



2010年11月期 第2四半期決算説明会

トーセイ 株式会社 (証券コード: 8923)

INDEX

- I . 2010年11月期第2四半期決算概要 —P4
(取締役専務執行役員 平野 昇)
- II . 2010年11月期の環境認識と事業展開 —P19
(代表取締役社長 山口 誠一郎)
- ＜資料編＞
 - I . トーセイをはじめてご覧になる方へ
 - 1. トーセイグループの概要 —P30
 - 2. トーセイの物件事例集 —P36
 - II . 不動産市況の状況 —P46

I . 2010年11月期第2四半期決算概要

2010年11月期第2四半期(累計期間)トピックス

中期3カ年計画 Charge up 2011 (「充電」×「突撃」)の折り返し点をむかえて

当期の「充電」施策

当期の「突撃」施策

売買 (流動化・開発)

【販売の状況】

第1Q	売却:4件	売上: 60億円
第2Q	売却:7件	売上: 47億円
小計	11件	売上:107億円

【在庫】

金融危機前	在庫:79件	簿価:640億円
↓	↓	↓
第2Q末	在庫:27件	簿価:276億円
(2Q末在庫に対し、これまで53億円の簿価切下げ)		

【新規仕入の状況(引渡ベース)】

第1Q	仕入:3件	売上想定:25億円
第2Q	仕入:7件	売上想定:66億円
小計	10件	売上想定:91億円

前期	仕入:2件	売上想定:28億円
今期売却済		売上 : -20億円

【在庫】

第2Q末	12件	売上想定:99億円
------	-----	-----------

安定事業 (賃貸・ファンド・管理)

安定3事業(賃貸・ファンド・管理)で販管費をカバーする体制の継続

新規ビジネスモデル「Restyling事業」の拡大により安定的な賃料収入を増加

AM受託資産残高: 2,091億円(前期末) +283億円 -248億円 =2,126億円(第2Q末)

財務 (エクイティ・デット)

増資完了(8万株、25億円の調達) → 純資産250億円、自己資本比率41.9%
: 上場不動産業の自己資本額34位('10.5末時点。当社調べ)

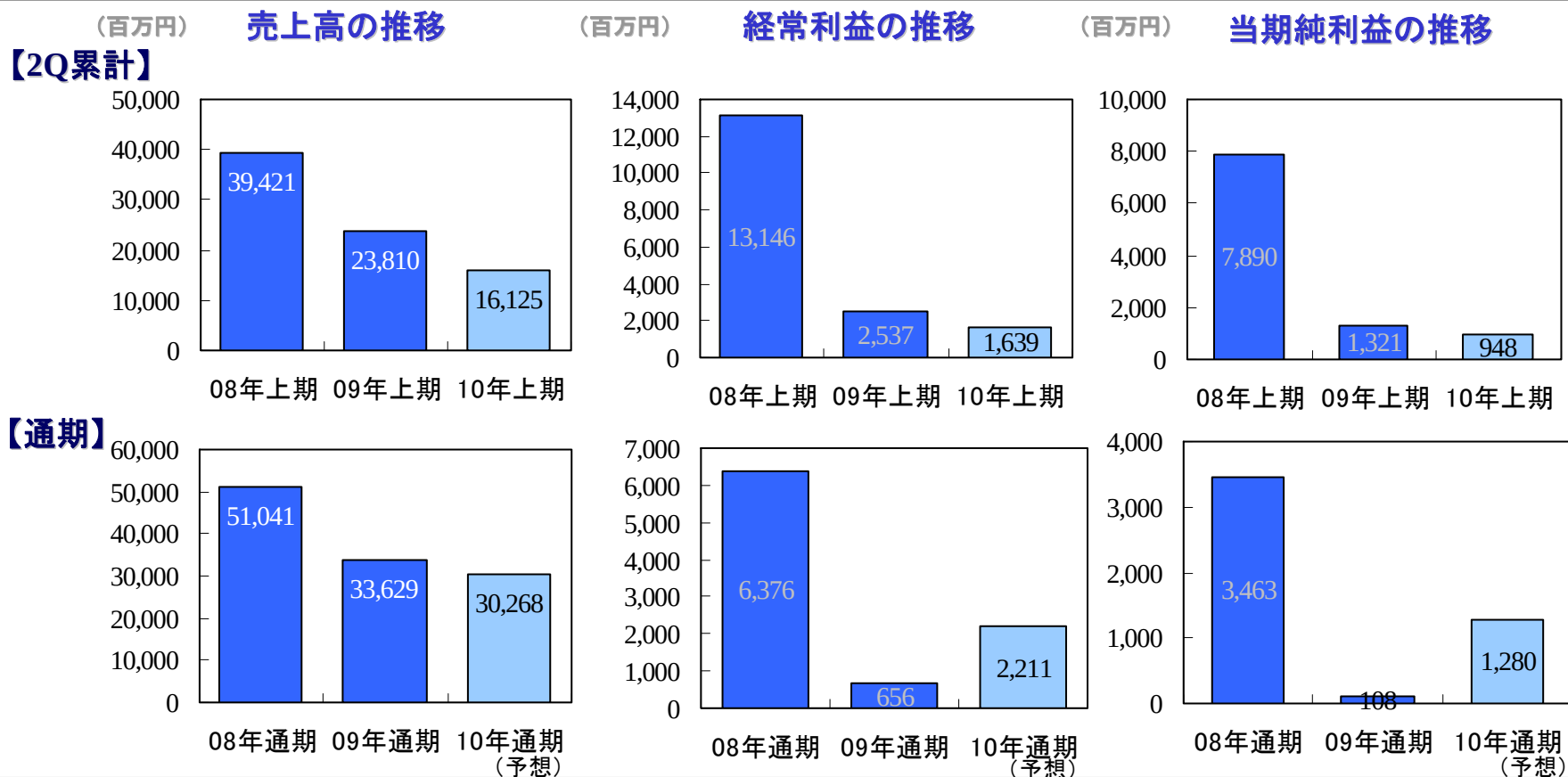
1Q~2Q売却(107億円)に伴い、62億円を返済
借入期間の長期化・リファイナンス等も実施
(金融危機前:446億円→180億円)

今期の調達: 10物件、42億円(LTV82%)
仕入再開後の調達: 12物件、56億円(LTV82%)

2010年11月期 第2四半期(累計)連結決算概要 ー売上・利益項目ー

得意とする個人富裕層向け中小型物件に加え、J-REIT向けの販売も奏功し、

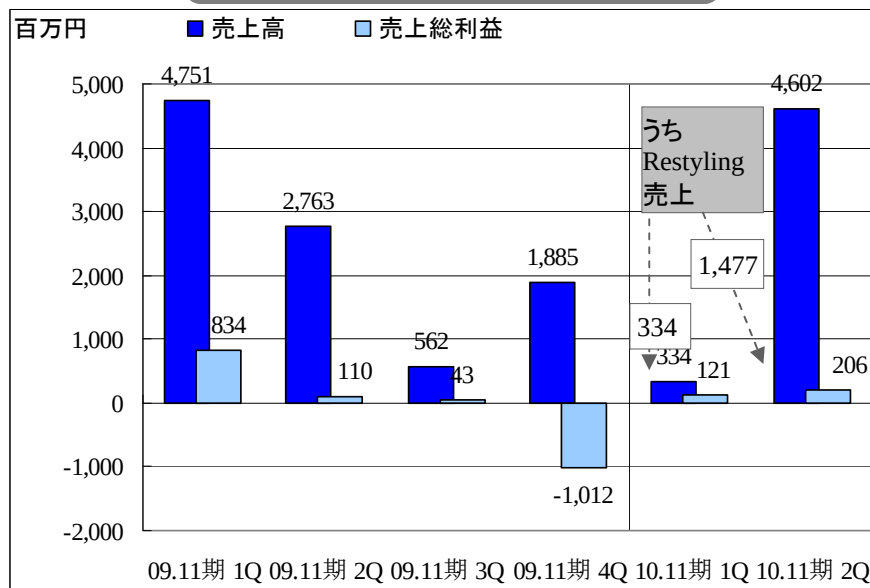
連結業績(累計)は通期見込に対して順調に進捗



不動産流動化事業

第2四半期：中小型物件6棟と、Restyling案件27戸を販売
累計期間： 中小型物件6棟と、Restyling案件39戸を販売

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	上半期	通期	上半期	通期(予想)
売上高	7,514	9,962	4,936	7,835
売上総利益	944	-24	328	469

※上記売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。

【'09.11期】1Q: 232百万円、2Q: 68百万円、3Q: 15百万円、4Q: 1,095百万円
【'10.11期】2Q: 333百万円(主に、中・大型オフィスビル)

■主な販売物件



立川龍生堂ビル



折本ビル



千石ビル

以下、Restyling案件



ルネ鎌倉植木



THEグリーンハウス
白金台



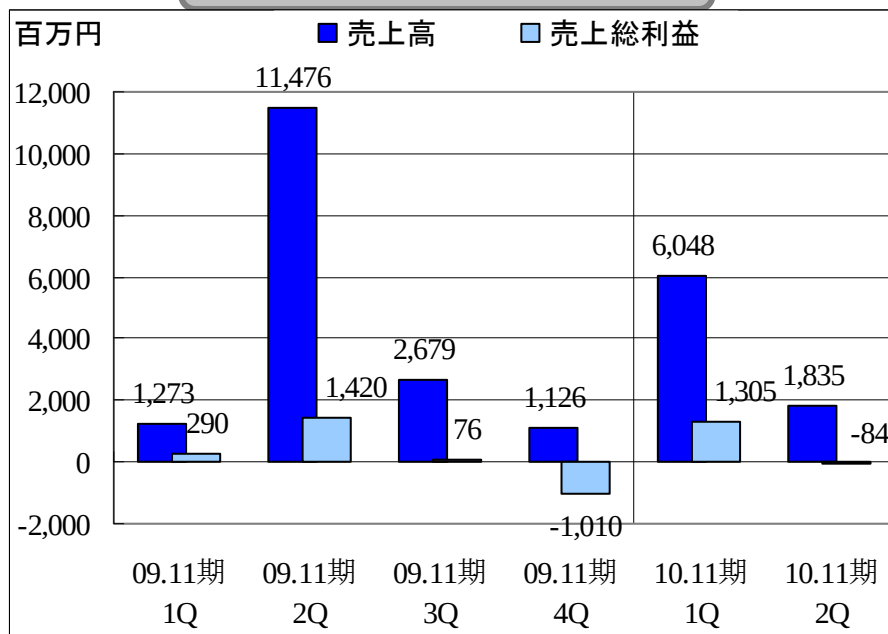
コンフォール
四谷

中小型物件6棟(オフィス4件、レジ2件)を、
事業法人、個人投資家等に販売
Restyling案件の売上総利益率は累計期間で26.8%

不動産開発事業

第2四半期:「THEパームス新小岩(一棟販売)」、
「THEパームス潮見(分割販売)」等のレジ物件を販売
累計期間:上記を含む収益マンション等6物件を販売

売上高・売上総利益



(単位:百万円)	'09.11期		'10.11期	
	上半期	通期	上半期	通期(予想)
売上高	12,749	16,556	7,884	13,918
売上総利益	1,710	776	1,220	1,966

※上記売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。

【'09.11期】2Q:240百万円、4Q:1,085百万円
【'10.11期】2Q:173百万円(主に、中・大型オフィスビル)

■主な販売物件

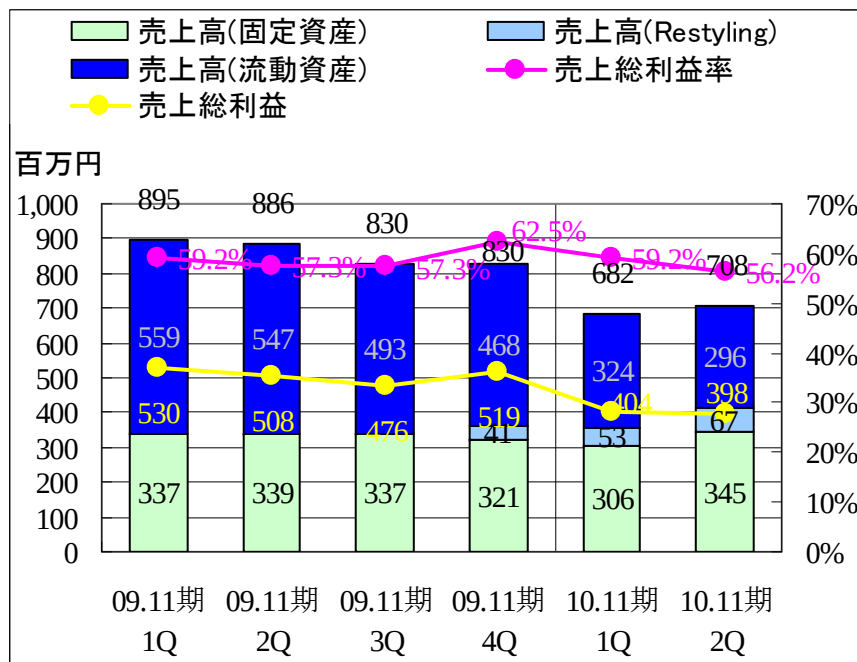


- ・JR総武線「新小岩」駅徒歩4分。暮らしも徒歩圏内で完結(総戸数105戸)
- ・白いタイル張りの外観に、アクセントとして赤茶のラインが映え、エントランス外観は、黒の御影石で重厚さを演出
- ・JR京葉線「潮見」駅徒歩5分、東京駅まで3駅、8分と都心アクセスが良好(総戸数69戸)
- ・外観はホワイトとブラックのタイルでモノトーンを基調とし、外階段に配したレッドがアクセントカラーとなって存在感を演出
- ・宅配ボックスや防犯カメラ等、利便性と安全やプライバシーにも配慮

不動産賃貸事業

棚卸資産の販売促進にともない、流動資産の賃料収入は減少
一方で、Restyling案件による安定的な賃料収入が増加

売上高・売上総利益率



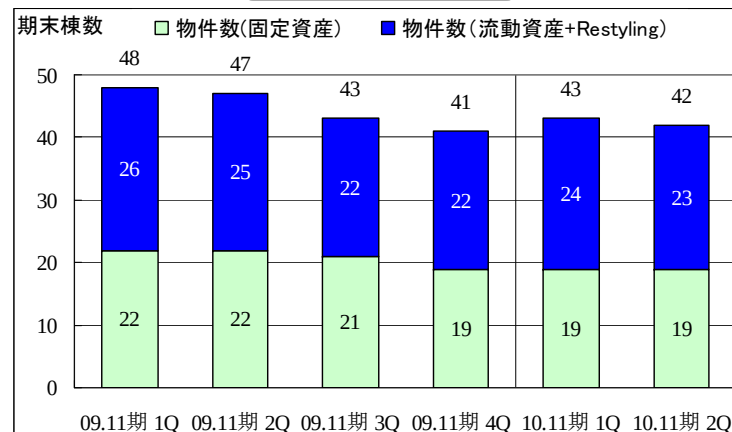
(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	上半期	通期	上半期	通期(予想)
売上高	1,782	3,443	1,391	2,827
売上総利益	1,038	2,033	803	1,455

※売上高は、内部売上高を含みます。

・Restyling案件の仕入進展が、売上高増加に寄与(空室から分譲するため、基本的に満室稼働)

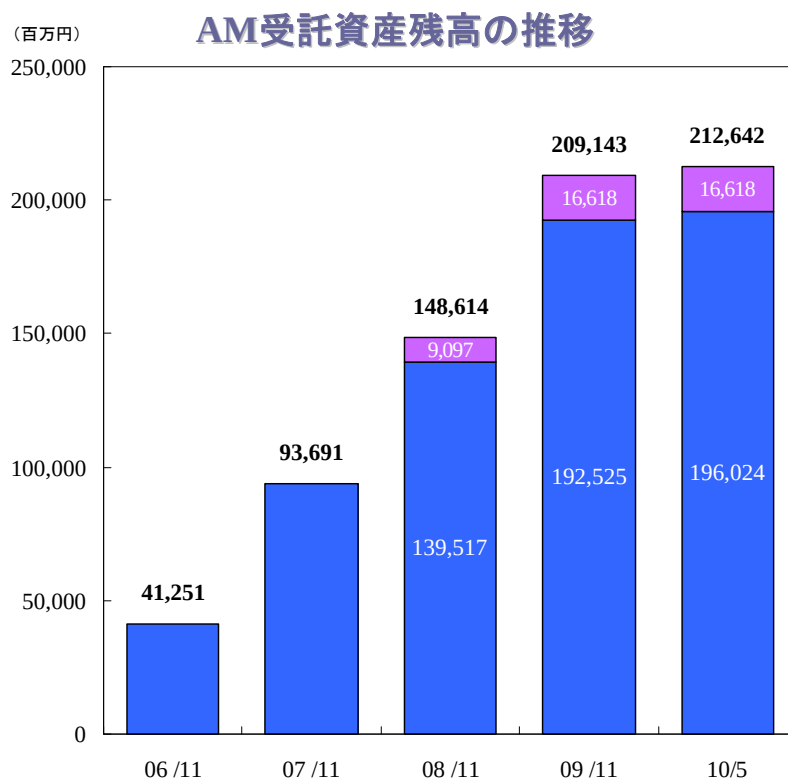
・固定資産+Restyling案件により、安定性はより高まる

棟数推移

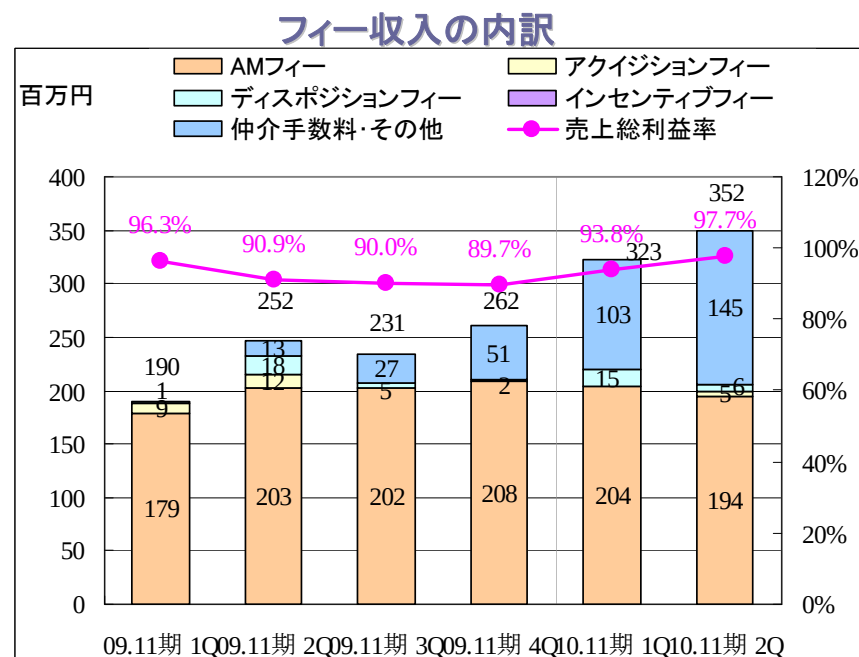


不動産ファンド事業

【累計期間】出口戦略の実行により、AUMは▲248億円の減少要因があったものの、
リプレイス案件の獲得等により、AUM283億円を新規に積上げ
収益面では、エグジットによりディスポジションフィー・仲介手数料等を獲得



※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
※08年11月期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部
総資産残高を表示。

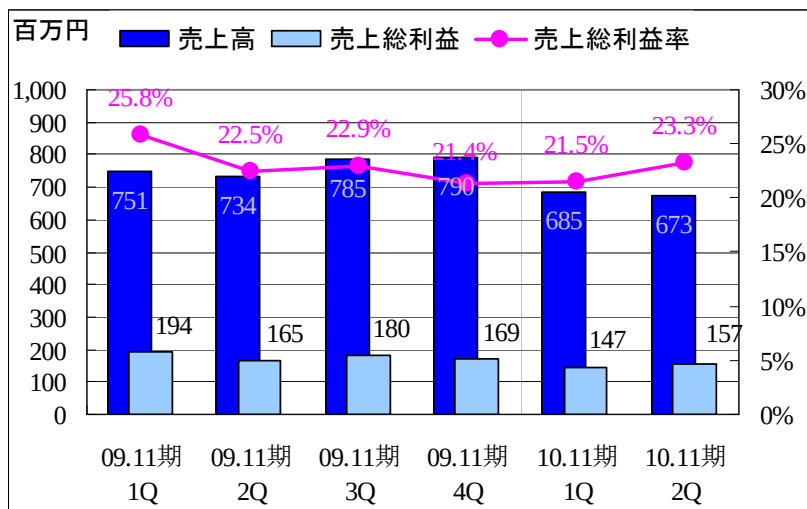


(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	上半期	通期	上半期	通期(予想)
売上高	443	937	676	1,170
売上総利益	413	856	647	1,105

※売上高は、内部売上高を含みます。

不動産管理事業

管理棟数は増加も、 改修工事減少等により減収減益



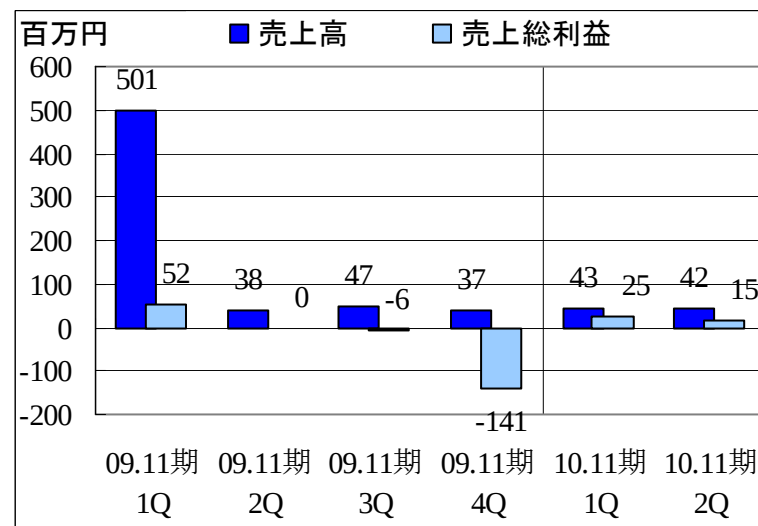
(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	上半期	通期	上半期	通期(予想)
売上高	1,486	3,061	1,358	3,114
売上総利益	360	710	305	697

※売上高は、内部売上高を含みます。

(単位: 棟)	09.1Q	09.2Q	09.3Q	09.4Q	10.1Q	10.2Q
ビル管理	303	302	300	291	306	305
マンション管理	167	172	174	180	175	178
計	470	474	474	471	481	483

オルタナティブインベストメント事業

保有不動産のリーシング活動等に注力



(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	上半期	通期	上半期	通期(予想)
売上高	539	624	85	1,841
売上総利益	51	-95	41	114

※売上高は、内部売上高を含みます。

※上記売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。

【'09.11期】2Q: 24百万円、3Q: 34百万円、4Q: 160百万円、
【'10.11期】2Q: 7百万円

連結業績概要および販管費等の解説

(百万円、%)

	'08.11期 2Q		'09.11期 2Q		'10.11期 2Q		増減		'10.11期 2Q	
		構成比		構成比		構成比		比率	(3ヶ月)	構成比
売上高	39,421	100.0	23,810	100.0	16,125	100.0	-7,684	-32.3	8,115	100.0
売上原価	23,910	60.7	19,337	81.2	12,803	79.4	-6,534	-33.8	7,085	87.3
売上総利益	15,510	39.3	4,472	18.8	3,322	20.6	-1,150	-25.7	1,030	12.7
販管費	1,754	4.5	1,449	6.1	1,294	8.0	-155	-10.8	682	8.4
営業利益	13,756	34.9	3,022	12.7	2,028	12.6	-994	-32.9	347	4.3
営業外収益	42	0.1	21	0.1	16	0.1	-5	-24.7	7	0.1
営業外費用	651	1.7	507	2.1	405	2.5	-102	-20.1	214	2.6
経常利益	13,146	33.3	2,537	10.7	1,639	10.2	-897	-35.4	140	1.7
当期純利益	7,890	20.0	1,321	5.5	948	5.9	-372	-28.2		
EPS(円)	20,939.78		3,506.05		2,324.59		-1,181.46	-33.7		
ROE(%)	34.6		5.9		4.0		-1.9P			
ROA(%)	8.9		1.8		1.6		-0.2P			
1人当たり経常利益	59		11		8		-3	-26.6		

【販管費減少の主な要因】

人件費の減少 -51百万円(-8.6%)

・役員報酬、人員減(給与・法定福利費等減)による削減

広告宣伝費の減少 -51百万円(-88.4%)

・看板広告等の削減

その他一般管理費の減少 -52百万円(-12.3%)

支払利息の減少

棚卸資産の販売促進により、有利子負債を圧縮

・有利子負債平均残高 -95億円(424億円→328億円)

・支払利息の減少 -95百万円(-19.5%)

※期中平均残高は、前期末借入金残高と第2四半期末借入金残高の平均を表示しております。

バランスシート要旨(連結)① ー資産の部ー

(百万円)

	2009年 11月末	減少	増加	2010年 2月末	減少	増加	2010年 5月末
資産合計	62,235	-2,510		59,724	-52		59,671
現金及び預金	7,890	-437		7,452	※1	2,972	10,424
棚卸資産 (不動産)	37,363	※2 5,005	※2 3,430	35,788	※2 6,357	※2 3,712	33,142
有形固定資産	12,812	31	1	12,782	36	6	12,752
その他資産	4,169	-469		3,700	-349		3,350

現預金の増加(※1)

・第2四半期は、主に、物件の売却進捗と資本調達により増加し、現預金は第1Q末から29億円増加し104億円

棚卸資産の増減(※2)

・第1四半期：前期末比15億円減少
 ー増加要因34億円(新規仕入18億円、開発物件建築費等16億円)
 ー減少要因50億円(物件売却49億円、減価償却費0.5億円)
 ・第2四半期：第1Q末比26億円減少
 ー増加要因37億円(新規仕入33億円、開発物件建築費等4億円)
 ー減少要因63億円(物件売却58億円、低価法5億円、減価償却費0.5億円)

バランスシート要旨(連結)② ー負債・純資産の部ー

	2009年 11月末	減少	増加	2010年 2月末	減少	増加	2010年 5月末	(百万円)
負債・純資産合計	62,235	-2,510		59,724	-52		59,671	
有利子負債	35,292	7,603	4,947	32,635	6,887	4,665	30,413	
有利子負債 (短期)	16,184	※1 2,807	※1 3,240	16,617	※1 3,131	※1 1,953	15,439	
有利子負債 (長期)	19,107	※1 4,796	※1 1,707	16,018	※1 3,756	※1 2,712	14,973	
その他負債	4,689	-532		4,156	119		4,275	
純資産	22,253	678		22,932	※2 2,049		24,982	
自己資本比率	35.7	2.7		38.4	3.5		※3 41.9	

有利子負債残高(※1) 売却返済等が新規借入を上回り、第1Q末比▲22億円

単位:億円			1Q	2Q
短期	増加要因	長期→1年内長期		+32
	減少要因	売却返済	▲18	▲23
		約定返済等	▲8	▲7
		資金長期化	▲2	
長期	増加要因	新規借入		+15
	減少要因	資金長期化		+2
		売却返済	▲15	▲17
		長期→1年内長期	▲32	▲19

純資産の増加 (※2)

・主に資本調達
の実行により、
20億円増加

自己資本比率の 上昇(※3)

・主に資本調達
を実行したこと
から3.5P上昇
の41.9%

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2010年5月期末
棚卸資産残高

33,142

想定売上規模

41,235

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	10,389 (14件)	15,452 (7件)	11,664	17,615	29,279
マンション	5,359 (8件)	889 (3件)	7,521	2,973	10,494
戸建	— (—)	252 (1件)	—	508	508
その他	800 (6件)	— (—)	952	—	952
合計	16,549 (28件)	16,593 (11件)	20,138	21,096	41,235

※ 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。

キャッシュフロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'08.11期 2Q (累計)	'09.11期 2Q① (累計)	'10.11期 2Q② (累計)	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	14,434	10,549	※1 5,592	-4,957
税引前当期純利益	13,335	2,220	1,636	-584
減価償却費	219	213	178	-35
資産及び負債の増減額	2,440	11,197	3,732	-7,464
その他	-1,559	-3,081	46	3,128
投資活動によるキャッシュフロー	1,362	-188	32	220
固定資産の増減額	528	-38	-8	30
投資有価証券の増減額	0	0	3	3
その他	833	-150	37	187
財務活動によるキャッシュフロー	-7,866	-10,799	※2 -3,109	7,689
社債・借入金の増減額	-7,029	-10,162	-4,878	5,283
株式発行による収入	0	0	1,967	1,967
配当金支払い	-825	-374	-197	177
現金・現金同等物の増減額	7,931	-438	2,514	2,952
現金及び現金同等物の期首残高	5,181	7,354	7,890	536
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	-	-	-	-
期末残高	13,113	6,916	10,404	3,487

営業活動における キャッシュフロー ※1

第2四半期累計営業キャッシュフローは、利益計上16億円と、棚卸資産等の資産・負債の増減による37億円計上の結果、55億円

財務活動による キャッシュフロー ※2

第2四半期累計財務キャッシュフローは、物件の販売が仕入れを上回ったことによる借入金の減少(48億円)があった一方で、株式発行によるキャッシュフロー19億円を得た結果、31億円の支払いとなった。

セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

資料編

(百万円、%)

売上高	'08.11期 2Q(累計)		'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		増減		'10.11期 2Q	
		構成比		構成比		構成比		増減率	(3ヶ月)	構成比
合計	39,421	100.0	23,810	100.0	16,125	100.0	-7,684	-32.3	8,115	100.0
不動産流動化事業	32,990	83.7	7,514	31.6	4,936	30.6	-2,577	-34.3	4,602	21.1
不動産開発事業	2,385	6.1	12,749	53.5	7,884	48.9	-4,865	-38.2	1,835	38.2
不動産賃貸事業	1,660	4.2	1,782	7.5	1,391	8.6	-391	-21.9	708	23.2
不動産ファンド事業	509	1.3	443	1.9	676	4.2	232	52.3	352	9.2
不動産管理事業	1,575	4.0	1,486	6.2	1,358	8.4	-127	-8.6	673	8.1
オルタナティブ・インベストメント事業	561	1.4	539	2.3	85	0.5	-453	-84.1	42	1.2
内部取引	-261	-	-706	-	-207	-	498	-	-98	-

売上原価	'08.11期 2Q(累計)		'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		増減		'10.11期 2Q	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率	(3ヶ月)	売上原価率
合計	23,910	60.7	19,337	81.2	12,803	79.4	-6,534	-33.8	7,085	67.6
不動産流動化事業	19,796	60.0	6,570	87.4	4,608	93.4	-1,961	-29.9	4,395	92.1
不動産開発事業	1,969	82.5	11,039	86.6	6,663	84.5	-4,376	-39.6	1,919	95.1
不動産賃貸事業	762	45.9	744	41.7	587	42.3	-156	-21.0	309	91.3
不動産ファンド事業	0	0.0	30	6.9	28	4.2	-1	-6.5	8	28.5
不動産管理事業	1,232	78.2	1,125	75.7	1,053	77.5	-71	-6.4	515	33.2
オルタナティブ・インベストメント事業	385	68.7	487	90.4	44	51.5	-443	-91.0	26	42.6
内部取引	-235	-	-659	-	-182	-	476	-	-89	-

セグメント別業績概要(連結)② ―売上総利益・営業利益―

資料編

(百万円、%)

売上総利益	'08.11期 2Q(累計)		'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		増減		'10.11期 2Q	
		売上総利益率		売上総利益率		売上総利益率		増減率	(3ヶ月)	売上総利益率
合計	15,510	39.3	4,472	18.8	3,322	20.6	-1,150	-25.7	1,030	12.7
不動産流動化事業	13,194	40.0	944	12.6	328	6.6	-615	-65.2	207	4.5
不動産開発事業	416	17.5	1,710	13.4	1,220	15.5	-489	-28.6	-84	-4.6
不動産賃貸事業	898	54.1	1,038	58.3	803	57.7	-234	-22.6	399	56.4
不動産ファンド事業	509	100.0	413	93.1	647	95.8	234	56.7	344	97.7
不動産管理事業	343	21.8	360	24.3	305	22.5	-55	-15.4	158	23.5
オルタナティブ・インベストメント事業	175	31.3	51	9.6	41	48.5	-10	-19.9	16	38.1
内部取引	-26	-	-46	-	-24	-	21	-	-9	-

営業利益	'08.11期 2Q(累計)		'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		増減		'10.11期 2Q	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率	(3ヶ月)	営業利益率
合計	13,756	34.9	3,022	12.7	2,028	12.6	-994	-32.9	347	45.4
不動産流動化事業	13,080	39.6	869	11.6	252	5.1	-617	-71.0	165	26.7
不動産開発事業	264	11.1	1,627	12.8	1,158	14.7	-468	-28.8	-115	67.8
不動産賃貸事業	807	48.6	948	53.2	734	52.8	-213	-22.5	365	70.8
不動産ファンド事業	229	45.0	117	26.5	324	48.0	206	175.5	174	78.6
不動産管理事業	106	6.8	119	8.1	56	4.1	-63	-53.1	28	15.6
オルタナティブ・インベストメント事業	125	22.4	22	4.1	22	26.4	0	2.2	7	43.5
本社経費等	-858	-	-682	-	-521	-	161	-	-276	-

Ⅱ. 2010年11月期の環境認識と事業展開

外部環境

まだら模様の事業環境のなか、投資機会も再来

一般環境

- ・国内景気は着実に回復も、自律性には乏しい
- ・欧州地域財政不安等から、当面の先行きは不安定

不動産市況(東京都区部)

オフィス

レジ

中～大規模

- ・大型物件にも一部流動性改善を確認
(上場企業等の売買取引は、2009年上期を底に反転)
- ・CAPレート上昇には歯止め

小～中規模

- ・賃料:依然底値圏を巡る動き
- ・空室率:2003年(大量供給あり)の水準を上回ったものの、上昇ペースは緩やかに

- ・収益物件:一定の需要

- ・自用物件:事務所移転 ニーズなど限定的な需要あり

- ・収益物件:需要は堅調
(富裕層・事業法人向け)
- ・新成長戦略(6月18日閣議決定)
:ストック重視の住宅政策への転換

- ・首都圏新築マンション:需要回復
(契約率70%台、在庫5,000戸台)
- ・首都圏中古マンション:堅調
(成約件数が3万戸を上回った前年並みのペースで推移)
- ・戸建:いち早く反転

融資環境

- ・融資選別化の結果、新規融資再開の動きも見られる

Equity調達環境

- ・J-REITの調達環境は改善。新規物件取得に向けたPOや、再編(計6件)も見られる
- ・海外投資家の、再投資に向けたリサーチ・タッピング等が開始された

内部環境

財務体質は十分な水準に到達し、仕入余力は増大

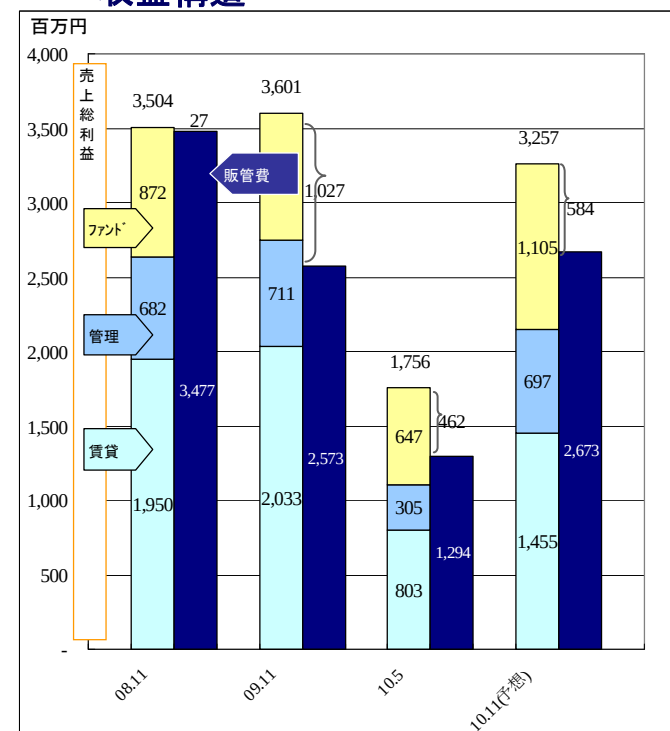
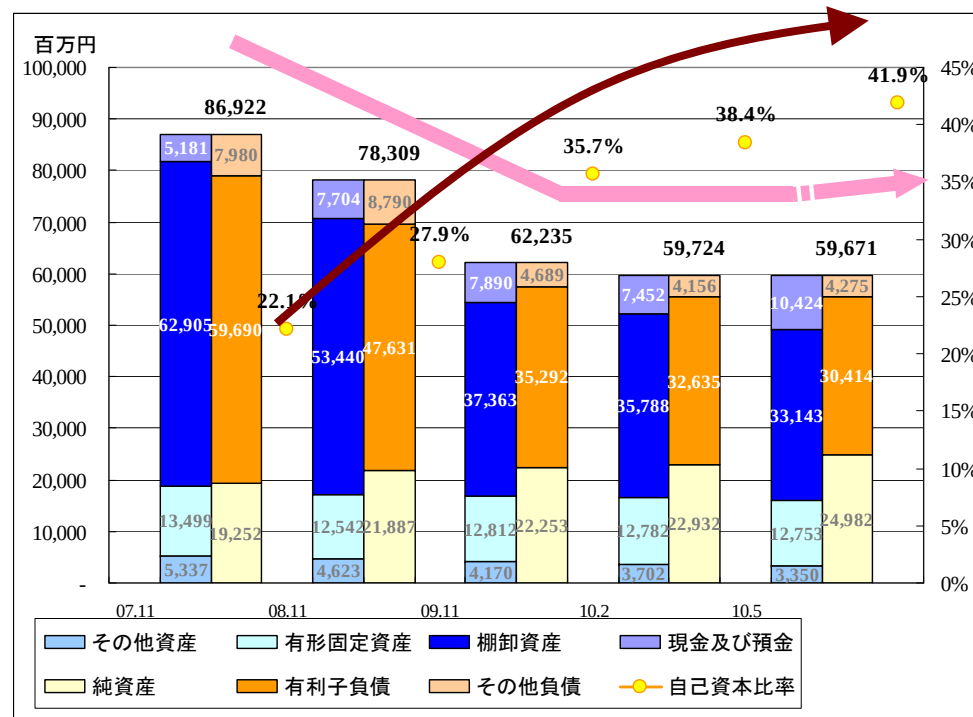
バランスシートの推移

【Asset】・販売を進める傍ら、新規仕入は順調に進展。現預金残高も充実

【Debt】・新規投資に対する一定の理解が進む

【Equity】・資本調達完了し(約25億円)、自己資本比率は40%超

安定収益源で経費をまかなう
収益構造



⇒ 総資産残高は、減少から反転基調に

黒字キープの収益構造を保持
(安定収益源: 貸貸事業、ファンド事業、管理事業)

トーセイの強み

東京に特化した、多彩なポートフォリオ経営

多彩なポートフォリオ経営

■6つの事業ポートフォリオ

ーオンバランス事業

- ・ハイリスク・ハイリターン
流動化・開発・
オルタナティブ・インベストメント

・安定的収益

賃貸

ーオフバランス事業

ファンド・管理(安定的収益)

■商品ポートフォリオ

ー用途

レジ・オフィス・商業
新築～中古

ー規模

小中規模～大規模

ーバリューアップメニュー

リーシング・コンバージョン・内外装・
遵法性



東京特化

- ー投資判断を得意とする東京に特化
得意とする東京で、個別物件毎に
収益性を検証
中堅事業者が進出した地方には
展開せず

独自のネットワークで仕入・ 売却に強みを発揮

【仲介業者の動向】

- 「早く決断し」「必ず買ってくれる」ところに物件の情報を持ち込む

【仕入における重要ポイント】

- 案件の大きさ、用途にかかわらず対応可能なことが重要

仕入

国内外の有力プレーヤーと
信頼関係の構築
TOSEI情報ネットワークリスト

売却

■多彩な売却先

ー投資用・自用

ー個人富裕層、事業法人、
REIT等

重点施策の進捗状況と今後の展開

足元までの進捗は、販売・仕入とも計画対比順調
 今後は、販売の進展度に応じて、仕入のスピードを上げていく

重点施策	第2四半期までの進捗状況	今後の展開
保有不動産の販売推進 (特に低価法適用物件)	多様な出口戦略に基づき、 合計12物件(流動化、開発 合計)と Restyling39戸を販売	安全性の高い財務基盤を バックグラウンドに、いち早 く仕入のウェイトを引上げ (市況を鑑みて、当面は レジ中心に仕入)
将来の収益源となる 仕入の推進	案件毎に収益性を検討し、 仕入れを推進 ー6月末まで、12物件を仕入 (契約ベース含む) ー含: Restyling案件4物件 仕入推進に 向けた 財務体質の 構築完了	販売の進捗に応じて、仕入 額を期初計画より上方修正 (今後1年半で 事業規模500 億円程度 を目安)
安定収益としての ファンド事業の基盤強化	ーAUM積上げ: 外国人投資家等から受託 (リプレイス案件を軸に約283億円) ー出口戦略の実行: 多様な出口戦略を基に、EXITも実施し、 仲介手数料等の収入を獲得 (約248億円のAUM減少要因)	リプレイス案件の獲得と同 時に、海外投資家等による ファンドの新規アクイジショ ン機会も視野に、 期末AUM目標3,000億円

2010年11月期の流動化事業の取組み

既存物件の販売促進と同時に
Restyling案件を含む富裕層も視野に入れた仕入推進により将来の収益源を獲得

不動産流動化事業

➤ 既存物件の販売促進

- ・ 低価法適用で流動性の増した物件を中心に、売却を促進し、仕入余力をさらに高める

➤ Restyling案件等の仕入推進

- ・ 堅調な中古マンション需要を背景に、足元好調なRestyling案件等の仕入れを推進していく

販売予定物件



上野竹内ビル



エスホール志村坂上



秋葉原
トーセイビル

仕入の状況 6月末まで8物件を取得(契約ベース含む)

Restyling案件(仕入)の状況 ~賃貸マンションを一棟で取得後、区分分譲:民放番組でもユニークなビジネスモデルとして紹介~

- ・ 白金台駅至近の洗練された住宅街に 位置
- ・ 1フロア1住戸、1部屋約170㎡のゆとりある空間を具備した物件



THEグリーンハウス白金台



コンフォール四谷



エコロジー落合レジデンスⅠ、Ⅱ

2010年11月期の開発事業の取組み

既存開発案件は全て竣工
新規開発案件はレジ系を中心に再開

不動産開発事業

➤ 着工中の開発案件は全て竣工

- ・蒲田トーセイビル、日本橋本石町トーセイビルが相次ぎ竣工し、着工中在庫はゼロ

➤ レジ系用地の新規仕入れも推進

- ・6月末現在で、開発用地4案件を取得(契約ベース含む)。分譲マンション、戸建住宅の建築を視野

➤ 新規竣工物件

蒲田トーセイビル



CASBEE
A-Rank

- ・JR蒲田駅より徒歩3分
- ・3mの天井高を確保

屋上スカイガーデン



H22.6月竣工



日本橋本石町 トーセイビル

- ・4駅10路線が利用可能

➤ 販売物件



神田トーセイビル

神田駅ほか複数路線至近の好立地
ガラス・アルミルーパールのファサードにオレンジのフレームでデザイン性を具備



池袋 トーセイビル

副都心線の開業に伴い8路線の利用が可能となった好立地
ガラスカーテンウォールの使用等で、明るく清潔感のあるスタイリッシュな外観デザイン



新宿 トーセイビル

地下鉄3路線が利用可能な好立地
高効率照明等の環境配慮型設備を積極的に導入

2010年11月期の賃貸事業の取組み

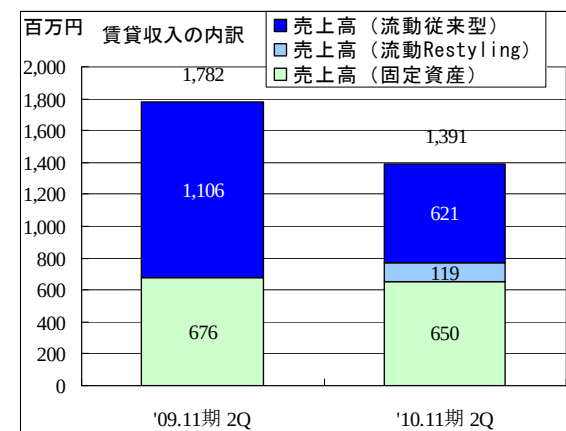
Restyling案件の取得により、安定収益源に厚み 新規竣工物件のリーシングを強化

不動産賃貸事業

- 固定資産、従来型の流動資産に加え、Restyling案件の賃料収入
→安定収益源としての性格をさらに強化
- 新規竣工物件のリーシングを推進
- 2010年5月末保有棟数は42棟
(流動資産23棟、固定資産19棟:P.9参照)

※2009年5月末保有棟数47棟(流動資産25棟、固定資産22棟)

賃貸収入物件(主なもの)



2010年11月期のファンド事業の取組み

リプレイス案件の獲得と、海外投資家等とのファンド新設の両輪で 受託資産残高を拡大していく

不動産ファンド事業



※08年11月期より、受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部、総資産残高を表示。

※受託資産残高は、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

➤ 受託資産残高の積上げ

→リプレイス案件、ファンド新設に係る
機会獲得を推進

(AUM増減2Q累計: 増加283億円、減少248億円)

- ・ リプレイス案件:
期中運用(リーシング)と出口戦略を強みにアプローチ
- ・ ファンド新設:
グループ一貫体制やソーシングノウハウも強みに
アジア等の海外投資家との親交を図る

ファンド組入れ物件事例



2010年11月期の管理・オルタナティブ事業の取組み

不動産管理事業 ⇒ 一貫体制と信頼性をもとに管理受託棟数増加へ注力
 オルタナティブインベストメント ⇒ 保有不動産・債権の回収に注力

不動産管理事業

トーセイ・コミュニティ株式会社

競争が激化するなか、PM・BMの一貫体制および
 遵法体制を強みに、他社からの切り替え受注や
 学校法人等の受注で安定収益源を確保する

【管理棟数計画】

(棟)

	2010.4月末 実績	2010.10末 目標
管理棟数	483	525

オルタナティブインベストメント事業

トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

- 代物弁済・不動産M&Aにより取得した不動産の売却および不動産担保付債権の早期回収に注力することにより、資産効率を高め再投資に備える

2010年11月期のセグメント数値計画（期初公表数値から変更なし）

（百万円、％）

	2008年11月期		2009年11月期①		2010年11月期(予想)②		増減(②-①)	
		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	51,041	100.0	33,629	100.0	30,268	100.0	-3,361	-10.0
不動産流動化事業	39,034	76.5	9,962	29.6	7,835	25.9	-2,126	-21.3
不動産開発事業	4,029	7.9	16,556	49.2	13,918	46.0	-2,638	-15.9
不動産賃貸事業	3,524	6.9	3,443	10.2	2,827	9.3	-615	-17.9
不動産ファンド事業	874	1.7	937	2.8	1,170	3.9	233	24.9
不動産管理事業	3,017	5.9	3,061	9.1	3,114	10.3	52	1.7
オルタナティブ・インベストメント事業	1,113	2.2	624	1.9	1,841	6.1	1,217	194.9
内部取引	-553	-	-955	-	-439	-	516	-
営業利益	7,562	14.8	1,606	4.8	3,097	10.2	1,491	92.8
不動産流動化事業	9,039	23.2	-164	-1.7	321	4.1	486	-295.0
不動産開発事業	-2,177	-54.1	635	3.8	1,829	13.1	1,194	187.9
不動産賃貸事業	1,748	49.6	1,872	54.4	1,300	46.0	-571	-30.5
不動産ファンド事業	325	37.2	309	33.0	401	34.3	91	29.7
不動産管理事業	194	6.5	238	7.8	185	6.0	-52	-22.1
オルタナティブ・インベストメント事業	100	9.1	-144	-23.1	70	3.9	215	-149.1
本社経費等	-1,669	-	-1,139	-	-1,011	-	127	-
営業外損益	-1,185	-2.3	-950	-2.8	-886	-2.9	63	-6.7
経常利益	6,376	12.5	656	2.1	2,211	7.3	1,555	237.0
特別損益	-86	-0.2	-347	-1.0	-107	-0.4	239	-69.0
法人税及び住民税	2,826	5.5	200	0.6	823	2.7	622	309.8
当期純利益	3,463	6.8	108	0.3	1,280	4.2	1,172	-

※営業利益欄の構成比(背景がオレンジの部分)は、営業利益率を示しております。

<資料編>

I. トーセイをはじめてご覧になる方へ

1. トーセイグループの概要

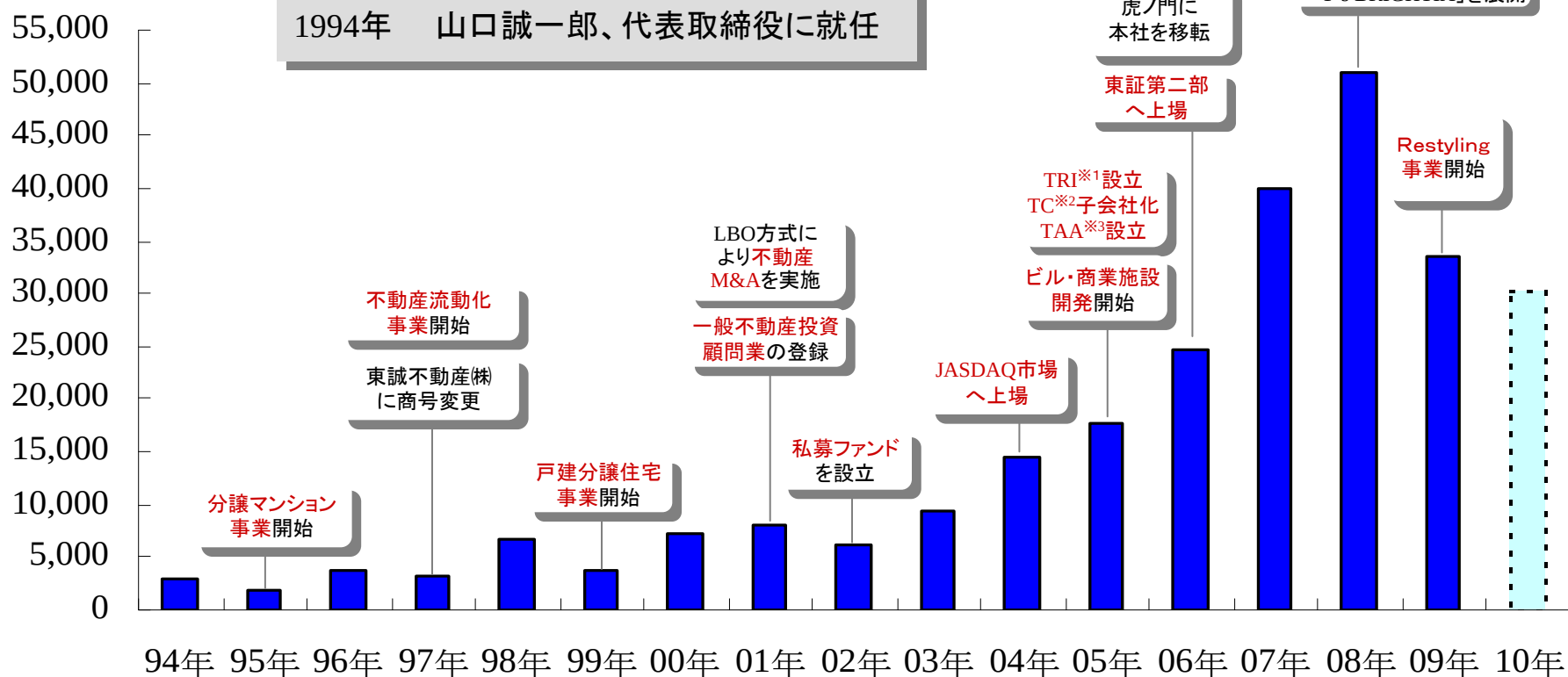
グループ概要

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門4丁目2番3号
設立	1950年2月2日
資本金の額	54億5,467万円
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
事業年度の末日	11月末
上場	東証第二部 【証券コード:8923】
株式の状況	■発行済み株式総数／ 456,840株 ■株主数／ 7,859名 ■所有株数別株主構成比／ ・個人・その他 53.08% (242,519株) ・金融機関 9.97% (45,577株) ・証券会社 1.68% (7,693株) ・外国法人等 21.69% (99,109株) ・その他法人等 13.55% (61,942株)
従業員数	116名(単体) 200名(連結)
主要な 関係会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

2010年5月31日現在

沿革

売上高
(百万円)



※1 TRI: トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

※2 TC: トーセイ・コミュニティ株式会社

※3 TAA: トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 (08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

(計画)

中期経営計画 Charge up 2011

新中期経営計画「Charge up 2011」(2009年11月期～2011年11月期)

【基本方針】

- ・激動の時代を乗り越え、飛躍のためのインフラを構築し、企業としての質的向上を図る
- ・グローバルな発想を持つプロフェッショナルの育成と、組織力の強化を推進する
- ・世界の不動産投資資金と、東京の架け橋を目指す

【基本施策】

①「企業経営品質の追求」

- ・信頼の企業ブランドの構築
- ・高品質なコーポレート・ガバナンスへの取り組み
- ・グローバルな発想を持つグローバルな企業の志向

②「人財・組織力の強化」

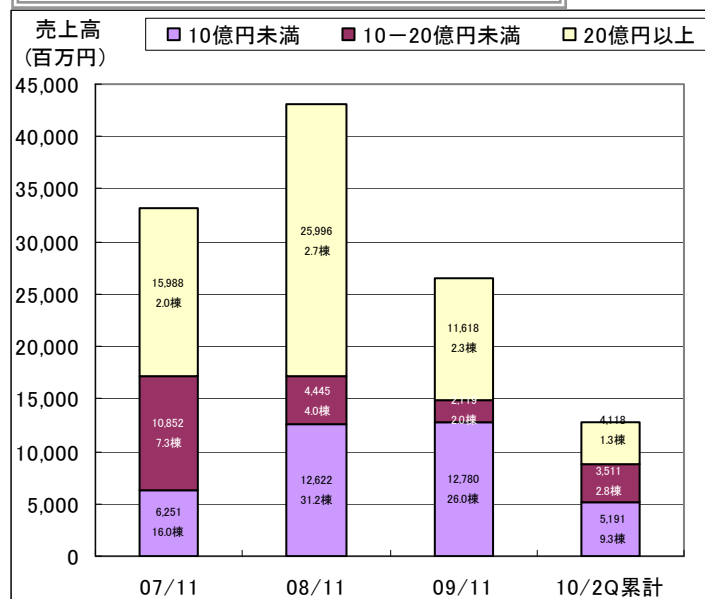
- ・社員個々人のプロフェッショナル化及びマネジメント力の強化
- ・部署の総合力の向上・組織力の強化と一層の権限委譲の推進
- ・適切な内部管理体制の運営と社会規範意識の向上

③「事業・業務・インフラの向上」

- ・顧客ニーズを重視した事業展開と利益の源泉となる付加価値の創造
- ・フィービジネスの拡大によるバランスシートに依存しない体質の推進
- ・事業運営・ノウハウの蓄積におけるインフラ整備と効果的な運用

取り扱い物件概要 — 規模別概要(売上高ベース) —

規模別の状況



➤ 2010年11月期第2四半期においては、流動性が比較的堅調な10億円未満の物件を中心に販売。10億円以上の大中型開発物件も売上に寄与

注) 棟数の小数点以下表示について

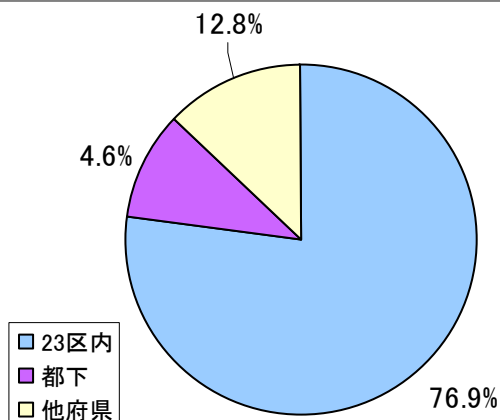
本資料は、物件規模の棟数推移をわかり易くするため、分譲マンション及び分譲戸建は1プロジェクトを1単位としておりますが、期をまたいで販売を行う物件に関しては、各期の売上にて按分して棟数を表示しております。

	2007年11月期		2008年11月期		2009年11月期		2010年11月期(2Q累計)		10年5月末 棚卸残高 (棟数)
	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	売上高 (百万円)	棟数	
20億円以上	15,988	2.0	25,996	2.7	11,618	2.3	4,118	1.3	7.0
10-20億円未満	10,852	7.3	4,445	4.0	2,119	2.0	3,511	2.8	9.0
10億円未満	6,251	16.0	12,622	31.2	12,780	26.0	5,191	9.3	23.0
計	33,091	25.3	43,064	38.0	26,518	30.3	12,821	13.3	39.0

資産の内訳 一期末保有物件、販売物件統計一

第2Q末保有物件の状況

- **取り扱い物件エリアは東京23区に集中**
2010年11月第2四半期末における、棚卸資産の総数は39件
そのうち30件（約76.9%）が東京23区内。

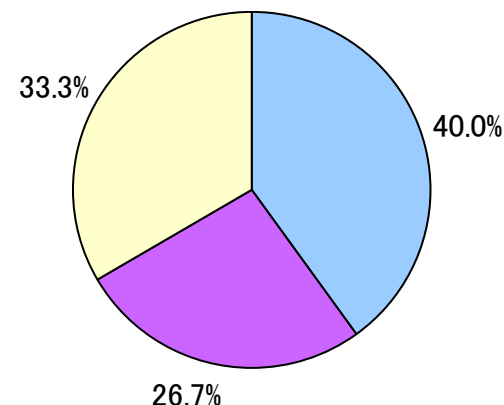


物件タイプ	件数	比率
23区内	30件	76.9%
都下	4件	10.3%
他府県	5件	12.8%
計	39件	100.0%

販売物件の状況

- **個人・法人・ファンド等にバランスよく販売**
2010年11月期第2四半期における販売は、Restyling案件や中小型物件などの個人向けや、事業法人、J-REITなど幅広い客先に販売

※なお、Restyling案件は、一物件につき1件とカウントしています。



■ 個人 ■ 法人 □ 投資家・ファンド・不動産会社

販売先	件数	比率
個人	6件	40.0%
法人	4件	26.7%
投資家・ファンド・不動産会社	5件	33.3%
計	15件	100.0%

<資料編>

I. トーセイをはじめてご覧になる方へ

2. トーセイの物件事例集

トーセイの物件事例①

不動産流動化事業

上野トーセイビル

屋上
緑化



◆物件概要

所在地: 台東区東上野四丁目
敷地面積: 966.28㎡(292.30坪)
延床面積: 7,170.53㎡(739.70坪)
構造規模: S造地上10階建
近隣環境: JR線「上野」駅 徒歩3分
用途: オフィス
竣工: 2007年5月

階別賃料(円)	
1F	26,000
2・3F	22,000
4～7F	21,000
8～9F	21,000

- 当該エリアでは、希少な1フロア170坪超を確保した大型物件
- 当該エリア内では最高水準の設備とフロア設計。ガラスとアルミリブで構成されたシャープな外観
- 当該エリアのビル平均賃料は約16,000円/坪(2005年9月時点)
- 賃料21,000円～26,000円/坪と、当初想定賃料17,000円より約29.4%UPで成約
- 当社保有時のCAPレート: 7.75%

トーセイの物件事例②

不動産流動化事業

蔵前柴田ビル(仕様変更)

◆物件概要

所在地: 台東区蔵前4-18-6
敷地面積: 179.03㎡ (54.1坪)
延床面積: 1075.05㎡ (515.8坪)
構造規模: S造 地上8階建
近隣環境: 都営地下鉄浅草線「蔵前」駅 徒歩4分
用途: (VU前)オフィス・住宅
(VU後)オフィス・SOHO
竣工: 1993年1月

屋上
緑化



Before

- 8Fの住居をSOHO仕様に変更
- 屋上緑化を実施

Value UP



After

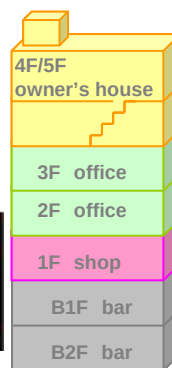
芝公園ビル(仕様変更)

◆物件概要

所在地: 港区芝公園三丁目
敷地面積: 205.93㎡ (62.29坪)
延床面積: 848.77㎡ (256.75坪)
構造規模: SRC造陸屋根地下2階付6階建
近隣環境: 東京メトロ「神谷町」駅徒歩8分
用途: (VU前)オフィス・住宅
(VU後)オフィス・SOHO
竣工: 2004年1月

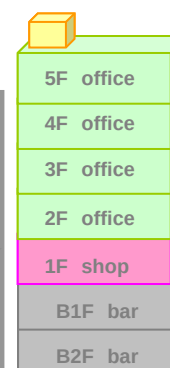


Before



Value UP

- 旧オーナー住戸である4～5階を上下階に分割し、2フロアの事務所仕様にコンバージョン
- ビルエントランスの違法部分を是正
- 外壁劣化部を補修



After

トーセイの物件事例③

不動産流動化事業

神田駅前ビル(外装)

◆物件概要

所在地: 千代田区鍛冶町二丁目
敷地面積: 235.79㎡(71.32坪)
延床面積: 1791.03㎡(541.78坪)
構造規模: SRC造 地下2階付7階建
近隣環境: 山手線・中央線「神田」駅徒歩1分
用途: (VU前)オフィス
(VU後)オフィス
竣工: 1965年1月

- 東西外壁面にガラスウォールを使用した大規模リニューアル
- リニューアル工事後稼働率100%を達成し購入希望者が複数

Value UP



Before



After

本郷2丁目ビル(内装)

◆物件概要

所在地: 文京区本郷二丁目
敷地面積: 119.00㎡(35.99坪)
延床面積: 618.53㎡(187.10坪)
構造規模: RC造・SRC造陸屋根地下1階付6階建
近隣環境: 東京メトロ「本郷3丁目」駅 徒歩6分
JR線「水道橋」駅 徒歩9分
用途: (VU前)オフィス
(VU後)オフィス
竣工: 1983年10月18日

- 水廻りを移設し、事務所専有面積を拡張
- 仕切壁を撤去し、2面開口にしたことにより使い勝手及び採光性を向上
- スラブ開口(違法部分)を是正

Value UP



Before



After

トーセイの物件事例④

不動産開発事業

蒲田トーセイビル

屋上
緑化

◆物件概要

所在地: 大田区蒲田5丁目44番1(地番)
敷地面積: 1,438.62m² (435.18坪)
延床面積: 7,838.98m² (2,371.29坪)
構造規模: S造地上8階建
近隣環境: JR京浜東北線「蒲田」駅徒歩3分
用途: オフィス・店舗
竣工: 2010年5月

◆物件のポイント

- 各方面へのアクセスが充実した大田区中枢エリア
- ガラスとアルミのカーテンウォールを採用したデザイン性の高いビル
- 環境性能評価CASBEE Aランク認証を取得



平和島トーセイビル

屋上
緑化

◆物件概要

所在地: 大田区平和島四丁目1番23号
敷地面積: 4,694.48m² (1,420.0坪)
延床面積: 14,449.47m² (4,370.9坪)
構造規模: S造地上7階
近隣環境: 京急本線「平和島」駅徒歩9分、
東京モノレール「流通センター」
駅徒歩11分
用途: オフィス・店舗
竣工: 2009年2月

◆物件のポイント

- 緑豊かな立地条件を生かしたワークスペース創出
- 環境性能評価CASBEE Aランク認証を取得



トーセイの物件事例⑤

不動産開発事業

神田小川町トーセイビルⅡ

◆物件概要

所在地： 千代田区神田小川町3丁目3番
敷地面積： 432.54 m² (130.84坪)
延床面積： 3016.16m² (912.38坪)
構造規模： S造9階建
近隣環境： 都営新宿線「小川町」駅徒歩5分、
東京メトロ「神保町」駅徒歩5分
用途： オフィス・店舗
竣工： 2008年4月

屋上
緑化

◆物件のポイント

- 交通の利便性の高いビジネスエリアに立地
- ガラスファサードのデザイン性の高いビル



神田トーセイビル

◆物件概要

所在地： 千代田区神田東松下町39番地
敷地面積： 687.43m² (207.94坪)
延床面積： 2437.81m² (737.43坪)
構造規模： S造地上6階建
近隣環境： JR線、東京メトロ銀座線「神田」
駅徒歩3分
用途： オフィス
竣工： 2007年5月

屋上
緑化

◆物件のポイント

- 交通の利便性の高いビジネスエリアに立地
- ガラスファサードのデザイン性の高いビル



トーセイの物件事例⑥

不動産開発事業

THEパームス大田中央

◆物件概要

所在地: 大田区中央三丁目
敷地面積: 1735.50m² (524.98坪)
延床面積: 4143.53m² (1253.41坪)
構造規模: RC造地上5階建
近隣環境: JR京浜東北線「大森」駅バス8分、「大森町」駅徒歩18分
用途: 共同住宅 48戸
竣工: 2008年7月

屋上緑化

◆物件のポイント

- 光・竹・空・石・花をモチーフに5つの表情を持つ庭園と3棟構成の低層レジデンス
- 住戸内の共用機器・火災・ガス漏れ等を24時間管理する高品質なセキュリティシステム完備
- 大田区中央の閑静な住宅街に立地



THEパームス世田谷桜

◆物件概要

所在地: 世田谷区桜一丁目
敷地面積: 3,697.44m² (1,118.47坪)
延床面積: 9,879.09m² (2,988.42坪)
構造規模: RC造地上5階建
近隣環境: 東急世田谷線「上町」駅徒歩5分
用途: 共同住宅 108戸
竣工: 2007年2月

屋上緑化

◆物件のポイント

- 屋上・沿道等に、生態系やエネルギーロスを配慮した緑化を施す
- マンホールトイレや食料・飲用水等の備蓄倉庫を設置し、災害時に対応



トーセイの物件事例⑦

不動産開発事業

THEパームス日本橋横山町

◆物件概要

所在地: 中央区日本橋横山町
敷地面積: 858.35㎡(259.65坪)
延床面積: 7345.61㎡(2222.04坪)
構造規模: RC造地上12階地下1階建
近隣環境: 都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩1分、他3線3駅
用途: 店舗 3戸・共同住宅 121戸
竣工: 2008年1月

屋上
緑化

◆物件のポイント

- 都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩1分を含め、4線4駅が利用可能
- 間取りはDINKSをターゲットとした1LDK中心
- SOHO利用時に便利な、会議室やロビースペースを設置



屋上庭園にドッグランをオープン



THEパームス新小岩

◆物件概要

所在地: 葛飾区東新小岩三丁目
敷地面積: 645.19㎡(195.16坪)
延床面積: 3,071.61㎡(929.16坪)
構造規模: RC造地上14階建
近隣環境: JR線「新小岩」駅徒歩5分
用途: 店舗 1戸・共同住宅 104戸
竣工: 2008年3月

屋上
緑化

◆物件のポイント

- 総武線・総武線快速「新小岩」駅徒歩5分、都心へのアクセス至便
- 間取りは全戸単身者をターゲットとした1ルームのコンパクト設計。社宅等の利用も可能
- 1階店舗スペースは約200㎡と、大きなテナントフロアを確保



トーセイの物件事例⑧

不動産開発事業

T' S BRIGHTIA下北沢

◆物件概要

所在地: 世田谷区代沢五丁目
敷地面積: 271.91㎡(82.25坪)
延床面積: 691.75㎡(209.25坪)
構造規模: SRC造地上3階階地下1階建
近隣環境: 小田急線「下北沢」駅徒歩6分
用途: 店舗 4戸
竣工: 2009年3月

屋上
緑化

◆物件のポイント

- 小田急線「下北沢」駅徒歩6分を含め、都心へのアクセス至便
- 1階から3階はガラス張りで明るく開放感のある店舗スペースを提供



T' S BRIGHTIAときわ台

◆物件概要

所在地: 板橋区常盤台二丁目
敷地面積: 220.72㎡(66.76坪)
延床面積: 580.78㎡(175.68坪)
構造規模: SRC造地上3階地下1階建
近隣環境: 東武東上線「ときわ台」駅徒歩2分
用途: 店舗 4戸
竣工: 2009年2月

屋上
緑化

◆物件のポイント

- 東武東上線「ときわ台」駅徒歩2分の好立地
- ガラスとアルミルーバーのファサードにオレンジのフレームが映えるデザイン性高い外観
- 入居テナントが使いやすい1フロア1店舗スタイル設計



トーセイの物件事例⑨

ファンド事業

OTOWA EAST

◆物件概要

所在地: 文京区音羽1-20-11
 延床面積: 5,783.35㎡(1,749.46坪)
 構造規模: SRC造地下1階地上8階建
 近隣環境: 有楽町線「護国寺」駅徒歩3分
 用途: 事務所・店舗
 竣工: 2008年6月

◆物件のポイント

- 音羽通りに面す、「護国寺」駅から3分の好立地
- 各階個別空調システム、24時間機械警備システム等高機能設備



STYIM大伝馬

◆物件概要

所在地: 東京都中央区日本橋大伝馬町3番10
 敷地面積: 463.09㎡(140.08坪)
 延床面積: 3,127.77㎡(946.15坪)
 構造規模: RC造地上地下1階10階建
 近隣環境: 日比谷線「小伝馬町」駅徒歩2分
 用途: 共同住宅
 竣工: 2007年3月

◆物件のポイント

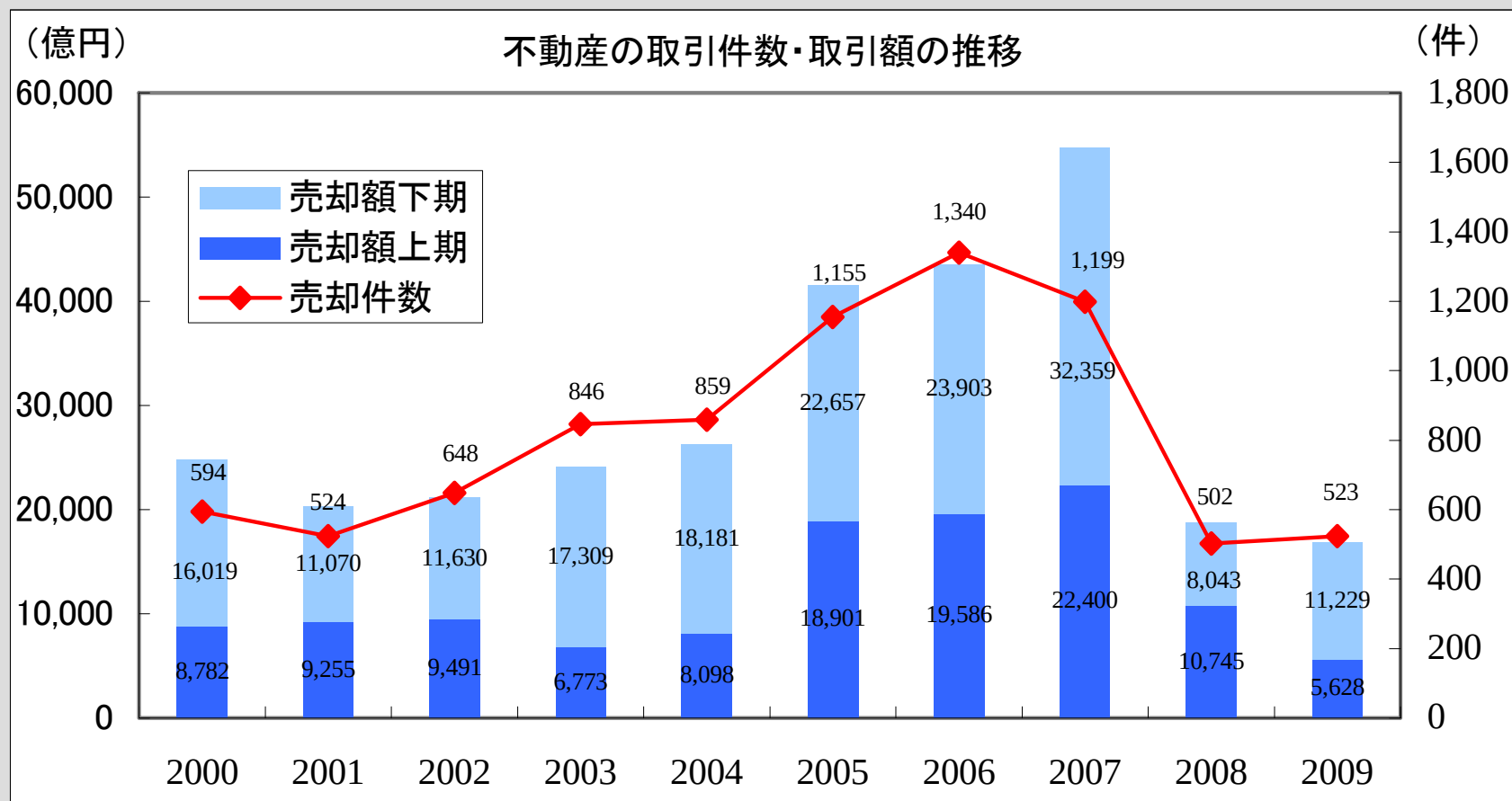
- 日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩2分の好立地
- 2007年度グッドデザイン賞金賞受賞の洗練されたデザイン
- メゾネットタイプ・ロフト付など18タイプの部屋があり、それぞれのライフスタイルに合わせ、部屋選び可能



<資料編>

Ⅱ．不動産市況の状況

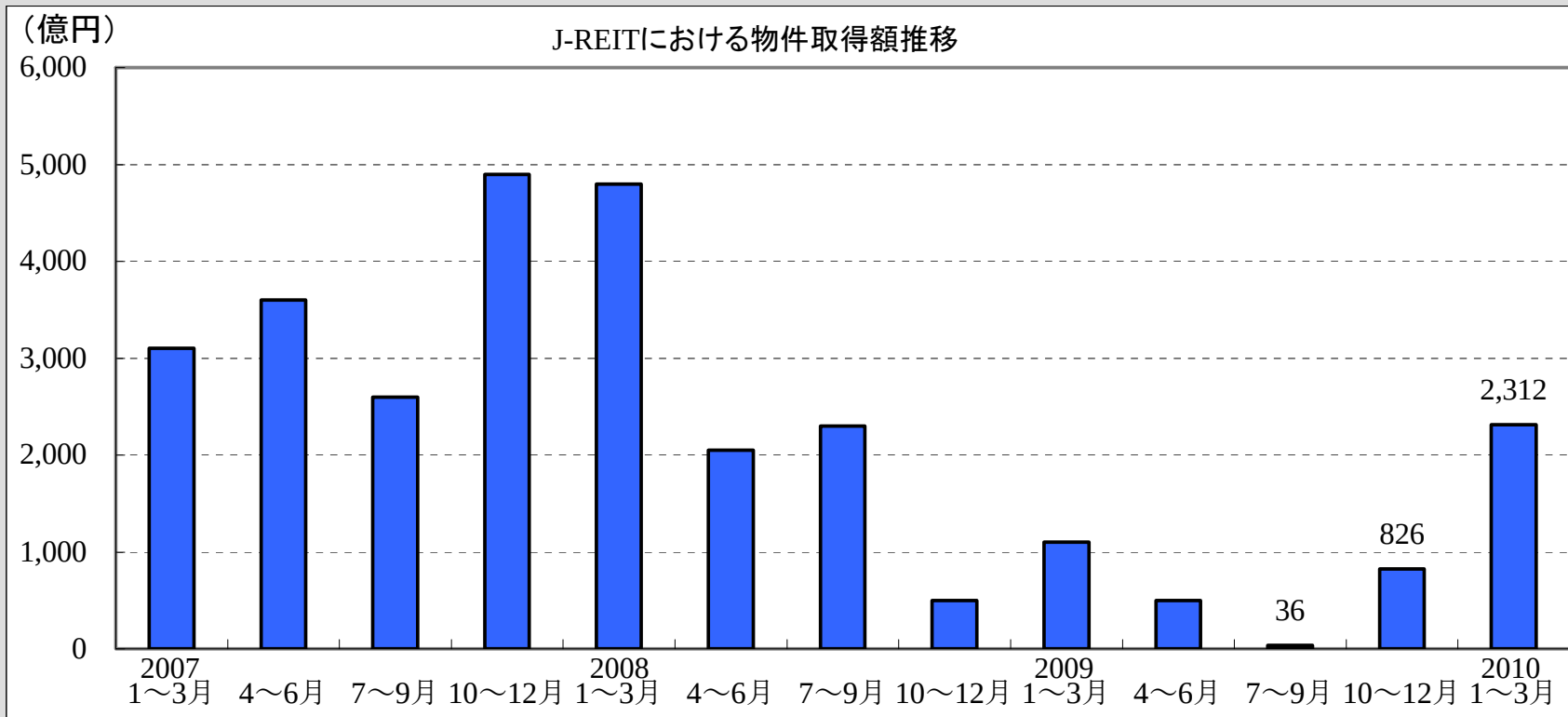
上場企業等の不動産の取引 ～09年度上期を底に、回復へ～



出所: 都市未来総合研究所

2009年度の不動産取引件数は523件、取引額は16,857億円となった。取引額においては、2008年上期以降減少が続いていたが、2009年上期を底に増加に転じ、直近の2009年下期は金融危機直前の水準まで回復した。

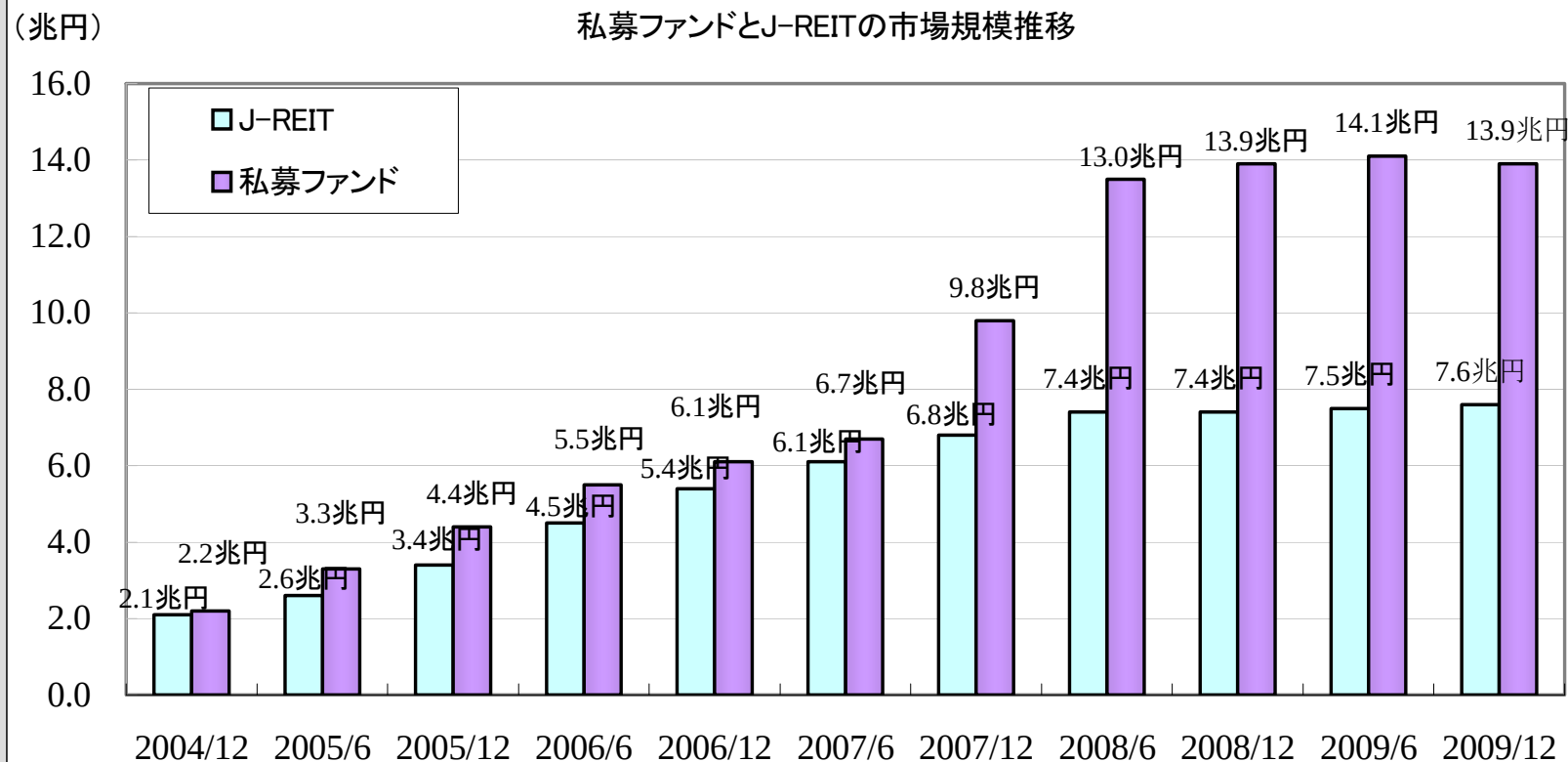
J-REITの物件取得額 ～1Qに2,300億円超を取得～



出所:ARES

J-REITの2010年1月～3月の物件取得額は2,312億円となり、2009年の取得総額の9割超を3ヶ月間で取得した。これは主に、公募増資の再開や、投資法人債の発行が再開されたこと、スポンサー変更等によって信用力の高いREITが増加したことによる。3月までの公募増資・第三者割当による資金調達額は約1,200億円、投資法人債の発行は400億円。なお、現在4社の合併が完了し、3社の合併が予定されている。

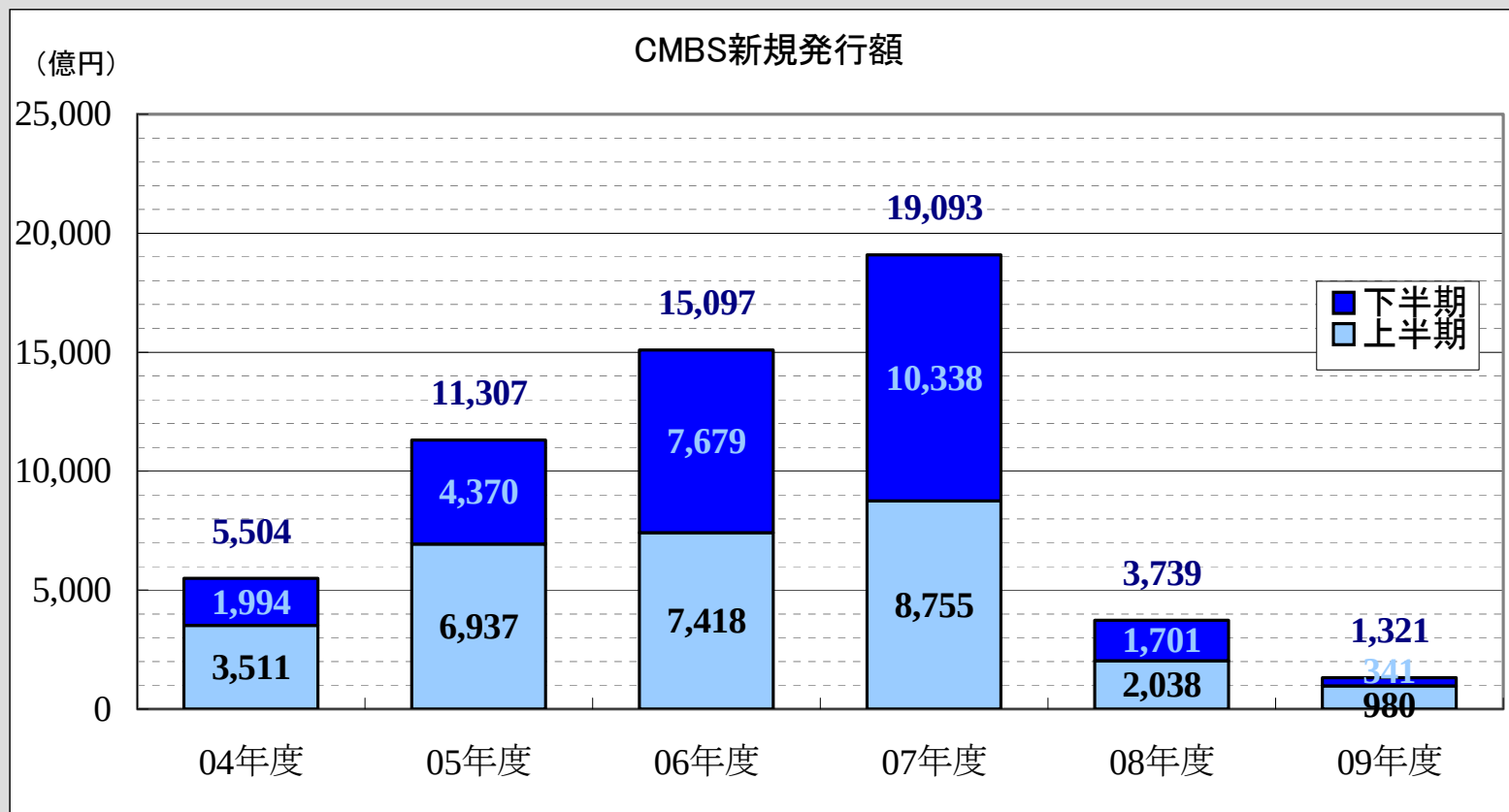
不動産ファンド市場規模 ～この1年間は横ばいに推移～



出所: 住信基礎研究所

不動産私募ファンド13.9兆円と、J-REIT7.6兆円に、上グラフに含めていないグローバルファンドの国内不動産運用資産額も合計すると、市場規模は23.8兆円。評価減等による運用資産額の減少と、新規組成ファンドによる運用資産増加が拮抗し、2008年から概ね横ばいに推移している。

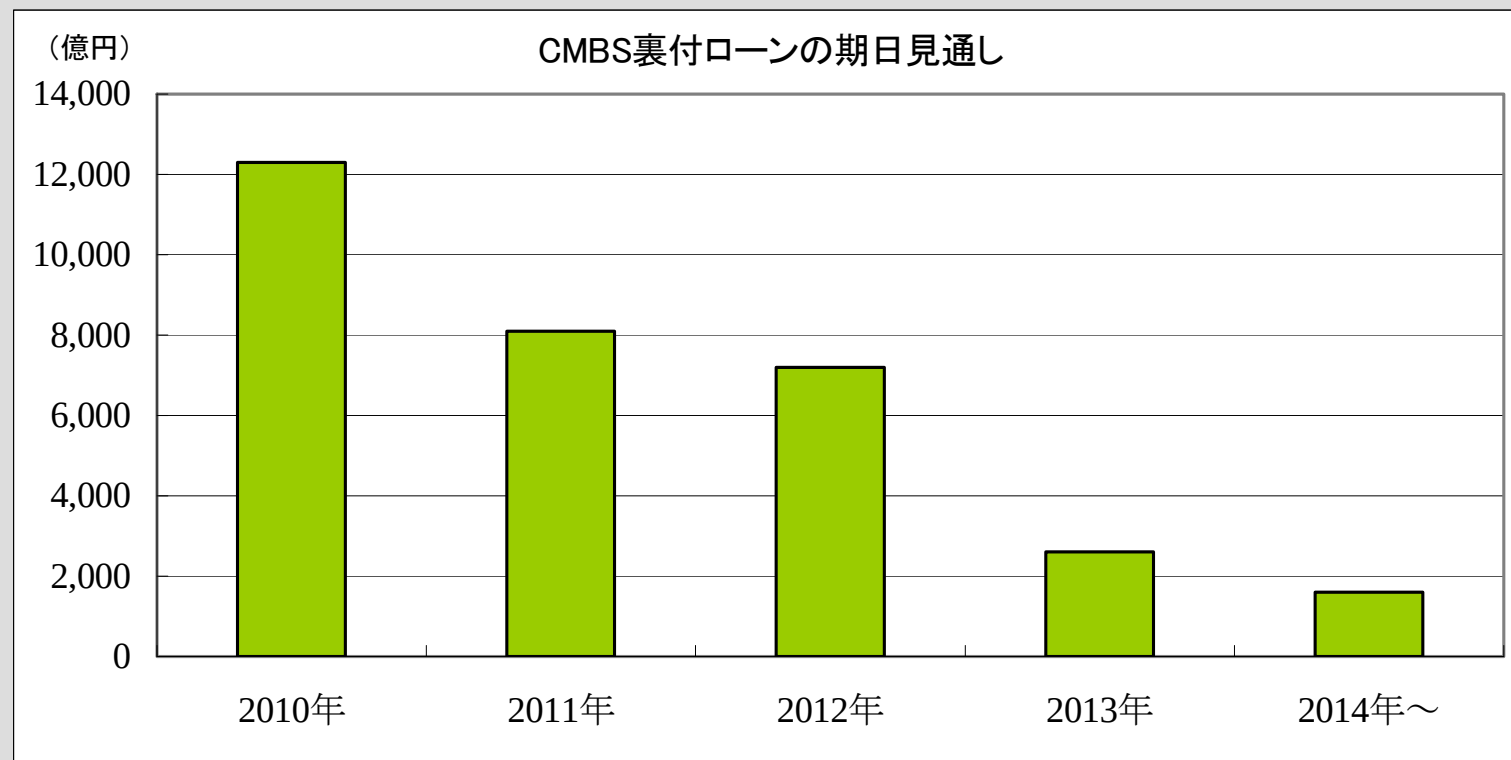
CMBS新規発行額 ～09年度下期は前期比80%減少～



出所:証券業協会

2007年度に最高の約1兆9,000億円まで上った発行額は、外資系ノンリコースレンダーの撤退等を主要因として2008年度には約3,700億円まで激減。2009年度は更に減少し、1,321億円となった。

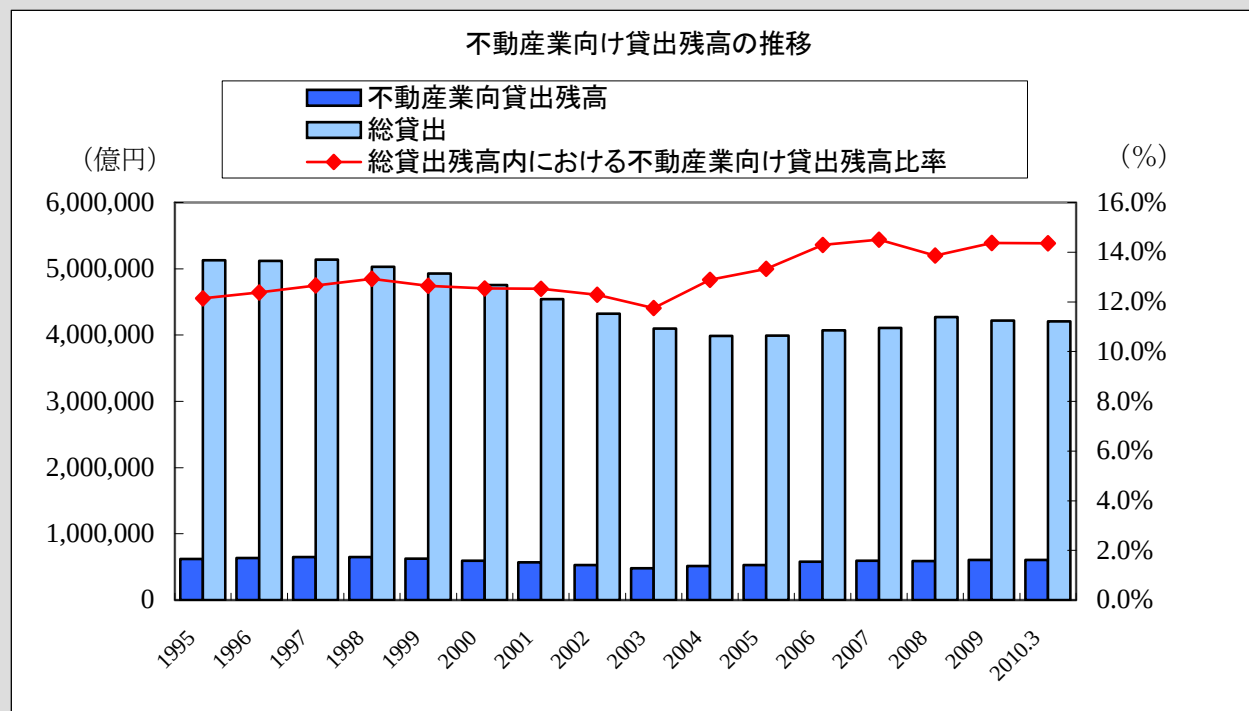
CMBS2010年問題 ～現状は借り換えが進むが予断は許されない～



出所:ムーディーズ・インベスターズ・サービスより当社作成

2010年以降に返済期限を迎えるCMBS裏付ローンは約3兆円(2010年4月以降では2.7兆円)。うち2010年は1兆2,300億円と多額の期日を迎えており、「CMBS2010年問題」とされていた。しかしながら、2010年3月に期日を迎えた約1,242億円に対し、同月におけるデフォルトは71億円にとどまった。金融機関がキャッシュフローを生む担保物件に対しては、借り換えに応じていると考えられ、今のところ深刻な事態に陥っていない。ただし、全残高のうちデフォルト状態の残高は9.3%となっており、予断は許されない状況である。

国内銀行の不動産業向け貸出残高 ～横ばいに推移～



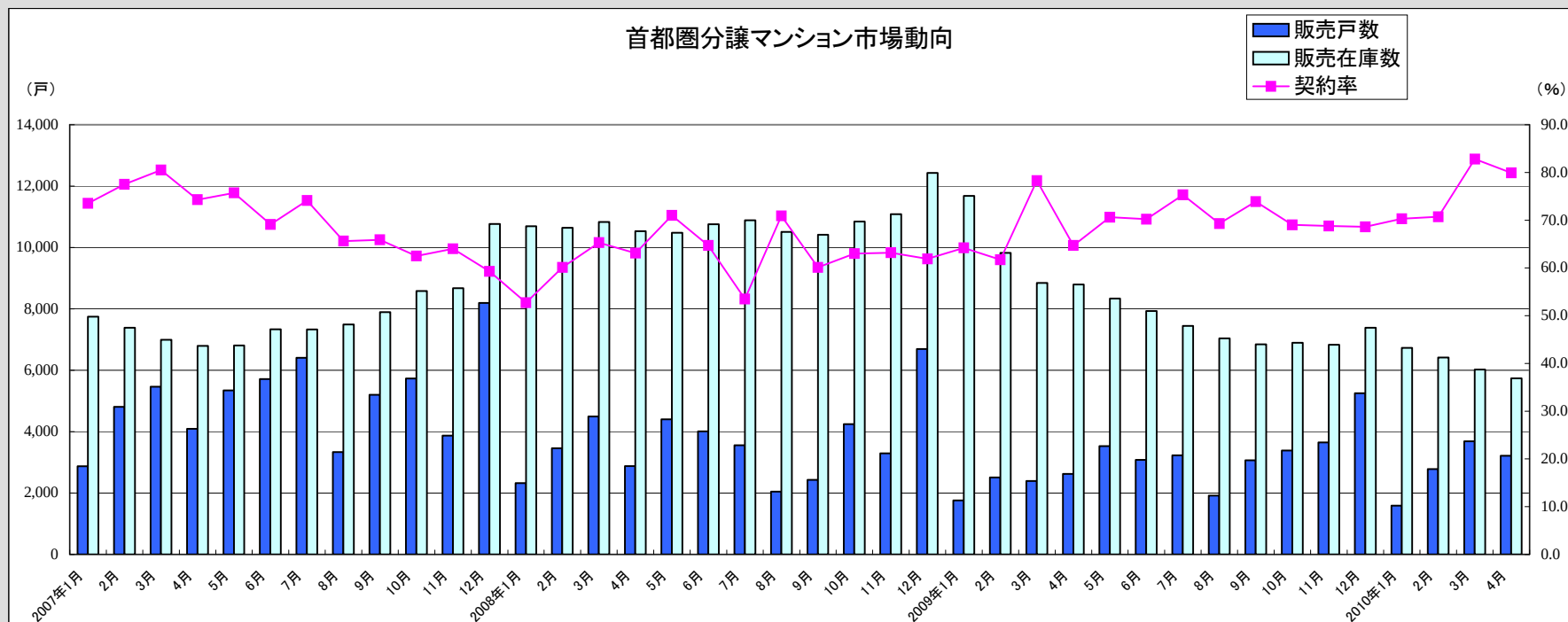
年度	総貸付	不動産業向	不動産業向け貸出残高比率
1997	514兆円	65兆円	12.7%
2003	410兆円	48兆円	11.8%
2009	421兆円	61兆円	14.4%
2010・3	421兆円	60兆円	14.4%

出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

国内銀行の不動産業向け貸出残高は、1997年の65兆円をピークに、2003年には48兆円まで減少し、以降2007年の60兆円まで回復傾向が続いた。

2007年以降は概ね横ばいに推移し、2010年3月の残高は60.4兆円。一般企業向け資金需要が低迷する中、総貸出残高421兆円にしめる比率は14.4%と高止まりしている。

分譲マンション市場① ～在庫は減少継続中、契約は好調～



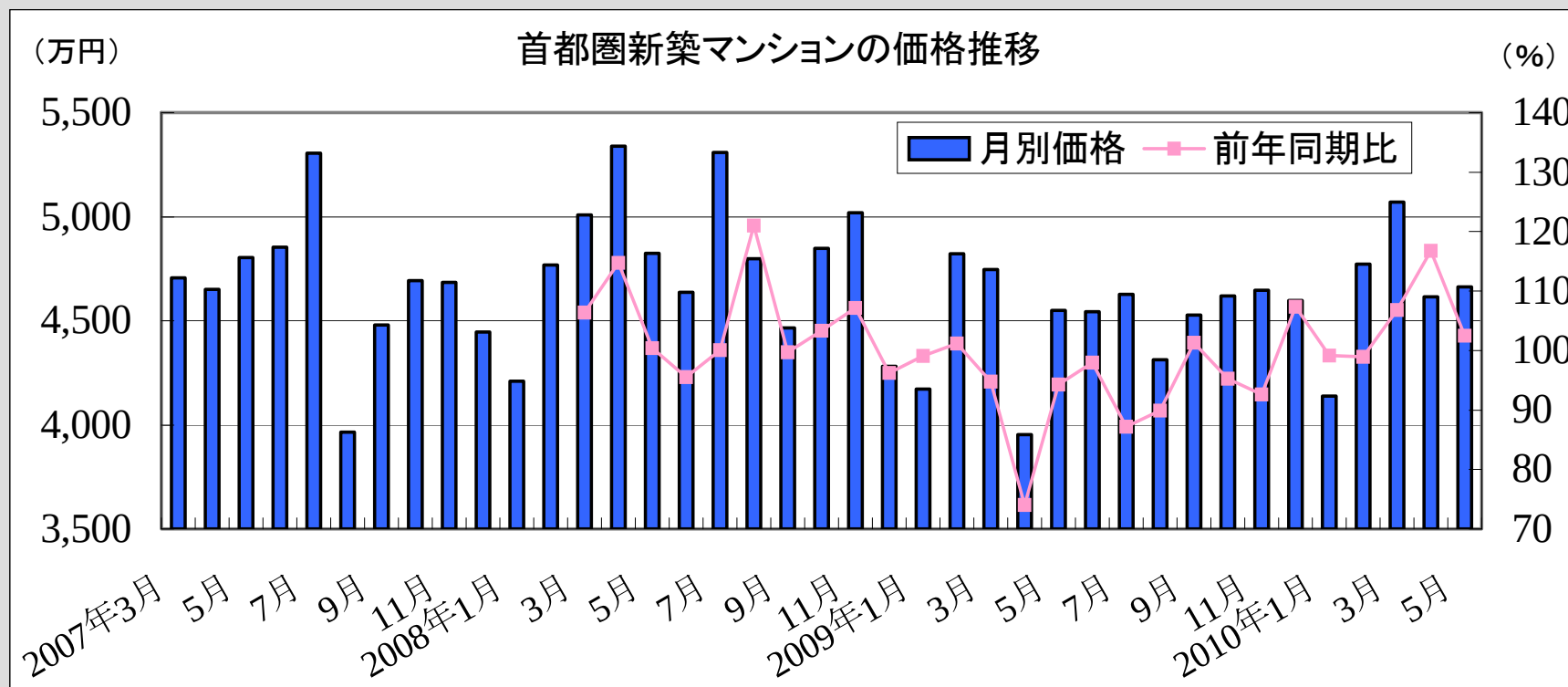
首都圏マンション供給戸数

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010(予測)
首都圏合計	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	43,000
前年比		-6.7	-0.8	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	18.2

出所：不動産経済研究所 2010年5月末現在

販売在庫は低減を続け、2010年4月は5,736戸となった。また、契約率は同時点で約80%であり、4ヶ月連続で好調の目安とされる70%超で推移。

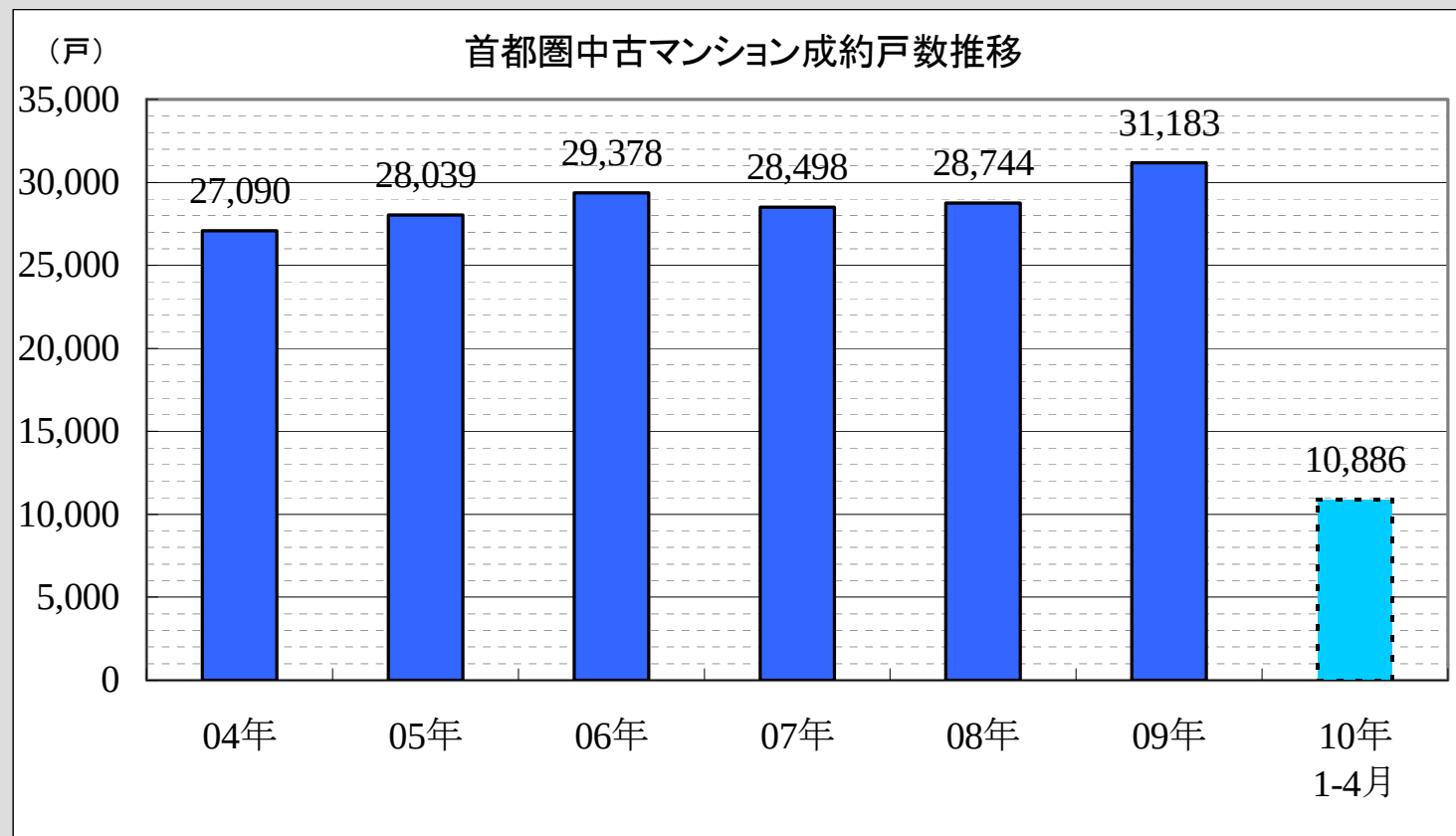
分譲マンション市場② ～価格は底打ちし、回復基調～



出所：不動産経済研究所

2010年5月までの首都圏新築マンションの価格は、3ヶ月連続で前年を上回っており、2010年5月は4,663万円／戸となった。

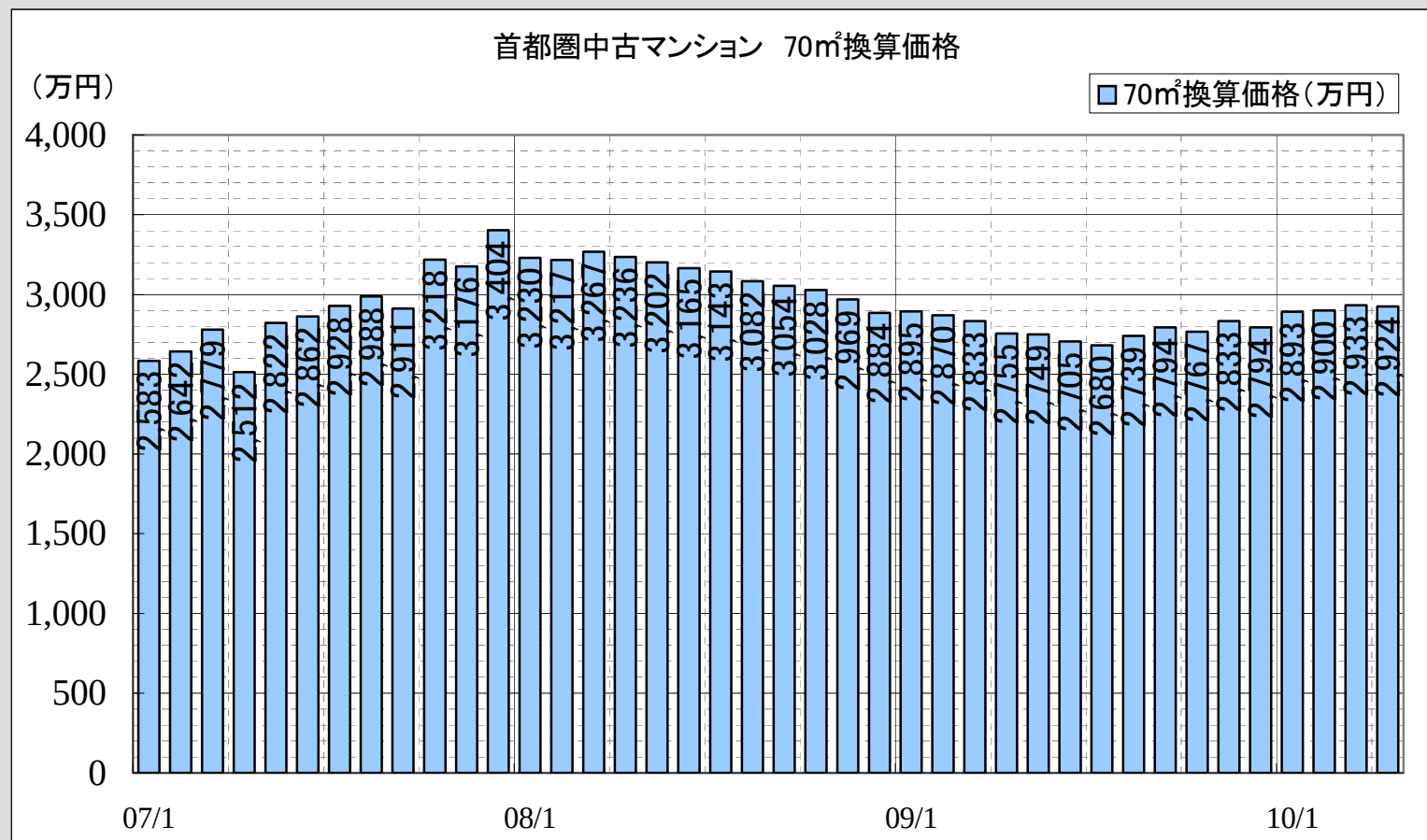
中古マンション市場① ～中古市場においても販売は好調～



出所: REINSデータをもとに当社作成

住宅ストックの有効活用や流通促進に向けた法制度の整備が進んだことや、新築に比較し安価であること等が見直され、消費者の中古マンションの購入意欲が高まっている。

中古マンション市場② ～価格は回復が続く～



出所：東京カンテイ

2010年4月の首都圏における中古マンション価格は、2,924万円(前年同月比0.58%上昇)となり、3ヶ月連続で2,900万円台を上回っている。2007年12月をピークに下落が続いたが、徐々に回復している。

政府新成長戦略

～ストック重視の住宅政策に転換～

住宅投資の活性化

- ・国内個人金融資産の活用(国内約1,400兆円)
- ・住宅金融・住宅税制の拡充等
- ・省エネ住宅の普及など質の高い住宅の供給の拡大

中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備

- ・住宅・土地等実物資産(約1,000兆円)の有効利用
 - ・長期優良住宅の建設
 - ・適切な維持管理、流通に至るシステム構築
 - ・適切なリフォーム推進のための市場環境整備
 - ・リバースモーゲージの拡充・活用促進
 - ・高齢者の資産の有効利用

住宅・建築物の耐震改修の促進

政府目標(2020年まで)

『中古住宅流通市場・ リフォーム市場の規模倍増』

中古住宅市場: 4兆円→8兆円

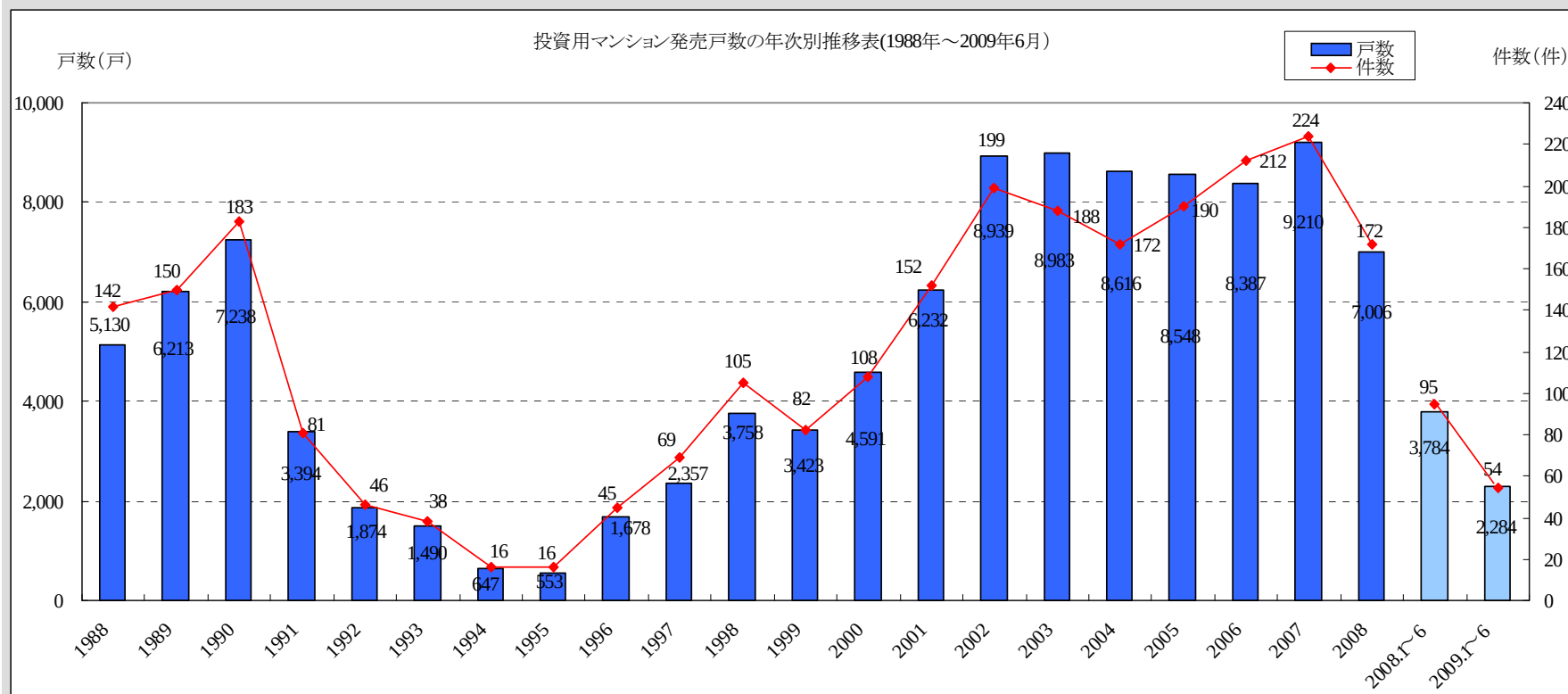
リフォーム市場: 6兆円→12兆円

『耐震性が不十分な 住宅割合を5%に』

既存住宅ストック市場: 約4,950万戸
(耐震性不十分な住宅:
21%→5%へ)

(2010/6/18 閣議決定)

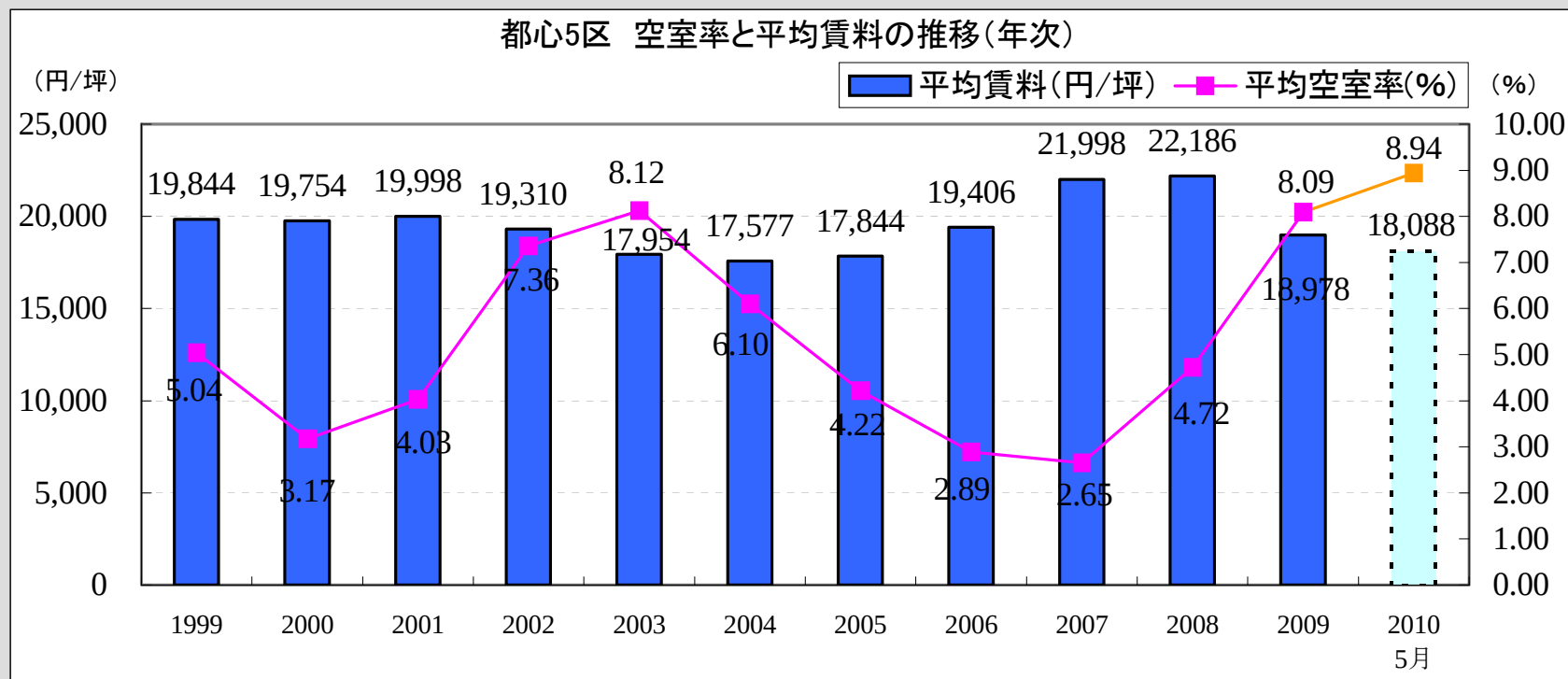
投資用マンションの供給動向 ～09年上期の供給は前年比39.6%減



出所: 不動産経済研究所

首都圏における投資用マンションは、超低金利と都心回帰に加え、賃料収入期待のファンドの購入を背景に、2003年まで順調に供給戸数を増やし続けてきたが、2004年以降は一服、2007年に一旦上昇したものの、2008年には大幅下落に転じた。
直近の2009年上期と2008年上期(1月～6月)を比較すると、件数では41物件・戸数では1,500戸の減少と、いずれも大幅に減少した。

オフィスビル市場① ～空室率上昇と、賃料低下が続く～



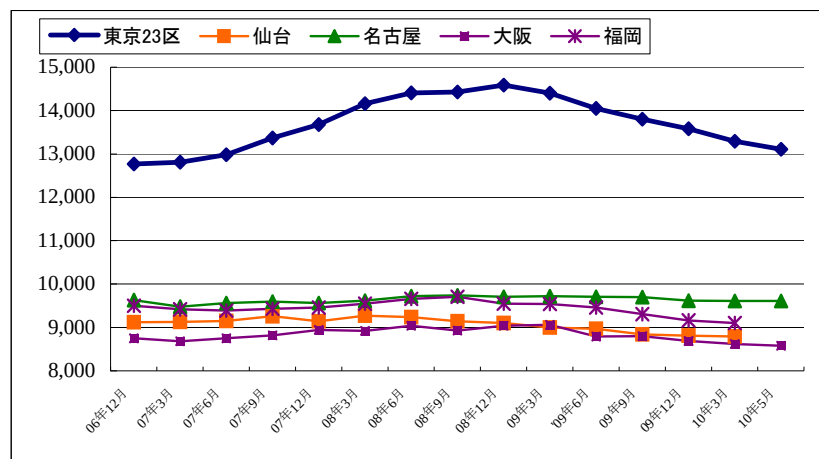
出所:三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」をもとに当社作成

2010年5月の都心5区における空室率は、8.94%となり、2000年以降のピークであった2003年の水準を超えた。
2010年5月の都心5区における平均募集賃料は2009年に引き続き20,000円を下回り、18,088円となった。

オフィスビル市場② ～東京23区エリアの優位性は相対的に高い～

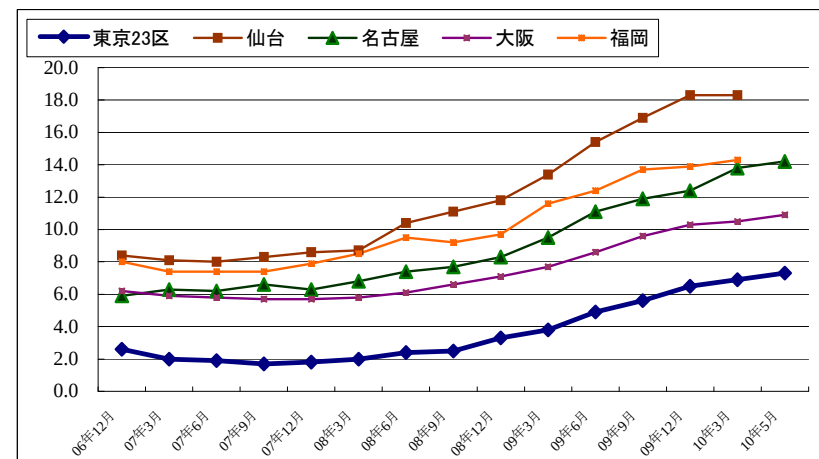
東京23区の平均募集賃料は他都市に比べ高水準

【都市別平均募集賃料の推移】（円）



東京23区の空室率は他都市に比べ低水準

【都市別空室率の推移】（％）



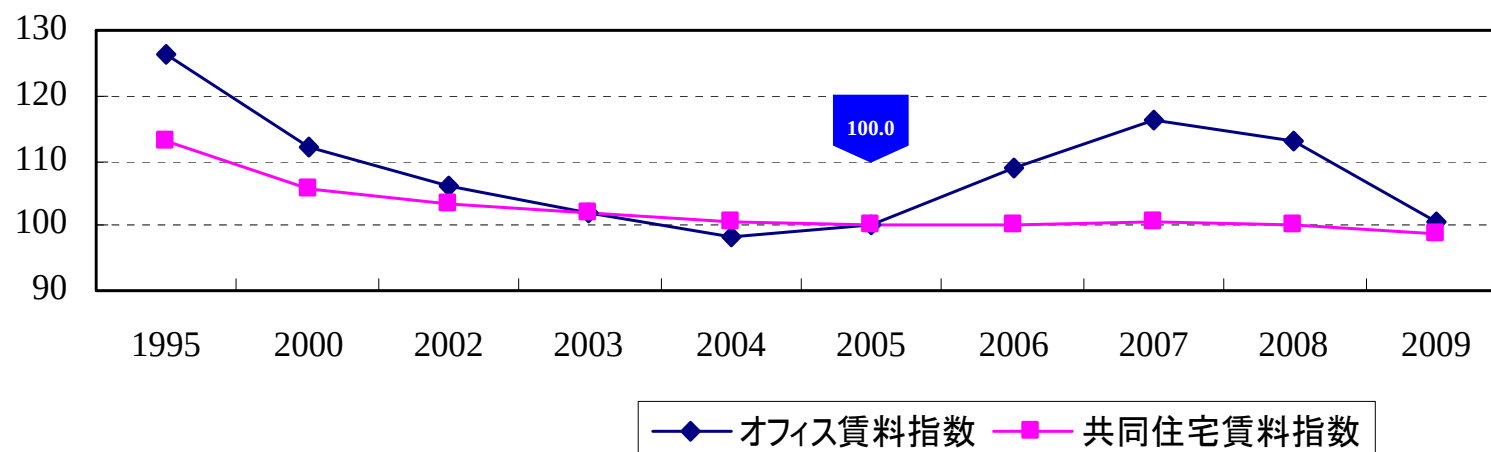
	09年3月	'09年6月	09年9月	09年12月	10年3月	10年5月
東京23区	14,400	14,050	13,800	13,580	13,290	13,110
仙台	9,000	8,970	8,840	8,810	8,790	—
名古屋	9,720	9,710	9,700	9,620	9,610	9,610
大阪	9,060	8,790	8,800	8,690	8,620	8,580
福岡	9,540	9,460	9,310	9,160	9,100	—

	09年3月	09年6月	09年9月	09年12月	10年3月	10年5月
東京23区	3.8	4.9	5.6	6.5	6.9	7.3
仙台	13.4	15.4	16.9	18.3	18.3	—
名古屋	9.5	11.1	11.9	12.4	13.8	14.2
大阪	7.7	8.6	9.6	10.3	10.5	10.9
福岡	11.6	12.4	13.7	13.9	14.3	—

出所:「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成

全国賃料統計 ～オフィス、住宅ともに大幅な下落～

オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【全国】
(2005年を100とする指数)



出所: (財)日本不動産研究所

2009年9月の全国賃料統計では、オフィス賃料指数が全国で前年比-11.2%、共同住宅賃料指数は前年比-1.4%と大幅に下落した。1年後は下落幅が縮小し、オフィスは-3.5%、共同住宅は-0.9%の下落の見通し。
同指数は、2005年を100とする指数であるが、2009年9月末はオフィスは100.6、共同住宅は98.9とほぼ2005年の水準になっている。

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。