



2014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

官民ファンド組成

- ◆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、物件を組み入れるSPC(新ファンド)へ出資を行ったほか、一般投資家からの出資により資金調達を実行
- ◆2013年12月20日に同SPCが対象物件を取得
今後物件に省エネ改修を実施して、運用期間3年を目処に運用予定



ファンドに組み入れた物件

※1:官民ファンド は当社の呼称です

仕入が順調に進捗

- ◆2014年11月期の年間仕入目標500億円の達成に向け仕入活動を加速
- ◆2014年2月末時点の仕入進捗(引渡しベース、売上想定)は、151億円(前年同期比201%)

2014年3月末時点の仕入
(契約ベース)は、
売上想定で**約283億円**。



赤羽マンション

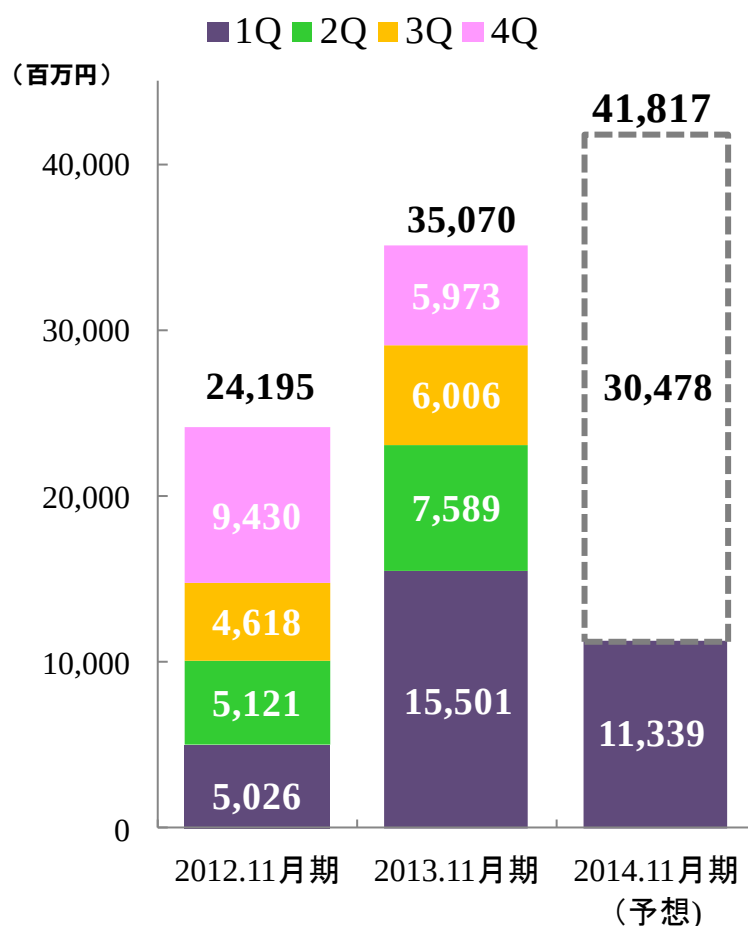


中野ビル

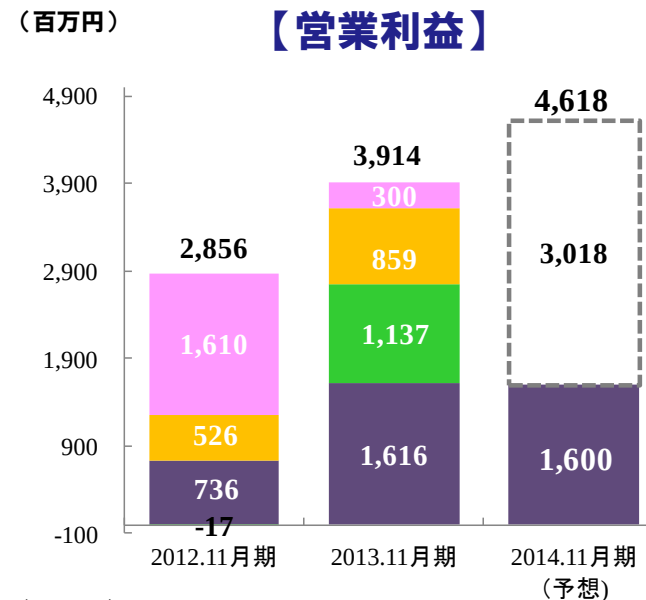
◆売上高は113億円（前年同期比26.8%減）、
営業利益は16億円、当期利益は8.7億円
（いずれも前年同期並み）

◆売上、利益とも計画通りに進捗

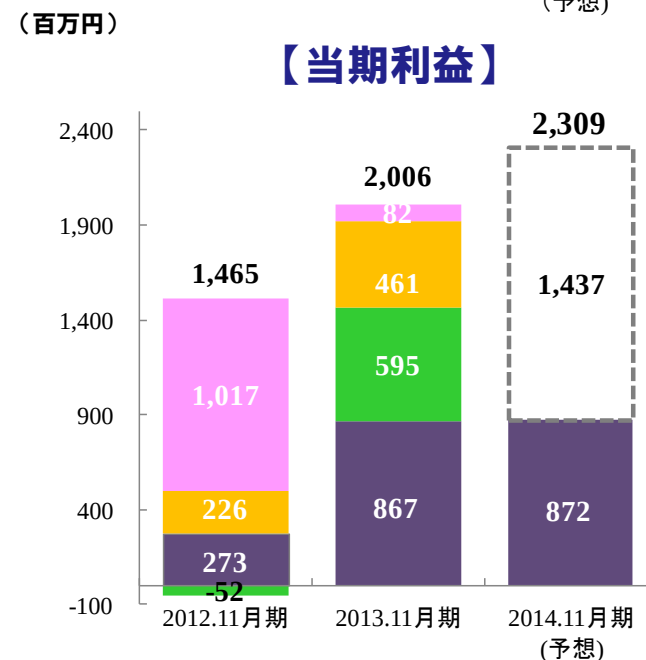
【売上高】



【営業利益】



【当期利益】



(百万円)

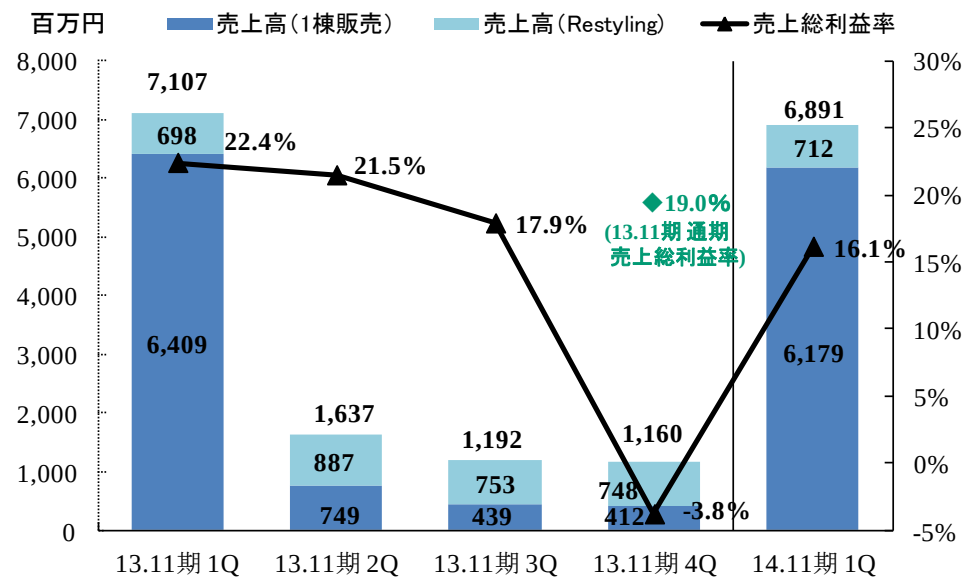
	'13.11期 1Q(累計)		'14.11期 1Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	15,501	100.0	11,339	100.0	-4,161	-26.8
売上原価	12,634	81.5	8,632	76.1	-4,002	-31.7
売上総利益	2,867	18.5	2,707	23.9	-159	-5.6
販管費等	1,250	8.1	1,107	9.8	-142	-11.4
営業利益	1,616	10.4	1,600	14.1	-16	-1.0
金融収益・費用(純額)	-208	-1.3	-172	-1.5	35	0.3
税引前四半期利益	1,408	9.1	1,427	12.6	18	1.3
法人所得税	541	3.5	555	4.9	13	2.5
四半期利益	867	5.6	872	7.7	5	0.6
四半期包括利益	871	5.6	872	7.7	0	0.1
EPS(円)	18.98		18.07		-0.91	-4.8
ROE(%)	3.1		2.9		-0.2P	
ROA(%)	1.3		1.2		-0.1P	

※当期より、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：“秋葉原トーセイビル”“新宿ビル”などの収益オフィスビル、マンションを7棟、土地1区画を販売

◆Restyling：“クローバー六本木”等8物件で計19戸を販売

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'13.11期		'14.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	7,107	11,098	6,891	26,611
売上総利益	1,591	2,112	1,112	4,539
営業利益	1,330	1,398	864	3,216

※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。
【'13.11期】▲284百万円

主な販売物件



秋葉原トーセイビル



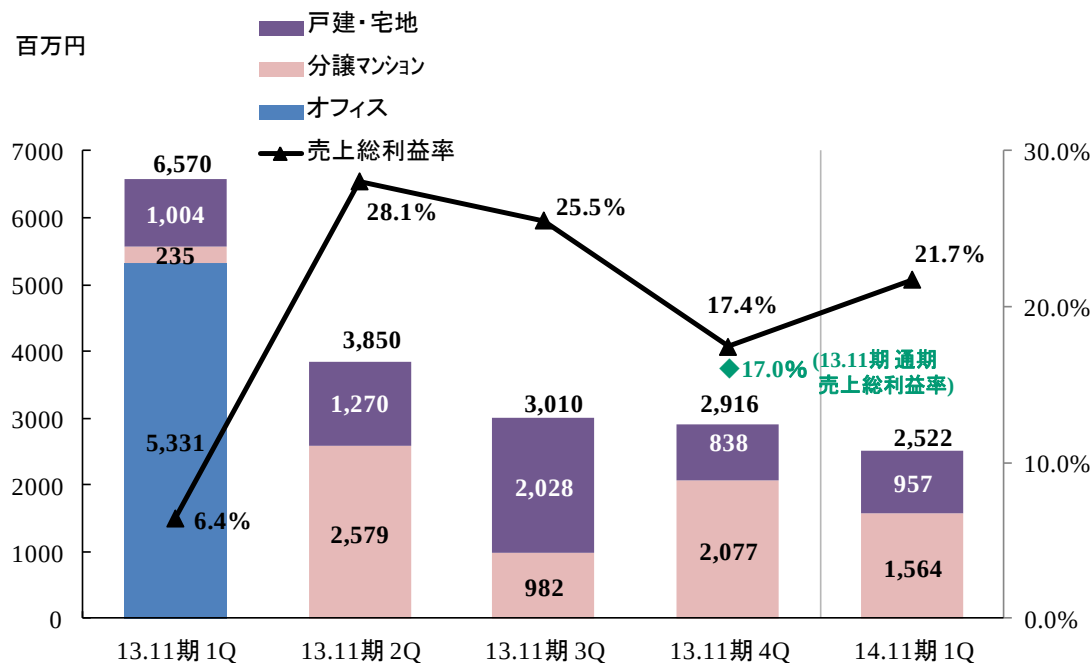
クローバー六本木 (Restyling)



新宿ビル

- ◆ 需要が堅調な新築分譲マンションや戸建住宅の販売に注力
- ◆ 分譲マンション“THEパームス日本橋小伝馬町” 32戸のほか、戸建住宅6プロジェクトにおいて17戸を販売

売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'13.11期		'14.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	6,570	16,347	2,522	7,419
売上総利益	422	2,779	548	1,287
営業利益	112	1,447	338	493

※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



THE パームス 日本橋小伝馬町(3月末完売)

戸建住宅

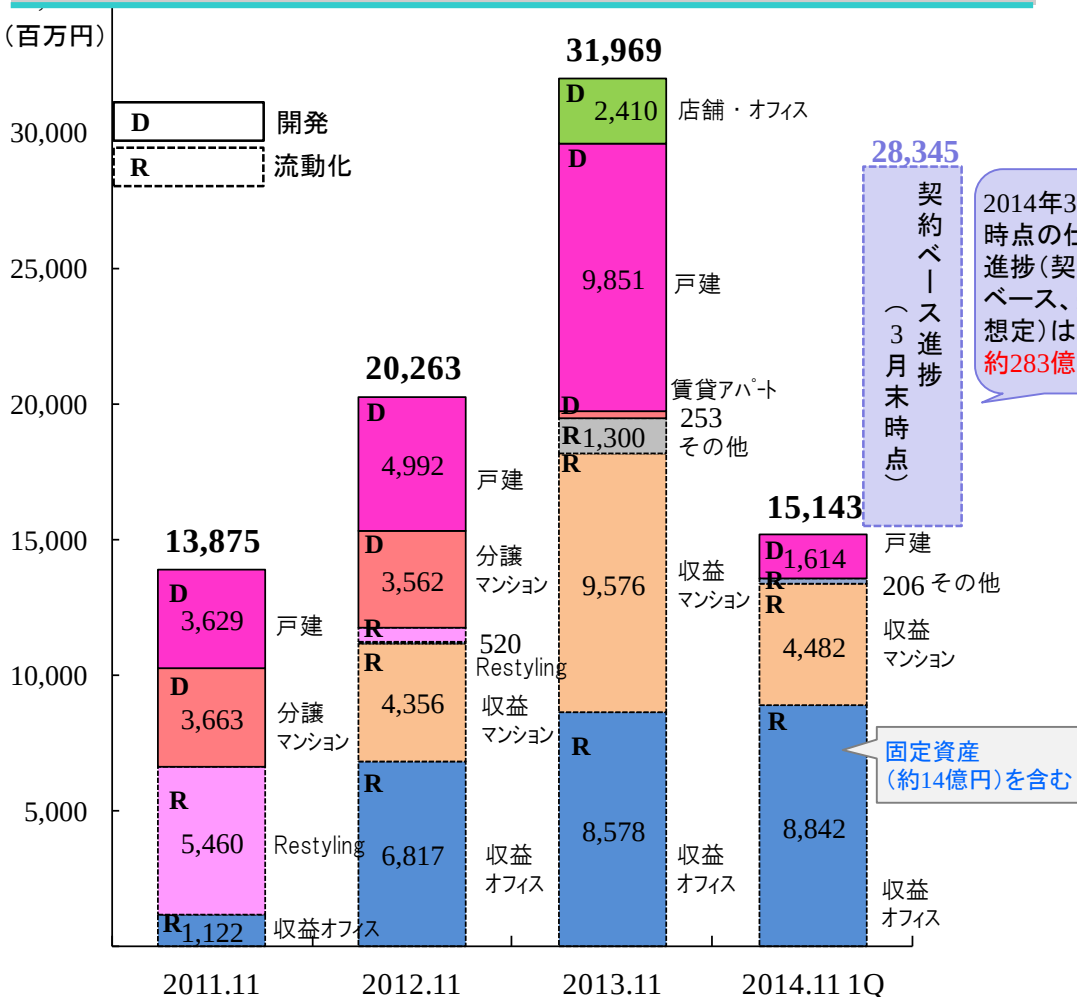


パームスコート 世田谷岡本 パームスコート 奥沢一丁目

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 1Qの仕入総額は売上想定ベースで約151億円※（前年同期比201％）※固定資産14億円含む
- ◆ 流動化：13物件取得 [オフィスビル6件※、収益マンション6件、土地1件] ※固定資産1件含む
- ◆ 開発：2物件取得 [戸建住宅2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)

✓東京23区内の物件に加えて、郊外駅前立地の優良収益物件も取得するなど、エリア特性や稼働率等を見極めながら投資対象を拡大



稲毛海岸駅前ビル



KM新宿ビル

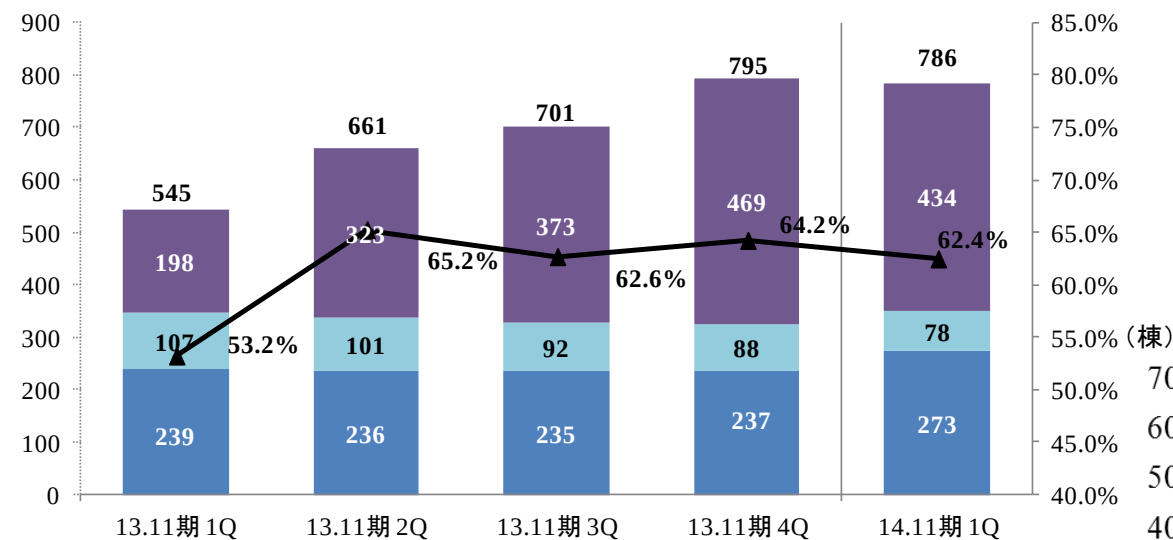
	2012年 期末	2013年 期末	2014年 1Q
オフィスビル	18,595	18,497	22,225
マンション	23,476	22,709	23,242
戸建	7,701	13,225	13,959
その他	354	393	223
合計	50,127	54,825	59,650

(百万円)

- ◆ 棚卸資産を7棟売却したものの、新たに収益オフィスビル・賃貸マンション等11棟を取得
- ◆ 賃料収入は前期末横ばいで推移。保有物件のリーシング活動に注力

売上高・売上利益率

百万円 ■ 売上高(流動資産) ■ 売上高(Restyling) ■ 売上高(固定資産等) ▲ 売上総利益率



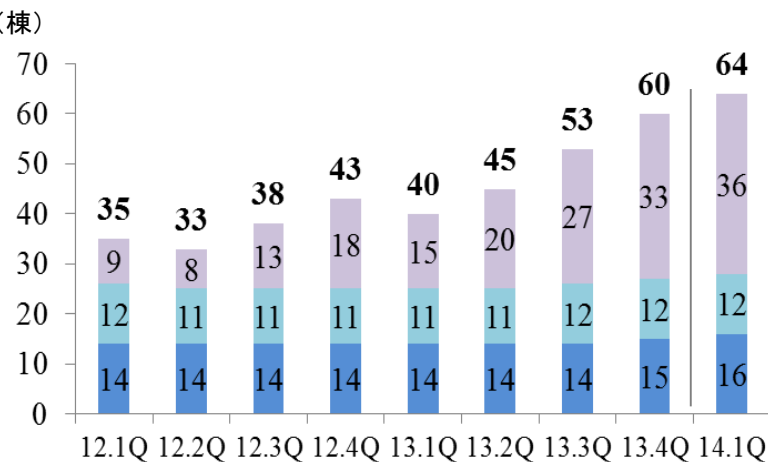
(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	545	2,703	786	3,274
売上総利益	290	1,671	490	2,028
営業利益	271	1,590	471	1,953

※売上高は、内部売上高を含みます。

保有物件の内訳

オフィス、商業施設 27件
マンション 32件
その他 5件

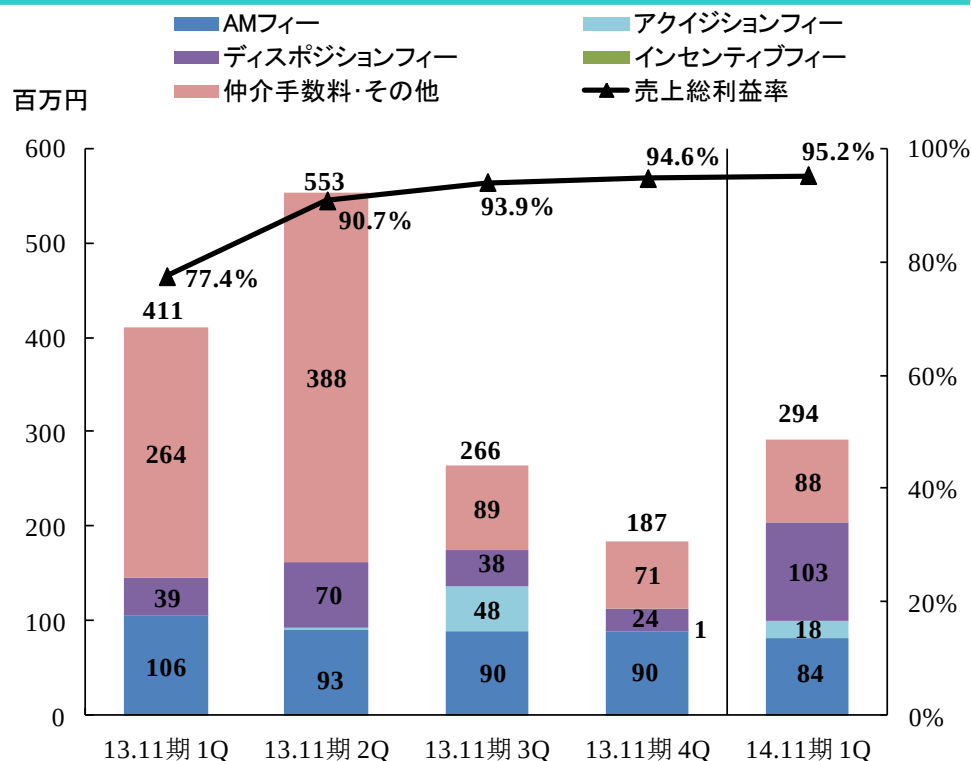
合計 ■ 流動資産 ※1 ■ Restyling ■ 固定資産等



※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(+34億円)、減少要因は物件売却(▲302億円)
- ◆物件売却等に係る手数料収入等が売上に寄与

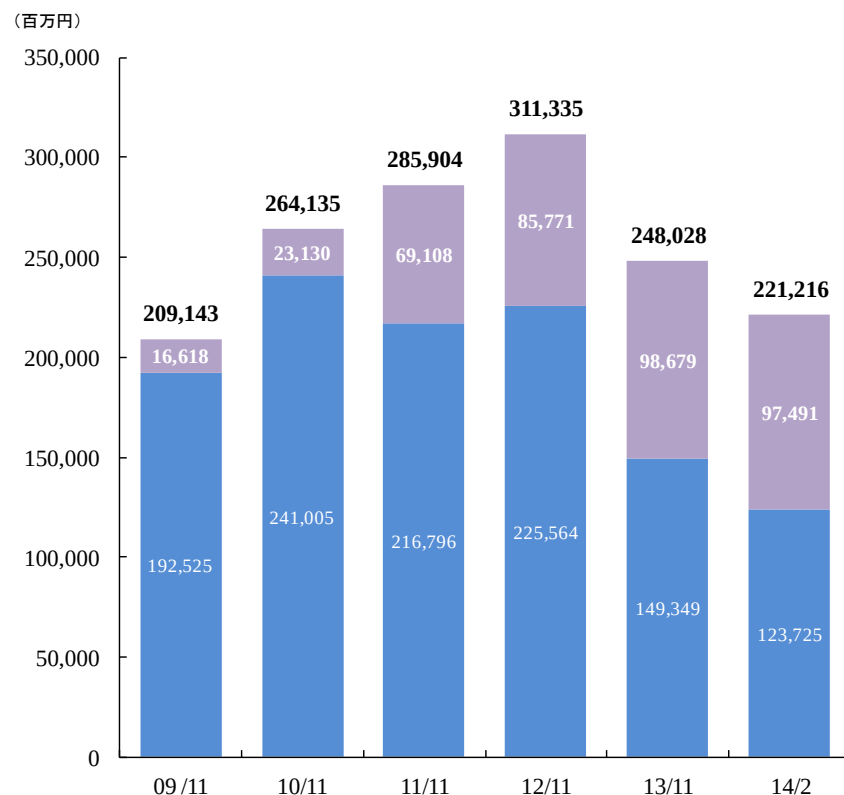
売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'13.11期		'14.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	411	1,419	294	1,092
売上総利益	318	1,248	280	1,021
営業利益	180	669	116	305

※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



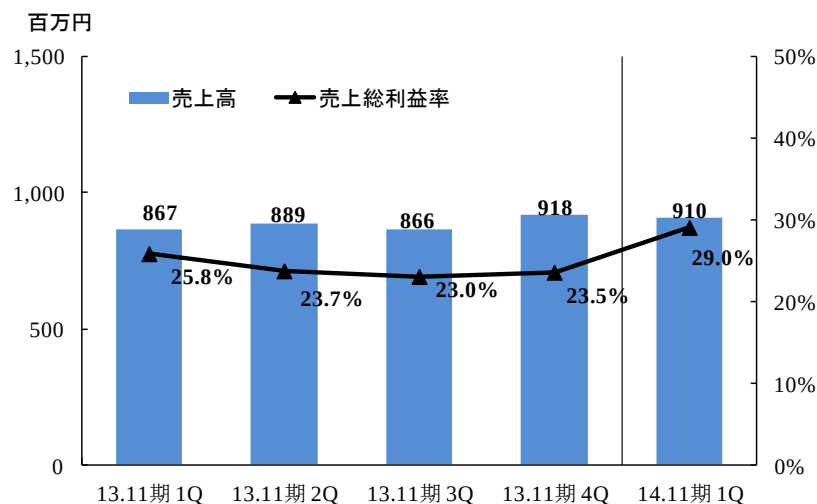
※紫色部分は、CREの残高を表示しています。

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

◆前年4Qに比べ売上高は微減するも、管理棟数を伸ばし、粗利益率も改善

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	867	3,541	910	3,750
売上総利益	223	850	264	909
営業利益	42	123	97	156

※売上高は、内部売上高を含みます。

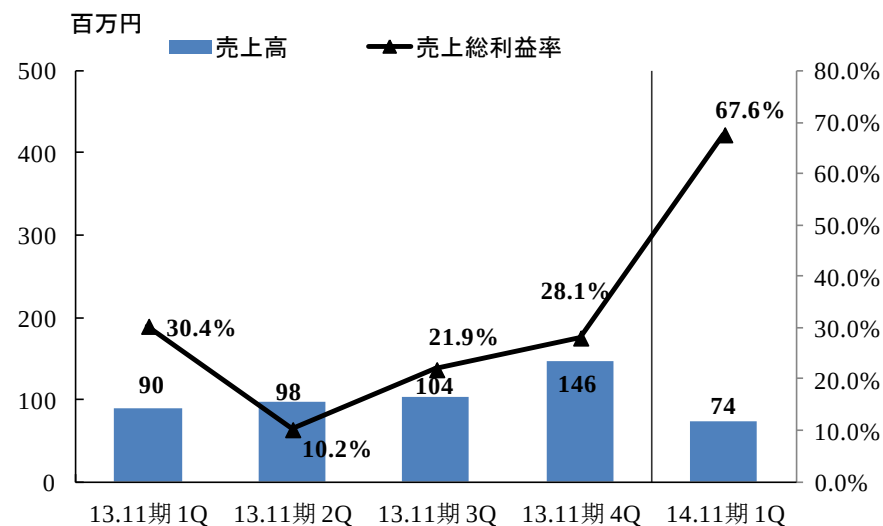
【管理棟数】

(単位:棟)	13.1Q	13.2Q	13.3Q	13.4Q	14.1Q
ビル管理	313	324	328	343	348
マンション管理	215	215	204	203	205
計	528	539	532	546	553

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リーシング活動に注力

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	90	440	74	204
売上総利益	27	101	50	122
営業利益	22	73	42	59

※売上高は、内部売上高を含みます。

◆TRIの売上高・経常利益の状況

(単位:百万円)	2013年		2014年	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	296	1,286	93	1,391
経常利益	34	168	37	134
当期純利益	19	100	23	81

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 2月末
資産合計	71,283	4,560		75,843
現金及び現金同等物	14,711	50		14,762
棚卸資産 (不動産)	38,040	7,741	11,892	42,191
投資不動産・ 有形固定資産	16,008	543	1,095	16,560
その他資産	2,522	-193		2,328

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50百万円の増加でほぼ変動なし

C: 投資不動産・有形固定資産

- 投資不動産・有形固定資産は前期末比552百万円の増加。投資不動産の仕入1,066百万円(1件)および棚卸資産への振替による減少▲505百万円(▲1件)による増減が主要因。

B: 棚卸資産の増減

仕入が物件売却を大幅に上回り、棚卸資産は前年期末比41億円の増加

(単位: 百万円)		14,11月期 1Q	
増加要因	新規仕入		10,316
	建築費/VU等		1,071
	振替・その他		505
減少要因	物件売却	▲ 7,741	
	減価償却		
	低価法		
	振替・その他		
計		▲ 7,741	11,892

バランスシート要旨(連結)② ー負債・資本の部ー

(百万円)

	2013年 11月末	減少	増加	2014年 2月末
負債・資本合計	71,283	4,560		75,843
有利子負債	35,036	9,574	14,583	40,046
有利子負債(短期)	7,587	3,777	3,965	7,774
有利子負債(長期)	27,449	5,796	10,618	32,271
その他負債	6,154	-935		5,218
資本	30,092	486		30,578
自己資本比率 (%)	42.2	-1.9		40.3

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50億円増加
- ・新規仕入15物件※(簿価: 約113億円)に対する新規借入約103億円を調達(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		94
		長期→1年内長期		3,871
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲2,848	
その他返済(借換・約定等)		▲596		
資金長期化等		▲333		
長期	増加要因	新規借入		10,286
		その他借入(借換等)		
		資金長期化等		333
	減少要因	売却返済	▲1,816	
		その他返済(借換・約定等)	▲110	
		長期→1年内長期	▲3,871	
		計	▲9,574	14,583

B: 資本の増減

- ・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4.8億円増加

棚卸資産の状況＜内訳＞

(百万円)

2014年2月末
棚卸資産残高

42,191 (79件)

想定売上規模

59,650

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	15,845 (22件)	1,024 (2件)	19,814	2,410	22,225
マンション	18,385 (31件)	196 (2件)	22,929	313	23,242
戸建	- (-)	6,567 (20件)	-	13,959	13,959
その他	171 (2件)	- (-)	223	-	223
合計	34,402 (55件)	7,788 (24件)	42,967	16,683	59,650

※ 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＜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	2014年 1Q
オフィス ビル	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	22,225
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	23,242
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	13,959
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	223
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	59,650

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	13.11月 1Q②	14.11月 1Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,529	※1 -3,164	-10,693
税引前四半期利益	1,408	1,427	18
減価償却費	42	45	2
棚卸資産の増減額	6,974	-3,625	-58
その他	-896	-1,010	-114
投資活動によるキャッシュ・フロー	-14	-1,137	-1,122
有形固定資産の増減額	-1	-6	-5
投資不動産の増減額	-12	-1,088	-1,076
その他	-0	-42	-41
財務活動によるキャッシュ・フロー	-6,012	※2 4,352	10,365
借入金の増減額	-5,612	5,009	10,622
配当金の支払額	-248	-349	-101
利息の支払額	-152	-307	-155
その他	-0	-0	-
現金及び現金同等物の増減額	1,501	50	-1,451
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	11	-0	-11
現金及び現金同等物の期末残高	10,923	14,762	3,838

営業活動による

キャッシュ・フロー ※1

当四半期の営業キャッシュ・フローは31億円のマイナスとなった。棚卸資産の増減による▲36億円が主要因。

財務活動による

キャッシュ・フロー ※2

当四半期の財務キャッシュ・フローは43億円のプラスとなった。借入金の純増50億円と配当金支払い▲3.4億円、利息の支払い▲3.0億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 1Q(累計)		'14.11期 1Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	15,501	100.0	11,339	100.0	-4,161	-26.8
不動産流動化事業	7,107	45.9	6,891	60.8	-216	-3.0
不動産開発事業	6,570	42.4	2,522	22.2	-4,047	-61.6
不動産賃貸事業	545	3.5	786	6.9	240	44.1
不動産ファンド・コンサルティング事業	411	2.7	294	2.6	-117	-28.5
不動産管理事業	867	5.6	910	8.0	43	5.0
オルタナティブ・インベストメント事業	90	0.6	74	0.7	-15	-17.3
内部取引	-92	-	-140	-	-47	-

売上原価	'13.11期 1Q(累計)		'14.11期 1Q(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	12,634	81.5	8,632	76.1	-4,002	-31.7
不動産流動化事業	5,515	77.6	5,778	83.9	263	4.8
不動産開発事業	6,148	93.6	1,974	78.3	-4,174	-67.9
不動産賃貸事業	255	46.8	295	37.6	39	15.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	93	22.6	14	4.8	-79	-84.7
不動産管理事業	643	74.2	646	71.0	2	0.4
オルタナティブ・インベストメント事業	63	69.6	24	32.4	-38	-61.6
内部取引	-85	-	-101	-	-15	-

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 1Q(累計)		'14.11期 1Q(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	2,867	18.5	2,707	23.9	-159	-5.6
不動産流動化事業	1,591	22.4	1,112	16.1	-479	-30.1
不動産開発事業	422	6.4	548	21.7	126	29.9
不動産賃貸事業	290	53.2	490	62.4	200	69.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	318	77.4	280	95.2	-38	-12.0
不動産管理事業	223	25.8	264	29.0	40	18.1
オルタナティブ・インベストメント事業	27	30.4	50	67.6	23	84.2
内部取引	-7	-	-39	-	-32	-

営業利益	'13.11期 1Q(累計)		'14.11期 1Q(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,616	10.4	1,600	14.1	-16	-1.0
不動産流動化事業	1,330	18.7	864	12.5	-466	-35.1
不動産開発事業	112	1.7	338	13.4	225	200.8
不動産賃貸事業	271	49.7	471	60.0	199	73.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	180	43.9	116	39.7	-63	-35.3
不動産管理事業	42	4.9	97	10.7	54	128.7
オルタナティブ・インベストメント事業	22	24.6	42	56.6	20	90.3
本社経費等	-343	-	-330	-	12	-

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。