

# 2017年11月期第1四半期 決算説明資料

## トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード: 8923

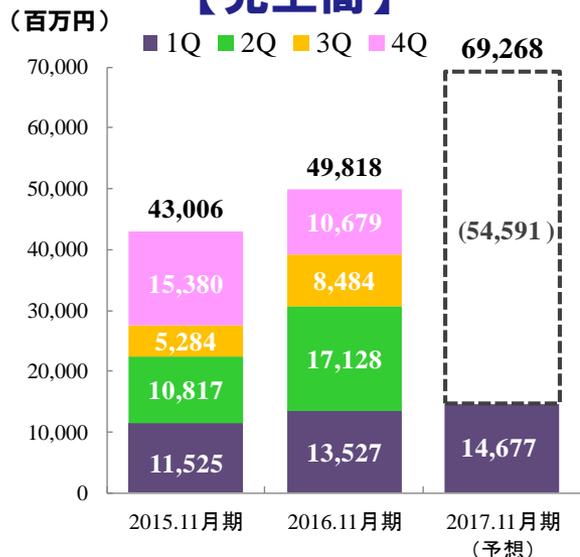
シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

2017/4/5

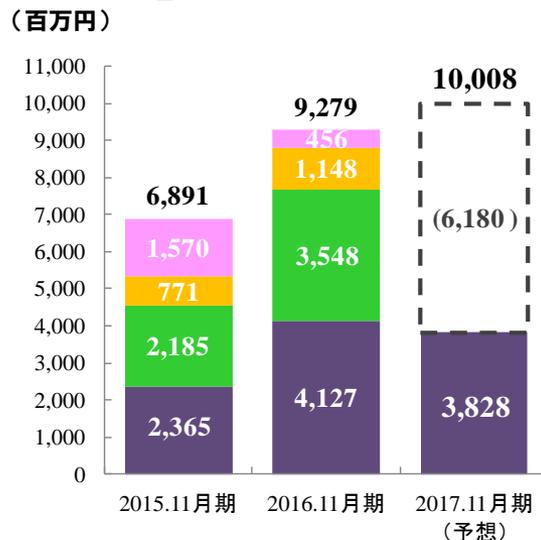
# 2017年11月期第1四半期連結決算 業績ハイライト

- ◆売上高は146億円(前年同期比8.5%増)、営業利益は38億円(同7.3%減)、当期利益は25億円(同4.2%減)
- ◆前期第1四半期は不動産開発事業において商業施設2棟の売却が利益を牽引。その反動で今期の第1四半期利益は前年同期比で若干の減益。しかし、今期は不動産流動化事業での1棟販売が順調に推移し、利益は通期予想の約4割まで進捗。

## 【売上高】



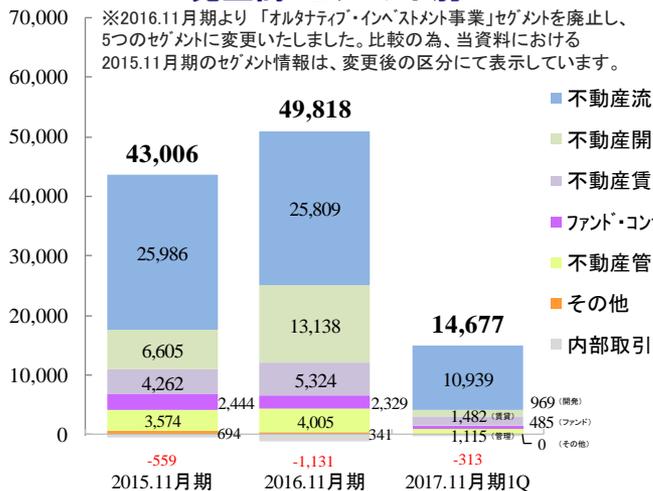
## 【営業利益】



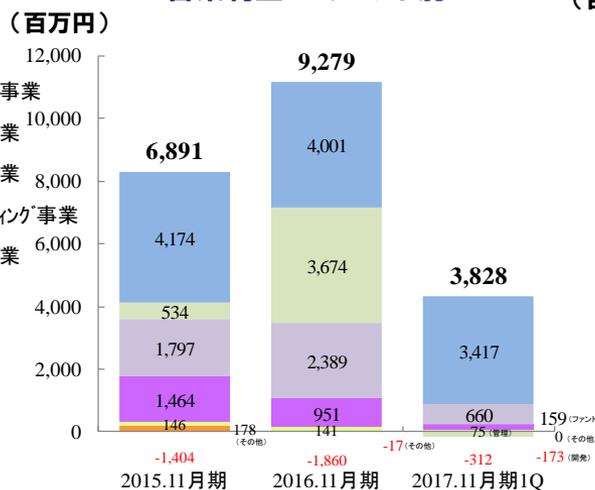
## 【税引前利益】



## ＜売上高:セグメント別＞



## ＜営業利益:セグメント別＞



## 【当期利益】



# 2017年11月期第1四半期 連結決算概要

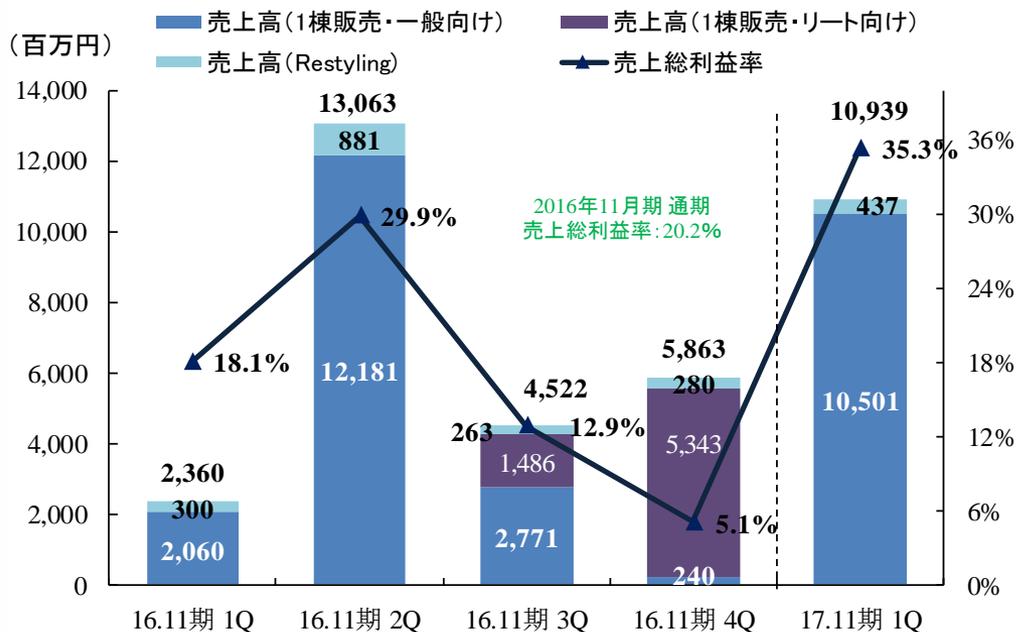
(百万円)

	'16.11期 1Q		'17.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	13,527	100.0	14,677	100.0	1,150	8.5
売上原価	7,346	54.3	9,187	62.6	1,840	25.1
売上総利益	6,180	45.7	5,489	37.4	-690	-11.2
販管費	2,137	15.8	1,791	12.2	-346	-16.2
販管費(物件販売経費部分)	961	7.1	488	3.3	-473	-49.2
販管費(物件販売経費部分を除く)	1,175	8.7	1,302	8.9	126	10.7
その他の収益	130	1.0	147	1.0	17	13.1
その他の費用	45	0.3	17	0.1	-27	-61.0
営業利益	4,127	30.5	3,828	26.1	-299	-7.3
金融収益・費用(純額)	-212	-	-169	-	43	-20.4
税引前利益	3,914	28.9	3,658	24.9	-256	-6.5
法人所得税	1,303	-	1,158	-	-145	-11.1
四半期利益	2,611	19.3	2,500	17.0	-110	-4.2
四半期包括利益	2,589	19.1	2,528	17.2	-61	-2.4
EPS(円)	54.08		51.79		-2.29	-4.2

# 不動産流動化事業

- ◆1棟販売: オフィスビル、マンション等を25物件(前年同期比+20物件)販売  
前期に不動産M&Aで取得した物件の販売も好調(中野区4物件、豊島区2物件ほか全8物件を販売)
- ◆Restyling: “ヒルトップ横濱根岸”“ルネ鎌倉植木”等5物件で計11戸を販売

## 売上高・売上総利益率



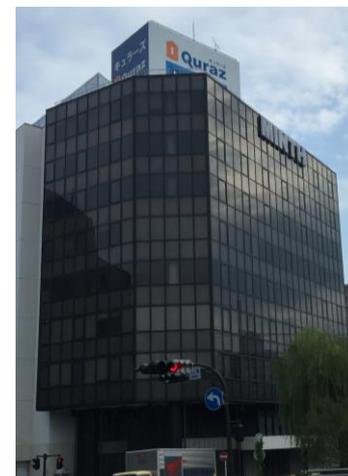
(単位: 百万円)	'16.11期		'17.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	2,360	25,809	10,939	50,414
売上総利益	427	5,214	3,863	10,646
営業利益	182	4,001	3,417	8,414
引渡(Restyling)	10戸	57戸	11戸	-
引渡(1棟他)	5物件	32物件	25物件	-

※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。  
【'16.11期】▲25百万円

## 主な販売物件



豊島区 収益ホテル



横浜市 空オフィスビル



相模原市 収益マンション

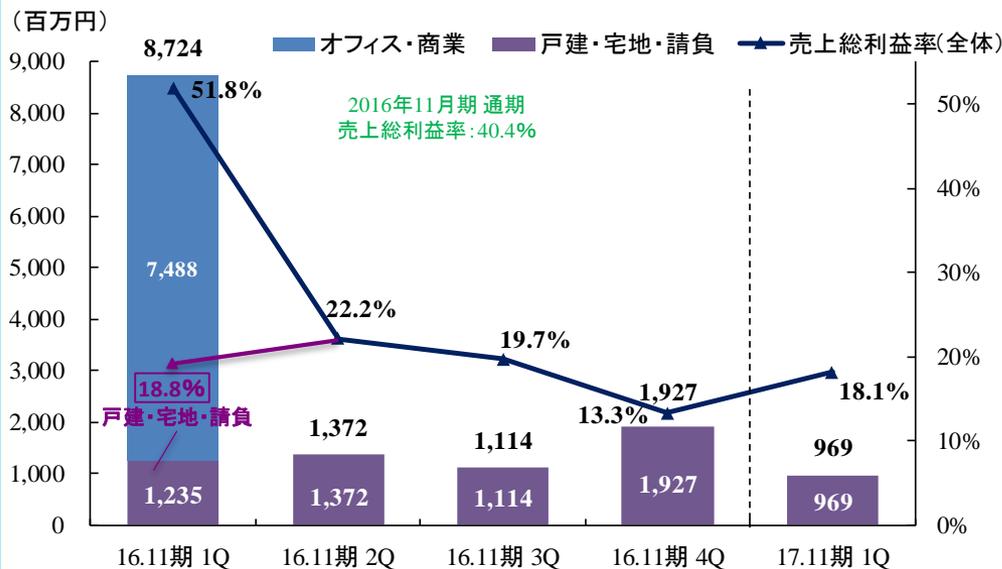


中野区 収益マンション

# 不動産開発事業

- ◆ THEパームスコート柏初石、THEパームスコート町田鶴川などの戸建住宅22戸（10プロジェクト）、宅地等を販売
- ◆ 来期引渡予定の新築分譲マンション「THEパームス祐天寺 マスタープレイス」の開発経費が先行発生した影響もあり、営業利益はマイナス

## 売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'16.11.11期		'17.11.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	8,724	13,138	969	6,987
売上総利益	4,522	5,302	175	1,242
営業利益	3,580	3,674	-173	-40
引渡(分譲)	25戸	119戸	22戸	-
引渡(1棟)	2棟	2棟	-	-

※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。  
 【'16.11.11期】▲66.5百万円

## 主な販売物件



THEパームスコート柏初石



コモド・カーサ大蔵  
(アーバンホーム)



THEパームスコート北小岩



THEパームスコート越谷レイクタウン

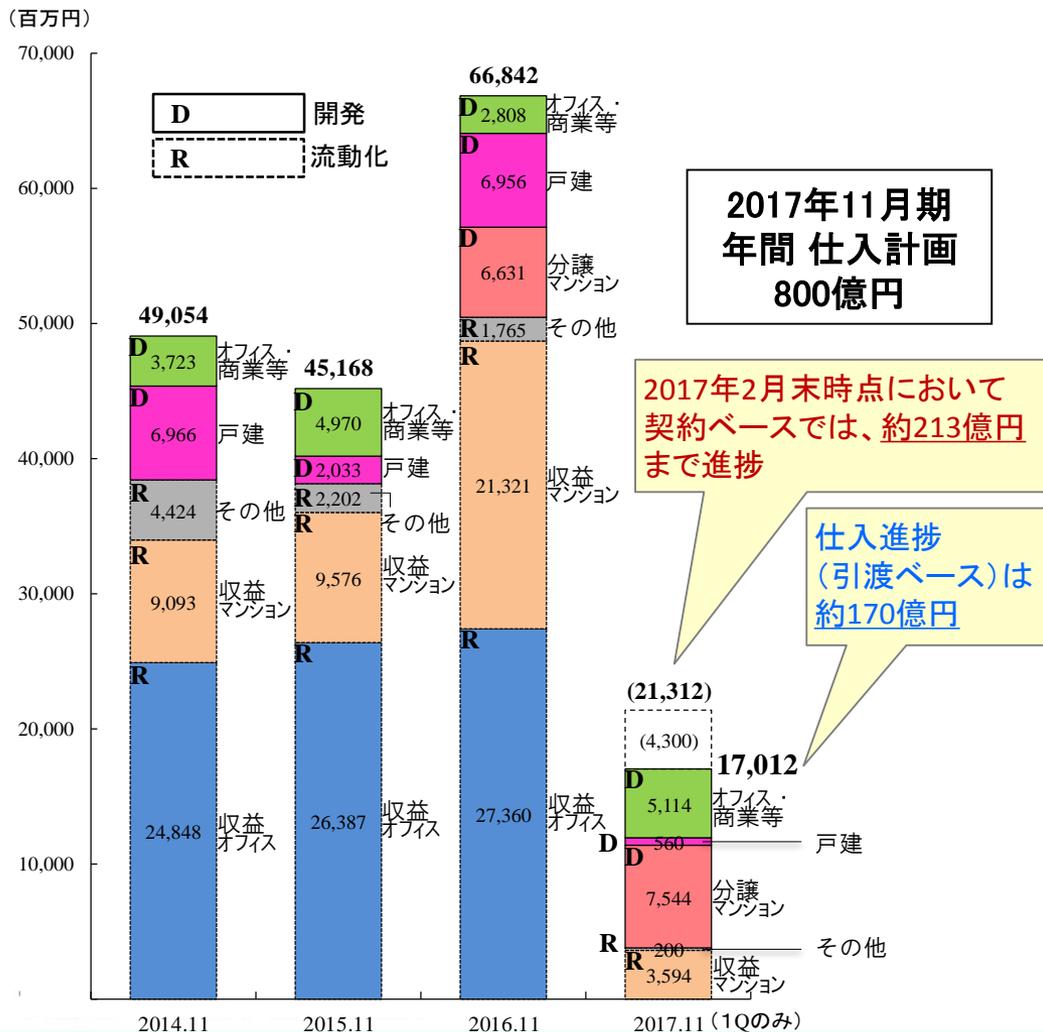
# 不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

◆ 仕入総額は、引渡ベースで170億円相当(売上想定)

(流動化6物件[収益マンション4棟、土地2件]、開発3物件[ホテル1PJ、分譲マンション1PJ、戸建・土地分譲1PJ])

◆ 契約ベースでは、2月末時点で213億円相当まで進捗。

## 年間仕入額の推移(引渡ベース、売上想定)



## 棚卸資産の状況 (売上想定規模の推移)

- ✓ エリア拡大および物件の大型化を意識
- ✓ Value upやリーシング力を強みに低稼働ビルも積極取得
- ✓ 不動産M&Aを通じた物件取得も展開



上野トーセイビルⅡ



聖蹟桜ヶ丘 商業施設

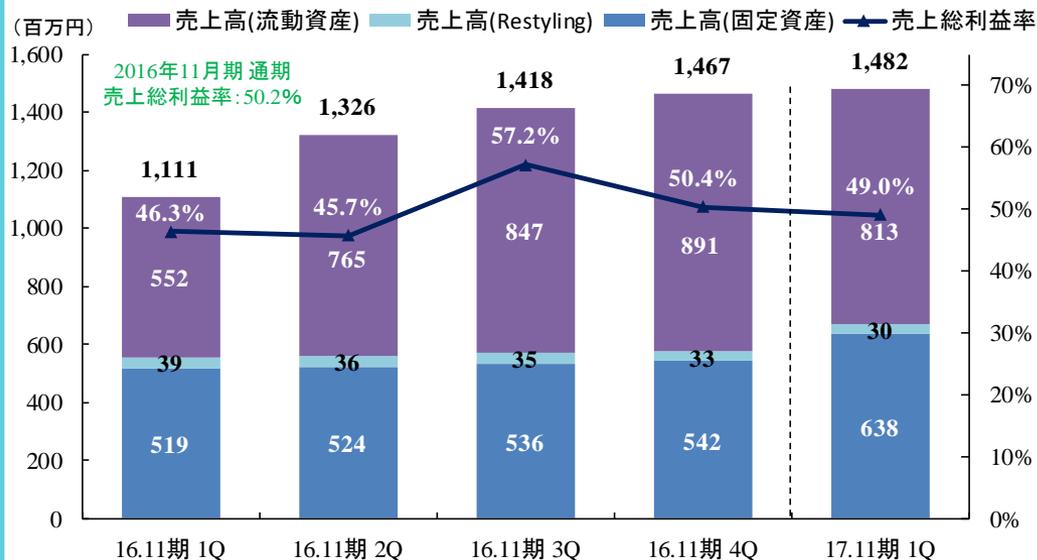
(百万円)

	2015年 期末	2016年 期末	2017年 1Q
オフィス・商業	34,998	37,820	36,127
ホテル	2,336	4,151	7,465
マンション	23,497	39,573	45,896
戸建	11,184	13,673	13,308
その他	2,348	4,208	2,977
合計	74,365	99,428	105,776

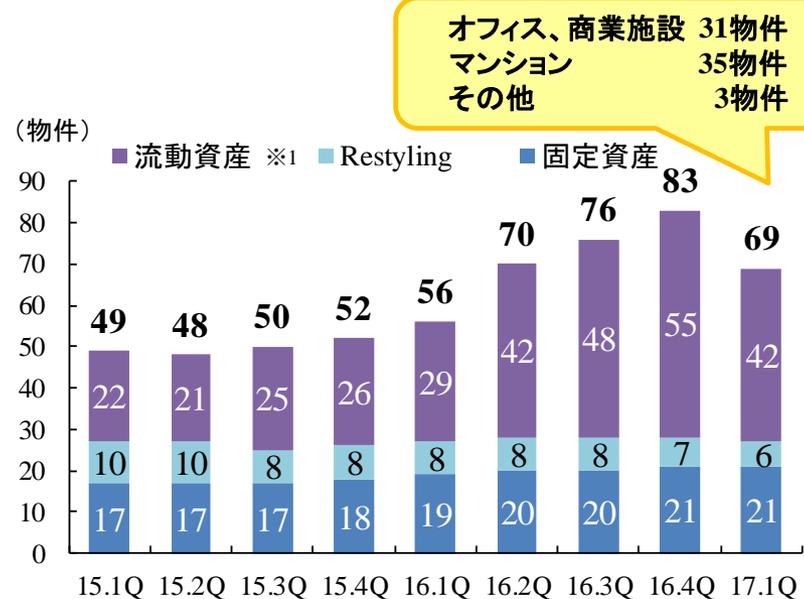
# 不動産賃貸事業

- ◆ 固定資産からの賃料収入が拡大し、賃料収入全体の43%を占める
- ◆ 不動産流動化事業にて物件の売却が進み、保有物件は減少(前期末比-14物件)

## 売上高・売上総利益率



## 保有物件の内訳



※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

(単位:百万円)	'16.11期		'17.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,111	5,324	1,482	6,083
売上総利益	514	2,670	727	3,036
営業利益	461	2,389	660	2,714

※売上高は、内部売上高を含みます。

【前期末16.4Qからの増減】  
新規取得による増加 +1物件  
売却による減少 -14物件  
その他 -1物件  
差引合計 -14物件

# 不動産ファンド・コンサルティング事業

◆ 受託資産残高は4,665億円(前期末比+184億円)まで伸張(トーセイ・リートからの受託361億円を含む)

(増減内訳)・私募ファンドAM: +258億円(増加294億円 減少36億円)

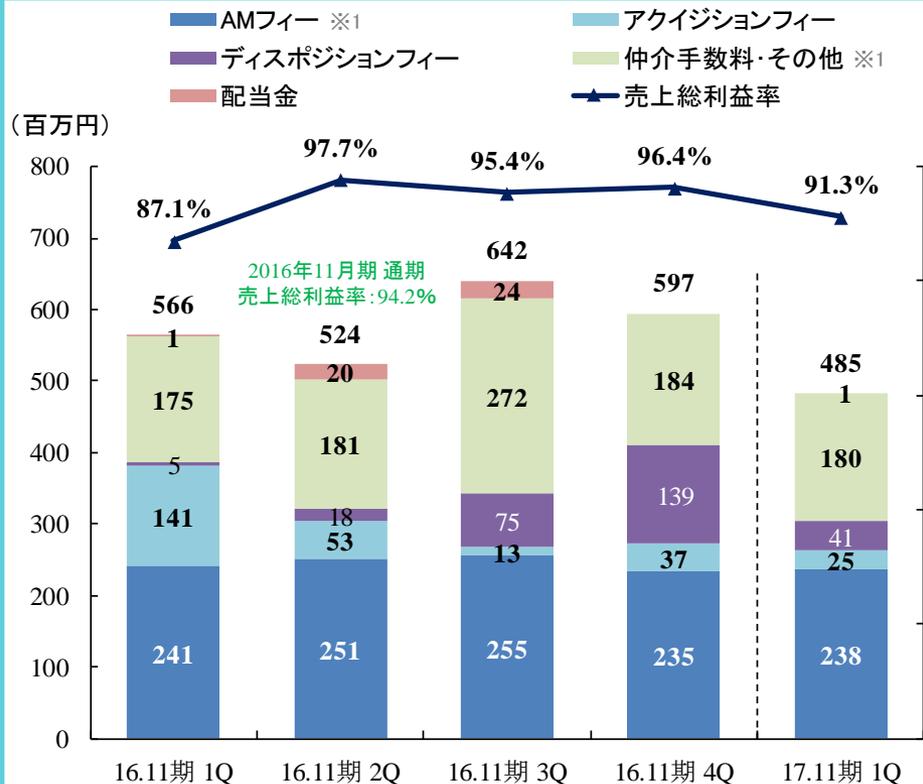
・CRE: -74億円(減少74億円)

(参考)前年同期の増減 +420億円

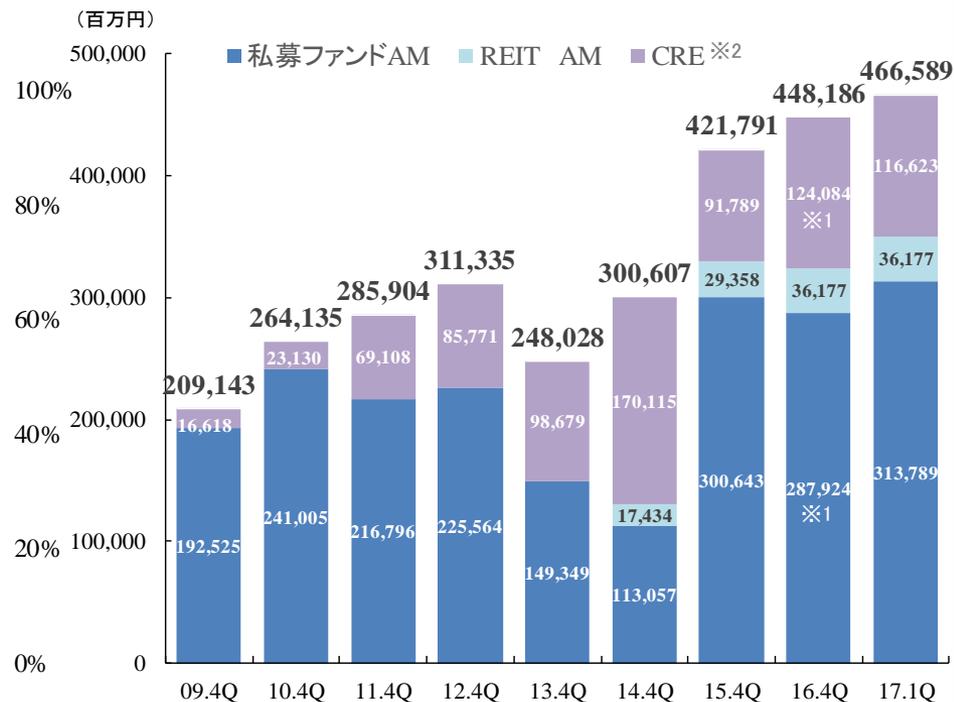
・私募ファンドAM: +553億円(増加566億円 減少12億円)

・CRE: -132億円(減少132億円)

## 売上高・売上総利益率



## アセットマネジメント受託資産残高の推移



※1 受託内容の見直しを行ったことから、2016年11月末に私募ファンドAMからCREへ450億円分の振替を行っており、比較参考のため2016年11月期各クオーターの売上高内訳を遡及して修正しています。

※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。

(単位:百万円)	'16.11期		'17.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	566	2,329	485	2,438
売上総利益	492	2,193	442	2,389
営業利益	210	951	159	1,008

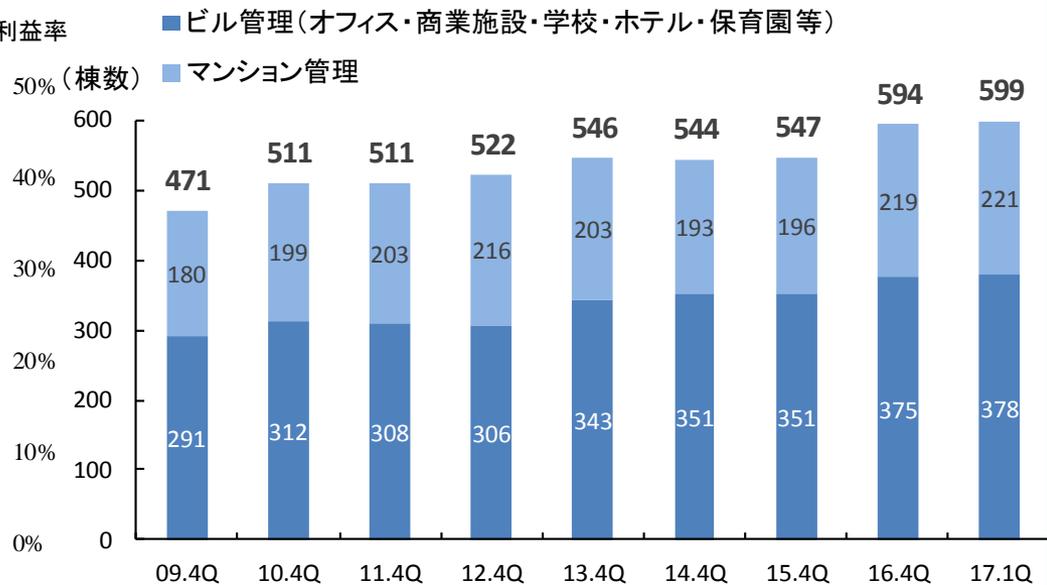
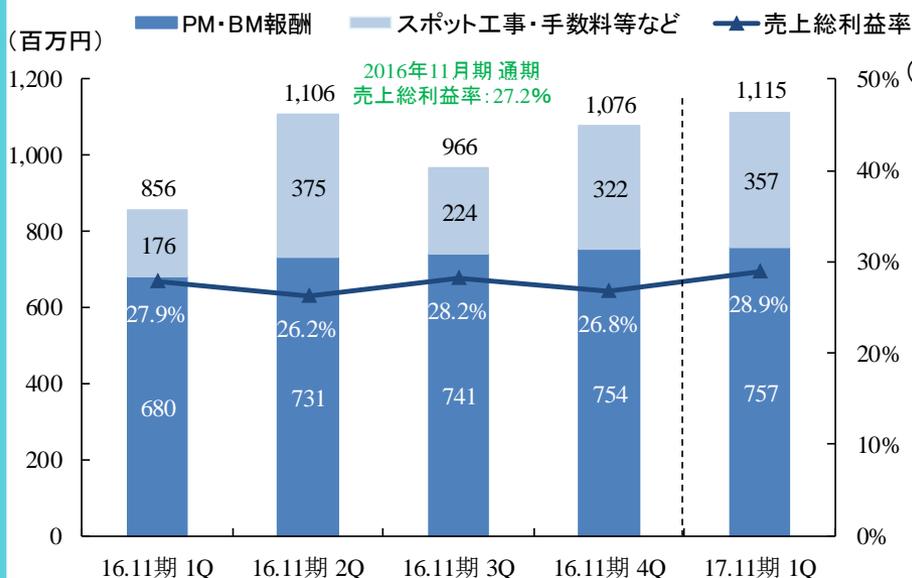
※売上高は、内部売上高を含みます。

# 不動産管理事業

- ◆管理棟数は約600棟に拡大
- ◆サービスの拡充に加えて新規業務受託、既存契約の維持に努め、安定的な収益を確保

## 売上高・売上総利益率

## 管理棟数の推移



【管理受託物件例】



マンション

オフィス

商業施設



学校施設



ホテル



保育園

(単位: 百万円)	'16.11期		'17.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	856	4,005	1,115	4,316
売上総利益	238	1,090	322	1,197
営業利益	28	141	75	191

※売上高は、内部売上高を含みます。

# バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

(百万円)

	2016年 11月末	減少	増加	2017年 2月末
資産合計	121,276	-561		120,715
現金及び 現金同等物	21,640	-110		21,529
棚卸資産 (不動産)	67,298	-7,864	+7,273	66,707
投資不動産・ 有形固定資産	25,324	-111	+167	25,380
その他資産	7,012	+84		7,097

## A: 棚卸資産の増減

・物件売却が新規仕入と建築費等を上回り、前期末比591百万円の減少

(単位:百万円)		'17.11期 1Q	
増加要因	新規仕入		+6,143
	建築費/VU等		+1,130
減少要因	物件売却	-7,864	
計		-7,864	+7,273

## バランスシート要旨(連結)② - 負債・資本の部 -

	2016年 11月末	減少	増加	2017年 2月末	(百万円)
負債・資本合計	121,276	-561		120,715	
負債合計	80,266	-2,038		78,227	
借入金	70,159	-10,178	+9,429	69,411	
短期借入金	9,387	-4,625	+1,445	6,207	
長期借入金	60,772	-5,552	+7,984	63,204	
その他負債	10,106	-1,290		8,816	
資本合計	41,010	+1,477		42,487	
自己資本比率(%)	33.8	+1.4		35.2	
ネットD/Eレシオ(倍)	1.18	-0.06		1.13	

### A: 借入金の増減

- ・新規仕入9物件(簿価:約62億円)に対する新規借入として、約56億円を調達
- ・売却による借入返済は59億円
- ・借入金は前期末比で7億円減少

		(単位:百万円)	'17.11期	1Q
短期	増加要因	新規仕入		+215
		長期→1年内長期		+1,229
	減少要因	売却返済	-1,730	
		その他返済(借換・約定等)	-2,894	
長期	増加要因	新規借入		+5,481
		その他借入(借換等)		+2,503
	減少要因	売却返済	-4,255	
		その他返済(借換・約定等)	-67	
		長期→1年内長期	-1,229	
		計	-10,178	+9,429

### B: 資本の増減

- ・利益の積上げ25億円による利益剰余金の増加、ならびに配当金の支払い10億円による利益剰余金の減少等の結果、資本は前期末比14億円増加

# 棚卸資産の状況<内訳>

2017年2月末  
棚卸資産残高

66,707百万円 (85件)

想定売上規模

105,776百万円

## 棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	棚卸資産		簿価合計
	不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	25,523 (20件)	1,695 (3件)	27,218
ホテル	- (-)	3,129 (2件)	3,129
マンション	20,733 (38件)	6,223 (3件)	26,956
戸建	- (-)	7,529 (15件)	7,529
その他	1,873 (4件)	- (-)	1,873
合計	48,130 (62件)	18,577 (23件)	66,707

(百万円)

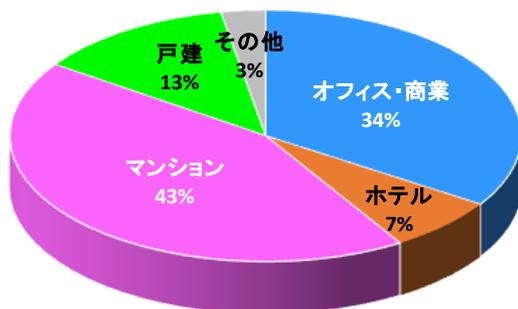
想定売上規模		想定売上規模 合計
不動産流動化	不動産開発	
33,204	2,923	36,127
-	7,465	7,465
24,775	21,121	45,896
-	13,308	13,308
2,977	-	2,977
60,956	44,819	105,776

※ 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。

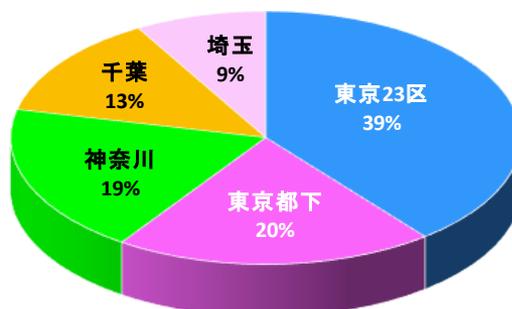
※ 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリュアップ及び建築費用等により増加いたします。

※ 戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしております。

物件タイプ(売上想定金額ベース)

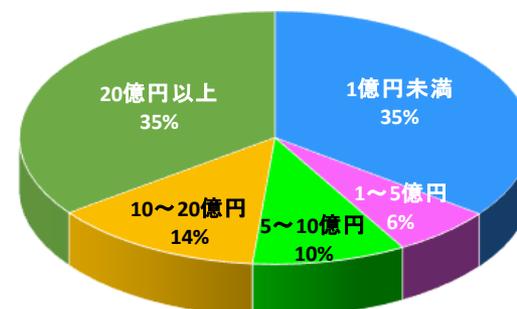


エリア分布(売上想定金額ベース)



物件規模(売上想定金額ベース)

※ 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。



## 棚卸資産の状況<売上想定推移>

- ◆2017年1Q末の棚卸資産(売上想定)は1,057億円。
- ◆物件タイプ別では近年マンションの比率が高くなっている。

(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	2015年 期末	2016年 期末	2017年 1Q
オフィスビル ・商業	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	27,185	34,998	37,820	36,127
ホテル	—	—	—	—	—	—	—	2,336	4,151	7,465
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	13,881	23,497	39,573	45,896
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,184	13,673	13,308
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	2,348	4,208	2,977
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	74,365	99,428	105,776

# キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'16.11期 1Q ①	'17.11期 1Q ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-3,450	※1 1,779	5,229
税引前利益	3,914	3,658	-256
減価償却費	75	94	18
棚卸資産の増減額	-7,785	609	8,394
その他	344	-2,583	-2,927
投資活動によるキャッシュ・フロー	10	61	51
有形固定資産の増減額	-9	-1	7
投資不動産の増減額	-8	-162	-153
その他	28	225	196
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,876	※2 -1,952	-6,828
借入金の増減額	5,897	-725	-6,623
配当金の支払額	-772	-1,009	-237
利息の支払額	-246	-215	30
その他	-1	-0	0
現金及び現金同等物の増減額	1,436	-111	-1,547
現金及び現金同等物の期首残高	18,791	21,640	2,849
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-5	0	5
現金及び現金同等物の期末残高	20,221	21,529	1,307

## 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17億円のプラスとなった。税引前利益36億円の計上と、法人所得税の支払い▲21億円が主要因。

## 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19億円のマイナスとなった。借入金の純減▲7億円と配当金支払い▲10億円が主要因。

# 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	'16.11期 1Q		'17.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	13,527	100.0	14,677	100.0	1,150	8.5
不動産流動化事業	2,360	17.5	10,939	74.5	8,578	363.4
不動産開発事業	8,724	64.5	969	6.6	-7,755	-88.9
不動産賃貸事業	1,111	8.2	1,482	10.1	371	33.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	566	4.2	485	3.3	-80	-14.3
不動産管理事業	856	6.3	1,115	7.6	259	30.3
その他	136	1.0	0	-	-136	-100.0
内部取引	-227	-	-313	-	-86	-

売上原価	'16.11期 1Q		'17.11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	7,346	54.3	9,187	62.6	1,840	25.1
不動産流動化事業	1,932	81.9	7,076	64.7	5,143	266.1
不動産開発事業	4,201	48.2	793	81.9	-3,408	-81.1
不動産賃貸事業	596	53.7	755	51.0	159	26.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	73	12.9	42	8.7	-30	-42.2
不動産管理事業	617	72.1	792	71.1	175	28.5
その他	128	94.6	0	-	-128	-100.0
内部取引	-202	-	-271	-	-69	-

## 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	'16.11期 1Q		'17.11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	6,180	45.7	5,489	37.4	-690	-11.2
不動産流動化事業	427	18.1	3,863	35.3	3,435	802.8
不動産開発事業	4,522	51.8	175	18.1	-4,346	-96.1
不動産賃貸事業	514	46.3	727	49.0	212	41.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	492	87.1	442	91.3	-50	-10.2
不動産管理事業	238	27.9	322	28.9	83	35.0
その他	7	5.4	0	-	-7	-100.0
内部取引	-24	-	-41	-	-17	-

営業利益	'16.11期 1Q		'17.11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	4,127	30.5	3,828	26.1	-299	-7.3
不動産流動化事業	182	7.7	3,417	31.2	3,235	1,775.3
不動産開発事業	3,580	41.0	-173	-17.9	-3,753	-104.8
不動産賃貸事業	461	41.6	660	44.6	199	43.1
不動産ファンド・コンサルティング事業	210	37.1	159	32.9	-50	-24.0
不動産管理事業	28	3.3	75	6.8	47	170.6
その他	-1	-0.9	0	-	1	-144.6
本社経費等	-333	-	-312	-	20	-

# 2017年11月期の業績予想(2017年1月11日発表) ~セグメント概要~

	2015年11月期		2016年11月期【A】		2017年11月期(予想)【B】		増減【B-A】	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
<b>売上高</b>	<b>43,006</b>	<b>100.0</b>	<b>49,818</b>	<b>100.0</b>	<b>69,268</b>	<b>100.0</b>	<b>19,450</b>	<b>39.0</b>
不動産流動化事業	25,986	60.4	25,809	51.8	50,414	72.8	24,604	95.3
不動産開発事業	6,605	15.4	13,138	26.4	6,987	10.1	-6,151	-46.8
不動産賃貸事業	4,262	9.9	5,324	10.7	6,083	8.8	759	14.3
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,444	5.7	2,329	4.7	2,438	3.5	108	4.7
不動産管理事業	3,574	8.3	4,005	8.0	4,316	6.2	310	7.7
その他	694	1.6	341	0.7	0	0.0	-341	-100.0
内部取引	-559	-	-1,131	-	-971	-	160	-
<b>売上総利益</b>	<b>11,915</b>	<b>27.7</b>	<b>16,349</b>	<b>32.8</b>	<b>18,314</b>	<b>26.4</b>	<b>1,964</b>	<b>12.0</b>
不動産流動化事業	5,192	20.0	5,214	20.2	10,646	21.1	5,431	104.2
不動産開発事業	1,364	20.7	5,302	40.4	1,242	17.8	-4,059	-76.6
不動産賃貸事業	1,995	46.8	2,670	50.2	3,036	49.9	365	13.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,353	96.3	2,193	94.2	2,389	98.0	195	8.9
不動産管理事業	980	27.4	1,090	27.2	1,197	27.7	106	9.8
その他	117	16.9	14	4.3	-111	-	-126	-865.6
内部取引	-88	-	-136	-	-86	-	50	-
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>5,099</b>	<b>11.9</b>	<b>7,021</b>	<b>14.1</b>	<b>8,305</b>	<b>12.0</b>	<b>1,283</b>	<b>18.3</b>
販売管理費(物件販売経費部分)	1,063	2.5	1,806	3.6	2,303	3.3	496	27.5
販売管理費(物件販売経費部分を除く)	4,035	9.4	5,214	10.5	6,001	8.7	786	15.1
その他の収益	126	0.3	222	0.4	12	0.0	-209	-94.3
その他の費用	50	0.1	270	0.5	13	0.0	-256	-94.9
<b>営業利益</b>	<b>6,891</b>	<b>16.0</b>	<b>9,279</b>	<b>18.6</b>	<b>10,008</b>	<b>14.4</b>	<b>728</b>	<b>7.8</b>
不動産流動化事業	4,174	16.1	4,001	15.5	8,414	16.7	4,412	110.3
不動産開発事業	534	8.1	3,674	28.0	-40	-0.6	-3,714	-101.1
不動産賃貸事業	1,797	42.2	2,389	44.9	2,714	44.6	324	13.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,464	59.9	951	40.8	1,008	41.3	56	6.0
不動産管理事業	146	4.1	141	3.5	191	4.4	50	35.4
その他	178	25.7	-17	-5.2	-116	-	-98	550.4
本社経費等	-1,404	-	-1,860	-	-2,163	-	-302	-
<b>金融収益・費用(純額)</b>	<b>-851</b>	<b>-</b>	<b>-829</b>	<b>-</b>	<b>-1,006</b>	<b>-</b>	<b>-176</b>	<b>-</b>
<b>税引前利益</b>	<b>6,040</b>	<b>14.0</b>	<b>8,450</b>	<b>17.0</b>	<b>9,001</b>	<b>13.0</b>	<b>551</b>	<b>6.5</b>
法人所得税	1,904	-	2,902	-	3,074	-	172	-
<b>当期利益</b>	<b>4,135</b>	<b>9.6</b>	<b>5,547</b>	<b>11.1</b>	<b>5,926</b>	<b>8.6</b>	<b>379</b>	<b>6.8</b>

(百万円、%)

## ◆ 2017.11期 ◆

### 【流動化事業】

- ・前期比で売上倍増の計画
- ・10億円未満の小規模物件を中心に販売
- ・売上総利益率は21.1%

### 【開発事業】

- ・1棟物件の販売が無いため、売上減少(戸建販売のみ)
- ・開発中の分譲マンションやホテル等の1棟物件は、次期(2018.11期)に竣工予定
- ・売上総利益率は17.8%

※オレンジ枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

# 還元方針

## 配当推移

	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	2016年11月期	2017年11月期 (予想)
一株あたりの 配当金(円)	* 5.00	* 6.00	8.00	12.00	16.00	22.00	25.00
配当性向(%)	30.4	18.7	18.6	20.2	18.7	19.1	20.4

\*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、2012年11月期以前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。

## 株価現状認識

[1] 時価総額 (2017年3月28日時点)	[2] 簿価純資産 (2017年2月末)	[1]÷[2] PBR (2017年3月28日時点)	実質 PBR ※	PER (予想)
361.1億円	424.8億円	0.85	※投資不動産の含み益 152.3億円(2016.11.30時点) を考慮した場合 0.63	6.09
株価 (同上)	一株あたり純資産 (同上)			
748.00円	879.95円			

今後ともよろしくお願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

URL : <https://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。