



2006年11月期
第3四半期

トーセイ株式会社（証券コード：8923）

I .2006年11月期 第3四半期業績概要

業績概要(連結)

(百万円、%)

	2005年11月期第3四半期		2006年11月期第3四半期		増減		2006年6月～8月
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		比率	(連結)
売上高	15,831	100.0	22,626	100.0	6,794	42.9	4,881
売上原価	11,606	73.3	15,254	67.4	3,648	31.4	3,084
売上総利益	4,225	26.7	7,371	32.6	3,146	74.5	1,796
販管費	890	5.6	1,473	6.5	583	65.5	491
営業利益	3,334	21.1	5,897	26.1	2,563	76.9	1,305
経常利益	2,932	18.5	5,482	24.2	2,550	87.0	1,169
四半期純利益	1,554	9.8	2,874	12.7	1,319	84.9	609
EPS(円)(潜在株式調整後)	4,497.01		7,829.04		3,332.03	74.1	
ROE(%)	20.9		24.3		+3.4P		
ROA(%)	4.6		5.7		+1.1P		
1人当たり経常利益	29		44		15	51.7	

業績概要(単体)

(百万円、%)

	2005年11月期第3四半期		2006年11月期第3四半期		増減		2006年6月～8月
	(単体)	構成比	(単体)	構成比		比率	(連結)
売上高	15,338	100.0	21,051	100.0	5,713	37.2	4,367
売上原価	11,414	74.4	14,339	68.1	2,925	25.6	2,702
売上総利益	3,924	25.6	6,712	31.9	2,788	71.1	1,665
販管費	788	5.1	1,104	5.2	316	40.1	360
営業利益	3,135	20.4	5,607	26.6	2,471	78.8	1,305
経常利益	2,743	17.9	5,230	24.8	2,487	90.7	1,185
四半期純利益	1,449	9.4	2,768	13.2	1,319	91.1	627
EPS(円)(潜在株式調整後)	4,190.71		7,540.62		3,349.91	79.9	
ROE(%)	19.6		23.7		+4.1P		
ROA(%)	4.3		6.1		+1.8P		
1人当たり経常利益	44		74		25	68.2	

セグメント別業績概要(売上高・売上原価)

(百万円、%)

売上高	2005年11月期3Q		2006年11月期3Q		増減		2006年6月～8月	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率	(連結)	構成比
合計	15,831	100.0	22,626	100.0	6,794	42.9	4,881	100.0
不動産流動化事業	10,186	64.3	15,192	67.1	5,006	49.1	3,358	68.8
不動産開発事業	3,732	23.6	3,587	15.9	-145	-3.9	291	6.0
不動産賃貸事業	1,186	7.5	1,244	5.5	57	4.9	439	9.0
不動産ファンド事業	251	1.6	1,085	4.8	833	331.4	300	6.2
不動産管理事業	308	1.9	1,331	5.9	1,023	332.2	529	10.9
オルタナティブ・インベストメント事業	204	1.3	326	1.4	121	59.5	9	0.2
内部取引	-37	-	-141	-	-103	-	-49	-1.0

売上原価	2005年11月期3Q		2006年11月期3Q		増減		2006年6月～8月	
	(連結)	売上原価率	(連結)	売上原価率		増減率	(連結)	売上原価率
合計	11,606	73.3	15,254	67.4	3,648	31.4	3,084	63.2
不動産流動化事業	7,792	76.5	10,999	72.4	3,206	41.2	2,284	68.0
不動産開発事業	3,182	85.3	2,845	79.3	-337	-10.6	248	85.0
不動産賃貸事業	438	36.9	517	41.5	78	18.0	180	41.0
不動産ファンド事業	1	0.7	1	0.1	-0	-37.2	0	0.0
不動産管理事業	227	73.9	1,015	76.3	788	345.9	416	78.6
オルタナティブ・インベストメント事業	1	0.7	6	2.1	5	353.2	0	0.0
内部取引	-37	-	-130	-	-92	-	-44	-

※不動産管理事業の2005年11月期の業績については上半期が非連結だったため、3ヶ月分の数字を記載しています。

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	2005年11月期3Q		2006年11月期3Q		増減		2006年6月～8月	
	(連結)	売上総利益率	(連結)	売上総利益率		増減率	(連結)	売上総利益率
合計	4,225	26.7	7,371	32.6	3,146	74.5	1,796	36.8
不動産流動化事業	2,393	23.5	4,193	27.6	1,799	75.2	1,074	32.0
不動産開発事業	549	14.7	741	20.7	192	35.0	43	15.0
不動産賃貸事業	748	63.1	727	58.5	-20	-2.8	259	59.0
不動産ファンド事業	249	99.3	1,084	99.9	834	333.8	300	100.0
不動産管理事業	80	26.1	315	23.7	235	293.5	113	21.4
オルタナティブ・インベストメント事業	203	99.3	319	97.9	116	57.3	9	100.0
内部取引	0	-	-10	-	-10	-	-4	-

営業利益	2005年11月期3Q		2006年11月期3Q		増減		2006年6月～8月	
	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率		増減率	(連結)	営業利益率
合計	3,334	21.1	5,897	26.1	2,563	76.9	1,305	26.8
不動産流動化事業	2,271	22.3	4,067	26.8	1,795	79.1	1,025	30.5
不動産開発事業	453	12.1	583	16.3	130	28.8	-1	-0.4
不動産賃貸事業	678	57.2	702	56.5	24	3.6	250	56.9
不動産ファンド事業	217	86.4	887	81.8	670	308.6	224	74.7
不動産管理事業	22	7.3	92	7.0	70	313.0	36	6.9
オルタナティブ・インベストメント事業	186	91.3	297	91.2	110	59.3	-1	-16.8
本社経費等	-495	-	-734	-	-239	-	-228	-

バランスシート要旨(連結-1)

(百万円、%)

	2006年11月期 中間(連結)	減少	増加	2006年11月期 第3四半期(連結)
資産合計	48,240	49,863	61,787	60,164
現金及び預金	8,307	36,355	36,759	8,711
棚卸資産(不動産)	28,557	2,534	7,850	33,873
(有)ペガサス・キャピタル	0	1	5,796	5,795
固定資産(不動産)	6,602	22	9	6,589
その他資産	4,772	5,258	5,681	5,195
(内ファンド関連出資金)	(460)	(273)	(11)	(198)

順調に進む仕入

- 78億円の棚卸資産増加のうち、新規物件仕入は67億円(簿価)。これは将来売上約109億円分に相当。
- 今期仕入目標178億円を達成。

現在の棚卸資産は

- 予想売上約52,436百万円に相当(銀座ウォールビル予想売上約13,000百万円を加えると約65,436百万円の売上規模に相当)

REIT用物件を確保

- 来期上場を目指す当社REITへ向け、約58億円分の物件を確保。

バランスシート要旨(連結-2)

(百万円、%)

	2006年11月期 中間(連結)	減少	増加	2006年11月期 第3四半期(連結)
負債・純資産合計	48,240	14,403	26,327	60,164
有利子負債(短期)	9,886	1,708	*2,436	10,614
有利子負債(長期)	17,703	*1,687	12,452	28,468
その他負債	5,893	10,949	10,770	5,714
純資産	14,756	59	670	15,367
自己資本比率	30.59			25.54

自己資本比率の減少

⇒不動産流動化事業・不動産開発事業の仕入が進み、棚卸資産が増加。
仕入資金の調達に伴う、金融機関からの借入金が増加したことにより、自己資本比率が減少。

*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1,125百万円(内社債12百万円)が含まれております。

棚卸資産の内訳

(百万円)

2006年11月期第3四半期
棚卸資産残高

33,873



想定売上規模

52,436

※REIT用物件として(有)ペガサス・キャピタルが保有する5,795百万円を除く

銀座ウォールビル

13,000

想定売上規模
(銀座ウォールビルを含む合計)

65,436

➤ 棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	棚卸資産			売上規模		想定 売上規模
	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	12,381	7,282	➡	15,514	10,889	26,403
マンション	3,163	9,977	➡	3,855	20,845	24,700
戸建住宅	0	0	➡	0	0	0
その他	1,070	0	➡	1,333	0	1,333
合計	16,614	17,259	➡	20,702	31,734	52,436

キャッシュフロー計算書要旨

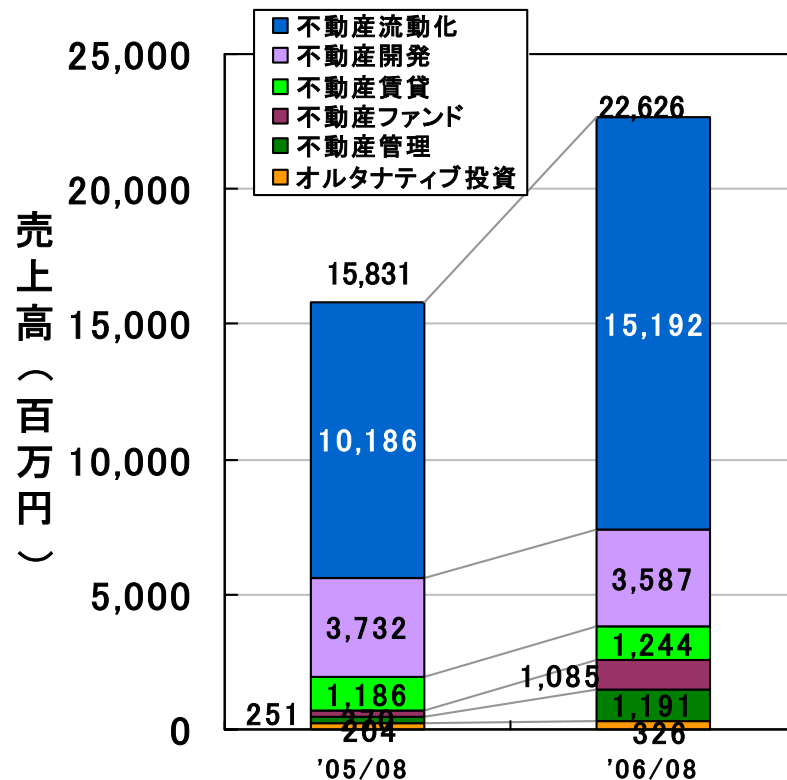
(百万円)

	2005年11月期 第3四半期(連結)	2006年11月期 第3四半期(連結)	増減
営業活動によるキャッシュフロー	-4,187	-9,410	-5,222
税引前当期純利益	2,934	5,483	2,548
減価償却費	196	142	-53
資産及び負債の増減額	-6,428	-13,419	-6,990
その他	-889	-1,616	-726
投資活動によるキャッシュフロー	-601	557	1,158
固定資産の取得による支出	-143	-47	95
投資有価証券の増減額	-496	708	1,205
その他	38	-103	-142
財務活動によるキャッシュフロー	7,540	14,874	7,333
社債・借入金の増減額	7,505	10,698	3,193
配当金支払い	-40	-155	-114
株式発行による収入	75	4,330	4,255
現金・現金同等物の増減額	2,751	6,021	3,269
連結範囲の変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	15	-	-15
現金及び現金同等物の期首残高	2,600	2,530	-69
第3四半期末残高	5,366	8,551	3,185

セグメント別売上高構成比(連結)

不動産市場の流動性の高まりから流動化事業を主軸とした、
事業ポートフォリオを構築

セグメント別売上高(連結)



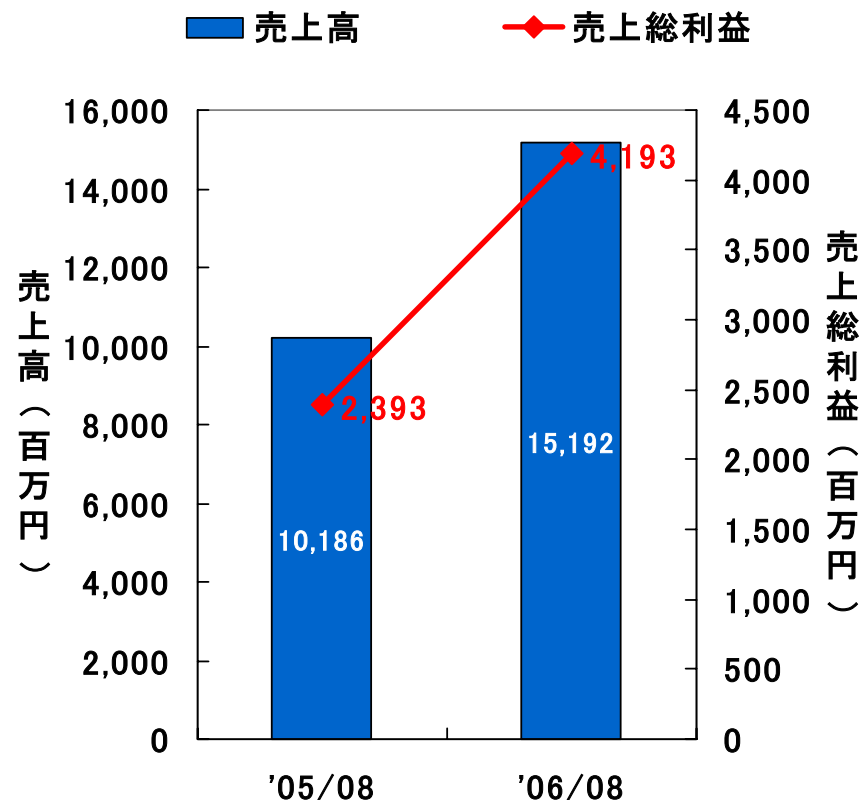
- 不動産市場の流動性の高まりにより不動産流動化事業の顕著な成長をベースに収益計上を実現
- ラインアップ増加による幅広い種類の物件開発への取り組み
- ファンド運用資産残高拡大によるフィー収入増加
- 自社組成ファンド以外の不動産ファンドのアセットマネジメントも受託
- 優良固定資産の保有による不動産賃貸事業からの安定収益

※連結売上高合計、および各セグメントの売上高は内部売上高を差し引いた数値です。

不動産流動化事業

予想を上回る不動産市場の活況により
不動産流動化事業のマーケットは好調

不動産流動化事業 売上高・売上総利益



◆第3四半期の主な販売実績

- 2006年6月～8月の不動産流動化事業売上高 3,358百万円(前期 1,379百万円)
- 都心以外都区部(計4件)
 - ・ オフィス: 4件

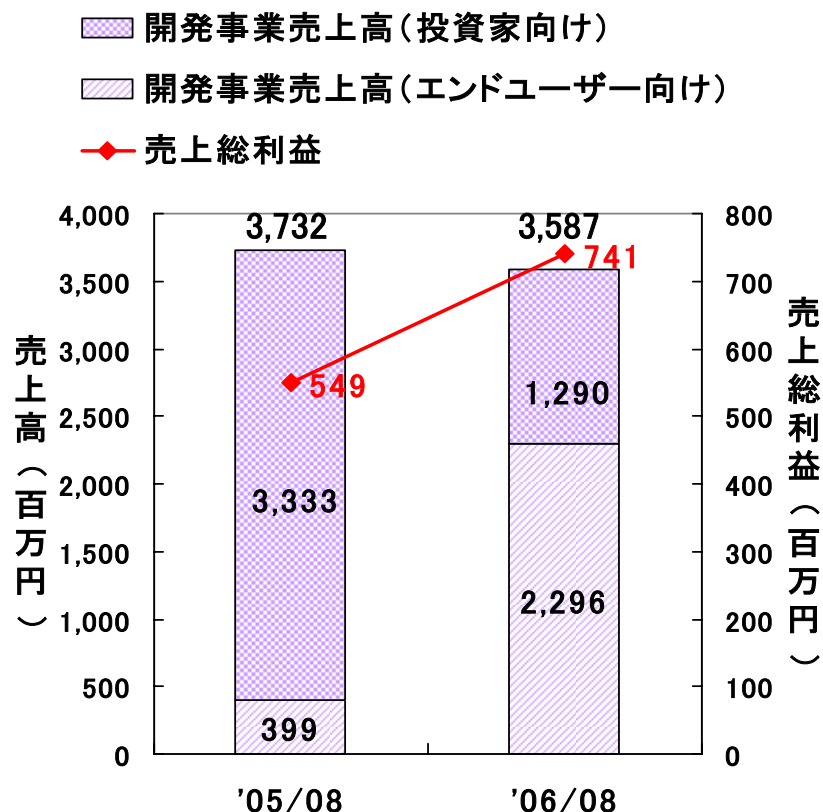
◆第3四半期の主な仕入実績

- 都心以外都区部(計5件)
 - ・ オフィス: 3件
 - ・ マンション: 1件
 - ・ その他: 1件

不動産開発事業

不動産開発事業は、トーセイのモノづくりへのこだわり
(開発分譲事業と開発型流動化事業を統合)

➤不動産開発事業 売上高・売上総利益



◆第3四半期の主な販売実績

- 2006年6月～8月の不動産開発事業売上高 291百万円(前期 399百万円)

(個人向け分譲物件)

- THEプレミアムコート大田中央
大田区中央に1983年以降最大の戸建開発
総戸数43宅地引渡し完売
- THEパームス用賀
多彩な間取りや天井高(一部)3mなど、快適さを追求
したデザイナーズマンション。総戸数25戸
- THEパームス世田谷桜
緑豊かで閑静な高台の住宅街に位置する、総戸数
108戸の環境配慮型マンション。
竣工平成19年2月末予定。現在52戸契約済み。

◆第3四半期の主な仕入実績

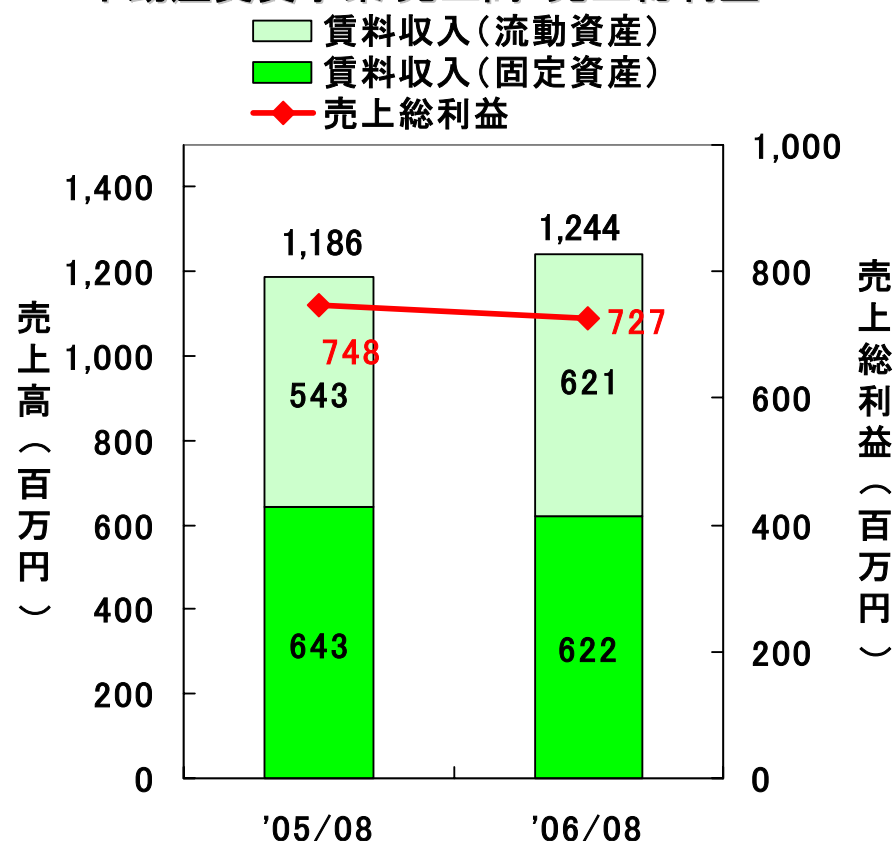
- 小川町3丁目ビル計画
- 大田マンション計画
- 竹ノ塚マンション計画

(計3棟)

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する

不動産賃貸事業 売上高・売上総利益



不動産賃貸事業の概況

- 2006年6月～8月の不動産賃貸事業売上高 439百万円(前期 413百万円)
- 保有総物件数:51棟
- 流動資産:33棟
不動産流動化事業用の物件であり、最終的には売却を目的としているが、売却が完了するまでは貴重な賃料収入源
- 固定資産:18棟(倉庫・駐車場等3棟含む)
安定収入源として優良物件保有

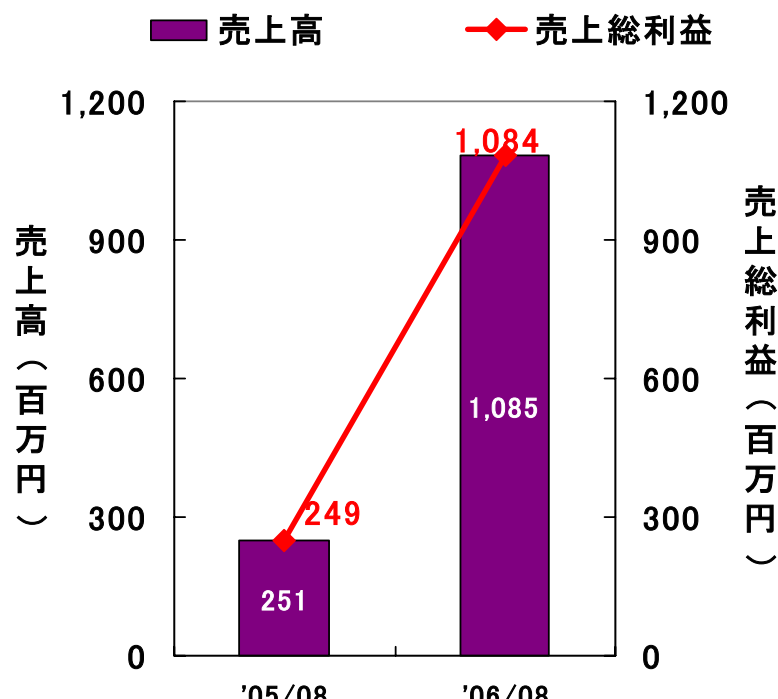
主な賃料収入資産

- 目黒トーセイビル(固定)
- 高輪トーセイビル(固定)
- 湯島1丁目(流動)
- 新田倉庫(流動)

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
運用資産残高伸長によるフィー収入増

不動産ファンド事業売上高・売上総利益

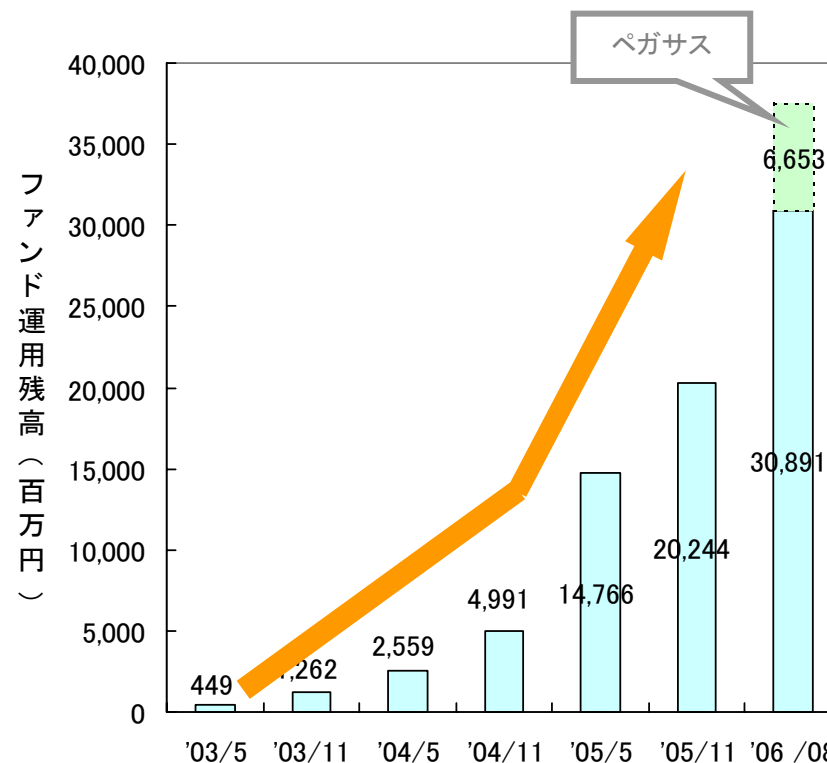


不動産ファンド事業の概況

2006年6月～8月の不動産ファンド事業売上高
300百万円(前期 119百万円)

※ 2006年8月の売上高は内部売上高736千円を含みます。

ファンド運用資産残高



不動産ファンド事業 ファンドタイプ別資産規模

投資家層の拡大と商品ラインナップの多様化を推進

既存ファンドのラインナップ

	エクイティ出資者	資産残高	
		2006年11月期 中間期末	2006年11月期 第3四半期末
アルゴ・ファンドⅡ	個人富裕層・国内機関投資家・当社	809百万円	EXIT
ポセイドン・ファンド	外資系金融機関・当社	6,265百万円	1,322百万円
REO・ファンド	外資系金融機関	970百万円	970百万円
エムズ・ファンド	国内事業会社	2,560百万円	EXIT
ヘリオス・ファンド	外資系投資ファンド	10,337百万円	10,337百万円
ガイア・ファンド	外資系投資ファンド	10,157百万円	10,157百万円
イリス・ファンド	国内金融機関	2,725百万円	3,050百万円
MCR1ファンド	外資系投資ファンド		3,453百万円
MCR2ファンド	外資系投資ファンド	1,600百万円	1,600百万円
不動産ファンド合計		35,424百万円	30,891百万円
ペガサス・キャピタル	(REIT用)		6,653百万円

合計 37,545百万円

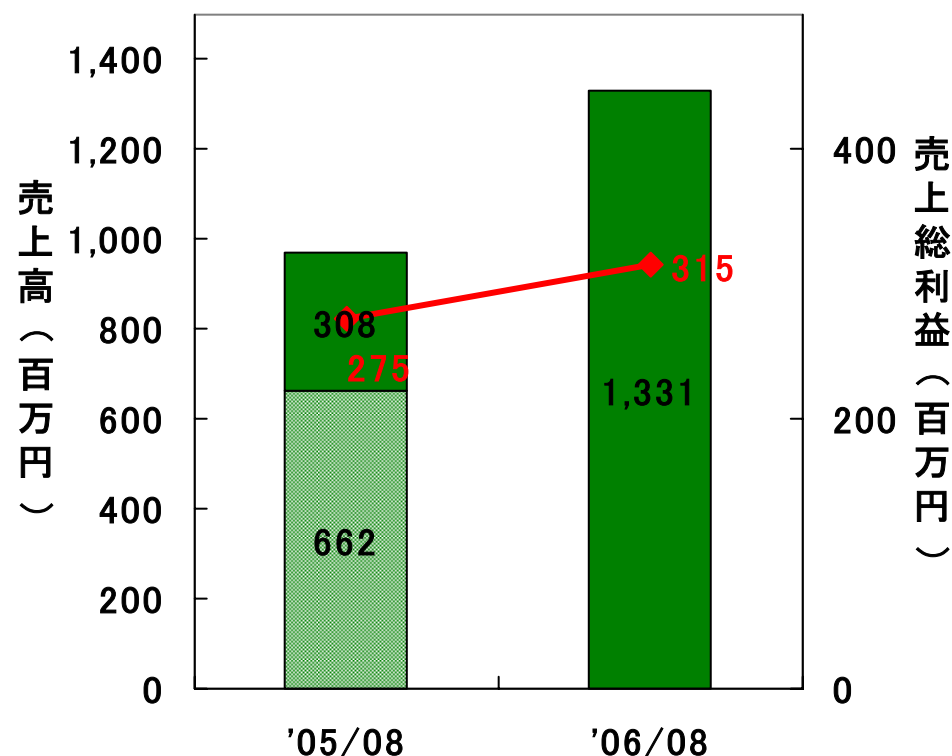
不動産管理事業

ビルオーナーの変更に伴う解約が見られる中、
トーセイ・コミュニティの営業努力により管理棟数は6～8月で10棟増加

不動産管理事業 売上高・売上総利益

■ 売上高

◆ 売上総利益



◆第3四半期の主な管理実績

- 2006年6月～8月の不動産管理事業売上高 529百万円(前期 270百万円)
- 管理棟数428件
(ビル:303件、マンション:125件)
うち、80%以上が当社グループ以外からの受託

※左記売上高・売上総利益推移グラフにおいて、2005年11月期は上半期が非連結だったため、該当期間については参考値としてトーセイ・コミュニティ(株)の2005年中間実績(売上高662百万円・売上総利益195百万円)を折り込んでいます。

※左記売上高は内部売上高を含みます。

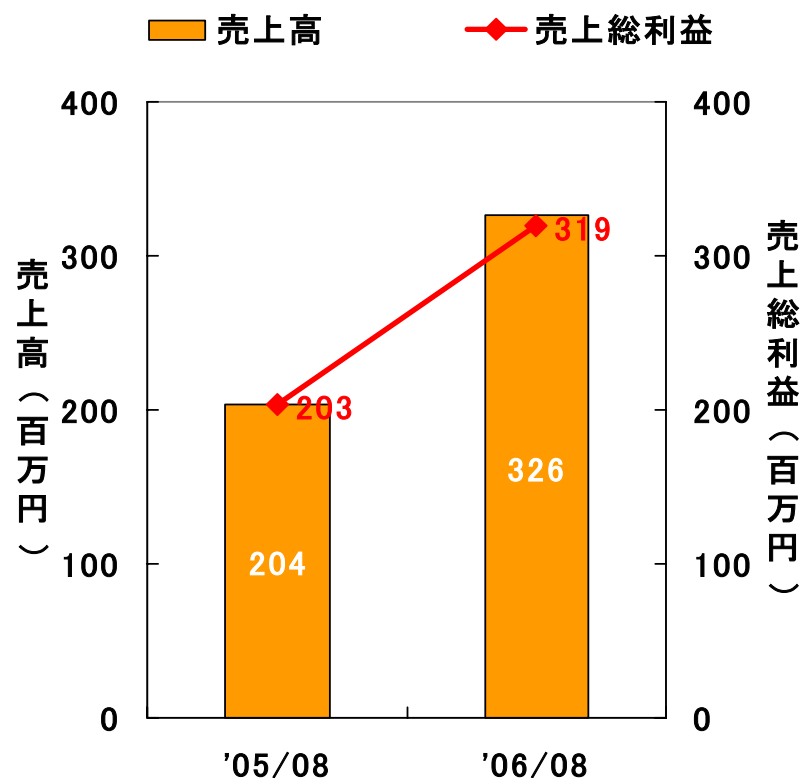
2005年8月 37百万円

2006年8月 140百万円

オルタナティブインベストメント事業

不動産担保付債権ファンドが当初計画を上回る価格でクローズを迎えたことにより、計画以上のインセンティブ及び配当収入を実現

➤オルタナティブインベストメント事業 売上高・売上総利益



◆第3四半期の主な実績

➤ 2006年6月～8月のオルタナティブインベストメント事業売上高 9百万円(前期 204百万円)

債権
回収

ヘスティア・キャピタル (組成日: 2005年9月27日)

不動産担保付債権ファンド

債権残高 508百万円

再生
配当

イカロス・キャピタル (設立日: 2005年4月28日)

東京温泉株式会社再生支援

債権残高 1,129百万円

債権
回収

メティス・キャピタル (設立日: 2006年7月14日)

不動産担保付債権ファンド

債権残高 778百万円

通期の業績予想(単体・連結)

(百万円、%)

	2006年11月期 連結				2006年11月期 単体			
	第3四半期実績		期末予想		第3四半期実績		期末予想	
		達成率		前期比		達成率		前期比
売上高	22,626	89.2	25,357	43.7	21,051	90.8	23,191	37.8
経常利益	5,482	109.3	5,017	69.0	5,230	108.9	4,802	73.2
当期純利益	2,874	109.8	2,617	64.4	2,768	109.5	2,528	69.1

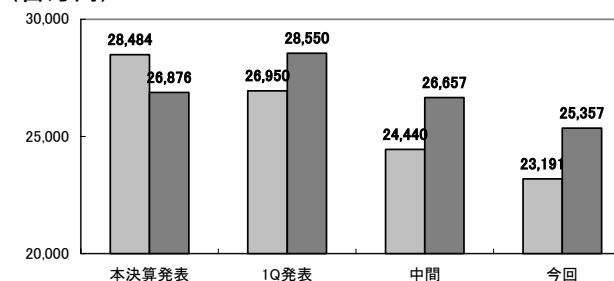
業績予想のポイント

- 不動産流動化事業において販売物件の売却時期の見直しを変更したことにより、減収・減益
- 不動産流動化事業において、物件の売却価格が予定を上回ったことにより、増益
- 不動産ファンド事業において、物件のEXITに伴い、仲介手数料が入ったことにより増益
- 販管費の削減等、コストダウンに努めたことにより、増益に寄与

売上高

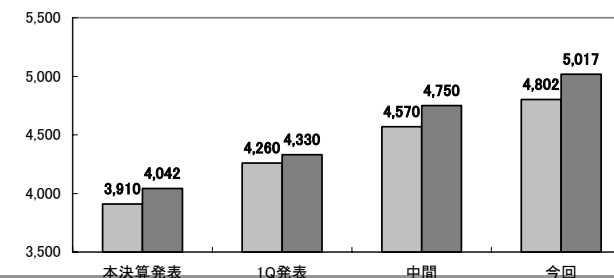
■ 連結
■ 単体

(百万円)



経常利益

■ 連結
■ 単体



Ⅱ.新企業理念

新企業理念体系

企業グループの存在意義に対する認識を共有するとともに
企業グループとしての方向性を明確にすべく
『新企業理念体系』を制定

存在 理念

私たちは、グローバルな発想を持つ
心豊かなプロフェッショナル集団として
あらゆる不動産シーンにおいて
新たな価値と感動を創造する。

経営 理念

- 人を経営の根幹とし、心豊かな真のプロフェッショナルを育成し続ける。
- ベンチャー精神を持ってリスクに立ち向かい、既成の概念を打破することで、
- 連続的なイノベーションを起こし続ける。
- 不動産と金融を融合させたポートフォリオ・マネジメントにより最適投資を実践する。
- モノづくりにこだわり、グローバルなフィールドに価値を求め、共創の輪を拡げ続ける。
- 世界に通用する経営品質を追求し、フェアプレイで実行し続ける。

行動 理念

- 私たちは、プロフェッショナルとしての意識と知識と技術の研鑽を怠らない。
- 私たちは、学習する組織を目指し、常に考えながら連繋する。
- 私たちは、有言実行を常とし、果敢に決断し、迅速に行動する。
- 私たちは、互いを尊重し、チームワークを重視し、楽しく前向きな社風をつくる。

新社名・新グループロゴマーク

不動産を中核としながら、より幅広い事業展開の推進により
一層の企業価値向上の実現と、企業ブランドの強化を目的とし
会社名を東誠不動産から「トーセイ」へ変更

TOSEI

- ・  は無限大(∞)の成長性と可能性を表現
- ・  は不動産と金融の融合とグローバルなビジネスフィールドを表現
- ・  はフレキシビリティ(柔軟性)を表現

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より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。