



2008年11月期
第1四半期

トーセイ株式会社（証券コード：8923）

I .2008年11月期 第1四半期業績概要

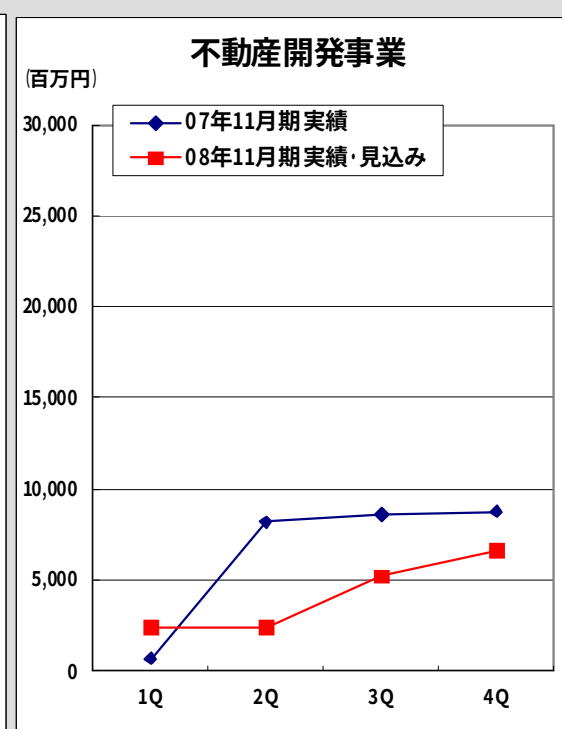
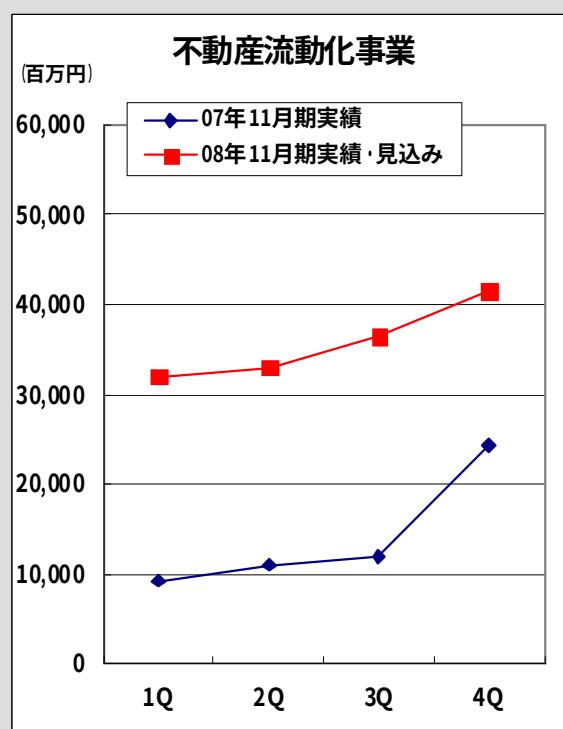
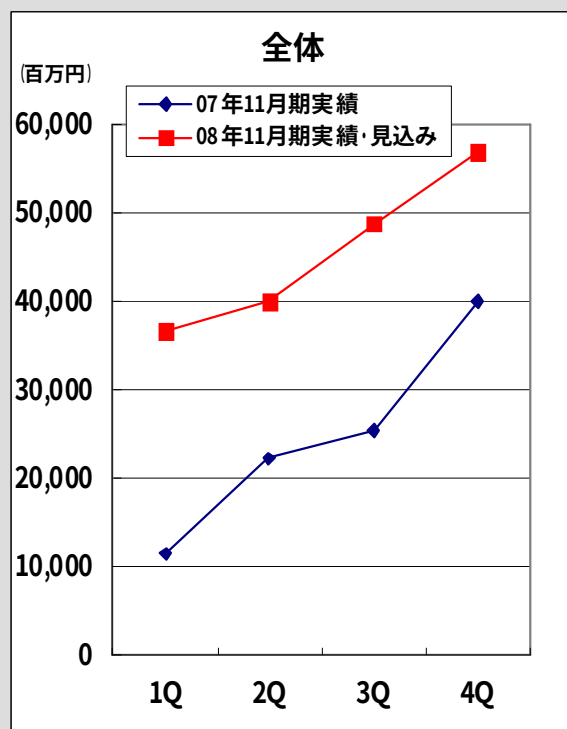
業績概要 (連結)

(百万円、%)

	2007年11月期第1四半期		2008年11月期第1四半期		増減	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率
売上高	11,497	100.0	36,732	100.0	25,235	219.5
売上原価	8,893	77.4	22,097	60.2	13,204	148.5
売上総利益	2,603	22.6	14,634	39.8	12,030	462.0
販管費	636	5.5	872	2.4	236	37.2
営業利益	1,967	17.1	13,761	37.5	11,794	599.4
経常利益	1,812	15.8	13,452	36.6	11,640	642.2
四半期当期純利益	1,008	8.8	7,739	21.1	6,731	667.7
EPS (円)	2,675.46		20,538.51		17,863.05	667.7
ROE (%)	6.5		34.1		27.6P	
ROA (%)	1.7		9.1		7.4P	
1人当たり経常利益	12		66		54	439.1

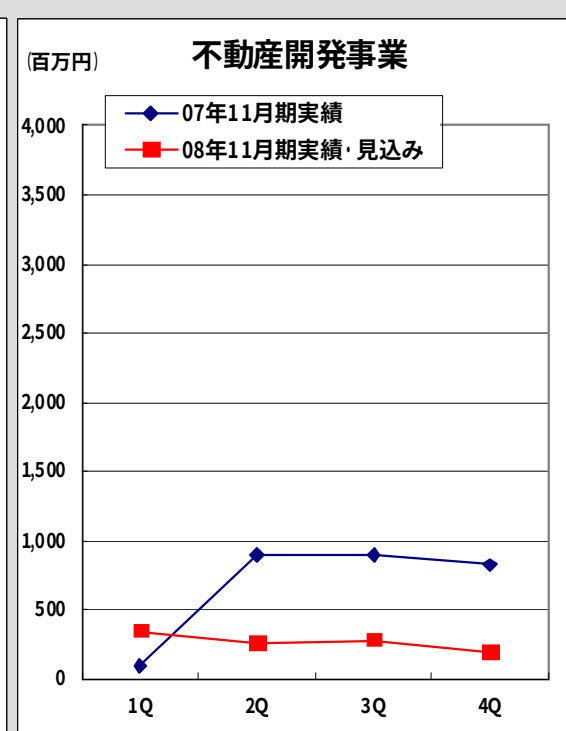
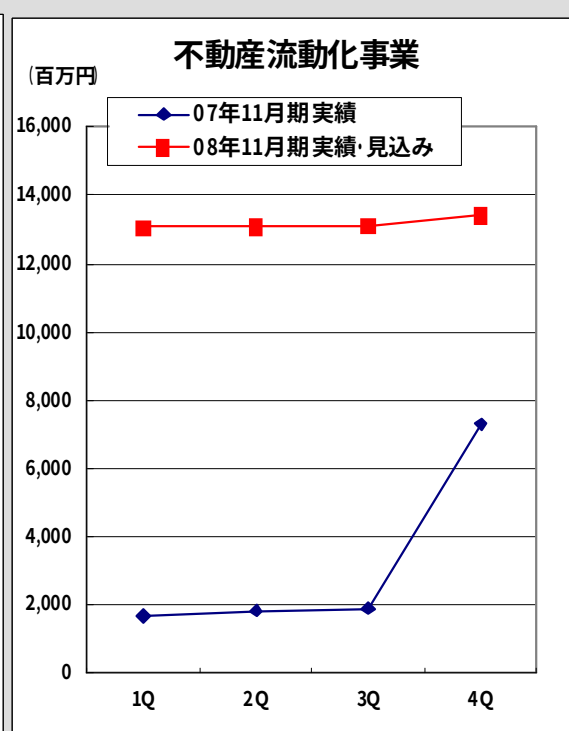
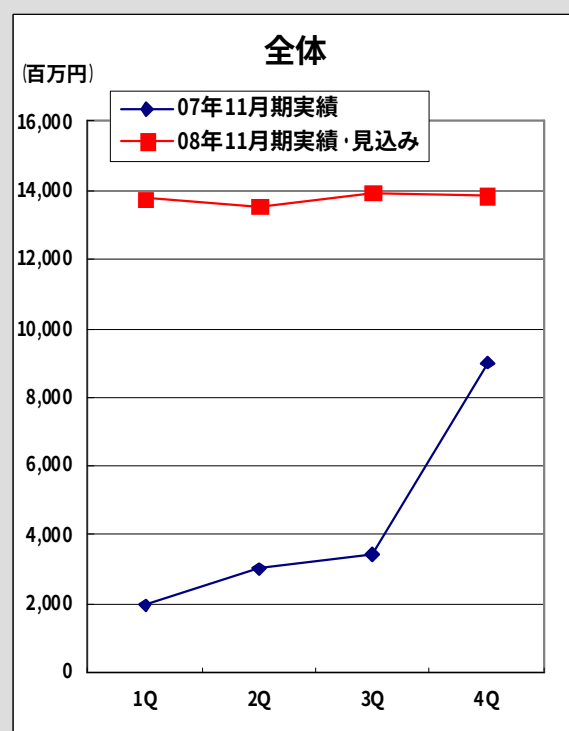
売上高計上時期比較

前期は不動産市況が上昇基調のため、下期に販売を集中
当期は調整局面のため、上期に販売を集中



営業利益計上時期比較

前期は不動産市況が上昇基調のため、下期に販売を集中
当期は調整局面のため、上期に販売を集中



セグメント別業績概要 (売上高・売上原価)

(百万円、%)

売上高	2007年11月期第1四半期		2008年11月期第1四半期		増減		2008年11月期 (見込)	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率	(連結)	達成率
合計	11,497	100.0	36,732	100.0	25,235	219.5	56,872	64.6%
不動産流動化事業	9,271	80.6	31,974	87.0	22,703	244.9	41,445	77.1%
不動産開発事業	726	6.3	2,385	6.5	1,659	228.5	6,627	36.0%
不動産賃貸事業	597	5.2	844	2.3	246	41.2	3,219	26.2%
不動産ファンド事業	371	3.2	313	0.9	-58	-15.7	1,211	25.9%
不動産管理事業	609	5.3	839	2.3	230	37.8	2,778	30.2%
オルタナティブ・インベストメント事業	37	0.3	501	1.4	464	1,230.9	1,994	25.2%
内部取引	-117	-	-127	-	-10	-	-404	-

売上原価	2007年11月期第1四半期		2008年11月期第1四半期		増減	
	(連結)	売上原価率	(連結)	売上原価率		増減率
合計	8,893	77.4	22,097	60.2	13,204	148.5
不動産流動化事業	7,570	81.7	18,855	59.0	11,284	149.1
不動産開発事業	577	79.4	1,967	82.5	1,390	241.1
不動産賃貸事業	342	57.3	369	43.8	27	8.0
不動産ファンド事業	8	2.4	0	0.0	-8	-99.6
不動産管理事業	479	78.7	666	79.4	187	39.1
オルタナティブ・インベストメント事業	17	46.2	362	72.3	345	1,981.2
内部取引	-102	-	-125	-	-22	-

セグメント別業績概要 (売上総利益・営業利益)

(百万円、%)

売上総利益	2007年11月期第1四半期		2008年11月期第1四半期		増減	
	(連結)	売上総利益率	(連結)	売上総利益率		増減率
合計	2,603	22.6	14,634	39.8	12,030	462.0
不動産流動化事業	1,700	18.3	13,118	41.0	11,418	671.5
不動産開発事業	149	20.6	418	17.5	268	180.0
不動産賃貸事業	255	42.7	474	56.2	219	85.7
不動産ファンド事業	362	97.6	313	100.0	-49	-13.7
不動産管理事業	130	21.3	173	20.6	43	33.2
オルタナティブ・インベストメント事業	20	53.8	139	27.7	118	586.4
内部取引	-14	-	-2	-	12	-

営業利益	2007年11月期第1四半期		2008年11月期第1四半期		増減		2008年11月期 (見込)	
	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率		増減率	(連結)	達成率
合計	1,967	17.1	13,761	37.5	11,794	599.4	13,843	99.4%
不動産流動化事業	1,660	17.9	13,068	40.9	11,408	687.2	13,421	97.4%
不動産開発事業	91	12.6	347	14.6	255	279.1	195	178.1%
不動産賃貸事業	236	39.6	433	51.3	196	83.2	1,698	25.5%
不動産ファンド事業	279	75.3	177	56.7	-102	-36.5	754	23.5%
不動産管理事業	39	6.5	58	7.0	18	46.3	186	31.2%
オルタナティブ・インベストメント事業	-3	-8.2	117	23.4	120	-	357	32.8%
本社経費等	-336	-	-440	-	-103	-	-2,771	-

バランスシート要旨 (連結・1)

(百万円、%)

	2007年 11月末	減少	増加	2008年 2月末
資産合計	86,922	22,527	19,364	83,758
現金及び預金	5,181	-	7,622	12,804
棚卸資産 (不動産)	62,905	21,223	11,741	53,422
棚卸資産 (ペガサス以外)	57,543	16,086	11,721	53,179
ペガサス	5,361	5,137	19	243
固定資産 (不動産)	13,420	414	-	13,006
その他資産	5,414	889	-	4,524
(内ファンド関連 出資金)	(31)	-	-	(31)

現在の棚卸資産は

- ・大中型物件の販売が計画通り進捗したため、棚卸資産は、前期末比94億円減少し、2月末で534億円。これは、想定売上797億円に相当。
- ・第1Qは、流動化12物件、開発3物件を売却し、新たに流動化3物件、開発2物件を取得。

ファンド用物件は

- ・期首保有5物件のうち4物件を売却。

バランスシート要旨 (連結・2)

(百万円、%)

	2007年 11月末	減少	増加	2008年 2月末
負債・純資産合計	86,922	23,339	20,175	83,758
有利子負債	59,690	23,338	10,189	46,541
有利子負債 (短期)	45,587	20,950	1,256※	28,082
有利子負債 (長期)	14,103	2,388※	8,933	18,459
その他負債	7,979	-	3,077	11,056
純資産	19,252	-	6,908	26,160
自己資本比率	22.1			31.2

有利子負債の増減

・有利子負債は、大中型物件の販売により、07年期末より、計画通り233億円減少し、101億円増加したため、合計で131億円の減少。

自己資本比率

前述のとおり、棚卸資産が減少したため、自己資本比率が大幅に上昇。

※ には、長期から1年以内長期借入金及び1年以内返済予定社債への振替額2,188百万円(内社債12百万円)は含まれておりません。

棚卸資産の内訳 (連結)

(百万円)

2008年2月末 棚卸資産残高	53,422
--------------------	--------

想定売上規模	79,776
--------	--------

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	24,760 (38件)	12,225 (8件)	30,377	24,220	54,597
マンション	6,301 (14件)	9,228 (10件)	7,813	16,277	24,090
戸建	- (-)	- (-)	-	-	-
その他	819 (8件)	86 (1件)	975	113	1,088
合計	31,882 (60件)	21,540 (19件)	39,165	40,611	79,776

※ 上記売上想定額は、第1四半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、第1四半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。

キャッシュフロー計算書要旨 (連結)

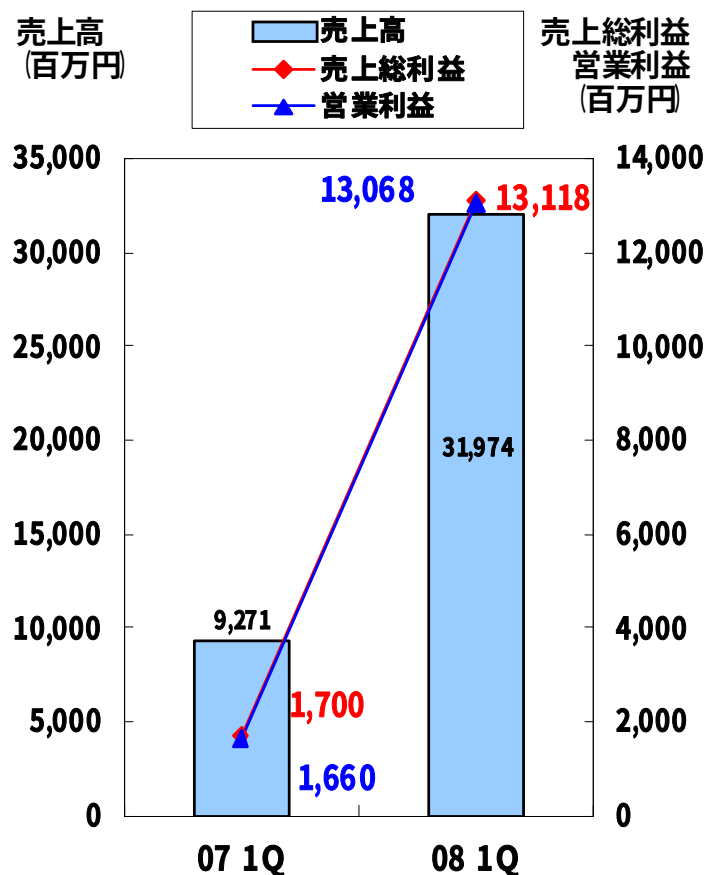
(百万円)

	2007年11月期 第1四半期	2008年11月期 第1四半期	増減
営業活動によるキャッシュフロー	709	20,101	19,392
税引前当期純利益	1,817	13,642	11,824
減価償却費	72	111	38
資産及び負債の増減額	436	8,886	8,450
その他	-1,617	-2,539	-921
投資活動によるキャッシュフロー	-363	1,392	1,755
固定資産の取得による支出	-21	543	565
投資有価証券の増減額	108	0	-108
その他	-450	848	1,299
財務活動によるキャッシュフロー	-916	-13,871	-12,954
社債・借入金の増減額	-389	-13,149	-12,759
株式発行による収入	0	0	0
配当金支払い	-527	-721	-194
現金・現金同等物の増減額	-571	7,622	8,193
現金及び現金同等物の期首残高	6,484	5,181	-1,303
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	-5	-	5
現金及び現金同等物第1四半期末残高	5,907	12,804	6,896

不動産流動化事業

大中型物件が売上、利益を牽引
仕入は、中型のオフィスビル・商業施設を取得

不動産流動化事業 売上高・利益



◆主な販売実績

- 銀座ウォールビル、富沢町洋和ビル、TSI箱崎ビル (以上、中央区)、湯島1丁目ビル (文京区)、芝センタービル (港区) 等の大中型物件販売により、売上高、売上総利益を牽引

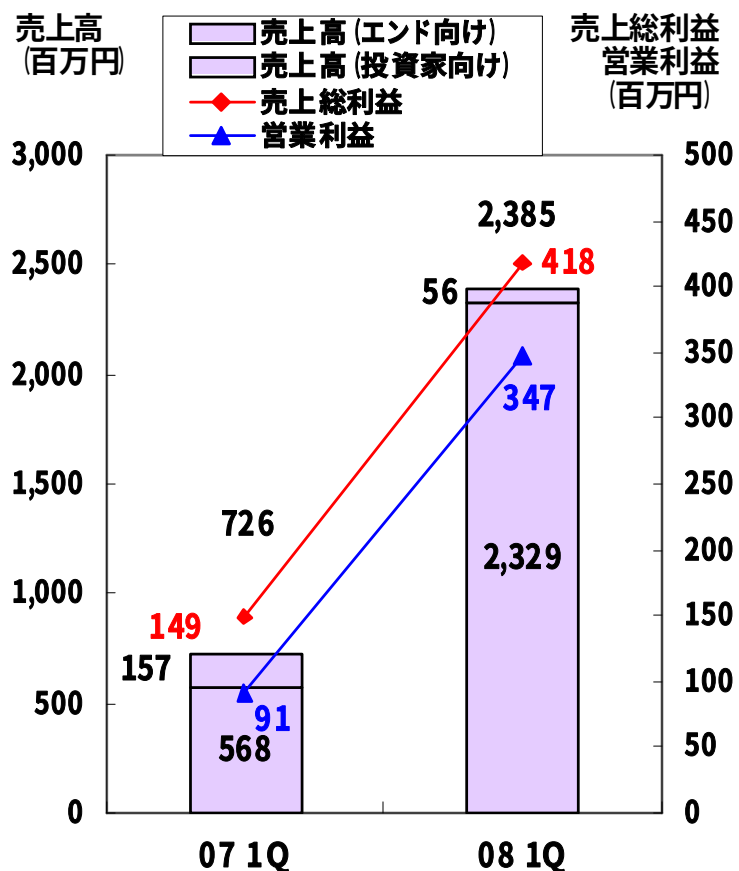
◆主な仕入実績

- さかい末広町ビル (千代田区)、プラザなかやま (船橋市)、日本橋浜町ビル (中央区) 等中型物件を仕入
3物件の想定売上高は、8,494百万円

不動産開発事業

投資家向け収益マンションなど軟調な住居系物件を計画通り販売。
仕入は、大中型案件に注力

不動産開発事業 売上高・利益



不動産開発事業の概況

現在、軟調な住居系物件 (投資家向け収益マンション) を計画通り販売

主な販売実績

(投資家向け販売物件)

➢ THEパームス赤羽 (北区)、THEパームス秋葉原 (千代田区)、THEパームス三田 (港区)

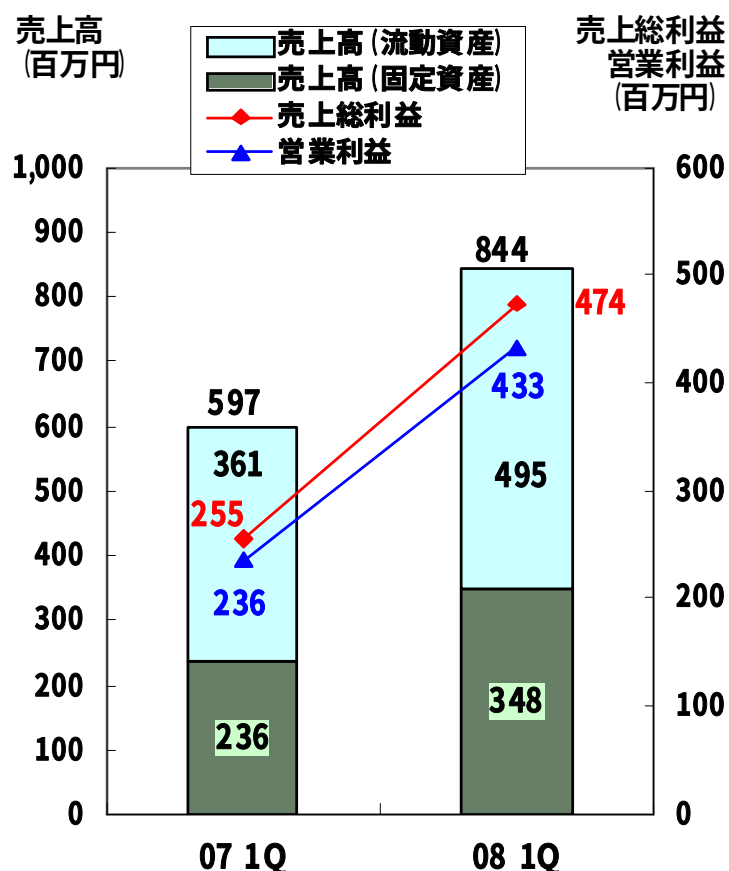
主な仕入実績

➢ 日本橋本石町土地 (中央区) 取得
➢ 蒲田5丁目土地 (大田区)、小石川2丁目土地 (文京区) 等の大中型案件契約 (3月引渡)

不動産賃貸事業

優良資産を保有することにより、確実な安定収入源を確保

不動産賃貸事業 売上高・利益



不動産賃貸事業の概況

総物件数：71棟 (前年同期末比16棟)

・流動資産：48棟 (前年同期末比+14棟)

収益物件の増加および、神田トーセイビル (千代田区) などの大中型物件を保有した事により売上高、利益ともに大幅に伸長

・固定資産：23棟 (前年同期末比+2棟)

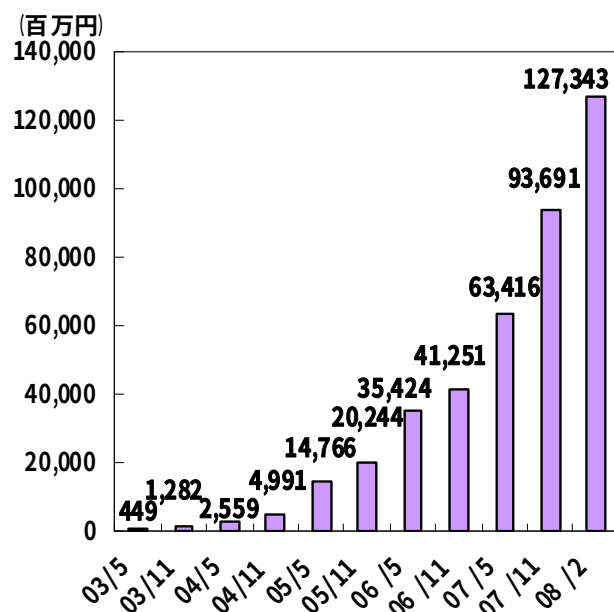
大中型の優良物件を保有したことにより売上高、利益ともに伸長

※売上高は、内部売上高を含みます。
(07年第1四半期 4百万円、08年第1四半期 11百万円)

不動産ファンド事業 (資産残高の推移とファンドタイプ)

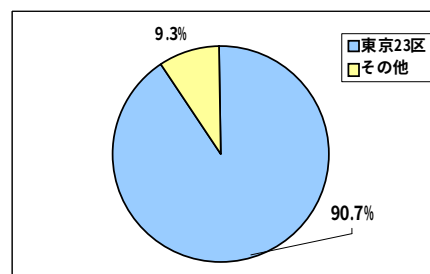
ファンド運用資産規模は1,273億円、
期末目標1,661億円に向かい順調に積み上げ

ファンド運用資産残高の推移



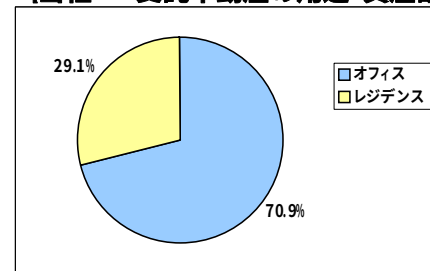
※ 08年第1四半期より、信託受益権残高にて表示。
なお、07年11月期までは総資産残高を表示

【当社AM受託不動産の地域:資産額ベース】



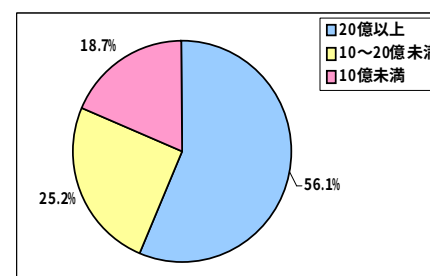
地域	物件数	資産総額 (百万円)
東京23区	64	115,487
その他	9	11,856
合計	73	127,343

【当社AM受託不動産の用途:資産額ベース】



用途	物件数	資産総額 (百万円)
オフィス	40	90,297
レジデンス	33	37,046
合計	73	127,343

【当社AM受託不動産のサイズ:資産額ベース】

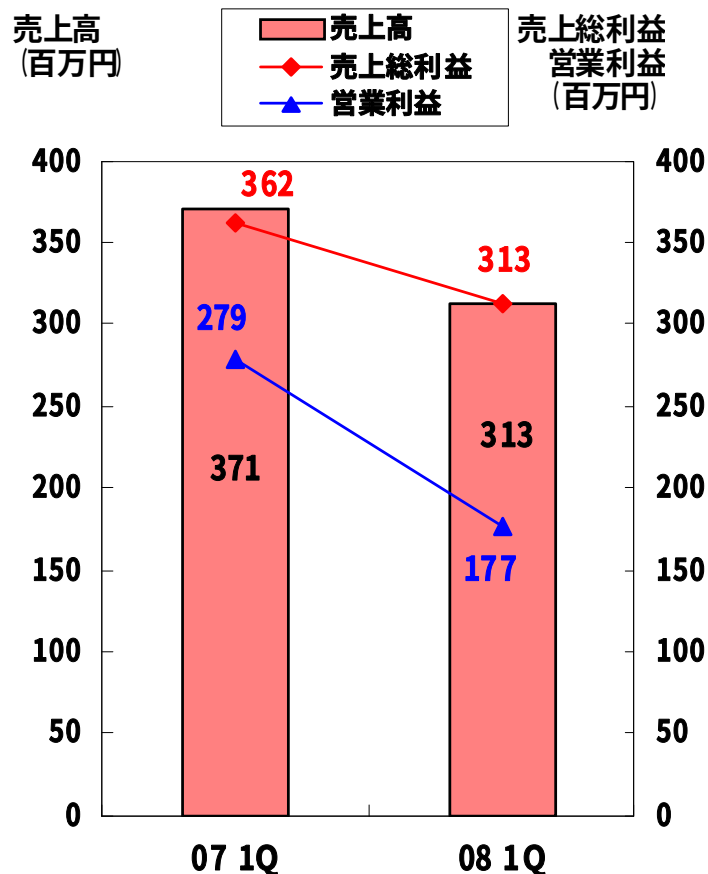


サイズ	物件数	資産総額 (百万円)
20億以上	13	71,431
10～20億未満	24	32,088
10億未満	36	23,824
合計	73	127,343

不動産ファンド事業

ファンド運用資産の残高は急速に拡大中
一過性のフィーを差引くと、基盤となるAMフィー収入は、順調に増加

不動産ファンド事業 売上高・利益

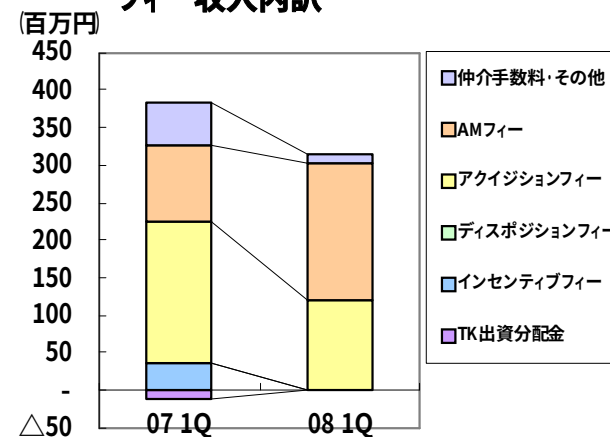


不動産ファンド事業の概況

昨年度計上した一過性の仲介手数料、アキュジション・フィーの減少により、売上高、利益が昨年度対比で減少

一方で、運用資産残高の拡大に伴い、アセットマネジメントフィーが堅調に伸び、安定収益源の確保に寄与

フィー収入内訳

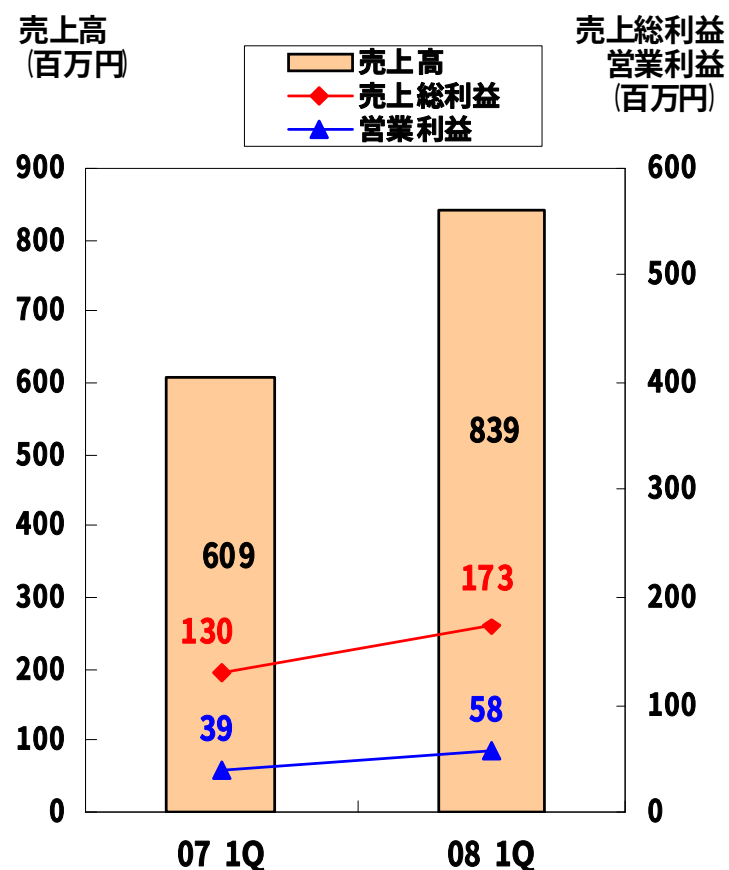


※売上高は、内部売上高を含みます。(07年第1四半期 9百万円、08年第1四半期 4百万円)

不動産管理事業

管理棟数の増加と案件の大型化により売上高は堅調に推移

不動産管理事業 売上高・利益



◆主な管理実績

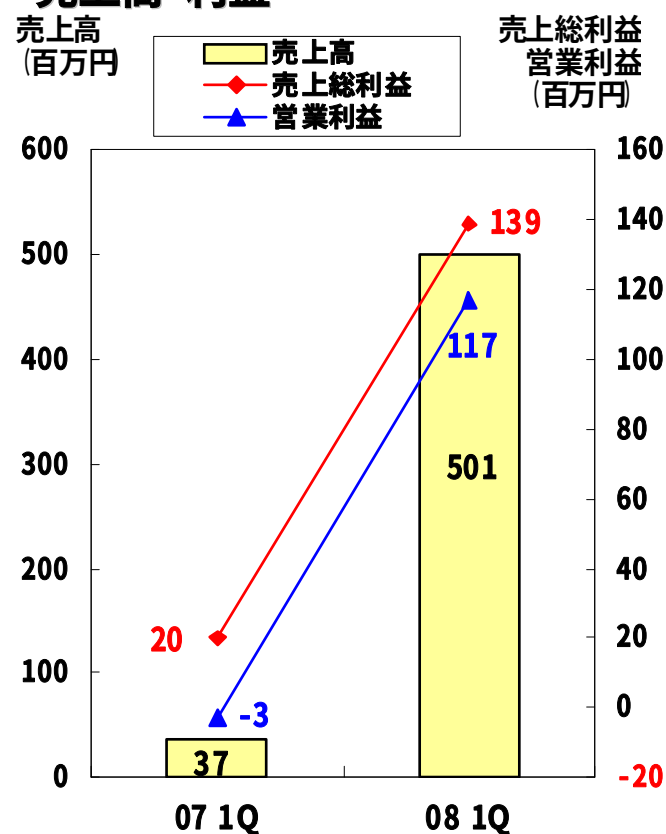
- 管理棟数 441棟 (前年同期末比+17棟)
 - ・オフィス他 297棟 (前年同期末比-2棟)
 - ・住居 144棟 (前年同期末比+19棟)
- 前期第1Qと比較し、管理棟数は住宅系を中心に堅調に伸長
- 大型案件の増加により売上高は大幅に伸長

※売上高は、内部売上高を含みます。
(07年第1四半期 103百万円、08年第1四半期 110百万円)

オルタナティブインベストメント事業

取得案件の商品化、及び新規案件取得に注力

➤オルタナティブインベストメント事業 売上高・利益



◆主な実績

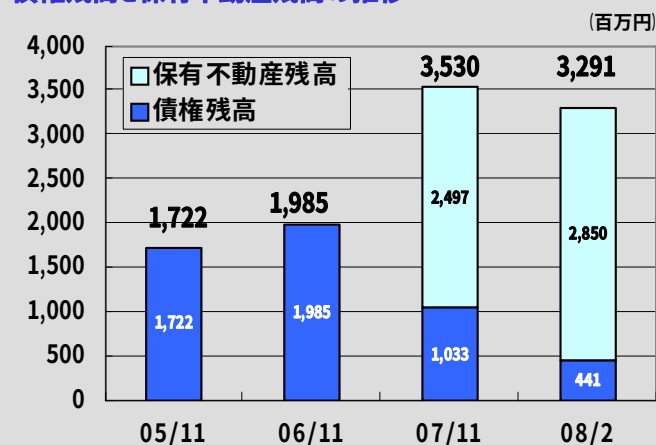
・M&Aにより取得した物件の売却

- 2007年9月にM&Aを実施した (株) 多田製作所 (玩具メーカー) の保有物件2件 (485百万円) を販売

・不動産担保付債権

- 代物弁済により不動産の取得 (1件661百万円)

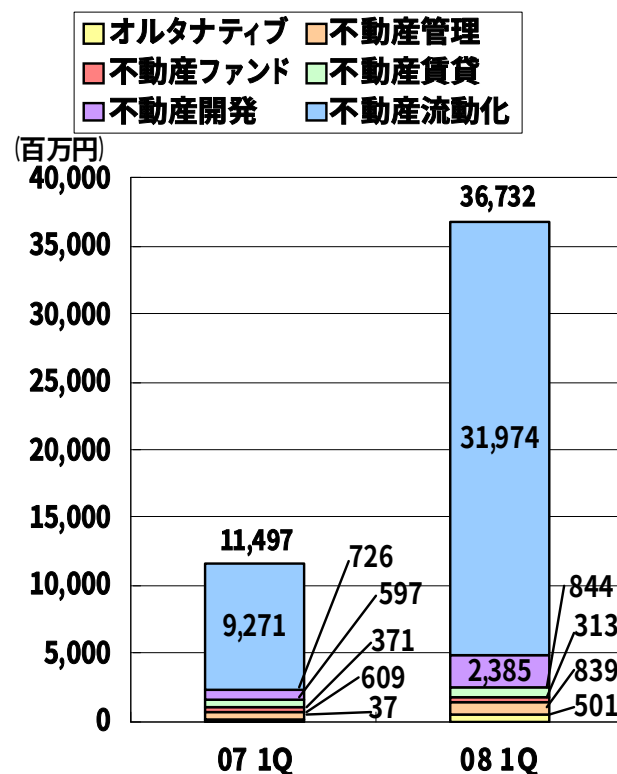
債権残高と保有不動産残高の推移



セグメント別売上高構成比 (連結)

大中型物件の販売により流動化事業が売上を牽引
期末売上目標に対し、各セグメントとも順調に進捗

セグメント別売上高 (連結)



※連結売上高合計は内部売上高を差し引いた数値です。

期末目標に対する第1Q売上高

(百万円)

	第1Q 売上高	期末 目標	達成率
流動化	31,974	41,445	77.1%
開発	2,385	6,627	36.0%
賃貸	844	3,219	26.2%
ファンド	313	1,211	25.9%
管理	839	2,778	30.2%
オルタナティブ	501	1,994	25.2%
内部取引	-127	-404	-
合計	36,732	56,872	64.6%

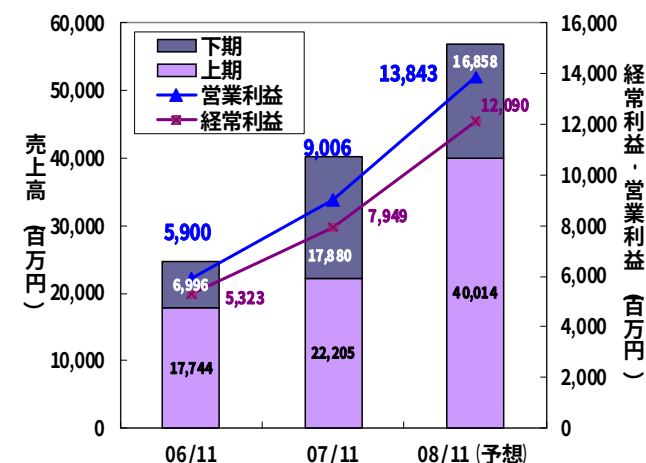
通期の業績予想 (中間・期末)

(百万円、%)

	第1四半期 実績	2008年11月期 (中間)				2008年11月期 (期末)	
		当初 予想	今回 予想	差異 (%)	修正予想 達成率 (%)	予想	達成率 (%)
売上高	36,732	39,070	40,014	102.4	91.8	56,872	64.6
営業利益	13,761	12,805	13,543	105.8	101.6	13,843	99.4
経常利益	13,452	12,045	12,812	106.4	105.0	12,090	111.3
当期純利益	7,739	6,772	7,170	105.9	107.9	6,733	114.9

中間期業績修正のポイント

- 不動産流動化事業において、早期売却および売却価格の上ぶれなどにより、中間期における業績予想を上方修正
- 今後の不動産市況が軟調に推移することが予想されるため、通期の業績予想は変更しておりません。



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。