



2010年11月期
第1四半期

トーセイ 株式会社 (証券コード: 8923)

2010年11月期第1四半期業績概要

2010年11月期第1四半期トピックス

全社

- 2010年通期予想経常利益の2/3超にあたる、1,499百万円を計上
- 財務基盤の健全性はさらに向上し、自己資本比率は前期末約35.7%から今第1Q末約38.4%へ
- 今期の仕入は、足元まで10物件を新規取得(3月末までの契約ベース案件含む)

流動化

- Restyling案件の、「ルネ鎌倉植木」で12戸を分譲販売。同スキームにおける仕入も推進

開 発

- 収益マンション、「THE パームス日本橋横山町」、「THE パームス国立」、「THEパームス門前仲町」の1棟販売、および「THE パームス潮見」の区分販売を実施
- 4駅5路線の利用が可能なオフィスビル「小石川トーセイビル」が竣工

賃 貸

- 前期～当第1四半期までの棚卸資産の売却促進により、売上は前年同期比減少となったが、売上総利益率は上昇

ファンド

- 出口戦略の実行により、アセットマネジメント受託資産残高は微減の2,000億円※
一方、AMフィー・ディスポジフィー・ファンド関連仲介手数料とも、前年同期比で増収

※にコンサルティング契約等に基づく残高166億円を含んでおります

2010年11月期 第1四半期決算概要

(百万円、%)

	'08.11期 1Q		'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	36,732	100.0	7,776	100.0	8,010	100.0	233	3.0
売上原価	22,097	60.2	5,720	73.6	5,718	71.4	-2	-0.1
売上総利益	14,634	39.8	2,055	26.4	2,292	28.6	236	11.5
販管費	872	2.4	772	9.9	611	7.6	-160	-20.7
営業利益	13,761	37.5	1,283	16.5	1,680	21.0	397	30.9
経常利益	13,452	36.6	1,034	13.3	1,499	18.7	464	44.9
当期純利益	7,739	21.1	643	8.3	876	10.9	232	36.2
EPS(円)	20,538.51		1,707.78		2,213.33		505.55	29.6
ROE(%)	34.1		3.1		3.9		0.8P	
ROA(%)	9.1		0.8		1.4		0.6P	
1人当たり経常利益	66		4		7		3	66.2

ROE: 自己資本当期純利益率

ROA: 総資産当期純利益率

セグメント別業績概要(1)売上高・売上原価

(百万円、%)

売上高	'08.11期 1Q		'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
合計	36,732	100.0	7,776	100.0	8,010	100.0	233	3.0
不動産流動化事業	31,974	87.0	4,751	61.1	334	4.2	-4,416	-93.0
不動産開発事業	2,385	6.5	1,273	16.4	6,048	75.5	4,775	375.1
不動産賃貸事業	844	2.3	895	11.5	682	8.5	-213	-23.8
不動産ファンド事業	313	0.9	190	2.5	323	4.0	132	69.6
不動産管理事業	839	2.3	751	9.7	685	8.6	-65	-8.7
オルタナティブ・インベストメント事業	501	1.4	501	6.4	43	0.5	-457	-91.3
内部取引	-127	-	-587	-	-108	-	478	-

売上原価	'08.11期 1Q		'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	22,097	60.2	5,720	73.6	5,718	71.4	-2	-0.1
不動産流動化事業	18,855	59.0	3,917	82.4	212	63.6	-3,704	-94.6
不動産開発事業	1,967	82.5	983	77.2	4,743	78.4	3,760	382.6
不動産賃貸事業	369	43.8	365	40.8	277	40.7	-87	-24.0
不動産ファンド事業	0	0.0	7	3.9	20	6.3	12	170.5
不動産管理事業	666	79.4	556	74.1	538	78.5	-18	-3.2
オルタナティブ・インベストメント事業	362	72.3	448	89.5	17	41.0	-430	-96.0
内部取引	-125	-	-557	-	-93	-	464	-

セグメント別業績概要(2) 売上総利益・営業利益

(百万円、%)

売上総利益	'08.11期 1Q		'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	14,634	39.8	2,055	26.4	2,292	28.6	236	11.5
不動産流動化事業	13,118	41.0	834	17.6	121	36.4	-712	-85.4
不動産開発事業	418	17.5	290	22.8	1,305	21.6	1,015	349.8
不動産賃貸事業	474	56.2	530	59.2	404	59.3	-125	-23.7
不動産ファンド事業	313	100.0	183	96.1	303	93.7	119	65.4
不動産管理事業	173	20.6	194	25.9	147	21.5	-47	-24.4
オルタナティブ・インベストメント事業	139	27.7	52	10.5	25	59.0	-27	-51.3
内部取引	-2	-	-30	-	-15	-	14	-

営業利益	'08.11期 1Q		'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	13,761	37.5	1,283	16.5	1,680	21.0	397	30.9
不動産流動化事業	13,068	40.9	794	16.7	87	26.1	-706	-89.0
不動産開発事業	347	14.6	244	19.2	1,274	21.1	1,030	421.7
不動産賃貸事業	433	51.3	481	53.7	369	54.1	-111	-23.2
不動産ファンド事業	177	56.7	35	18.5	150	46.4	114	324.7
不動産管理事業	58	7.0	76	10.1	27	4.0	-48	-63.7
オルタナティブ・インベストメント事業	117	23.4	39	7.8	15	35.6	-23	-60.2
本社経費等	-440	-	-386	-	-244	-	142	-

バランスシート要旨(資産の部)

(百万円)

	2009年 11月末	減少	増加	2010年 2月末
資産合計	62,235	-2,510		59,724
現金及び預金	7,890	-437 ※1		7,452
棚卸資産 (不動産)	37,363	※2 5,005	※2 3,430	35,788
固定資産(不動産)	12,773	28	0	12,746
その他資産	4,208	-471		3,736

現預金の減少(※1)

・第1四半期は、利益計上・保有物件売却に伴う増加要因に対し、新規物件取得・有利子負債返済・配当金の支払などにより前期末比4億円減少。

棚卸資産の減少(※2)

・新規の仕入・新築物件の建築に取り組む一方で、売却の促進を行った結果、前期比末15億円減少
 ー増加要因: 新規仕入18億円、新築物件建築費14億円、バリューアップ費用等2億円
 ー減少要因: 物件売却49億円、減価償却費1億円

バランスシート要旨(負債・純資産の部)

(百万円)

	2009年 11月末	減少	増加	2010年 2月末
負債・純資産合計	62,235	-2,510		59,724
有利子負債	35,292	7,603	4,947	32,635
有利子負債 (短期)	16,184	※2 2,807	※1 3,240	16,617
有利子負債 (長期)	19,107	※1 4,796	※2 1,707	16,018
その他負債	4,689	-532		4,156
純資産	22,253	※3 678		22,932
自己資本比率	35.7	※4 2.7		38.4

有利子負債(※1、※2):総額は26億円減少。一方、新規仕入に係る融資は堅調

- ・短期: 一増加要因:長期借入金→1年内返済予定32億円
一減少要因:売却返済18億円、資金長期化2億円、
約定返済5億円、その他3億円
- ・長期: 一増加要因:新規借入(物件購入・建築費)15億円、資金長期化2億円
一減少要因:長期借入金→1年内返済予定32億円、売却返済15億円

**純資産の増減
(※3)**

- ・第1四半期の利益計上から支払配当金の差引き6億円が増加。

**自己資本比率の上昇
(※4)**

- ・前期末と比較し、総資産圧縮と自己資本の積上げにより、2.7ポイント上昇。

※1は、長期から短期有利子負債への振替額3,240百万円、※2は短期から長期有利子負債への振替額197百万円を含めて表示しています。

棚卸資産の内訳

(百万円)

2010年2月期末 棚卸資産残高	35,788
---------------------	--------

想定売上規模	40,564
--------	--------

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	12,523 (18件)	15,426 (7件)	➡	13,966	17,288	31,255
マンション	5,202 (7件)	1,850 (3件)	➡	6,394	1,968	8,362
戸建	— (—)	— (—)	➡	—	—	—
その他	786 (6件)	— (—)	➡	946	—	946
合計	※1 18,511 (31件)	※1 17,276 (10件)		21,307	19,257	40,564

※ 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。

※1 上記棚卸資産は、第1四半期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

(百万円)

	'08.11期 1Q	'09.11期 1Q①	'10.11期 1Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	20,101	3,338	※1 2,359	-979
税引前当期純利益	13,642	1,034	1,500	466
減価償却費	111	106	87	-18
資産及び負債の増減額	8,886	3,016	1,024	-1,991
その他	-2,539	-818	-253	565
投資活動によるキャッシュフロー	1,392	-313	0	312
固定資産の増減額	543	-18	-1	17
投資有価証券の増減額	0	0	3	3
その他	848	-294	-2	292
財務活動によるキャッシュフロー	-13,871	-4,833	-2,815	2,017
社債・借入金の増減額	-13,149	-4,540	※2 -2,656	1,884
株式発行による収入	0	0	0	0
配当金支払い	-721	-292	-159	133
現金・現金同等物の増減額	7,622	-1,808	-457	1,351
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	12,804	5,545	7,432	1,886

営業活動における キャッシュフロー ※1

第1四半期の税引前利益計上額15億円および棚卸資産の減少(売却)等により、23億円の営業CFを計上

財務活動によるキャッシュフロー ※2

※2借入金 は 物件の販売促進により、返済を進展。なお、増減額は以下の金額を含みます。

短期借入金、1年以内返済予定借入金の増減額
+433百万円

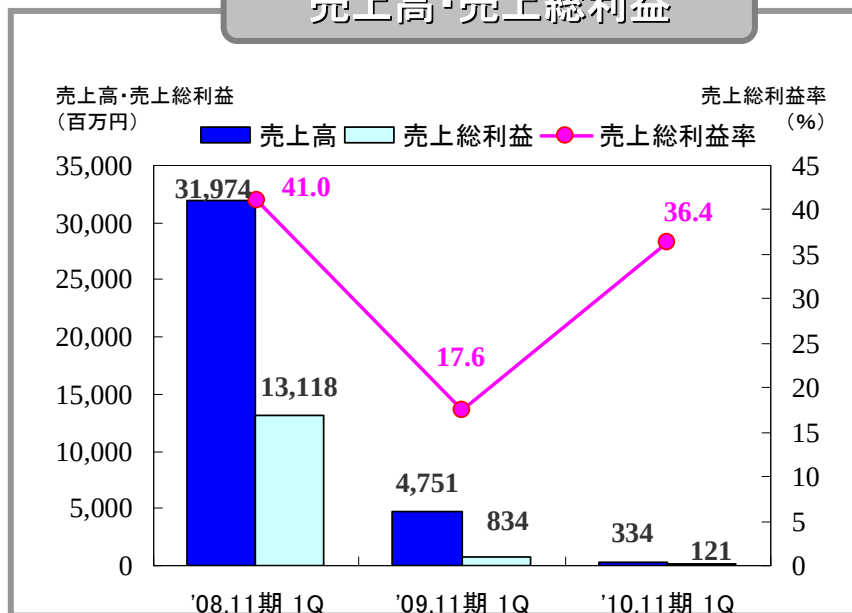
長期借入金の増減額
-3,089百万円

(新規物件取得資金は全て長期借入金で調達)

不動産流動化事業

Restyling事業物件の区分販売を行い、高い利益率を確保
仕入においても、同スキームの賃貸マンションを複数取得

売上高・売上総利益



■主な販売物件

ルネ鎌倉植木



■主な仕入物件(契約ベースの物件を含む)

>Restyling 案件



グリーンハウス白金台

- ◆グリーンハウス白金台
 - ・「白金台」駅徒歩3分の好立地に所在する高級マンション
 - ・都心の主要各駅へのアクセスは15分以内
 - ・戸あたり専有面積170㎡超を確保した資産性と希少性
 - ・1フロア1住戸の構成で、高い防犯性、独立性を確保
 - ・4面採光の広々としたリビング



コンフォール四谷

- ◆コンフォール四谷
 - ・東京メトロ「四谷三丁目」駅など都心の主要路線3駅が徒歩圏内
 - ・都心にありながら閑静な街並みに所在するオフィス・住宅の複合ビル
 - ・セキュリティの強化、利便性の向上に加え「塔のオブジェ」・「大地のオブジェ」を配し華やかな雰囲気演出



エコロジー落合

新規事業スキーム「Restyling」事業を推進

環境対応も含めた多彩なバリューアッププランを実践

Restyling事業のバリューアップ事例

事例：ルネ鎌倉植木

ECO



植栽を配置した憩いの場
「オープンテラスガーデン」



環境に優しい再生素材を
活用したエコデッキ

before



After



壁などが劣化した駐輪場を、エコフェンス等で再生

ART



オブジェをアクセントに用い
エントランスのクオリティを演出

Security・Convenience



防犯カメラ設置で
セキュリティ向上



宅配ボックス配置で
利便性もアップ

事例：コンフォール四谷



オブジェを設置したエントランス



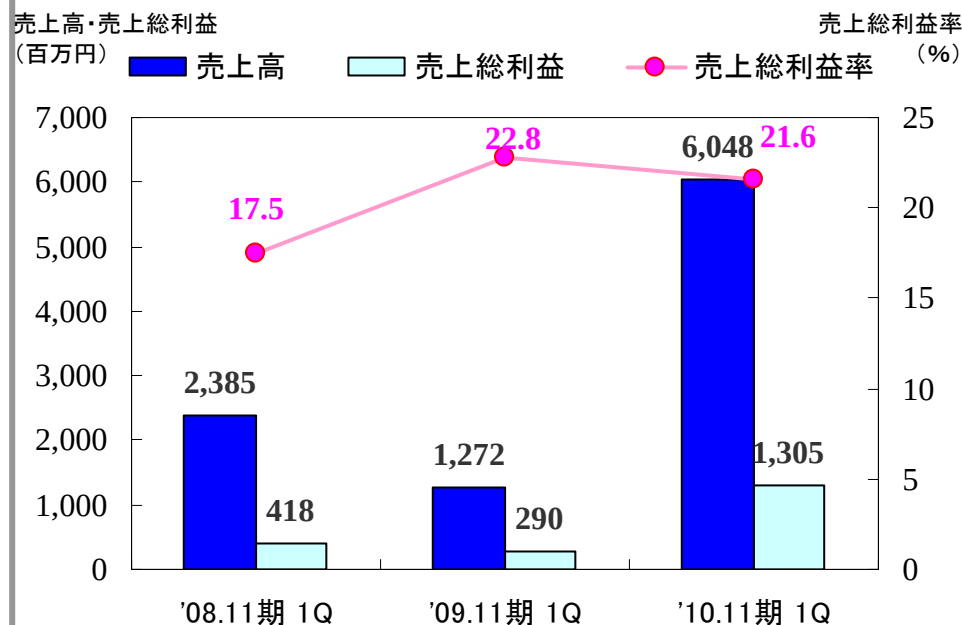
カラーモニター付き
(オートロック)インターホン

その他事例：高遮音性の二重床、共用部オートロック他

不動産開発事業

収益マンション3物件の一棟販売等により、第1四半期の全社売上総利益の6割を計上
新規オフィスが竣工したほか、レジ系の開発用土地仕入も実施

売上高・売上総利益



■ 主な販売物件



■ 新規竣工物件



【販売】

- ・J-REIT、投資運用会社等に、3物件の収益マンション(上記)を販売。
- ・THE パームス潮見は、区分により販売が進展

【新規竣工】

- ・4駅5路線が利用可能な小石川トーセイビル竣工
- ・駅前の大通りに面した外観は、ガラスカーテンウォールにイエローのアクセントカラー
- ・共用部の照明にはLEDを多数採用し、エネルギー使用量を削減

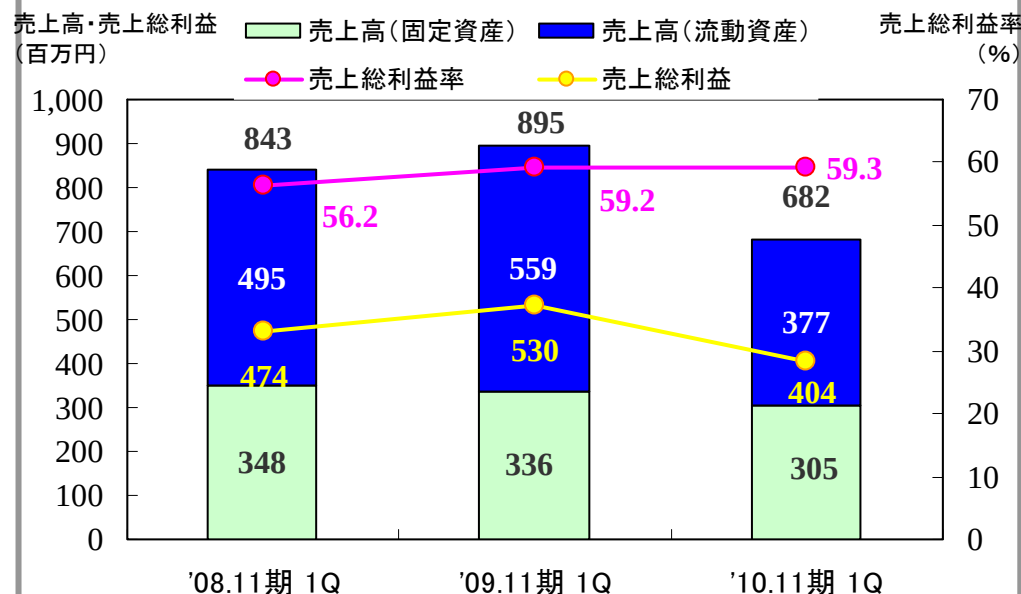
【仕入】

- ・分譲マンション・戸建開発用地として、土地4物件を契約

不動産賃貸事業

棚卸資産売却の推進により収益は減少 一方、売上総利益率は上昇

売上高・売上総利益



※売上高は、内部売上高を含みます。
(08年第1四半期 11百万円、09年第1四半期 10百万円、10年第1四半期 11百万円)

総物件数:43棟

(前年同期末比-5棟)

・流動資産:24棟

(前年同期末比-2棟)

・固定資産:19棟

(前年同期末比-3棟)

・流動資産の賃料は、収益物件の売却により減少。

・一方で、Restyling事業の取得物件が収益に寄与。

・賃貸仲介業者とのネットワーク
拡張・強化によりテナントリー
シングに注力

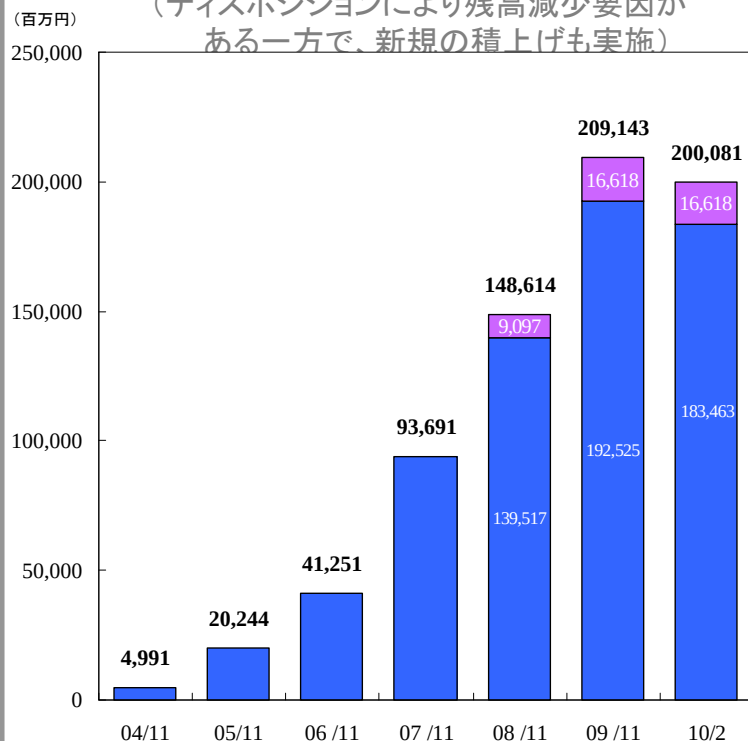
※物件数は第1Q期末時点における賃貸物件を表示

不動産ファンド事業

出口戦略の実行により、アセットマネジメント受託資産残高は微減の2,000億円
収益面では、AMフィーが伸張し、ディスポジションフィー、仲介手数料等も増加

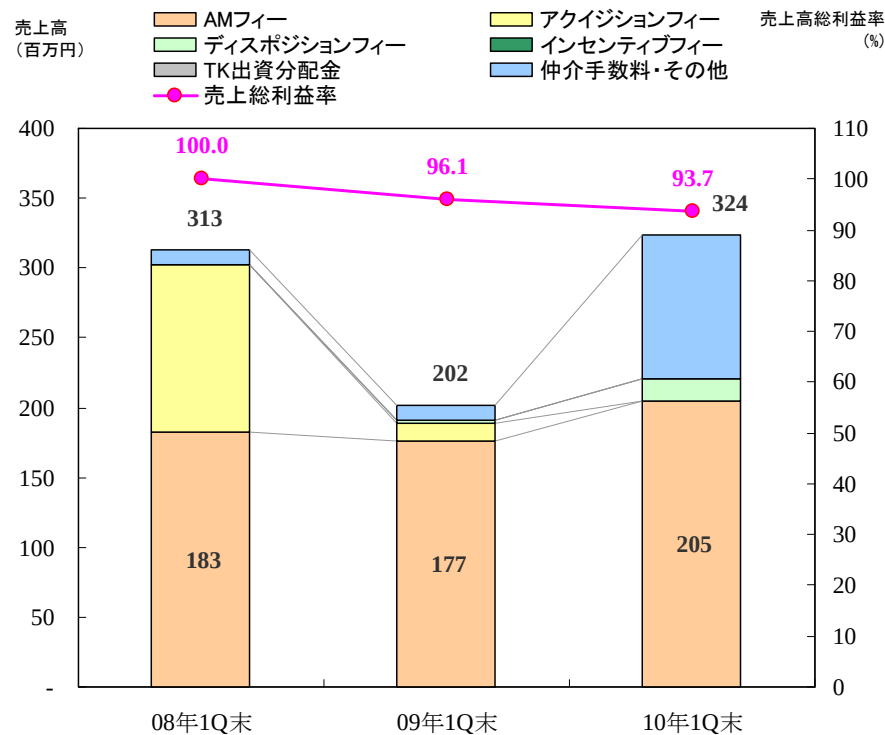
AM受託資産残高の推移

(ディスポジションにより残高減少要因がある一方で、新規の積上げも実施)



※08年11月末、09年11月末及び10年2月末のAM受託資産残高は、コンサルティング契約等に基づく残高(図の紫色部分)を含んでおります。
※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。

フィー収入の内訳



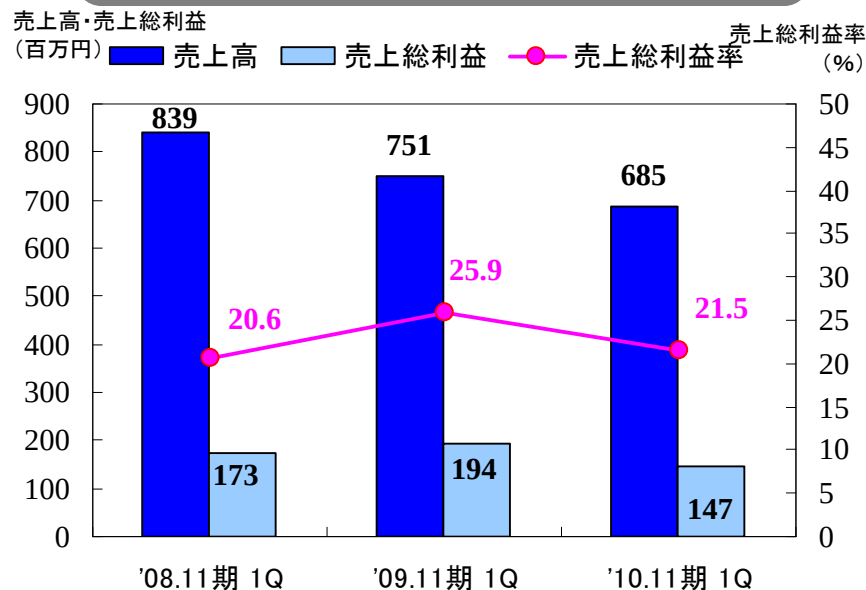
※売上高は、内部売上高を含みます。
(08年第1四半期 4百万円、10年第1四半期 18百万円)

不動産管理事業 ・ オルタナティブインベストメント事業

不動産管理事業 : 工事収入等の減少で減収減益だが、管理棟数は増加
オルタナティブインベストメント事業 : 保有物件の賃料収益確保に注力

■不動産管理事業

改修工事収入の減少等で減収減益だが、
管理棟数は前年同期末比11棟増加

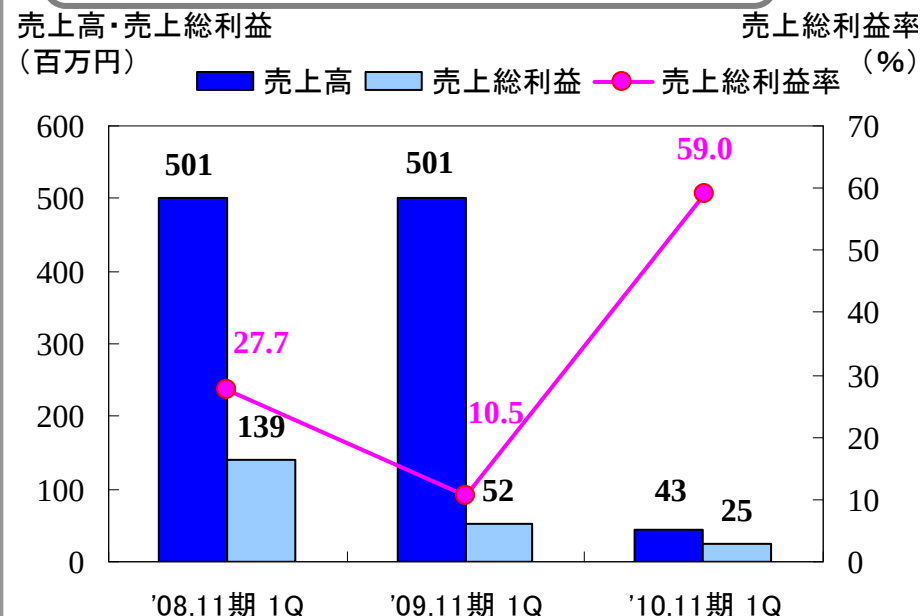


※売上高は、内部売上高を含みます。
('08年第1四半期 110百万円、'09年第1四半期 135百万円、'10年第1四半期 78百万円)

- 管理棟数481棟(前年同期末比+11棟)
- オフィス他306棟(前年同期末比+3棟)
- 住居175棟(前年同期末比+8棟)

■オルタナティブインベストメント事業

保有物件の賃料確保に注力



※売上高は、内部売上高を含みます。('09年第1四半期 441百万円)

代物弁済にて取得済み物件においてリーシング・
コンバージョン等のバリューアップを実施

2010年11月期の事業計画('10/1/12発表予想から変更無し)

(百万円)

	2008年11月期		2009年11月期①		2010年11月期(見込)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	—
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	—
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。

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。