



2008年11月期 期末決算説明会

トーセイ株式会社(証券コード:8923)

INDEX

➤2008年11月期 期末決算概要

（取締役専務執行役員 平野 昇）

I. 2008年11月期決算概要 —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月期の環境認識と基本展開 —P21

III. 2009年11月期の見通し —P28

＜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 —P38

2. トーセイの物件事例集 —P45

II. 不動産市況の状況 —P54

I . 2008年11月期期末決算概要

2008年11月期 トピックス

全社

- 連結売上高510億円、連結経常利益122億円達成も低価法の早期適用を行い評価減を原価に計上したことにより経常利益は63億円となる
- 自己資本比率を期初約22%から期末約28%とし、財務基盤の健全性を高める

流動化

- 急速に悪化した不動産市場下においても上期は大中型物件を中心に15棟、下期は19棟、計34棟の販売を行う

開発

- トーセイの商業ビルブランド「T'S BRIGHTIA」を展開
- THEパームス日本橋横山町(賃貸マンション)の屋上に屋上緑化とドッグランを設置
- 現在、21棟の多様なプロジェクトを推進中、オフィスビルのリースアップも順調に進捗

賃貸

- 流動資産、固定資産ともに、順調なリーシングにより安定収益を確保

ファンド

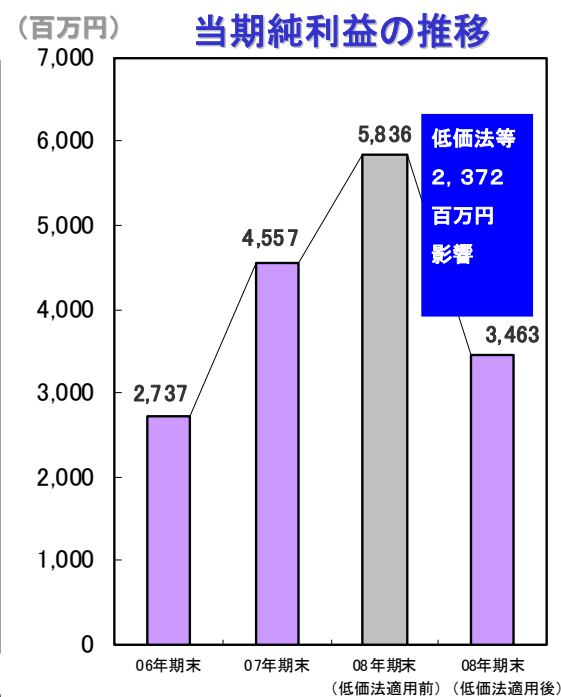
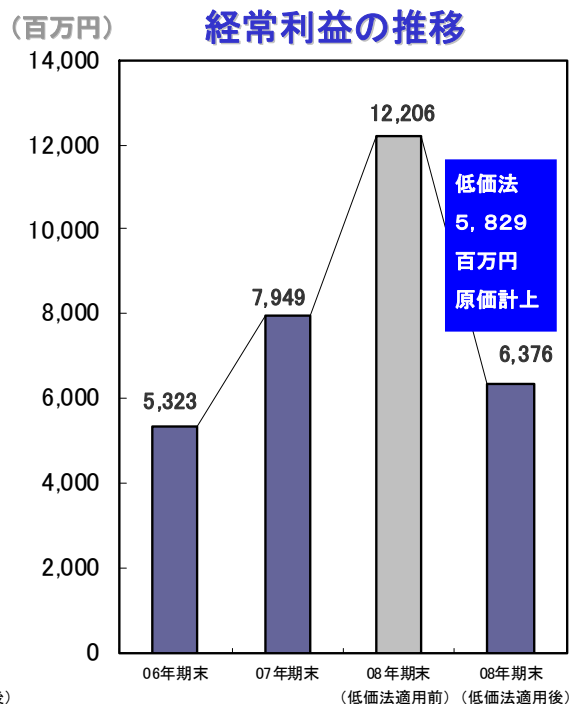
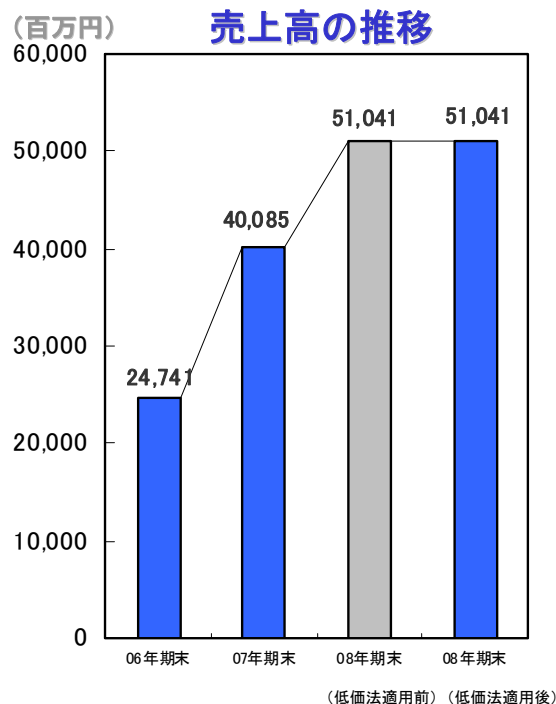
- クレジットクランチによる不動産投資市場の悪化も、AM受託資産残高は昨年度末936億円から58%アップの1,486億円(※1)まで伸張
- 100%子会社であるTAA(※2)は投資運用業など取得により金融商品取引法に対応した基盤整備を完了し、事業の本格稼働を開始

※1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 ※2 TAAはトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

2008年11月期 決算概要(連結) 売上・利益項目

連結売上高510億円、経常利益122億円達成(低価法適用前)
低価法の早期適用により評価損58億円を原価に計上するも経常利益は63億円を確保

低価法の早期適用による影響



	06年	07年	08年
売上高	24,741	40,085	51,041

	06年	07年	08年
経常利益	5,323	7,949	6,376

	06年	07年	08年
当期純利益	2,737	4,557	3,463

業績概要(利益増減項目の解説)

(百万円、%)

	2006年11月期		2007年11月期①		2008年11月期②		増減(②-①)	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率
売上高	24,741	100.0	40,085	100.0	51,041	100.0	10,955	27.3
不動産流動化事業	15,650	63.3	24,310	60.6	39,034	76.5	14,724	60.6
不動産開発事業	3,842	15.5	8,781	21.9	4,029	7.9	-4,752	-54.1
不動産賃貸事業	1,838	7.4	3,415	8.5	3,524	6.9	109	3.2
不動産ファンド事業	1,419	5.7	1,147	2.9	874	1.7	-272	-23.8
不動産管理事業	1,904	7.7	2,755	6.9	3,017	5.9	262	9.5
オルタナティブ・インベストメント事業	335	1.4	260	0.6	1,113	2.2	852	327.4
内部取引	-250	-	-584	-	-553	-	31	-
売上総利益	8,157	33.0	12,117	30.2	11,039	21.6	-1,077	-8.9
不動産流動化事業	4,223	27.0	7,480	30.8	9,280	23.8	1,800	24.1
不動産開発事業	747	19.4	1,090	12.4	-1,884	-46.8	-2,975	-218.2
不動産賃貸事業	1,027	55.9	1,768	51.8	1,950	55.3	181	10.3
不動産ファンド事業	1,417	99.8	1,122	97.9	872	99.8	-250	-22.3
不動産管理事業	434	22.8	534	19.4	682	22.6	148	27.8
オルタナティブ・インベストメント事業	328	98.0	211	81.4	196	17.7	-15	-7.3
内部取引	-21	-	-91	-	-58	-	32	-
販管費	2,256	9.1	3,110	7.8	3,477	6.8	366	11.8
営業利益	5,900	23.9	9,006	22.5	7,562	14.8	-1,444	-16.0
営業外損益	-577	-2.3	-1,056	-2.6	-1,185	-2.3	-128	12.1
経常利益	5,323	21.5	7,949	19.8	6,376	12.5	-1,572	-19.8
特別損益	-26	-0.1	10	0.0	-86	-0.2	-96	-
法人税及び住民税	2,560	10.3	3,402	8.5	2,826	5.5	-575	-16.9
当期純利益	2,737	11.1	4,557	11.4	3,463	6.8	-1,093	-24.0

【販管費増加の主な要因】

人件費の増加 **+269百万円(+15.0%)**

期中平均人員: 181.5人(07年11月期、期末212人)
→228.0人(08年11月期、期末244人)

※期中平均人員は、前期末役員・従業員数と今期末役員・従業員数の平均を表示しております。

広告宣伝費の増加 **+12百万円(+5.6%)**

・交通広告等(東京メトロ丸の内線、都営バス)
・ワールドカップ予選広告

その他

・租税公課 **+21百万円(+8.1%)**

事業税の付加価値割の増加

・通信費 **+45百万円(+113.8%)**

販売促進のためのDM増加

・支払手数料 **+58百万円(+23.2%)**

中計コンサルティング費用等増加

支払利息の増加

・有利子負債平均残高 **+45億円(+9.2%)**

2008年11月期 平均残高 536億円

2007年11月期 平均残高 491億円

・支払利息の増加 **+152百万円(+13.9%)**

※期中平均残高は、前期末借入金残高と今期末借入金残高の平均を表示しております。

留保金課税の免除

・当社は経営革新計画の承認を受けており、留保金課税の免除が3年間(2008年11月期～2010年11月期)適用される予定

「棚卸資産の評価に関する会計基準(低価法)」の早期適用について

低価法の早期適用を行い、財務基盤の安全性を高めるとともに
販売用不動産の流動性を高める

◆棚卸資産の評価損について

【低価法適用額】

	物件数(件)		簿価 (低価法適用前)	評価損	簿価 (低価法適用後)	売上想定
不動産流動化事業 (オルタナティブ含む)	低価法 適用	31	23,208	3,638	19,569	21,703
	低価法 適用外	13	6,101	－	6,101	8,274
	小計	44	29,309	3,638	25,670	29,977
不動産開発事業	低価法 適用	12	11,939	2,191	9,748	15,501
	低価法 適用外	9	18,020	－	18,020	31,008
	小計	21	29,960	2,191	27,769	46,509
合 計	低価法 適用	43	35,147	5,829	29,318	37,204
	低価法 適用外	22	24,122	－	24,122	39,282
	合計	65	59,270	5,829	※1 53,440	76,487

※棚卸資産は全物件を平成20年11月30日時点で評価したものです。

※1左記棚卸資産簿価は、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。

◆第4Q販売物件の評価額との差異

・第4Q販売契約件数は14件、うち第3Q末に想定した低価法評価額を上回って契約となった物件が9件、評価額と同等の販売額で売却となった物件が3件、若干マイナスとなった物件が2件となった。

バランスシート要旨(連結-1)

	2007年 11月末	減少	増加	低価法等 影響額	2008年 11月末
資産合計	86,922	-4,981		-3,631	78,309
現金及び預金	5,181	※1 +2,522		-	7,704
棚卸資産 (不動産)	62,905	※2 -31,164	※2 +27,528	-5,829	53,440
固定資産(不動産)	13,420	-1,046	+280	-174	12,480
その他資産	5,414	-3,102		2,372	4,684
(内ファンド関連 出資金)	(31)	(-31)		-	(0)

現預金の増加(※1)

・物件の売却が進捗したことにより総資産、有利子負債を大幅に圧縮したものの、現預金は前期末比25億円増加

棚卸資産の減少(※2)

・物件仕入17件および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275億円増加、物件販売43件および減価償却費により、311億円の減少。合計で前期末より36億円減少し、11月末で534億円

バランスシート要旨(連結-2)

	2007年 11月末	減少	増加	低価法等 影響額	(百万円) 2008年 11月末
負債・純資産合計	86,922	-4,981		-3,631	78,309
有利子負債	59,690	-57,978	+45,919	-	47,631
有利子負債 (短期)	45,587	※2 -38,637	※1 +18,820	-	25,769
有利子負債 (長期)	14,103	※1 -19,340	※2 +27,099	-	21,861
その他負債	7,979	+811		-	8,790
純資産	19,252	※2 +6,265		※2 -3,631	21,887
自己資本比率(%)	22.1				※3 27.9

有利子負債(※1、※2)

・物件の売却が進展し有利子負債が減少。低価法を適用もLTVは72%

	07年期末	08年期末	08年期末
		(低価法適用前)	(低価法適用後)
棚卸資産+固定資産(不動産)①	76,325百万円	71,750百万円	65,920百万円
有利子負債②	59,690百万円	47,630百万円	47,630百万円
LTV (②÷①)×100	78.2%	66.2%	72.3%

純資産の増減

(※2)

・低価法適用後の利益
より配当を控除した結
果26億円の増加

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5.8P上昇

※1は、長期から短期有利子負債への振替額16,798百万円、※2は短期から長期有利子負債への振替額4,819百万円を含めて表示しています。

※ 有利子負債には、社債(274百万円、期末現在)が含まれております。

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2008年11月期末 棚卸資産残高	53,440
----------------------	--------

想定売上規模	76,487
--------	--------

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	21,834 (32件)	19,738 (11件)	25,214	35,272	60,487
マンション	2,771 (5件)	8,030 (10件)	3,090	11,236	14,327
戸建	- (-)	- (-)	-	-	-
その他	1,065 (7件)	- (-)	1,672	-	1,672
合計	※1 25,670 (44件)	※1 27,769 (21件)	29,977	46,509	76,487

※ 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

	2006年11月 期末	2007年11月 期末①	2008年11月 期末②	増減 ②-①
(百万円)				
営業活動によるキャッシュフロー	-10,857	-19,543	※1 14,099	33,643
税引前当期純利益	5,297	7,960	6,290	-1,669
減価償却費	207	445	457	12
資産及び負債の増減額	-14,568	-24,429	10,920	35,349
その他	-1,792	-3,519	-3,569	-49
投資活動によるキャッシュフロー	471	-2,066	959	3,025
固定資産の増減額	-128	-188	※2 452	641
投資有価証券の増減額	710	131	6	-125
その他	-110	-2,008	※3 500	2,509
財務活動によるキャッシュフロー	14,339	20,312	-12,886	-33,199
社債・借入金の増減額	10,162	20,837	※4 -12,059	-32,896
株式発行による収入	4,329	0	0	0
配当金支払い	-153	-525	-827	-302
現金・現金同等物の増減額	3,954	-1,297	2,172	3,469
現金及び現金同等物の期首残高	2,530	6,484	5,181	-1,303
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	-	-5	-	5
期末残高	6,484	5,181	7,354	2,171

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、物件の売却を進めるとともに、慎重な仕入れを行ったことで大幅なプラスに転換

投資活動によるキャッシュフロー

※2、※3

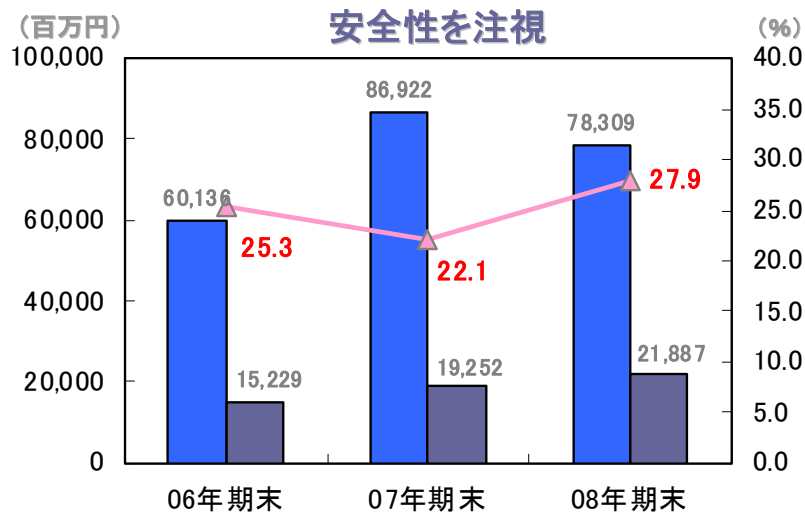
※2は子会社の固定資産売却によるもの
※3は差入敷金保証金の増額872百万円を含む

財務活動によるキャッシュフロー ※4

※4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返済いたしました。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
 -20,067百万円
長期借入金の増減額
 +8,032百万円

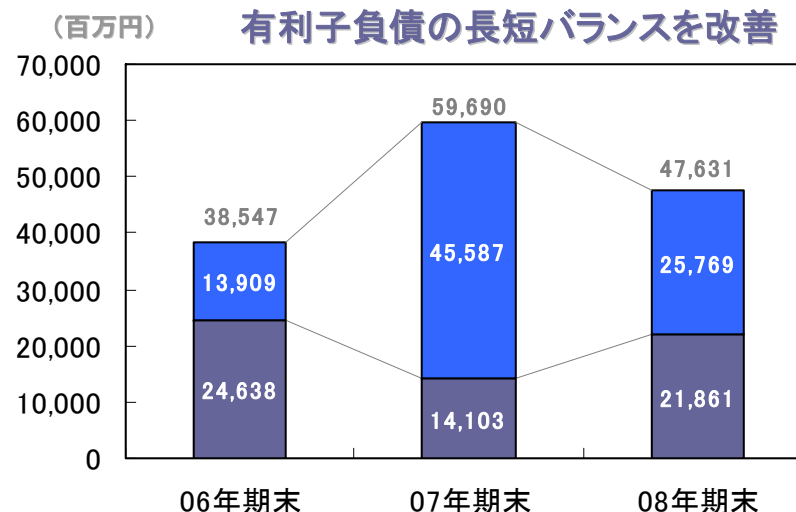
2008年11月期 決算概要(連結) 資産・その他指標

財務健全性の向上に向け、バランスを重視



■ 総資産 ■ 純資産 ▲ 自己資本比率
(百万円)

	06年期末	07年期末	08年期末
総資産	60,136	86,922	78,309
純資産	15,229	19,252	21,887
自己資本比率	25.3	22.1	27.9
ROA	5.4	6.2	4.2
ROE	23.3	26.4	16.8



■ 有利子負債(長期) ■ 有利子負債(短期)
(百万円)

	06年期末	07年期末	08年期末
有利子負債(短期)	13,909	45,587	25,769
有利子負債(長期)	24,638	14,103	21,861
合計	38,547	59,690	47,631

不動産流動化事業

急速に悪化した不動産市場において、
上期は大中型物件を中心に15棟販売、下期は19棟を販売

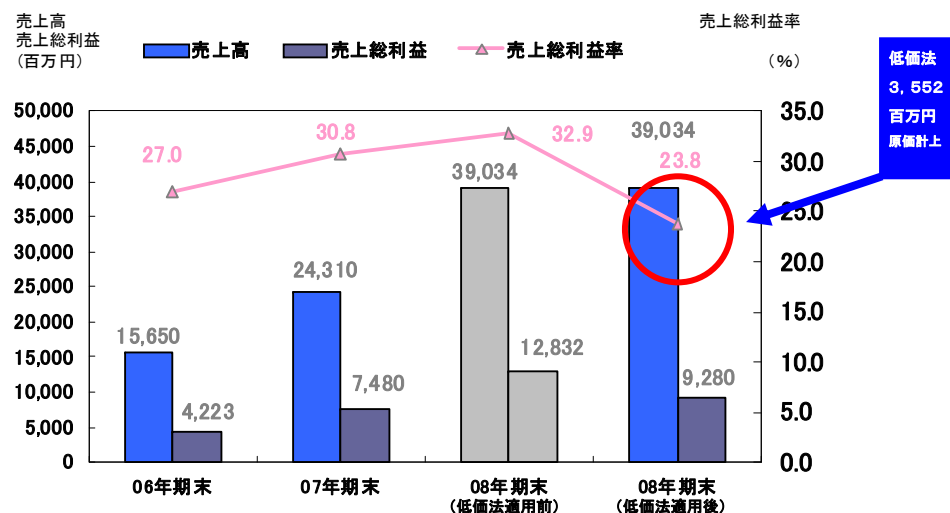
■主な販売物件



■主な仕入物件



売上高・売上総利益率

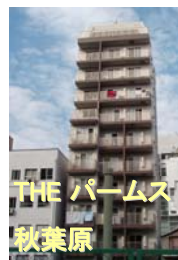


当社グループでは、保有する不動産をテナントニーズに適合したバリューアップを施し、テナント入居率を高めた後、当社グループ独自の情報ネットワークによる販売活動を行った結果、上期は大・中型の不動産を中心に15棟、下期19棟、合計で34棟を販売。

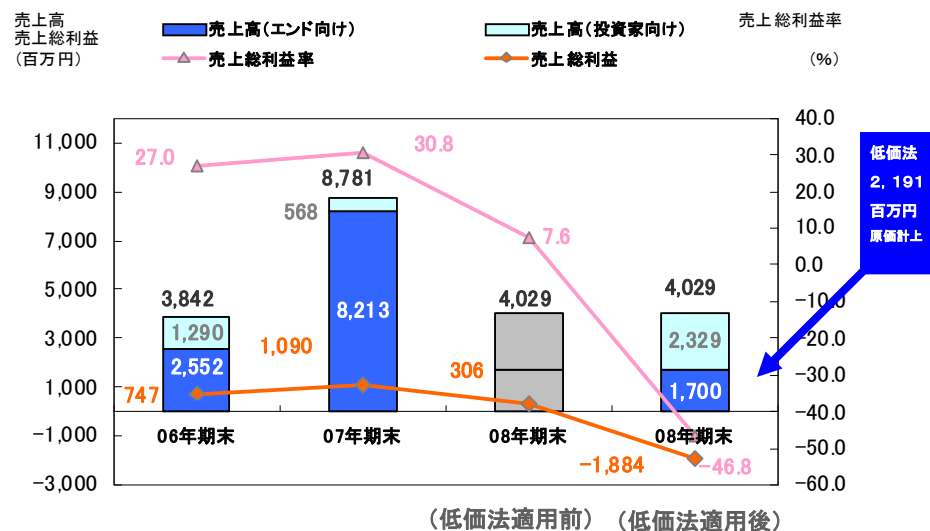
不動産開発事業

分譲マンションは販売計画を一部翌期へ変更するも影響は軽微、
現在、21棟の多様なプロジェクトを推進中

■主な開発物件



売上高・売上総利益率

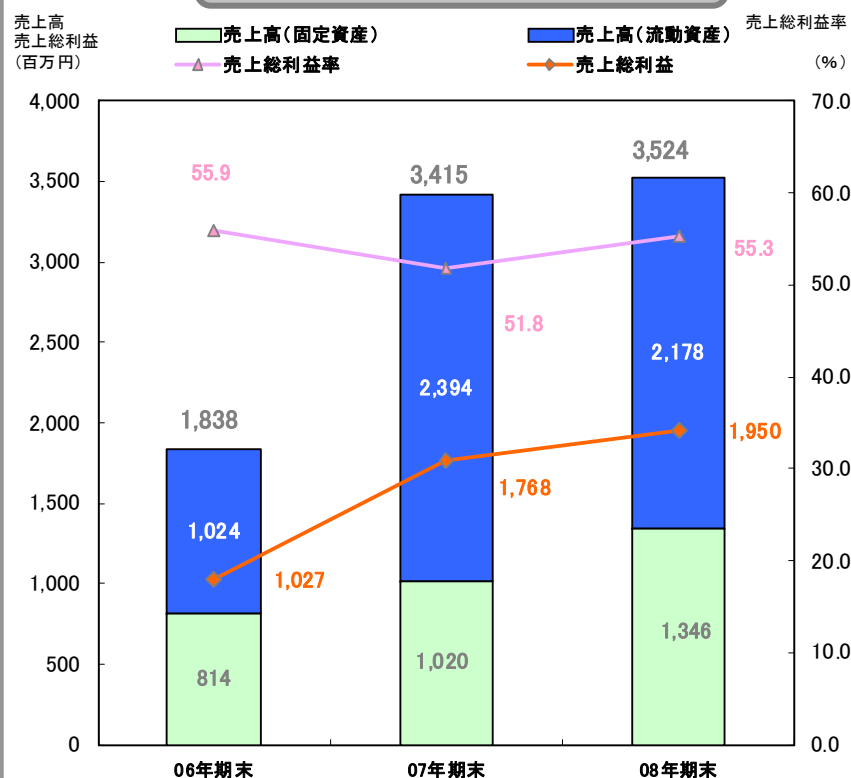


投資家向け3物件、分譲マンションは販売計画
を一部翌期に変更し3物件(87戸中44戸)を販売。
現在、21棟の多様なプロジェクトを推進中。

不動産賃貸事業

TOSEIリースアップネットワーク「90社230人リスト」の活用により稼働率を上昇 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。
(06年11月期 2百万円、07年11月期 39百万円、08年11月期 42百万円)

総物件数: 50棟 (前期末比-17棟)

- ・流動資産: 29棟 (前期末比-15棟)
- ・固定資産: 21棟 (前期末比-2棟)

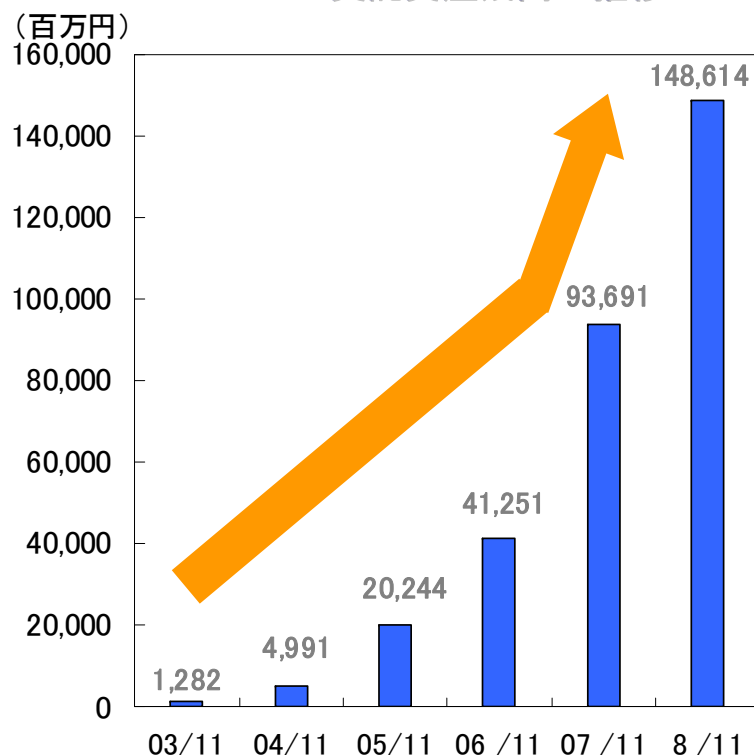
- ・大中型物件を保有した事により売上高、利益ともに大幅に伸長
- ・テナント契約更新時に賃料交渉を行い、賃料改定を順次進め、年間4,000万円の賃料上昇効果を創出
- ・賃貸仲介業者とのネットワーク拡張・強化によりテナントリーシング力をUP、稼働率が上昇

※物件数は期末時点における賃貸物件を表示

不動産ファンド事業

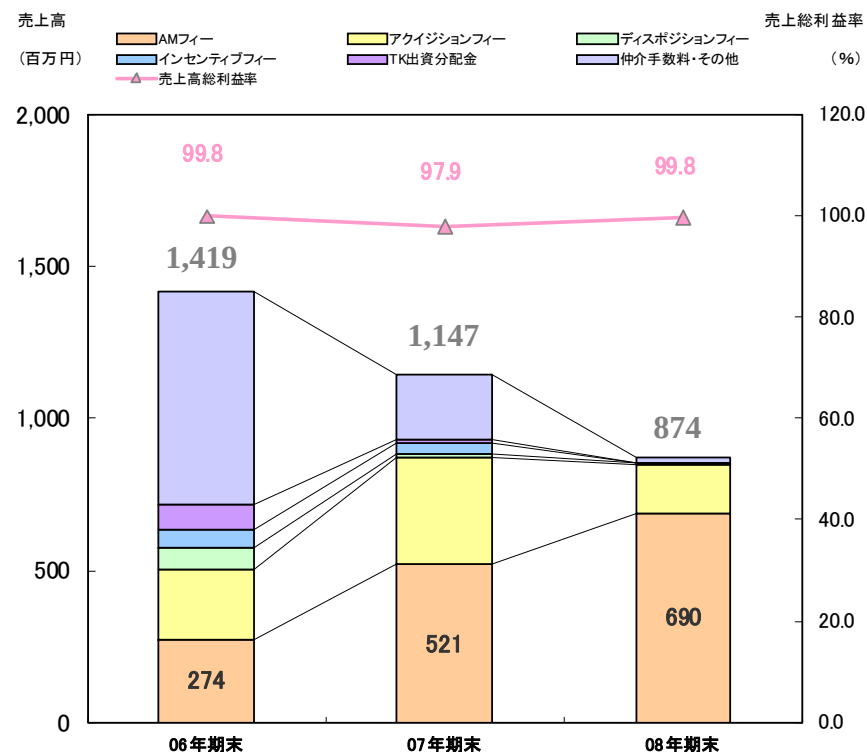
クレジットクランチにより急速に悪化した不動産投資市場下においても
ファンドの預り資産残高を大幅に伸張

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。

売上高内訳・売上総利益率



※売上高は、内部売上高を含みます。
(06年11月期 2百万円、07年11月期 39百万円、08年11月期 6百万円)

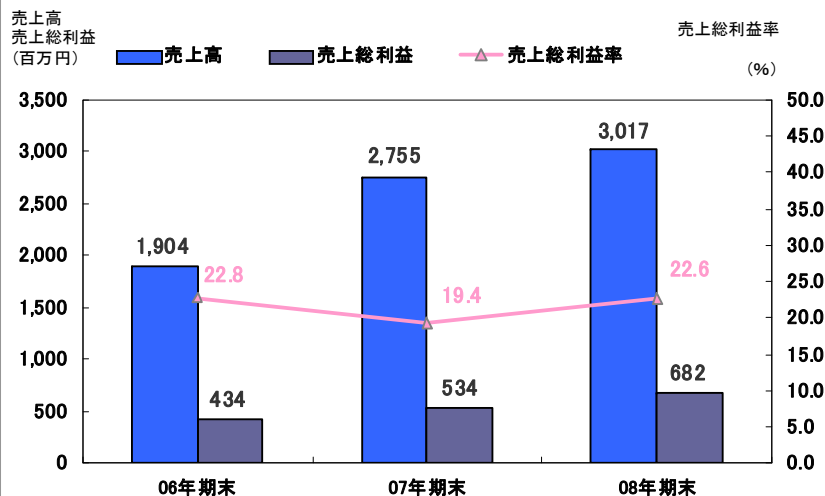
不動産管理事業 ・ オルタナティブインベストメント事業

不動産管理事業：新たな取組みにより事業を大幅に伸張

オルタナティブインベストメント事業：販売に注力し大幅増収

■不動産管理事業

信頼性確保のための施策が奏功し管理棟数が増加

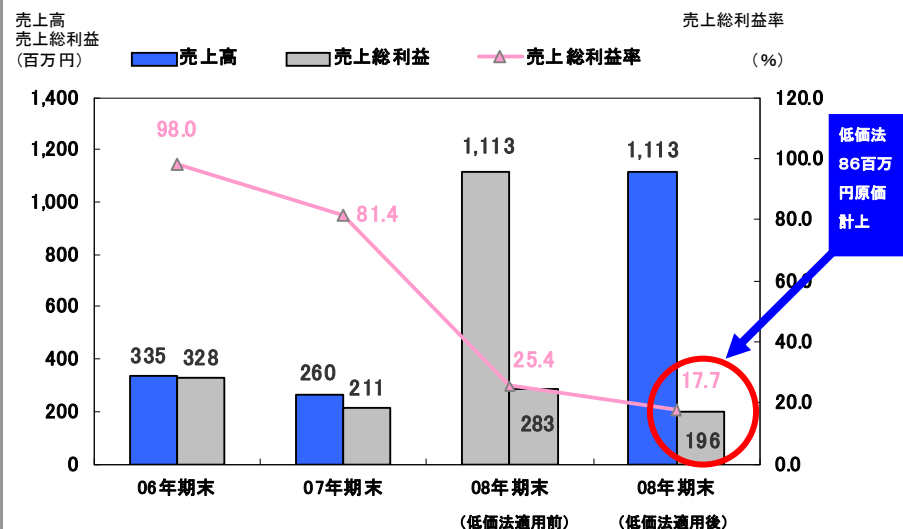


※売上高は、内部売上高を含みます。
(06年11月期 233百万円、07年11月期 516百万円、08年11月期 504百万円)
(棟)

	オフィス等	マンション	合計
棟数	314	166	480

■オルタナティブインベストメント事業

M&Aにて取得した不動産の売却により大幅増収



前期までの債権回収益等の計上から、当期はM&Aにて取得した不動産3物件の売却により売上総利益率は低下も利益確保。

企業ブランド構築の取り組み(プロモーション活動)

東京23区のビジネスパーソンの当社の社名認知率は18.8%(10月調査)

- 多様なプロモーション活動により社名認知率は08年2月より5.3ポイントアップの18.8%
- 企業理解度は1.6ポイントアップの6.1%

社名・ロゴ浸透用媒体

【当期クリエイティブ「緑化編」】



東京メトロ銀座線等で掲載中

【広告看板】



平成20年3月17日：サッカーワールドカップ予選
日本対バーレーン戦

【屋外看板広告】



【都営バスのバスラッピング】



・当社のある港区を中心に運行

事業内容理解促進用媒体

【TV・新聞・雑誌等掲載】

当社がテレビ東京「ガイアの夜明け」、フジテレビ「めざましテレビ」で紹介されました。また、新聞や雑誌等に年間約108件の記事が掲載されました。

【ビジネス誌への記事広告】



平成20年1月28日発売：日経ビジネス

屋上緑化の取り組み

➤ 地球規模で取り組む「温暖化」対策

◆ 京都議定書

地球温暖化の原因となる二酸化炭素、メタン等の温室効果ガス排出削減目標と期間、その他措置等を定めたもの。2005年発効。現在、185カ国が署名・締約。(2008年10月)
主要国である日本の削減目標(2008年～2012年)は、6%

◆ 京都議定書目標達成計画(2005年)～省CO₂化の都市デザイン

- ・緑化等ヒートアイランド対策による熱環境改善を通じた省CO₂化
- ・オフィス、店舗等の業務施設の省CO₂化
- ・建築物の省エネルギー性能の向上

◆ 福田ビジョン～ポスト京都の取り組み(2008年6月)

【長期目標】(2050年時点)

2050年までに温暖化ガス排出量を現状比60～80%削減

【中期目標】(2020～30年時点)

2020年までに現状比14%削減は可能。

- ・省エネ電球、省エネ住宅など「低炭素化政策」を推進
- ・排出量取引、環境税等の政策見直し

◆ 環境確保条例の改正(2008年6月)

- ・温室効果ガス排出量削減義務と排出量取引制度の導入

トーセイの取り組み “ヒートアイランド対策”

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

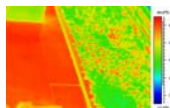
新築、既存物件累計52棟、約2,300㎡※を緑化

【高輪東誠ビル実績】(緑化面積:135㎡)



最上階テナント
電気量1割削減

ヒートアイランド
現象緩和効果



08/8/5 12:00



※2008年11月末現在 08/8/5 21:00

【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

【屋上緑化施行例】



虎ノ門トーセイビル屋上

【学生の企業訪問】

屋上緑化の取り組みが認められ、芝浦工大附属高等学校の学生の皆様の企業訪問を受けました。



芝浦工業大学中学高等学校



経営革新計画の承認を得る

当社は、「不動産流動化事業において手掛ける原則全件に屋上緑化を施す取組」を「環境にやさしい不動産の価値再生事業」と定義し、その実施計画をもって東京都へ「経営革新計画」の承認申請を行い、2008年3月開催の東京都審査会において本件計画は承認され、この度「経営革新計画」承認通知を受領した

税制面での支援措置により留保金課税が免除

経営革新計画の概要

- 「経営革新計画」とは、「中小企業の新たな事業活動の促進に関する法律」に基づくもので、計画の承認を受けると下記(ア)から(オ)の支援措置を受けることができるもの
但し、計画の承認は支援措置を保証するものではなく計画の承認後、利用を希望する支援策の実施機関の審査が必要となる
- (ア) 税の優遇措置(設備投資減税、特定同族会社の留保金課税の停止措置)
 - (イ) 保証・融資の優遇措置
 - (ウ) 投資・補助金の支援措置
 - (エ) 販路開拓の支援措置
 - (オ) その他支援措置(特許関係料金減免制度)

当社は3年間の計画を提出しており留保金課税の免除は3年間(2008年11月期～2010年11月期)適用される予定



Ⅱ．2009年11月期の環境認識と基本展開

2009年11月期の環境認識

政府の諸施策により不動産市場回復の期待は高まるものの
不透明な経済動向により回復は一定の時間を要する

2009年11月期の環境予測	2009年11月期の不動産関係者の動向
● 世界経済の実質成長率は0.9%と前年比1.6Pの大幅下落。国内実質GDPはマイナス成長 ● 世界的な金融収縮によりインベストメント・バンキングのビジネスモデル崩壊 ● 不動産業界はレバレッジの低下と資金調達環境の劇的な改善は見込まれない中、低迷が続くと考えられてる ● 政府による金融安定化政策、景気刺激策も回復には一定の時間がかかるものと思料する ● 政府による不動産向け税制優遇処置および業者への融資政策も一定の効果が見込まれるものの市場の回復には時間がかかるものと思料する ● 環境配慮型物件、長期優良住宅(200年住宅)に対する政府、自治体による税の優遇処置などの支援体制が拡充	● 商業用不動産ローン担保証券(CMBS)などを駆使したインベスト・バンクのビジネスモデルの崩壊によりファンドの資金調達手段が狭まる ● 08年の上場不動産会社の破綻件数は14件、09年も経営状態の回復には一定の時間がかかるものと思料 ● マンションデベロッパーの販売苦戦は当面続く ● 大手マンションデベロッパーが管理事業に注力・有力管理会社による元請ポジションの確保が進展 ● AM業者の優勝劣敗は継続 ● アジアのSWFや大型ファンドなどが国内不動産に着目、中長期スタンスで資金の移動を検討 ● 環境配慮型建築への取組増加 ● 長期優良住宅(200年住宅)への取組増加

2009年11月期の当社の対応

2009年11月期の不動産市場動向の概要と当社の対応

09年不動産市場動向の概要

物件の流動性は引き続き低迷

資金調達環境は一部で回復の兆しがあるものの依然厳しい状況

不動産業者の優勝劣敗は更に進展

大手投資家の投資スタイルはオポチュニティからコア型へ

09年の当社の対応

財務基盤の強化・販売促進

● 財務基盤の健全化

● 棚卸不動産の販売促進

● フィービジネスへの注力
・不動産ファンド事業
・不動産管理事業

● 来るべき投資機会を備えて、仕入の時期、物件を慎重に見極める

● 大規模・大型、中小プロジェクトの研究
・CASBEEを含めた環境、新エネルギー対応プロジェクトの研究

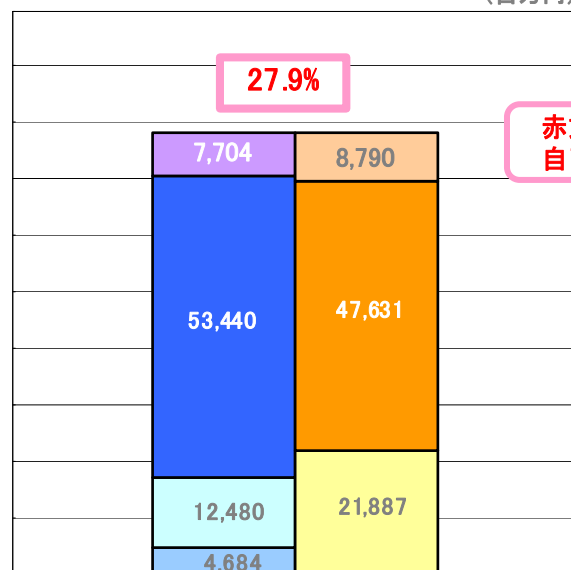
2009年11月期の重点施策 I

財務健全性の向上に注力

2009年11月期は、財務健全性の向上のため、現保有棚卸資産の販売に注力
万が一、仕入を見合わせた場合、自己資本比率は41%まで上昇

2008年11月期実績

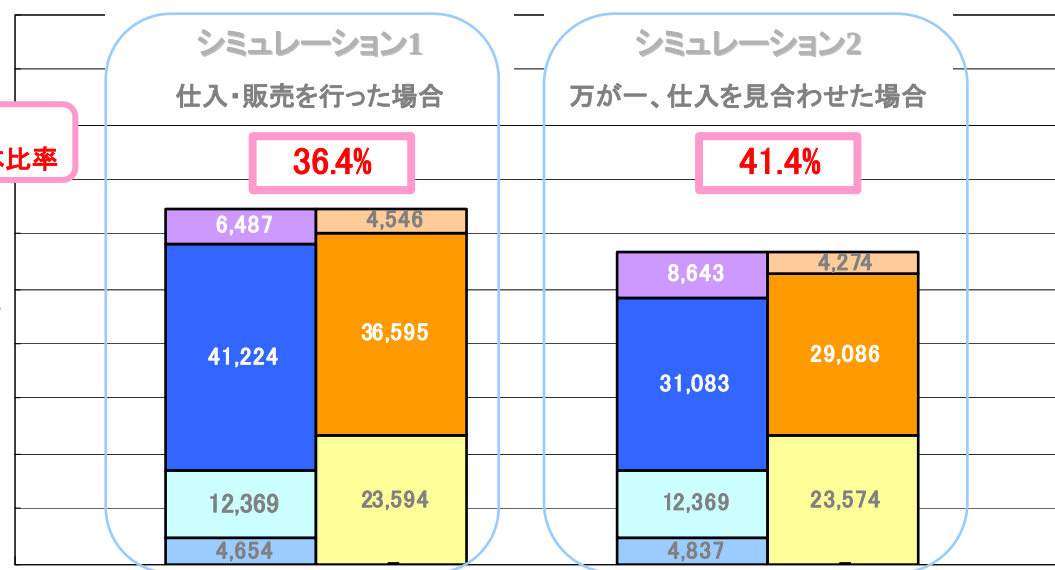
(百万円)



赤文字:
自己資本比率

2009年シミュレーション

(百万円)



- その他資産
- 現金及び預金
- その他負債
- 固定資産(不動産)
- 純資産
- 棚卸資産
- 有利子負債

(百万円)

	売上高	経常利益	当期純利益
2008年11月期実績	51,041	6,376	3,463
2009年11月期計画	42,829	3,004	1,881

不動産売買を除いた不動産賃貸事業・不動産ファンド
事業、不動産管理事業の収益合計は販売管理費を上
回る

2009年11月期の重点施策 II

棚卸不動産の「販売促進」と「フィービジネスへの注力」

I. 棚卸不動産の販売促進

- 当社の棚卸不動産はサイズ、用途が多様なため、幅広い投資家層が顧客



- 低価法の適用により流動性を回復



- リーシングの強化により収益性を高め更なる魅力向上
TOSEIリースアップネットワーク
「90社230人リスト」



- 多彩な販売経路を活用し販売
TOSEI情報ネットワーク
「300社700人リスト」

II. 資産の拡大に頼らないフィービジネスに注力

ファンド事業への注力

■ 受託資産残高を前期比50.9%増の2,222億円へ

背景

・不動産投資市場の崩壊によりAM会社の優勝劣敗は更に進展する中、当社では2009年11月期を事業拡張の機と捉えている

施策

- ①国内外の投資家と親交
- ②AM受託替え営業の強化

管理事業への注力

■ 管理棟数は前期比7.8%増の517棟へ

背景

・不動産所有者が管理会社の品質や高い遵法性等の信頼性を重視する傾向の中、有力会社による再編が進んでおり、当社では事業拡張の機と捉えている

施策

・顧客満足度の高い管理で他社との差別化と顧客の囲い込みを実施

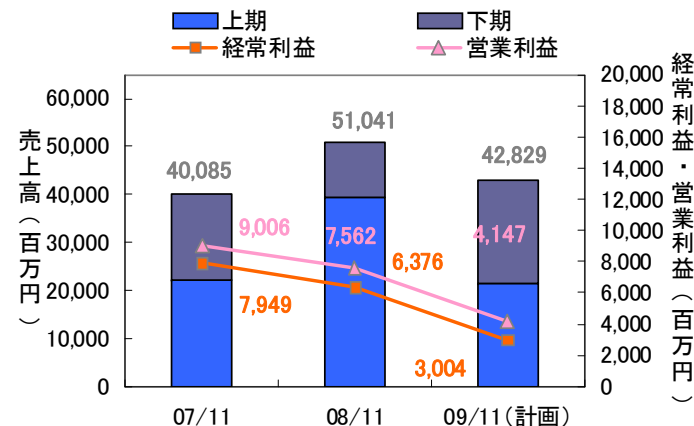
2009年11月期の事業計画(連結)

市況の変化に対応し、フィービジネス拡大へ事業ポートフォリオを変更
更なる財務健全性の確保に注力

(百万円、%)

	2007年11月期		2008年11月期		2009年11月期 (見込)					
	(連結)	売上比率	(連結)	売上比率	(連結)	売上比率	上期	売上比率	下期	売上比率
売上高	40,085	100.0	51,041	100.0	42,829	100.0	21,445	100.0	21,383	100.0
売上総利益	12,117	30.2	11,039	21.6	7,507	17.5	4,787	22.3	2,720	12.7
営業利益	9,006	22.5	7,562	14.8	4,147	9.7	3,102	14.5	1,045	4.9
経常利益	7,949	19.8	6,376	12.5	3,004	7.0	2,451	11.4	552	2.6
当期純利益	4,557	11.4	3,463	6.8	1,881	4.4	1,452	6.8	428	2.0

厳しい環境下、財務健全性の確保のため、「TOSEI情報ネットワーク(300社700人リスト)」を通して棚卸資産の販売を促進するとともに不動産ファンド事業・不動産管理事業等フィービジネスに注力し、堅実に収益を確保



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。

Ⅲ. 2009年11月期の見通し

2009年11月期の流動化事業の取組み

流動性を回復した物件を、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(300社700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)

利便性の高いオフィスエリアに 競争力の高いオフィスビルプロジェクトを多数推進中

不動産開発事業(オフィスビル)

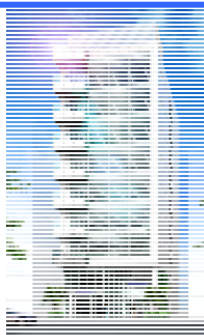
➤ 利便性の高いオフィスエリア

- ・ 竣工予定物件は全て23区内
- ・ 新宿5丁目、西池袋はメトロ副都心線の開通により利便性が一層高まる
- 「モノづくり」による付加価値の創造
- ・ ガラスサファードを採用するなどデザイン性を高める
- ・ 環境に配慮した機能を配備



新宿5丁目ビルプロジェクト

H22.1月竣工予定



西池袋トーセイビル

H21.2月竣工予定



茅場町ビルプロジェクト

H22.7月竣工予定



蒲田ビルプロジェクト

H22.2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



平和島トーセイビル

H21.2月竣工予定

- ・ 公園に隣接し、緑と風を常に感じる好立地
- ・ 自然エネルギーを最大限に活かした省ネプログラム
- ・ 基準階面積
1,908.84 m²(577.4坪)

※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(商業施設)

23区周辺部の駅近好立地に商業施設を続々と展開

T'S BRIGHTIA ときわ台



東武東上線ときわ台駅徒歩約1分

T'S BRIGHTIA 下北沢



小田急小田原線下北沢駅徒歩約5分

T'S BRIGHTIA 吉祥寺



JR中央線吉祥寺駅徒歩約4分

※「T'S BRIGHTIA」はトーセイの商業ビルブランド名称です。(2008年6月30日発表)

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



潮見マンションプロジェクト



THE パームス新小岩 THE パームス学芸大学

※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(CASBEE)

CASBEEの評価格付け取得への取組み

(Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)

CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)

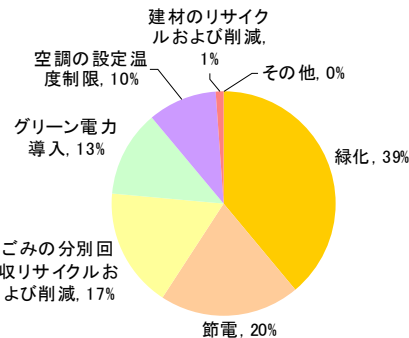
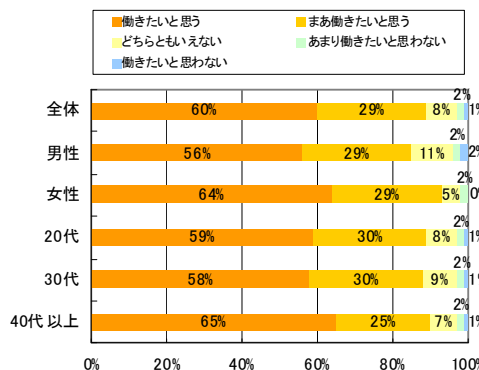
建築物を環境性能で評価し格付けする手法

- 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

オフィスワーカーは環境への意識が高い

【環境に配慮したオフィスでの就業意向】

【オフィスにおける環境保護施策として最も意義があると考えられる取組み】



出所: 森ビル「2007年度ヒルズオフィスライフ調査」

当社のCASBEE格付け取得申請予定オフィスビル

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



蒲田ビルプロジェクト

- ・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



※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

安定収入源の拡大により、経営の安定性を一層強化

不動産賃貸事業

主要な賃貸物件



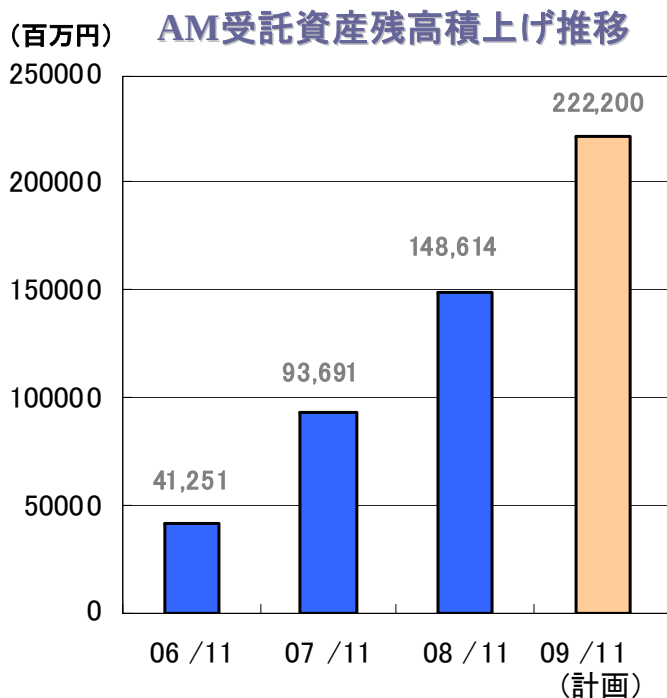
- 流動資産と固定資産のバランスに配慮しつつ、安定収益としての位置づけ
- 竣工予定の物件のリーシング強化に努め、安定的な収益を確保
- 2008年11月末保有棟数は50棟（流動資産29棟、固定資産21棟）（P.15参照）

※2007年11月期末保有棟数67棟
（流動資産44棟、固定資産23棟）

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

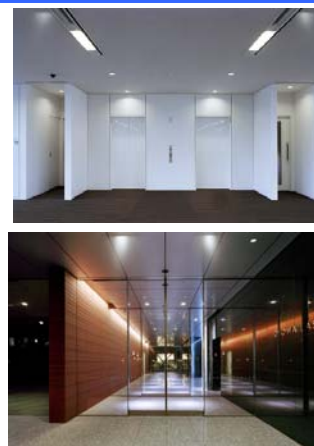


※08年11月期のAM受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提にコンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります。
※08年11月期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部総資産残高を表示。

➤ 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

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⇒不動産ファンド事業の強化による受託棟数が増加
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

- 配当政策は経営上の重要な施策と位置づけており、将来における企業成長及びリスク対応への備えとなる内部留保金の確保を行いつつも、安定的に株主の皆様へ利益還元を行ってまいりました。
- 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円とすることといたしました。
- 当社の継続的な企業価値向上・健全性の確保及び来たるべき時期における再投資のための内部留保の充実という重要施策の一環であると考えております。

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 (予定)	2009年 11月期 (1/13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／ ■株主数／ ■所有株数別株主構成比／ 376,840株 8,241名 ・個人・その他 ・金融機関 ・証券会社 ・外国法人等 ・その他法人等 66.94% 2.66% 1.78% 10.62% 18.00% (252,242株) (10,001株) (6,705株) (40,059株) (67,833株)
従業員数	144名(単体) 225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

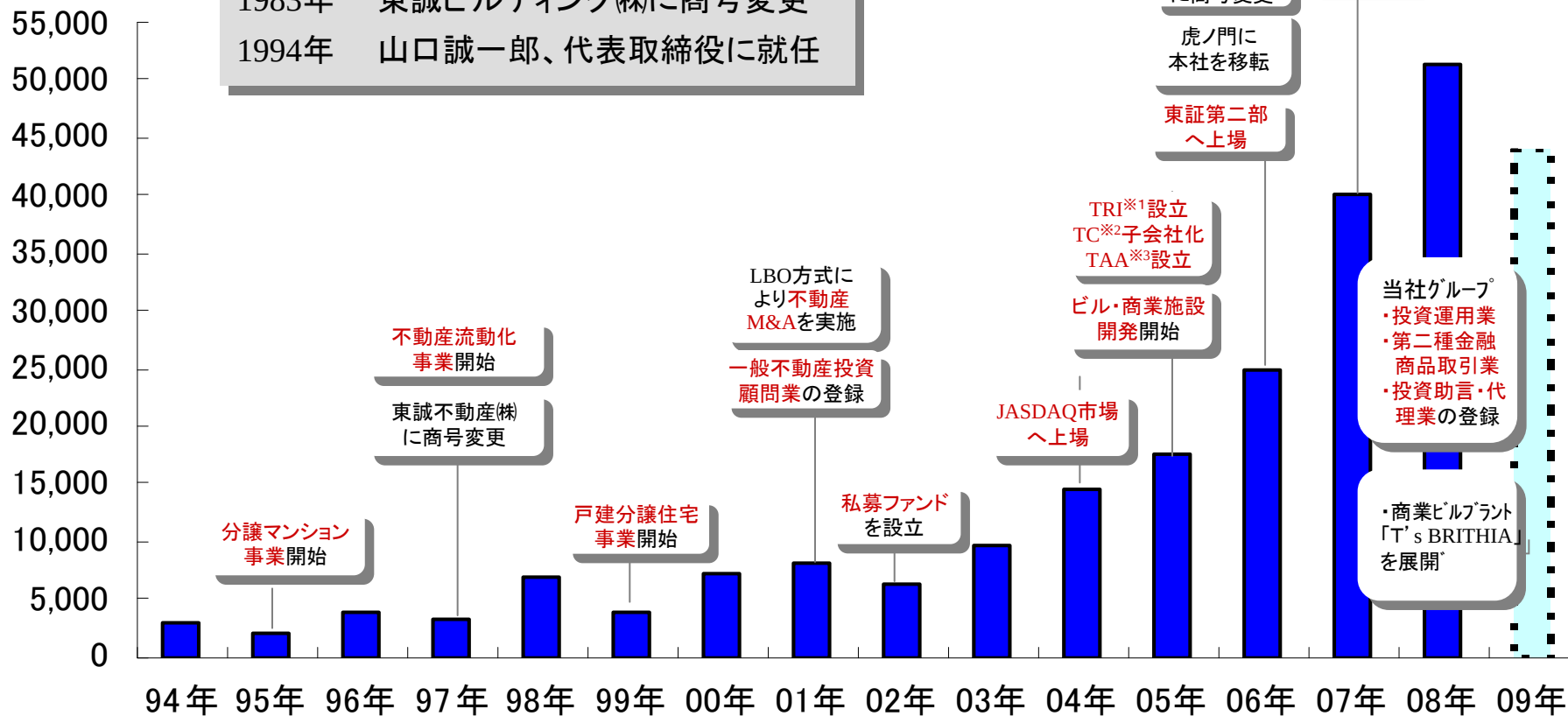
(2008年11月末現在)

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

国内外の有カプレーヤーと
信頼関係の構築
TOSEI情報ネットワークリスト
「300社700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

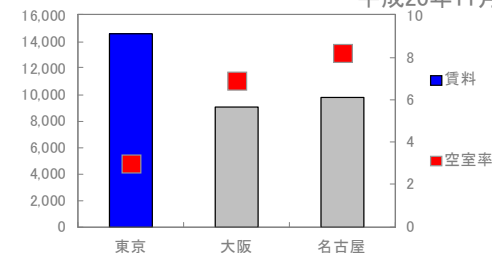
1 位	アメリカ	13,116.5
2 位	日本	4,362.1
3 位	ドイツ	2,912.3
...	...	...
10 位	韓国	888.2
	東京	840.3
11 位	オーストラリア	787.9

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

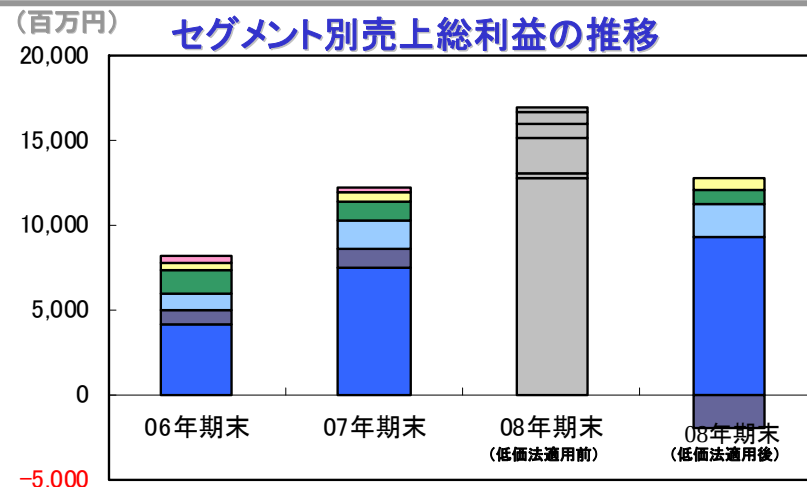
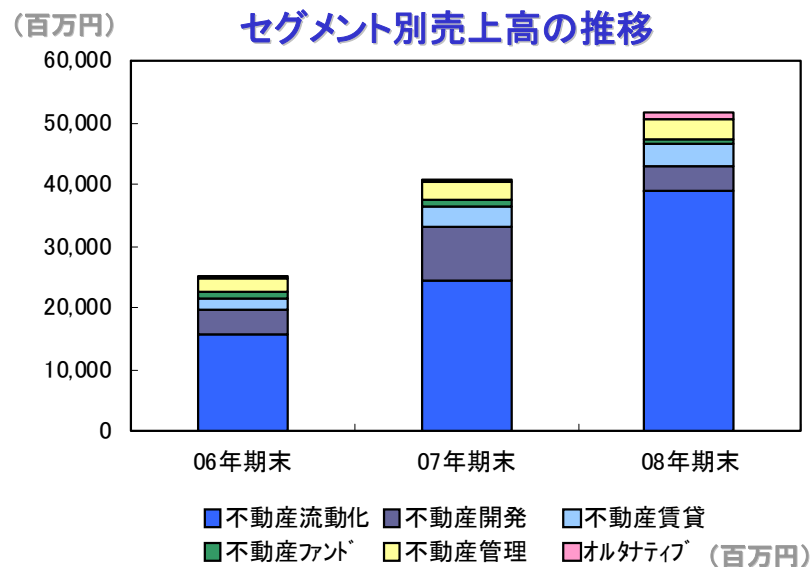
③「事業・業務・インフラの向上」

- ・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

2008年11月期 決算概要(連結)セグメント別売上高・利益

資料編

売上利益共に不動産流動化事業が牽引



	06年期末	07年期末	08年期末
不動産流動化事業	15,650	24,310	39,034
不動産開発事業	3,842	8,781	4,029
不動産賃貸事業	1,838	3,415	3,524
不動産ファンド事業	1,419	1,147	874
不動産管理事業	1,904	2,755	3,017
オルタナティブ・インベスメント事業	335	260	1,113
内部消去	-250	-584	-553
合計	24,741	40,085	51,041

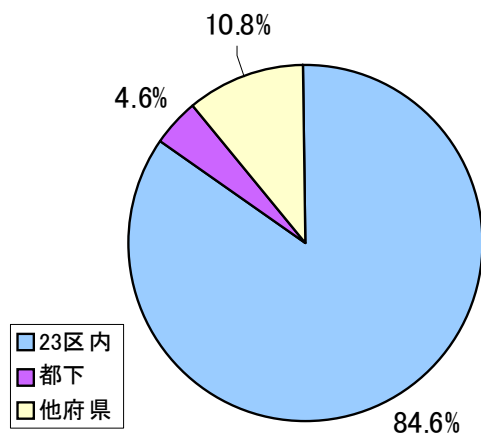
	06年期末	07年期末	08年期末		
			低価法適用前	低価法適用額	低価法適用後
不動産流動化事業	4,223	7,480	12,832	3,552	9,280
不動産開発事業	747	1,090	306	2,191	-1,884
不動産賃貸事業	1,027	1,768	1,950	-	1,950
不動産ファンド事業	1,417	1,122	872	-	872
不動産管理事業	434	534	682	-	682
オルタナティブ・インベスメント事業	328	211	283	86	196
内部消去	-21	-91	-58	-	-58
合計	8,157	12,117	16,869	5,829	11,039

資産の内訳(期末保有物件、販売物件統計)

資料編

期末保有物件の状況

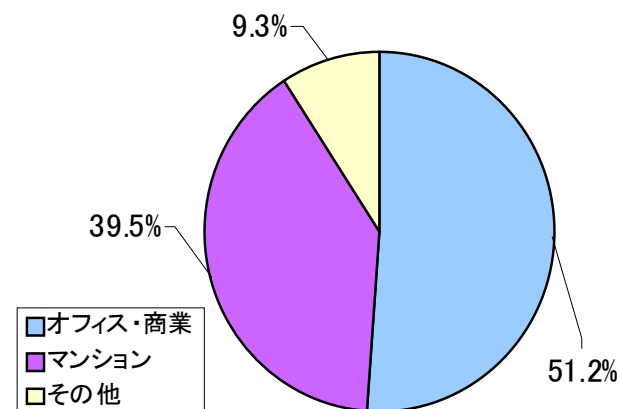
- **取り扱い物件エリアは東京23区に集中**
2008年11月期末における、保有・仕入済物件の総数は65件
そのうち東京23区内は55件(約84.6%)



物件タイプ	件数	比率
23区内	55件	84.6%
都下	3件	4.6%
他府県	7件	10.8%
計	65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**
2008年11月期における、販売物件の総数は43件
そのうちオフィス・商業施設は22件(約51.2%)
マンションは17件(約39.5%)



物件タイプ	件数	比率
オフィス・商業	22件	51.2%
マンション	17件	39.5%
その他	4件	9.3%
計	43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

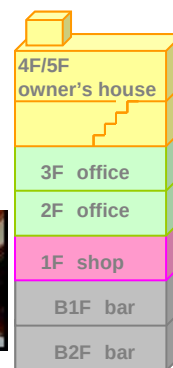
芝公園ビル(用途変更)

◆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

不動産流動化事業

西綾瀬マンション(内装・外装)



Before

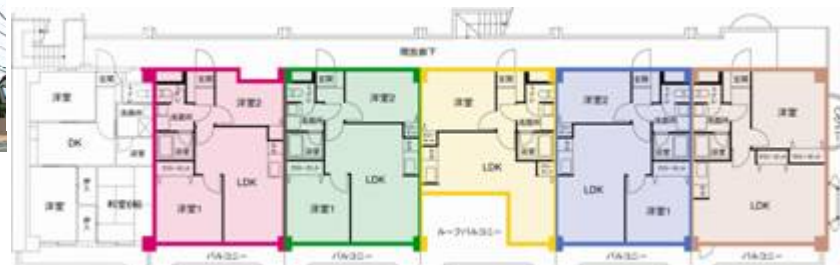


Value UP

- 4F旧オーナー住戸(140㎡)をリーシングしやすい1LDK~2LDKに3分割し、収益性を向上
- 各住戸の鍵の改修により、防犯性を向上
- 1F鉄筋加工場を解体、天井高6mを生かし倉庫へコンバージョン



After



◆物件概要

所在地: 足立区西綾瀬一丁目
 敷地面積: 875.98㎡ (264.98坪)
 延床面積: 1,423.73㎡ (430.67坪)
 構造規模: RC・S造地上5階建
 近隣環境: JR線「小菅」駅徒歩2分
 JR・東京メトロ「綾瀬」駅徒歩9分
 用途: (VU前)住宅・鉄筋加工場
 (VU後)住宅・倉庫
 竣工: 1990年6月

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

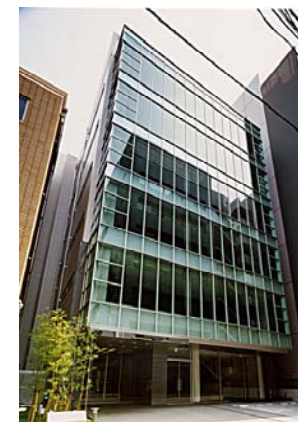
◆物件概要

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



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

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」駅から徒歩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



アルタヴィラ志村坂上

◆物件概要

所在地: 板橋区東坂下一丁目
敷地面積: 3194.19㎡(966.24坪)
延床面積: 6365.26㎡(1925.49坪)
構造規模: RC造地上9階建
近隣環境: 都営三田線「志村坂下」駅徒歩1分
用途: 共同住宅
竣工: 2007年7月

◆物件のポイント

- 都営三田線「志村坂下」駅から徒歩1分、「志村坂上」駅から徒歩約10分の好立地
- 洗練された分譲仕様ファミリータイプの賃貸マンション



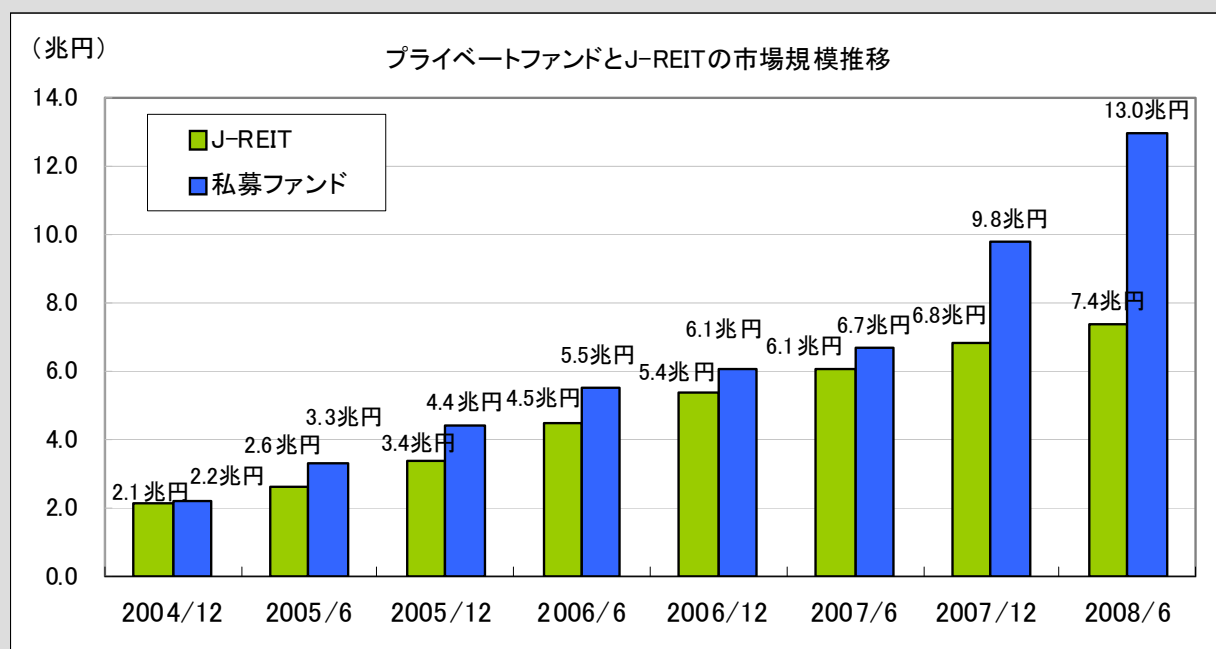
<資料編>

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23.3兆円、私募ファンドが伸長



2008年6月時点の不動産ファンドの保有する不動産残高は、J-REIT7.4兆円、私募ファンド13.0兆円
上記に含まれていない外資系私募ファンドの国内不動産運用資産額を加えると、私募ファンドは15.9兆円と推計され、総額は23.3兆円に達する

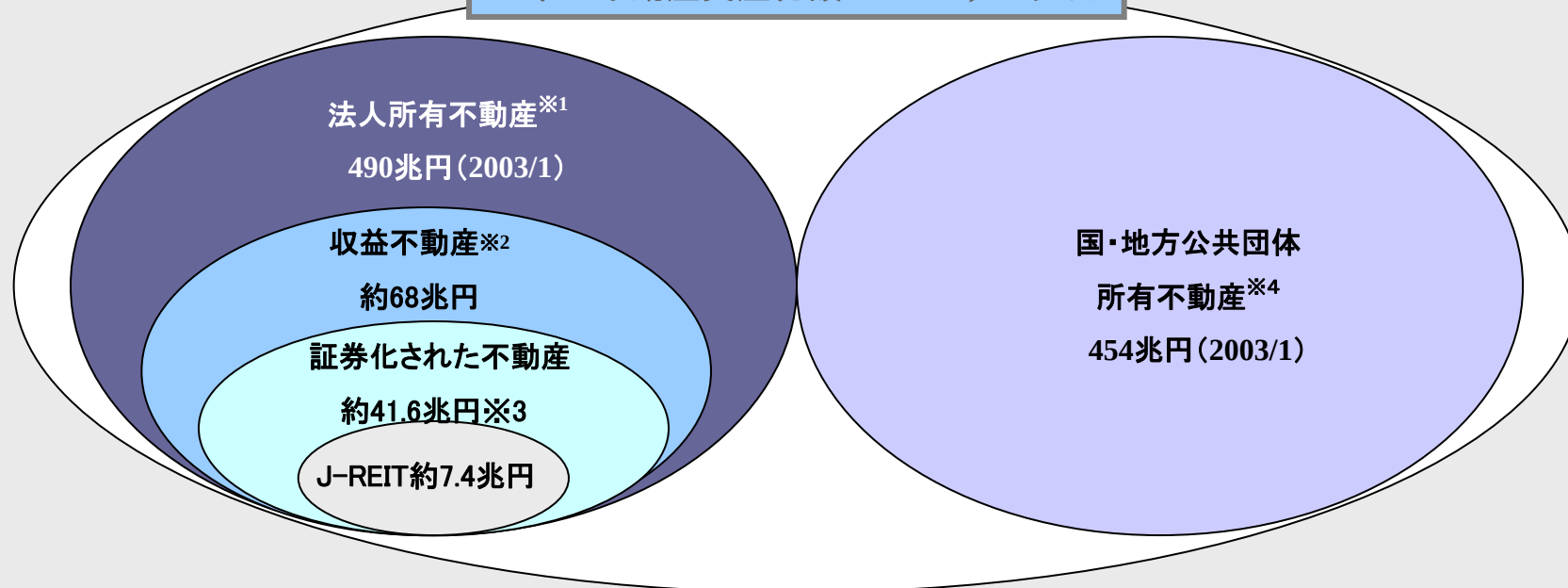
出所：民間調査機関

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%

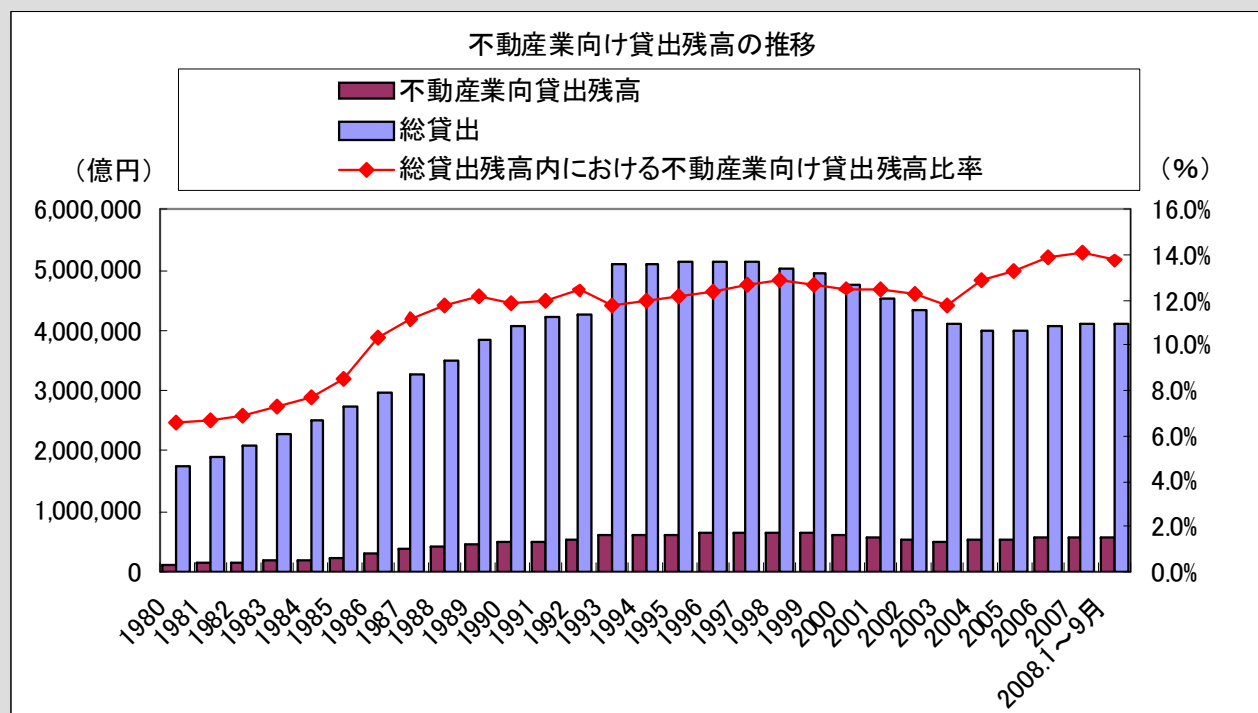
現在(実績)資産配分に占める「不動産」の比率は、年金、一般投資家ともに1.3%といずれも昨年度(年金2.4%、一般投資家9.8%)より「不動産」への資産配分が減少している

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微減



(参考)

	総貸付	不動産業向
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(13.2%)
2007	410兆円	58兆円(14.1%)
2008.9月	412兆円	57兆円(13.8%)

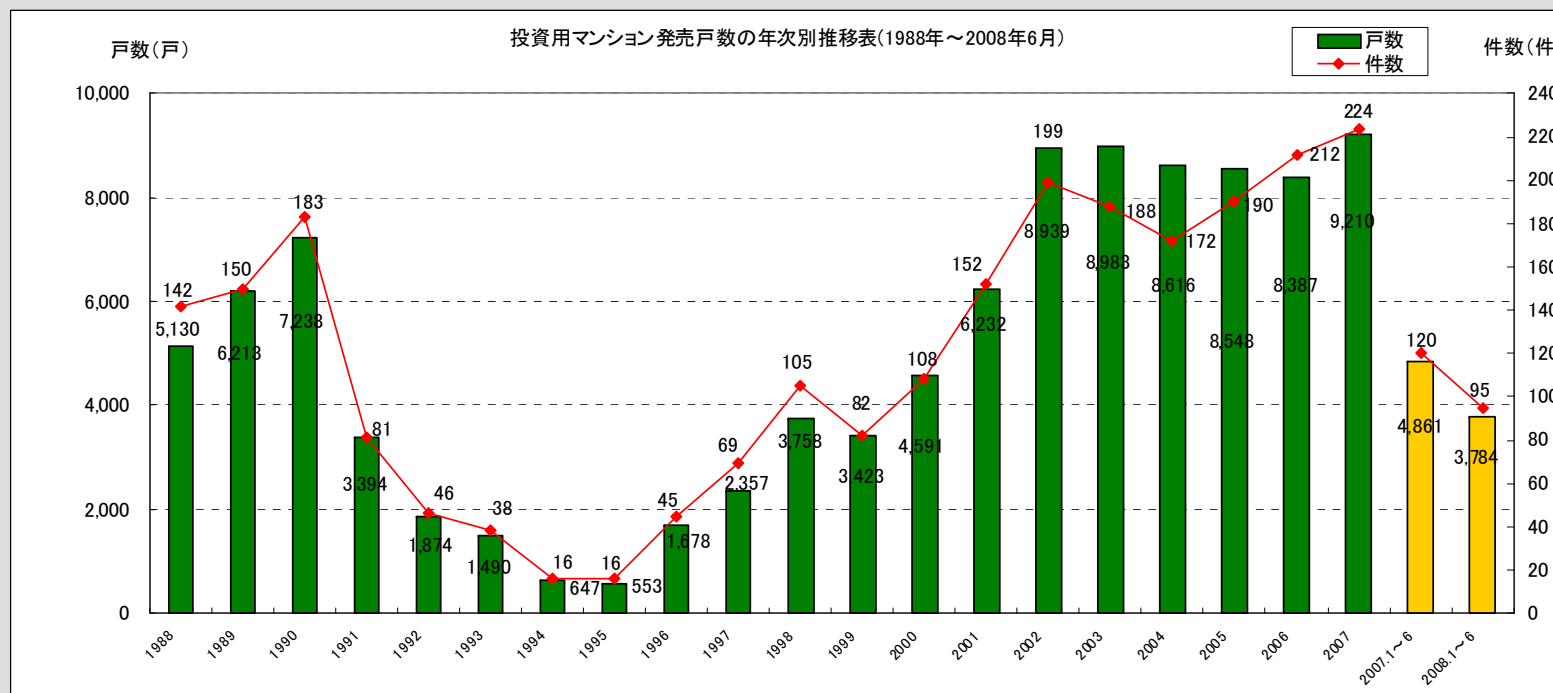
※2008年は1~9月末を掲載

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、2008年9月は57兆円(総貸出残高内における比率は13.8%)と2007年12月実績から残高及び比率共に横ばい

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

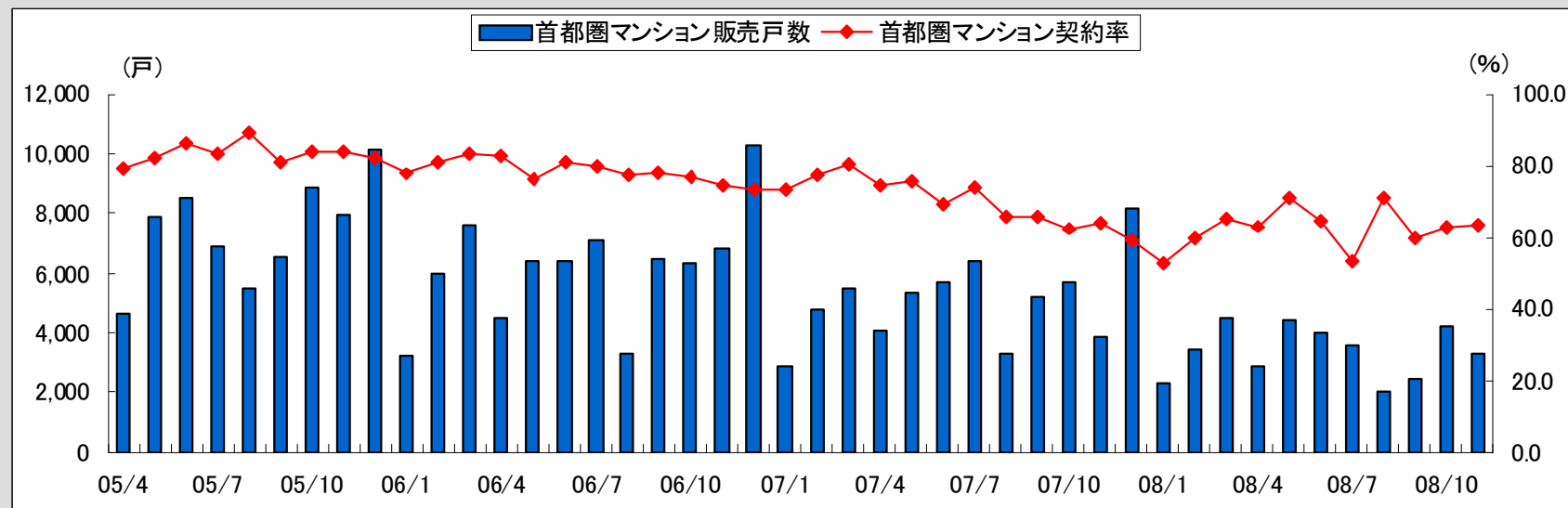
・直近の2007年上期(1月～6月)と2008年上期(1～6月)を比較すると、件数では25物件の減少、戸数も1,077戸の減少となった

出所:不動産経済研究所

分譲マンション販売市場

資料編

2008年首都圏のマンション販売市場は厳しい状況が続く



2008年11月現在

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008(見込)	2009(予測)
東京都区部	35,318	31,843	31,574	36,340	39,147	31,025	23,650	16,563		
前年比		-9.8	-0.8	15.1	7.7	-20.7	-23.8	-30.0		
都下	10,274	9,638	10,913	10,548	8,321	8,962	7,004	7,728		
前年比		-6.2	13.2	-3.3	-21.1	7.7	-21.8	10.3		
神奈川県	26,501	25,782	24,357	20,880	21,981	23,799	20,456	17,016		
前年比		-2.7	-5.5	-14.3	5.3	8.3	-14.0	-16.8		
埼玉県	11,149	8,913	10,339	8,820	7,827	10,246	10,532	8,527		
前年比		-20.1	16.0	-14.7	-11.3	30.9	2.8	-19.0		
千葉県	12,393	13,080	11,333	6,595	8,153	10,116	12,821	11,187		
前年比		5.5	-13.4	-41.8	23.6	24.1	26.7	-12.7		
合計	95,635	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	42,000	47,000
前年比		-6.7	-0.8	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-31.2	11.6

2008年11月の契約率は63.2%、2008年は好不調の目安とされる70%を超えた月が2月と厳しい状況

2008年1～12月の販売戸数は4万2千戸の見込みであり、2007年比では31.0%の減少

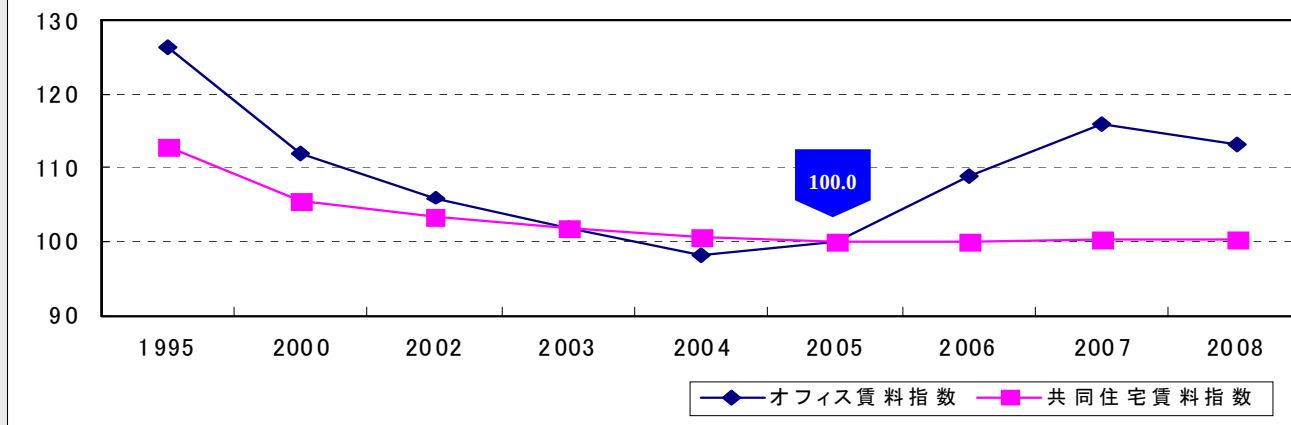
出所：不動産経済研究所

2008年 12月現在

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%
	沖縄地方	3.9%	-0.7%
都市圏	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

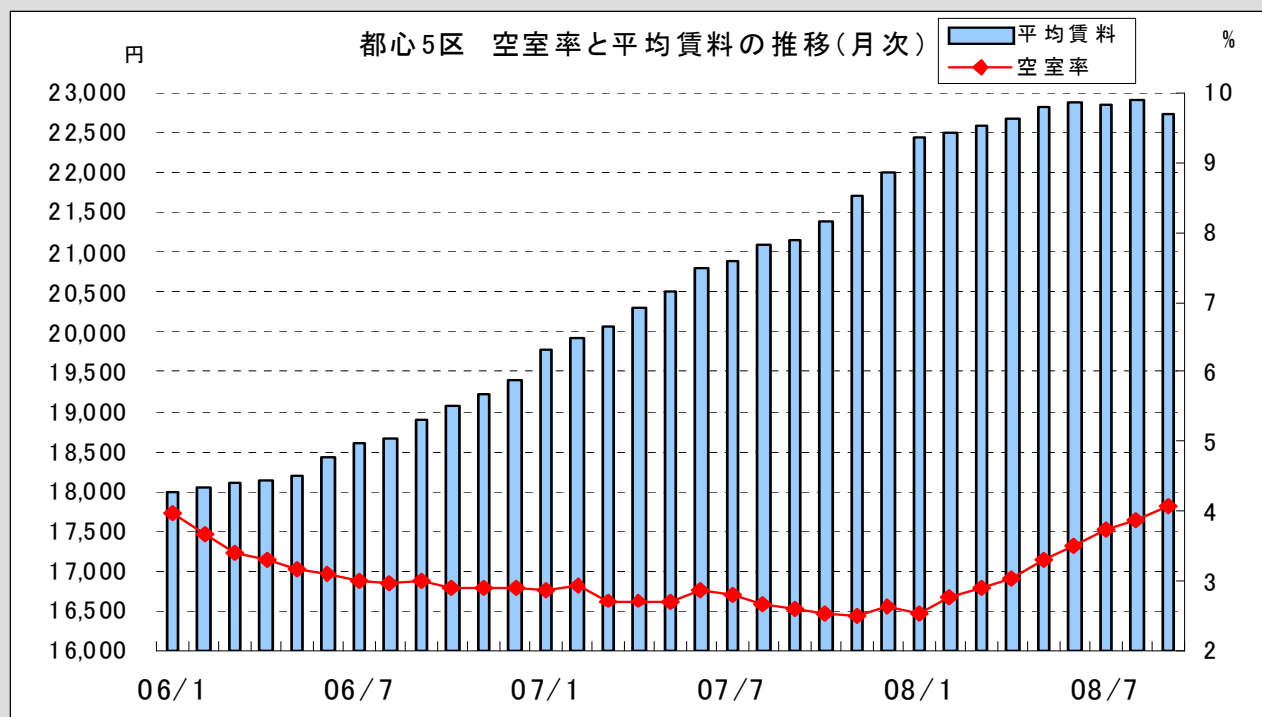
出所: (財)日本不動産研究所

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区の空室率は穏やかに上昇



- ・都心5区における2008年9月期の空室率は、4.07%となり、年初より上昇を続けている
- ・今期の平均募集賃料は、対前月比-0.7%の22,732円/坪となり、減少となった

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

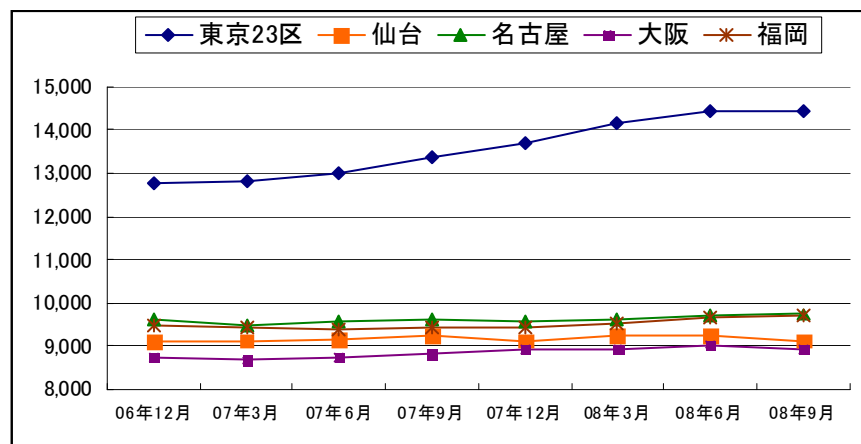
オフィスビル市場

資料編

東京23区のエリア優位性は高い

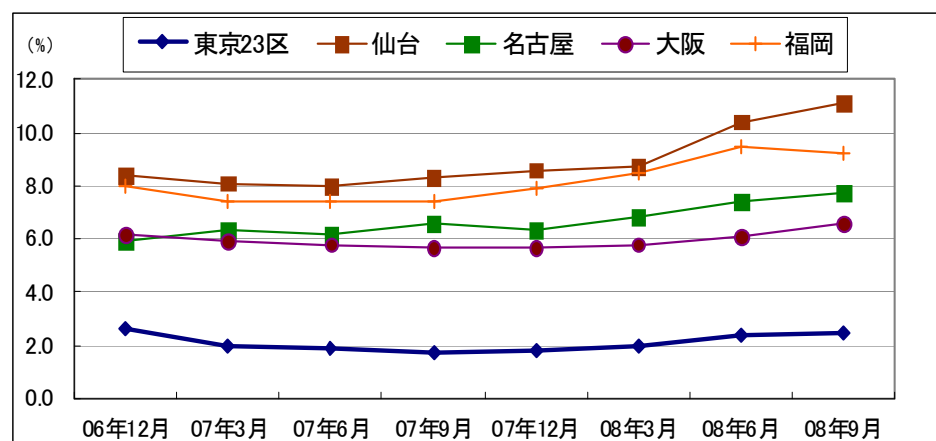
東京23区の平均募集賃料成長は鈍化

【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

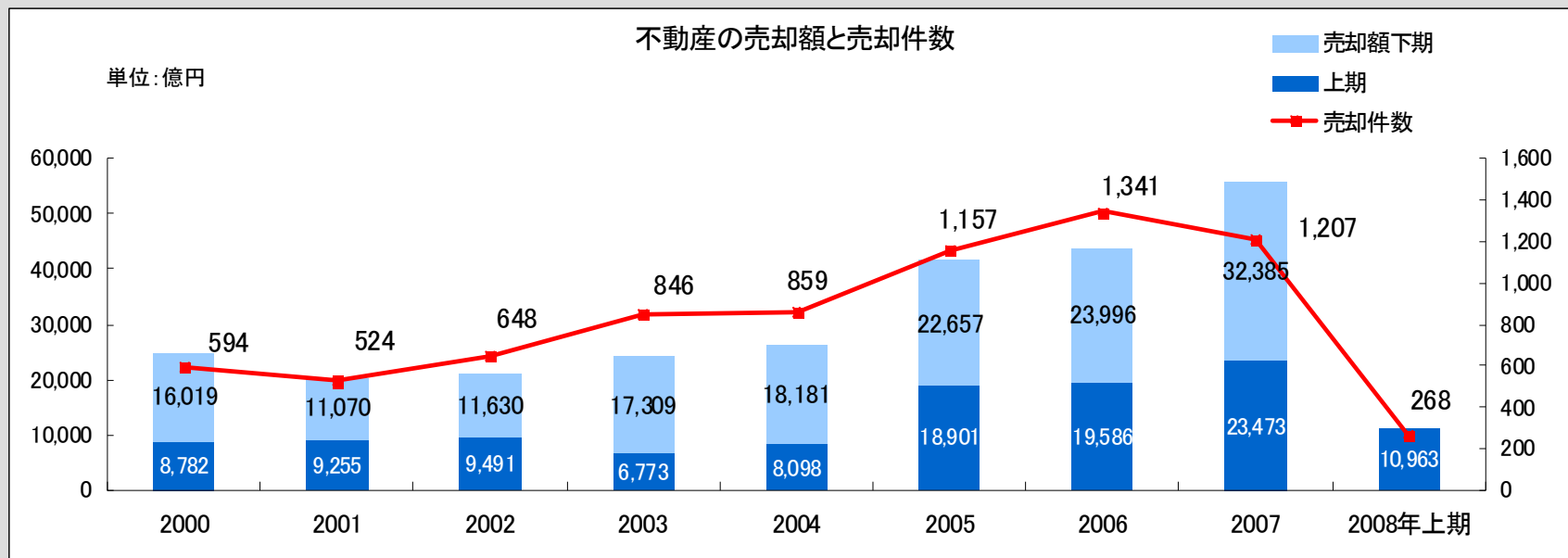
【都市別空室率の推移】（％）



出所：「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成

2008年度は不動産売買件数、売却額とも前年度同期に比べ半減

資料編



	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 上期
売却額	24,801	20,325	21,121	24,082	26,279	41,558	43,582	55,858	10,963
売却件数	594	524	648	846	859	1,157	1,341	1,216	268
平均単価	41.8	38.8	32.6	28.5	30.6	35.9	32.5	46.0	40.9

出所: 都市未来研究所

平成20年度上期(4月～9月)の売買件数および売買金額は、前年同期比の約半数まで大幅に減少

世界のREIT市場 一時価総額

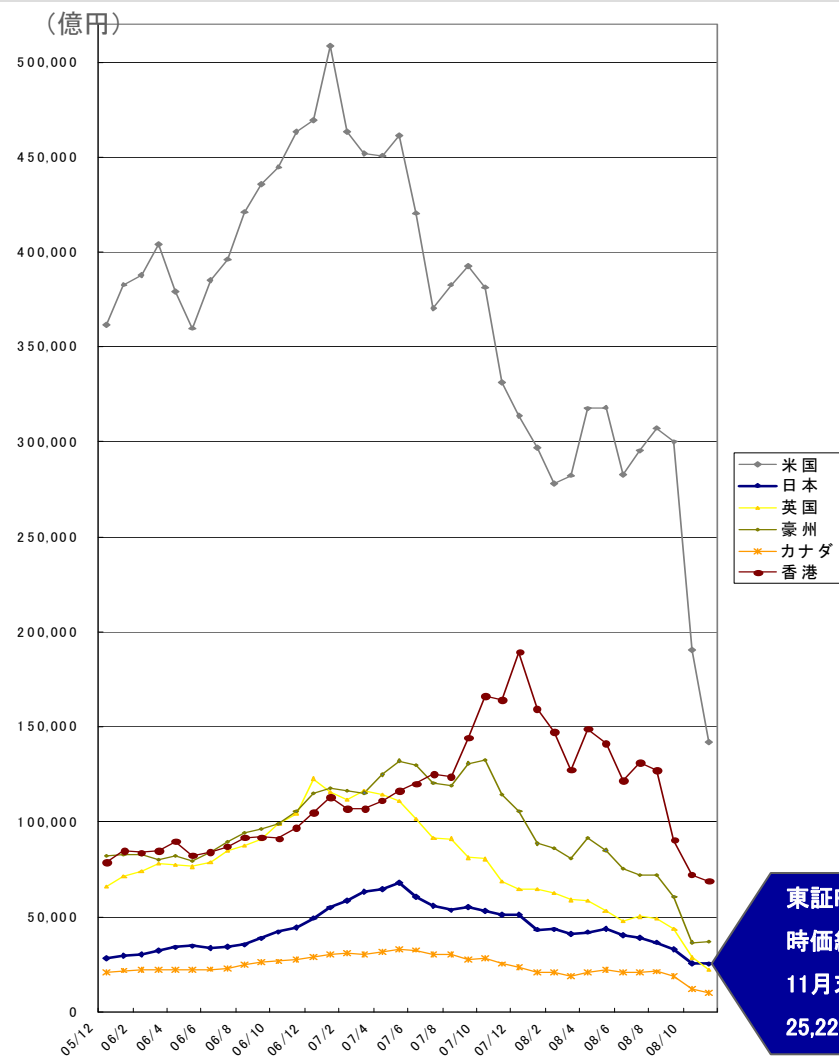
資料編

REIT 時価総額

- ・世界の市場REIT市場は2008年3月末日との比で見ると約50%の株式時価総額が急速に縮小している
- ・世界のREIT市場は縮小しているものの、新興国においてREITの制度化・市場化が進むことにより、REITはグローバルに拡大していくことが予想される

(億円)

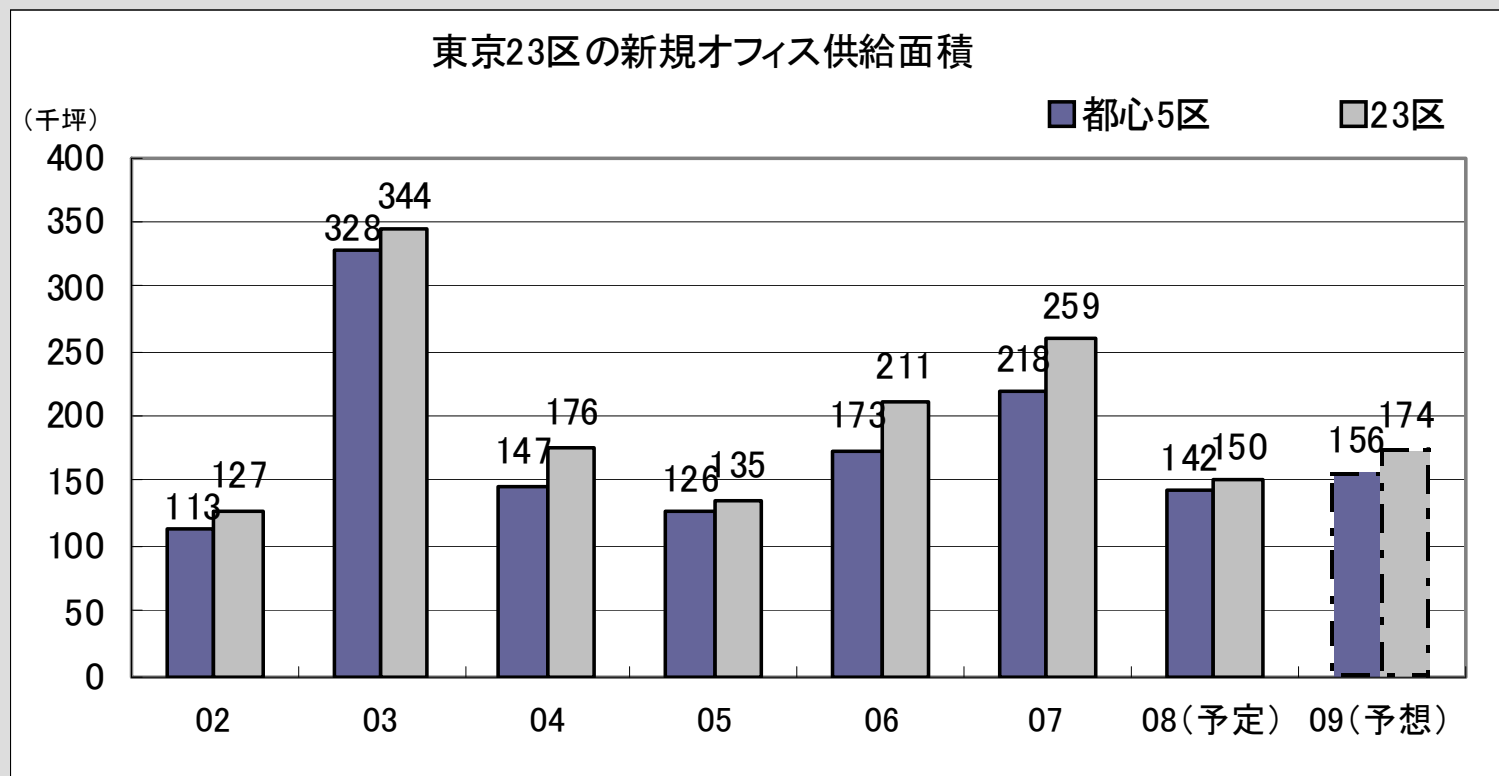
	2006年3月	2007年3月	2008年3月	2008年11月
米 国	404,162	451,711	282,400	142,041
日 本	32,264	63,201	41,082	25,224
英 国	77,970	116,656	58,925	22,140
豪 州	80,245	115,406	80,885	36,850
カ ナ ダ	22,051	30,220	18,988	9,937
香 港	84,856	106,934	127,411	68,866
合 計	701,548	884,128	609,691	305,058



出所:ブルームバーグをもとに作成

新規オフィスの供給面積

資料編



・2008年の新規供給は東京23区で約150,000坪、主要都心5区で142,000坪と2007年の約6割の水準に留まる予定である

・延床面積3,000～10,000坪未満の新築ビルにおいては、立地・賃料水準によって竣工時の稼働率に格差がみられ2007年のように竣工時に殆どのビルが満室稼働といった状況からは変化が見られる

出所:「CB RICHARD ELLIS」をもとに作成

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。