



2013年11月期 第3四半期決算説明資料

トーセイ 株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード：8923
シンガポール証券取引所 証券コード：S2D

I. 2013年11月期第3四半期の決算概要

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様

シンガポール証券取引所における資金調達

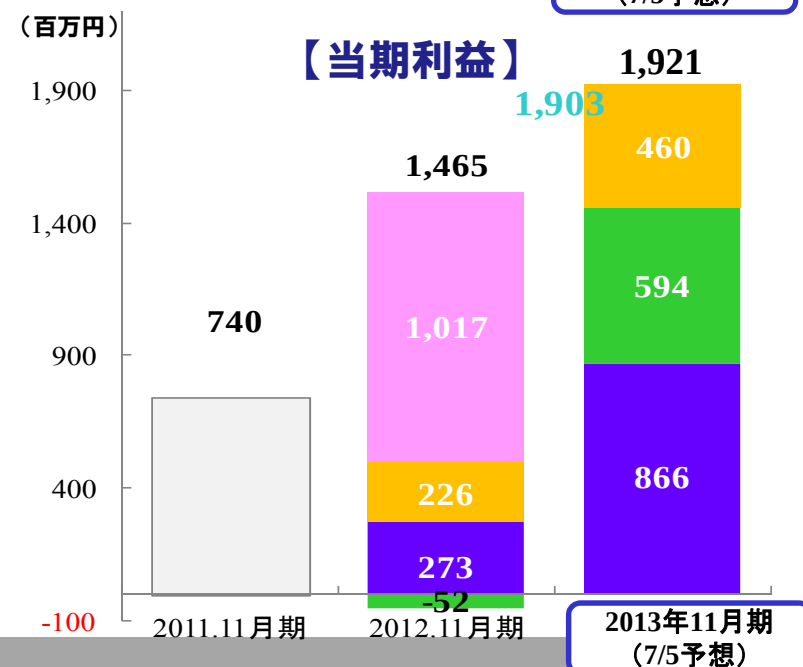
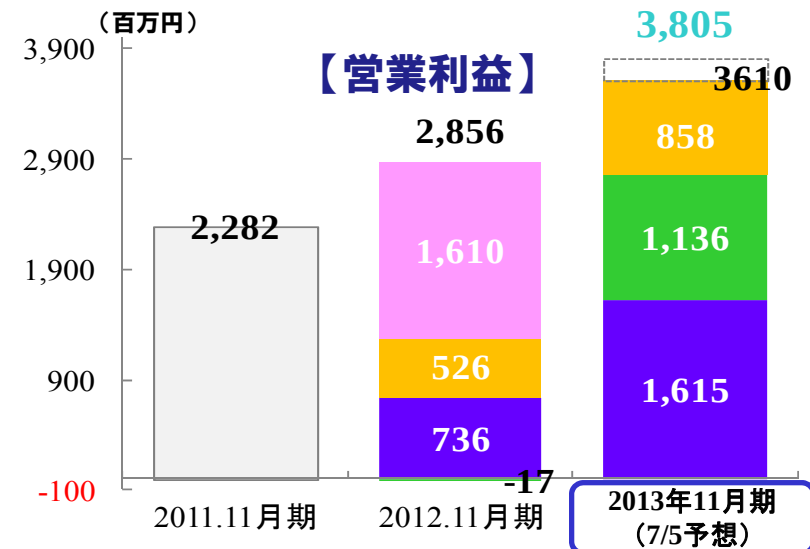
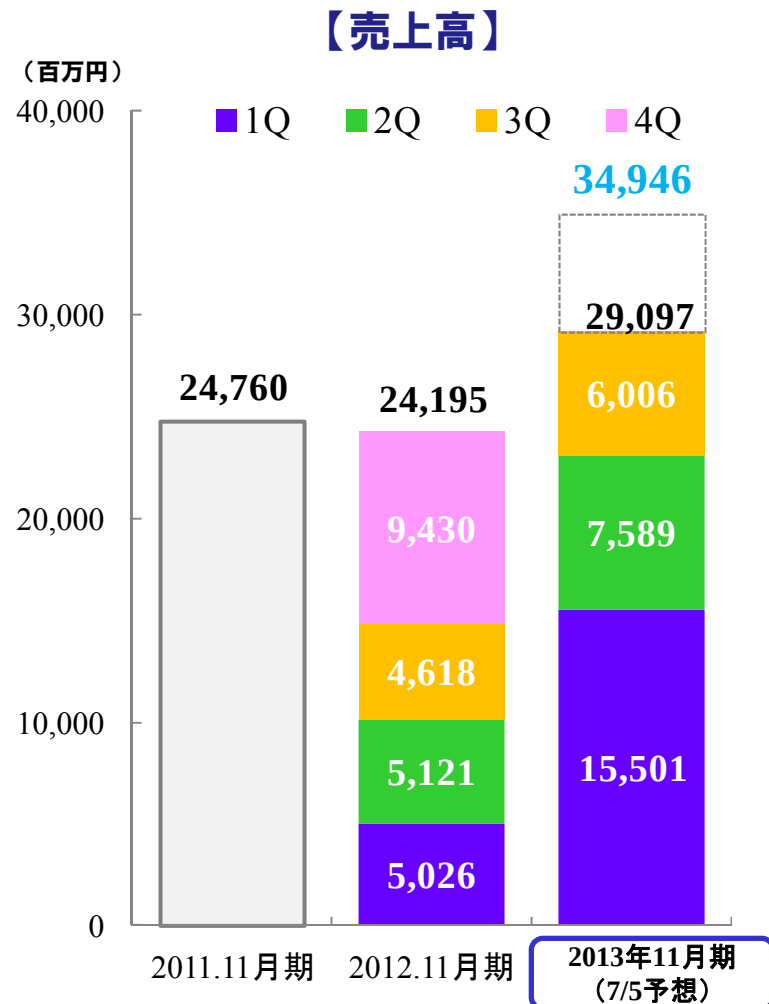
■シンガポール証券取引所における新株式発行

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における当社普通株式の流通が開始した。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 19億3,343万8千円

第3四半期連結決算・通期業績予想ハイライト

- ◆ 第3四半期累計期間の売上高は290億円、営業利益は36億円、四半期利益は19億円
- ◆ 四半期利益は業績予想を上回って推移



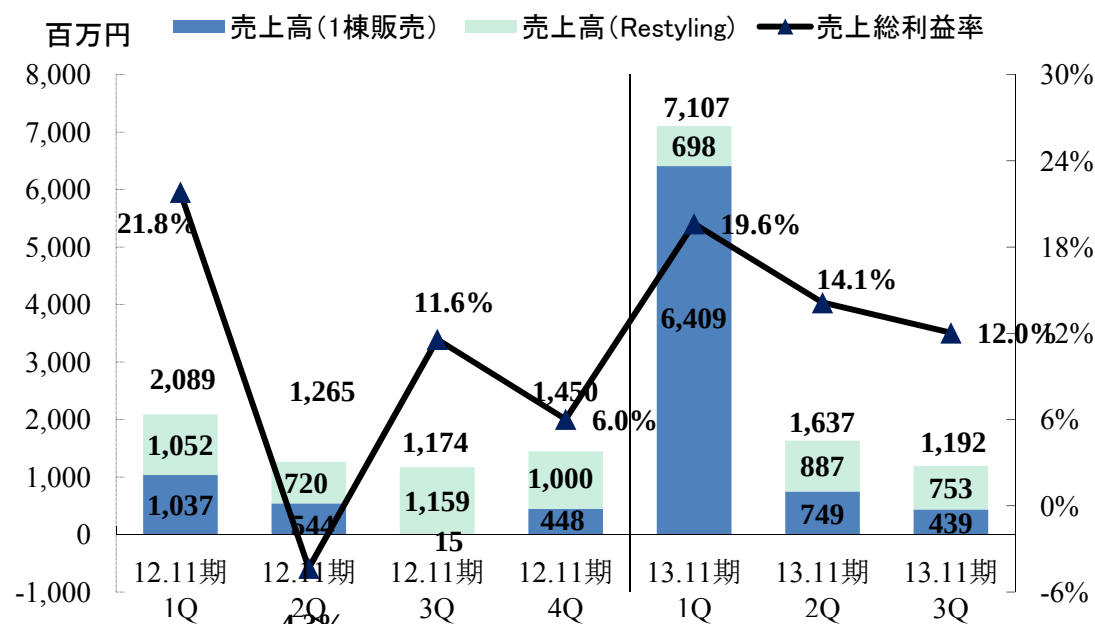
第3四半期累計期間 決算概要

(百万円)

	'12.11期 3Q(累計)		'13.11期 3Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	14,765	100.0	29,097	100.0	14,331	97.1
売上原価	11,234	76.1	22,916	78.8	11,681	104.0
売上総利益	3,530	23.9	6,180	21.2	2,650	75.1
販管費等	2,284	15.5	2,570	8.8	285	12.5
営業利益	1,246	8.4	3,610	12.4	2,364	189.7
金融収益・費用(純額)	-469	-3.2	-538	-1.8	-68	-14.2
税引前四半期利益	776	5.3	3,072	10.6	2,295	295.5
法人所得税	328	2.2	1,150	4.0	822	250.3
四半期利益	448	3.0	1,921	6.6	1,473	328.7
四半期包括利益	448	3.0	1,926	6.6	1,477	329.2
EPS(円)	9.81		41.73		31.92	325.4
ROE(%)	1.8		6.8		5.P	
ROA(%)	0.7		2.9		2.1P	

- ◆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11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64戸を販売

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'12.11期		'13.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	4,529	5,980	9,937	10,684
売上総利益	537	624	1,769	1,846
営業利益	274	273	1,576	1,583

※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】▲13百万円

主な販売物件



目黒駅前トーセイビル



一番町ニッセイビル



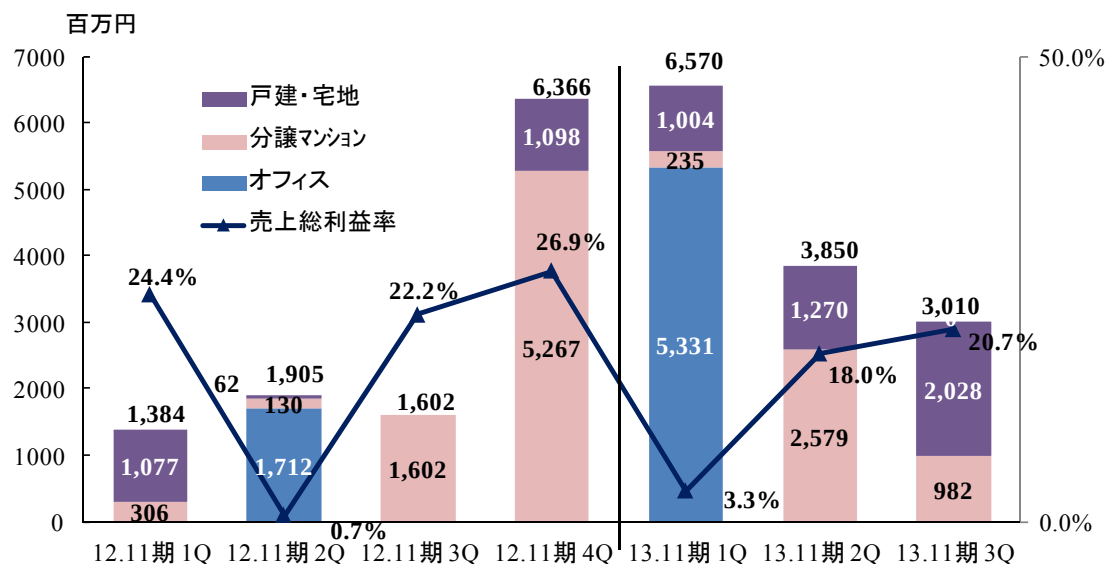
原宿マンション



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71戸(4棟)、戸建63戸(8プロジェクト)、土地等
- ◆分譲マンション“THEパームス千駄ヶ谷” 完売。“THEパームス渋谷常盤松”も販売好調

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'12.11期		'13.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	4,893	11,259	13,431	16,929
売上総利益	706	2,422	1,533	1,784
営業利益	549	2,197	1,217	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

3Q販売 分譲マンション



THEパームス千駄ヶ谷(完売)



THEパームス渋谷常盤松

3Q販売 戸建住宅



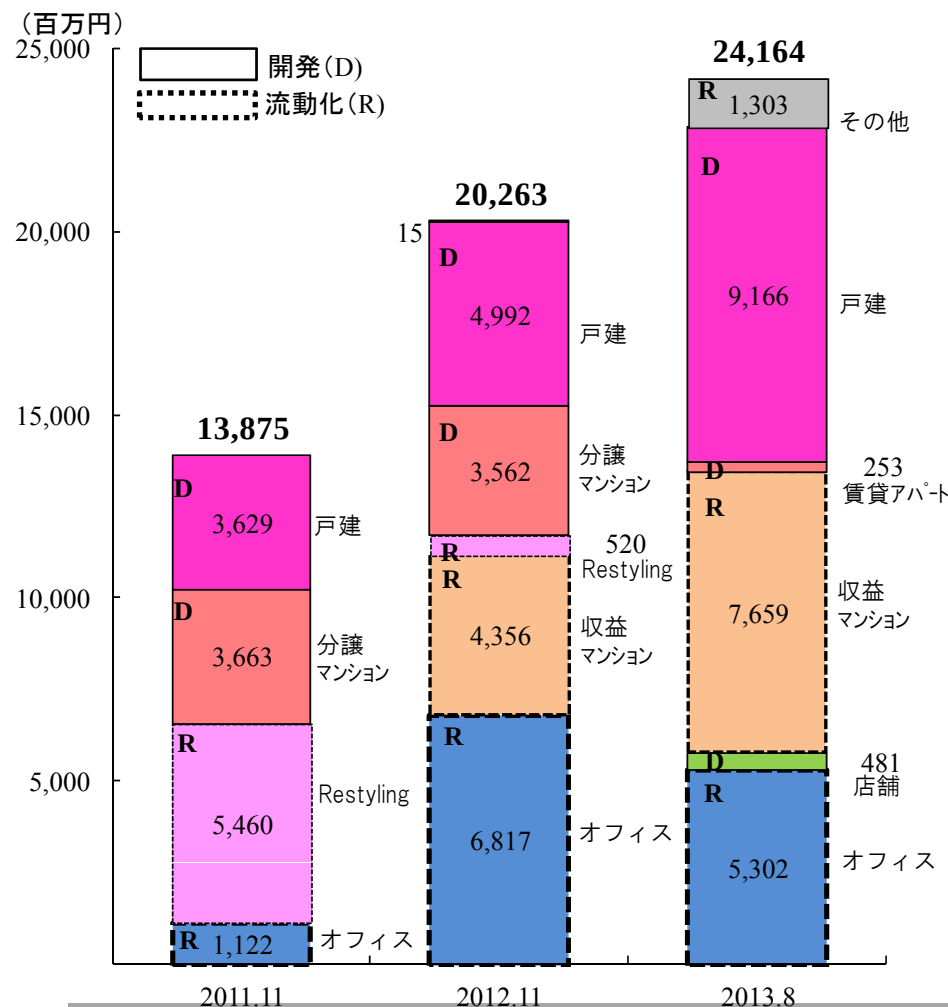
パームスコート小石川

- ・パームスコート世田谷岡本
- ・パームスコート与野本町
- ・パームスコート初台
- ・パームスコート南雪谷
- ・パームスコート上池台
- ・パームスコート赤羽

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆流動化:20物件取得 [オフィスビル7件、収益マンション10件、土地3件]
- ◆開発:13物件取得 [戸建計画11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)



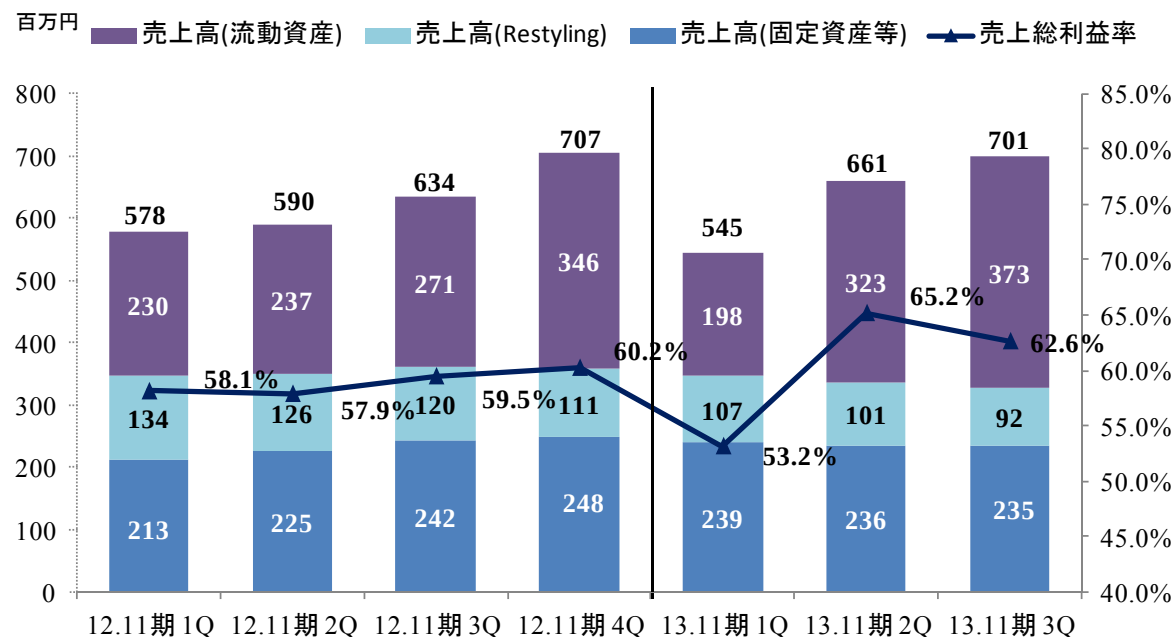
棚卸資産の状況 (売上想定規模の推移)

- ✓当期3Q末までの仕入総額は約240億円。前期の通期仕入実績約200億円を達成
- ✓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3Q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 8月末
オフィスビル	15,206	18,595	14,077
マンション	26,627	23,476	23,616
戸建	3,727	7,701	12,719
その他	1,021	354	887
合計	46,581	50,127	51,302

◆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

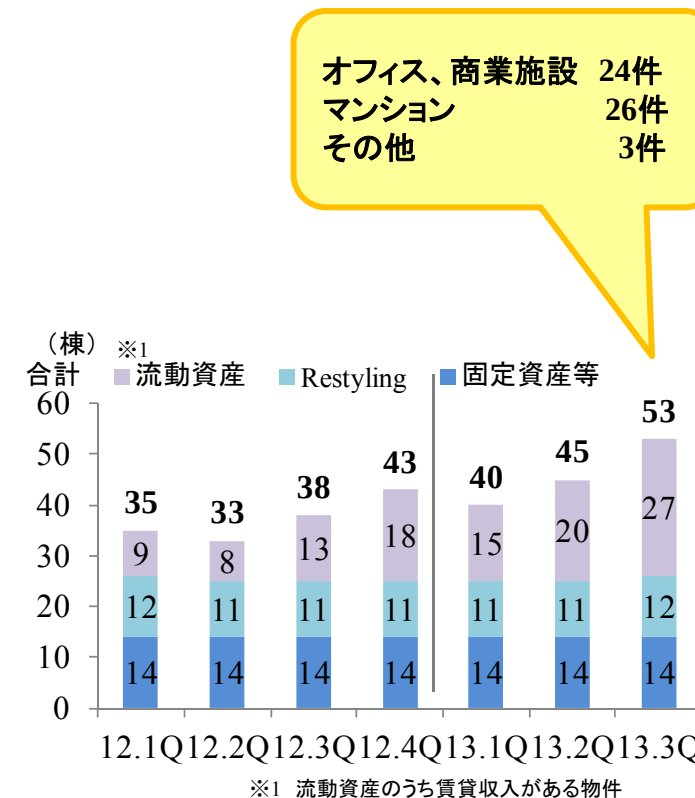
売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	1,803	2,510	1,908	2,555
売上総利益	1,055	1,481	1,160	1,584
営業利益	949	1,340	1,104	1,508

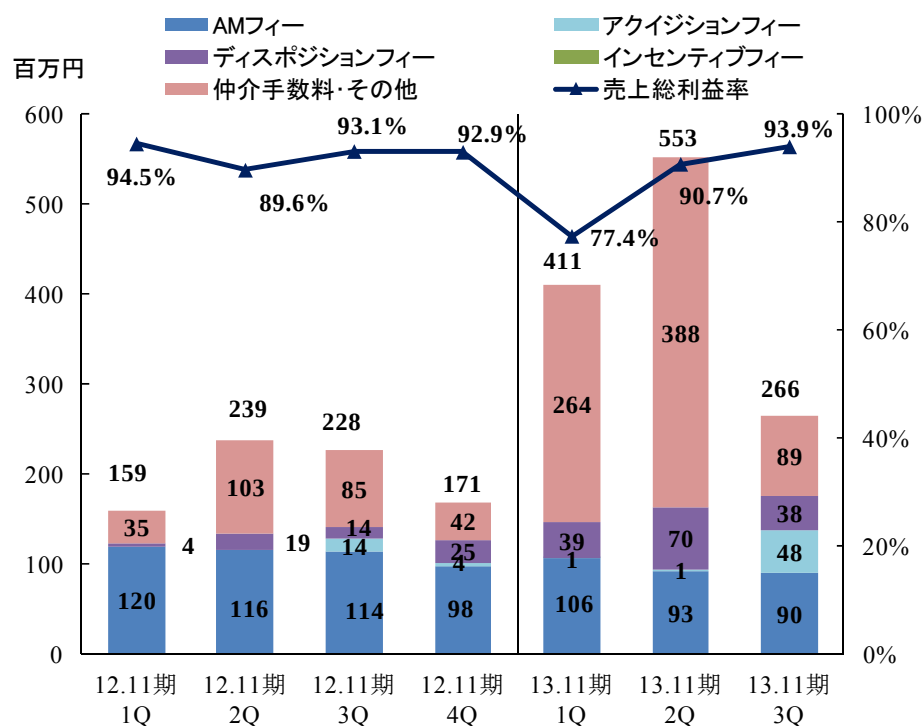
※売上高は、内部売上高を含みます。

保有物件の内訳



- ◆AM増加要因は新規CRE受託等(+555億円)、減少要因は物件売却(▲1,075億円)
- ◆物件売却等に係る仲介手数料等が収益拡大に寄与

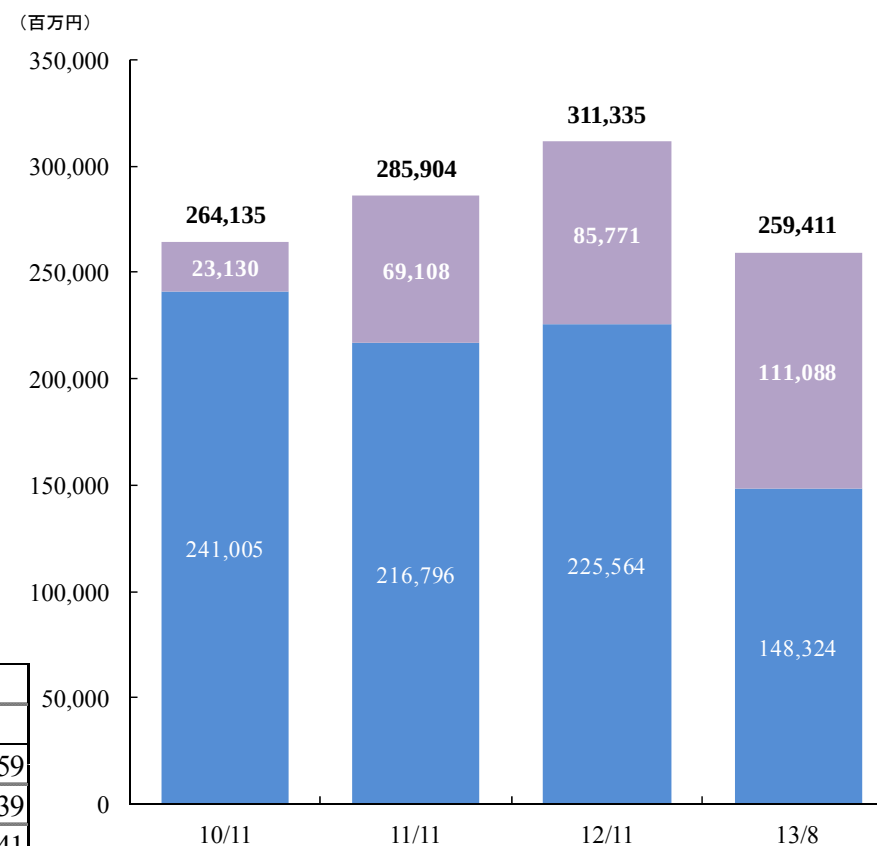
フィー収入の内訳



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	628	799	1,232	1,259
売上総利益	578	738	1,071	839
営業利益	158	181	652	541

※売上高は、内部売上高を含みます。

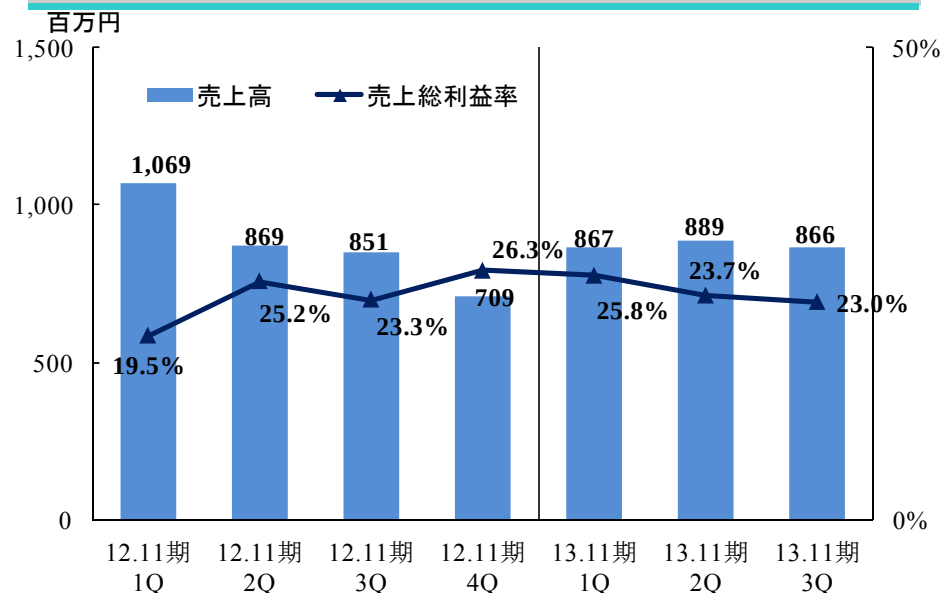
アセットマネジメント受託資産残高の推移



※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
- ◆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

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	2,790	3,500	2,623	3,470
売上総利益	625	812	634	839
営業利益	119	-11	86	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	13.3Q
ビル管理	313	312	308	306	313	324	328
マンション管理	209	207	232	216	215	215	204
計	522	519	540	522	528	539	532

新規管理受託案件事例



T's Garden 高円寺



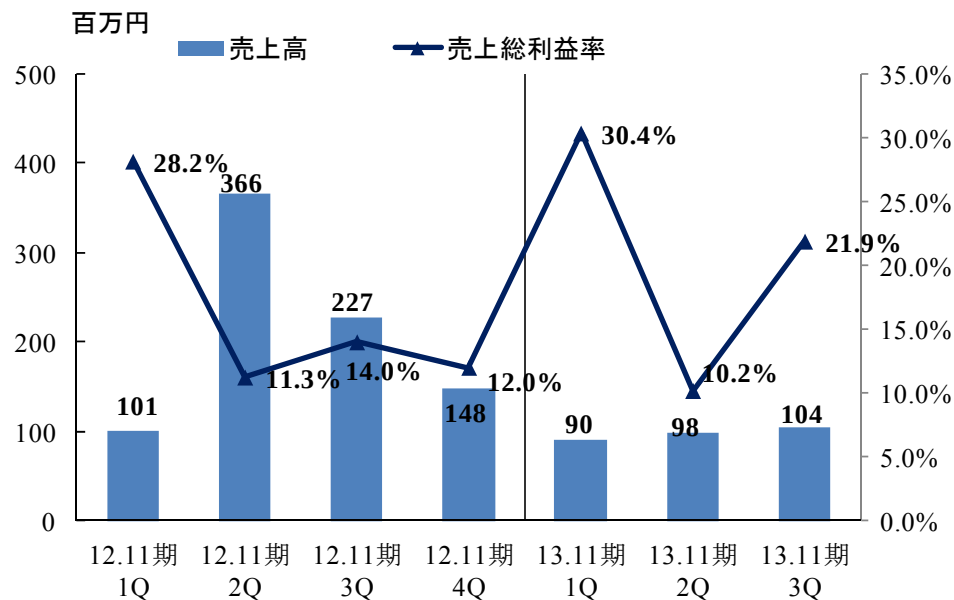
BIZ原宿ビル



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・収益拡充に向け、不動産関連事業会社との業務提携を強化

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'12.11期		'13.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	695	844	293	445
売上総利益	101	119	60	102
営業利益	69	82	42	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に向けた取り組み強化に加え、新たな業務提携先獲得など、事業の拡充を目指す。

現状並びに今後の注力テーマ

✓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

ブライダル、駐車場、商業施設、ビルメンテナンス等不動産関連事業会社とのコンサルティング契約、業務提携を投資機会拡大を企図し推進。第3四半期累計期間で8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	減少	増加	2013年 5月末	減少	増加	2013年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	65,363	-1,426		63,936	4,589		68,525	3,162	
現金及び 現金同等物	9,410	3,558		12,969	2,868		15,837	6,427	
棚卸資産 (不動産)	37,417	16,740	13,042	33,718	3,479	5,657	35,896	20,220	18,699
投資不動産・ 有形固定資産	15,027	75	154	15,105	36	30	15,099	112	184
その他資産	3,507	-1,365		2,142	-450		1,692	-1,815	

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64億円の増加
- ・主な理由は物件の売却が仕入を上回ったこと及びシンガポール証券取引所における資金調達のため

B: 棚卸資産の増減

- ・第3四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15億円減少

(単位: 百万円)		2Q累計		3Q		3Q累計	
増加要因	新規仕入		10,693		4,455		15,148
	建築費/VU等		2,349		1,202		3,551
	振替・その他						
減少要因	物件売却	▲ 16,727		▲ 3,480		▲ 20,207	
	減価償却						
	低価法	▲ 13				▲ 13	
	振替・その他						
計		▲ 16,740	13,042	▲ 3,480	5,657	▲ 20,220	18,699

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 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
負債・資本合計	65,363	-1,426		63,936	4,589		68,525	3,162	
借入金	32,401	18,120	16,392	30,673	5,145	7,335	32,864	23,265	23,728
短期借入金	7,742	4,125	5,900	9,517	2,762	1,845	8,600	6,887	7,745
長期借入金	24,659	13,995	10,492	21,156	2,382	5,489	24,263	16,378	15,982
その他負債	6,417	-889		5,527	112		5,640	-777	
資本	26,543	1,191		27,735	2,285		30,021	3,477	
自己資本比率(%)	40.6	2.8		43.4	0.4		43.8	3.2	

A: 借入金の増減

- ・物件の仕入が売却をやや上回ったことにより、借入金は前期末比4.6億円増加
- ・新規仕入33物件(簿価:約151億円)に対する新規借入約141億円を調達(LTVは約93%)

短期	増加要因	新規借入		29
		長期→1年内長期		7,716
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲ 4,447	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 2,427	
		資金長期化等	▲ 13	
長期	増加要因	新規借入		14,130
		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	▲ 8,343	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 319	
		長期→1年内長期	▲ 7,716	
計			▲ 23,265	23,728

棚卸資産の状況＜内訳＞

(百万円)

2013年8月 期末
棚卸資産残高

35,896 (70件)

想定売上規模

51,302

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	11,137 (15件)	269 (1件)	13,597	480	14,077
マンション	15,417 (25件)	1,841 (4件)	19,494	4,122	23,616
戸建	— (—)	6,494 (21件)	—	12,719	12,719
その他	735 (4件)	— (—)	887	—	887
合計	27,290 (44件)	8,605 (26件)	33,979	17,322	51,302

※ 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。

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 8月末
オフィスビル	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	14,077
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	23,616
戸建	—	—	558	3,727	7,701	12,719
その他	1,672	479	220	1,021	354	887
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	51,302

キャッシュフロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	12.11月 3Q①	13.11月 3Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー ※1	-3,156	4,932	8,088
税引前四半期利益	776	3,072	2,295
減価償却費	133	130	-2
棚卸資産の増減額	-3,453	1,595	5,049
その他	-612	134	772
投資活動によるキャッシュフロー	71	7	-63
有形固定資産の増減額	-21	-6	15
投資不動産の増減額	-107	-178	-71
その他	200	192	-7
財務活動によるキャッシュフロー ※2	1,244	1,475	230
借入金の増減額	1,953	463	-1,489
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	-480	-539	-59
その他	-0	-1	-0
現金及び現金同等物の増減額	-1,839	6,415	8,255
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	11	11
現金及び現金同等物の期末残高	6,521	15,837	9,315

営業活動による

キャッシュフロー ※1

第3四半期累計期間は、49億円のプラスとなった。税引前四半期利益30億円の計上と、棚卸資産の増減による15億円の計上が主要因。

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第3四半期累計期間は14億円のプラスとなった。株式発行による収入18億円の計上と、配当金支払い▲2.7億円、利息の支払い▲5.3億円が主要因。

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 3Q(累計)		'13.11期 3Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	14,765	100.0	29,097	100.0	14,331	97.1
不動産流動化事業	4,529	30.7	9,937	34.2	5,407	119.4
不動産開発事業	4,893	33.1	13,431	46.2	8,538	174.5
不動産賃貸事業	1,803	12.2	1,908	6.6	105	5.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	628	4.3	1,232	4.2	603	96.1
不動産管理事業	2,790	18.9	2,623	9.0	-166	-6.0
オルタナティブ・インベストメント事業	695	4.7	293	1.0	-401	-57.8
内部取引	-574	-	-330	-	244	-

売上原価	'12.11期 3Q(累計)		'13.11期 3Q(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	11,234	76.1	22,916	78.8	11,681	104.0
不動産流動化事業	3,992	88.1	8,168	82.2	4,175	104.6
不動産開発事業	4,186	85.6	11,897	88.6	7,711	184.2
不動産賃貸事業	747	41.5	747	39.2	0	0.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	49	7.9	160	13.1	111	224.6
不動産管理事業	2,164	77.6	1,989	75.8	-175	-8.1
オルタナティブ・インベストメント事業	593	85.4	233	79.4	-360	-60.7
内部取引	-499	-	-281	-	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 3Q(累計)		'13.11期 3Q(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	3,530	23.9	6,180	21.2	2,650	75.1
不動産流動化事業	537	11.9	1,769	17.8	1,232	229.3
不動産開発事業	706	14.4	1,533	11.4	826	117.0
不動産賃貸事業	1,055	58.5	1,160	60.8	105	10.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	578	92.1	1,071	86.9	492	85.1
不動産管理事業	625	22.4	634	24.2	8	1.3
オルタナティブ・インベストメント事業	101	14.6	60	20.6	-41	-40.6
内部取引	-74	-	-49	-	25	-

営業利益	'12.11期 3Q(累計)		'13.11期 3Q(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,246	8.4	3,610	12.4	2,364	189.7
不動産流動化事業	274	6.1	1,576	15.9	1,302	473.8
不動産開発事業	549	11.2	1,217	9.1	667	121.6
不動産賃貸事業	949	52.7	1,104	57.9	154	16.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	158	25.2	652	53.0	494	311.8
不動産管理事業	119	4.3	86	3.3	-32	-27.3
オルタナティブ・インベストメント事業	69	10.0	42	14.6	-26	-38.4
本社経費等	-874	-	-1,069	-	-194	-

今後ともよろしくお願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営企画部

TEL: 03-3435-2864

FAX: 03-3435-2866

URL: <http://www.toseicorp.co.jp>

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。