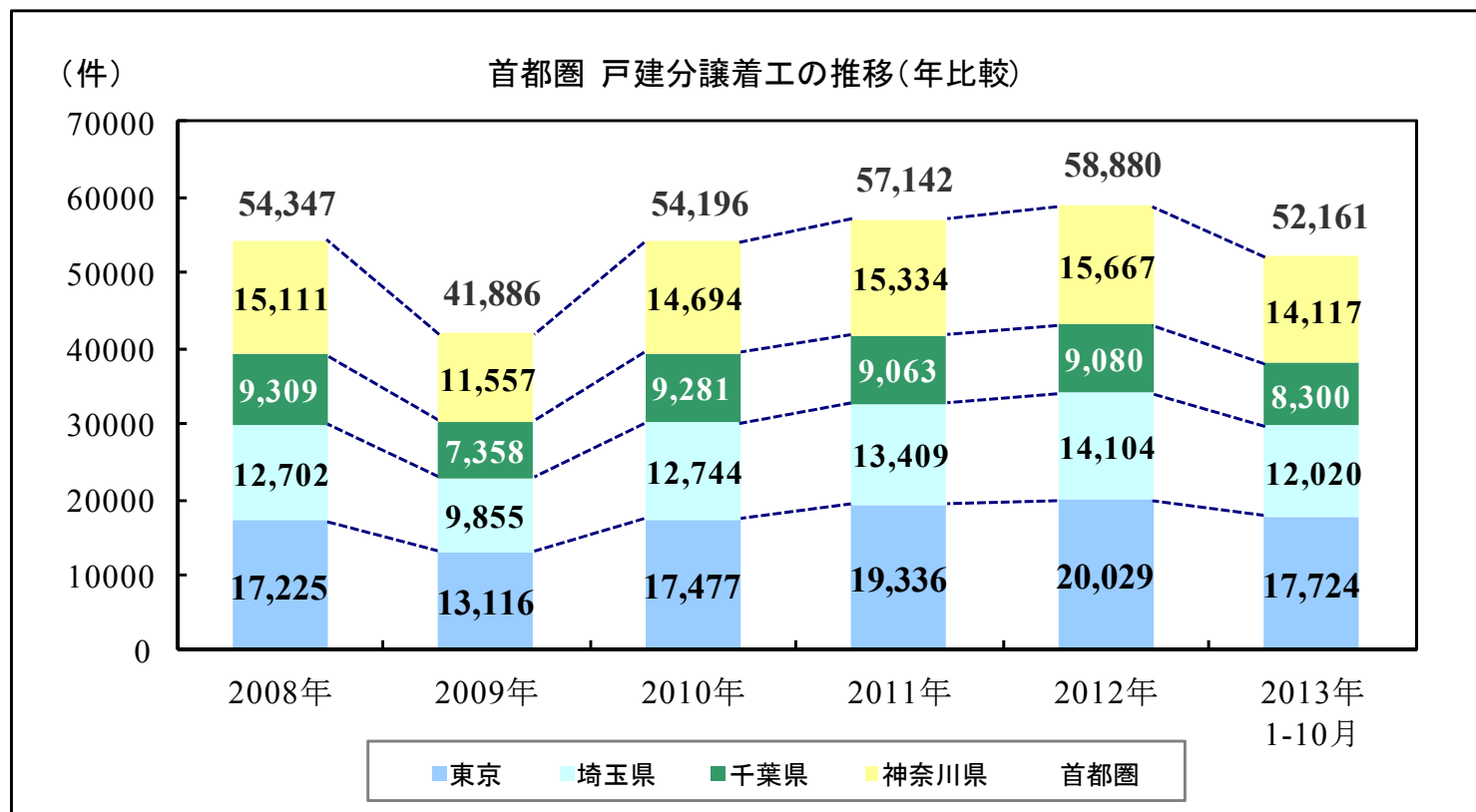
契約率は、2010年から好不調の目安とされる70%をほぼ上回り、堅調に推移している。
アベノミクス効果もあり、2013年の首都圏マンション供給戸数は前年比大幅増の56,000戸となる見込み。2014年も横ばいに推移する見通しとなっている。

新築分譲マンション市場②



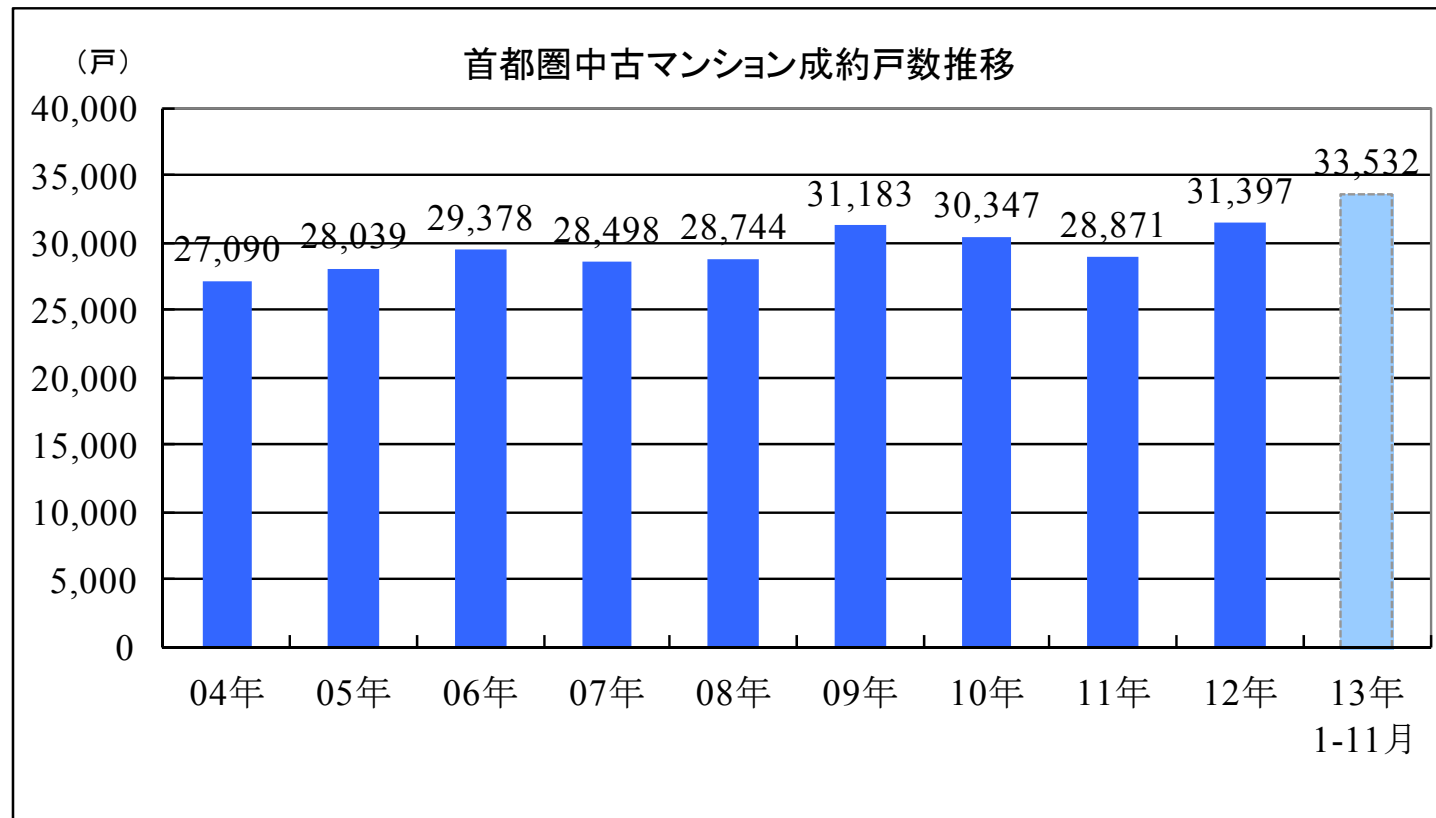
出所:不動産経済研究所

首都圏新築マンションの価格は2009年を底に2010年は上昇に転じたものの、2011年以降は再度下落傾向にあった。2013年は再度回復に向かっており、ほぼ堅調に推移している。



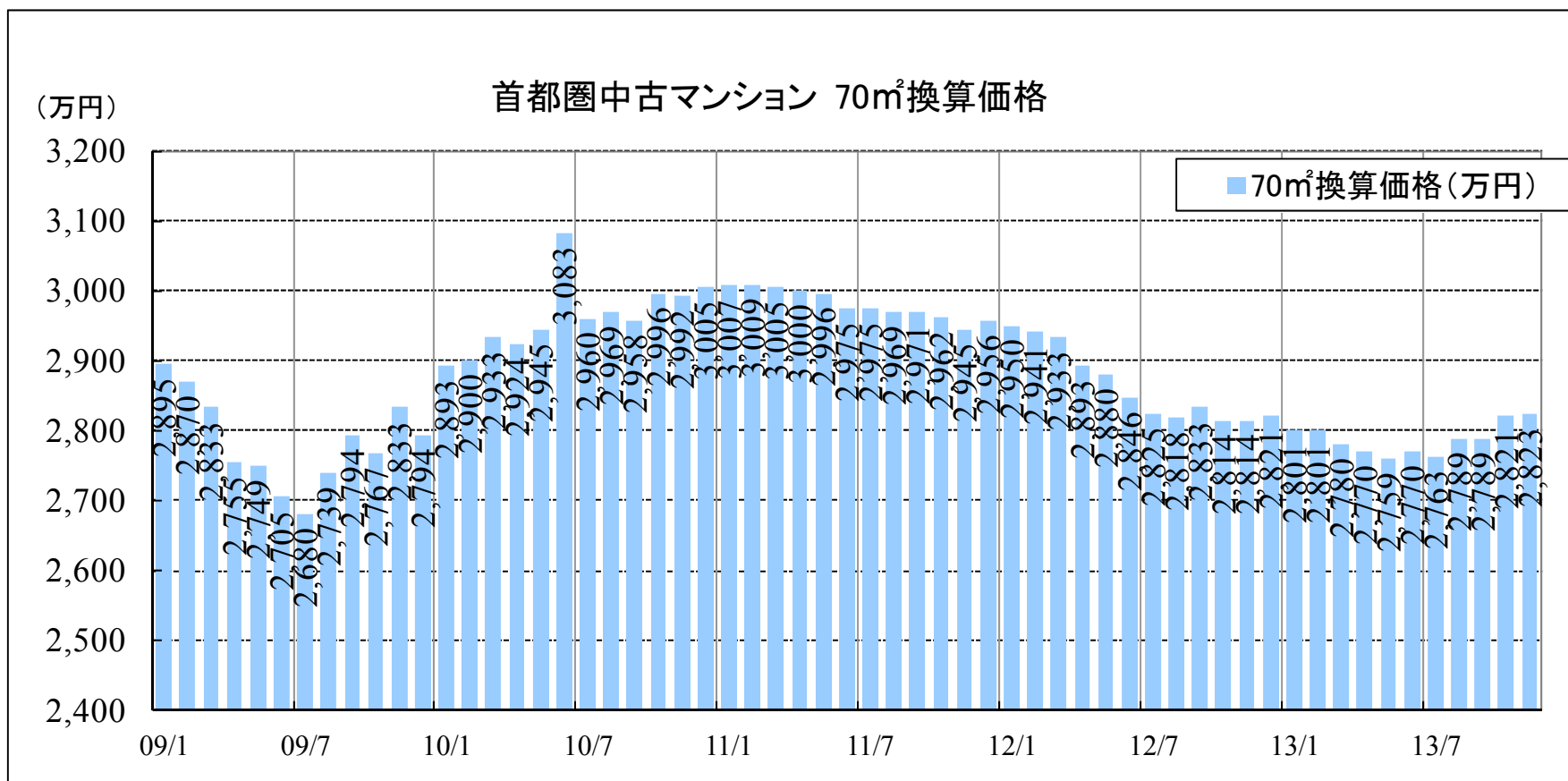
出所:国土交通省

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件となった。
2013年1月～10月も前年同期比を上回る水準で推移しており、52,161件となった。



出所: REINSデータをもとに当社作成

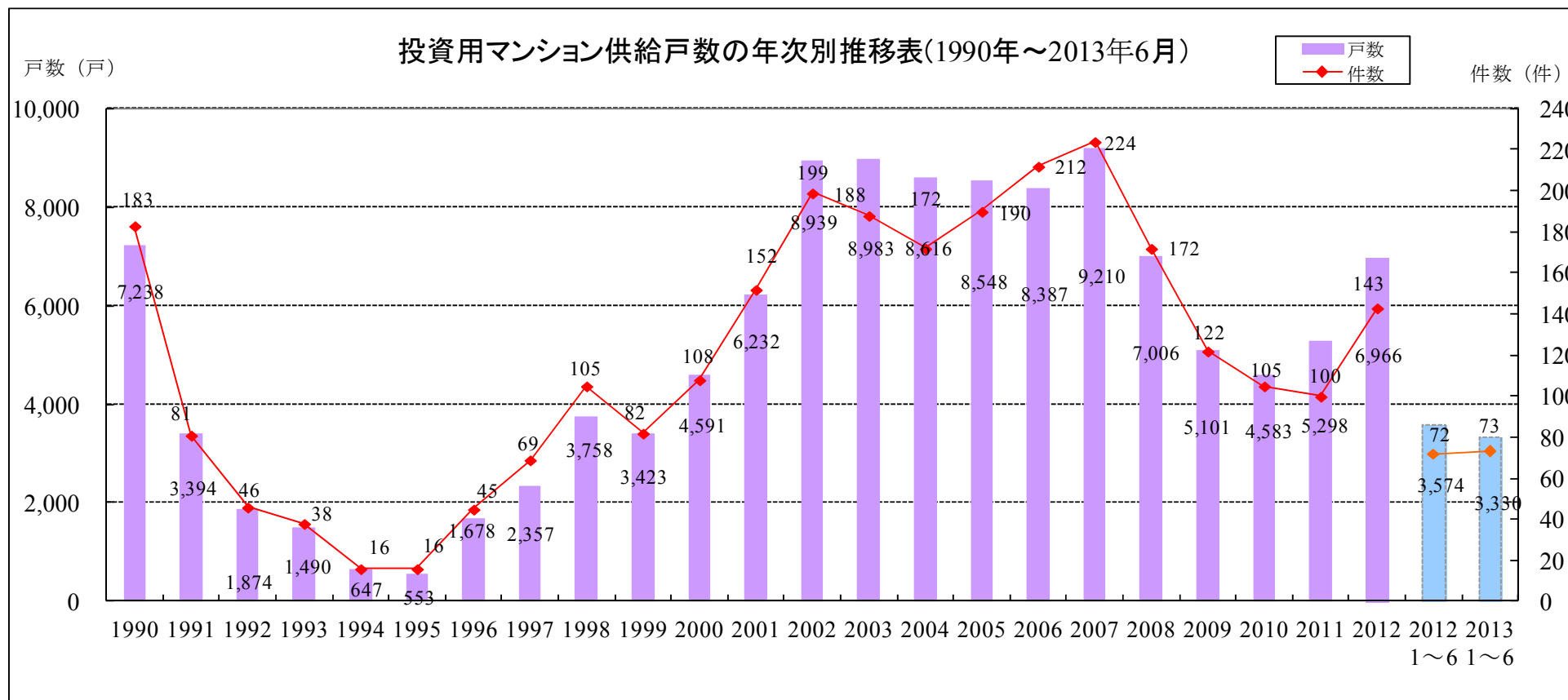
首都圏の中古マンション成約戸数は、流通促進に向けた法制度の整備が進んだことや、新築に比較し安価であること等が見直され、2009年と2010年は2年連続で3万戸を超えて推移した。2011年は東日本大震災があったため減少したが再度回復し、2012年8月より15カ月連続で前年同月を上回って推移している。



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、2011年2月までは上昇傾向にあった。その後、再び下落傾向にあったものの、2012年9月には下落基調に歯止めがかかり、以降緩やかに上昇傾向が続いている。

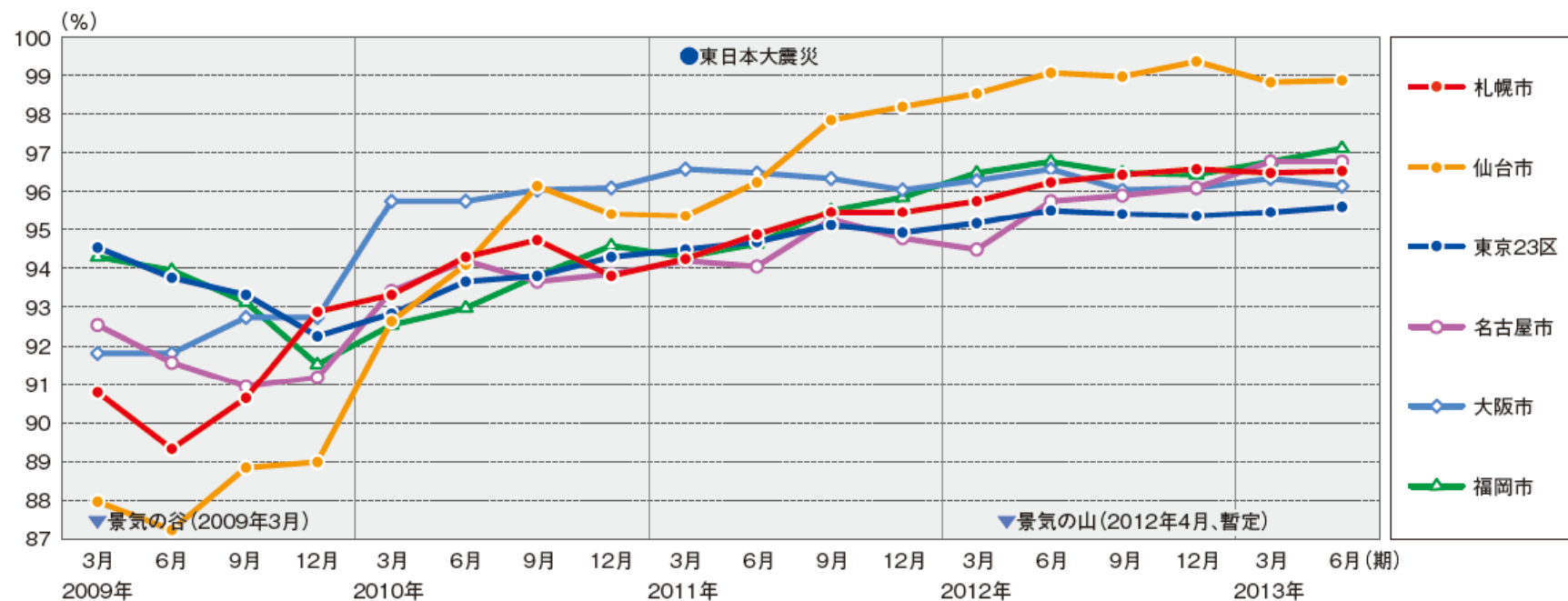
投資用マンションの供給動向



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2013年上期は前年同期とほぼ同程度に推移し、件数は73件、戸数は3,330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。

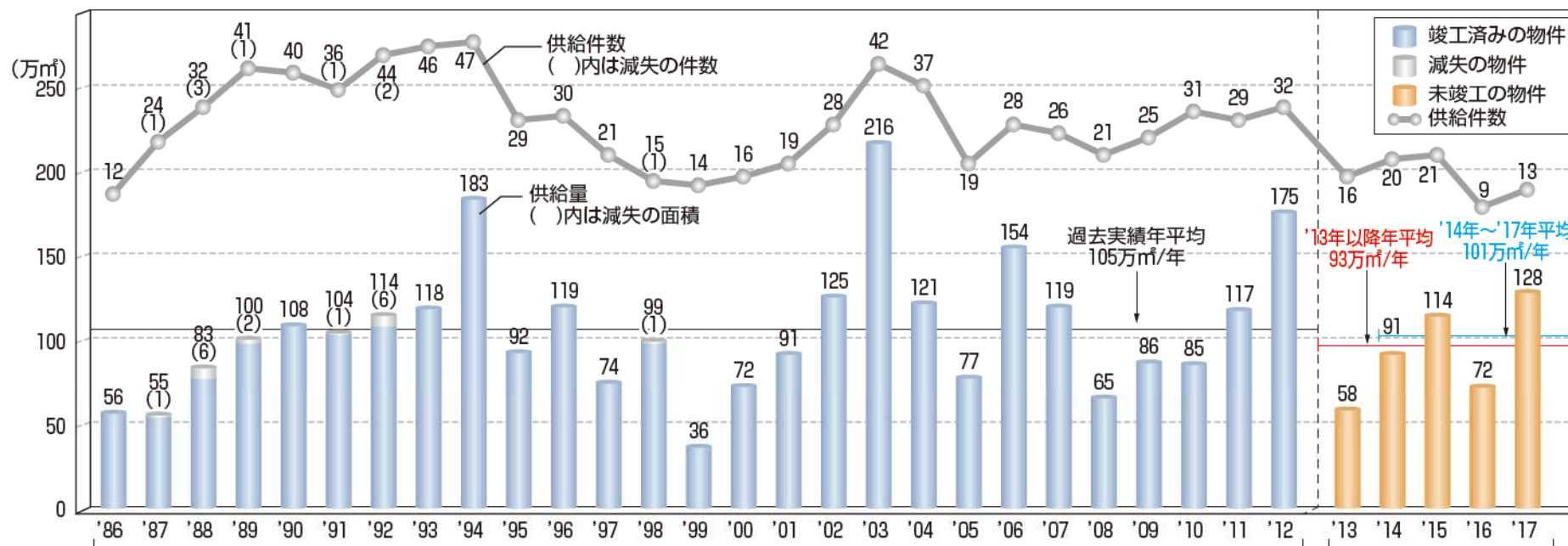
注2：平均稼働率は期中(6ヶ月間)の単純平均値。(稼働率 = 賃貸床面積 ÷ 賃貸可能床面積)

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

23区大規模オフィス(1万㎡以上)の供給量



1986~2012年までの

① 供給件数 784件 ③ 総供給量 2844万㎡ ⑤ 既存ストック 2827万㎡
② 減失件数 9件 ④ 総減失量 17万㎡

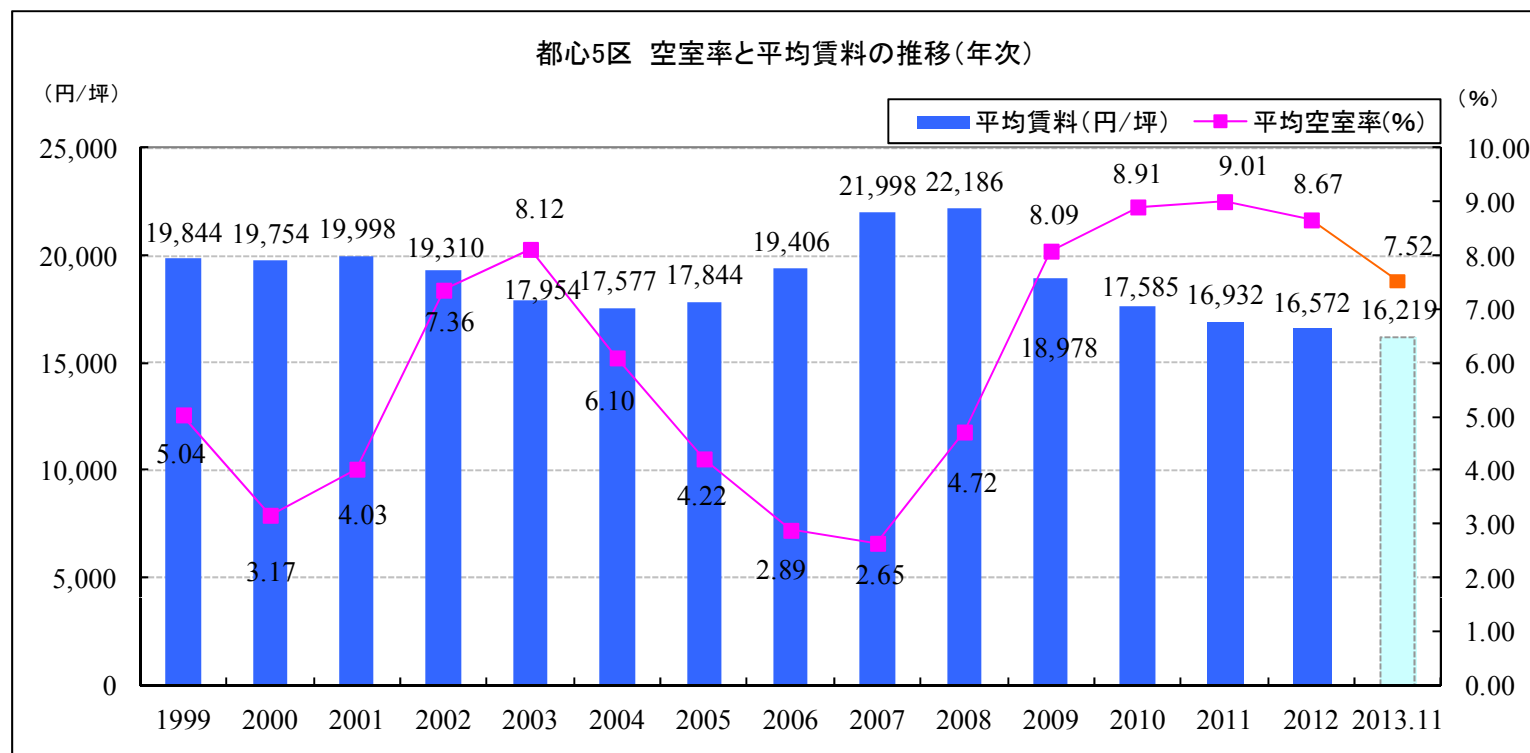
2013~2017年までの

① 供給件数 79件
② 総供給量 463万㎡

出所: 森ビル

東京23区大規模オフィス(1万㎡以上)の2012年の供給量は、175万㎡(52.5万坪)となった。2013年~2017年の予測は1986年以降の過去平均である105万㎡(31.5万坪)を下回って推移する見通し。

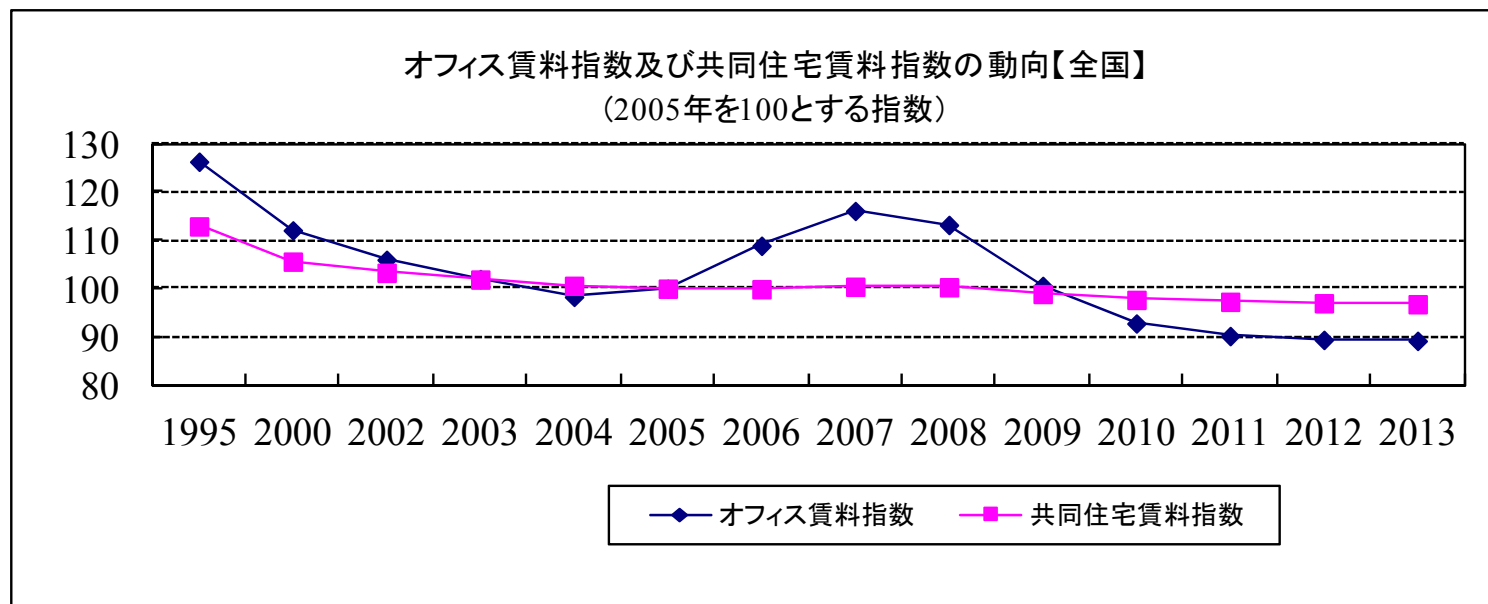
森ビル調査(2012年12月末)
調査対象:
事務所延床面積10,000㎡以上
ビル棟数(ストック)775棟
延床面積(㎡) 2827万㎡
(坪換算で8,551,675坪)



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緩やかに回復傾向にあり、2013年11月末は7.52%となった。平均募集賃料は、2009年以降下落傾向が続いていたものの、2013年10月には1年4ヶ月ぶりに上昇が見られるなど、回復が期待される動き。

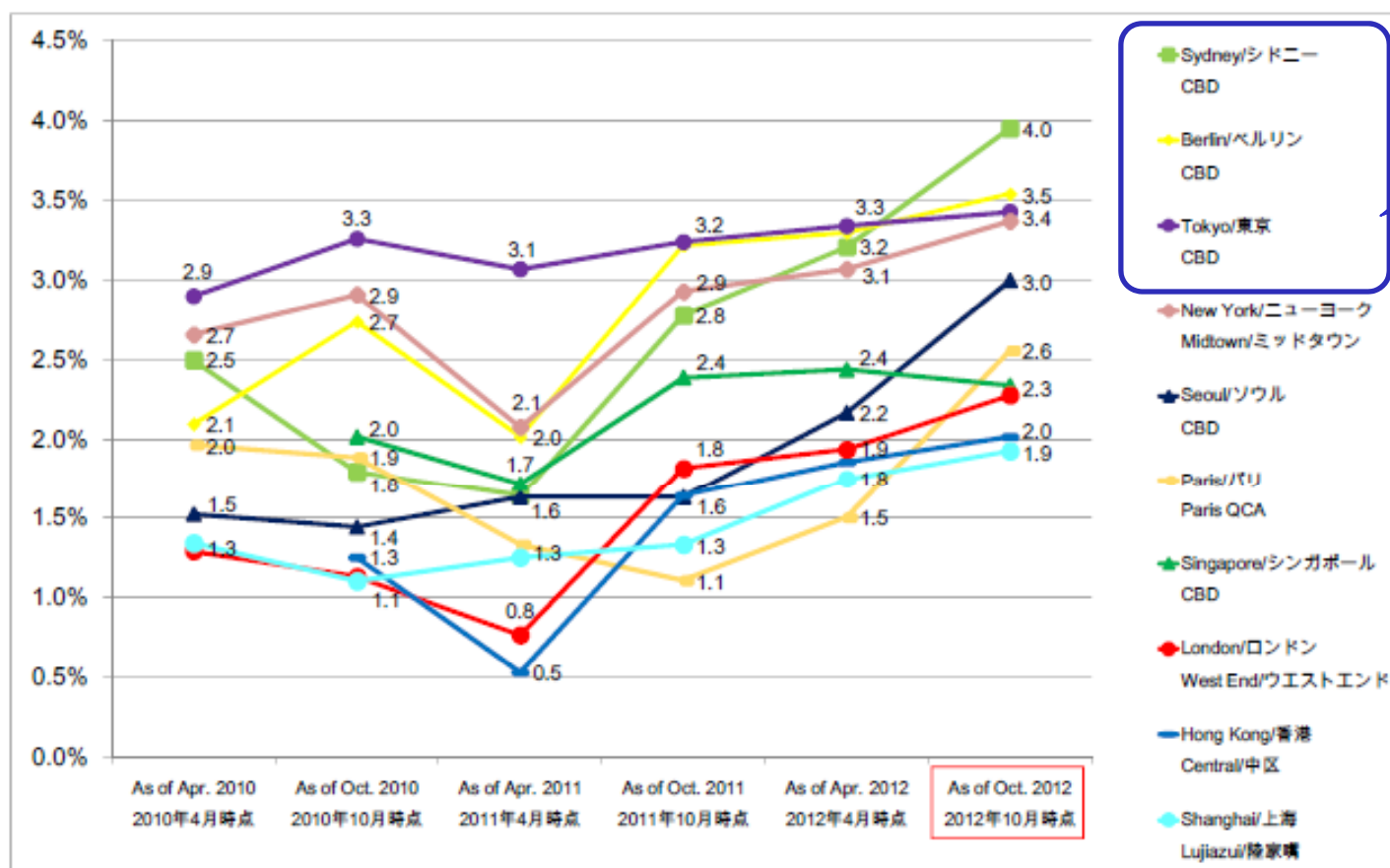
三鬼商事調査(2013年11月末)
調査対象:都心5区の基準階面積が100坪以上の
主要貸事務所ビル
ビル棟数(ストック) 2,647棟
延床面積(坪) 12,015,901
貸室面積(坪) 7,122,903 ①
空室面積(坪) 535,803 ②
空室率 ②÷①=7.52%



※毎年9月時点の調査結果
出所: (財)日本不動産研究所

2013年の全国賃料指数動向は、オフィス賃料指数は89.2で前年比変動率が-0.2%、共同住宅賃料指数は96.8で前年比変動率が-0.2%となり、どちらも下落が続いている。ただし、オフィス賃料指数においては東京圏で上昇に転換しており、今後全国で底打ちの見通し。

プライムオフィス市場のイールドギャップ各国比較

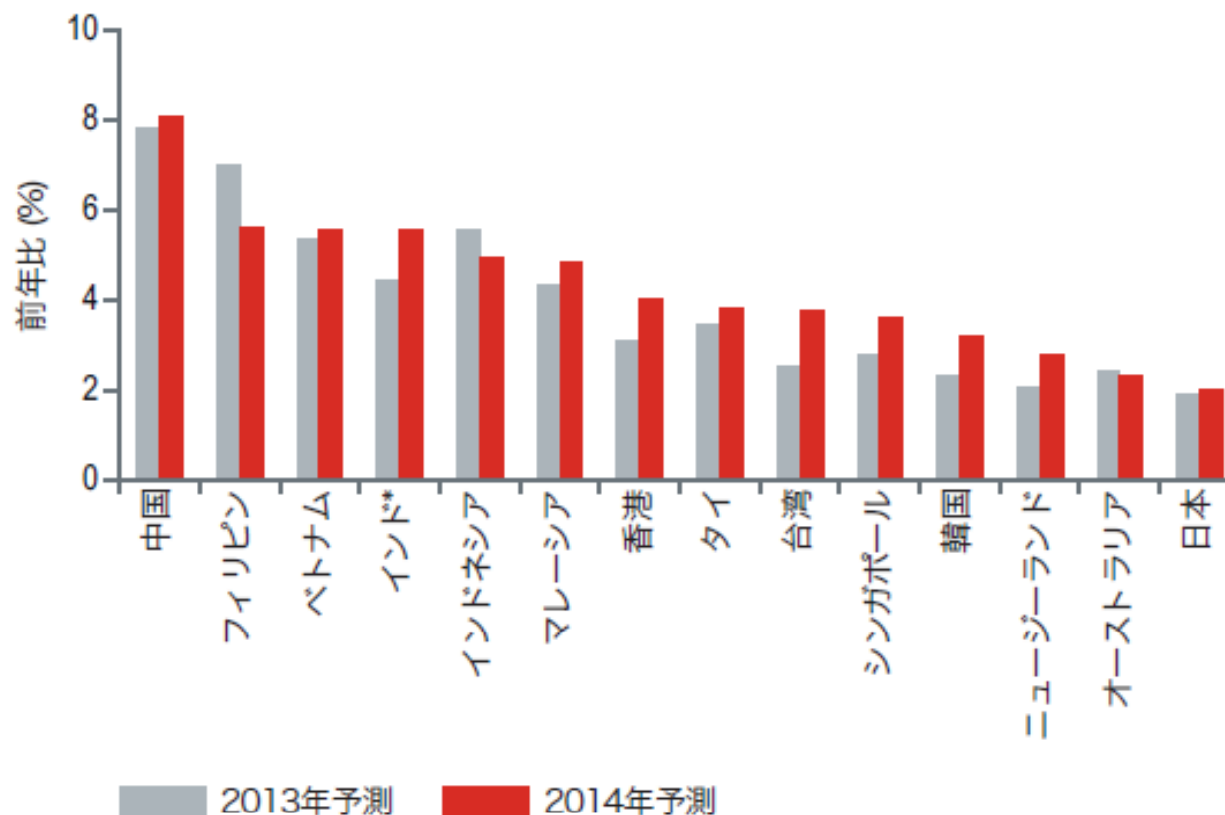


1位 シドニー 4.0
2位 ベルリン 3.5
3位 東京 3.4

出典: 日本不動産研究所

東京のイールドギャップはシドニー（オーストラリア）、ベルリン（ドイツ）に次いで3位に位置している。東京は他の国際都市に比して安定的に高い水準を保っている。

アジア太平洋地域のGDP成長率



出所: IHS Global Insight 2013年10月

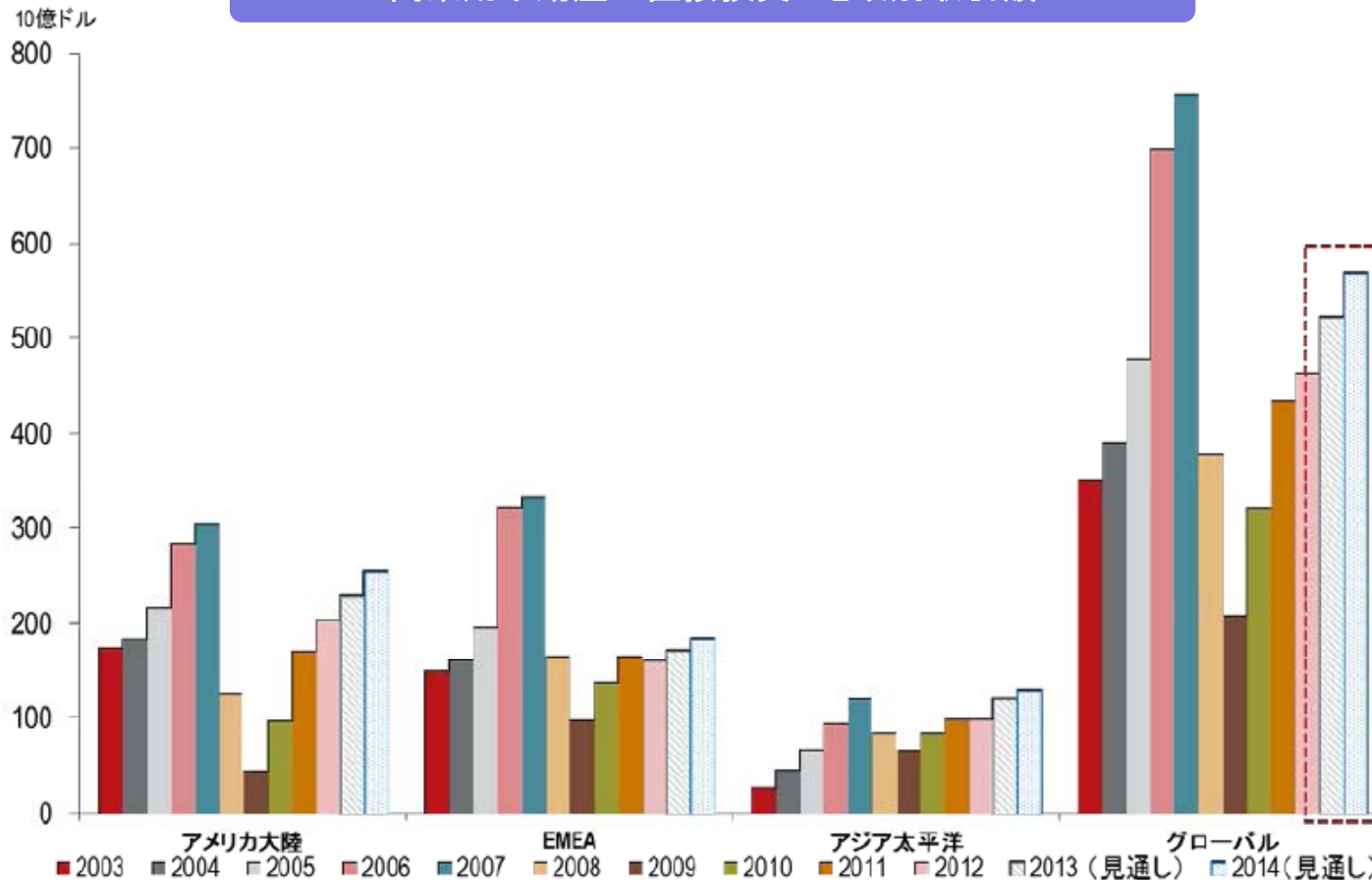
* インドのGDPは財務年度ベース

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、引き続き中国が地域経済をリードし、堅調な伸びを見せているものの各国まちまちな状況。日本は回復が続く、その他も2014年は概ね2013年を上回る見通し。

アジア太平洋地域の不動産投資動向①

商業用不動産の直接投資 地域別取引額



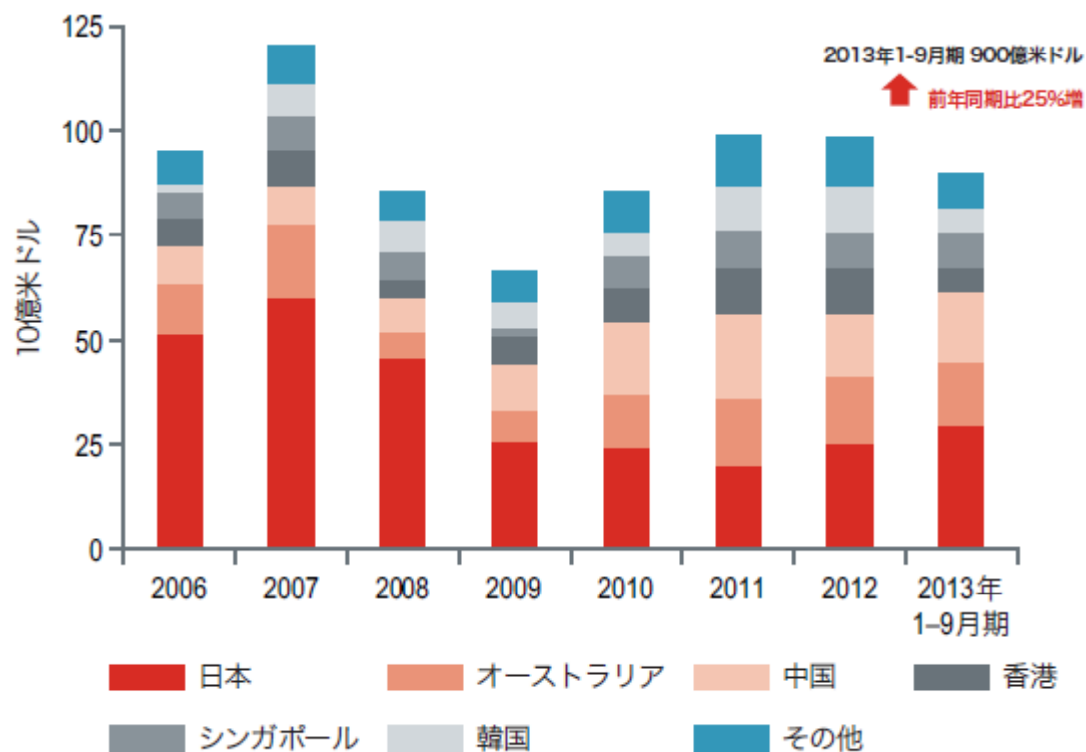
EMEA: Europe, the Middle East and Africa

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3割を占め、2009年を底に上昇傾向が続いている。2013通年の世界商業用不動産投資額は4,750億ドル～5,250億ドルとなる見通しで、2014年通年の取引額は2013年取引額をさらに10%上回ると予測されている。

アジア太平洋地域の不動産投資動向②

商業用不動産の国別直接投資額推移

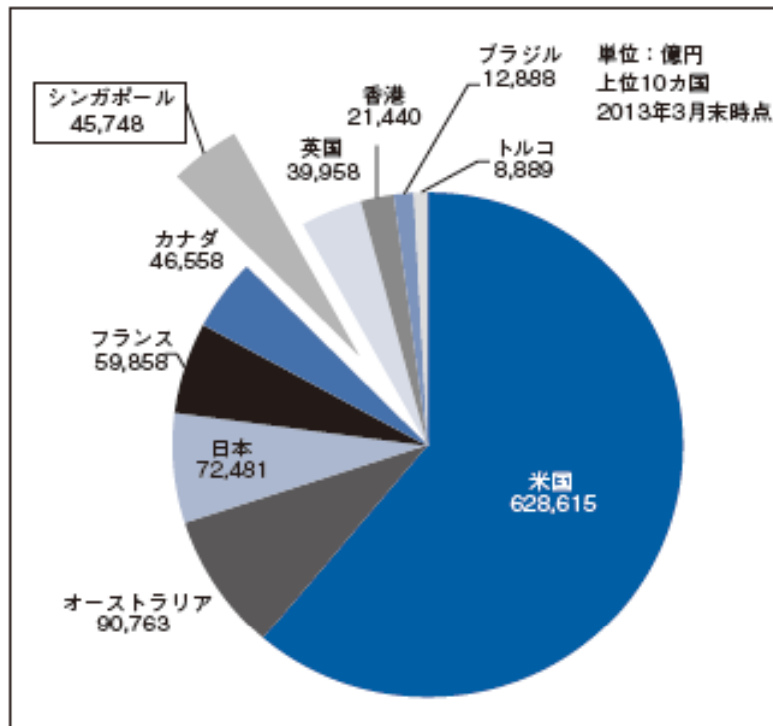


オフィス、リテール、ホテル、インダストリアルのセクターで500万米ドル超の取引を集計
出所: ジョーンズ ラング ラサール (Real Estate Intelligence Service)
2013年第3四半期

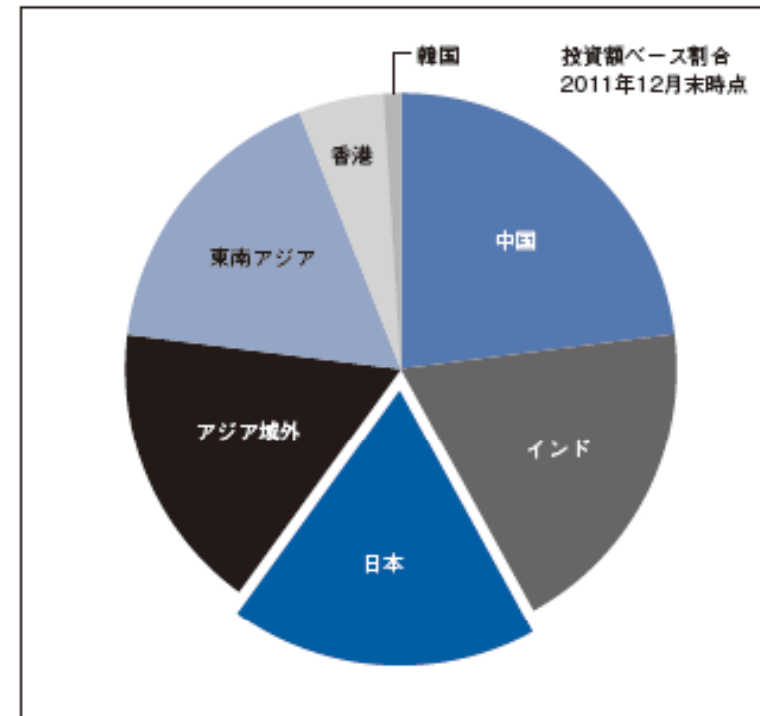
出典: ジョーンズラングラサール

2013年1月から9月期におけるアジア太平洋地域の商業用不動産投資額は900億米ドルで、日本はその1/3近くを占めて首位に立った。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・銘柄数]



シンガポールREITの海外投資先



銘柄数	日本	米国	オーストラリア	フランス	カナダ	英国	シンガポール	香港
2013年 3月末時点	39	180	46	36	34	24	30	8

出典：みずほ信託銀行／不動産証券化ハンドブック2013

シンガポールREITは時価総額4.5兆円と規模は小さいものの、市場創設以来投資対象を世界に広げており、日本の不動産への投資は全体の18%を占めている。2013年の日本での不動産取得額は約700億円にのぼり、日本の商業施設に特化したREITが新規上場するなど主要な投資先となっている。

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。