



2009年11月期
第3四半期

トーセイ株式会社(証券コード:8923)

I . 2009年11月期第3四半期業績概要

2009年11月期第3四半期トピックス

全社

- 財務基盤、収益構造の改革に目処がつき、仕入を再開。「中古マンション再生投資プロジェクト」のもとレジの棟買いなどを実施(9月)
- 今後の成長に弾みをつける施策として、エクイティ・コミットメント・ラインによる資金調達手段を確保(9月)
- 今期販売を予定していた一部の物件を、市況回復が見込まれる来期以降に販売し、その間賃料収益を享受することを選択
- 屋上緑化開始3年目で、累計60棟、2,700㎡の緑化を実施

流動化

- 中小型物件を中心に、実需を主としたエンド向けに第3四半期累計では17棟を販売

開 発

- 実需向けその他、ファンド向けも含め第3四半期累計では6棟を販売
- 「(仮称)「蒲田トーセイビル」、(仮称)「日本橋本石町トーセイビル」を着工。
- 分譲マンション、「THEパームス大田中央」、「THEパームス竹ノ塚」完売

賃 貸

- 流動資産、固定資産、特に第1四半期以降完成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

- 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22%アップの1,826億円まで伸張(9/24時点では2,011億円)

※はコンサルティング契約等に基づくアセットマネジメント受託資産残高を含んでいます。

2009年11月期 第3四半期決算概要(連結)

(百万円、%)

	2007年11月期3Q累計		2008年11月期3Q累計		2009年11月期3Q累計		増減		2009年11月期3Q	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		前年同期比	(3ヶ月間)	構成比
売上高	25,450	100.0	43,799	100.0	28,828	100.0	-14,970	-34.2	5,018	100.0
売上原価	19,910	78.2	27,555	62.9	23,393	81.1	-4,162	-15.1	4,055	27.8
売上総利益	5,539	21.8	16,243	37.1	5,434	18.9	-10,808	-66.5	962	72.2
販管費	2,113	8.3	2,606	6.0	2,018	7.0	-587	-22.5	568	3.9
営業利益	3,426	13.5	13,637	31.1	3,416	11.9	-10,220	-74.9	394	68.3
経常利益	2,705	10.6	12,758	29.1	2,715	9.4	-10,042	-78.7	178	67.1
当期純利益	1,556	6.1	7,664	17.5	1,291	4.5	-6,373	-83.1	-29	42.6
EPS(円)	4,131.39		20,339.49		3,427.52		-16,911.97	-83.1		
ROE(%)	9.8		33.8		5.8		-28.P			
ROA(%)	2.1		8.7		1.8		-6.9P			
1人当たり経常利益	14		61		12		-49	-80.2		

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、期中平均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3Q累計		2008年11月期3Q累計		2009年11月期3Q累計		増減		2009年11月期3Q	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率	(連結)	構成比
合計	25,450	100.0	43,799	100.0	28,828	100.0	-14,970	-34.2	5,018	100.0
不動産流動化事業	11,873	46.7	34,478	78.7	8,077	28.0	-26,401	-76.6	562	11.2
不動産開発事業	8,618	33.9	3,468	7.9	15,429	53.6	11,960	344.8	2,679	53.5
不動産賃貸事業	2,301	9.0	2,579	5.9	2,612	9.1	32	1.3	830	16.5
不動産ファンド事業	790	3.1	693	1.6	674	2.3	-18	-2.6	231	4.6
不動産管理事業	2,003	7.9	2,308	5.3	2,271	7.9	-36	-1.6	785	15.6
オルタナティブ・インベストメント事業	224	0.9	660	1.5	586	2.0	-74	-11.2	47	0.9
内部取引	-361	-	-389	-	-823	-	-434	-	-117	-

売上原価	2007年11月期3Q累計		2008年11月期3Q累計		2009年11月期3Q累計		増減		2009年11月期3Q	
	(連結)	売上原価率	(連結)	売上原価率	(連結)	売上原価率		増減率	(連結)	売上原価率
合計	19,910	78.2	27,555	62.9	23,393	81.1	-4,162	-15.1	4,055	74.6
不動産流動化事業	9,835	82.8	21,416	62.1	7,089	87.8	-14,327	-66.9	518	52.5
不動産開発事業	7,540	87.5	3,124	90.1	13,642	88.4	10,518	336.6	2,603	145.7
不動産賃貸事業	1,169	50.8	1,158	44.9	1,098	42.0	-60	-5.2	354	23.4
不動産ファンド事業	23	2.7	0	0.0	53	7.9	53	—	22	3.7
不動産管理事業	1,613	80.5	1,794	77.7	1,729	76.2	-64	-3.6	604	111.7
オルタナティブ・インベストメント事業	34	15.0	408	61.9	540	92.2	132	32.3	53	116.5
内部取引	-306	-	-347	-	-761	-	-413	-	-101	-

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3Q累計		2008年11月期3Q累計		2009年11月期3Q累計		増減		2009年11月期3Q	
	(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	(連結)	売上総利益率
合計	5,539	21.8	16,243	37.1	5,434	18.9	-10,808	-66.5	962	17.7
不動産流動化事業	2,038	17.2	13,061	37.9	987	12.2	-12,073	-92.4	43	4.4
不動産開発事業	1,077	12.5	344	9.9	1,786	11.6	1,442	418.9	76	4.3
不動産賃貸事業	1,131	49.2	1,420	55.1	1,514	58.0	93	6.6	476	31.4
不動産ファンド事業	767	97.1	693	100.0	621	92.1	-71	-10.4	208	33.5
不動産管理事業	389	19.4	513	22.3	541	23.8	27	5.4	180	33.4
オルタナティブ・インベストメント事業	189	84.6	251	38.1	45	7.8	-206	-81.8	-6	-13.3
内部取引	-55	-	-41	-	-62	-	-20	-	-16	-

営業利益	2007年11月期3Q累計		2008年11月期3Q累計		2009年11月期3Q累計		増減		2009年11月期3Q	
	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率		増減率	(連結)	営業利益率
合計	3,426	13.5	13,637	31.1	3,416	11.9	-10,220	-74.9	394	7.3
不動産流動化事業	1,910	16.1	12,884	37.4	880	10.9	-12,003	-93.2	10	1.1
不動産開発事業	900	10.4	122	3.5	1,673	10.8	1,550	1269.4	45	2.6
不動産賃貸事業	1,047	45.5	1,274	49.4	1,387	53.1	112	8.8	438	29.0
不動産ファンド事業	484	61.2	279	40.3	203	30.1	-76	-27.2	85	13.8
不動産管理事業	99	5.0	158	6.9	188	8.3	30	19.0	69	12.8
オルタナティブ・インベストメント事業	137	61.4	180	27.2	6	1.1	-173	-96.4	-15	-34.2
本社経費等	-1,153	-	-1,262	-	-923	-	-923	-	-240	-

バランスシート要旨(連結-1)

(百万円)

	2008年 11月期 4Q	減少	増加	2009年 11月期 2Q(5月末)	減少	増加	2009年 11月期 3Q(8月末)
資産合計	78,309	-12,873		65,436	-1,221		64,214
現金及び預金	7,704	-488		7,216	※1 +882		8,098
棚卸資産 (不動産)	53,440	-18,170	+6,227	41,496	※2 -3,213	※2 +1,619	39,902
固定資産(不動産)	12,480	-99	+457	12,839	-429	+2	12,411
その他資産	4,684	-800		3,884	-82		3,801

現金及び預金の増加(※1)

・第3Qは、棚卸資産の販売により31億円の回収を行った一方、物件取得および建築費の支払いを行い、また有利子負債の返済および調達を行い、第2Q末に比して8億円増加。

現在の棚卸資産の増減(※2)

・第3Qは、減少要因は、一棟販売4件と分譲マンション残戸完売に伴う約31億円、低価格適用に伴う0.5億円等。増加要因は、物件仕入に伴う3億円(1物件)、固定資産からの振替に伴う4億円(1物件)、他開発物件の建築費等の約9億円。その結果、第3Q末の残高は2Q末より16億円減少の399億円。

バランスシート要旨(連結-2)

(百万円)

	2008年 11月期 4Q	減少	増加	2009年 11月期 2Q(5月末)	減少	増加	2009年 11月期 3Q(8月末)
負債・純資産合計	78,309	-12,873		65,436	-1,221		64,214
有利子負債	47,631	-20,715	+10,291	37,206	-4,917	+4,033	36,322
有利子負債 (短期)	25,769	-13,544	+7,275	19,500	※2 -3,228	※1 +1,218	17,490
有利子負債 (長期)	21,861	-7,171	+3,015	17,706	※1 -1,689	※2 +2,815	18,832
その他負債	8,790	-3,393		5,397	-308		5,088
純資産	21,887	+944		22,832	-28		22,803
自己資本比率	27.9			34.9			※3 35.5

有利子負債の増減

・増加額40億円の内訳: ①新規借入金15億円、②振替・借換25億円。

①の内訳は、日本政策金融公庫からの長期運転資金10億円、物件仕入(1件)に係わる借入2億円、建築費に係わる借入2億円。②の内訳は、短期借入金を長期借入金にて借換えたもの16億円、長期借入金のうち1年以内長期借入金となり短期借入金へ振替えたもの8億円。

・減少額49億円の内訳: 下記※1及び※2を除くと24億円。これは物件売却14億円および約定返済7億円等によるもの。

※1は、長期から1年以内長期有利子負債への振替額878百万円、※2は、短期から長期有利子負債への振替額1,660百万円を含めて表示しています。

自己資本比率の上昇 (※3)

・前期末と比較し、有利子負債の圧縮と自己資本の積上げにより7.5P上昇。

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2009年11月期第3四半期末 棚卸資産残高	39,902
---------------------------	--------

想定売上規模	49,498
--------	--------

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	15,685 (21件)	13,438 (7件)	→	17,404	19,867	37,272
マンション	2,702 (4件)	7,657 (7件)	→	3,140	8,601	11,742
戸建	— (—)	— (—)	→	—	—	—
その他	418 (5件)	— (—)	→	484	—	484
合計	18,806 (30件)	21,095 (14件)		21,029	28,469	49,498

※ 上記売上想定額は、第3Q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、第3Q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 3Q累計	2008年11月期 3Q累計①	2009年11月期 3Q累計②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	-24,321	9,540	※1 12,283	2,743
税引前当期純利益	2,715	12,943	2,351	-10,592
減価償却費	310	336	314	-22
資産及び負債の増減額	-22,639	183	12,770	12,598
その他	-4,707	-3,924	-3,162	759
投資活動によるキャッシュフロー	-458	1,321	-154	-1,475
固定資産の増減額	-107	490	-41	-532
投資有価証券の増減額	131	3	0	-2
その他	-482	826	-113	-940
財務活動によるキャッシュフロー	22,582	-7,244	※2 -11,684	-4,440
借入金・社債の増減額	23,107	-6,417	-11,308	-4,891
株式発行による収入	0	0	0	0
配当金支払い	-524	-826	-376	450
現金・現金同等物の増減額	-2,197	3,617	444	-3,172
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	4,281	8,798	7,798	-1,000

(百万円)

営業活動によるキャッシュ フロー ※1

※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、仕入を抑制した結果、前年同期よりさらに増加

財務活動によるキャッシュ フロー ※2

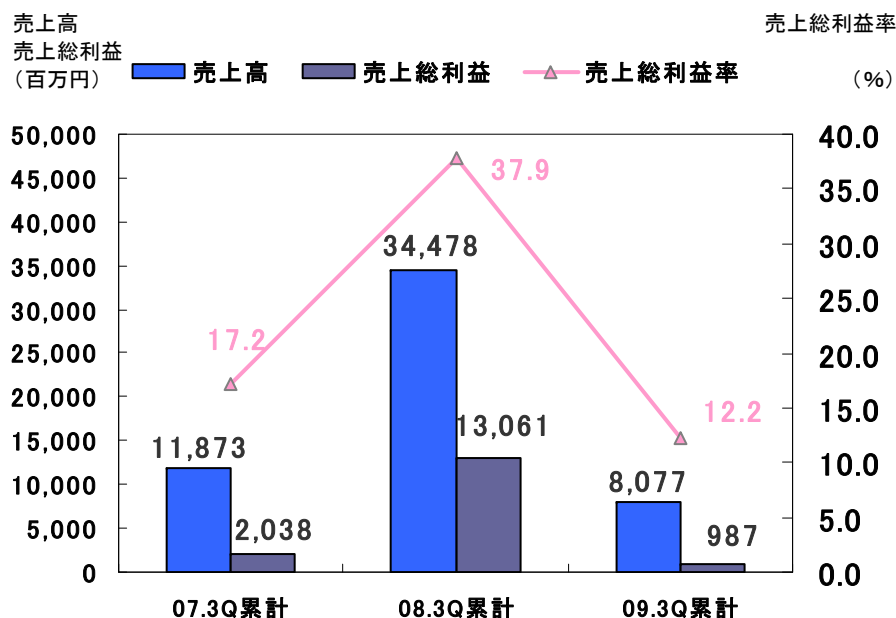
※2 借入金等の増減額には以下のとおりです。

短期借入金の増減額
-8,279百万円
長期借入金の増減額
-3,029百万円

不動産流動化事業

使用・保有・投資を目的とした個人、事業法人などの実需をとらえ、
第3四半期までに17物件を売却

売上高・売上総利益率



■ 第3四半期の主な販売物件

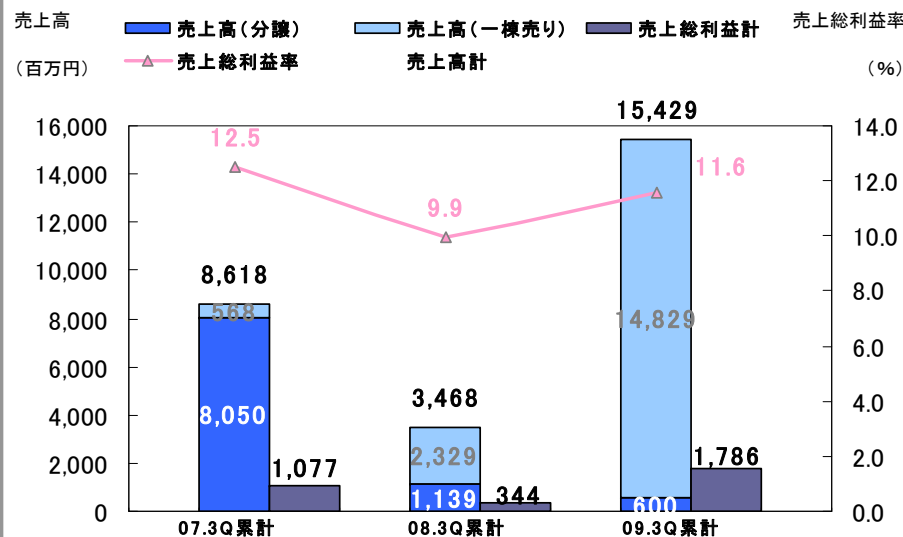


REITやファンドなどによる、大型物件購入が減少する中、一般法人や個人投資家は、自己使用のためあるいは、価格や収益性を考慮して投資用に購入。売買価格のギャップも徐々に収束する兆し。

不動産開発事業

個人・事業法人・鉄道事業者等のエンドユーザーを中心に、
第3四半期までに6物件を売却。分譲マンションは完売

売上高・売上総利益率



■ 第3四半期の主な販売物件

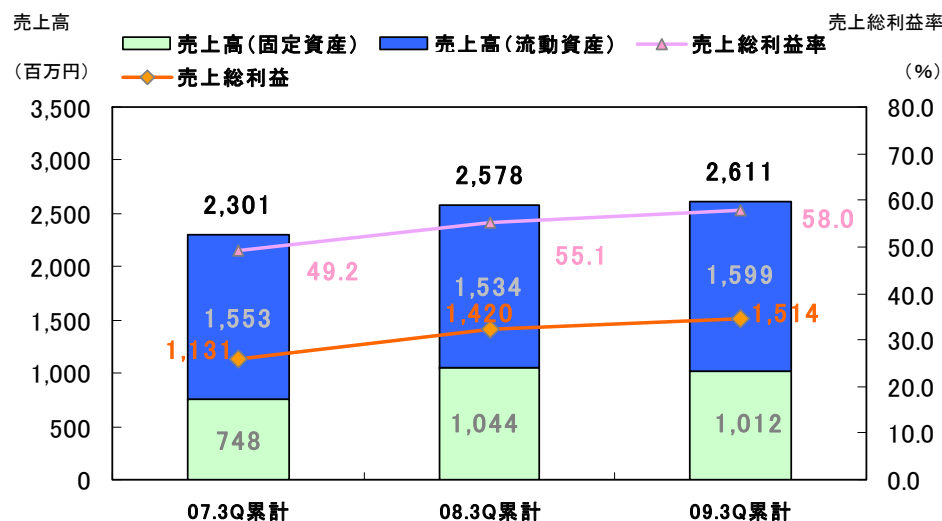


- ・第3四半期は、1棟売りでは、レジ2物件、商業1物件の計3物件を売却。
- ・分譲マンションの、THE パームス大田中央、THE パームス竹ノ塚は、残戸を完売。

不動産賃貸事業

完成した開発物件のリーシングが順調に推移
一部の販売用物件を来期以降の販売としたことで、賃貸収益に寄与

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3四半期累計 27百万円、08年第3四半期累計 30百万円、09年第3四半期累計 33百万円)

総物件数: 43棟

(前年同期末比-13棟)

・流動資産: 22棟

(前期同期末比-13棟)

・固定資産: 21棟

(前期同期末比±0棟)

・新規竣工した開発物件の稼働率を高め、早期の賃貸収益寄与を実現。

・今期売却を計画していた販売用不動産の一部を、来期以降の販売としたことで、賃貸事業収益の増加に寄与。

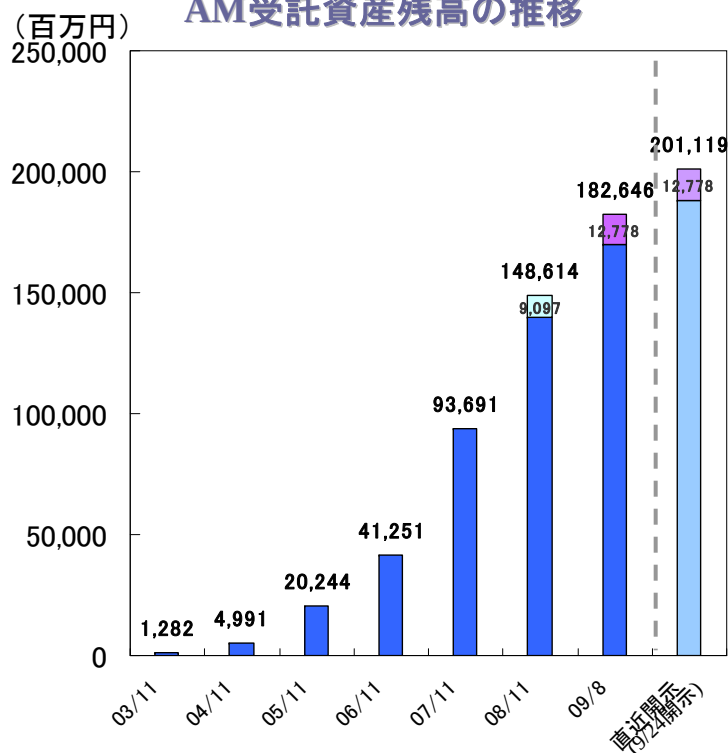
・賃貸仲介業者とのネットワーク拡張・強化によりテナントリーシング力をUP。

※物件数は第3Q末時点における賃貸物件を表示

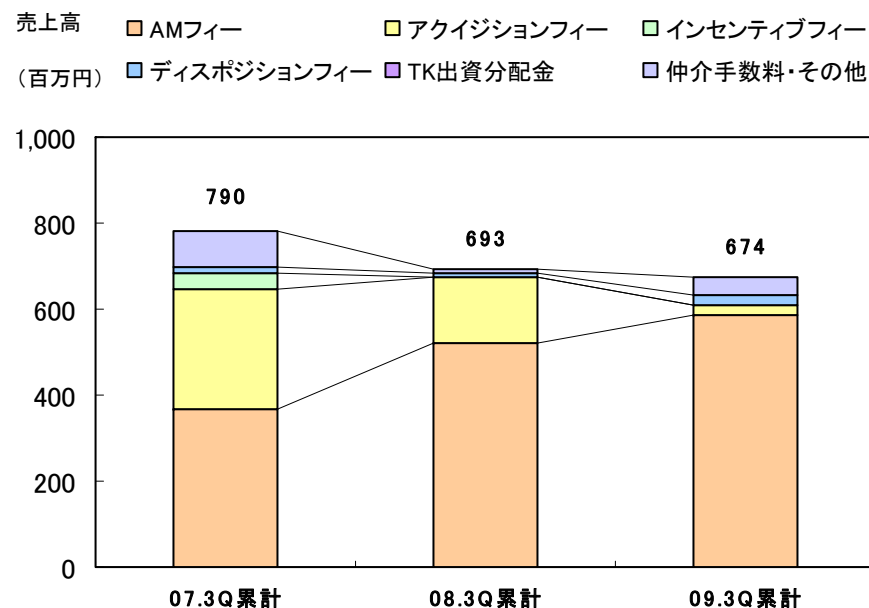
不動産ファンド事業

不動産投資家の投資再開の機会に備えて、 委託替え・コンサルティング等も含めてインフラを整備

AM受託資産残高の推移



フィー収入の内訳



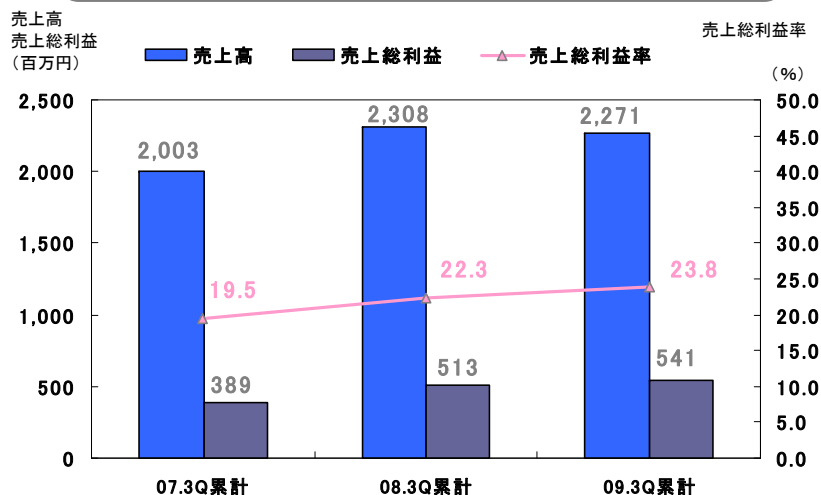
※売上高は、内部売上高を含みます。
(07年第3四半期累計 19百万円、08年第3四半期累計 5百万円、08年第3四半期累計 21百万円)

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 : 解約による減収要因を、スポット工事等でカバー
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

定額管理の解約により減収も、
スポット工事等の増加により増益



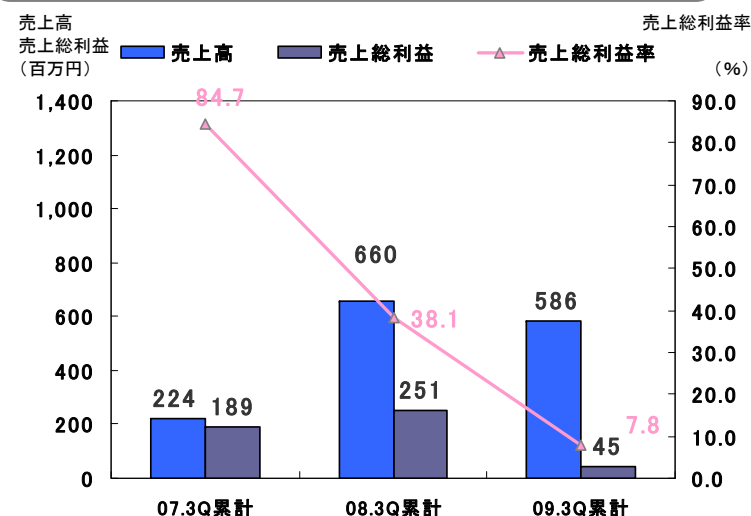
※売上高は、内部売上高を含みます。

(07年第3四半期累計 314百万円、08年第3四半期累計 353百万円、09年第3四半期累計 32百万円)

- ・ 管理棟数474棟(前年同期末比+3棟)
- ・ オフィス他300棟(前年同期末比-14棟)
- ・ 住居174棟(前年同期末比+17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



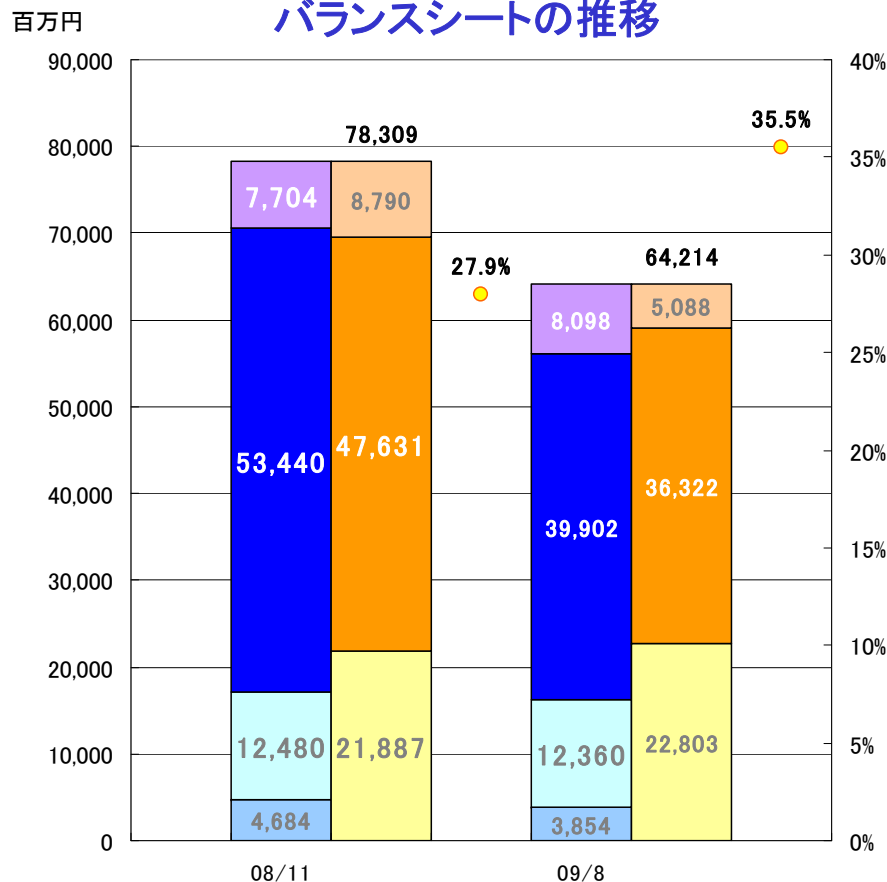
※売上高は、内部売上高を含みます。(09年第3四半期累計 441百万円)

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
を販売したほか、債権を売却にて回収

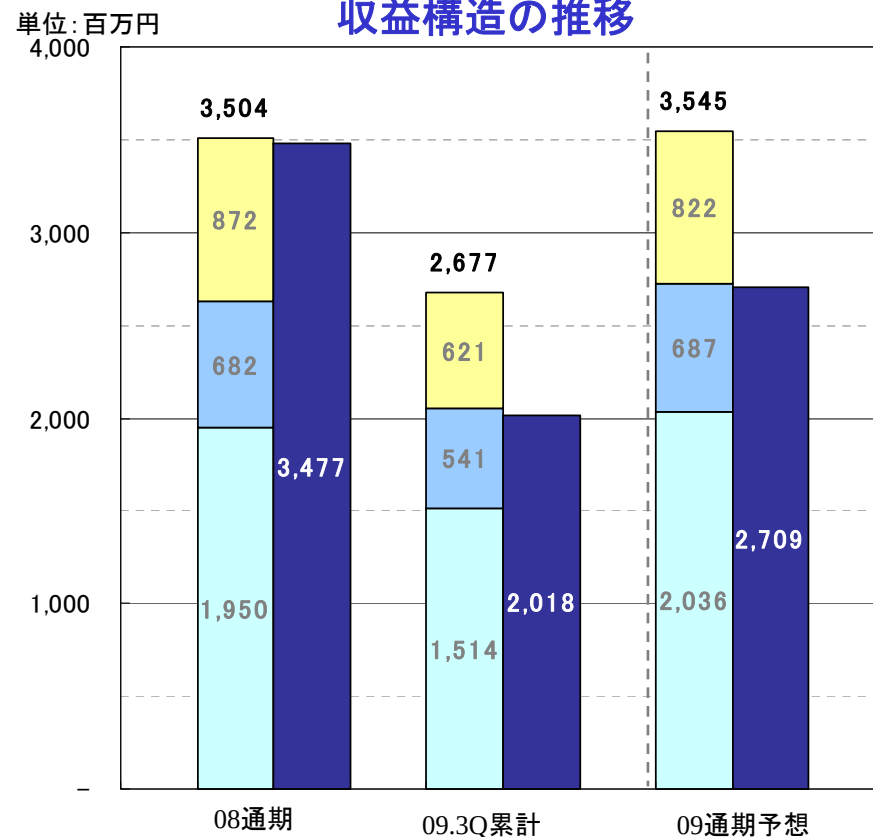
内部環境①財務健全性の向上・収益構造の転換

自己資本比率は35%の水準まで引上げ完了
収益構造は、安定収益源で経費をまかなえる構造に転換

バランスシートの推移



収益構造の推移



■ 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
 ■ 自己資本比率
 ■ 棚卸資産
 ■ 有利子負債

■ 賃貸事業粗利
 ■ 管理事業粗利
 ■ ファント事業粗利
 ■ 販管費

内部環境②仕入れを再開

仕入活動を再開、「中古マンション再生投資プロジェクト」にも着手

本プロジェクトの特徴

- ・財務安全性を背景に一棟買い
- ・空室は環境配慮型のバリューアップを行い、区分で分譲
- ・現テナントからは賃料を収得
- ・現テナントへの分譲も視野

所在	神奈川県鎌倉市
敷地面積	6,916.03㎡
延床面積	9,762.50㎡
総戸数	83戸
竣工	1994年1月



内部環境③ファイナンスの施策導入

仕入活動に弾みをつけるため、ファイナンス施策を導入(新株予約権)

主な商品設計

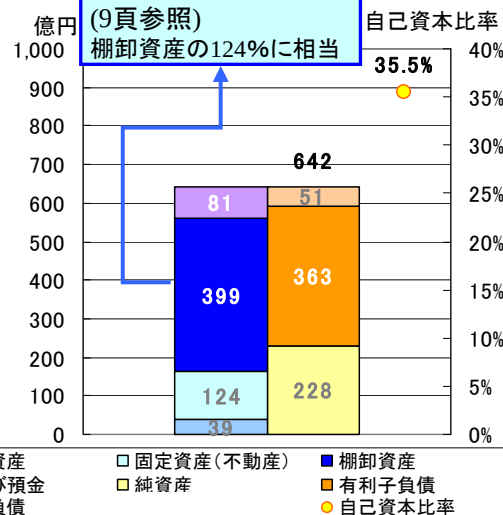
- ・目的となる株数: 80,000株
- ・行使期間: 2年間
- ・下限行使 価額(フロア)は31,500円
(行使価額は前日株価終値の90%に修正)
- ・当社が自由に新株予約権の行使を制限(オフ)、制限解除(オン)できる※。※行使期間の最後の1ヶ月間を除く

- ・自己資本は健全な領域
 - ・手元流動性も一定量確保
- 現在も投資原資は確保しているものの、仕入活動に弾みをつけて、今後の成長を目指すために資金調達の実選択肢を獲得

●BSイメージ: 最低行使価額で全予約権が行使され、約25億円(31,500円×80,000株)が自己資本に組入れられた場合

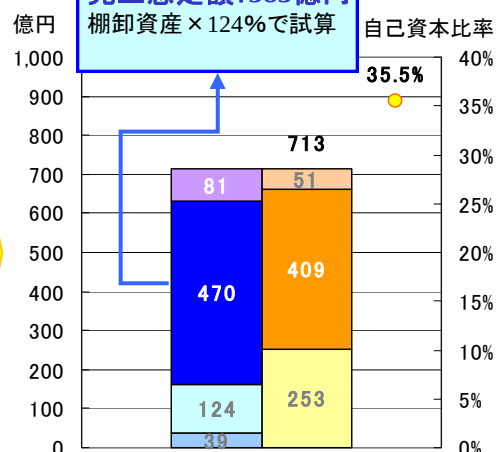
‘09.8末現在

売上想定額: 494億円
(9頁参照)
棚卸資産の124%に相当



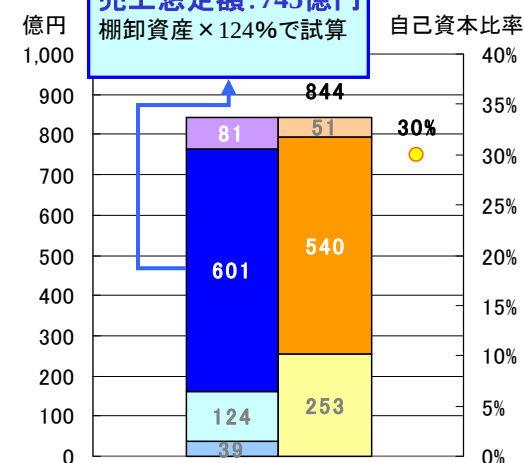
A.現在の自己資本比率を固定した場合
(棚卸資産・有利子負債のみを変化)

売上想定額: 583億円
棚卸資産×124%で試算



B.自己資本比率を30%とした場合
(棚卸資産・有利子負債のみを変化)

売上想定額: 745億円
棚卸資産×124%で試算



※ 本BSイメージは、上記の仮定に基づく試算であり、予想ではありません。
※ 予約権の全部の行使を見通したものではありません。

内部環境④環境への取り組み

➤ 環境事業プロジェクト発足

- ◆2009年1月、社内に環境事業プロジェクトチームを発足
当社では、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60棟、約2,700㎡※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8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。
- ・この取組みの結果、「平和島トーセイビル」においてAランクの格付けを取得しました。

※CASBEE(キャスビー):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

2009年11月期のセグメント別事業計画(数値計画) ※7/10日公表時点から変更なし

	2007年11月期		2008年11月期		2009年11月期(予想)		(百万円、%) 増減	
	(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	-15,570	-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	-3,859	-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。

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。