



2011年11月期 第2四半期決算説明資料

トーセイ 株式会社 (証券コード: 8923)

INDEX

➤ I . 2011年11月期第2四半期の決算概要 —P3
(取締役専務執行役員 平野 昇)

➤ II . 2011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 —P30

II . 不動産市況の状況 —P40

I . 2011年11月期第2四半期の決算概要

2011年11月期第2四半期(累計期間)トピックス

全社

■東日本大震災の当社物件への影響は軽微。一方、販売面においては、消費者マインドの冷込み等により一部の物件で契約見送り、分譲マンション販売では様子見客が増加するなど一時的な影響を受けたものの、住宅販売を中心に4月以降回復傾向が続く

■第2四半期累計期間並びに通期業績予想を修正(6/1発表)

【通期】	(前回発表予想)		(6/1修正予想)
売上高	271億円	⇒	252億円 下期販売予定物件を来期販売へ
経常利益	11.1億円	⇒	13.4億円 Restyling案件等の利益率好調
当期純利益	6.7億円	⇒	6.8億円

■第2Q(累計期間)の売上高は通期252億円の計画に対して107億円、経常利益は通期13.4億円の計画に対して6.5億円、当期純利益は6.8億円の計画に対して3.8億円を計上し、順調に推移

(販売状況) 1棟販売 7件、Restyling・戸建分譲98戸を販売 (約70億円)

(仕入状況) Restyling案件、オフィスビル等 5件を仕入 (売上想定 約84億円)

ファンド

■Restyling型ファンド組成 Restylingの手法による中古マンション再生販売とファンドスキームを融合

■リプレイスによる新規案件を獲得する一方で、出口戦略の実行やAM受託の期間満了に伴い、アセットマネジメント受託資産等残高は 243,282百万円※(前期末比: +721億円、▲929億円)

財務

■棚卸資産の販売と仕入を進めた結果、総資産は前期末比66百万円プラスの627億円
自己資本比率は、前期末比0.2ポイントプラスの39.2%

■第2Qに取得した2物件(10.4億円)に対する新規借入は全て長期借入金でLTVは94%

※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

2011年11月期 第2四半期 連結決算概要

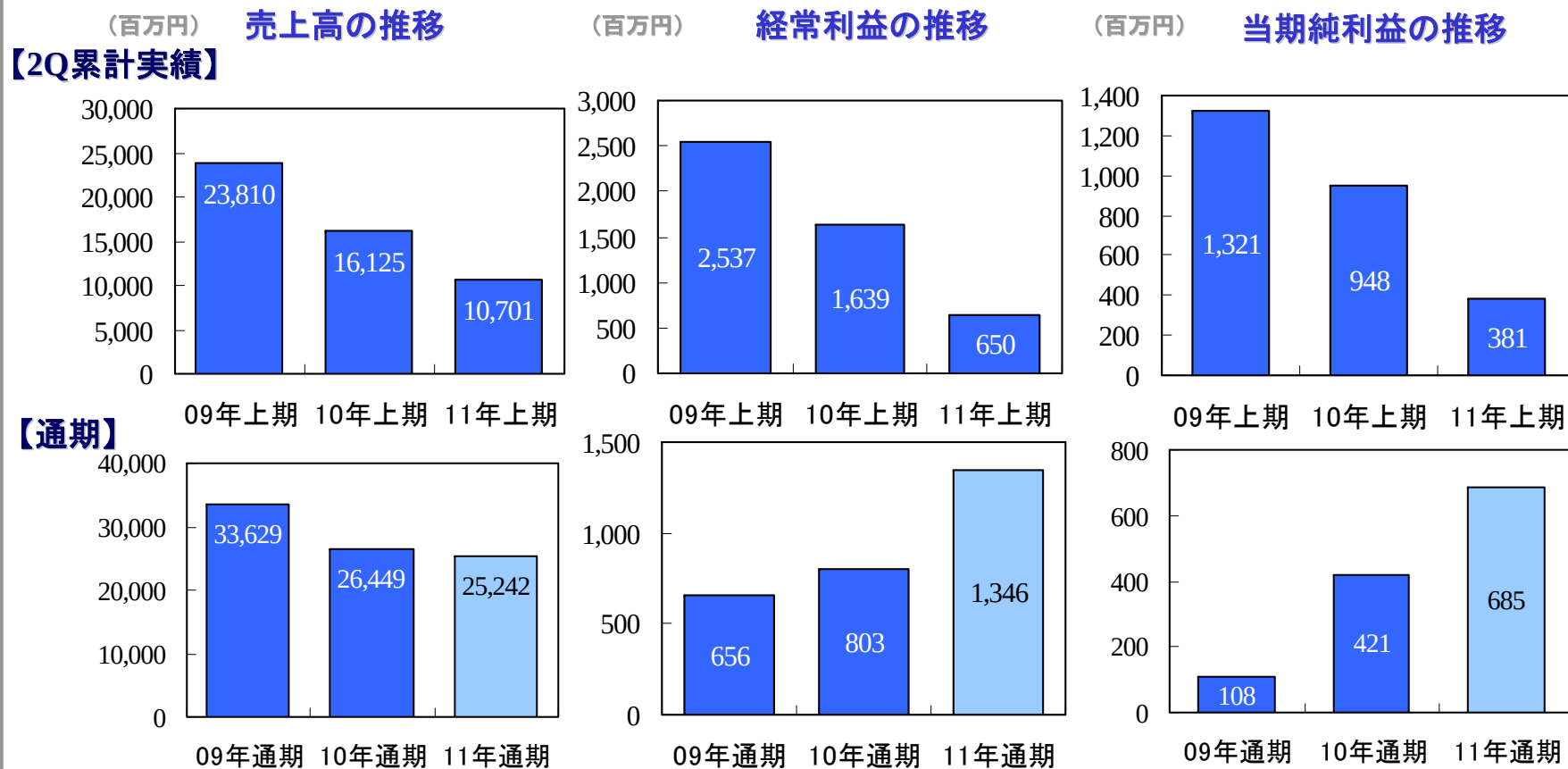
(百万円)										
	'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		'11.11期 2Q(累計)		増減		'11.11期 2Q(累計)	
		構成比	A	構成比	B	構成比	B-A	比率	(3ヶ月)	構成比
売上高	23,810	100.0	16,125	100.0	10,701	100.0	-5,423	-33.6	6,051	100.0
売上原価	19,337	81.2	12,803	79.4	8,065	75.4	-4,737	-37.0	4,880	80.6
売上総利益	4,472	18.8	3,322	20.6	2,636	24.6	-685	-20.6	1,170	19.3
販管費	1,449	6.1	1,294	8.0	1,526	14.3	232	17.9	784	13.0
営業利益	3,022	12.7	2,028	12.6	1,110	10.4	-918	-45.3	386	6.4
営業外収益	21	0.1	16	0.1	17	0.2	0	5.5	10	0.2
営業外費用	507	2.1	405	2.5	477	4.5	72	17.9	208	3.4
経常利益	2,537	10.7	1,639	10.2	650	6.1	-989	-60.4	188	3.1
当期純利益	1,321	5.5	948	5.9	381	3.6	-567	-59.8		
EPS(円)	3,506.05		2,324.59		834.39		-1,490.20	-64.1		
ROE(%)	5.9		4.0		1.6		-2.4P			
ROA(%)	1.8		1.6		0.6		-1.P			
1人当たり経常利益	11		7		3		-5	-59.7		

※1 売上高・売上総利益 : 次ページ以降セグメント情報を参照

※2 販管費 : 人件費 +115百万円(+12.6%) 人員増加に伴う給与手当の増加など (2010年5月末 200人⇒2011年5月末 215人)
貸倒引当金繰入額 +50百万円(+166.0%) ファンド売掛金への引当増加など

2011年11月期 第2四半期 連結決算概要 ー売上・利益項目ー

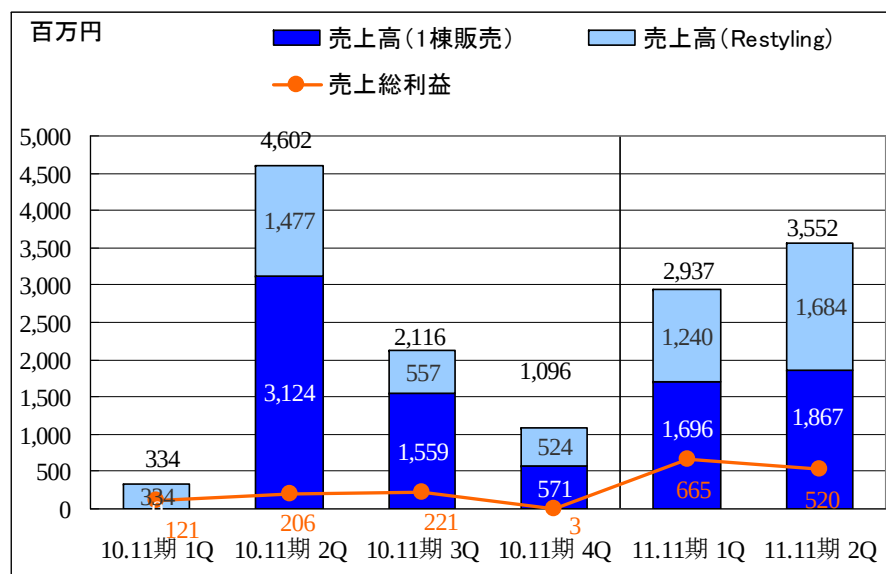
東日本大震災のマイナス影響があった中、中小型物件を事業法人や富裕層向けに販売。Restyling事業の分譲販売も順調に進捗し、2Qの売上は1Qを上回った
一部の棚卸資産に対して、低価法を適用(約6.4億円)



不動産流動化事業

2Q 中小型オフィスビル、マンション1棟販売: 3物件（累計7物件）

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	2Q	通期	2Q	通期(予想)
売上高	4,936	8,149	6,489	13,118
売上総利益	328	553	1,185	2,218
営業利益	252	408	1,094	1,966

※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。
【'10.11期】2Q: 333百万円、3Q: 114百万円、4Q: 163百万円

■主な販売物件(1棟販売)

➤ 2Q累計期間で、中小型物件を7物件販売



上野公園ビル



UGH武蔵小杉
マンション



西川ロビル



本郷2丁目ビル



目黒東誠ビル



パークアベニュー八王子
マンション

不動産流動化事業

2Q Restyling販売 : 56戸 (8物件) (累計92戸)

2Q 仕入: Restyling案件を1物件 (16戸) 取得 (累計4物件、174戸)

■主な販売物件 (Restyling)

➤ 2Q累計期間で92戸販売



■仕入物件

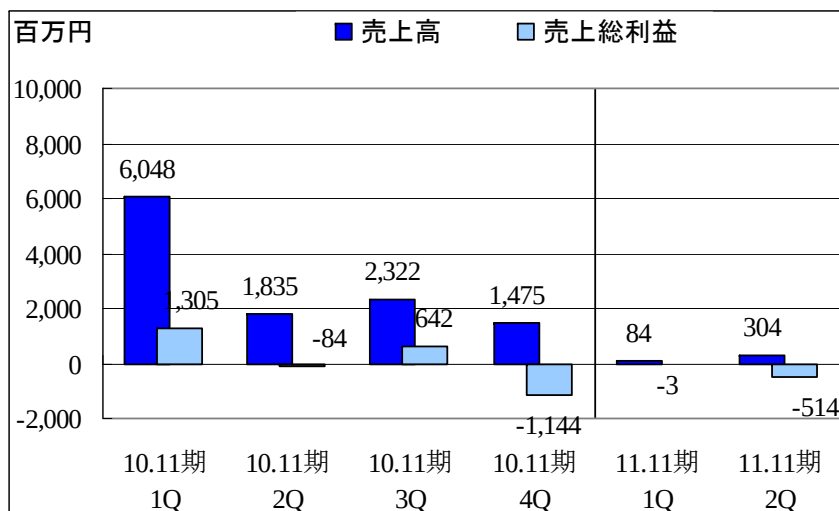
➤ 2Q累計期間で4物件仕入



不動産開発事業

2Q 販売:「パームスコート三鷹アダージョ」5戸販売 (累計6戸)
2Q 仕入:分譲マンション開発用地(広尾)取得

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	2Q	通期	2Q	通期(予想)
売上高	7,884	11,682	388	4,647
売上総利益	1,220	719	-517	-222
営業利益	1,158	599	-596	-380

※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。
 【'10.11期】2Q: 173百万円、3Q: 100百万円、4Q: 1,404百万円
 【'11.11期】2Q: 600百万円

■販売物件

<戸建住宅>



パームスコート三鷹アダージョ

2Qでは、戸建住宅「パームス三鷹アダージョ」の5棟を売却。販売中の「THE パームス三鷹レジェーロ・ビバーチェ」は7月下旬より引渡し開始予定。

■新築開発

<分譲マンション>

月島、高田馬場の分譲マンション開発は順調に進捗。エリア特性に合わせたテーマ設定と仕様、エコにも配慮した多彩なプランが魅力。

THEパームス高田馬場四丁目



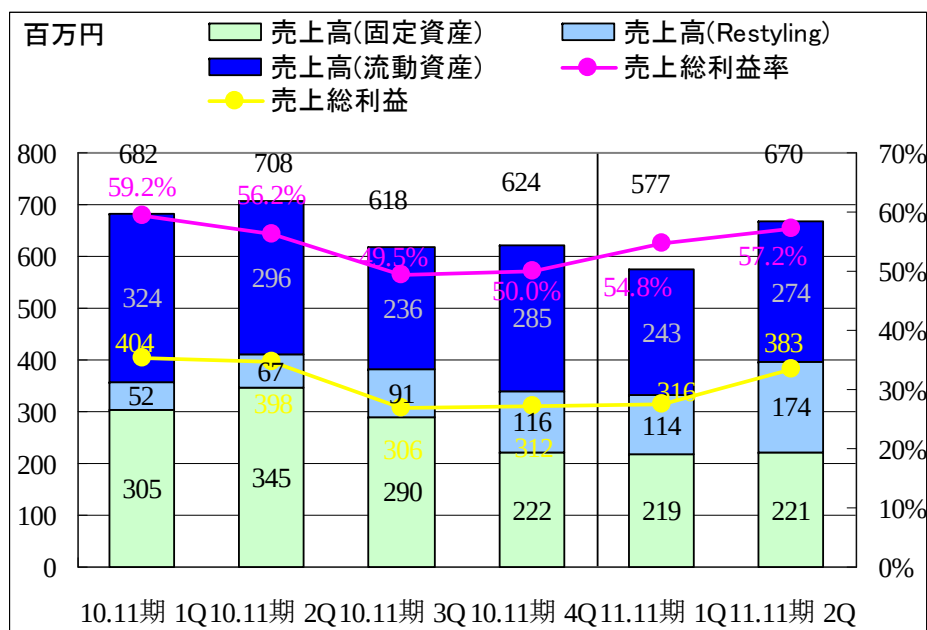
THEパームス月島ルナガーデン



不動産賃貸事業

棚卸資産の販売促進により物件数は減少するも、稼働率は向上
大型Restyling案件取得による賃料収入が増加

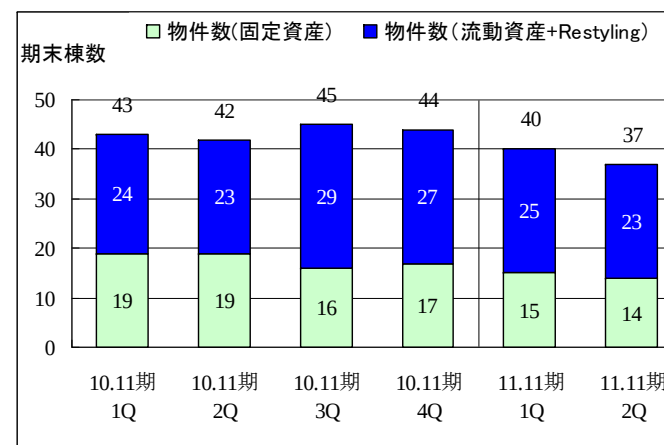
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	2Q	通期	2Q	通期(予想)
売上高	1,391	2,634	1,248	2,560
売上総利益	803	1,422	699	1,399
営業利益	734	1,295	630	1,259

※売上高は、内部売上高を含みます。

棟数推移



Restyling大型案件の取得等に伴う賃料収入と保有物件の稼働率向上が寄与し、棚卸資産売却に伴う賃料減少を下支え。

【保有賃貸物件内訳】(2011年5月末時点)

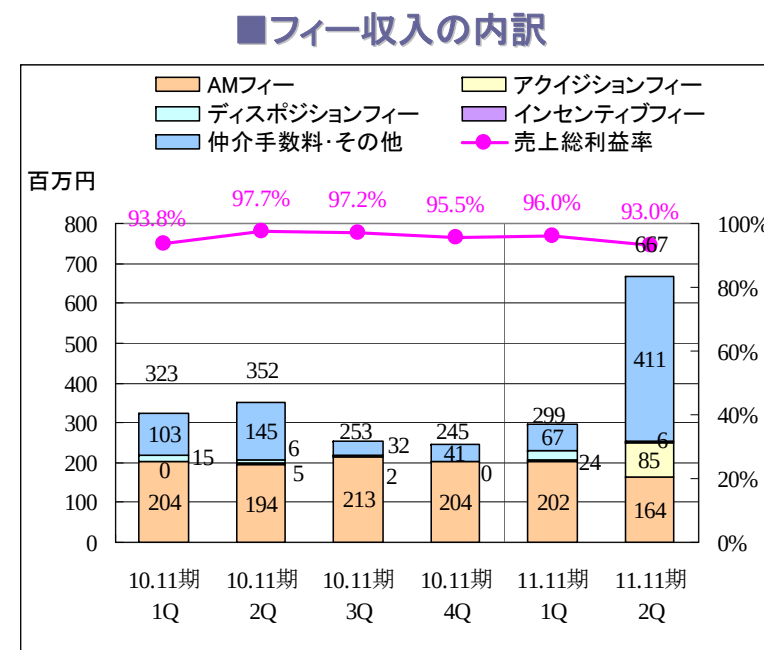
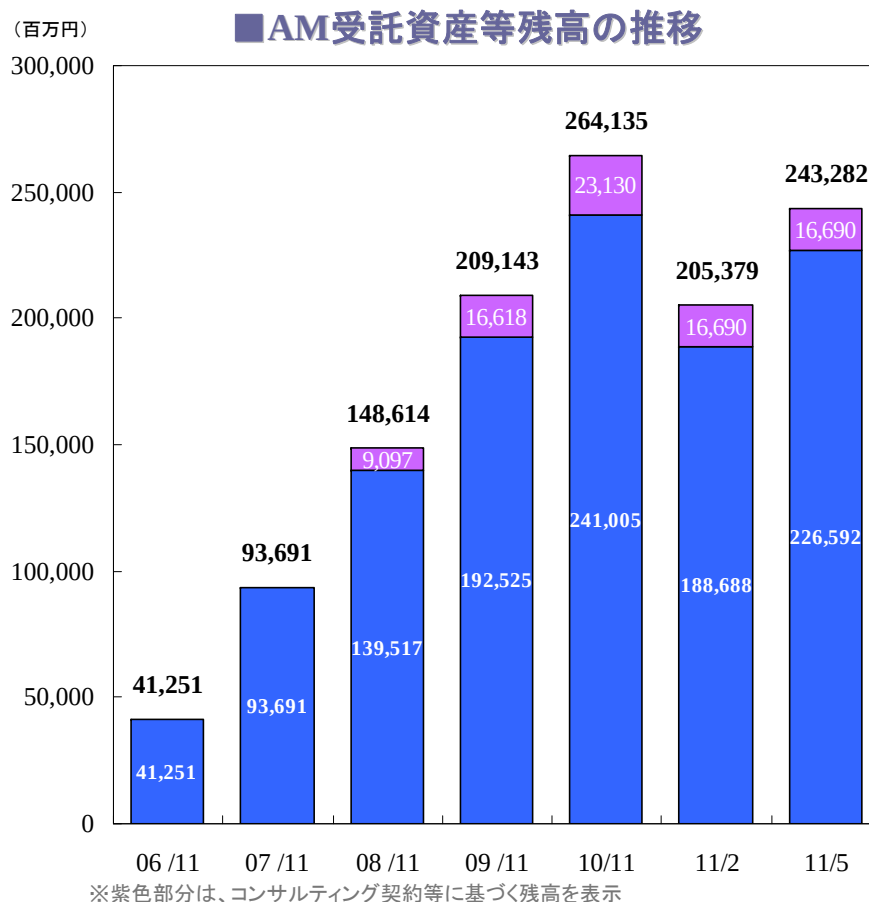
- ・オフィスビル、商業施設 24件
- ・マンション 10件
- ・その他 3件

不動産ファンド事業

AUM増加要因: リプレイス案件の獲得、新規ファンド組成(2Q累計:721億円)

AUM減少要因: 出口戦略の実行、AM受託の期間満了等(2Q累計:929億円)

収益面では、物件取得によるアキュジションフィー、仲介手数料が増加



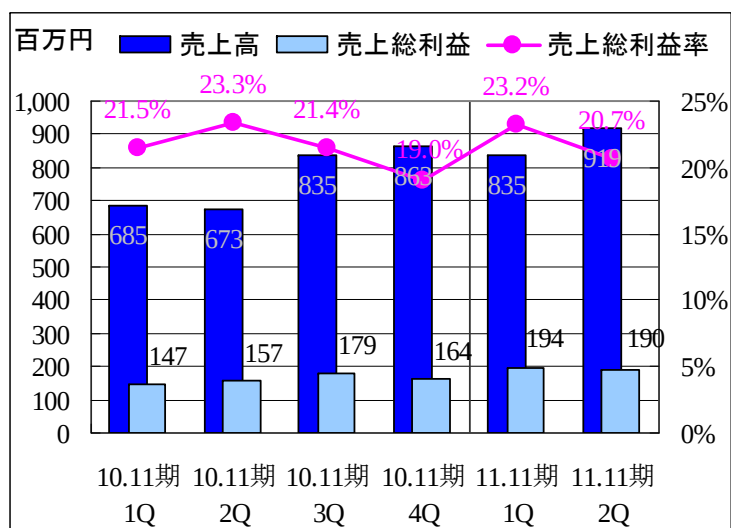
(単位:百万円)	'10.11期		'11.11期	
	2Q	通期	2Q	通期(予想)
売上高	676	1,175	966	1,305
売上総利益	647	1,128	907	1,219
営業利益	324	500	534	523

※売上高は、内部売上高を含みます。

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

マンション管理、大型案件等受注により、
前年対比売上高が伸長



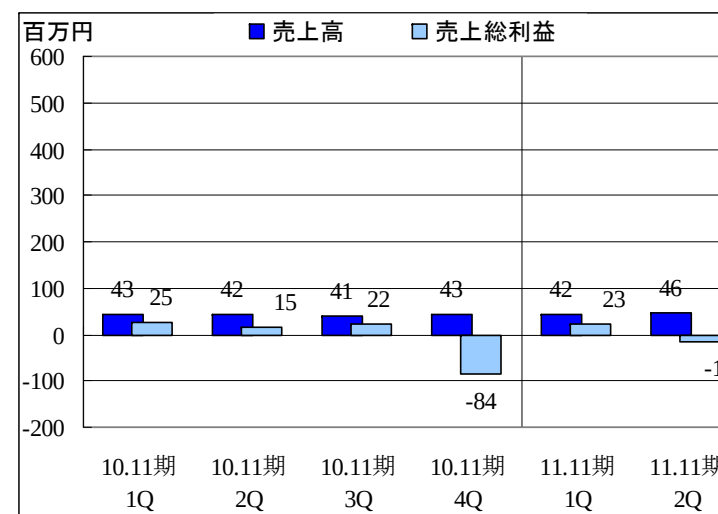
(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	2Q	通期	2Q	通期(予想)
売上高	1,358	3,057	1,754	3,225
売上総利益	305	649	385	736
営業利益	56	120	41	81

※売上高は、内部売上高を含みます。

(単位: 棟)	10.1Q	10.2Q	10.3Q	10.4Q	11.1Q	11.2Q
ビル管理	306	305	314	312	315	303
マンション管理	175	178	181	199	191	195
計	481	483	495	511	506	498

オルタナティブ・インベストメント事業

保有債権の回収および不動産の
リーシング活動に注力



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	2Q	通期	2Q	通期(予想)
売上高	85	170	89	749
売上総利益	41	-20	9	64
営業利益	22	-57	-10	26

※売上高は、内部売上高を含みます。

※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。
 【'10.11期】2Q: 7百万円、4Q: 108百万円
 【'11.11期】2Q: 39百万円

バランスシート要旨(連結)① ー資産の部ー

(百万円)

	2010年 11月末	減少	増加	2011年 2月末	減少	増加	2011年 5月末	6ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	62,682	1,272		63,955	-1,206		62,749	66	
現金及び預金	7,127	-1,218		5,908	※1	934	6,843	-283	
棚卸資産 (不動産)	37,476	2,941	5,081	39,617	※2	3,969	37,601	6,910	7,035
有形固定資産	14,398	32	538	14,905	※2	269	14,644	302	547
その他資産	3,679	-155		3,523	135		3,659	-19	

現預金の増減(※1)

- ・現預金増減は、第1四半期末比+9億円。主な要因は、棚卸資産の売却時の資金回収による増加と、新規物件取得時の自己資金投下による減少。

棚卸資産の増減(※2)

・売却が仕入を上回ったことにより、第1四半期末比▲20億円の376億円

(単位:百万円)		1Q末時点	2Q	2Q末時点
増加要因	新規仕入	39,617	1,103	37,601
	建築費/VU等		617	
	振替・その他			
減少要因	物件売却	39,617	3,284	37,601
	減価償却		44	
	低価法		640	
	振替・その他		232	
計			3,969	1,953

(固定⇒流動)
オフィスビル1件

バランスシート要旨(連結)② ー負債・純資産の部ー

(百万円)

	2010年 11月末	減少	増加	2011年 2月末	減少	増加	2011年 5月末	6ヶ月累計	
								減少	増加
負債・純資産合計	62,682	1,272		63,955	-1,206		62,749	66	
有利子負債	34,262	6,065	7,409	35,606	6,332	4,374	33,649	12,397	11,784
有利子負債 (短期)	10,823	2,749	2,687	10,761	※1 2,850	※1 2,244	10,155	5,599	4,931
有利子負債 (長期)	23,438	3,316	4,722	24,844	※1 3,481	※1 2,130	23,493	6,798	6,852
その他負債	3,964	-117		3,847	644		4,491	527	
純資産	24,455	46		24,501	106		24,608	152	
自己資本比率	39.0	-0.7		38.3	0.9		※2 39.2	0.2	

有利子負債残高(※1)

物件売却に伴う返済等が
新規借入等を上回り、第1
四半期末比20億円減少。
なお、新規借入は全て長期
借入金で、LTVは94% ←

短期	増加要因	長期→1年内長期 その他借入(借換等)		2,244
	減少要因	売却返済 その他返済(借換・約定等) 資金長期化等	▲ 981 ▲ 1,180 ▲ 689	
	計			
長期	増加要因	新規借入 その他借入(借換等) 資金長期化等		1,036 405 689
	減少要因	売却返済 その他返済(借換・約定等) 長期→1年内長期	▲ 1,210 ▲ 28 ▲ 2,244	
	計		▲ 6,332	4,374

自己資本比率の増加 (※2)

・利益剰余金1億の積
み上げ及び負債の
減少等により、第1四
半期末比+0.9ポイン
トの39.2%

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2011年5月末 棚卸資産残高	37,601	想定売上規模	53,879
--------------------	--------	--------	--------

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	8,343 (12件)	8,652 (3件)	10,255	8,809	19,065
マンション	14,997 (14件)	4,218 (5件)	20,389	12,452	32,842
戸建	— (-)	259 (2件)	—	762	762
その他	1,130 (5件)	— (-)	1,209	—	1,209
合計	24,470 (31件)	13,130 (10件)	31,854	22,024	53,879

※ 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)

	'09.11期 2Q (累計)	'10.11期 2Q① (累計)	'11.11期 2Q② (累計)	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	10,549	5,592	※1 760	-4,832
税引前当期純利益	2,220	1,636	630	-1,005
減価償却費	213	178	172	-6
資産及び負債の増減額	11,169	3,732	-139	-3,872
その他	-3,054	46	98	51
投資活動によるキャッシュフロー	-188	32	-202	-234
固定資産の増減額	-38	-8	-66	-58
投資有価証券の増減額	0	3	-153	-156
その他	-150	37	17	-20
財務活動によるキャッシュフロー	-10,799	-3,109	※2 -840	2,269
社債・借入金の増減額	-10,162	-4,878	-613	4,265
株式発行による収入	0	1,967	0	-1,967
配当金支払い	-374	-197	-226	-28
現金・現金同等物の増減額	-438	2,514	-283	-2,798
現金及び現金同等物の期首残高	7,354	7,890	6,821	-1,069
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	-	-	-	-
期末残高	6,916	10,404	6,537	-3,868

営業活動における

キャッシュフロー ※1

第2四半期(累計)は、7.6億円のプラスとなった。税引前当期純利益6.3億円の計上などが主要因。

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第2四半期(累計)は、8.4億円のマイナスとなった。借入と借入返済による増減▲6億円と配当金支払い▲2億円が主要因。

セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

資料編

(百万円、%)

売上高	'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		'11.11期 2Q(累計)		増減		'11.11期 2Q	
		構成比		構成比		構成比		増減率	(3ヶ月)	構成比
合計	23,810	100.0	16,125	100.0	10,701	100.0	-5,423	-33.6	6,051	100.0
不動産流動化事業	7,514	31.6	4,936	30.6	6,489	60.6	1,552	31.4	3,552	9.9
不動産開発事業	12,749	53.5	7,884	48.9	388	3.6	-7,495	-95.1	304	36.8
不動産賃貸事業	1,782	7.5	1,391	8.6	1,248	11.7	-143	-10.3	670	24.2
不動産ファンド事業	443	1.9	676	4.2	966	9.0	290	43.0	667	19.5
不動産管理事業	1,486	6.2	1,358	8.4	1,754	16.4	395	29.1	919	9.2
オルタナティブ・インベストメント事業	539	2.3	85	0.5	89	0.8	3	4.5	46	1.3
内部取引	-706	-	-207	-	-234	-	-27	-	-108	-

売上原価	'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		'11.11期 2Q(累計)		増減		'11.11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	19,337	81.2	12,803	79.4	8,065	75.4	-4,737	-37.0	4,880	80.6
不動産流動化事業	6,570	87.4	4,608	93.4	5,303	81.7	695	15.1	3,032	85.4
不動産開発事業	11,039	86.6	6,663	84.5	906	233.4	-5,757	-86.4	818	269.1
不動産賃貸事業	744	41.7	587	42.3	548	43.9	-39	-6.7	287	42.8
不動産ファンド事業	30	6.9	28	4.2	58	6.1	30	105.3	46	6.9
不動産管理事業	1,125	75.7	1,053	77.5	1,369	78.1	315	30.0	728	79.2
オルタナティブ・インベストメント事業	487	90.4	44	51.5	79	89.1	35	81.0	60	130.4
内部取引	-659	-	-182	-	-201	-	-18	-	-92	-

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

資料編

(百万円、%)

売上総利益	'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		'11.11期 2Q(累計)		増減		'11.11期 2Q (3ヶ月)	
		売上総利益率		売上総利益率		売上総利益率		増減率		売上総利益率
合計	4,472	18.8	3,322	20.6	2,636	24.6	-685	-20.6	1,170	19.3
不動産流動化事業	944	12.6	328	6.6	1,185	18.3	857	261.1	520	14.6
不動産開発事業	1,710	13.4	1,220	15.5	-517	-133.4	-1,738	-142.4	-514	-169.1
不動産賃貸事業	1,038	58.3	803	57.7	699	56.1	-103	-12.9	383	57.2
不動産ファンド事業	413	93.1	647	95.8	907	93.9	260	40.2	620	93.0
不動産管理事業	360	24.3	305	22.5	385	21.9	79	26.2	190	20.7
オルタナティブ・インベストメント事業	51	9.6	41	48.5	9	10.9	-31	-76.6	-14	-30.4
内部取引	-46	-	-24	-	-33	-	-8	-	-15	-

営業利益	'09.11期 2Q(累計)		'10.11期 2Q(累計)		'11.11期 2Q(累計)		増減		'11.11期 2Q (3ヶ月)	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率		営業利益率
合計	3,022	12.7	2,028	12.6	1,110	10.4	-918	-45.3	386	6.4
不動産流動化事業	869	11.6	252	5.1	1,094	16.9	842	333.7	473	13.3
不動産開発事業	1,627	12.8	1,158	14.7	-596	-153.6	-1,755	-151.5	-550	-180.9
不動産賃貸事業	948	53.2	734	52.8	630	50.5	-104	-14.2	350	52.2
不動産ファンド事業	117	26.5	324	48.0	534	55.2	209	64.5	412	61.8
不動産管理事業	119	8.1	56	4.1	41	2.4	-14	-26.0	17	1.8
オルタナティブ・インベストメント事業	22	4.1	22	26.4	-10	-12.0	-33	-147.6	-22	-47.8
本社経費等	-682	-	-521	-	-583	-	-62	-	-293	-

Ⅱ. 2011年11月期の環境認識と事業展開

外部環境

東京都区部不動産への震災影響は軽微。住宅を中心に回復基調づく

日本経済

- 東日本大震災、福島第一原発の影響により、景気下振れリスク増大の可能性
⇒ 企業の生産活動、個人消費の落ち込み、電力使用制限や原油価格の高騰、電力価格の上昇
- 震災復興をめぐる政局混迷により、日本再建シナリオは依然不透明

不動産市況(東京都区部 足元の状況)

	不動産関連政策	売買	海外投資家
オフィス	● 日銀金融緩和政策 REIT買入額を倍増 (500億⇒1,000億)	● 大手のオフィスビル再開発、今夏大型物件稼動(需給悪化懸念)	【震災の影響】 首都圏は軽微 且つ依然割安
REIT	● 中古住宅流通倍増 (既存住宅瑕疵担保保険普及)	● 空室率上昇は一服。耐震性高い新築への移転ニーズ高まる	⇒ 原発収束後の 再投資見据え、 投資機会模索中
住宅	⇒ リフォーム住宅エコポイント構想 ● 住宅エコポイント (H23.7未終了) ● 住宅ローン減税	● 東証REIT指数 震災後大幅下落も、1,000を上回る水準に回復 ● REITの資金調達環境改善や再編による新規物件取得増加	EX. ラサール・インベ ストメント: 3大都市圏に 1,500億円投資 予定
		● 首都圏の主要な住宅市況は回復。震災による営業自粛、消費 マインド冷込みで一時的に停滞も、4月以降堅調に推移 【新築】販売戸数減少も、契約率は70%超を維持。モデルルーム 来場も回復傾向 【中古】3月に大幅減少した成約数は、4月より徐々に回復	

内部環境 ①事業施策の進捗状況と今後の展開

震災による一時的な困難の後も、当初の事業方針を維持
引き続き堅調な住宅を中心に仕入、販売を積極展開するほか、
新規ファンド組成を行うなど再成長に向けた取り組みを加速する

事業施策		第2四半期までの進捗状況	今後の展開
売買	販売	・棚卸資産（一棟売り）販売促進 7物件 ・Restyling: 92戸（9物件） ・戸建分譲: 6戸（THEパームスコート三鷹ほか） ※分譲マンション販売は契約ベースで69戸（三鷹＋月島）	・低価法適用オフィスの早期販売 ・新築分譲販売（THEパームス月島・高田馬場四丁目販売） ・Restyling販売強化
	仕入	・Restyling: 3棟（174戸）、分譲マンション用地（渋谷区広尾）等 5物件 ⇒ 売上想定 約84億円 ・棚卸資産オフィス: レジ等比率 35 : 65 ※11.5末棚卸資産売上想定ベース	<u>住宅を中心に幅広い商品を提供（Restyling、分譲マンション・戸建開発）</u>
フィー他		・AUM伸長（リプレイス案件積極受託、CREも） ・新規ファンド組成（Restyling型ファンド） ⇒ 仲介、AM業務受託、販売業務受託	・<u>新規ファンド組成（従来型・Restyling型）</u> ・<u>AUM3,100億円を目指す</u>
財務施策		・環境評価融資取得等の金利優遇施策実行 ・Restyling案件の優位性訴求による好条件融資獲得（ルネ東寺尾ほか）	・国際会計基準（IFRS）へのコンバージェンス対応 ・取引銀行の拡大

内部環境 ②東日本大震災への対応

保有物件メンテナンス、節電対応強化のほか
宮城県へ社員ボランティア派遣を実施、継続予定。

➤ トーセイグループの取り組み

1. 保有物件チェック・メンテナンス

震災発生直後より、全物件チェック(オンバランス物件、ファンド物件、管理受託物件)。
震災による当社保有、管理ビルの重大な被害は発生していない。一部設備等の破損による修繕工事等が発生し、対応を行った。

2. 保有物件の節電強化

保有、管理しているビル・マンションにおける節電強化(共用・看板照明OFF、間引き等)を実施。

3. BCP(事業継続計画)の見直し

震災マニュアル(帰宅困難者対策、社内備蓄等)、経営危機管理規程の見直しを実施
首都圏直下型地震対策を盛り込んだBCPの見直しを実施

4. 日本橋浜町ビルの緊急避難所申請

日本橋浜町ビルの1フロアを、緊急避難所として申請(東京都、中央区、日本住宅建設産業協会)

5. 義援金

トーセイグループ、社員有志による義援金を日本赤十字社を通じて被災地へ寄付

6. 宮城県内の被災地へボランティアを派遣

GW中の5月2日、宮城県気仙沼市内の個人宅にて瓦礫撤去、清掃活動を実施。
グループ社員24名が参加。本年7月末に2回目となる活動を実施予定。

2011年11月期の流動化事業の取り組み

既存物件の販売促進と同時に
顧客ニーズにマッチしたRestyling商品展開で収益力強化を目指す

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・販売を加速。新ビジネスRestyling型ファンドの新規案件取得を目指す

販売物件 I 1棟販売



内神田トーセイビル



ローズベイ新宿ビル

販売物件 II Restyling

<Value Up事例〜ルネ東寺尾>



ルネ東寺尾では空中庭園を
大規模バリューアップ。
7月より販売開始



Value UP

(横浜市鶴見区
総戸数127戸)



伊皿子スペース
(港区三田、総戸数16戸)



エステージ上野毛
(世田谷区上野毛、総戸数26戸)

2011年11月期の開発事業の取り組み

都心の人気エリアを中心に
需要が底堅い分譲マンション、戸建住宅販売を展開

不動産開発事業

- **開発オフィスの稼働率向上、販売推進**
 - ・ オフィスの稼働率を高め、事業法人、ファンド等に向けた販売活動を推進
- **分譲マンション開発と販売に注力**
 - ・ THEパームス月島、THEパームス高田馬場四丁目の販売活動を推進する傍ら新規用地取得を模索。
 - ・ 戸建住宅の拡大も視野に調査研究を推進

オフィスビル



新宿トーセイビル

分譲マンション



THEパームス月島ルナガーデン（中央区月島、総戸数122戸）



交通至便の好立地、月島に開発中。
住宅エコポイント対象、太陽光発電システム搭載。

THEパームス高田馬場四丁目
（新宿区高田馬場、総戸数52戸）



アクセス、住環境が魅力の高田馬場にコンパクトマンションを開発中。

戸建住宅



三鷹のほか礒子、恵比寿でも戸建分譲販売を推進

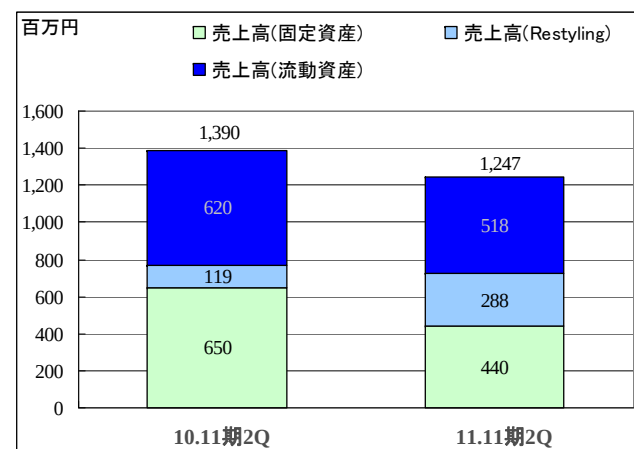
2011年11月期の賃貸事業の取り組み

Restyling案件の取得により、安定収益源に厚み
オフィスビルのリーシングを強化

不動産賃貸事業

➤ 固定資産の稼働維持、棚卸資産の稼働向上を推進

- ・ 固定資産で85%超の稼働率を維持
- ・ 開発オフィスビルの稼働率向上に向け営業強化



賃貸収入物件(主なもの)



プラザなかやま



銀座プルミエビル



ルネ東寺尾(Restyling)



蒲田トーセイビル

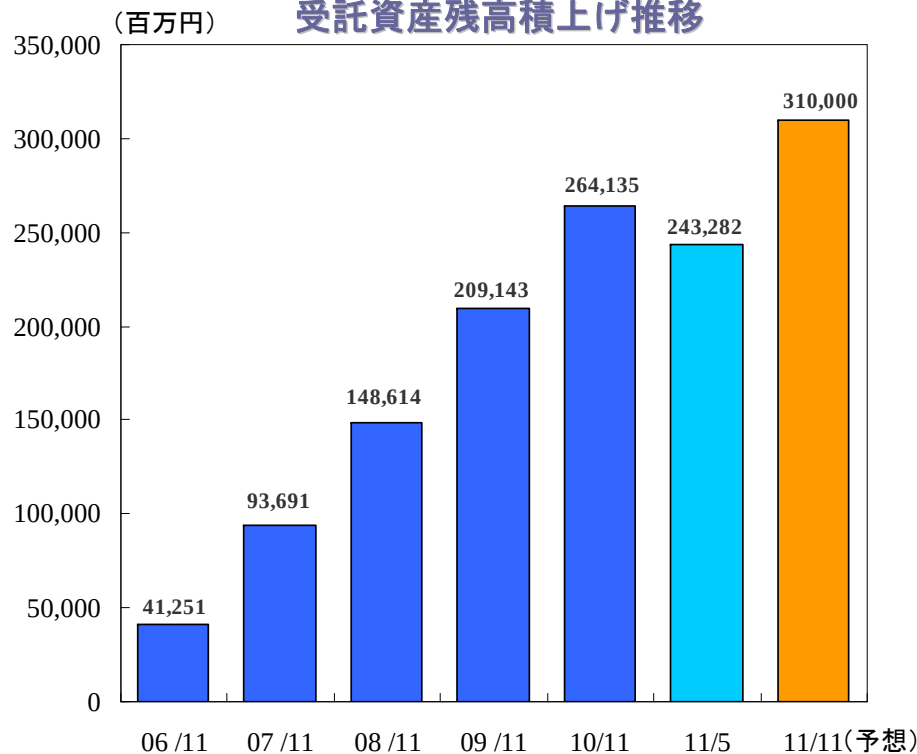
来期以降販売
に向け、稼働率
向上中。
(4/8フロア入居)

2011年11月期のファンド事業の取り組み①

リプレイス案件の獲得と、海外投資家等との新ファンド組成の両輪で
受託資産残高を拡大へ

不動産ファンド事業

受託資産残高積上げ推移



※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、Restyling型の新ファンド組成に係る機会獲得を推進

(AUM増減2Q累計: 増加721億円、減少929億円)

- **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
- **ファンド組成:**
Restylingノウハウ、グループ一貫体制やソーシング力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



新横浜アーバンスクエア



共同ビル 東京駅前

2011年11月期のファンド事業の取り組み②

中古住宅の再生販売とファンドスキームを融合 新ビジネススキーム Restyling型ファンド組成

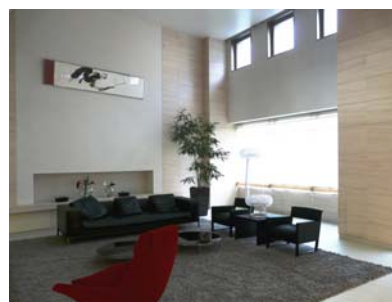
▶ トーセイグループの総合力を結集

- ・既存マンションの再生、分譲販売、管理組合組成等Restylingビジネスのノウハウと、物件取得からファンド組成、アセットマネジメントまで行うファンドビジネスのノウハウが融合
- ・需要が底堅いエンドユーザーに順次分譲する投資資金回収の効率性と確実性の高さが投資家ニーズとマッチ

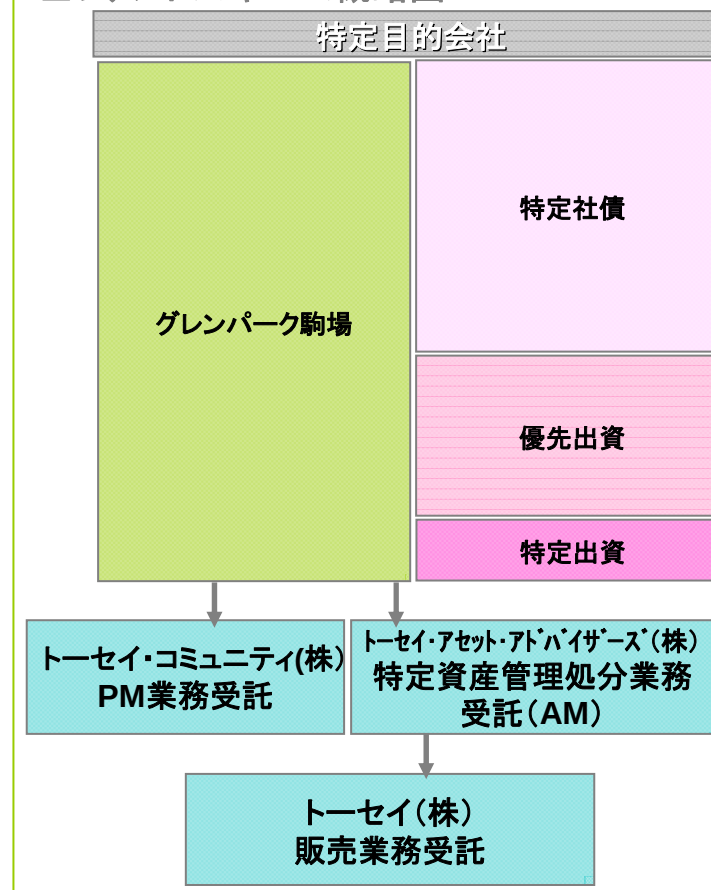
グレンパーク駒場(ファンド組入れ物件)



「グレンパーク駒場」は世田谷区に所在する大型高級マンション(199戸)。緑豊かで落ち着きある環境ながら都心人気スポットへのアクセスも良好。ホテルライクな仕様で上質な住空間を提供。



■ ファンドスキーム概略図



2011年11月期の管理・オルタナティブ事業の取り組み

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

【管理棟数実績】

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、マンション等の管理受注で安定収益源を
確保する

	(棟)
	2011.4月末 実績
管理棟数	498

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

2011年11月期のセグメント数値計画（6月1日修正発表の予想）

（百万円、％）

	2009年11月期		2010年11月期①		2011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	33,629	100.0	26,449	100.0	25,242	100.0	-1,207	-4.6
不動産流動化事業	9,962	29.6	8,149	30.8	13,118	52.0	4,969	61.0
不動産開発事業	16,556	49.2	11,682	44.2	4,647	18.4	-7,034	-60.2
不動産賃貸事業	3,443	10.2	2,634	10.0	2,560	10.1	-73	-2.8
不動産ファンド事業	937	2.8	1,175	4.4	1,305	5.2	130	11.1
不動産管理事業	3,061	9.1	3,057	11.6	3,225	12.8	168	5.5
オルタナティブ・インベストメント事業	624	1.9	170	0.6	749	3.0	579	340.7
内部取引	-955	-	-420	-	-363	-	56	-
営業利益	1,606	4.8	1,726	6.5	2,237	8.9	510	29.6
不動産流動化事業	-164	-1.7	408	5.0	1,966	15.0	1,558	381.9
不動産開発事業	635	3.8	599	5.1	-380	-8.2	-979	-163.5
不動産賃貸事業	1,872	54.4	1,295	49.2	1,259	49.2	-35	-2.7
不動産ファンド事業	309	33.0	500	42.6	523	40.1	23	4.8
不動産管理事業	238	7.8	120	3.9	81	2.5	-38	-32.2
オルタナティブ・インベストメント事業	-144	-23.1	-57	-33.5	26	3.6	83	-146.8
本社経費等	-1,139	-	-1,139	-	-1,239	-	-100	-
営業外損益	-950	-2.8	-923	-3.5	-890	-3.5	32	-3.6
経常利益	656	2.0	803	3.1	1,346	5.3	543	67.7
特別損益	-347	-1.0	-58	-0.2	-19	-0.1	38	-65.9
法人税及び住民税	200	0.6	322	1.2	640	2.5	317	98.5
当期純利益	108	0.3	421	1.6	685	2.7	264	62.6

※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
- II. 不動産市況の状況

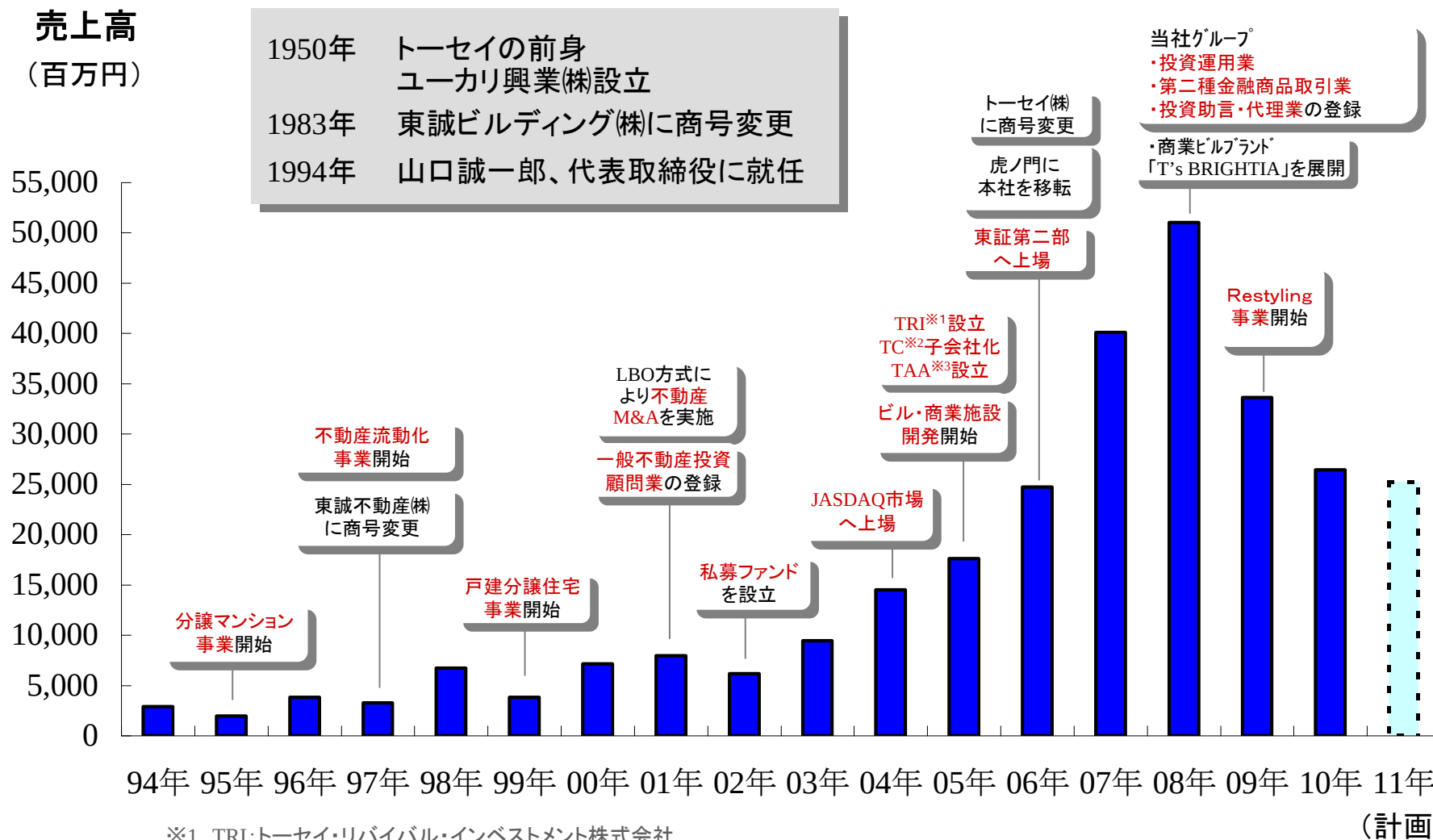
グループ概要

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／6,442名 ■所有株数別株主構成比／ ・個人・その他53.08%(242,530株) ・金融機関14.27%(65,211株) ・証券会社1.64%(7,531株) ・外国法人等17.56%(80,238株) ・その他法人等13.42%(61,330株)		
従業員数	121名(単体) 215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		

2011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)

中期経営計画 Charge up 2011

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」

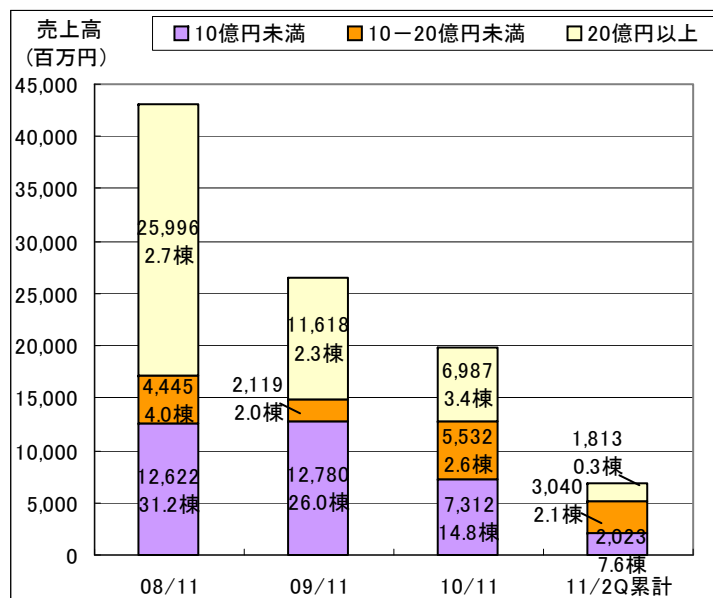
- ・社員個々人のプロフェッショナル化及びマネジメント力の強化
- ・部署の総合力の向上・組織力の強化と一層の権限委譲の推進
- ・適切な内部管理体制の運営と社会規範意識の向上

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



- 2011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販売。エンド向けのRestyling物件も売上に寄与。

注)棟数の小数点以下表示について

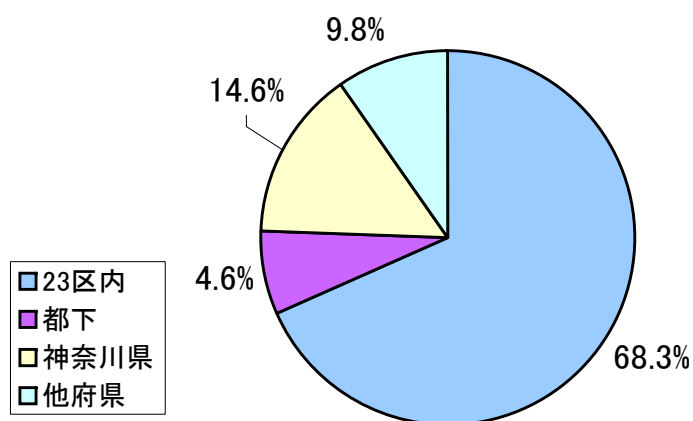
本資料は、物件規模の棟数推移をわかり易くするため、分譲マンション及び分譲戸建は1プロジェクトを1単位としておりますが、期をまたいで販売を行う物件に関しては、各期の売上にて按分して棟数を表示しております。

	2008年11月期		2009年11月期		2010年11月期		2011年11月期(2Q累計)		11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	25,996	2.7	11,618	2.3	6,987	3.4	1,813	0.3	1.0
10-20億円未満	4,445	4.0	2,119	2.0	5,532	2.6	3,040	2.1	9.0
10億円未満	12,622	31.2	12,780	26.0	7,312	14.8	2,023	7.6	31.0
計	43,064	38.0	26,518	30.3	19,832	20.8	6,876	10.0	41.0

資産の内訳 一期末保有物件、販売物件統計

5月末保有物件の状況

- **取り扱い物件エリアは東京23区が中心**
2011年11月期第2四半期末(5月)における、棚卸資産の総数は41件、そのうち28件(約68.3%)が東京23区内。

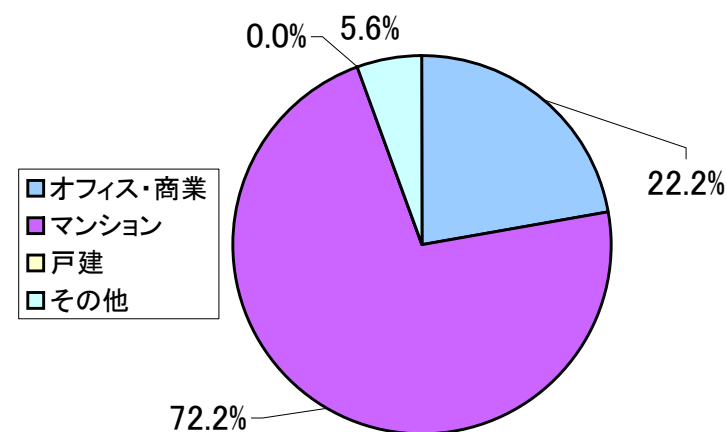


物件タイプ	件数	比率
23区内	28件	68.3%
都下	3件	7.3%
神奈川県	6件	14.6%
他府県	4件	9.8%
計	41件	100.0%

販売物件の状況

- **マンションを中心に販売が進捗**
2011年11月期第2四半期における販売は、Restyling案件も含めマンションを中心に販売が進捗。同時にマンションを中心とした仕入れ活動も活発化。

※なお、Restyling案件は、一物件につき1件とカウントしています。



物件タイプ	件数	比率
オフィス・商業	4件	22.2%
マンション	13件	72.2%
戸建	0件	0.0%
その他	1件	5.6%
計	18件	100.0%

<資料編>

Ⅱ．不動産市況の状況

1．震災後の状況と復興に向けた国内の対応

震災後の状況と復興に向けた国内の対応

原発事故

- ・冷温停止には6～9ヶ月を要する見通し
- ・原発から半径20km以内は避難指示
- ・現地の農水産業は風評含み被害大
- ・東京の放射線量は平常時レベルかつ、世界の主要都市より低レベル

電力供給

- ・夏場の電力不足懸念に備え、官民で節電対策実施
- ・LNGタービン発電や電力各社間の融通により、東京電力管内供給量積み増し
- ・政府の要請を受け、中部電力浜岡原発は運転停止

その他

- ・3月の小売業売上は大幅に落ち込み。一方、自粛ムードは徐々に緩和
- ・一部の湾岸部における埋め立て地域では液状化現象発生

政府

- ・平成23年度1次補正予算成立:4兆円
- ・復興庁新設を検討

産業

- ・自動車・半導体・機械等の主要メーカーは、徐々に製造を再開。
- 稼働率の状況は、各社によりばらつきあり

現地支援

- ・民間企業による衣食住支援
- ・住宅各社による被災地向け低価格住宅供給
- ・被災地における広範なボランティア活動
- ・国内外からの義援金
- ⇒日本赤十字社:220万件、1,951億円(5/19)

■世界各都市の放射線量水準

都市	区分	放射線量 単位: $\mu\text{Sv/時}$
東京	平常時	0.028-0.079
	震災以降最大値(3/15)	0.496
	直近(5/19)	0.063
イギリス	平常時	0.251
香港	平常時	0.140
ニューヨーク	平常時	0.095



東京駅構内



日本橋交差点



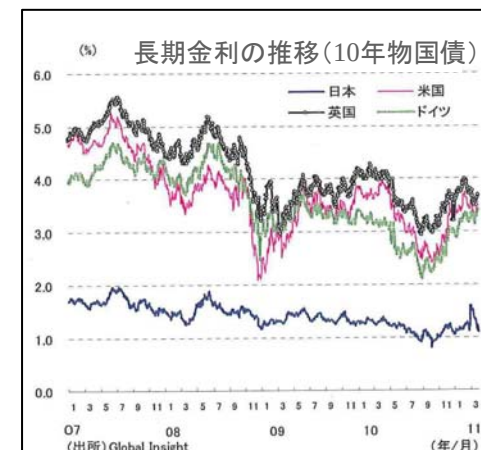
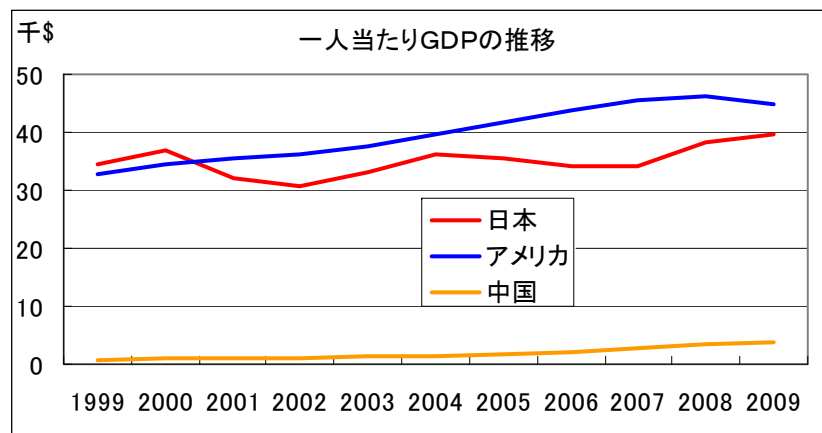
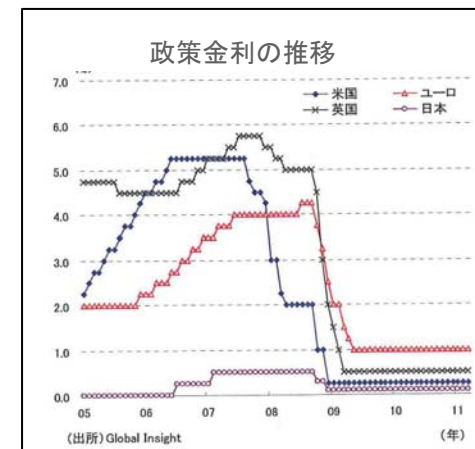
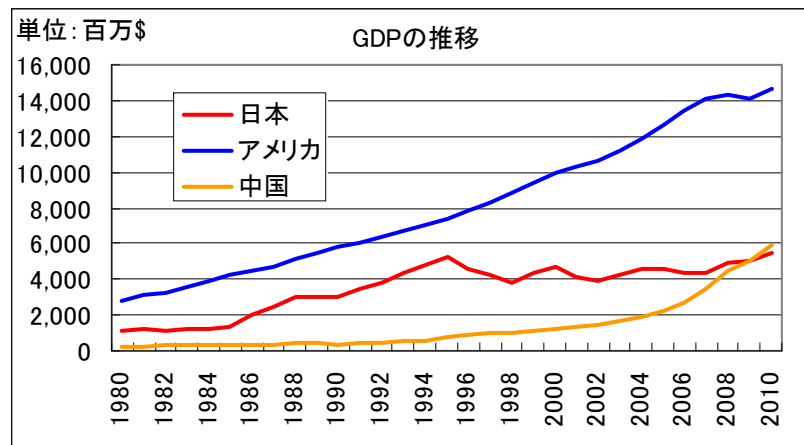
渋谷駅周辺
(スクランブル交差点)



銀座4丁目交差点

マクロ経済の状況

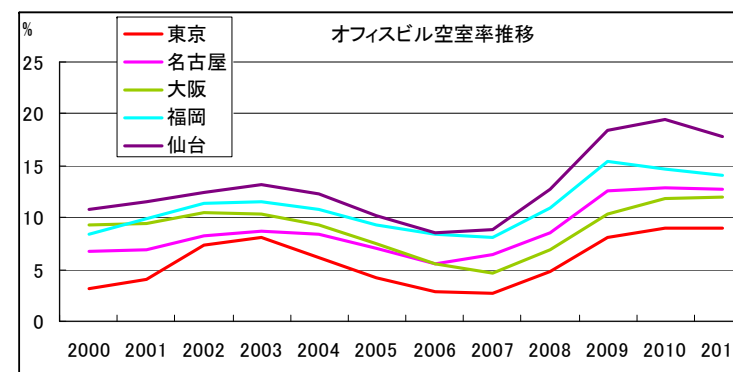
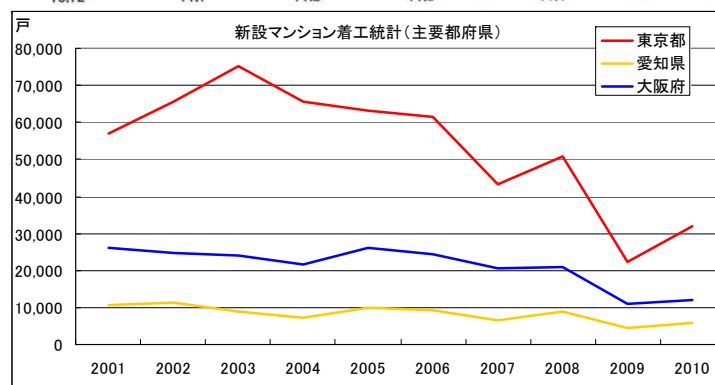
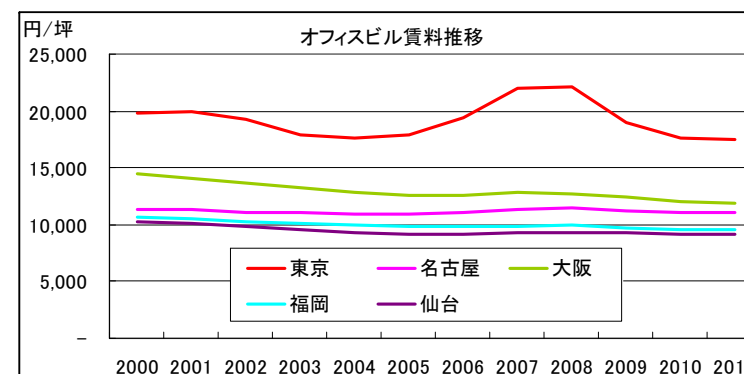
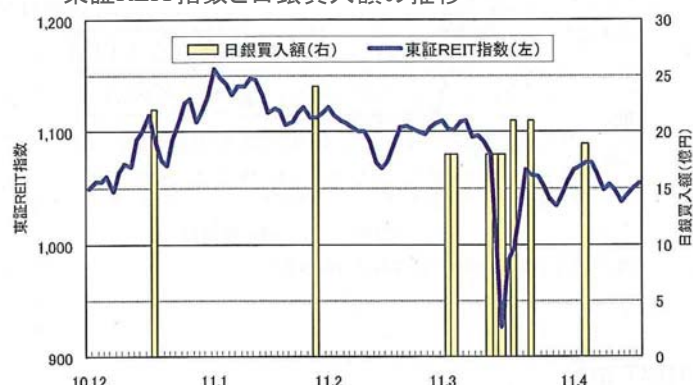
- ・**GDP**: 日本は2010年に中国に越えられ世界3位となったものの、約500兆円/年と依然高い水準。
- ・**一人あたりGDP**: 日本においては、アメリカに近い3,500千円/年。中国のそれと比較すると10倍程度の高い水準。
- ・**今後の国内経済見通し**: 2011年2Qまでは、震災による産業等の低稼働を見込むが、3Q以降は前年を上回る予測。
- ・**金利**: 政策金利は主要先進国比で低水準。長期金利も同様に推移しており、イールド確保には追い風。



不動産市況の状況

- ・**REIT**: 日銀がREITの買入を決定(2010年秋)。震災以降も買入額を倍増して随時実行(500億円→1,000億円)
震災直後はREIT指数が大幅下落したものの、現在の指数は1,000を上回る水準で推移している。
- ・**オフィス**: 金融危機以降、賃料水準・空室率とも大きく悪化したものの、東京は国内他都市と比較して相対的に優位。
- ・**住宅**: 新築分譲住宅は、金融危機以降冷え込んだ後改善を見せたものの、震災の影響で消費マインドに影響。
他方、消費マインドの冷え込みは、賃貸住宅需要に追い風。
- ・**海外投資家の動向**: 震災後、割安感と都市圏の影響が限定的であるとの判断から国内不動産に投資する動きも。
→LIM: 3大都市圏に1,500億円を投資予定

東証REIT指数と日銀買入額の推移



<資料編>

Ⅱ. 不動産市況の状況

2. 国内個別不動産市況

不動産流動化市場規模(23区) ～23区のポテンシャルティは引き続き高い～

23区オフィスビルストック

- ・ストック面積^{※1} 2,710万坪
- ・ストック棟数^{※2} 54,200棟以上

※1 シービーリチャートエリス㈱、不動産統計集より当社推計値
 ※2 一棟当たり平均500坪とした場合の換算棟数(ストック面積÷500)

23区賃貸マンションストック

- ・ストック面積^{※3} 1,335万坪以上
- ・ストック棟数^{※4} 26,700棟以上

※3 一棟当たり平均500坪とした場合の換算坪数(ストック棟数×500)
 ※4 東京都「平成22年度版住宅着工統計」より当社推計値

不動産流動化事業の マーケットサイズ

- ・ストック面積: 4,045万坪以上
- ・ストック棟数: 80,900棟以上

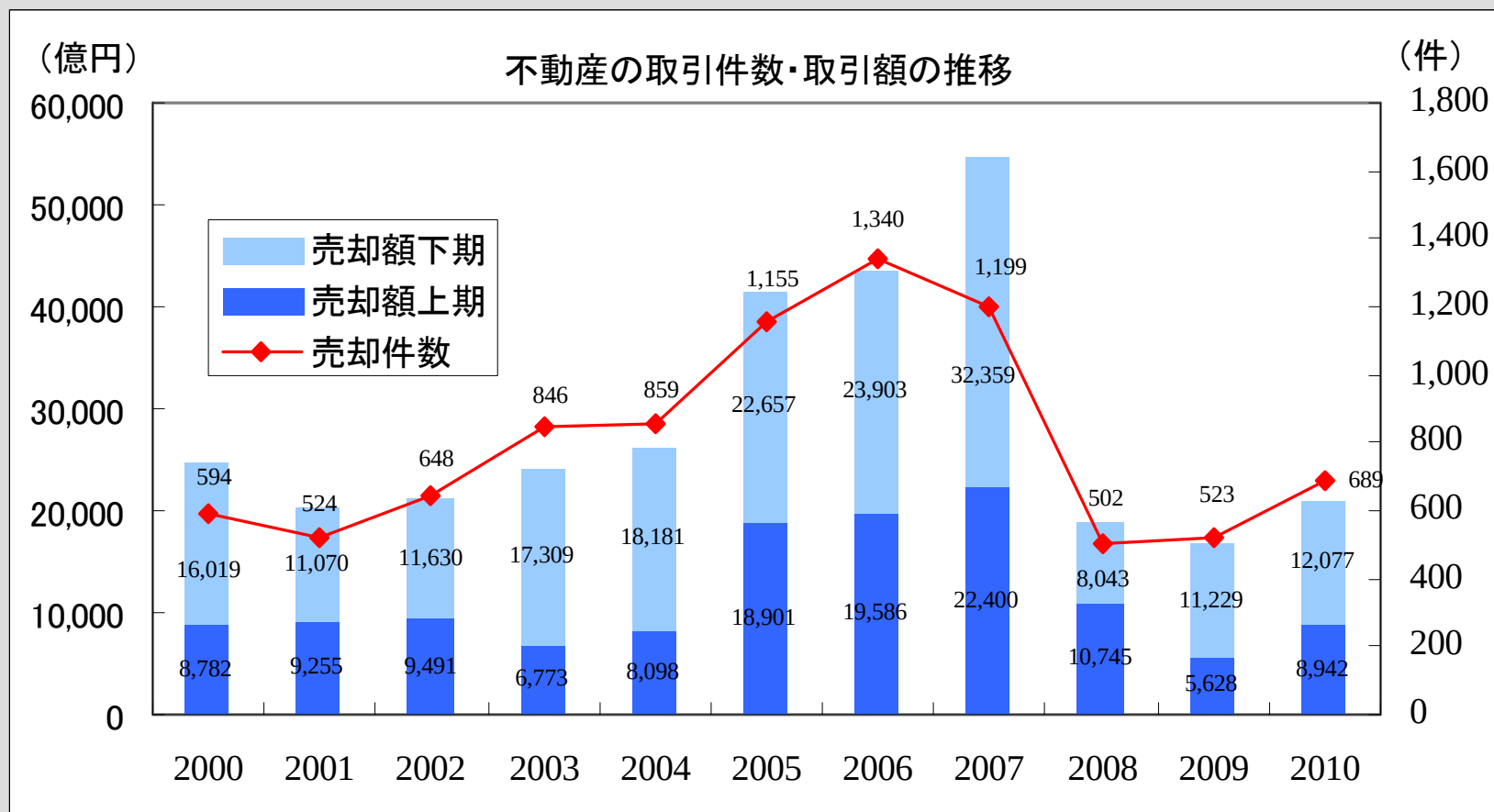
※引き続き、東京都23区の流動化市場は、オフィスにおいても、マンションにおいても、圧倒的な市場規模を持つ。

(参考)オフィス5区 今後の空室率見込

- ・2010年12月 空室率8.91%。
- ・2011年～2013年の3年間の新規供給貸室面積は55.4万坪。そのうち、37.4万坪は建替えによる供給なので純増は18.0万坪
- ⇒新規供給の純増全てが空室となった場合、3年後の空室率 11.2%

出所: 三鬼商事㈱

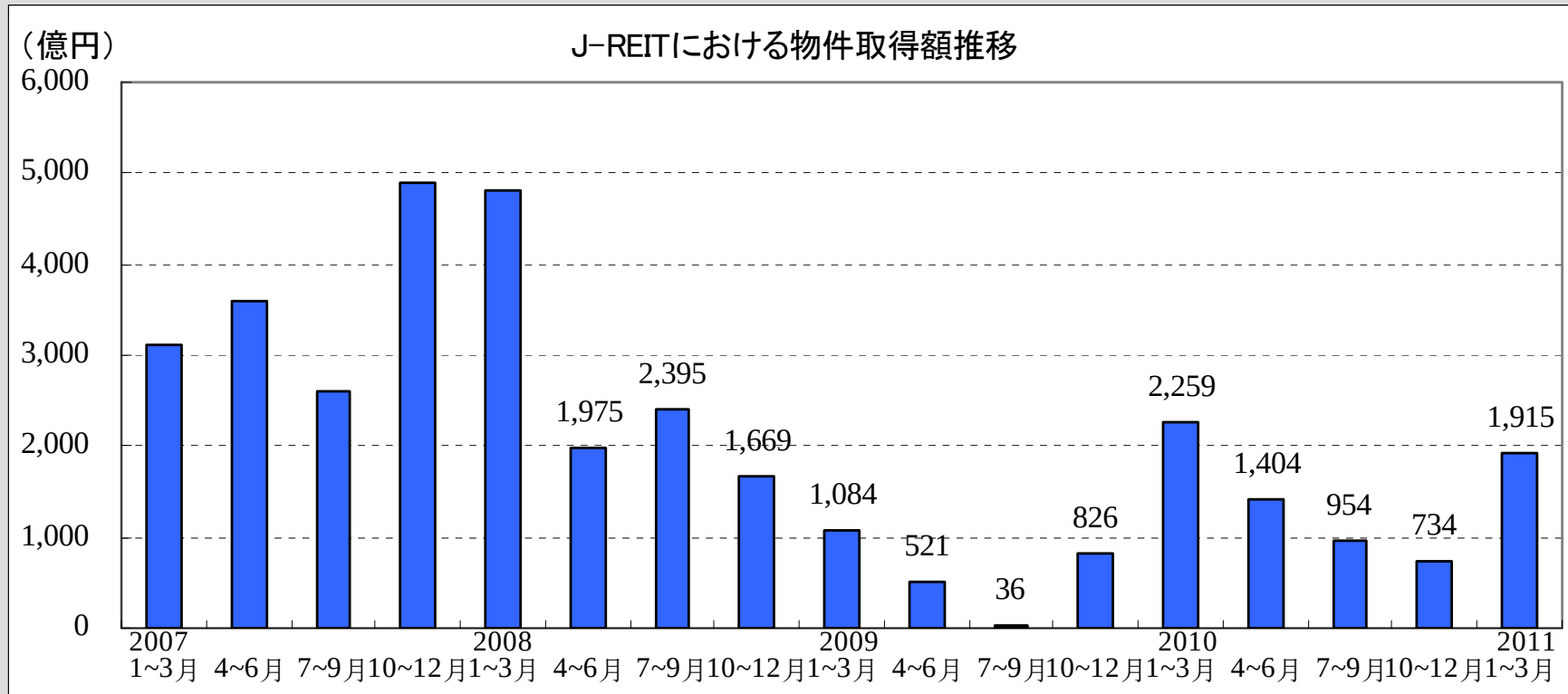
上場企業等の不動産の取引 ～ REITの物件取得再開を受け、09年度上期を底に回復～



出所：都市未来総合研究所

2010年度の不動産取引件数は689件、取引額は21,019億円となった。取引件数、取引額ともに2008年上期以降減少を続けていたが、2009年上期以降3期連続で前年同期を上回っており、拡大傾向が続いている。

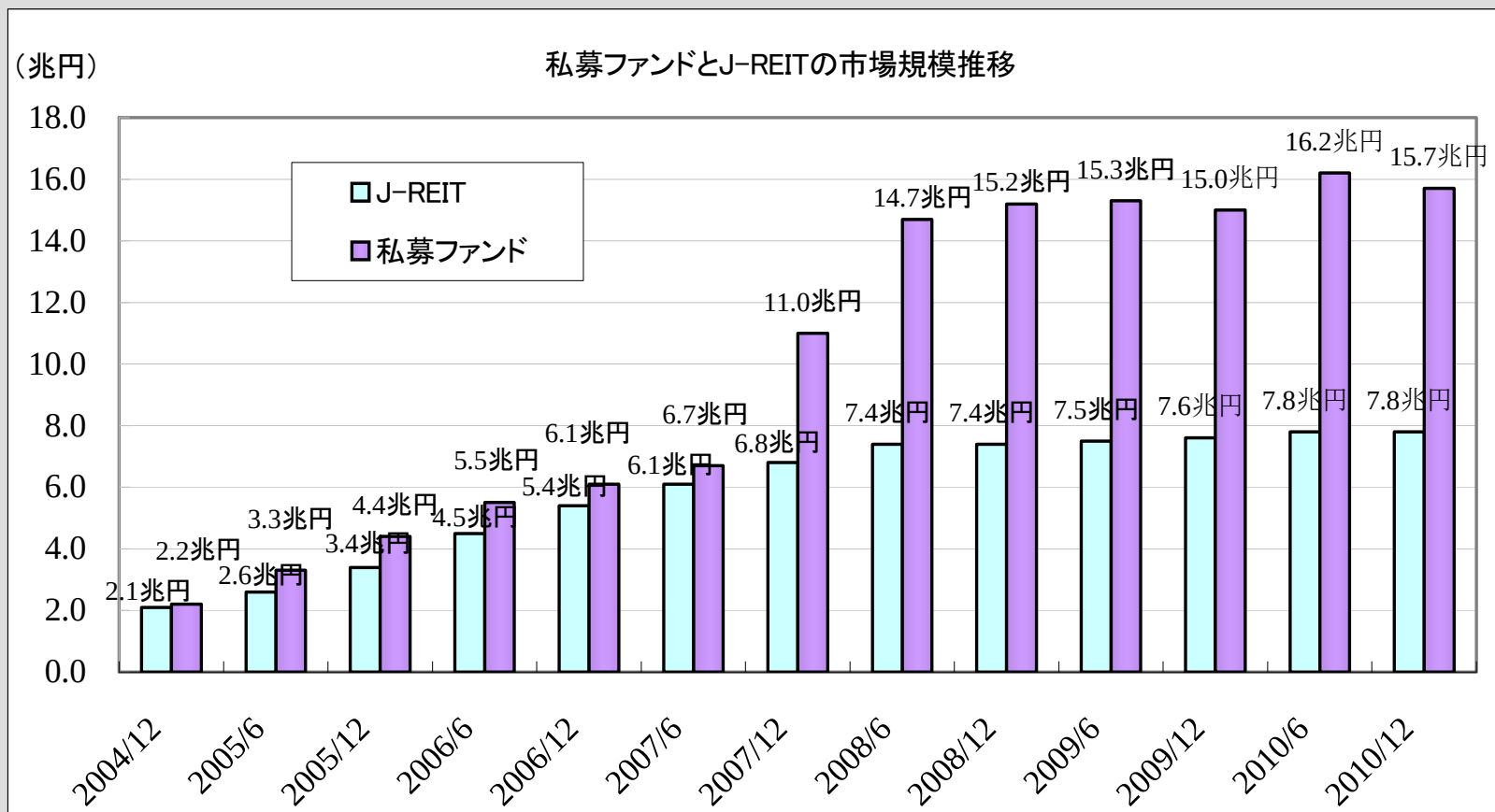
J-REITの物件取得額 ～前年同期は下回るものの、市況は改善～



出所:ARES

J-REITの2011年3月までの物件取得額は合計1,915億円となった。前年同期を下回ったものの、J-REITの資金調達環境の改善やスポンサー交代等によって信用力の高いREITが増加したことで、市場の平常化に向けた動きも見られている。

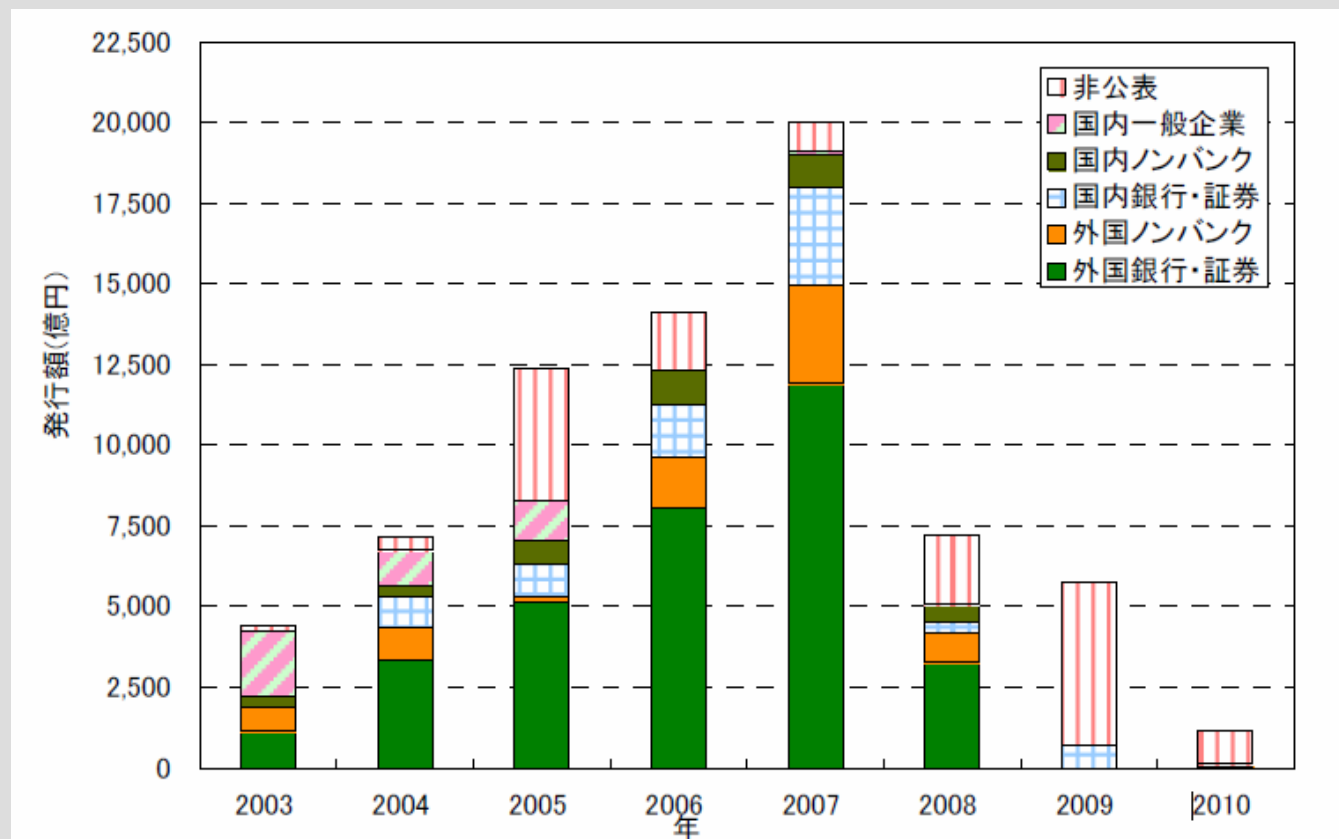
不動産ファンド市場規模 ～2010年12月はJ-REIT減少、グローバルファンド増加～



出所: 住信基礎研究所

上記グラフ記載の不動産私募ファンド15.7兆円とJ-REIT7.8兆円に加えて、グローバルファンドの国内不動産運用資産額1.8兆円も合計すると、2010年12月の市場規模は25.3兆円はとなった。J-REITは物件の売却や評価減による運用資産額の減少要因などで同年6月比では減少したものの、グローバルファンドが0.7兆円改善したため合計では0.2兆円の増加となっている。

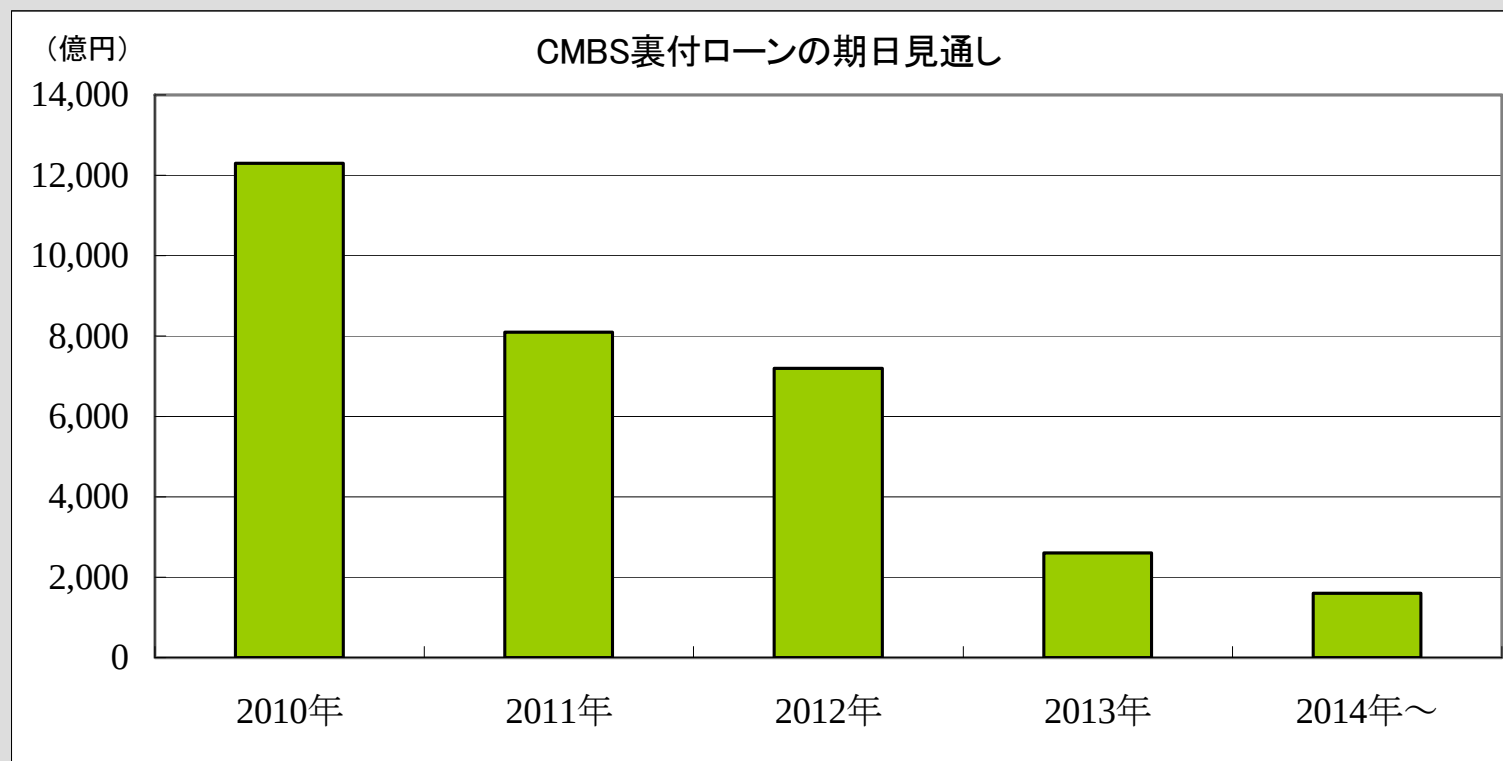
CMBS新規発行額 ～外資系レンダー撤退以降、依然として低水準～



出所: 大和総研

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7,500億円まで激減。既存案件のローンデフォルト及び格下げの継続による投資家の忌避や、不動産向けノンリコースローン売却するインセンティブが金融機関で低下していること等によりCMBS発行の減少傾向は続き、2010年は前年比76%減の約1,400億円に留まった。

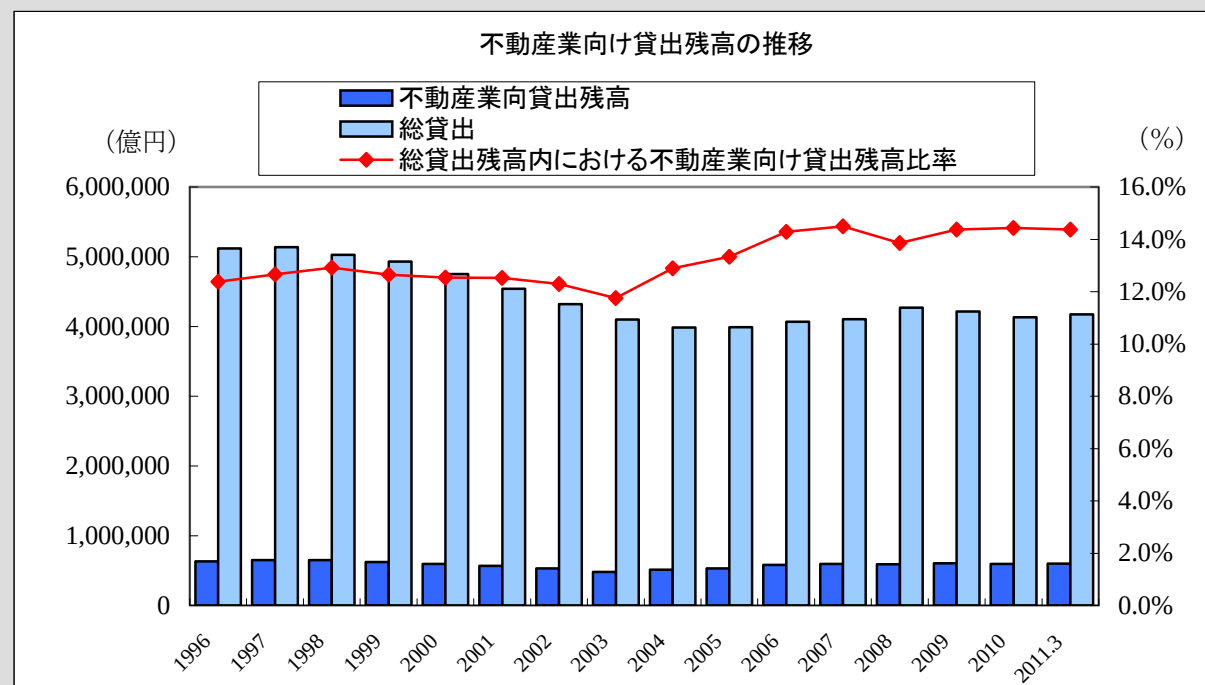
CMBS裏付ローンの期日見通し ～借換えが進み、深刻な事態とはなっていない～



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9月以降では2.6兆円)。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。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。9月末のCMBS裏付ローン残高2.6兆円に対して約2600億円がデフォルトしている。デフォルトローンの処理はテール期間において行われ、最終償還までの期間もばらつきがある為、裏付物件の投売りが不動産マーケットを壊すまでは至らない状況である。

国内銀行の不動産業向け貸出残高 ～横ばいに推移～

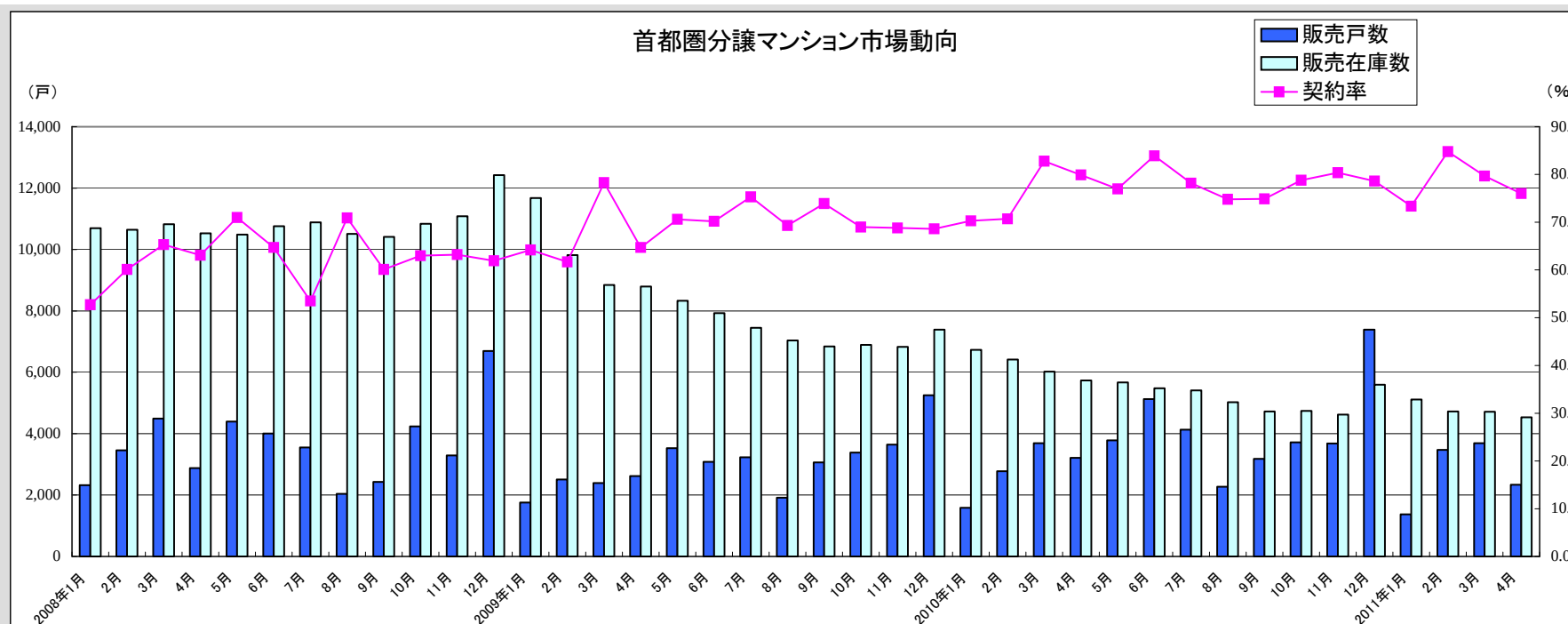


年度	総貸付	不動産業向け	不動産業向け 貸出残高比率
1997	514兆円	65兆円	12.7%
2003	410兆円	48兆円	11.8%
2009	421兆円	61兆円	14.4%
2010	413兆円	60兆円	14.4%
2011.3	417兆円	60兆円	14.4%

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、2011年3月の残高は60兆円。一般企業向け資金需要が低迷する中、総貸出残高417兆円にしめる比率は14.4%と高水準にある。

新築分譲マンション市場① ～契約率は好調に推移、販売在庫も減少～



首都圏マンション供給戸数

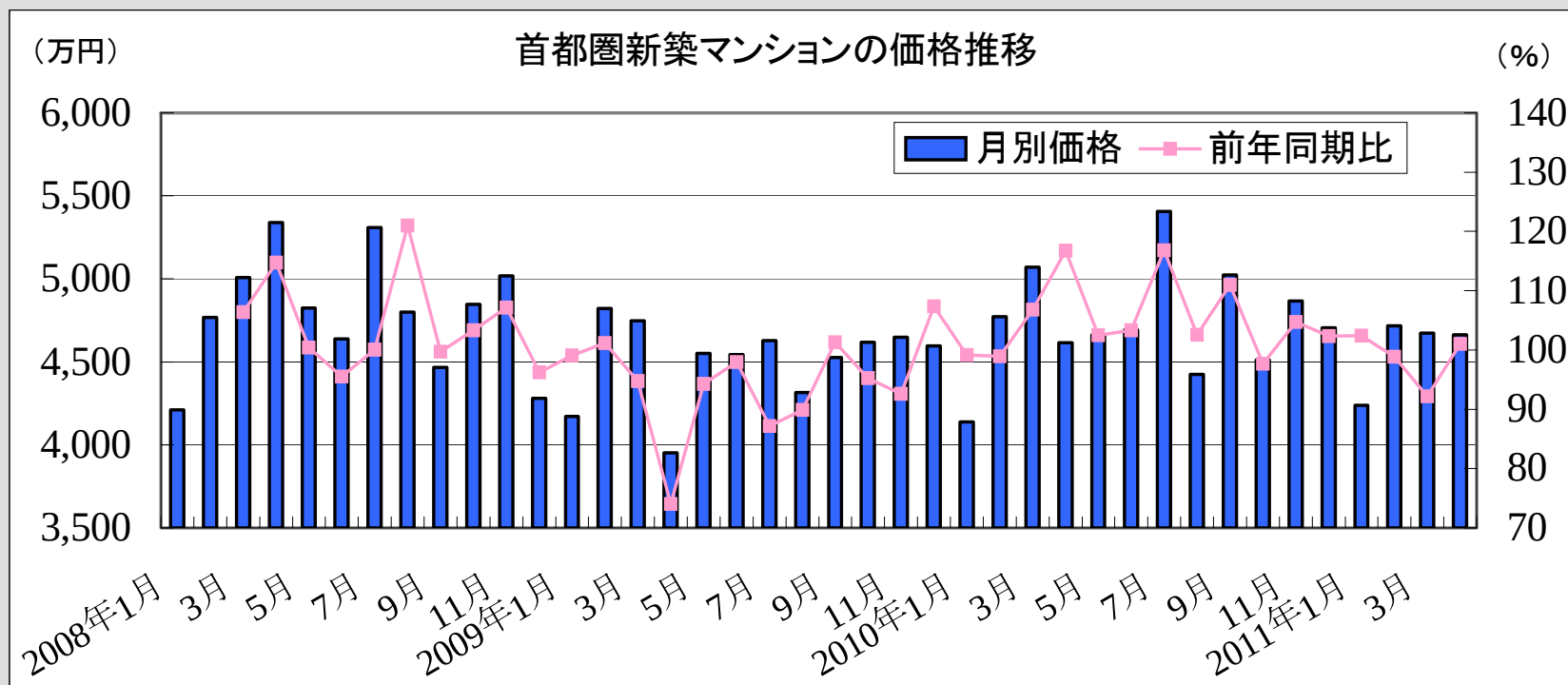
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011(予測)
首都圏合計	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	50,000
前年比	-6.7	-0.8	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	22.4	12.3

2010年12月現在予想
出所: 不動産経済研究所

契約率は、2010年から好不調の目安とされる70%を上回り堅調に推移している。販売在庫は減少傾向にあり、2011年4月は4,535戸となった。

2011年の首都圏マンション供給戸数予測(2010年12月時点)は、2010年を大きく上回り、50,000戸の見通し。

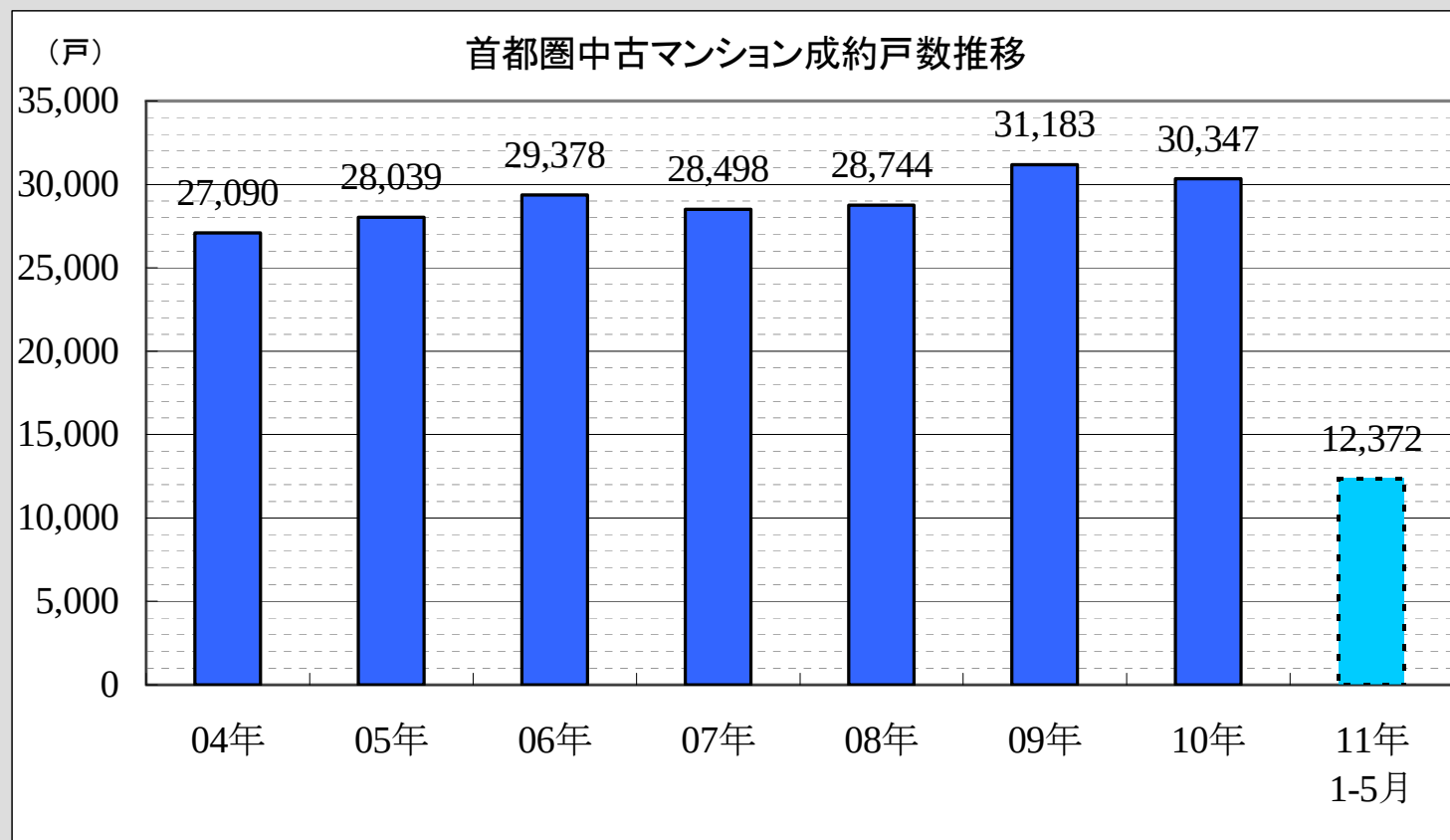
新築分譲マンション市場② ～価格は底打ちを確認も、2011年は前年比横ばいで推移～



出所: 不動産経済研究所

2009年に価格は底打ちしたとみられ、2010年は回復基調で推移。2011年1月～4月までの首都圏新築マンションの価格は、前年同期比微減だがほぼ横ばい。直近の2011年4月は4,663万円／戸となった。

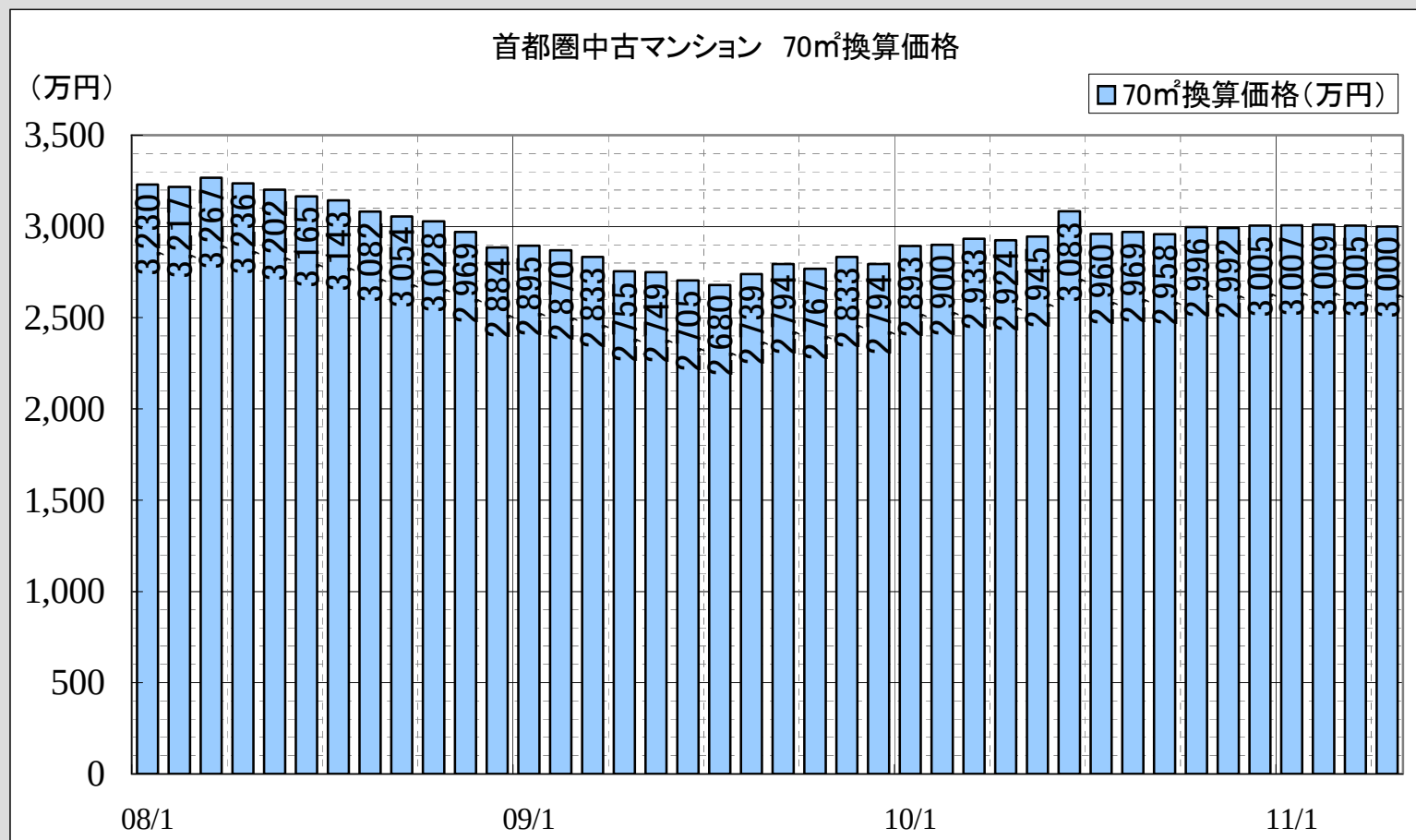
中古マンション市場① ～中古市場の販売は堅調～



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りを見せ、2009年以降3万戸を超えて推移。直近の2011年5月は前年同月比10.7%減の2,251戸であったものの、4月以降、前年同月比減少率は減少している。

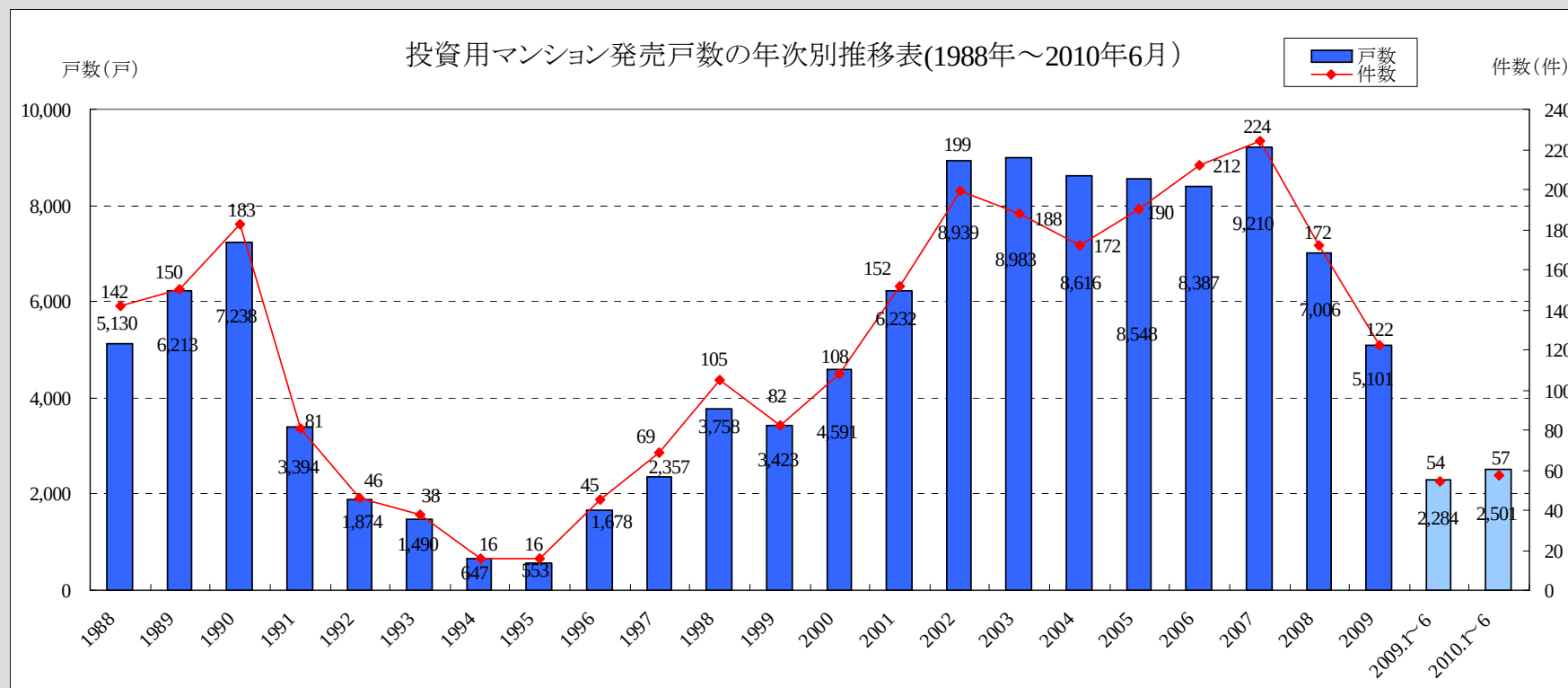
中古マンション市場② ～価格は回復基調～



出所：東京カンテイ

2011年4月の首都圏における中古マンション価格は、3,000万円(前年同月比2.6%上昇)となった。2009年に底打ちと見られ、2010年12月以降3,000万円以上をキープして推移している。

投資用マンションの供給動向 ～10年上期の供給は前年比9.5%増

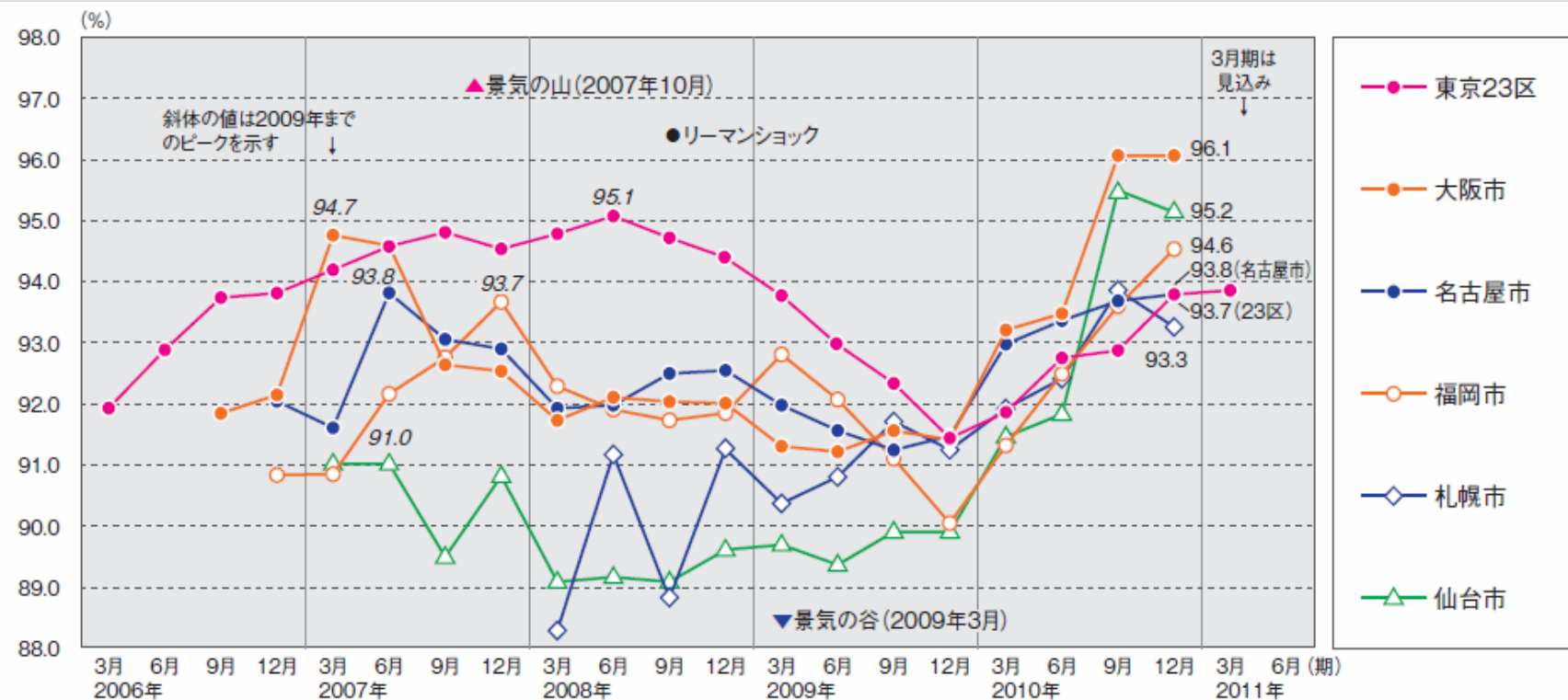


出所：不動産経済研究所

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、2009年にかけて大幅下落に転じた。直近の2010年上期は前年同期比より微増しており、件数は57件、戸数は2,501戸となった。

賃貸マンション市場(J-REIT) ～都区部の市況は上向いている～

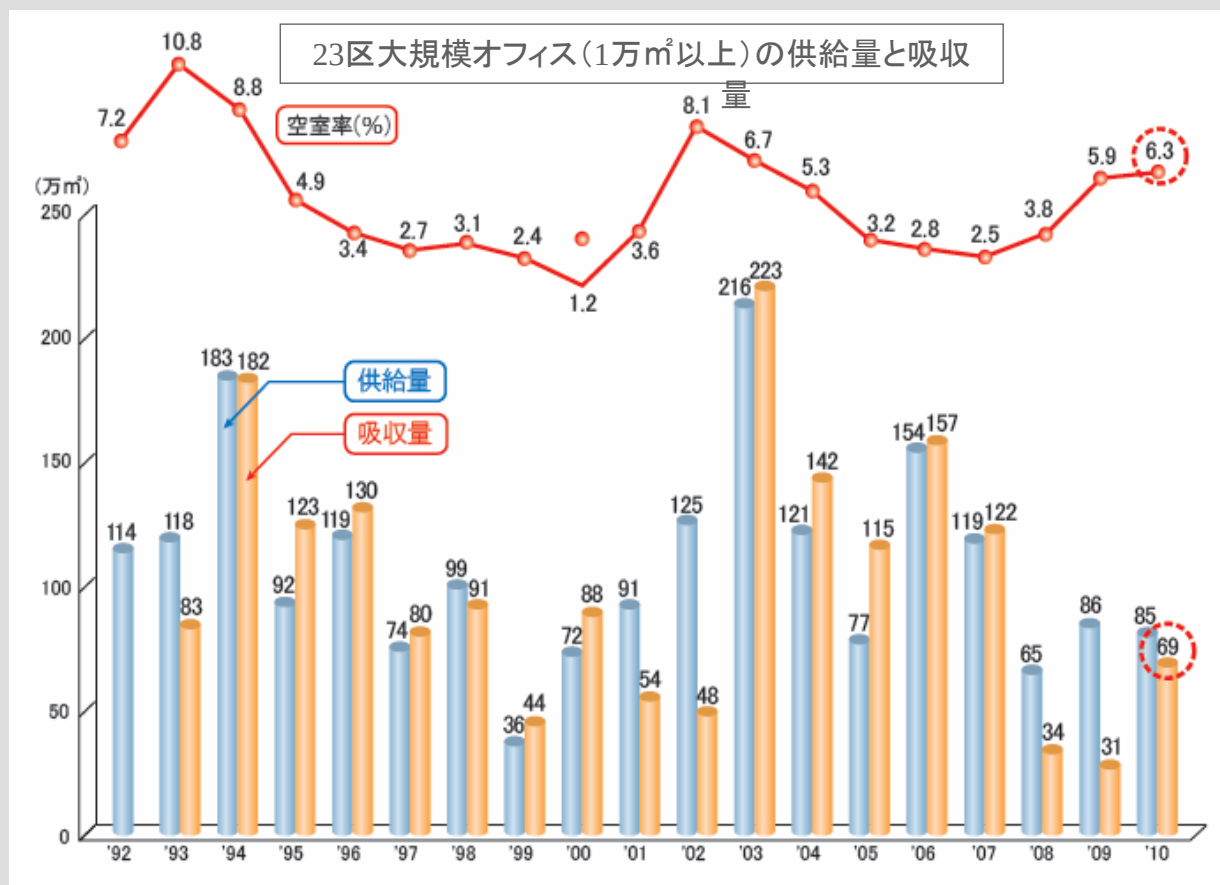
■六大都市におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率の推移



出所:みずほ信託銀行 不動産マーケットレポート

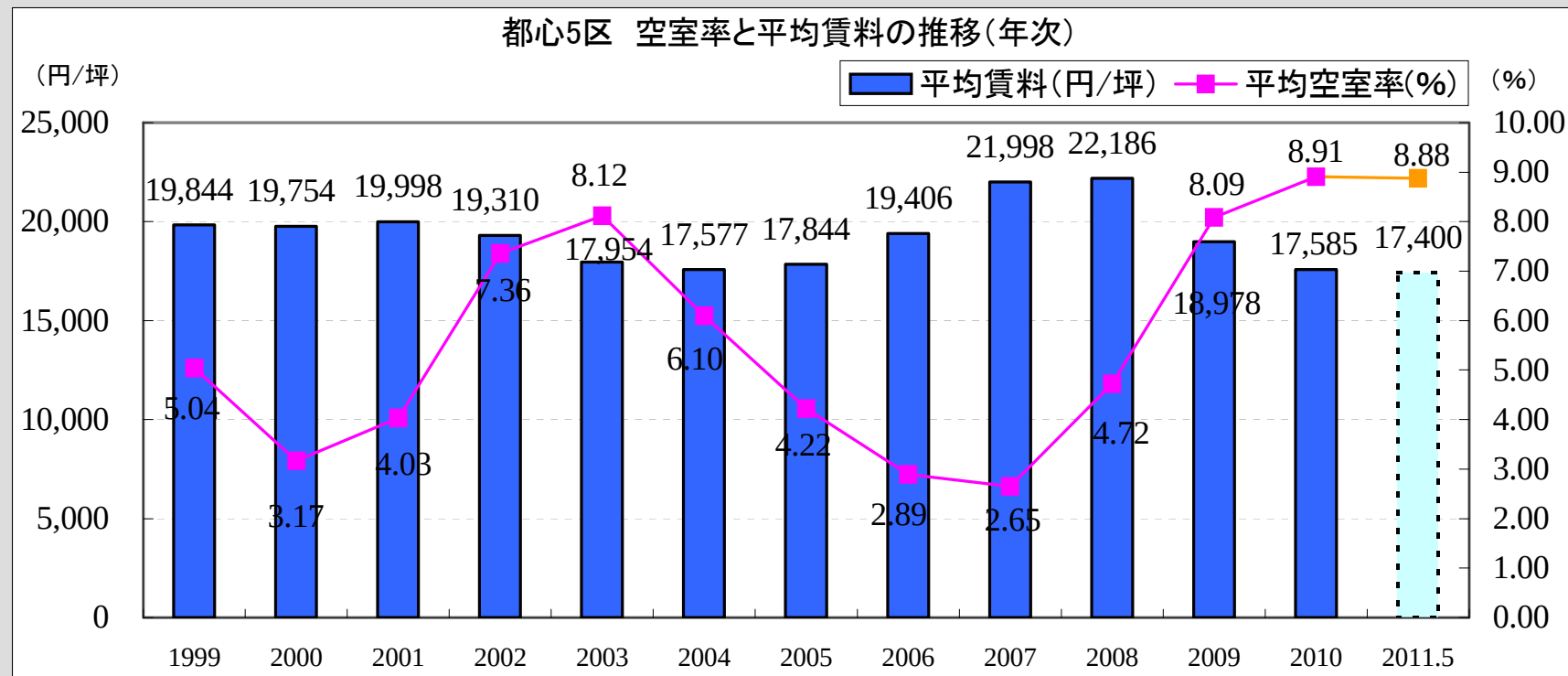
J-REITが保有する東京23区の賃貸マンションの稼働率は、2010年3月期から上昇に転じている。その結果、東京23区の2010年12月期における平均稼働率は、93.7%となった。

オフィス供給量・需要量見込 ～23区大規模オフィスの空室率は微増～



23区1万㎡以上の大規模オフィスの2010年の供給量は、85万㎡となった。一方、需要量(新規稼動による吸収量)は供給量を下回り、空室率は6.3%と微増した。

オフィスビル賃貸市場① ～空室率は高止まり、賃料水準は低下が続く～



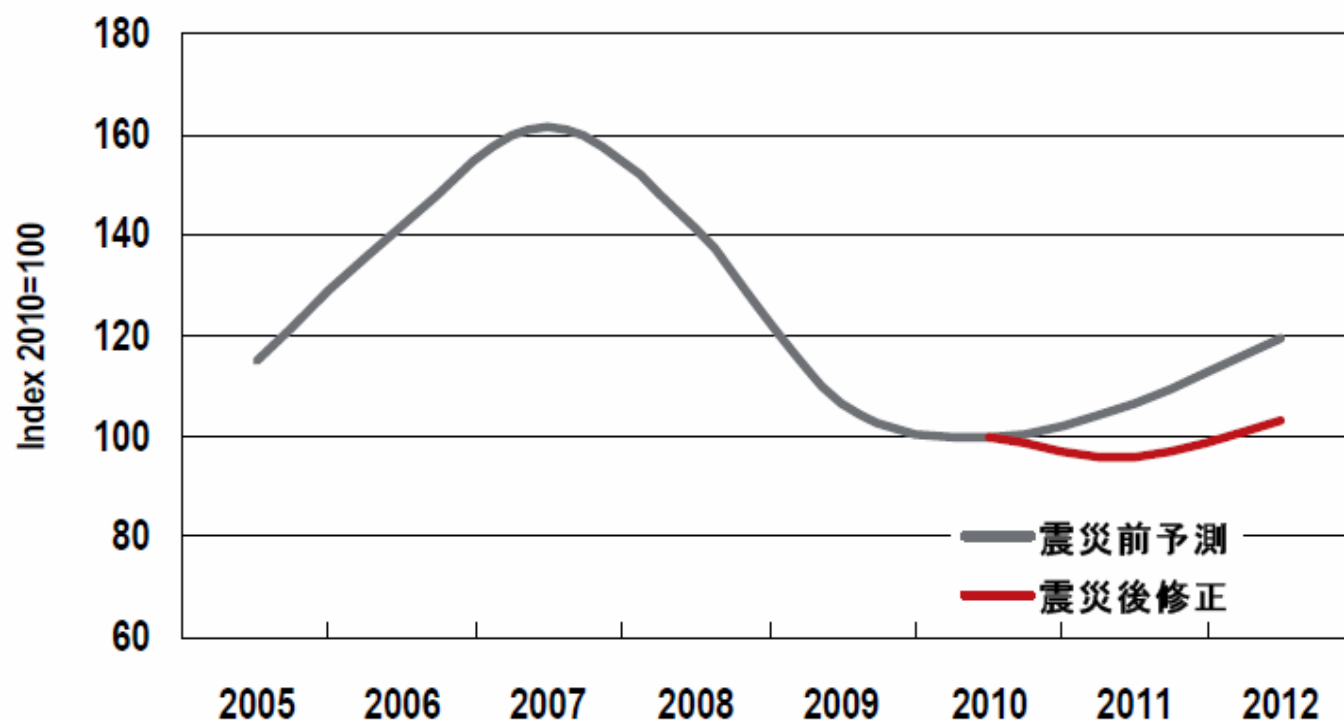
出所:三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」をもとに当社作成

2011年5月の都心5区における空室率は8.88%となり、未だ2000年以降の一度目のピークであった2003年の8.12%を超えて推移しているが、2010年の空室率8.91%からは微減した。

2011年5月の都心5区における平均募集賃料は17,400円となり、2009年以降下落傾向が続いている。

オフィスビル賃貸市場②(Aグレードオフィス賃料予測) ～震災を受け弱含み～

東京Aグレードオフィス賃料予測の変化



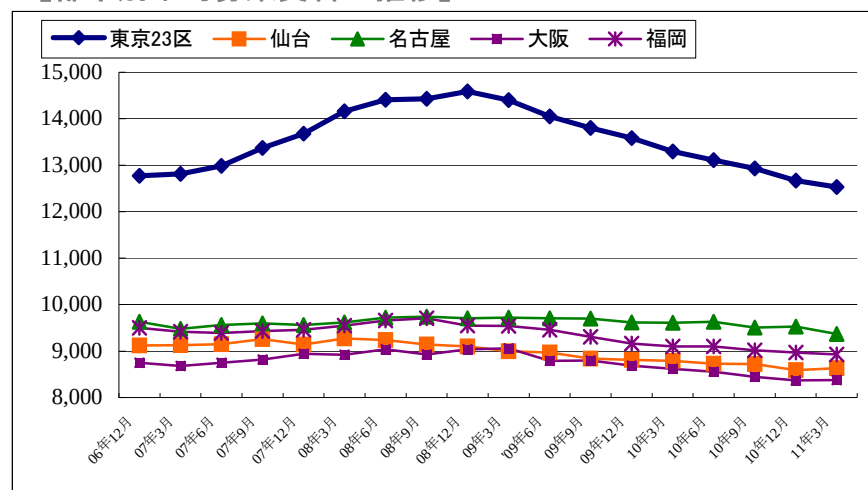
出所: ジョーンズラングラサール

短期的には、震災による企業業績悪化及び外資系企業の移転・撤退によるオフィス需要の減少により、東京オフィス賃料は全般的には弱含む傾向と予測されている。

オフィスビル賃貸市場③ ～東京23区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

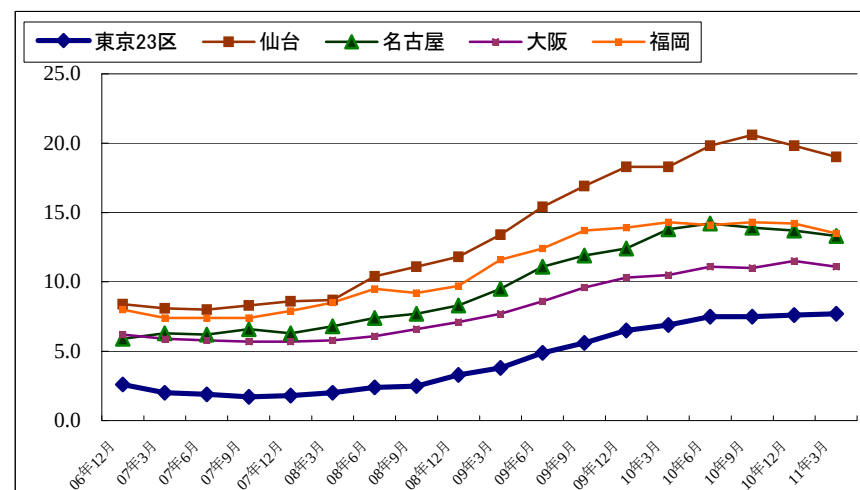
【都市別平均募集賃料の推移】（円）



	09年12月	10年3月	10年6月	10年9月	10年12月	11年3月
東京23区	13,580	13,290	13,110	12,930	12,670	12,530
仙台	8,810	8,790	8,730	8,720	8,590	8,630
名古屋	9,620	9,610	9,630	9,510	9,530	9,370
大阪	8,690	8,620	8,560	8,450	8,370	8,380
福岡	9,160	9,100	9,100	9,020	8,970	8,930

東京23区の空室率は他都市に比べ低水準

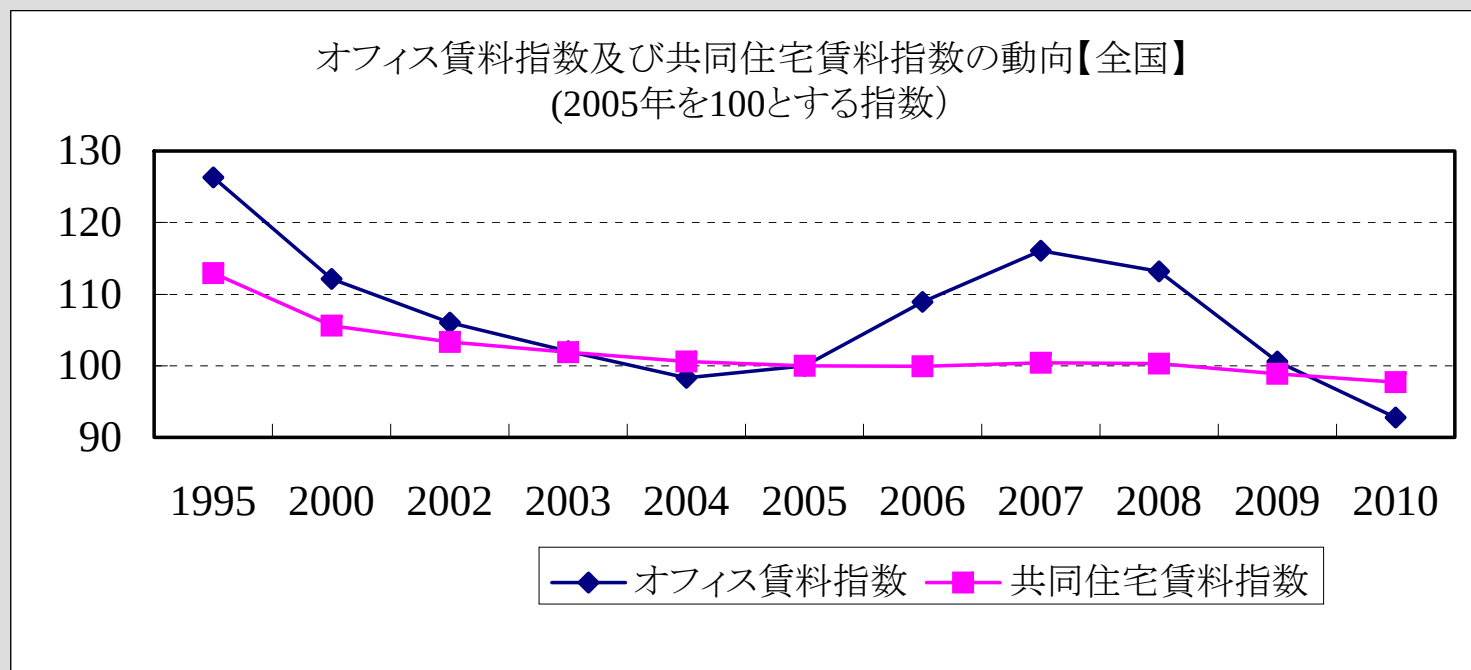
【都市別空室率の推移】（％）



	09年12月	10年3月	10年6月	10年9月	10年12月	11年3月
東京23区	6.5	6.9	7.5	7.5	7.6	7.7
仙台	18.3	18.3	19.8	20.6	19.8	19.0
名古屋	12.4	13.8	14.2	13.9	13.7	13.3
大阪	10.3	10.5	11.1	11.0	11.5	11.1
福岡	13.9	14.3	14.1	14.3	14.2	13.5

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～



出所: (財)日本不動産研究所

2010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-7.7%、共同住宅賃料指数は前年比-1.2%と下落が続いている。東京圏では特に下落幅が大きく、オフィス賃料指数は前年比-11.4%、共同住宅賃料指数は前年比-1.5%となった。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、2010年9月末はオフィスは92.8、共同住宅は97.7となり、オフィスについては5年ぶりに基準値を下回った。

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。