



2009年11月期
第1四半期

トーセイ株式会社(証券コード:8923)

I . 2009年11月期第1四半期業績概要

2009年11月期第1四半期トピックス

全社

- 前期末に低価法の早期適用を行い一定の流動性を確保した棚卸不動産の販売を進め、第1四半期連結売上高77億円、連結経常利益10億円
- 大型開発物件の販売が確実となり、第2四半期累計期間の計画を上方修正
- 財務基盤の健全性の向上を図り、自己資本比率は期初約28%から期末約30%へ
- 各種省エネルギー施策導入とマネジメント体制の強化を目指し、「環境事業プロジェクト」発足
→4/1、環境負荷軽減へ向けた取組みについて、「トーセイグループエコ宣言」を制定

流動化

- 不動産売買市場が停滞する中、中小型物件を中心に第1四半期は9棟を販売

開 発

- 「池袋トーセイビル」、「T'S BRIGHTIAときわ台」をはじめ第1四半期は5棟の開発物件が完成
- 新築オフィスビル、マンション等のリースアップも順調に進捗

賃 貸

- 流動資産、固定資産、特に第1四半期に完成した5棟の開発物件も順調なリーシング活動により安定収益を確保

ファンド

- クレジットクランチによる不動産投資市場の停滞も、アセットマネジメント受託資産残高は昨年度末1,486億円*から18%アップの1,760億円*まで伸張

※アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した90億円を含んでおります

2009年11月期 第1四半期決算概要(連結)

	2007年11月期 第1四半期		2008年11月期 第1四半期		2009年11月期 第1四半期		(百万円、%)	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比	増減	増減率
売上高	11,497	100.0	36,732	100.0	7,776	100.0	-28,955	-78.8
売上原価	8,893	77.4	22,097	60.2	5,720	73.6	-16,376	-74.1
売上総利益	2,603	22.6	14,634	39.8	2,055	26.4	-12,579	-86.0
販管費	636	5.5	872	2.4	772	9.8	-100	-11.5
営業利益	1,967	17.1	13,761	37.5	1,283	16.5	-12,478	-90.7
経常利益	1,812	15.8	13,452	36.6	1,034	13.3	-12,418	-92.3
当期純利益	1,008	8.8	7,739	21.1	643	8.3	-7,096	-91.7
EPS(円)	2,675.46		20,538.51		1,707.78		-18,830.73	-91.7
ROE(%)	6.5		34.1		3.1		-31.4P	
ROA(%)	1.7		9.1		0.8		-8.3P	
1人当たり経常利益	12		66		4		-62	-92.7

ROE: 自己資本当期純利益率
ROA: 総資産当期純利益率

※ 1人当たり経常利益については、2009年11月期第1四半期末は期中平均従業員数にて算出しており、それ以前は期末従業員数にて算出しております。

セグメント別業績概要(1)売上高・売上原価(連結)

(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		2009年11月期 第1四半期		増減	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率
合計	11,497	100.0	36,732	100.0	7,776	100.0	-28,955	-78.8
不動産流動化事業	9,271	80.6	31,974	87.0	4,751	61.1	-27,222	-85.1
不動産開発事業	726	6.3	2,385	6.5	1,273	16.4	-1,112	-46.6
不動産賃貸事業	597	5.2	844	2.3	895	11.5	51	6.1
不動産ファンド事業	371	3.2	313	0.9	190	2.5	-122	-39.0
不動産管理事業	609	5.3	839	2.3	751	9.7	-88	-10.5
オルタナティブ・インベストメント事業	37	0.3	501	1.4	501	6.4	0	-0.2
内部取引	-117	-	-127	-	-587	-	-460	-

売上原価	2007年11月期 第1四半期		2008年11月期 第1四半期		2009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	(連結)	売上原価率		増減率
合計	8,893	77.4	22,097	60.2	5,720	73.6	-16,376	-74.1
不動産流動化事業	7,570	81.7	18,855	59.0	3,917	82.4	-14,938	-79.2
不動産開発事業	577	79.4	1,967	82.5	983	77.2	-984	-50.0
不動産賃貸事業	342	57.3	369	43.8	365	40.8	-3	-1.0
不動産ファンド事業	8	2.4	0	0.0	7	3.9	7	-
不動産管理事業	479	78.7	666	79.4	556	74.1	-110	-16.5
オルタナティブ・インベストメント事業	17	46.2	362	72.3	448	89.5	85	23.6
内部取引	-102	-	-125	-	-557	-	-432	-

セグメント別業績概要(2) 売上総利益・営業利益(連結)

(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		2009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	(連結)	売上総利益率		増減率
合計	2,603	22.6	14,634	39.8	2,055	26.4	-12,579	-86.0
不動産流動化事業	1,700	18.3	13,118	41.0	834	17.6	-12,284	-93.6
不動産開発事業	149	20.6	418	17.5	290	22.8	-127	-30.6
不動産賃貸事業	255	42.7	474	56.2	530	59.2	55	11.7
不動産ファンド事業	362	97.6	313	100.0	183	96.1	-129	-41.4
不動産管理事業	130	21.3	173	20.6	194	25.9	21	12.5
オルタナティブ・インベストメント事業	20	53.8	139	27.7	52	10.5	-86	-62.1
内部取引	-14	-	-2	-	-30	-	-28	-

営業利益	2007年11月期 第1四半期		2008年11月期 第1四半期		2009年11月期 第1四半期		増減	
	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率		増減率
合計	1,967	17.1	13,761	37.5	1,283	16.5	-12,478	-90.7
不動産流動化事業	1,660	17.9	13,068	40.9	794	16.7	-12,274	-93.9
不動産開発事業	91	12.6	347	14.6	244	19.2	-103	-29.7
不動産賃貸事業	236	39.6	433	51.3	481	53.7	47	11.1
不動産ファンド事業	279	75.3	177	56.7	35	18.5	-142	-80.1
不動産管理事業	39	6.5	58	7.0	76	10.1	17	30.2
オルタナティブ・インベストメント事業	-3	-8.2	117	23.4	39	7.8	-78	-66.7
本社経費等	-336	-	-440	-	-386	-	53	-

バランスシート要旨(連結-1)

(百万円)

	2008年 11月末	減少	増加	2009年 2月末
資産合計	78,309	-5,269		73,040
現金及び預金	7,704	※1 -1,608		6,095
棚卸資産 (不動産)	53,440	※2 -5,378	※2+ 1,552	49,614
固定資産(不動産)	12,480	-39	+445	12,886
その他資産	4,684	-241		4,443

現預金の減少(※1)

・第1四半期は、利益計上、物件売却により増加したものの、有利子負債の返済、配当金の支払などにより前期末比16億円減少しました。

棚卸資産の減少(※2)

・第1四半期は物件仕入は行わなかったものの不動産流動化事業におけるバリューアップ費用及び不動産開発事業における開発費用により15億円増加、物件販売10件および減価償却費により、53億円の減少。合計で前期末より38億円減少し、第1四半期末で496億円となりました。

バランスシート要旨(連結-2)

	2008年 11月末	減少	増加	(百万円) 2009年 2月末
負債・純資産合計	78,309	-5,269		73,040
有利子負債	47,631	-7,905	+3,364	43,090
有利子負債(短期)	25,769	※ ² -5,376	※ ¹ +2,632	23,024
有利子負債(長期)	21,861	※ ¹ -2,528	※ ² +731	20,065
その他負債	8,790	-992		7,798
純資産	21,887	+264		22,151
自己資本比率(%)	27.9			30.3

有利子負債(※1、※2)

・第1四半期は建築費等の増加はあったものの、仕入を行わず、物件の販売に加え、積極的に返済を進めた結果、前期末から45億円減少し、430億円となりました。

純資産の増減 (※2)

・第1四半期の利益計上により2億円の増加しました。

自己資本比率の上昇 (※3)

・前期末と比較し、有利子負債の圧縮により、2.4ポイント上昇しました。

※1は、長期から短期有利子負債への振替額2,364百万円、※2は短期から長期有利子負債への振替額320百万円を含めて表示しています。

※ 有利子負債には、社債(262百万円、1Q末現在)が含まれております。

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2009年11月期第1四半期末 棚卸資産残高	49,614
---------------------------	--------

想定売上規模	67,805
--------	--------

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	18,669 (27件)	19,259 (10件)	21,305	32,420	53,726
マンション	2,361 (4件)	8,866 (10件)	2,552	10,992	13,545
戸建	— (—)	— (—)	—	—	—
その他	457 (6件)	— (—)	533	—	533
合計	※1 21,488 (37件)	※1 28,125 (20件)	24,392	43,412	67,805

※ 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

	2007年11月期 第1四半期	2008年11月期 第1四半期	2009年11月期 第1四半期	(百万円) 増減
営業活動によるキャッシュフロー	709	20,101	※1 3,338	-16,763
税引前当期純利益	1,817	13,642	1,034	-12,608
減価償却費	72	111	106	-5
資産及び負債の増減額	436	8,886	3,062	-5,824
その他	-1,617	-2,539	-864	1,674
投資活動によるキャッシュフロー	-363	1,392	-313	-1,705
固定資産の増減額	-21	543	-18	-562
投資有価証券の増減額	108	0	0	0
その他	-450	848	-294	-1,143
財務活動によるキャッシュフロー	-916	-13,871	-4,833	9,037
社債・借入金の増減額	-389	-13,149	※2 -4,540	8,608
株式発行による収入	0	0	0	0
配当金支払い	-527	-721	-292	429
現金・現金同等物の増減額	-571	7,622	-1,808	-9,431
現金及び現金同等物の期首残高	6,484	5,181	7,354	2,172
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	-5	-	-	-
現金及び現金同等物第1四半期末残高	5,907	12,804	5,545	-7,258

営業活動における キャッシュフロー ※1

営業キャッシュフローは、第1四半期は物件仕入を行わず、物件の売却を進めた点、第1四半期の利益計上によりプラスを継続しました。

財務活動によるキャッシュフロー ※2

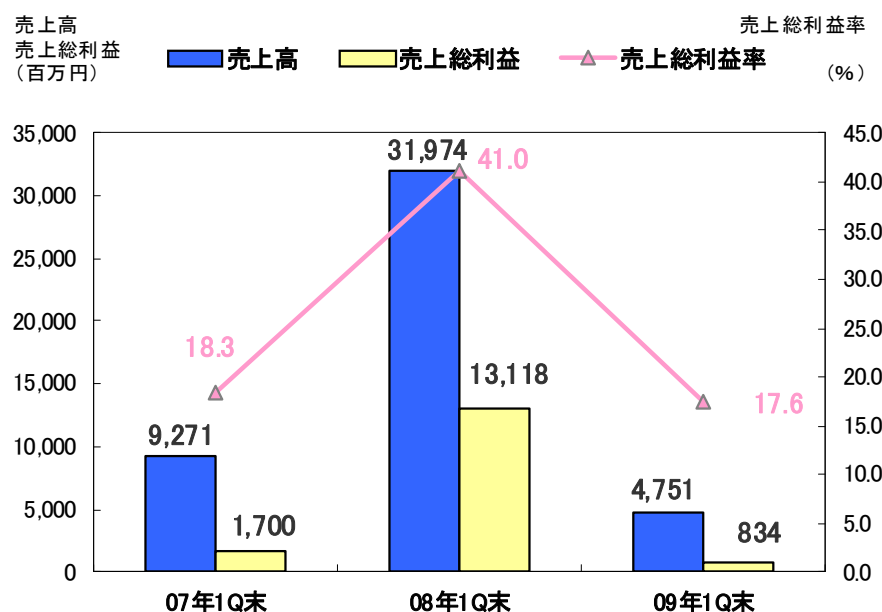
※2借入金 は物件の販売促進により、営業キャッシュフローの範囲内で積極的に返済を進めました。なお、増減額は以下の金額を含みます。

短期借入金、1年以内返済予定借入金の増減額
-2,732百万円
長期借入金の増減額
-1,796百万円

不動産流動化事業

停滞している不動産売買市場の中、第1四半期は9棟を販売

売上高・売上総利益率



■ 主な販売物件

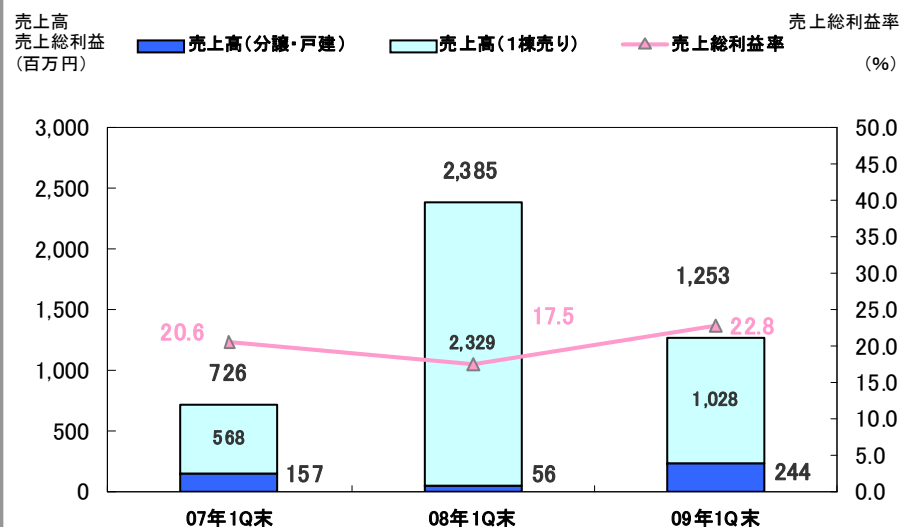


REITやファンドの物件購入が減少する中、一般法人や個人投資家は、自己使用あるいは、価格や収益性を考慮して購入されており、第1四半期では、一般法人及び個人富裕層に対し9棟を販売しました。

不動産開発事業

「池袋トーセイビル」をはじめ第1四半期は5棟の開発物件が完成

売上高・売上総利益率



■主な販売物件

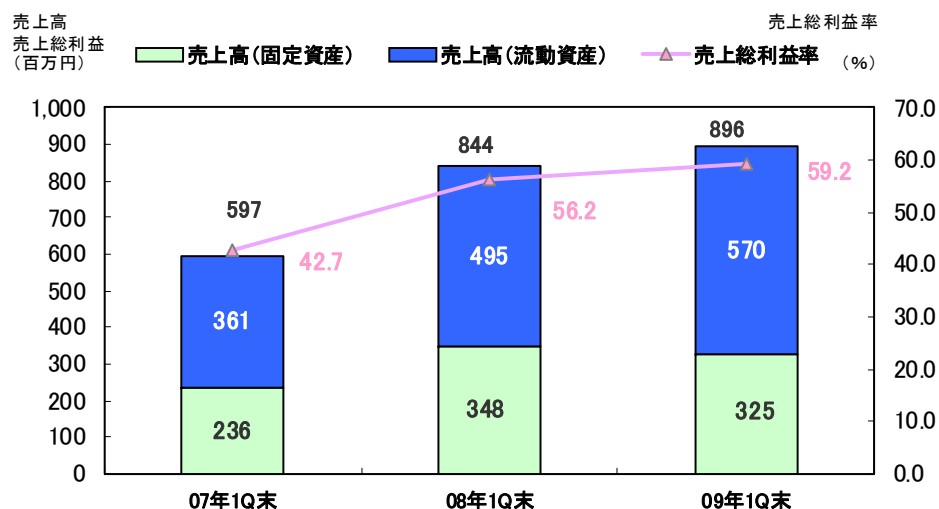


- ・投資家向け1物件、分譲マンションは前期より販売中の2物件(86戸中残23戸)を販売、第1四半期は11戸契約しました。
- ・第1四半期は、「池袋トーセイビル」、「T'S BRIGHTIAときわ台」など5棟が完成しました。

不動産賃貸事業

完成した開発物件のリーシングも順調 安定収益源として収益を拡大

売上高・売上総利益率



※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、09年第1四半期 10百万円)

総物件数:48棟
(前年同月末比-23棟)

- ・流動資産:26棟
(前期末比-22棟)
- ・固定資産:22棟
(前期末比-1棟)

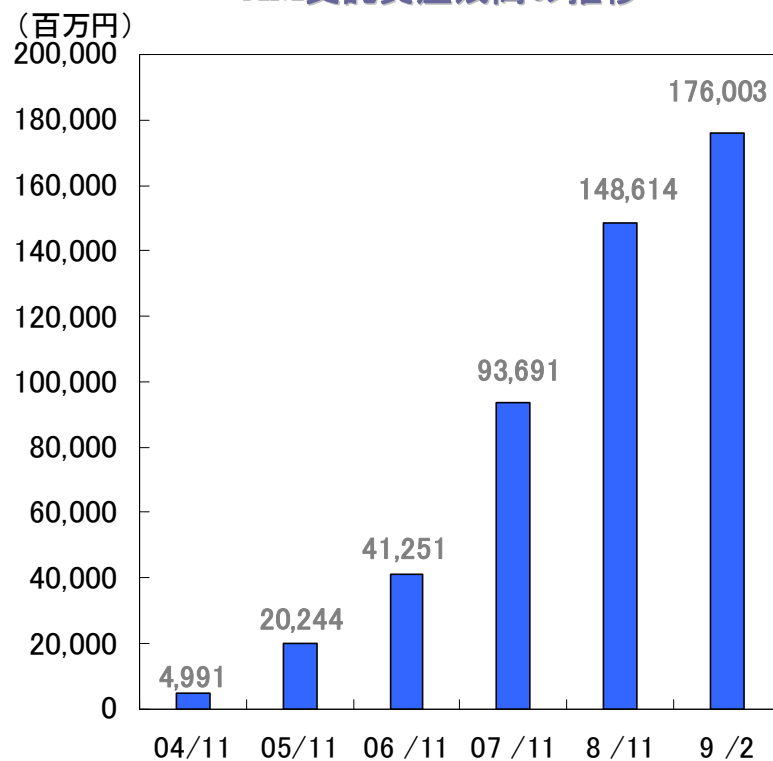
- ・大中型物件を保有した事により売上高、利益ともに大幅に伸長しました。
- ・賃貸仲介業者とのネットワーク拡張・強化によりテナントリーシング力をUP、竣工物件の稼働率が上昇しました。

※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

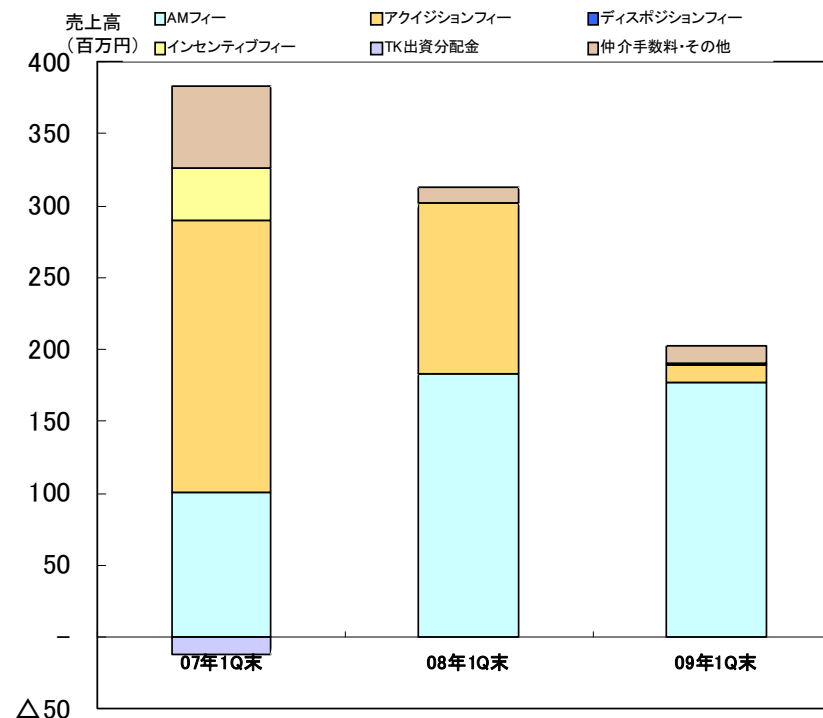
クレジットクランチにより停滞している不動産投資市場下においても
ファンドの預り資産残高を大幅に伸張

AM受託資産残高の推移



※08年11月期及び09年1四半期末のAM受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります。
※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。
(07年第1四半期 9百万円、08年第1四半期 4百万円)

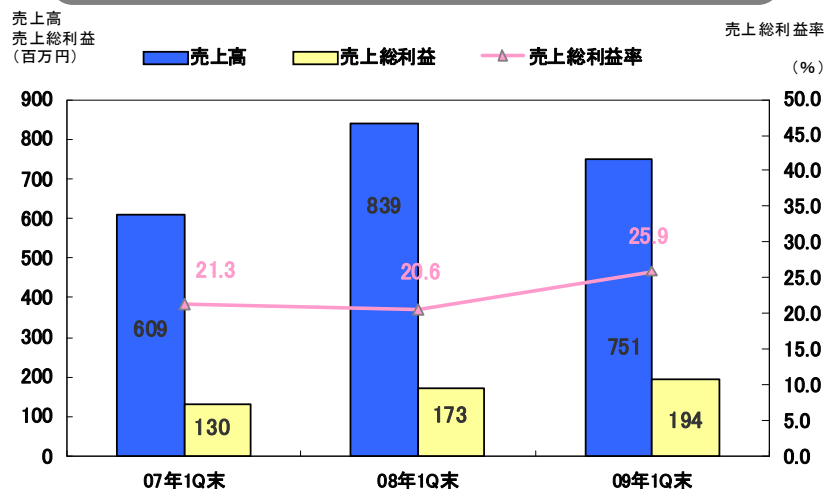
不動産管理事業 ・ オルタナティブインベストメント事業

不動産管理事業 : 工事など一時的な売上減少も増益

オルタナティブインベストメント事業 : 取得物件の販売に注力

■不動産管理事業

工事やスポット管理など一時的な売上が減少したため減収も増益を継続



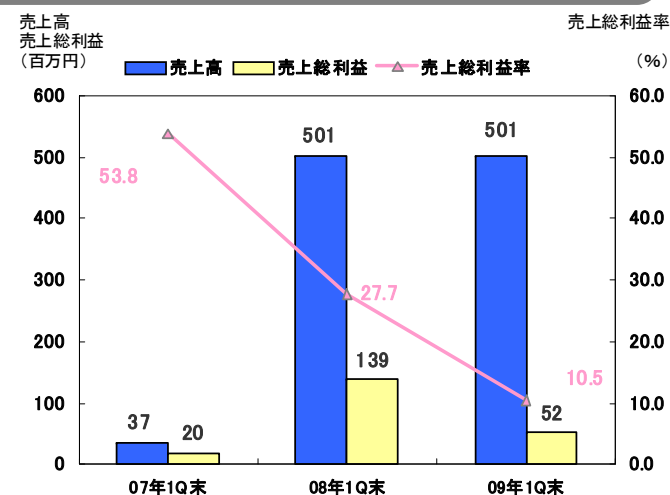
※売上高は、内部売上高を含みます。

(07年第1四半期 103百万円、08年第1四半期 110百万円、09年第1四半期 135百万円)

- ・ 管理棟数470棟(前年同期末比+29棟)
- ・ オフィス他303棟(前年同期末比+6棟)
- ・ 住居167棟(前年同期末比+23棟)

■オルタナティブインベストメント事業

代物弁済にて取得済み物件の販売に注力



※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・違法部分の是正等のバリューアップが完了し1物件を販売しました。

2009年11月期の事業計画(連結)

厳しい事業環境下、販売促進に注力し、
第2四半期累計期間の業績予想を上方修正

	2009年5月期 (当初計画) (連結)	2009年5月期 (修正予想) (連結)	増加額	(参考) 2009年11月期 予想 (連結) (百万円)
売上高	21,445	23,362	1,917	42,829
営業利益	3,102	3,214	112	4,147
経常利益	2,451	2,735	284	3,004
当期純利益	1,452	1,453	1	1,881

厳しい事業環境の中、主に不動産開発事業における大型物件の売却等により、平成21年11月期第2四半期累計期間の売上が前回予想を上回ることが事実となったため、業績予想を上方修正しました。なお、通期に関しては前回予想(1/13発表)と同様としております。

2009年11月期のセグメント別事業計画(数値計画)

	2007年11月期		2008年11月期		2009年11月期(計画)		(百万円、%)	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比	増減	増減率
売上高	40,085	100.0	51,041	100.0	42,829	100.0	-8,211	-16.1
不動産流動化事業	24,310	60.6	39,034	76.5	15,460	36.1	-23,574	-60.4
不動産開発事業	8,781	21.9	4,029	7.9	16,956	39.6	12,926	320.8
不動産賃貸事業	3,415	8.5	3,524	6.9	3,271	7.6	-253	-7.2
不動産ファンド事業	1,147	2.9	874	1.7	1,234	2.9	359	41.2
不動産管理事業	2,755	6.9	3,017	5.9	3,080	7.2	62	2.1
オルタナティブ・インベストメント事業	260	0.6	1,113	2.2	3,275	7.6	2,161	194.2
内部取引	-584	-	-553	-	-448	-	104	-
営業利益	9,006	22.5	7,562	14.8	4,147	9.7	-3,414	-45.1
不動産流動化事業	7,286	30.0	9,039	23.2	1,207	7.8	-7,832	-86.6
不動産開発事業	823	9.4	-2,177	-54.1	2,049	12.1	4,227	-
不動産賃貸事業	1,630	47.7	1,748	49.6	1,486	45.4	-261	-15.0
不動産ファンド事業	586	51.1	325	37.2	575	46.7	250	77.0
不動産管理事業	129	4.7	194	6.5	229	7.4	34	17.6
オルタナティブ・インベストメント事業	131	50.7	100	9.1	104	3.2	3	3.2
本社経費等	-1,582	-	-1,669	-	-1,505	-	163	-
営業外損益	-1,056	-2.6	-1,185	-2.3	-1,143	-2.7	41	-3.5
経常利益	7,949	19.8	6,376	12.6	3,004	7.0	-3,372	-52.9
特別損益	10	0.0	-86	-0.2	0	0.0	86	-100.0
法人税及び住民税	3,402	8.5	2,826	5.5	1,123	2.6	-1,703	-60.3
当期純利益	4,557	11.4	3,463	6.8	1,881	4.4	-1,582	-45.7

※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。

環境への取り組み

➤ 環境事業プロジェクト発足

- ◆2009年1月に社内に環境事業プロジェクトチームを発足
当社は、地球環境保全、各種法制度の厳格化に鑑み、環境への取り組みを強化するべく、事業における環境対応を推進する環境事業プロジェクトを発足しました。

◆トーセイグループ エコ宣言の制定

4/1、環境負荷軽減へ向けた取組みを強化していくことを宣言したトーセイグループ エコ宣言を制定しました。

トーセイグループ エコ宣言

トーセイグループは、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という企業理念を掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

トーセイの屋上緑化への取組み

2006年6月 原則、全保有物件に屋上緑化を実施する方針を発表

新築、既存物件累計59棟、約2,600㎡※を緑化

【屋上緑化施行例】



虎ノ門トーセイビル屋上

【屋上緑化の主な効果】

ヒートアイランド現象の緩和

大気浄化(CO₂、NO_x吸収、O₂供給)

省エネルギー・断熱効果

景観向上・リラクゼーション効果

※2009年3月末現在

“CASBEE”※格付け取得の取組み

◆“CASBEE”格付け取得への取組み

- ・当社は不動産と環境の融合を目指し、“CASBEE”（建築物総合環境性能評価システム）の格付け取得への取組みを開始いたしました。
- ・当社では、「平和島トーセイビル」での格付け取得申請を予定しており、格付けAランク取得を目指し、現在申請手続きを進めております

※CASBEE(キャスピー)：建築物の環境性能を、環境負荷と環境品質の両面から総合的に評価するシステム

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直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。