

2016年11月期第1四半期 決算説明資料

トーセイ株式会社

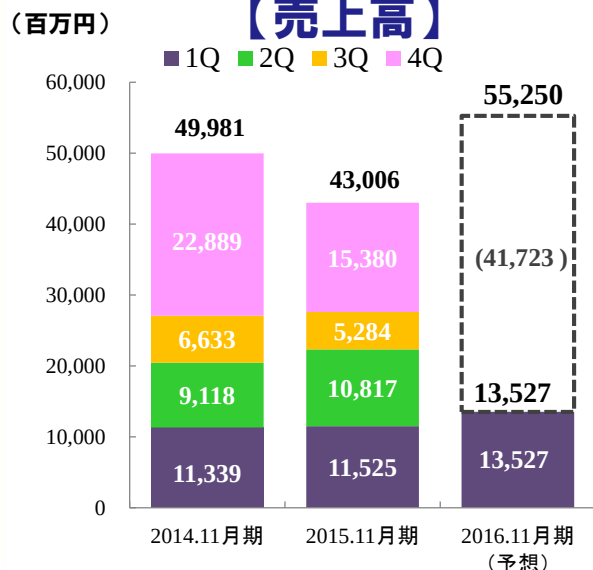
東京証券取引所第一部 証券コード: 8923

シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

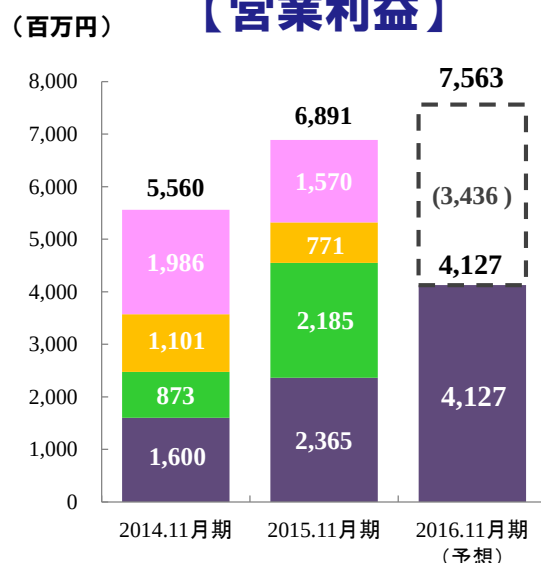
2016年11月期第1四半期連結決算 業績ハイライト

- ◆売上高は135億円(前年同期比17.4%増)、営業利益は41億円(同74.5%増)
- ◆四半期利益は26億円(同87.8%増)となり、第1四半期で年度計画の60.6%を達成

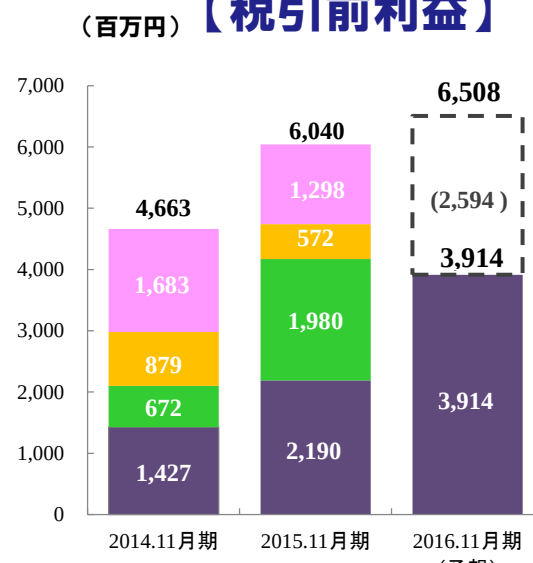
【売上高】



【営業利益】

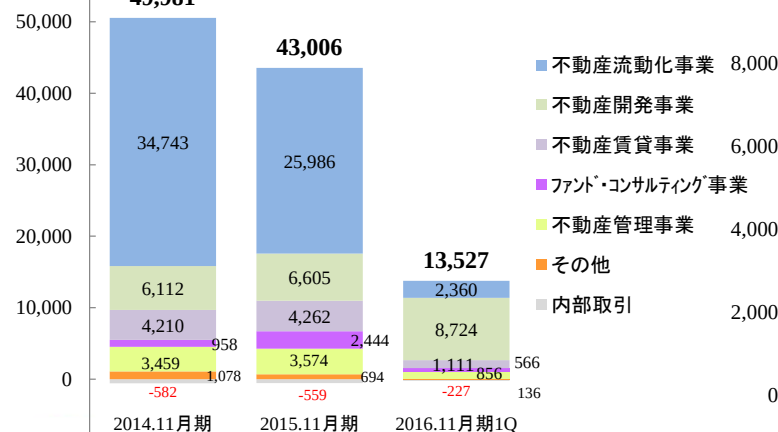


【税引前利益】

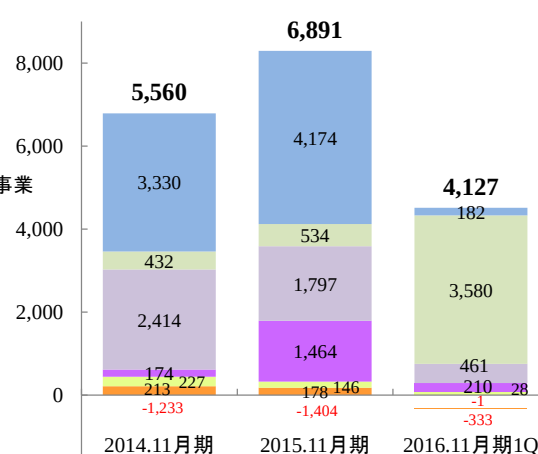


＜売上高:セグメント別＞※

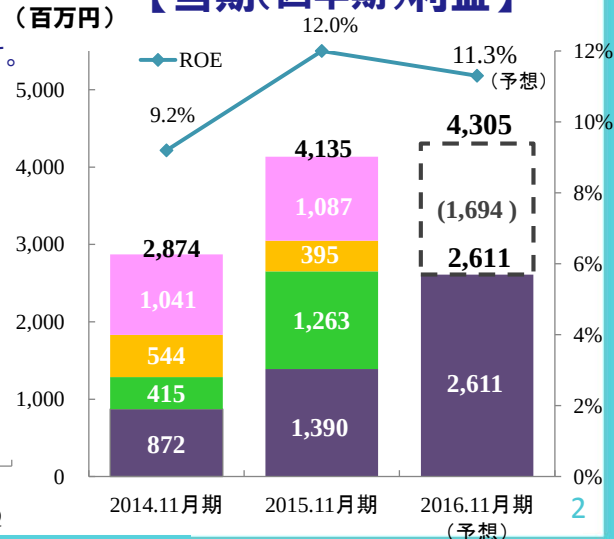
※当期より「オルタナティブ・インベストメント事業」セグメントを廃止し、5つのセグメントに変更いたしました。
比較の為、当資料における2015.11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。



＜営業利益:セグメント別＞※



【当期(四半期)利益】



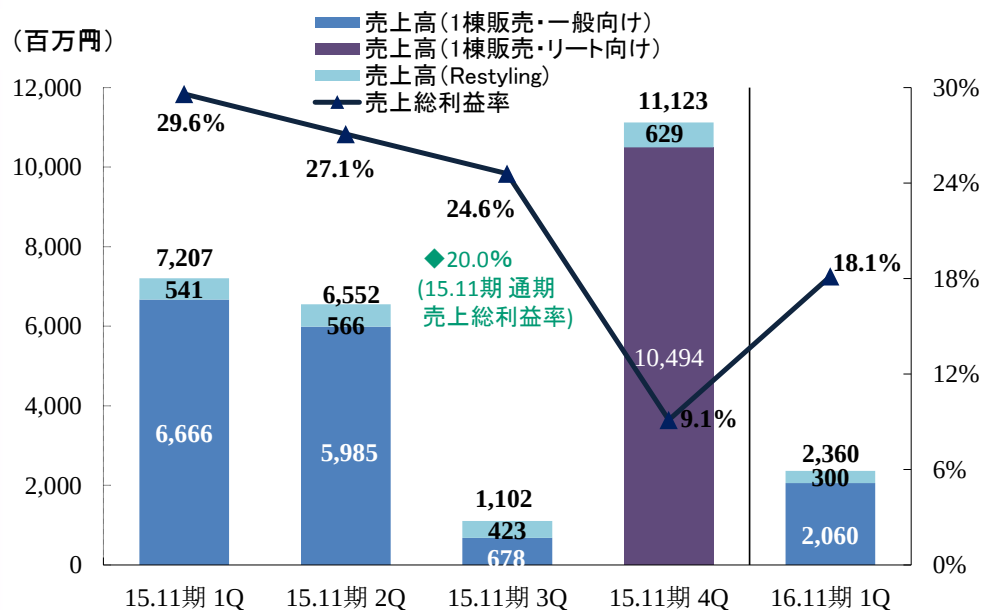
2016年11月期第1四半期 連結決算概要

(百万円)

	'15.11期 1Q		'16.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	11,525	100.0	13,527	100.0	2,001	17.4
売上原価	7,897	68.5	7,346	54.3	-550	-7.0
売上総利益	3,628	31.5	6,180	45.7	2,551	70.3
販管費等	1,263	11.0	2,052	15.2	789	62.5
営業利益	2,365	20.5	4,127	30.5	1,762	74.5
金融収益・費用(純額)	-174	-	-212	-	-38	22.2
税引前利益	2,190	19.0	3,914	28.9	1,723	78.7
法人所得税	800	-	1,303	-	503	62.9
四半期利益	1,390	12.1	2,611	19.3	1,220	87.8
四半期包括利益	1,496	13.0	2,589	19.1	1,093	73.0
EPS(円)	28.80		54.08		25.28	87.8

- ◆1棟販売:横浜市青葉区商業施設、小平市マンションなどの収益オフィスビル、マンションを5棟販売
- ◆Restyling:“ヒルトップ横濱根岸”“ヒルトップ横浜東寺尾”等4物件で計10戸を販売

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'15.11期		'16.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	7,207	25,986	2,360	32,154
売上総利益	2,133	5,192	427	4,682
営業利益	1,847	4,174	182	3,263
引渡(Restyling)	16戸	68戸	10戸	-
引渡(1棟)	9物件	24物件	5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。
【'15.11期】▲27百万円

主な販売物件



横浜市青葉区商業施設



平和台マンション



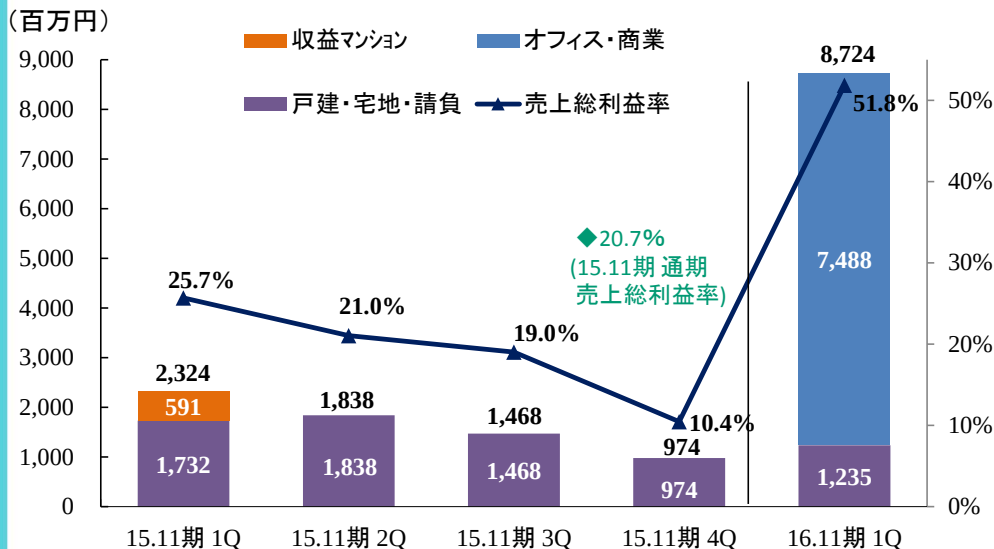
小平市マンション



小平市マンションValue Up例 (アプローチ補修、LED照明導入)

- ◆収益商業ビル T' S BRIGHTIA南青山、T' S BRIGHTIA綱島が開発事業の売上・利益を牽引
- ◆分譲は、THEパームスコート柏初石などの戸建25戸（7プロジェクト19戸+アーバンホーム案件6戸）、宅地等を販売
- ◆ホテル開発への取り組みを進めるほか、港区にて商業施設用地を新たに取得

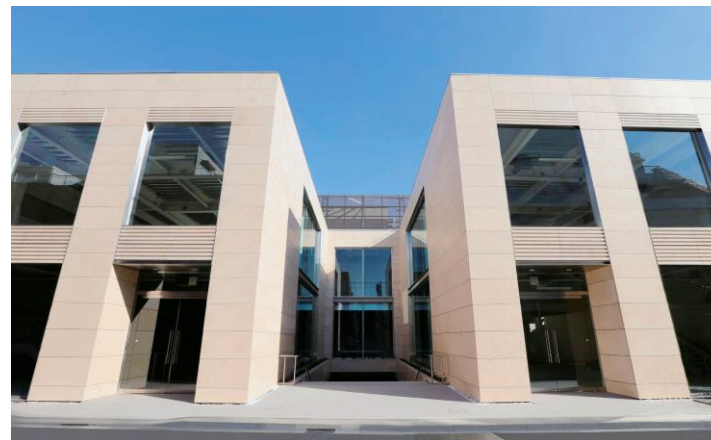
売上高・売上総利益率



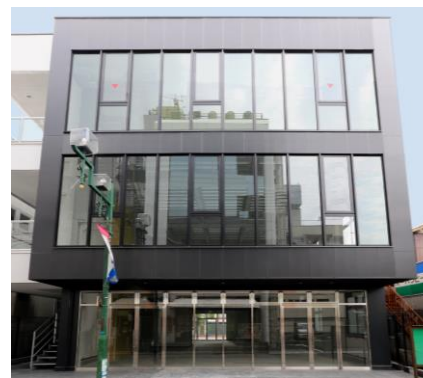
(単位: 百万円)	'15.11期		'16.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	2,324	6,605	8,724	12,732
売上総利益	596	1,364	4,522	5,148
営業利益	409	534	3,580	2,959
引渡(分譲)	19戸	105戸	25戸	-
引渡(1棟)	1物件	1物件	2物件	-

※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。
 【'15.11期】▲43.8百万円
 ※引渡分譲戸数には、土地分譲は含まれておりません。

主な販売物件



T' S BRIGHTIA南青山(商業施設)



T' S BRIGHTIA綱島(商業施設)



THEパームスコート柏初石

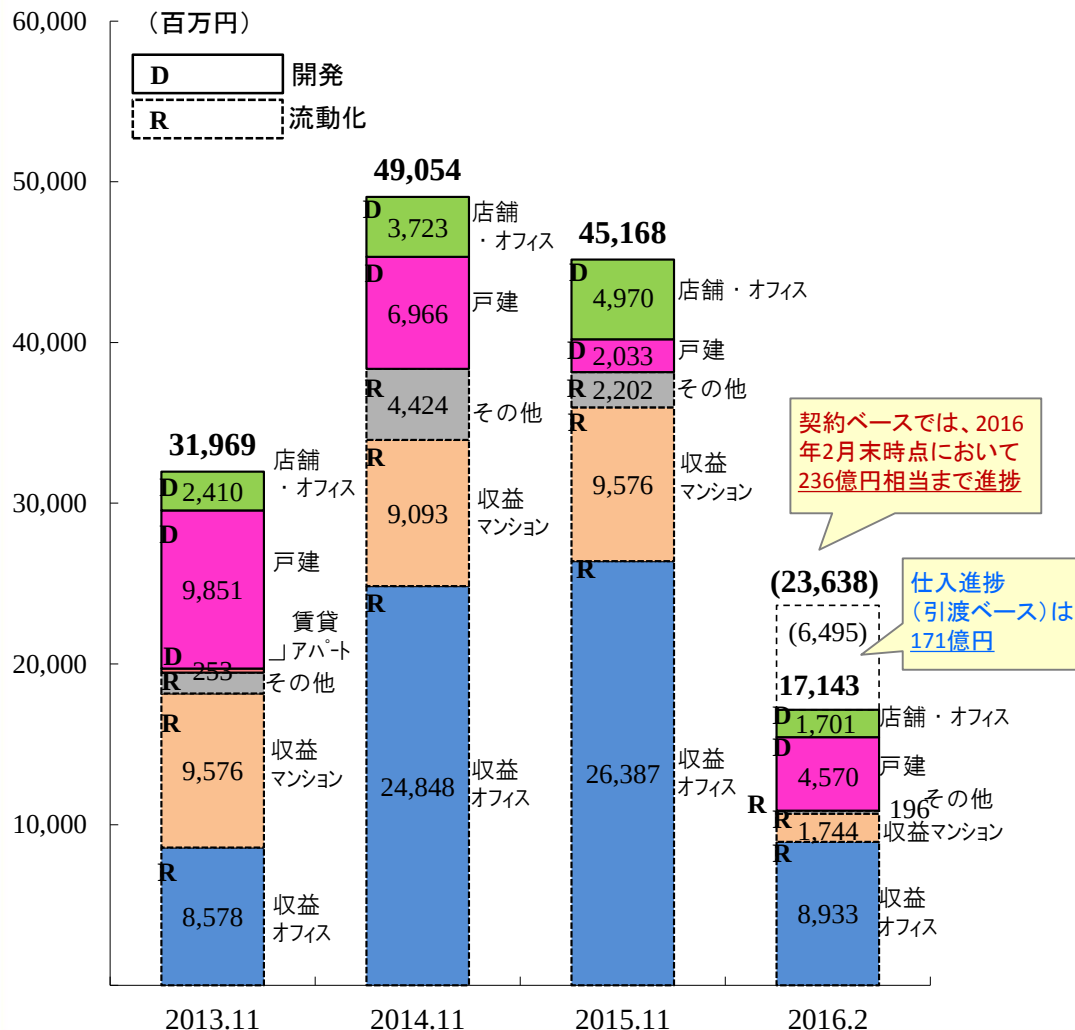
不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

◆仕入総額は、引渡ベースで171億円相当（売上想定）を取得

（流動化9物件【オフィスビル5棟、収益マンション3棟、土地1件】、開発3物件【オフィス・商業1PJ、戸建・土地分譲2PJ】）

◆契約ベースでは、2月末時点で236億円相当※まで進捗。※固定資産1物件含む

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）

- ✓ 収益オフィス中心に投資向け物件の取得を拡大
- ✓ 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



横浜市中区ビル



千葉市美浜区ビル

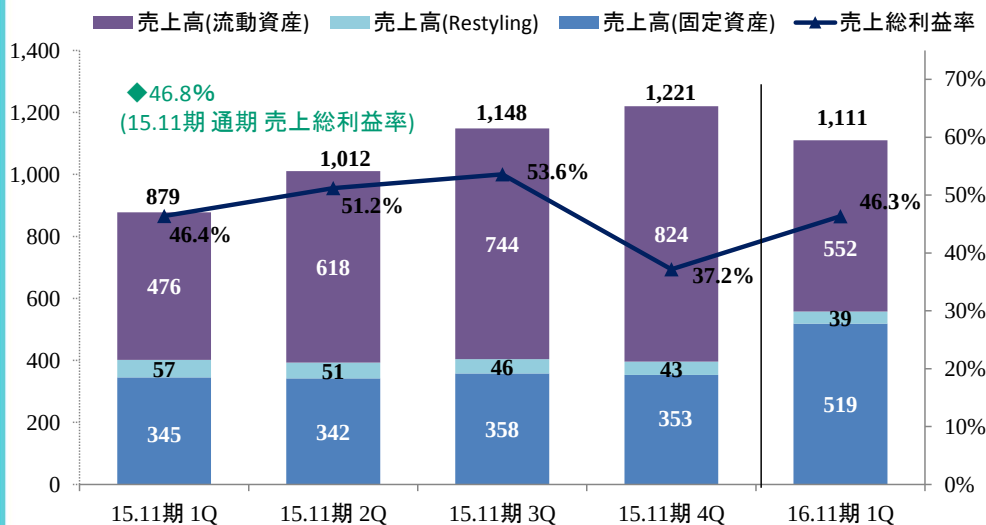
（百万円）

	2014年 期末	2015年 期末	2016年 1Q
オフィス・商業	27,185	37,335	35,116
マンション	13,881	23,497	24,867
戸建	15,247	11,184	16,113
その他	4,243	2,348	3,904
合計	60,557	74,365	80,003

- ◆固定資産物件積み増しにより、固定資産からの賃料収入が増加
- ◆新たに取得した低稼働物件の収益向上に向けて、リーシングに注力

売上高・売上総利益率

(百万円)



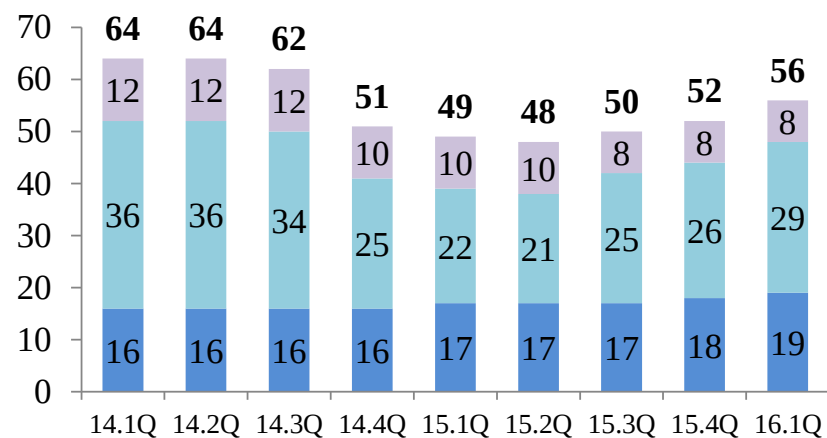
(単位:百万円)	'15.11期		'16.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	879	4,262	1,111	5,148
売上総利益	407	1,995	514	2,549
営業利益	365	1,797	461	2,324

※売上高は、内部売上高を含みます。

保有物件の内訳

(棟)

Restyling 流動資産※ 固定資産



※ 流動資産のうち賃貸収入がある物件

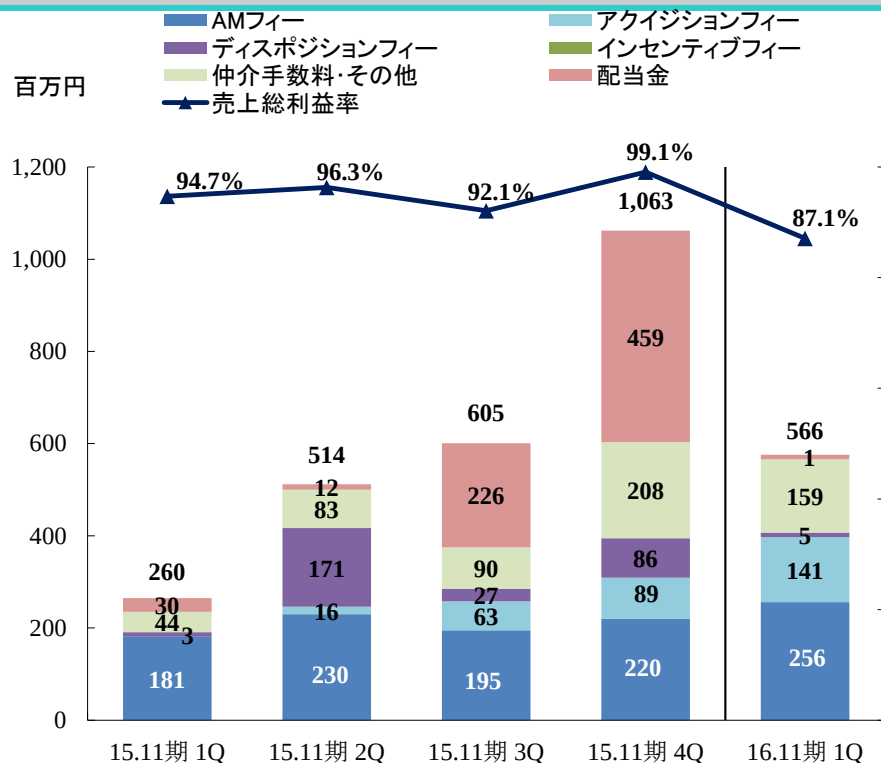
オフィス、商業施設 26件
マンション 28件
その他 2件

【前期末15.4Qからの増減】

新規取得による増加 +7件
売却による減少 △5件
旧オルタナセグメント +2件
差引合計 +4件

◆ブラックストーングループが、ロンドン証券取引所AIM市場に上場するファンド“Japan Residential Investment Company (JRIC)”を12月末にM&A。当社は全57物件500億円強の新規AM物件を受託し、受託資産残高は4,638億円まで伸張

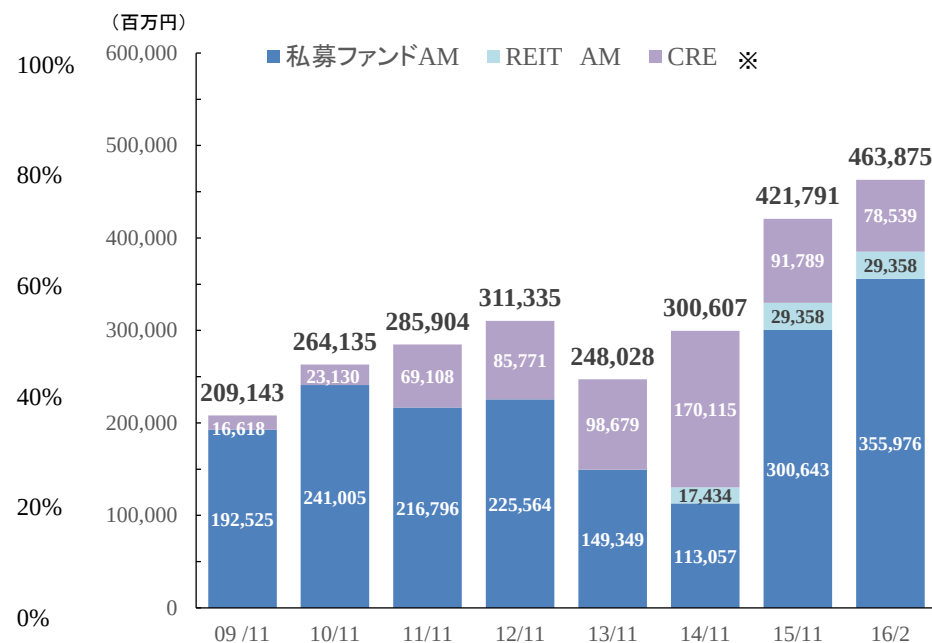
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'15.11期		'16.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	260	2,444	566	1,575
売上総利益	246	2,353	492	1,526
営業利益	50	1,464	210	502

※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



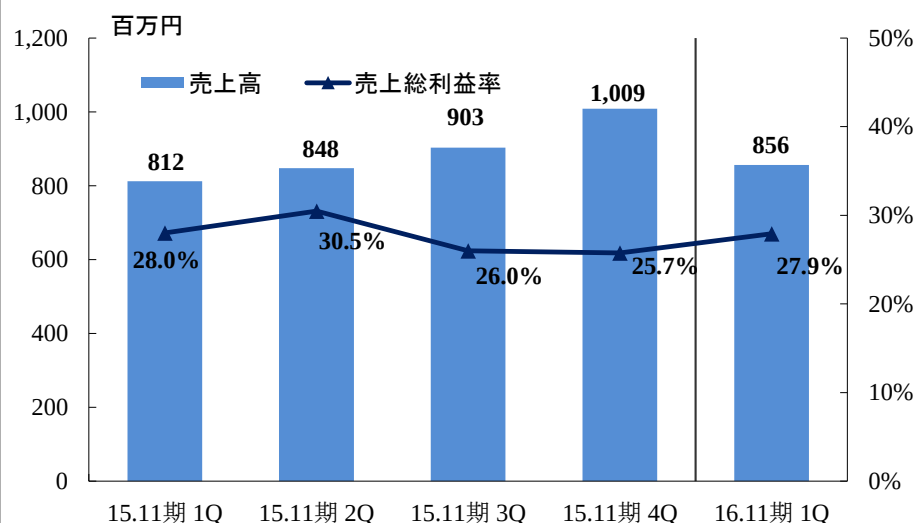
※グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。

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

- ◆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



(単位: 百万円)	'15.11期		'16.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	812	3,574	856	3,819
売上総利益	227	980	238	1,056
営業利益	26	146	28	172

【管理棟数】

※売上高は、内部売上高を含みます。

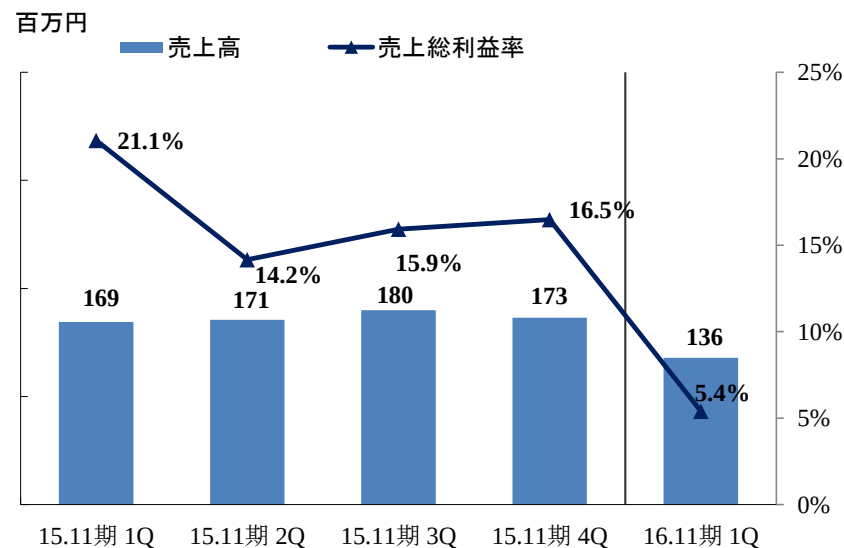
	15.1Q	15.2Q	15.3Q	15.4Q	16.1Q
ビル管理	348	354	358	351	359
マンション管理	192	189	184	196	222
計	540	543	542	547	581

その他

(スポーツクラブ運営事業等)

- ✓ 当期より、「オルタナティブ・インベストメント事業」セグメントを廃止
- ✓ オルタナティブ・インベストメント事業に該当していた取引は、取引から得られる売上高の性質によって既存セグメント(不動産流動化事業、賃貸事業、ファンド・コンサルティング事業)にそれぞれ区分し、どのセグメントにも該当しない事業を「その他」として区分しています

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'15.11期		'16.11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	169	694	136	337
売上総利益	35	117	7	5
営業利益	29	178	-1	-21

※比較の為、2015.11月期のセグメント情報については、変更後の区分方法により表示しています。

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

	2015年 11月末	減少	増加	2016年 2月末	(百万円)
資産合計	93,196		+9,672	102,869	
現金及び 現金同等物	18,791	A	+1,430	20,221	
棚卸資産 (不動産)	46,156	B	6,104	54,676	
投資不動産・ 有形固定資産	22,101	C	72	22,342	
その他資産	6,147		-518	5,628	

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1,430百万円の増加

B: 棚卸資産の増減

- ・新規仕入と建築費等による増加が物件売却を上回り、棚卸資産は前期末比85億円の増加

(単位: 百万円)		'16.11期 1Q	
増加要因	新規仕入		12,091
	建築費/VU等		1,805
	アーバンホームM&A		727
減少要因	物件売却	▲ 6,091	
	振替・その他	▲ 13	
計		▲ 6,104	14,624

C: 投資不動産・有形固定資産の増減

- ・前期末比241百万円増加
アーバンホームM&Aによる固定資産増加(277百万円)が主要因

バランスシート要旨(連結)② - 負債・資本の部 -

	2015年 11月末	減少	増加	2016年 2月末	(百万円)
負債・資本合計	93,196	+9,672		102,869	
負債合計	56,967	+7,844		64,812	
借入金	48,668	A 7,951	14,583	55,300	
短期借入金	9,492	1,322	2,951	11,121	
長期借入金	39,175	6,629	11,631	44,178	
その他負債	8,299	+1,213		9,512	
資本合計	36,228	B +1,828		38,056	
自己資本比率(%)	38.9	-1.9		37.0	
ネットD/Eレシオ(倍)	0.82	+0.10		0.92	

B: 資本の増減

- ・利益剰余金の積上げによる増加(26.1億円)ならびに有価証券評価差額等(▲0.2億円)、配当金の支払(▲7.7億円)による減少等の結果、資本は前期末比18億円増加

A: 借入金の増減

- ・新規仕入12物件(簿価:約120億円)に対する新規借入として、約100億円を調達
- ・一方、売却による借入返済は45億円
その結果、借入金は前期末比66億円増加

短期	増加要因	新規借入		382
		長期→1年内長期		2,079
		アーバンホームM&A		487
		その他借入(借換等)		2
長期	減少要因	売却返済	▲ 636	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 685	
	増加要因	新規借入		9,683
		アーバンホームM&A		229
	減少要因	売却返済	▲ 3,909	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 640	
		長期→1年内長期	▲ 2,079	
	計		▲ 7,951	14,583

棚卸資産の状況<内訳>

(百万円)

2016年2月末
棚卸資産残高

(70件) 54,676

想定売上規模

80,003

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	不動産開発	不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	24,390 (17件)	1,919 (2件)	31,080	4,036	35,116
マンション	14,420 (27件)	2,628 (1件)	18,226	6,640	24,867
戸建	- (-)	8,743 (15件)	-	16,113	16,113
その他	2,574 (8件)	- (-)	3,904	-	3,904
合計	41,385 (52件)	13,290 (18件)	53,212	26,790	80,003

※ 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>

◆2016年1Qの棚卸資産(売上想定)は800億円。

◆物件タイプ別では、オフィス系(オフィスビル・商業)と住宅(マンション・戸建)がほぼ均衡

(百万円)

	2007年 期末	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 1Q
オフィスビル ・商業	74,000	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	27,185	37,335	35,116
マンション	28,314	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	13,881	23,497	24,867
戸建	—	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,184	16,113
その他	1,019	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	2,348	3,904
合計	103,334	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	74,365	80,003

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'15.11期 1Q ①	'16.11期 1Q ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-757	※1 -3,450	-2,692
税引前利益	2,190	3,914	1,723
減価償却費	52	75	23
棚卸資産の増減額	-1,748	-7,785	-6,036
その他	-1,251	344	1,596
投資活動によるキャッシュ・フロー	-238	10	249
有形固定資産の増減額	-16	-9	7
投資不動産の増減額	-665	-8	656
その他	443	28	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,757	※2 4,876	2,118
借入金の増減額	3,538	5,897	2,358
配当金の支払額	-534	-772	-238
利息の支払額	-246	-246	0
その他	-0	-1	-0
現金及び現金同等物の増減額	1,761	1,436	-324
現金及び現金同等物の期首残高	16,100	18,791	2,690
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-10	-5	4
現金及び現金同等物の期末残高	17,851	20,221	2,370

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34億円のマイナスとなった。税引前利益39億円の計上と、棚卸資産の増減による▲77億円が主要因。

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48億円のプラスとなった。借入金の純増58億円と配当金支払い▲7.7億円、利息の支払い▲2.4億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	'15.11期 1Q		'16.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	11,525	100.0	13,527	100.0	2,001	17.4
不動産流動化事業	7,207	62.5	2,360	17.5	-4,846	-67.2
不動産開発事業	2,324	20.2	8,724	64.5	6,399	275.3
不動産賃貸事業	879	7.6	1,111	8.2	231	26.3
不動産ファンド・コンサルティング事業	260	2.3	566	4.2	305	117.4
不動産管理事業	812	7.1	856	6.3	43	5.3
その他	169	1.5	136	1.0	-33	-19.7
内部取引	-128	-	-227	-	-98	-

売上原価	'15.11期 1Q		'16.11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	7,897	68.5	7,346	54.3	-550	-7.0
不動産流動化事業	5,073	70.4	1,932	81.9	-3,141	-61.9
不動産開発事業	1,728	74.3	4,201	48.2	2,473	143.1
不動産賃貸事業	471	53.6	596	53.7	124	26.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	13	5.3	73	12.9	59	431.6
不動産管理事業	585	72.0	617	72.1	32	5.5
その他	134	78.9	128	94.6	-5	-3.8
内部取引	-109	-	-202	-	-93	-

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、%)

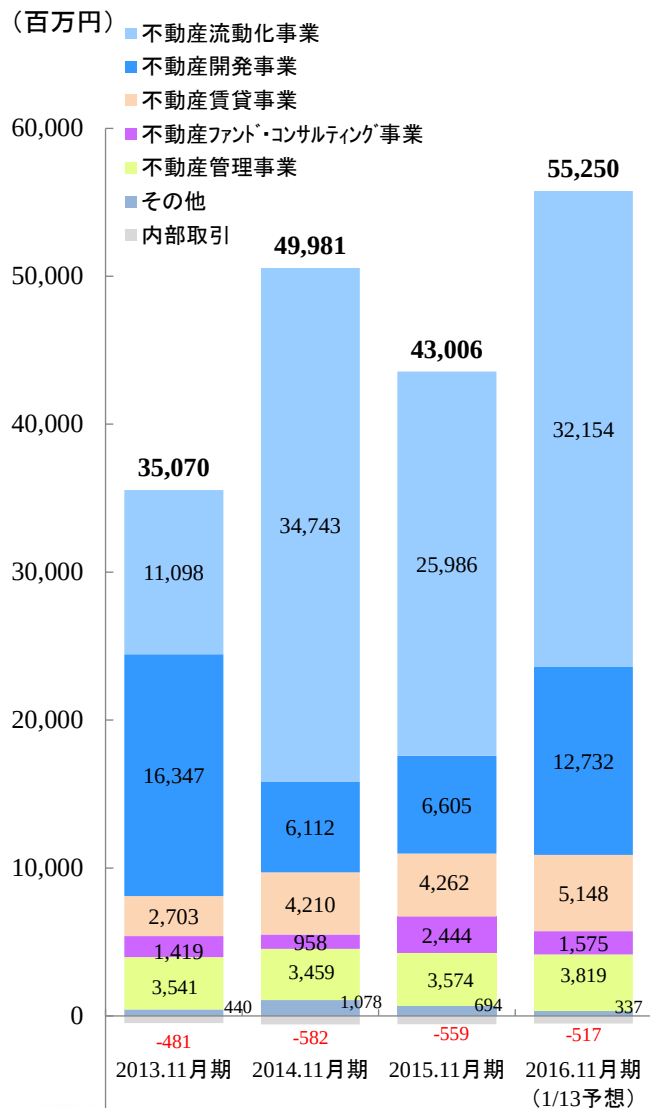
売上総利益	'15.11期 1Q		'16.11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	3,628	31.5	6,180	45.7	2,551	70.3
不動産流動化事業	2,133	29.6	427	18.1	-1,705	-79.9
不動産開発事業	596	25.7	4,522	51.8	3,925	657.9
不動産賃貸事業	407	46.4	514	46.3	107	26.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	246	94.7	492	87.1	246	99.9
不動産管理事業	227	28.0	238	27.9	11	5.0
その他	35	21.1	7	5.4	-28	-79.4
内部取引	-19	-	-24	-	-4	-

営業利益	'15.11期 1Q		'16.11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	2,365	20.5	4,127	30.5	1,762	74.5
不動産流動化事業	1,847	25.6	182	7.7	-1,665	-90.1
不動産開発事業	409	17.6	3,580	41.0	3,171	775.1
不動産賃貸事業	365	41.6	461	41.6	96	26.3
不動産ファンド・コンサルティング事業	50	19.6	210	37.1	159	312.5
不動産管理事業	26	3.2	28	3.3	1	7.3
その他	29	17.6	-1	-0.9	-31	-104.2
本社経費等	-364	-	-333	-	30	-

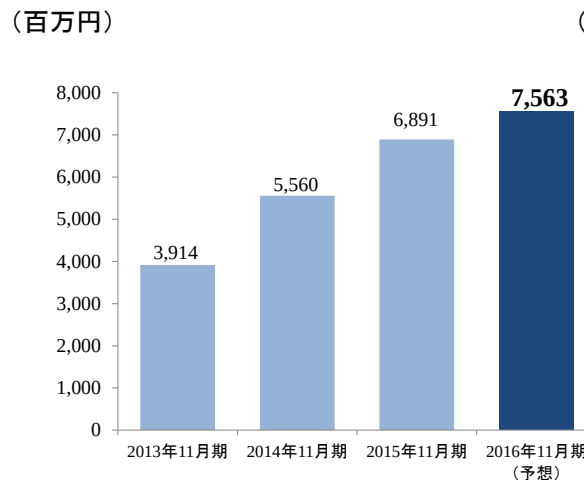
2016年11月期の業績予想 ～売上・利益項目概要～

(セグメント変更反映)

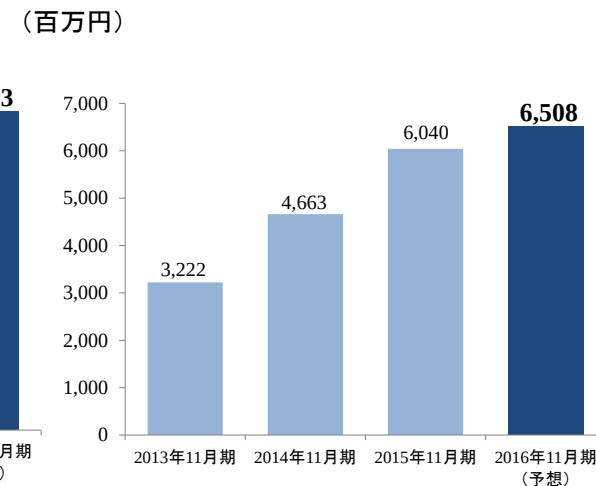
売上高



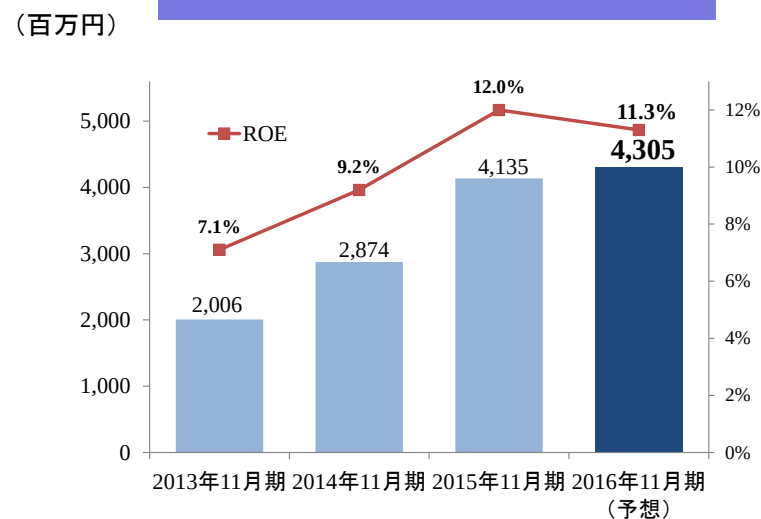
営業利益



税引前利益



当期利益



2016年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

(セグメント変更反映)

(百万円、%)

	2014年11月期		2015年11月期【A】		2016年11月期(予想)【B】		増減【B-A】	
		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	49,981	100.0	43,006	100.0	55,250	100.0	12,243	28.5
不動産流動化事業	34,743	69.5	25,986	60.4	32,154	58.2	6,168	23.7
不動産開発事業	6,112	12.2	6,605	15.4	12,732	23.0	6,126	92.7
不動産賃貸事業	4,210	8.4	4,262	9.9	5,148	9.3	886	20.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	958	1.9	2,444	5.7	1,575	2.9	-868	-35.5
不動産管理事業	3,459	6.9	3,574	8.3	3,819	6.9	245	6.9
その他	1,078	2.2	694	1.6	337	0.6	-356	-51.4
内部取引	-582	-	-559	-	-517	-	42	-
売上総利益	9,962	19.9	11,915	27.7	14,897	27.0	2,982	25.0
不動産流動化事業	4,226	12.2	5,192	20.0	4,682	14.6	-509	-9.8
不動産開発事業	1,192	19.5	1,364	20.7	5,148	40.4	3,783	277.3
不動産賃貸事業	2,526	60.0	1,995	46.8	2,549	49.5	553	27.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	889	92.8	2,353	96.3	1,526	96.9	-826	-35.1
不動産管理事業	934	27.0	980	27.4	1,056	27.7	76	7.8
その他	284	26.4	117	16.9	5	1.6	-111	-95.4
内部取引	-90	-	-88	-	-71	-	17	-
営業利益	5,560	11.1	6,891	16.0	7,563	13.7	671	9.7
不動産流動化事業	3,330	9.6	4,174	16.1	3,263	10.1	-911	-21.8
不動産開発事業	432	7.1	534	8.1	2,959	23.2	2,425	453.3
不動産賃貸事業	2,414	57.3	1,797	42.2	2,324	45.1	527	29.3
不動産ファンド・コンサルティング事業	174	18.3	1,464	59.9	502	31.9	-962	-65.7
不動産管理事業	227	6.6	146	4.1	172	4.5	25	17.5
その他	213	19.8	178	25.7	-21	-6.4	-199	-112.1
本社経費等	-1,233	-	-1,404	-	-1,637	-	-232	-
金融収益・費用(純額)	-897	-	-851	-	-1,055	-	-203	-
税引前利益	4,663	9.3	6,040	14.0	6,508	11.8	468	7.8
法人所得税	1,789	-	1,904	-	2,202	-	298	-
当期利益	2,874	5.8	4,135	9.6	4,305	7.8	169	4.1

※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

	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)	2016年11月期 (予想)
一株当たりの 当期利益(円) EPS	* 7.11	* 16.20	* 32.07	43.05	59.53	85.66	89.17
一株あたりの 配当金(円)	* 5.00	* 5.00	* 6.00	8.00	12.00	16.00	18.00
配当性向(%)	51.3	30.4	18.7	18.6	20.2	18.7	20.2

*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 (2016年3月31日時点)	[2] 簿価純資産 (2016年2月末)	[1]÷[2] PBR (2016年3月31日時点)	実質 PBR ※	PER (予想)
393.5億円	380.5億円		※投資不動産の含み益 101.9億円(2015.11.30時点) を考慮した場合	
株価 (同上)	一株あたり純資産 (同上)	<u>1.03</u>	<u>0.82</u>	<u>9.14</u>
815.00円	788.17円			

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 —

経理部

TEL: 03-3435-2865

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。