



2009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

➤2009年11月期第2四半期決算概要	
（取締役専務執行役員 平野 昇）	
I．2009年11月期第2四半期決算概要	—P03
➤2009年11月期の計画	
（代表取締役社長 山口 誠一郎）	
II．2009年11月期の環境認識と計画	—P22
＜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	—P37
2. トーセイの物件事例集	—P44
II．不動産市況の状況	—P54

I . 2009年11月期第2四半期決算概要

2009年11月期第2四半期トピックス

全社

- 不動産売買市場が低迷する中、需要のある個人富裕層、一般事業会社を中心に、販売促進を図り、第2四半期累計で連結売上高238億円、連結経常利益25億円
- 大型開発物件(平和島トーセイビル・神田小川町トーセイビルⅡ)等を販売
- 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%から第2四半期末約35%へ
- 省資源、省エネルギーを推進するため、社内に「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
- 「平和島トーセイビル」CASBEE A ランク認証を取得

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9棟、第2四半期7棟を販売

開 発

- 第2四半期に当社開発の大型物件を販売。売上を牽引
- 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、2四半期に完成した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

- 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12%アップの1,667億円まで伸張

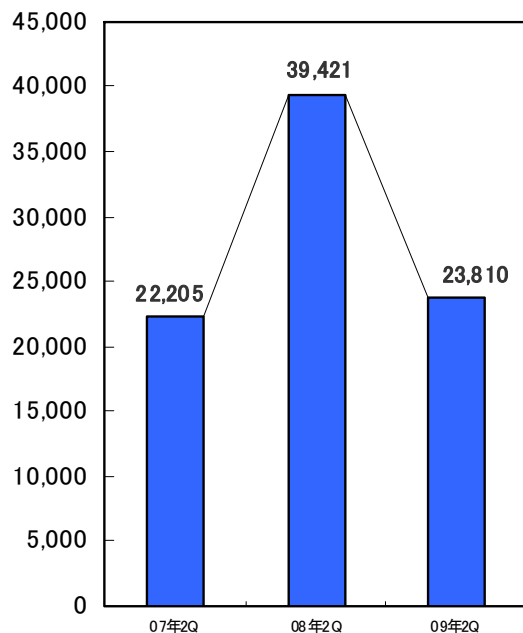
※アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した90億円を含んでおります

2009年11月期 第2四半期決算概要 ―売上・利益項目―

クレジットクランチにより低迷している不動産市況の中、独自の販売戦略により
連結売上高238億円、連結経常利益25億円、連結当期純利益13億円を確保

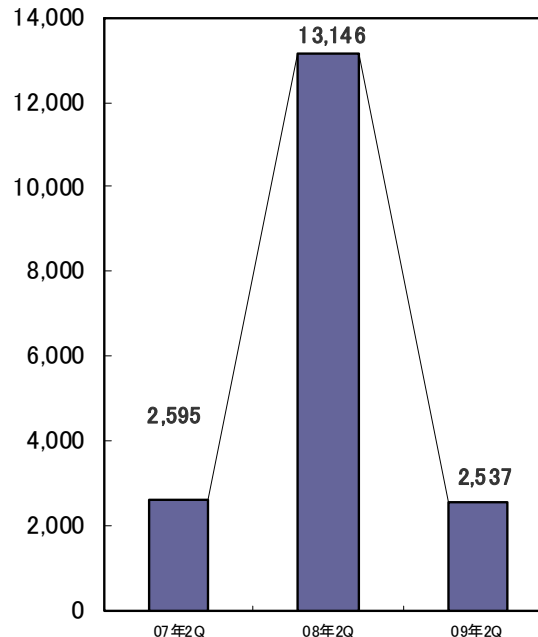
(百万円)

売上高の推移



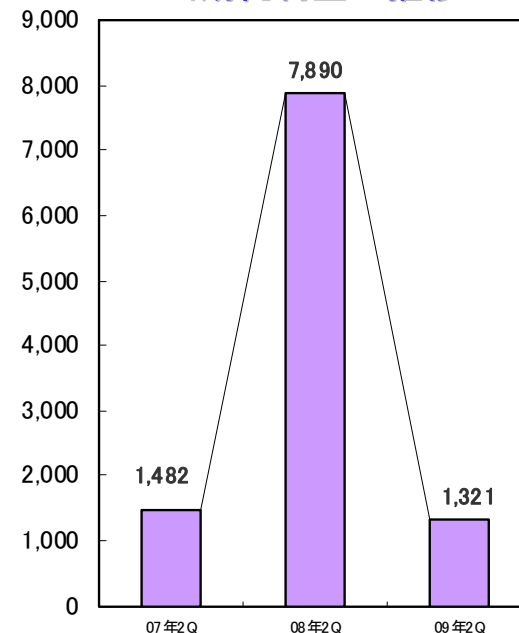
(百万円)

経常利益の推移



(百万円)

当期純利益の推移



(百万円)

	07年2Q	08年2Q	09年2Q
売上高	22,205	39,421	23,810

(百万円)

	07年2Q	08年2Q	09年2Q
経常利益	2,595	13,146	2,537

(百万円)

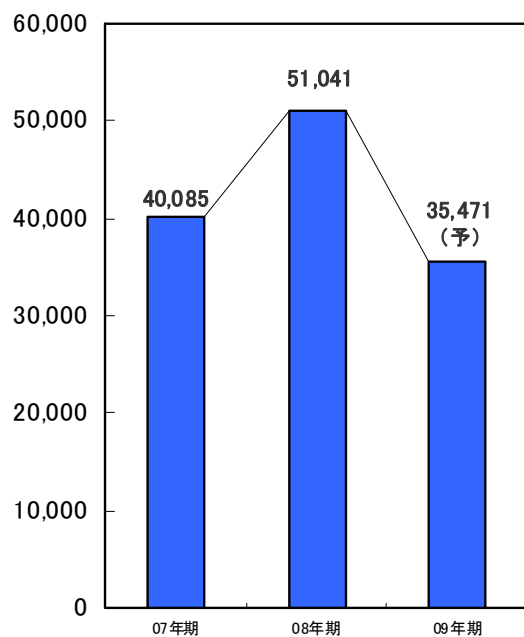
	07年2Q	08年2Q	09年2Q
当期純利益	1,482	7,890	1,321

2009年11月期決算見込 一売上・利益項目一

2009年11月期は、不動産市況が底打ちの兆しを見せており、
大型物件や利回りの高い収益物件は、市況回復後に売却を見込み業績予想を修正

(百万円)

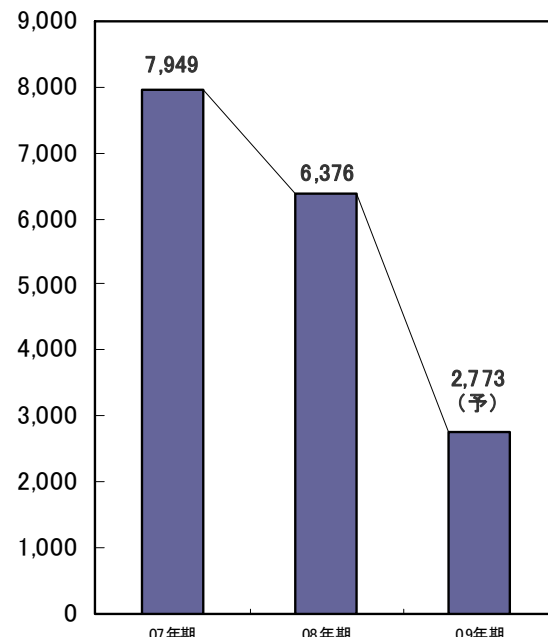
売上高の推移



	07年	08年	09年
売上高	40,085	51,041	35,471

(百万円)

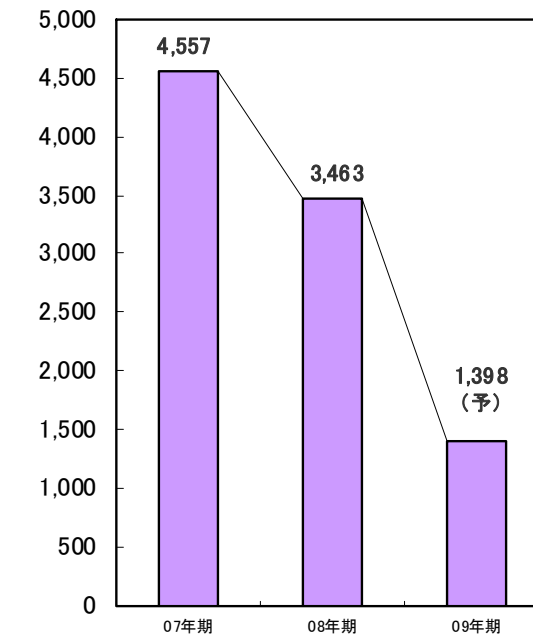
経常利益の推移



	07年	08年	09年
経常利益	7,949	6,376	2,773

(百万円)

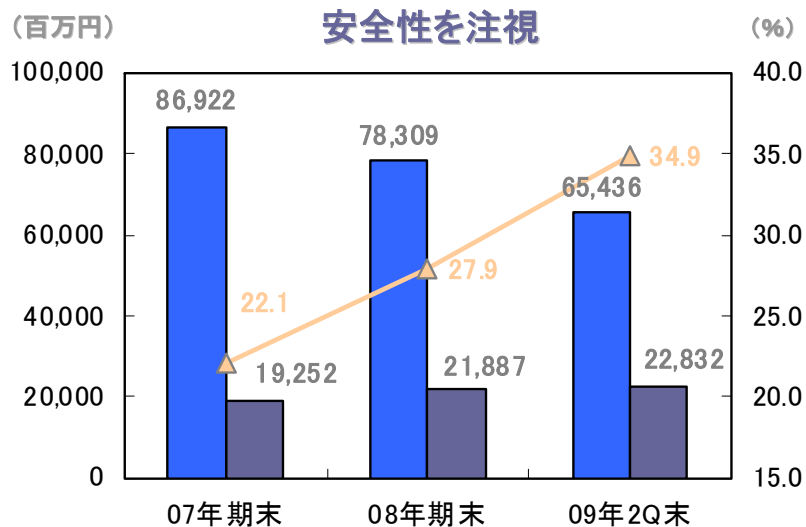
当期純利益の推移



	07年	08年	09年
当期純利益	4,557	3,463	1,398

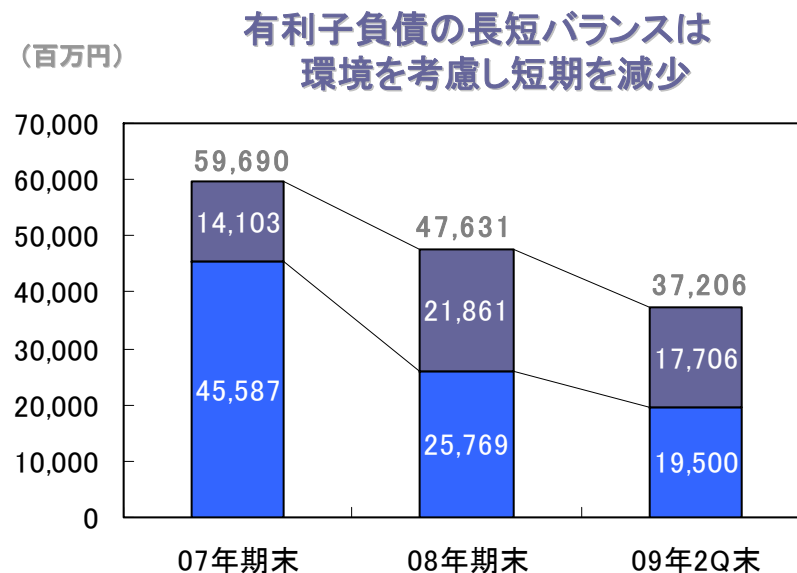
2009年11月期 決算概要 —資産・その他指標—

財務健全性の向上に注力、自己資本比率は約35%へ



■ 総資産 ■ 純資産 ▲ 自己資本比率

	07年期末	08年期末	09年2Q末
総資産	86,922	78,309	65,436
純資産	19,252	21,887	22,832
自己資本比率	22.1	27.9	34.9
ROA	6.2	4.2	1.8
ROE	26.4	16.8	5.9



■ 有利子負債(短期) ■ 有利子負債(長期)

	07年期末	08年期末	09年2Q末
有利子負債(長期)	14,103	21,861	17,706
有利子負債(短期)	45,587	25,769	19,500
合計	59,690	47,631	37,206

業績概要 — 利益増減項目の解説 —

(百万円、%)

	2007年11月 期2Q		2008年11月 期2Q		2009年11月 期2Q		増減	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		比率
売上高	22,205	100.0	39,421	100.0	23,810	100.0	-15,611	-39.6
売上原価	17,784	80.1	23,910	60.7	19,337	81.2	-4,572	-19.1
売上総利益	4,420	19.9	15,510	39.3	4,472	18.8	-11,038	-71.2
販管費	1,401	6.3	1,754	4.5	1,449	6.1	-304	-17.4
営業利益	3,019	13.6	13,756	34.9	3,022	12.7	-10,733	-78.0
営業外収益	41	0.2	42	0.1	21	0.1	-20	-48.0
営業外費用	465	2.1	651	1.7	507	2.1	-144	-22.2
経常利益	2,595	11.7	13,146	33.3	2,537	10.7	-10,609	-80.7

【販管費減少の主な要因】

人件費の減少 -65百万円(-6.4%)

・役員報酬、給与等全般的なコスト削減策により削減

広告宣伝費の減少 -66百万円(-53.5%)

・コスト削減の一環として広告宣伝費削減

一般管理費の減少 -162百万円(-28.6%)

・様々なコスト削減策実施により削減

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 -137億円(-24.5%)

・支払利息の減少 -164百万円(-25.3%)

※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。

セグメント別業績概要① ー売上高・売上原価ー

(百万円、%)

売上高	2007年11月期2Q		2008年11月期2Q		2009年11月期2Q		増減	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率
合計	22,205	100.0	39,421	100.0	23,810	100.0	-15,611	-39.6
不動産流動化事業	10,996	49.5	32,990	83.7	7,514	31.6	-25,476	-77.2
不動産開発事業	8,184	36.9	2,385	6.1	12,749	53.6	10,363	434.4
不動産賃貸事業	1,297	5.8	1,660	4.2	1,782	7.5	122	7.4
不動産ファンド事業	522	2.4	509	1.3	443	1.9	-65	-12.9
不動産管理事業	1,229	5.5	1,575	4.0	1,486	6.2	-89	-5.7
オルタナティブ・インベストメント事業	207	0.9	561	1.4	539	2.3	-21	-3.8
内部取引	-233	-	-261	-	-706	-	-444	-

売上原価	2007年11月期2Q		2008年11月期2Q		2009年11月期2Q		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	17,784	80.1	23,910	60.7	19,337	81.2	-4,572	-19.1
不動産流動化事業	9,074	82.5	19,796	60.0	6,570	87.4	-13,226	-66.8
不動産開発事業	7,159	87.5	1,969	82.5	11,039	86.6	9,069	460.5
不動産賃貸事業	719	55.5	762	45.9	744	41.7	-17	-2.4
不動産ファンド事業	8	1.5	0	0.0	30	6.9	30	—
不動産管理事業	993	80.8	1,232	78.2	1,125	75.7	-106	-8.7
オルタナティブ・インベストメント事業	26	12.6	385	68.7	487	90.4	101	26.4
内部取引	-198	-	-235	-	-659	-	-423	-

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	2007年11月期2Q		2008年11月期2Q		2009年11月期2Q		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	4,420	19.9	15,510	39.3	4,472	18.8	-11,038	-71.2
不動産流動化事業	1,921	17.5	13,194	40.0	944	12.6	-12,249	-92.8
不動産開発事業	1,025	12.5	416	17.5	1,710	13.4	1,293	310.8
不動産賃貸事業	577	44.5	898	54.1	1,038	58.3	140	15.6
不動産ファンド事業	513	98.3	509	100.0	413	93.1	-96	-18.9
不動産管理事業	235	19.1	343	21.8	360	24.3	17	5.2
オルタナティブ・インベストメント事業	180	87.0	175	31.3	51	9.6	-123	-70.4
内部取引	-34	-	-26	-	-46	-	-20	-

営業利益	2007年11月期2Q		2008年11月期2Q		2009年11月期2Q		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	3,019	13.6	13,756	34.9	3,022	12.7	-10,733	-78.0
不動産流動化事業	1,833	16.7	13,080	39.6	869	11.6	-12,210	-93.3
不動産開発事業	901	11.0	264	11.1	1,627	12.8	1,362	514.8
不動産賃貸事業	526	40.6	807	48.6	948	53.2	140	17.4
不動産ファンド事業	323	61.9	229	45.0	117	26.5	-111	-48.6
不動産管理事業	44	3.6	106	6.8	119	8.1	13	12.5
オルタナティブ・インベストメント事業	142	68.6	125	22.4	22	4.1	-103	-82.4
本社経費等	-752	-	-858	-	-682	-	175	-

バランスシート要旨① ー資産ー

(百万円)							
	2008年 11月期 4Q	減少	増加	2009年 11月期 1Q(2月末)	減少	増加	2009年 11月期 2Q(5月末)
資産合計	78,309	-5,269		73,040	-7,604		65,436
現金及び預金	7,704	-1,608		6,095	※1 +1,120		7,216
棚卸資産 (不動産)	53,440	-5,378	+1,552	49,614	※2 -12,792	※2 +4,674	41,496
固定資産(不動産)	12,480	-39	+445	12,886	-59	+12	12,839
その他資産	4,684	-241		4,443	-559		3,884

現預金の増加(※1)

・第2四半期は、利益の計上、物件の売却が進捗したことにより増加、有利子負債の返済により減少し、現預金は第1Q末から11億円増加し72億円

棚卸資産の減少(※2)

・第2四半期は、引き続き物件仕入れを行わなかったものの、不動産開発事業における開発費用等が46億円増加。不動産流動化事業および不動産開発事業による物件販売9件および減価償却により127億円減少し、合計で第1Q末より81億円減少し、第2Q末で414億円

バランスシート要旨② ー負債・純資産ー

	2008年 11月期 4Q	減少	増加	2009年 11月期 1Q(2月末)	減少	増加	(百万円) 2009年 11月期 2Q(5月末)
負債・純資産合計	78,309	-5,269		73,040	-7,604		65,436
有利子負債	47,631	-7,905	+3,364	43,090	-12,810	+6,926	37,206
有利子負債 (短期)	25,769	※2 -5,376	※1 +2,632	23,024	※2 -8,167	※1 +4,642	19,500
有利子負債 (長期)	21,861	※1 -2,528	※2 +731	20,065	※1 -4,642	※2 +2,284	17,706
その他負債	8,790	-992		7,798	-2,401		5,397
純資産	21,887	+264		22,151	※3 +680		22,832
自己資本比率	27.9			30.3			※4 34.9

有利子負債(※1、※2)

・第1Q 10件、第2Q 9件の物件の売却により有利子負債が減少。なお、第2Qは4物件を長期に借り換えし、長短バランスを改善。第2Q末でLTVは68.5%

純資産の増減 (※3)

・第2四半期の利益計上により6億円の増加

自己資本比率の上(※4)

・第1Q末と比較し、有利子負債の圧縮により4.6P上昇

※1は、長期から短期有利子負債への振替額7,007百万円(第1Q 2,364百万円、第2Q 4,642百万円)を含めて表示しております。

※2は短期から長期有利子負債への振替額2,540百万円(第1Q 320百万円、第2Q 2,220百万円)を含めて表示しています。

※ 有利子負債には、社債(12百万円、第2Q末現在)が含まれております。

棚卸資産の内訳

(百万円)

2009年11月期第2四半期末
棚卸資産残高

41,496

想定売上規模

51,736

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	16,185 (22件)	13,430 (8件)	17,994	20,419	38,414
マンション	2,299 (3件)	9,166 (10件)	2,478	10,358	12,837
戸建	— (—)	— (—)	—	—	—
その他	414 (5件)	— (—)	484	—	484
合計	18,900 (30件)	22,596 (18件)	20,957	30,778	51,736

※ 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。

※1 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリュー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 2Q	2008年11月期 2Q ①	2009年11月期 2Q ②	増減 ②-①
	(百万円)			
営業活動によるキャッシュフロー	-11,542	14,434	※1 10,549	-3,885
税引前当期純利益	2,605	13,335	2,220	-11,114
減価償却費	173	219	213	-5
資産及び負債の増減額	-11,205	2,598	11,169	8,571
その他	-3,116	-1,717	-3,054	-1,336
投資活動によるキャッシュフロー	-328	1,362	-188	-1,551
固定資産の増減額	-77	528	-38	-567
投資有価証券の増減額	131	0	0	0
その他	-382	833	-150	-983
財務活動によるキャッシュフロー	11,366	-7,866	-10,799	-2,933
借入金・社債の増減額	11,890	-7,041	※2 -10,424	-3,383
株式発行による収入	0	0	0	0
配当金支払い	-523	-825	-374	450
現金・現金同等物の増減額	-504	7,931	-438	-8,369
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増減額	-5	-	-	-
期末残高	5,974	13,113	6,916	-6,196

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・2四半期は物件仕入を行わず、物件の売却を進めた点及び第2四半期累計の利益計上によりプラスを継続

財務活動によるキャッシュフロー ※2

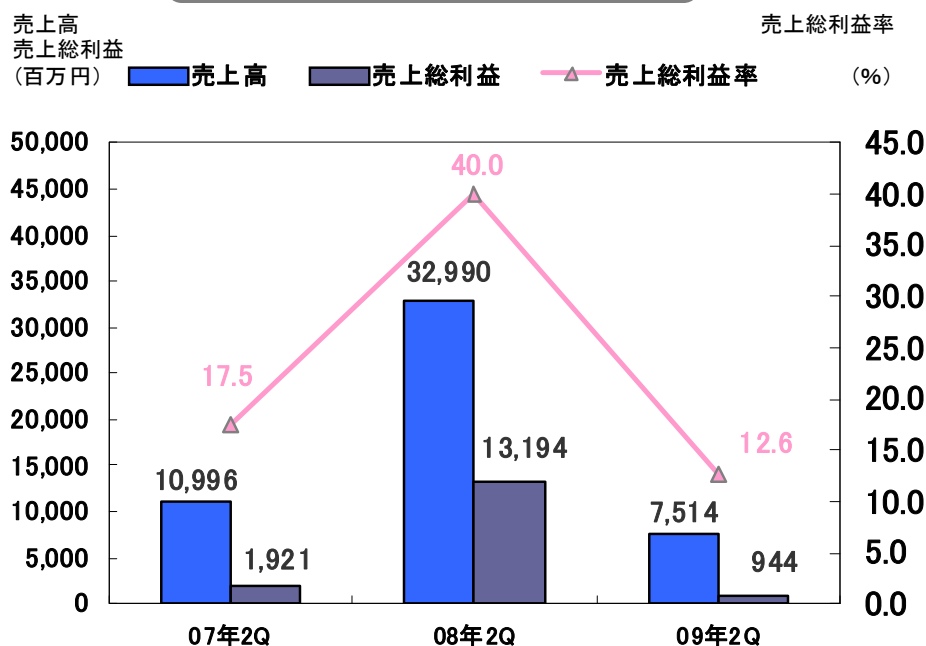
借入金は物件の販売促進により、積極的に返済を進める。なお、増減額は以下の金額を含む。

短期借入金、1年以内返済予定借入金の増減額
-6,007百万円
長期借入金の増減額
-4,155百万円

不動産流動化事業

停滞している不動産売買市場の中、第2四半期までに16棟を販売

売上高・売上総利益率



※第2四半期末で棚卸資産の再評価を行い、300百万円(第1Q、232百万円、第2Q、68百万円)を原価に追加計上

■主な販売物件

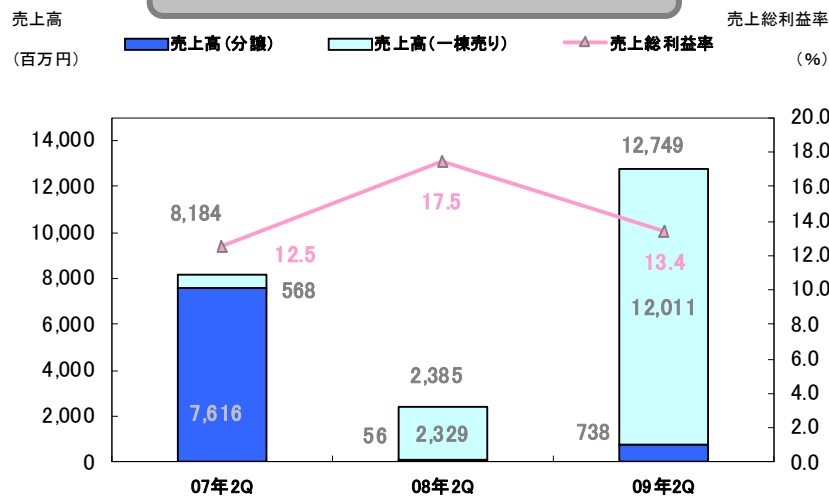


不動産売買が停滞する中、一般法人や個人投資家は、自己使用あるいは、価格や収益性を考慮して購入されており、第2四半期までに16件(第1Q、9物件、第2Q、7件)を一般法人及び個人富裕層に対し販売

不動産開発事業

「平和島トーセイビル」「神田小川町トーセイビルⅡ」等、大中型物件を販売

売上高・売上総利益率



- ・投資家・一般事業法人向け1棟売り3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2四半期末時点で未契約は1戸。7月現在では完売(契約ベース)
- ・厳しい事業環境の中、平成21年6月には、「蒲田トーセイビル(仮称)」、7月には「日本橋本石町トーセイビル(仮称)」を着工。現在進行中の「新宿5丁目ビルプロジェクト」、「小石川ビルプロジェクト」も順調

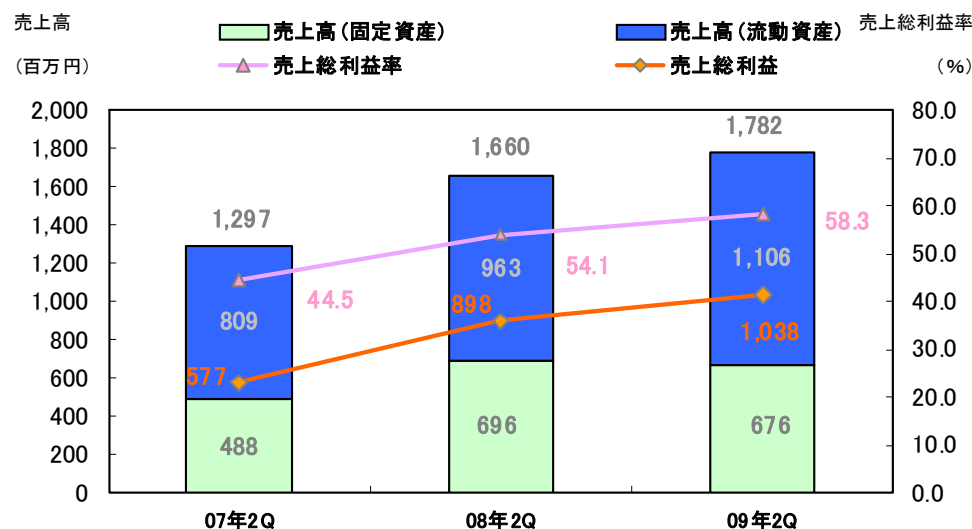
■主な販売物件



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2四半期 16百万円、08年第2四半期 21百万円、09年第2四半期 22百万円)

総物件数:47棟

(前年同月末比-11棟)

・流動資産:25棟

(前年同月末比-12棟)

・固定資産:22棟

(前年同月末比+1棟)

・新たに竣工した物件のリーシングに注力。その進捗により売上高、利益ともに伸長

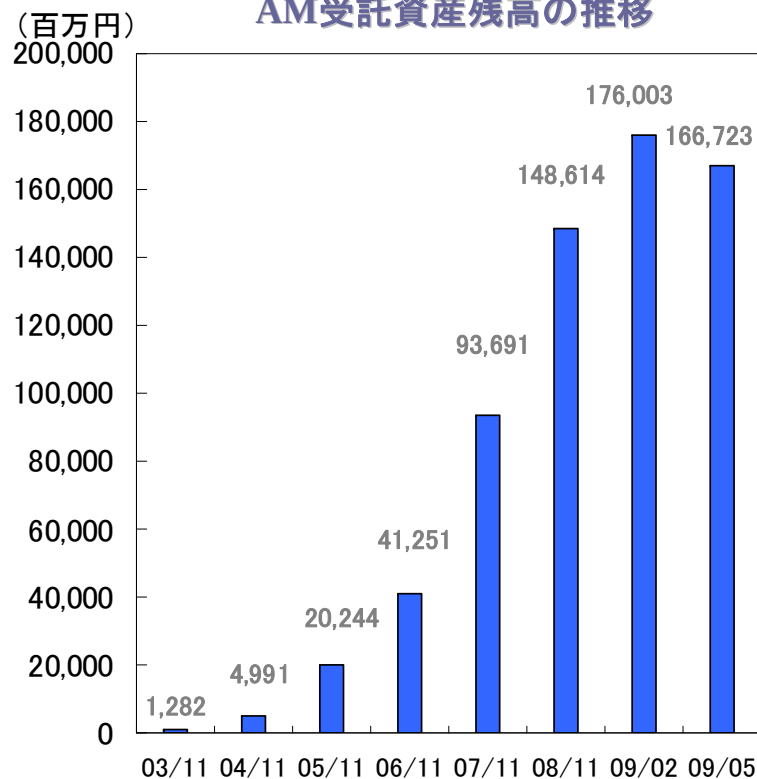
・賃貸仲介業者とのネットワーク拡張・強化によりテナントリーシング力をUP、竣工物件の稼働率が上昇

※物件数は第2Q期末時点における賃貸物件を表示

不動産ファンド事業

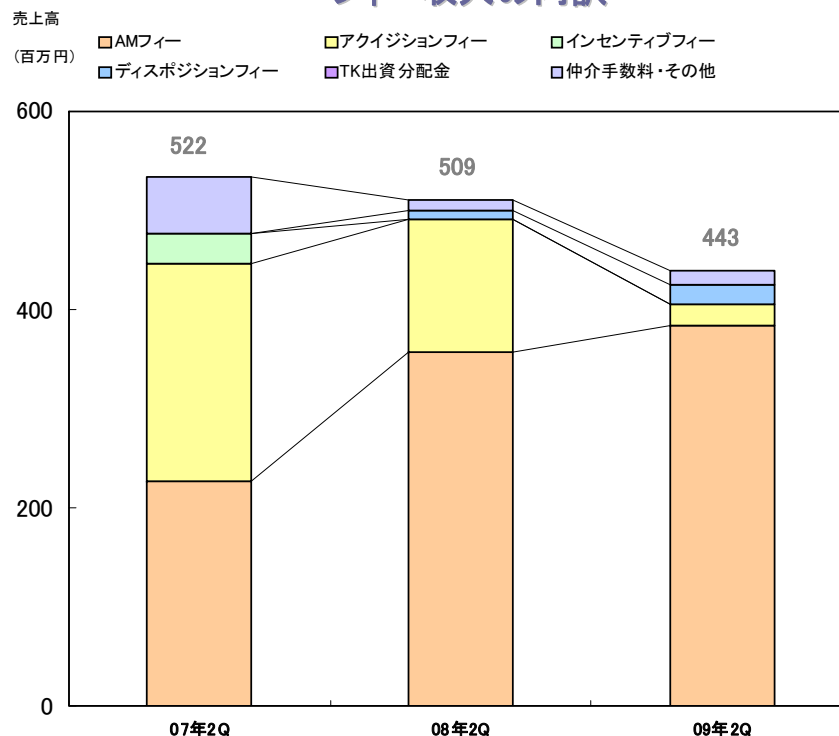
アセットマネジメントの受託替え営業を展開 ファンドの預り資産残高は順調に推移

AM受託資産残高の推移



※08年11月期末及び09年02月末の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2四半期 11百万円、08年第2四半期 5百万円、09年第2四半期 5百万円)

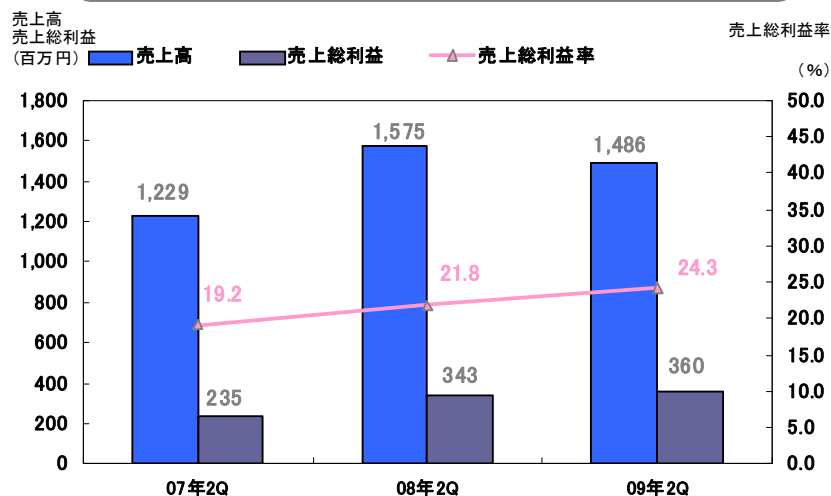
不動産管理事業 ・ オルタナティブインベストメント事業

不動産管理事業 : 工事など一時的な売上が減少も増益

オルタナティブインベストメント事業 : 取得物件のバリューアップに注力

■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の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2四半期 204百万円、08年第2四半期 234百万円、09年第2四半期 237百万円)

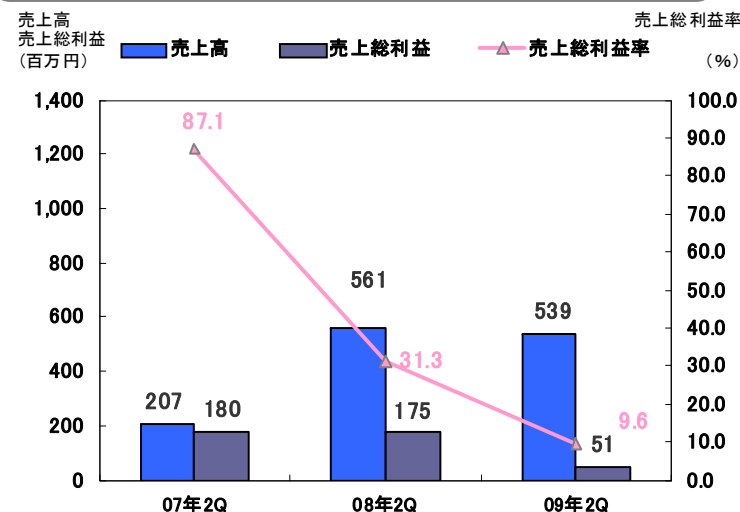
・ 管理棟数474棟(前年同期末比+5棟)

オフィス他302棟(前年同期末比-15棟)

住居172棟(前年同期末比+20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リーシング等バリューアップに注力



※売上高は、内部売上高を含みます。(09年第2四半期 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に注力

環境への取り組み① トーセイグループ エコ宣言

『トーセイグループ エコ宣言』、『エコミッション(行動方針)』の制定

トーセイグループは、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』、『エコミッション』を制定しました。2009年1月に社内に発足した環境事業プロジェクトチームを中心に、この「トーセイグループエコ宣言」に則り、「エコミッション」の推進に努めます。

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。

エコミッション(行動方針)

トーセイグループは「エコ宣言」に則り、あらゆる企業活動を通じた環境負荷軽減・保全の取組み、環境法規制の遵守、社員の環境教育など、以下の3つのミッションについて活動を推進します。

<ミッション1>環境活動推進体制の強化

不動産再生、開発において、省資源、省エネルギーを推進し、環境負荷軽減に努めます。環境事業プロジェクトにより、各種省エネルギー施策導入とマネジメント体制を強化します。

<ミッション2>環境法規制の遵守・環境教育

環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、社員の環境保全意識の向上、取組みの実施に向け、環境教育や啓蒙活動を実施します。

<ミッション3>ステークホルダーの皆様への活動報告

「エコ宣言」、「エコミッション」の公表をはじめ、活動の進捗、結果報告に努め、広く社会へコミュニケーションを図ります。

環境への取組み② -CASBEE・屋上緑化-

CASBEEの評価格付け取得への取組み (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)

建築物を環境性能で評価し格付けする手法

- 建築物の環境品質・性能と建築物の環境負荷の両側面から評価
- 建物のライフサイクルを通じた評価
- 「環境効率」の考え方をを用いて開発された評価指標にて評価

「平和島トーセイビル」にてCASBEE Aランク認証を取得

平和島トーセイビル

- ・自然との一体型設計
- ・屋上緑化
- ・省エネ対応のグリッドシステム天井
- ・省エネ照明器具、省エネガラス、省エネ自然換気システム



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60棟、
約2,700㎡※を緑化

【屋上緑化の主な効果】 【屋上緑化施行例】

省エネルギー・断熱効果

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)

景観向上・リラゼーション効果



虎ノ門トーセイビル屋上

※2009年5月末現在

Ⅱ．2009年11月期の環境認識と計画

外部環境①マンション・10億円以下エンド向け物件一底打ちの兆しー

消費者のマンション購入、個人富裕層・一般法人の収益・自用物件取得が下支え

エンド向け不動産の環境

- 分譲マンション : 旧価格水準への価格調整・住宅ローン減税により、消費者の購買意欲は回復
- 中小型収益物件 : 10億円以下のマンション・オフィスビル等は、価格低下による利回り上昇により、個人富裕層・一般事業会社の資産運用ニーズに合致し、需要は底堅い。自己資金での購入も散見
- 自用オフィスビル : 価格低下により、一般事業会社・学校法人・宗教法人等の自用ビル取得・営業所集約等の潜在需要が顕在化

当社の対応

- 分譲マンション : 09年7月現在、2棟(大田中央・竹ノ塚)全86戸を完売(契約ベース)。分譲マンションの在庫はゼロ。
- 中小型物件 : 個人富裕層・一般事業会社等向けに、実需のある10億円以下の中小型物件を中心に販売。当上期の販売17棟。在庫33棟。

外部環境②投資家向け収益物件 ー依然、底値圏を探るー

一定規模以上の投資家向け収益物件は、依然、底値圏を探る動き

投資家向け収益不動産の環境

- 08年度の上場企業等の不動産売買金額は1.8兆円と前年の約1/3まで減少
- 金融収縮により投資資金は急激に縮小（CMBS発行額07年度2.2兆円⇒08年度0.3兆円）
- 上場不動産会社の相次ぐ破綻（25社）・国内REIT初の破綻
- 景気後退による空室率の上昇（08年12月3.3%→09年4月4.2%、23区）、平均募集賃料の低下（坪当たり08年12月14,590円→09年4月14,290円）



- 破綻したREIT等へのスポンサー決定、一部大型物件の売買成立により底値圏形成の期待感醸成
- 米銀ストレステスト等により、金融危機は沈静化傾向
- 政府による不動産業向け金融支援、REIT再編に向けた制度整備・投資法人債償還に向けての官民共同ファンドへの期待
- 過度な信用不安は後退するも、市場正常化に向けて底値圏を探る動き



当社の対応

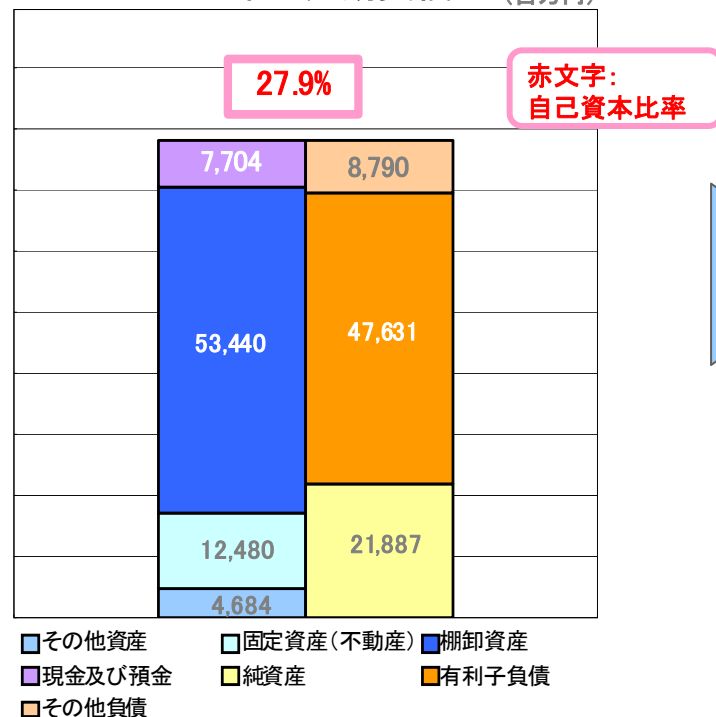
- 金融収縮により、停滞している市場環境の中、多様な販売網を活用し「神田小川町トーセイビルⅡ」をファンドに売却

内部環境①財務健全性の向上

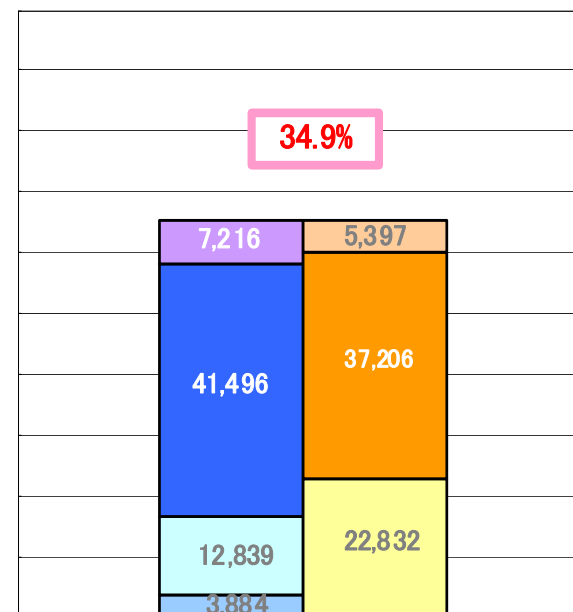
棚卸資産の販売を促進し、財務健全性は向上

- ✓ 前期末低価法の早期適用により、当期は販売を順調に推進
- ✓ 棚卸資産・有利子負債を圧縮し、自己資本比率は約35%まで上昇。財務健全性は向上。

2008年11月期実績 (百万円)

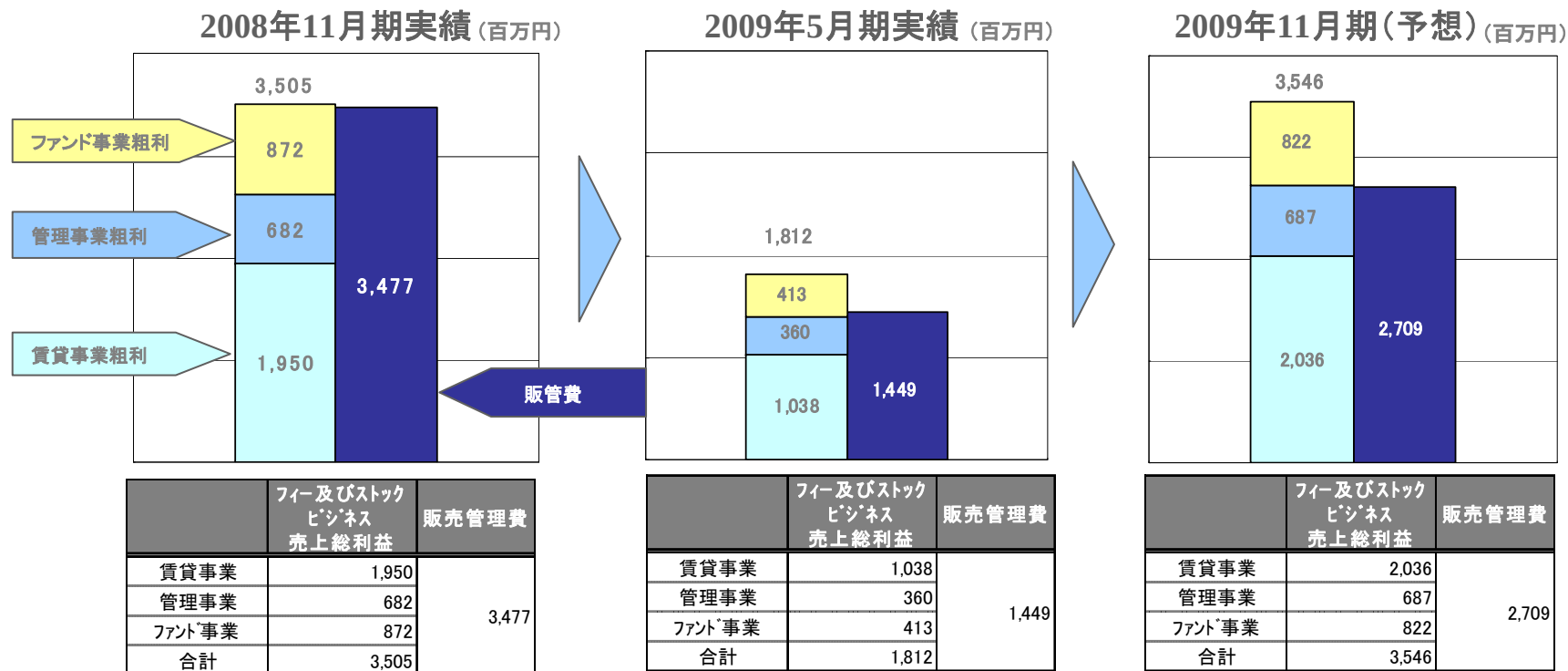


2009年5月期実績 (百万円)



内部環境②フィー及びストックビジネスへの注力と経費圧縮

フィー及びストックビジネスの推進、経費構造の見直し



- ✓ 賃貸事業・管理事業の底堅い収益を堅持し、ファンド事業ではアキュジション・ディスポジションへの依存度を低減した安定的フィーを確保
- ✓ 不動産賃貸事業・不動産管理事業・不動産ファンド事業の粗利見込合計は3,546百万円
- ✓ 広告宣伝費等の経費削減策実施により、当期の販売管理費見込は2,709百万円(前期3,477百万円)
- ✓ 安定収益源であるフィービジネスで販売管理費を賄える構造の維持・進展

2009年11月期の事業計画 ― 通期業績予想修正 ―

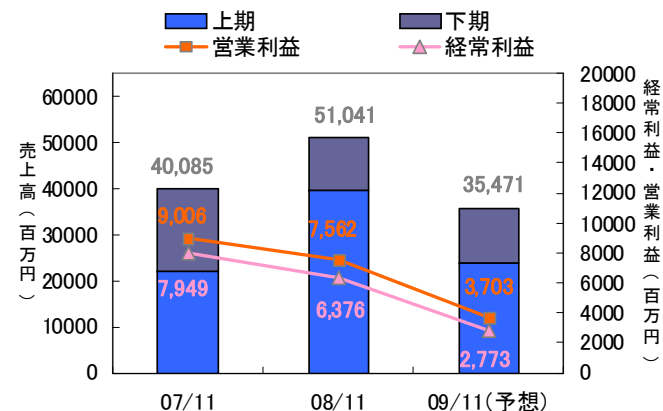
不動産市場は底値圏と判断、高稼働で賃貸中の収益物件について
物件取得資金の借入期限を長期化し、販売時期を翌期以降に変更

	2009年11月期 当初計画 (1/13発表)	2009年11月期 (予想) (7/10発表)					
		(7/10発表)	売上比率	上期	売上比率	下期	売上比率
売上高	42,829	35,471	100.0	23,810	100.0	11,661	100.0
営業利益	4,147	3,703	10.4	3,022	12.7	681	5.8
経常利益	3,004	2,773	7.8	2,537	10.7	236	2.0
当期純利益	1,881	1,398	3.9	1,321	5.5	77	0.7

(百万円、%)

不動産市場は底値圏と判断。

来期以降の再成長のため、一定額以上の
一部物件について、現状行き過ぎ感のある
期待利回りでの販売よりも、当期中は賃貸
利益を得て、来期以降に販売することが得
策と判断し、当下期における販売計画を見
直し。



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(予想)		(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	35,471	100.0	-15,569	-30.5
不動産流動化事業	24,310	60.6	39,034	76.5	12,138	34.2	-26,896	-68.9
不動産開発事業	8,781	21.9	4,029	7.9	16,281	45.9	12,251	304.0
不動産賃貸事業	3,415	8.5	3,524	6.9	3,481	9.8	-43	-1.2
不動産ファンド事業	1,147	2.9	874	1.7	897	2.5	23	2.6
不動産管理事業	2,755	6.9	3,017	5.9	2,947	8.3	-69	-2.3
オルタナティブ・インベストメント事業	260	0.6	1,113	2.2	615	1.7	-497	-44.7
内部取引	-584	-	-553	-	-889	-	-336	-
営業利益	9,006	22.5	7,562	14.8	3,703	10.4	-3,858	-51.0
不動産流動化事業	7,286	30.0	9,039	23.2	968	8.0	-8,071	-89.3
不動産開発事業	823	9.4	-2,177	-54.1	1,587	9.7	3,765	-172.9
不動産賃貸事業	1,630	47.7	1,748	49.6	1,850	53.2	102	5.9
不動産ファンド事業	586	51.1	325	37.2	241	26.9	-83	-25.8
不動産管理事業	129	4.7	194	6.5	206	7.0	12	6.2
オルタナティブ・インベストメント事業	131	50.7	100	9.1	-53	-8.7	-154	-152.9
本社経費等	-1,582	-	-1,669	-	-1,097	-	571	-
営業外損益	-1,056	-2.6	-1,185	-2.3	-929	-2.6	255	-21.5
経常利益	7,949	19.8	6,376	12.6	2,773	7.8	-3,603	-56.5
特別損益	10	0.0	-86	-0.2	-369	-1.0	-283	328.9
法人税及び住民税	3,402	8.5	2,826	5.5	1,006	2.8	-1,820	-64.4
当期純利益	4,557	11.4	3,463	6.8	1,398	3.9	-2,065	-59.6

※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。

2009年11月期下期の重点施策 ー仕入れを再開ー

財務健全性の向上と経費構造の見直しにより、企業基盤再構築は完了
下期は、来期以降の再成長のため、仕入再開へ

□企業基盤再構築は一段落、投資再開へ

- 09年5月よりアキュジションチームを編成(11名)、個人富裕層・事業会社等エンドの需要が底堅く、賃料を享受できる中小型収益物件から投資を再開
- 新宿・小石川・蒲田・日本橋本石町等、新築オフィスビル開発計画を推進
- 事業ポートフォリオ拡充策の一つとして、中古マンション投資に着手。一戸毎仕入から一棟買いまで、幅広い角度から参入するフィールドを検討
- 環境配慮型不動産への注力。新築・バリューアップにおいて、ハード・ソフトの両面からの研究・試験を本格化

2009年11月期の流動化事業の取組み

バリューアップ、リーシングにより
収益力を更に高め、多様な販売経路で販売を進める

不動産流動化事業

➤ バリューアップやリーシングによる収益力向上

- ・ 売買市場での物件の競争力を高めるためバリューアップやリーシングの強化により物件そのものの収益力向上を図る

➤ ネットワークによる多様な販売先の確保

- ・ 取引先(1,400社2,500人)の中から有力プレイヤーを厳選した「TOSEI情報ネットワーク(200社500人リスト)」を保有、多彩な販売経路を確保



日本橋浜町ビル



プラザなかやま



上野竹内ビル(用途変更)
バリューアップにより収益力を高める



Before



After

2009年11月期の開発事業の取組み ―オフィスビル・商業施設―

競争力の高いオフィスビルプロジェクトを推進 23区周辺部の駅近好立地に商業施設を展開

不動産開発事業(オフィスビル・商業施設)

➤ 利便性の高いオフィスエリア

- ・竣工予定物件は全て23区内
- ・平成21年6月に「蒲田トーセイビル(仮称)」、7月に「日本橋本石町トーセイビル(仮称)」を新たに着工

➤ 23区周辺部の駅近好立地に商業施設を続々と展開

➤ 主な商業施設プロジェクト



T'S BRIGHTIA下北沢
(右)H21.3月竣工



T'S BRIGHTIAときわ台
(左)H21.2月竣工

➤ 主なオフィスビルプロジェクト



H22.5月竣工予定

- ・2.8mの天井高で開放的なオフィス
- ・ガラスカーテンウォールによるデザイン性の高い外観
- ・オフィスワーカーが働きやすく快適な空間創造



新宿5丁目ビル
プロジェクト(左)
H22.2月竣工予定



池袋トーセイビル(右)
H21.2月竣工

※本プロジェクトは現在計画段階であり、プロジェクトの概要及び名称は今後変更の可能性があります。

2009年11月期の開発事業の取組み ―賃貸マンション―

利便性が高く、駅近の好立地に賃貸マンションを展開

THE パームス国立

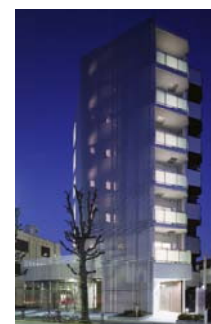


JR中央線国立駅徒歩約2分

- ・商業店舗と賃貸マンションの複合ビル
- ・国立駅前環境の利便性と住みやすさを兼ね備えた好立地
- ・白いタイル張りの外観に、赤いラインでスタイリッシュな印象を演出



THE パームス潮見



THE パームス学芸大学



THE パームス両国

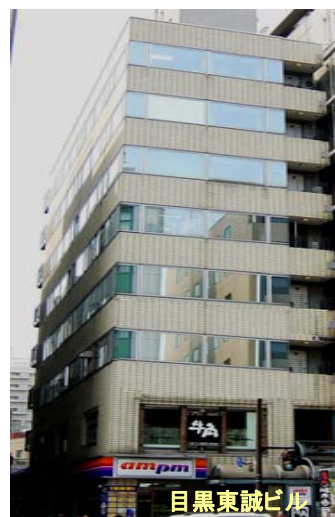
※本プロジェクトは現在計画段階であり、プロジェクトの概要及び名称は今後変更の可能性があります。

2009年11月期の賃貸事業の取組み

経営の安定性を考慮し、安定的な収入源を確保

- 流動資産と固定資産のバランスに配慮しつつ、安定収益としての位置づけ、竣工した物件のリーシング強化に努め、安定的な収益を確保
- 2009年5月末保有棟数は47棟（流動資産25棟、固定資産22棟）（P.17参照）
※2008年5月末保有棟数58棟（流動資産37棟、固定資産21棟）

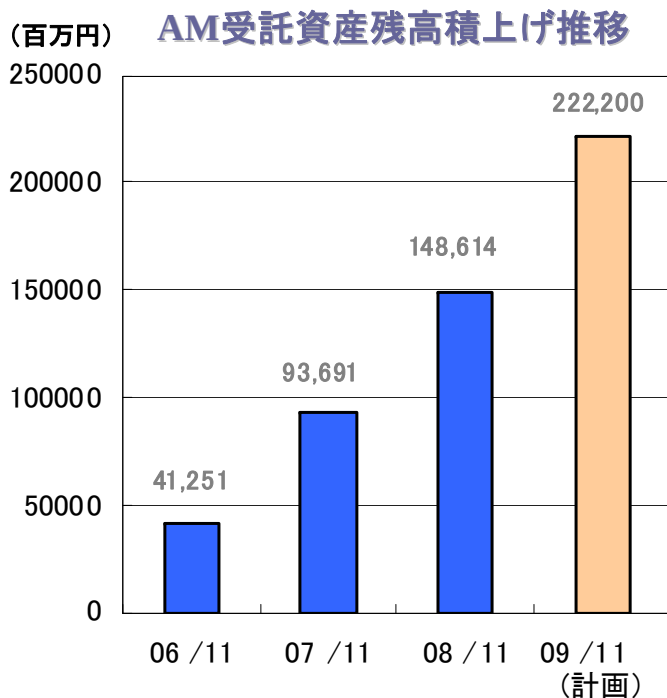
主要な賃貸物件



2009年11月期のファンド事業の取組み

アセットマネジメント業務の受託替え営業の加速 海外投資家との関係強化による受託資産残高積上げ

不動産ファンド事業

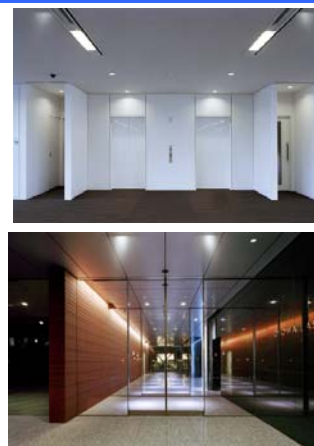


※08年11月期のAM受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります。
※08年11月期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部総資産残高を表示。

▶ 個別ファンドのAM受託資産残高積上げ、 フィー収入の増加

- ・ ファンド会社の優勝劣敗が進む中、アセットマネジメント業務の受託替え営業に注力
- ・ アジアを中心とした海外投資家との親交を図り、受託資産残高の積上げを図る
- ・ 当社の強みであるリーシング力を活かし、個別ファンドの収益UPに注力

ファンド組入れ物件事例



2009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⇒今まで培ってきた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⇒事業展開の多様化

不動産管理事業

トーセイ・コミュニティ株式会社

不動産管理会社の事業再編が見られる中、これまで培ってきたトーセイ・コミュニティ株式会社の信頼性をもとに管理受託棟数の増加に注力

【管理棟数計画】

(棟)

	2008年10月末	2009年10月末 (計画)
管理棟数	480	517

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

➤ 取り組み案件の多様化

M&A…検討案件の業種多様化(不動産業を中心とした、地方案件、再生案件、非上場企業等)
不動産担保付債権…物件種類の多様化(ホテル、倉庫等)

株主還元方針

基本的な株主還元方針

- 当社は安定的な配当を経営上の重要課題と認識しており、長期的な企業価値向上のために必要な内部留保とのバランスについて、業績の推移、今度の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。
- しかしながら世界的な信用収縮及び不動産環境の激変により、先行き不透明な中、安定的な経営を行うためには手元流動性の確保により財務健全性を高めるため内部留保の充実が不可欠と判断し、2009年11月期配当予想を500円としております。

2009年11月期末の配当予想

	2004年 11月期	2005年 11月期	2006年 11月期	2007年 11月期	2008年 11月期	2009年 11月期 (予想)
1株当たりの 配当金(円)	120.00	450.00	1,400.00	2,200.00	1,000.00	500.00

※ 2004年11月期の配当金額は、株式分割を考慮して遡及修正を行った数字です。

<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

資料編

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	41億4,802万円			
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／	376,840株		
	■株主数／	7,839名		
	■所有株数別株主構成比／	・個人・その他	68.84%	(259,426株)
		・金融機関	2.34%	(8,830株)
		・証券会社	2.53%	(9,536株)
		・外国法人等	9.32%	(35,104株)
		・その他法人等	16.97%	(63,944株)
従業員数	141名(単体) 222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 トーセイ・アセットマネジメント株式会社			

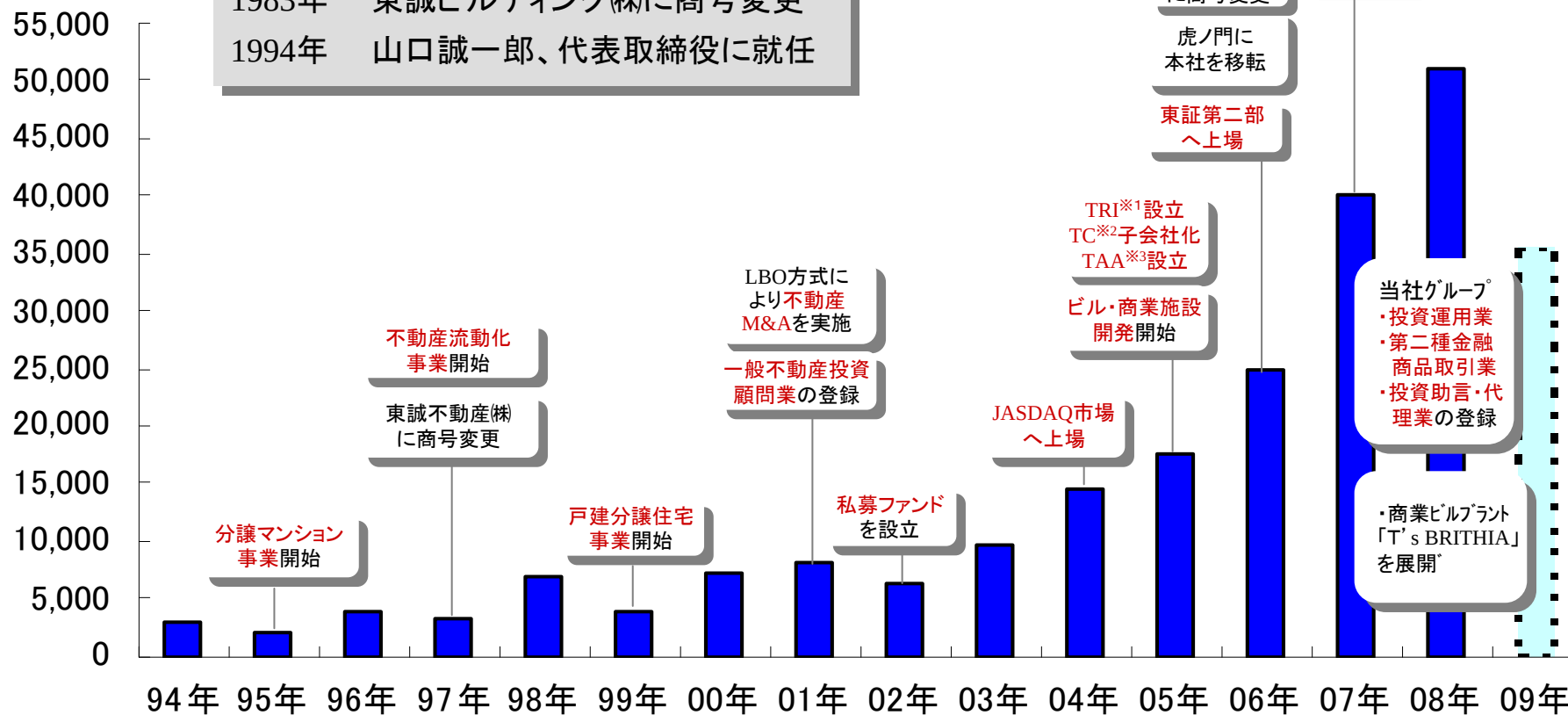
(2009年5月末現在)

沿革

資料編

売上高
(百万円)

1950年 トーセイの前身
ユーカリ興業(株)設立
1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
1994年 山口誠一郎、代表取締役役に就任



※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)

※4 TAM:トーセイ・アセットマネジメント株式会社

(計画)

トーセイの強み ―事業領域の広さと対応力―

資料編

トーセイの強みと特徴

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
「200社500人」
(取引先1,400社2,500人から厳選)

TOSEI情報リースアップネットワークリスト
「1,000社2,000人」

売却

【売却における重要ポイント】

- 物件毎に売却対象者が異なるため、幅広い情報ネットワークが必要
- 国内外の投資家との親交

多彩な仕入・売却先を
確保

6事業の
バランス経営

事業基盤は
東京都心中心

多彩な事業でバランス経営

オンバランスで収益性が高い

- ・流動化事業・開発事業
- ・オルタナティブインベストメント事業

オンバランスで収益が安定

- ・賃貸事業

オフバランスで収益が安定

- ・ファンド事業・管理事業

東京は世界的に優良な市場

東京は、国家レベルの経済規模を誇る

平成18年度国内、東京都内総生産の比較表

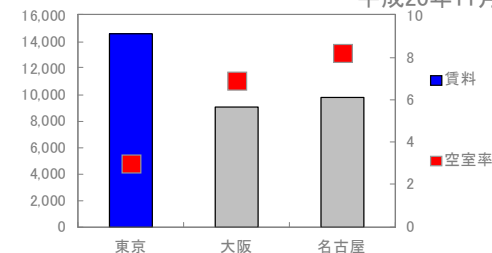
1 位	アメリカ	13,116.5
2 位	日本	4,362.1
3 位	ドイツ	2,912.3
...	...	...
10 位	韓国	888.2
	東京	840.3
11 位	オーストラリア	787.9

単位:10億ドル

出所:内閣府経済社会総合研究所、東京都資料をもとに作成1ドル:116.27円

東京のオフィスは賃料水準が高く空室率が低い

平成20年11月時点



出所:「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成

中期経営計画 Charge up 2011

資料編

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

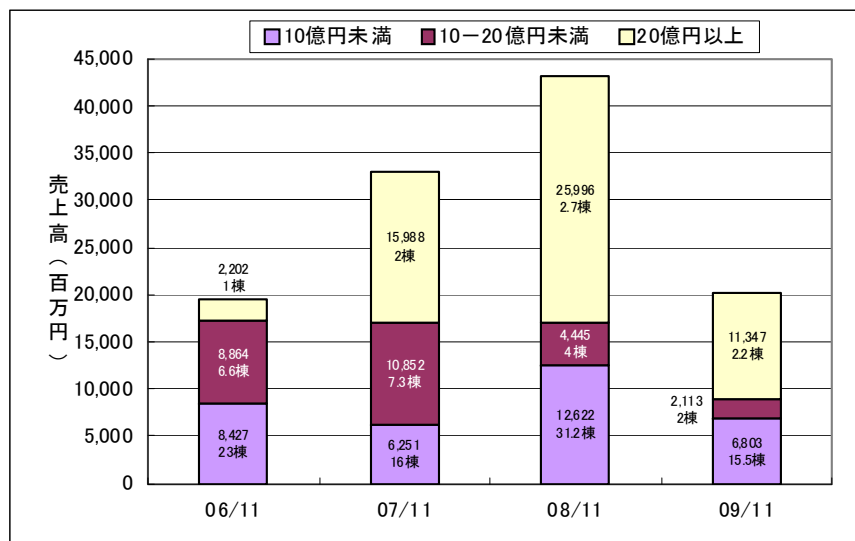
③「事業・業務・インフラの向上」

- ・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) —

資料編

規模別の状況



➤ 2009年11月期第2四半期においては、現在需要のある10億円未満の物件を中心に販売。20億円以上の大中型開発物件が売上を牽引

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。

	2006年11月期		2007年11月期		2008年11月期		2009年11月期(第2Q)	
	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	2,202	1.0	15,988	2.0	25,996	2.7	11,347	2.2
10-20円億未満	8,864	6.6	10,852	7.3	4,445	4.0	2,113	2.0
10億円未満	8,427	23.0	6,251	16.0	12,622	31.2	6,803	15.5
計	19,493	30.6	33,091	25.3	43,064	38.0	20,264	19.7

09年05月末
棚卸残高
(棟数)

7.0

8.0

33.0

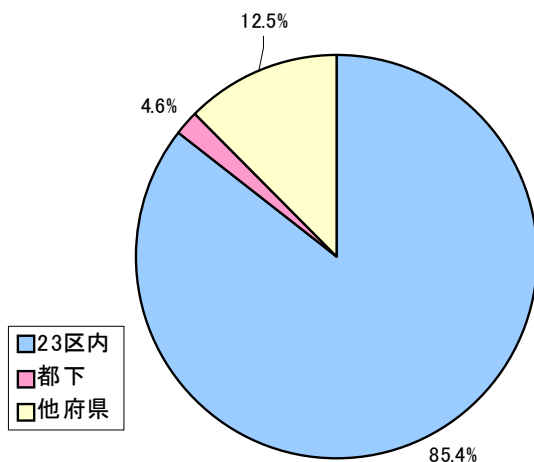
48.0

資産の内訳 一期末保有物件、販売物件統計一

資料編

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**
2009年11月第2四半期末における、保有・仕入済物件の総数は48件
そのうち41件(約85.4%)が東京23区内。

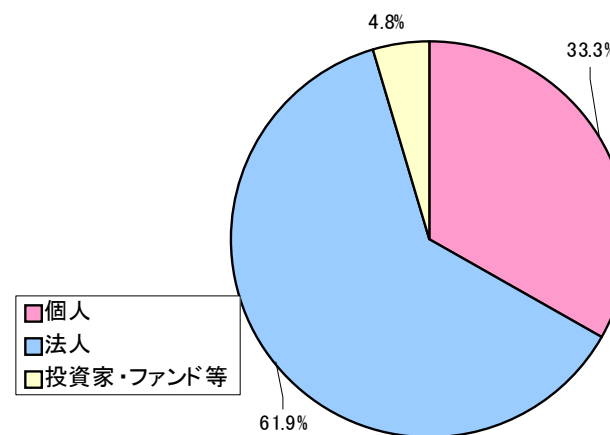


物件タイプ	件数	比率
23区内	41件	85.4%
都下	1件	2.1%
他府県	6件	12.5%
計	48件	100.0%

販売物件の状況

- **オフィス・マンションともバランスよく販売**
2009年11月期第2四半期における、販売物件の総数は21件。そのうち、20件・95.2%を個人富裕層及び一般事業会社に販売。

※なお、販売物件21棟には前期から販売を行っている分譲2物件を含んでいます。



販売先	件数	比率
個人	13件	61.9%
法人	7件	33.3%
投資家・ファンド等	1件	4.8%
計	21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

資料編

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

資料編

不動産流動化事業

蔵前柴田ビル(用途変更)

◆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)住宅
(VU後)オフィス
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

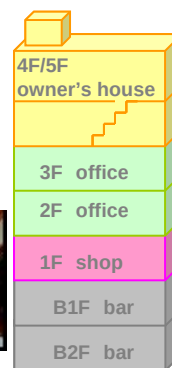
芝公園ビル(用途変更)

◆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
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

資料編

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

資料編

不動産開発事業

蒲田トーセイビル(仮称)

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(予定)

◆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ランク認証を目指す



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

資料編

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
- ガラスファザ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
- ガラスファザードのデザイン性の高いビル



トーセイの物件事例⑥

資料編

不動産開発事業

THEパームス大田中央

屋上
緑化

◆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(予定)

◆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

屋上
緑化

◆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

◆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

資料編

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利用も可能な、エントランスホールに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

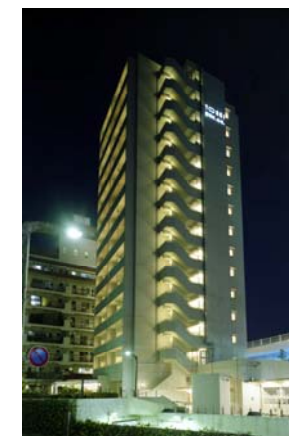
◆物件概要

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

資料編

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

資料編

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



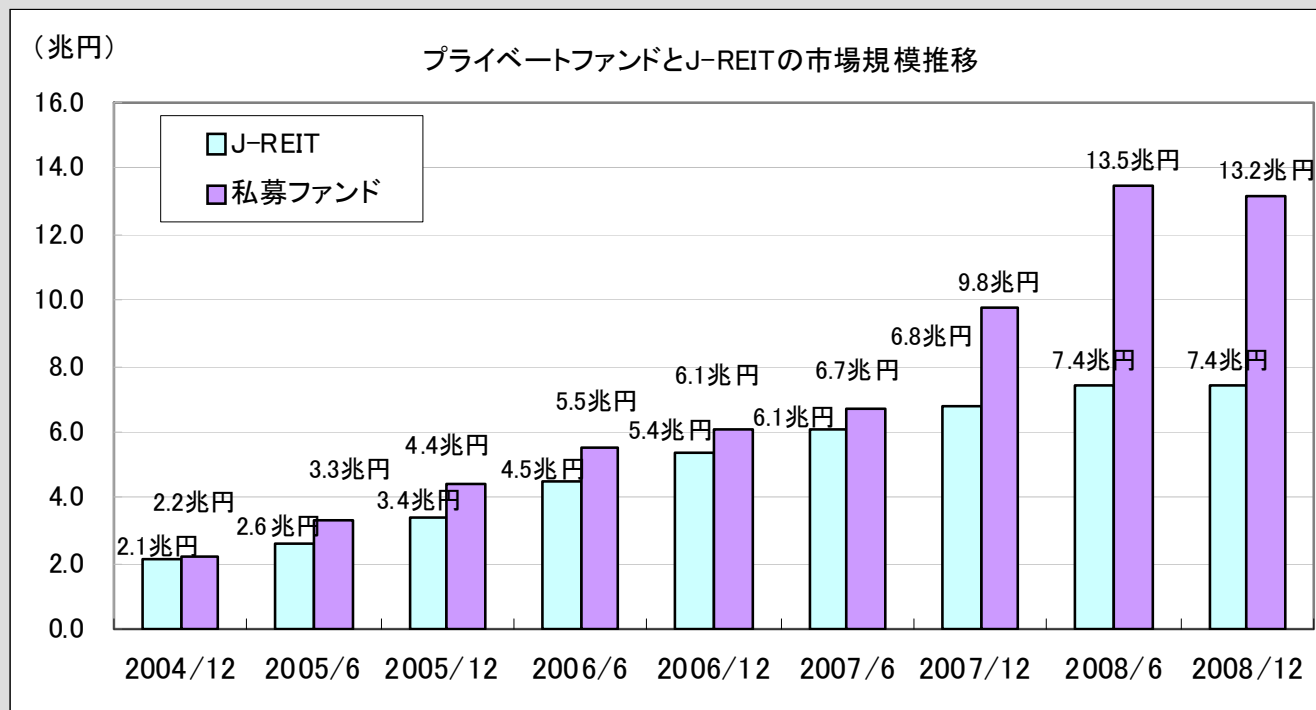
<資料編>

Ⅱ．不動産市況の状況

不動産ファンド市場規模

資料編

私募ファンド・J-REITで20.6兆円、私募ファンドが減少に転じる



2008年12月末での運用資産額合計は20.6兆円であり、2008年度6月末の運用資産額の20.4兆円と比較すると初の減少

現在民事再生法・会社更生法の適用を受け再建中の不動産運用会社の資産額も含まれているため(7,347億円)更に減少する可能性がある

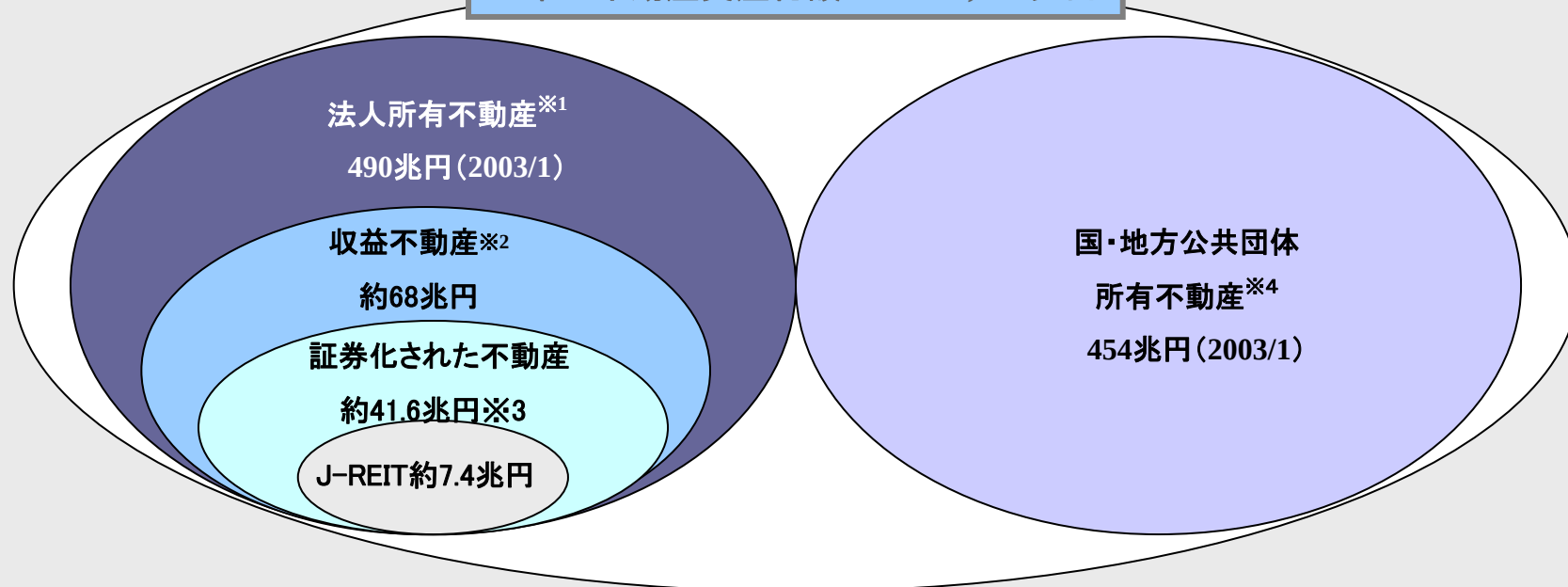
出所：住信基礎研究所

証券化市場規模

資料編

潜在市場規模は100兆円、成長余地は大きい

日本の不動産資産総額※2 ……2,300兆円



※1) 法人所有の建物および土地: 国土交通省 土地基本調査

※2) 国土交通省 土地基本調査、民間調査機関

※3) 証券化資産累計: 国土交通省 平成19年度不動産証券化の実態調査

※4) 国土交通省 国民経済計算より推計

土地白書に基づく推計では、法人所有資産は約500兆円でそのうち、収益不動産は約70兆円であり、他方、民間調査機関では、収益不動産の潜在市場規模は100兆円と試算しているところもあり、これまでに証券化された資産は約41.6兆円であり、2～3倍の成長余地があるといえる

国内不動産投資比率

資料編

本邦企業年金、一般企業投資家ともに不動産投資比率が下落

機関投資家の資産配分の変化

	企業年金				一般機関投資家			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
国内株式	28.2%	29.8%	29.3%	25.1%	11.6%	13.2%	15.5%	7.0%
外国株式	17.4%	18.8%	19.4%	16.8%				
国内債券	22.6%	23.7%	23.6%	27.6%				
外国債券	10.4%	11.4%	10.6%	12.1%				
不動産	1.4%	1.2%	2.4%	1.3%	2.6%	6.1%	9.8%	1.3%
オルタナテ	8.4%	5.7%	7.1%	7.1%	2.3%	3.9%	2.4%	1.5%
その他	11.6%	9.5%	7.6%	10.0%	40.6%	29.2%	33.6%	38.1%

○企業年金

「厚生年金基金」、「確定給付基金」、「公的年金・共済等」へのアンケート送付

○一般機関投資家

生保・損保・都市銀行・信託銀行・地方銀行へのアンケート送付

※アンケート回答率は22.0%

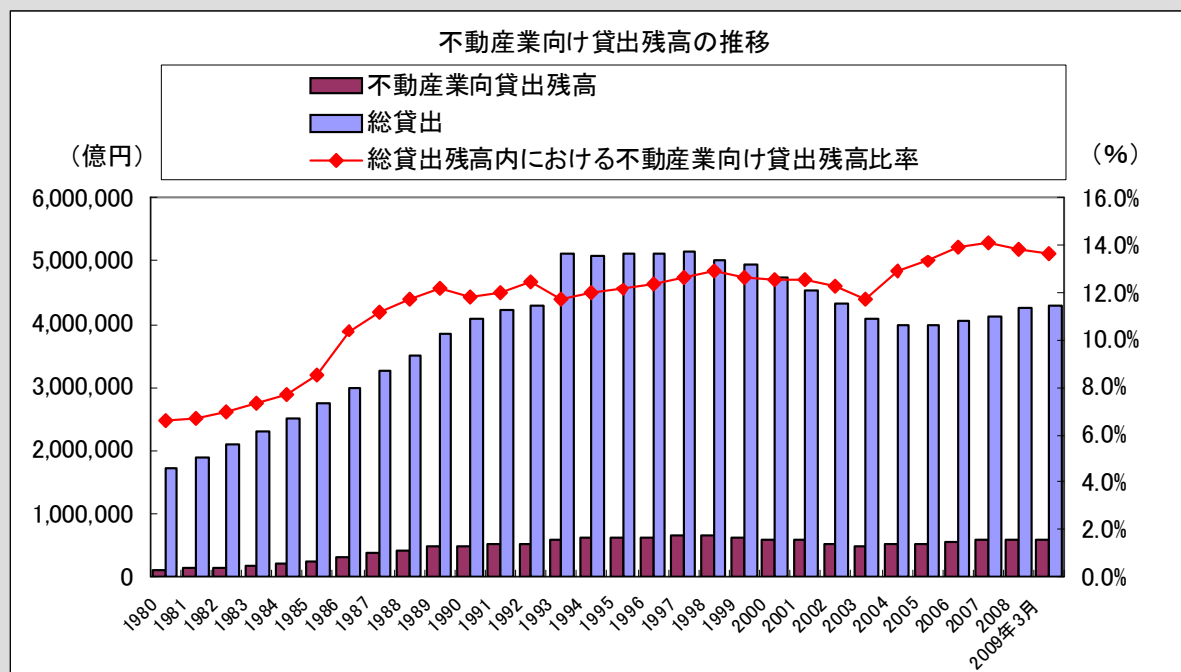
現在(実績)資産配分に占める「不動産」の比率は、年金、一般投資家ともに1.3%といずれも昨年度(年金2.4%、一般投資家9.8%)より「不動産」への資産配分が減少している

出所: (社)不動産証券化協会アンケート調査

国内銀行の不動産業向け貸出残高

資料編

不動産業向け貸出比率は1.3兆円減少



年度	総貸付	不動産業向け	不動産業向け貸出残高比率
1980	173兆円	11兆円	6.6%
1997	514兆円	65兆円	12.7%
2003	410兆円	48兆円	11.8%
2006	407兆円	54兆円	18.2%
2007	410兆円	58兆円	14.1%
2008	427兆円	59兆円	13.8%
2009・3	427兆円	58兆円	13.6%

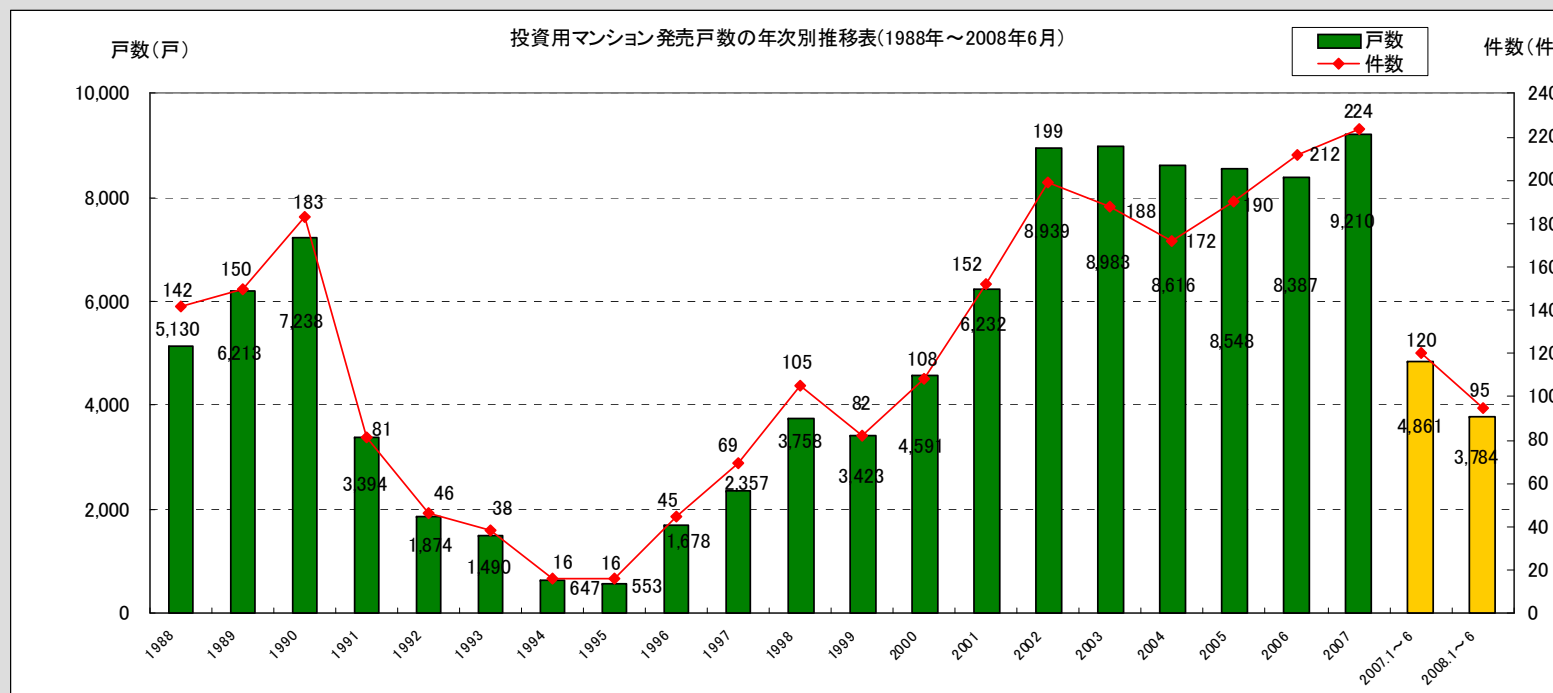
※2009年は1～3月末を掲載

国内銀行の不動産業向け貸出残高は、1997年の65兆円をピークに減少したが、一般企業の資金需要が低迷する中、2003年の48兆円を底に、2009年3月は58兆円（総貸出残高内における比率は13.6%）と2007年12月実績から残高及び比率共にほぼ横ばい

投資用マンションの供給動向

資料編

2008年上期首都圏投資用マンションの供給は前年同期比22.2%減



・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、3年連続で減少していた

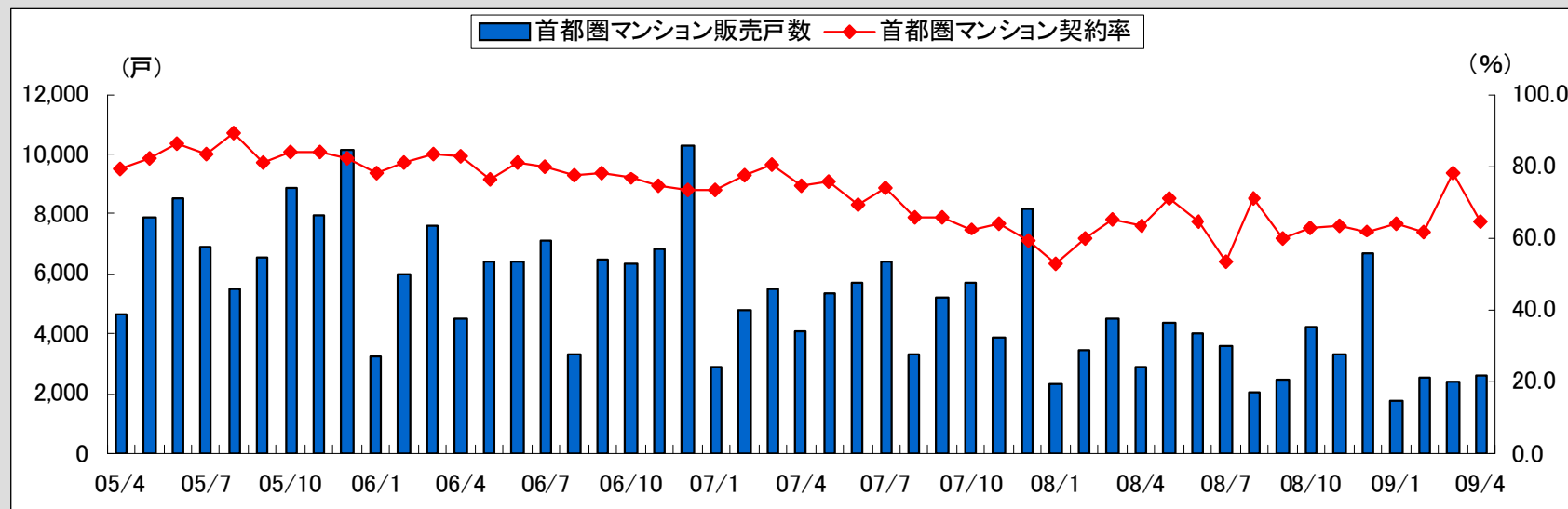
・直近の2007年上期(1月～6月)と2008年上期(1～6月)を比較すると、件数では25物件の減少、戸数も1,077戸の減少となった

出所:不動産経済研究所

分譲マンション販売市場

資料編

2009年首都圏のマンション販売市場は厳しい状況が続く



2009年4月現在

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009(予測)
東京都区部	35,318	31,843	31,574	36,340	39,147	31,025	23,650	16,563	15,602	
前年比		-9.8	-0.8	15.1	7.7	-20.7	-23.8	-30.0	-5.8	
都下	10,274	9,638	10,913	10,548	8,321	8,962	7,004	7,728	4,355	
前年比		-6.2	13.2	-3.3	-21.1	7.7	-21.8	10.3	-43.6	
神奈川県	26,501	25,782	24,357	20,880	21,981	23,799	20,456	17,016	11,824	
前年比		-2.7	-5.5	-14.3	5.3	8.3	-14.0	-16.8	-30.5	
埼玉県	11,149	8,913	10,339	8,820	7,827	10,246	10,532	8,527	5,688	
前年比		-20.1	16.0	-14.7	-11.3	30.9	2.8	-19.0	-33.3	
千葉県	12,393	13,080	11,333	6,595	8,153	10,116	12,821	11,187	6,264	
前年比		5.5	-13.4	-41.8	23.6	24.1	26.7	-12.7	-44.0	
合計	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	47,000
前年比		-6.7	-0.8	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	7.5

2008年 12月現在

2008年の供給戸数は全エリア減少
で首都圏全体は28%減の4万3,733戸

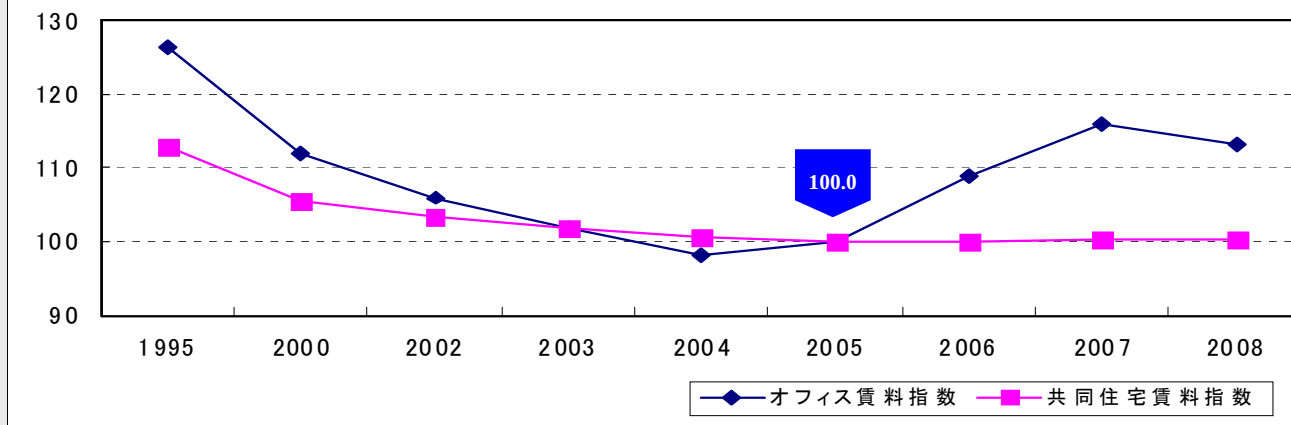
2009年3月には首都圏マンション契
約率が78.3%と大幅に上昇したが4月
には13.6ポイント(64.7%)低下

出所:不動産経済研究所

全国賃料統計

資料編

2008年9月末のオフィス及び共同住宅の賃料指数は前年同期比共にマイナス

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)

		オフィス賃料指数 前年比	共同住宅賃料指数 前年比
地方別	全国	8.9%	-0.1%
	北海道地方	-0.9%	0.0%
	東北地方	3.0%	-0.4%
	関東地方	15.6%	0.2%
	北陸地方	-1.0%	-0.2%
	中部・東海地方	7.6%	-0.3%
	近畿地方	4.9%	0.0%
	中国地方	-0.6%	-0.1%
	四国地方	-1.1%	-1.4%
	九州地方	-0.9%	-0.2%
都市圏	沖縄地方	3.9%	-0.7%
	東京圏	16.1%	0.2%
	大阪圏	5.4%	0.1%
	名古屋圏	12.8%	0.1%
三大都市圏以外		-0.3%	-0.4%

・2008年9月末時点のオフィス賃料指数は全国で前年比-2.5%下落となり
1年後は下落傾向が拡大して2.7%下落になる見通し

・2008年9月末時点の共同住宅賃料指数は全国で前年比-0.2%下落となり
1年後は下落傾向が拡大して0.5%下落になる見通し

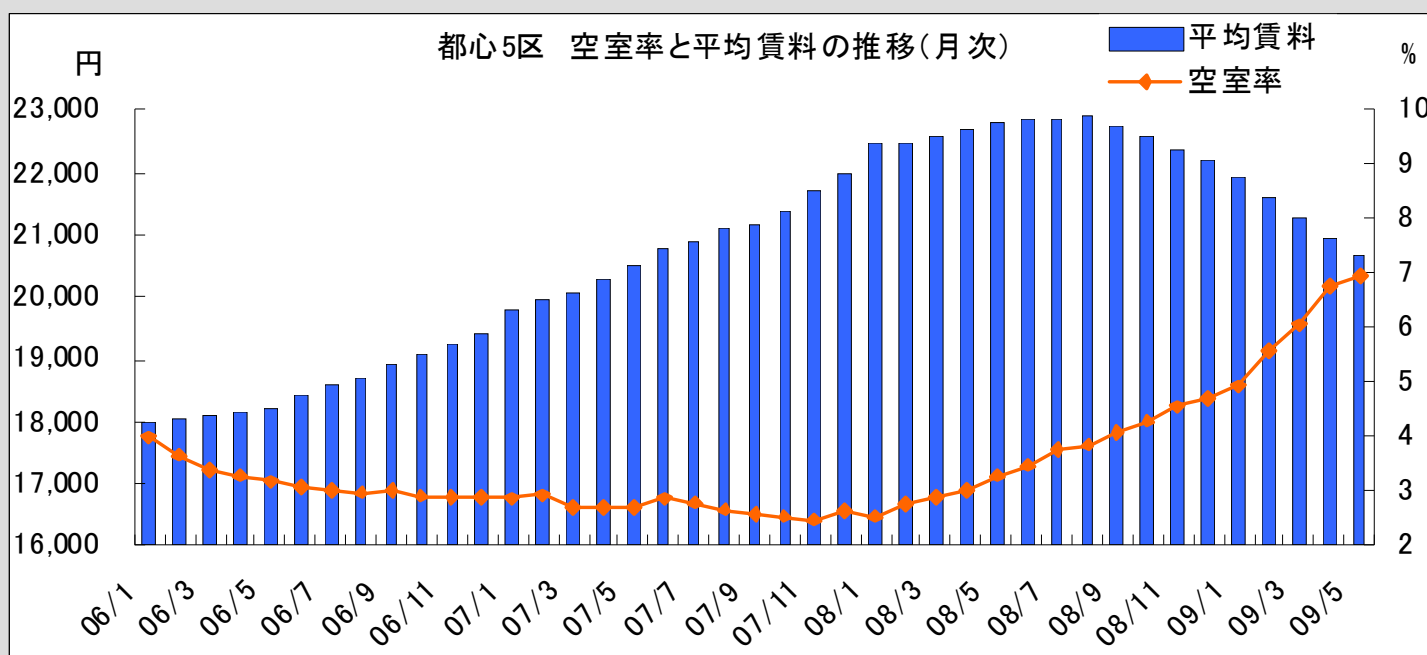
出所: (財)日本不動産研究所

2008年9月末現在 全国賃料統計

都心オフィスの空室率と平均賃料

資料編

都心5区の空室率は上昇



- ・都心5区における2009年5月末時点の平均空室率は、6.96%。
- ・平均募集賃料は2009年5月末時点で20,660円となり、各エリアともに下落傾向が続く。

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

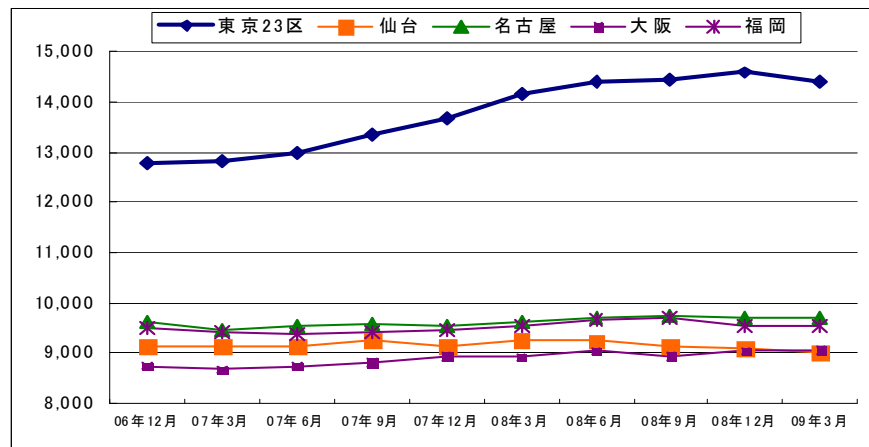
オフィスビル市場

資料編

東京23区のエリア優位性は高い

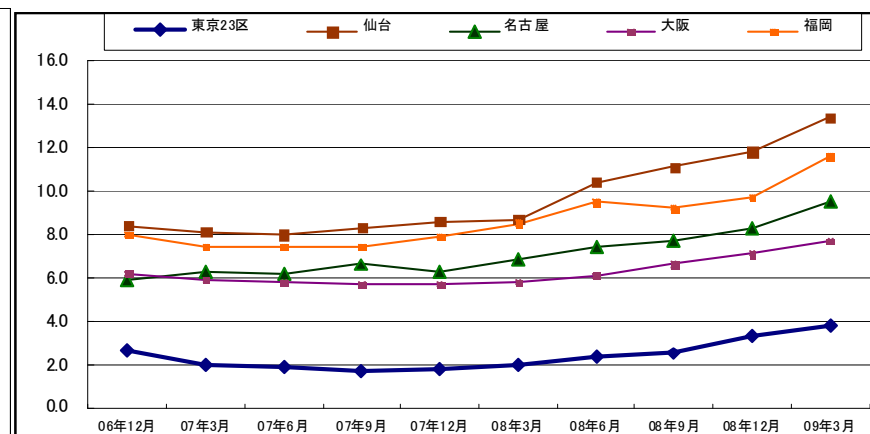
東京23区の平均募集賃料成長は鈍化

【都市別平均募集賃料の推移】（円）



東京23区の空室率は2007年9月を底に
上昇傾向に転じる

【都市別空室率の推移】（％）



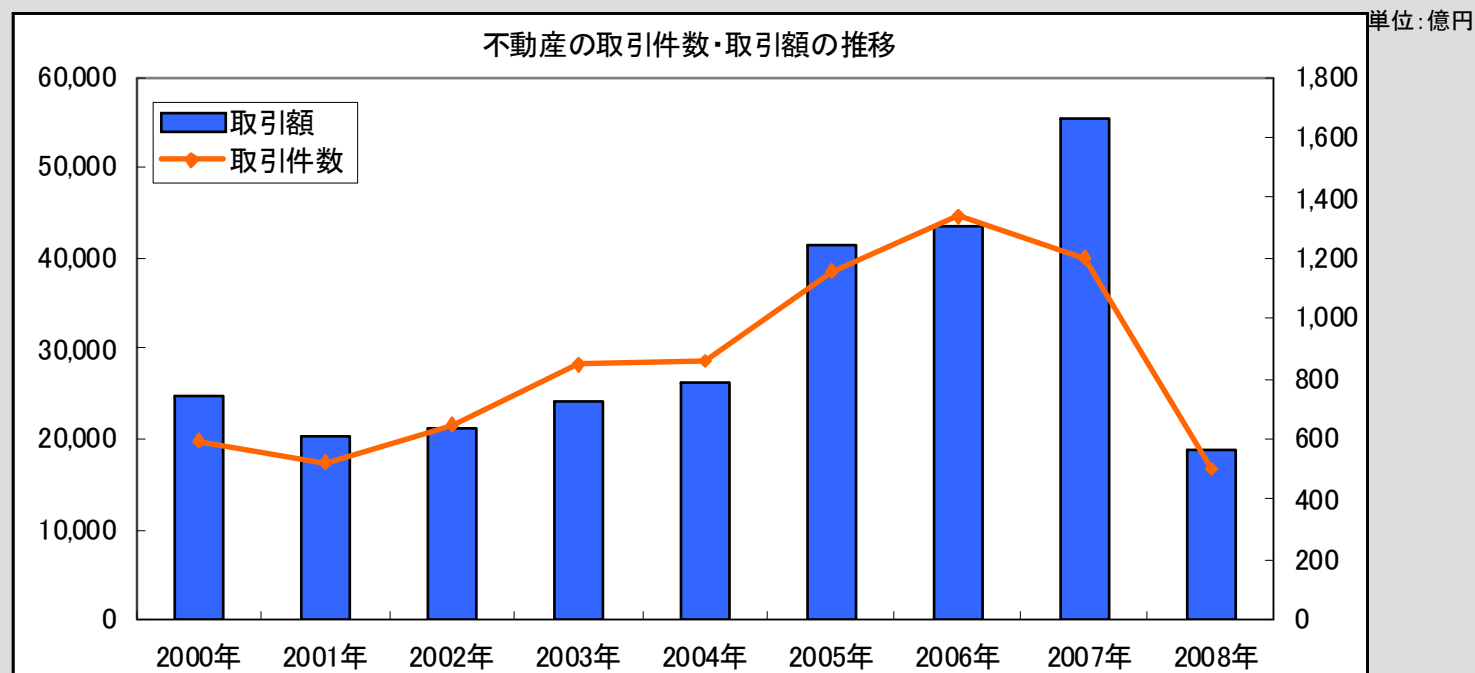
	07年9月	07年12月	08年3月	08年6月	08年9月	08年12月	09年3月
東京23区	13,370	13,680	14,160	14,410	14,430	14,590	14,400
仙台	9,260	9,140	9,270	9,240	9,140	9,100	9,000
名古屋	9,600	9,560	9,620	9,720	9,740	9,710	9,720
大阪	8,820	8,940	8,920	9,040	8,930	9,040	9,060
福岡	9,430	9,460	9,550	9,660	9,710	9,550	9,540

	07年9月	07年12月	08年3月	08年6月	08年9月	08年12月	09年3月
東京23区	1.7	1.8	2.0	2.4	2.5	3.3	3.8
仙台	8.3	8.6	8.7	10.4	11.1	11.8	13.4
名古屋	6.6	6.3	6.8	7.4	7.7	8.3	9.5
大阪	5.7	5.7	5.8	6.1	6.6	7.1	7.7
福岡	7.4	7.9	8.5	9.5	9.2	9.7	11.6

出所:「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成

不動産の取引件数・取引額

資料編



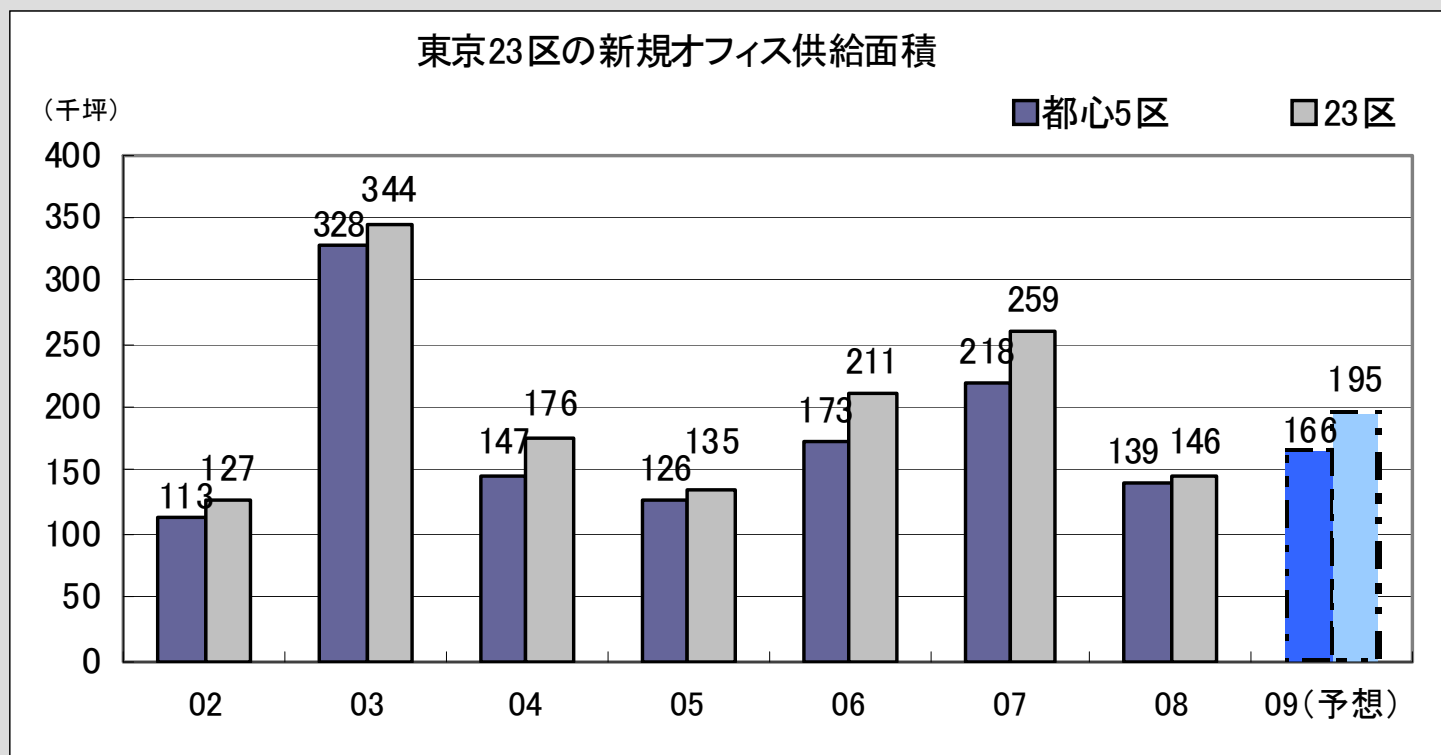
	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
取引額	24,801	20,325	21,121	24,082	26,279	41,558	43,489	55,429	18,800
取引件数	594	524	648	846	859	1,157	1,340	1,201	502
平均単価	41.8	38.8	32.6	28.5	30.6	35.9	32.5	46.2	37.5

出所: 都市未来総合研究所

不動産取引額は前年度(5兆5,429億円)の3分の1に減少し、取引件数は502件と前年度(1,201件)の42%

新規オフィスの供給面積

資料編



- ・東京23区の2008年の新規供給面積は146,677坪となり、2006年及び2007年の新規供給面積と比較するとやや抑制された水準
- ・都心5区の2009年新規供給面積は166,485坪と東京23区における供給量の約85%を占める

出所:「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成

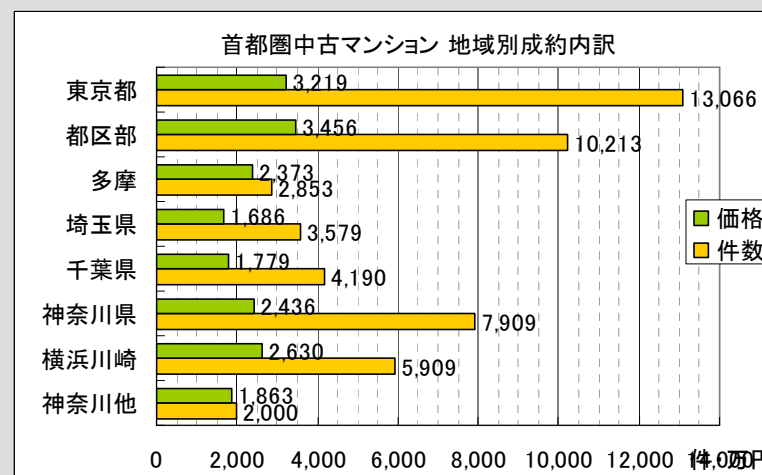
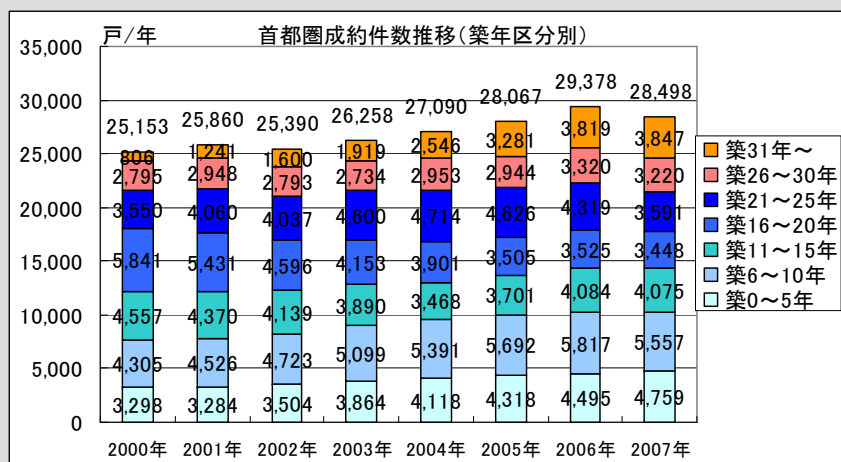
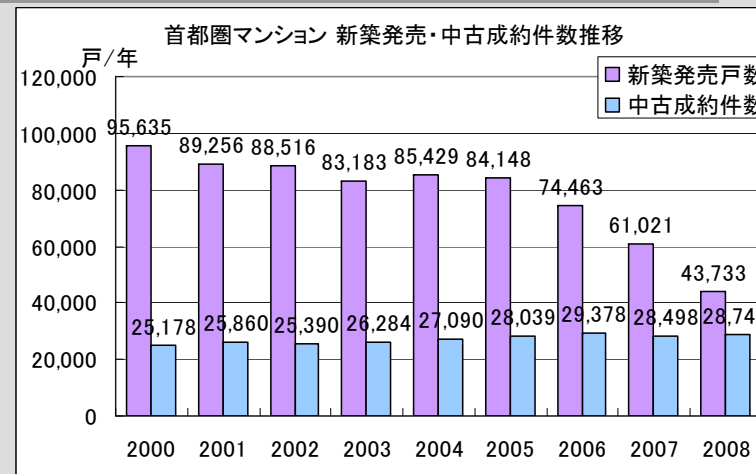
中古マンション市場

資料編

首都圏のマンション市場は2万戸台の成約件数で安定的。かつ、うち1万戸強は、当社が事業ドメインとする東京都。政府の中古住宅推奨政策も追い風に。

<政府(国土交通省)の動向>

- ・設定目標(既存住宅の流通シェア)
平成15年:13% → 平成27年:23%
- ・関連政策・施策
 - 住生活基本法(2006年)
 - 住宅ローン減税の築後年数緩和
 - 既存住宅の性能表示制度の普及
 - 中古住宅版瑕疵担保保険の導入
(社会資本整備審議会にて検討中)



出所 新築マンション関連:不動産経済研究所、中古マンション関連:東日本不動産流通機構

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。