



2011年11月期 第3四半期決算説明資料

トーセイ 株式会社 (証券コード: 8923)

2011年11月期第3四半期業績概要

2011年11月期第3四半期(累計期間)トピックス

このたびの東北地方太平洋沖地震により犠牲となられた方々のご冥福を心よりお祈りいたしますとともに、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。被災地の1日も早い復興をお祈り申し上げます。

全 社

■平成23年9月1日 東京証券取引所市場第一部に上場

■3Q累計期間の売上高は、通期予想252億円に対して162億円、経常利益は通期13.4億円の計画に対して11.2億円、当期純利益は6.8億円の計画に対して6.6億円を計上し、利益項目は順調に推移。

■3Qにおいて、分譲マンション、戸建開発用地2物件を取得(売上想定規模18億円)

[今期仕入] Restyling、住宅開発用地、オフィスビル等7物件 売上想定規模 100億円を取得済み。
なお、契約済未取得の4物件 売上想定規模70億円を含めると、今期仕入累計は約170億円

流動化

■1棟販売オフィスビル・マンション 3Qで2物件、累計9物件を売却

■Restyling案件 3Qで60戸、累計152戸を売却

開 発

■THEパームス三鷹ビバーチェ(分譲マンション) 竣工、引渡し開始 3Qで28戸引渡し(総戸数33戸)

■パームスコート三鷹アダージョ(戸建) 3Qで4棟、累計9棟引渡し(全10棟)

ファンド

■リプレイスによる新規案件を獲得する一方で、出口戦略の実行やAM受託の期間満了に伴い、アセットマネジメント受託資産等残高は 2,495億円※(前期末より+863億円、▲1,009億円)に微減

財 務

■棚卸資産の販売活動が順調に進捗したことに伴い、借入金の返済を進めた結果、有利子負債は前期末比27億円減少の315億円。自己資本比率は前期末比+1.7%の40.7%

■3Qにおいて取得した2物件の取得額(約6億円)に対する新規借入は全て長期借入金でLTVは約91%

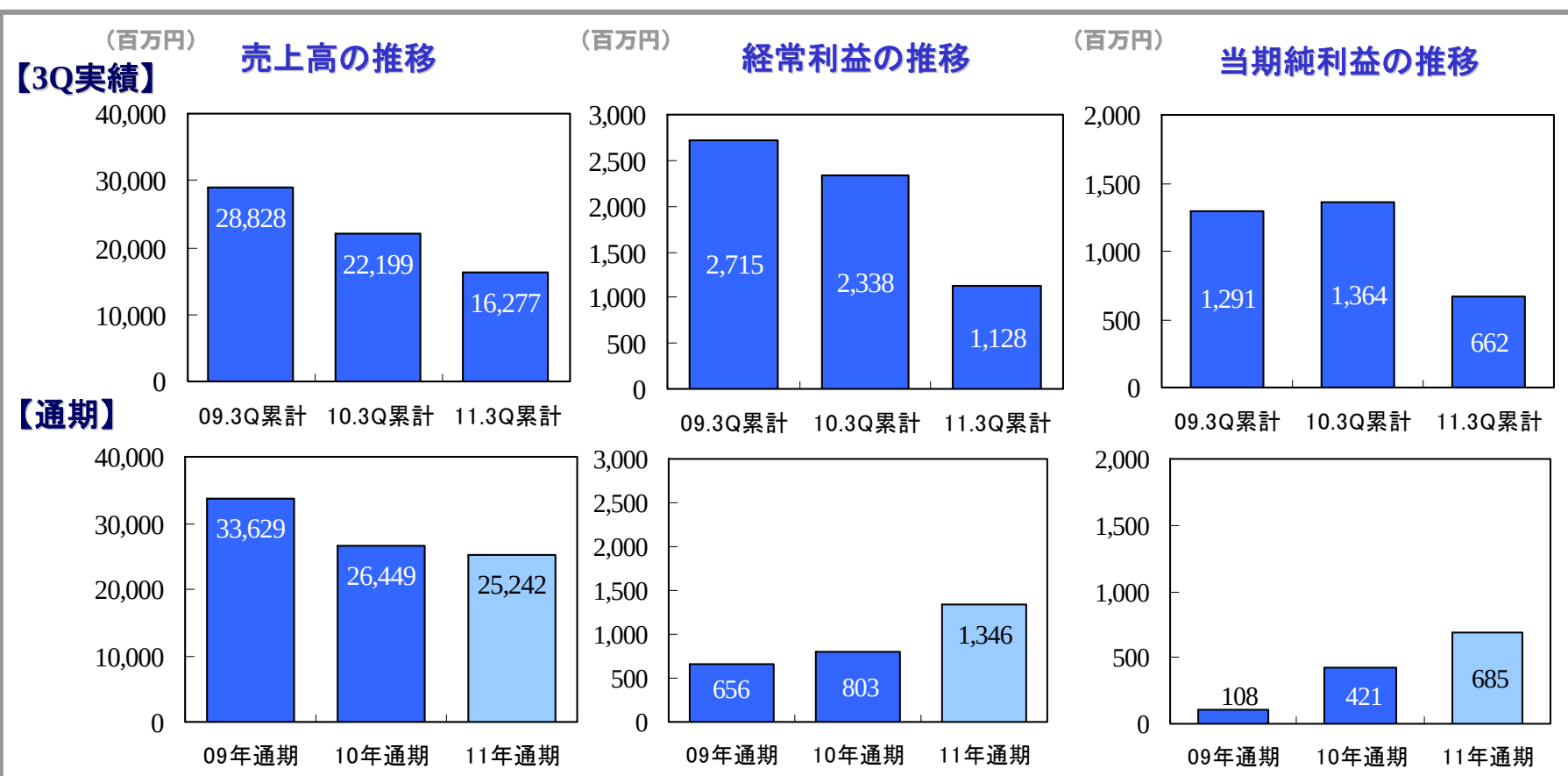
※一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります

2011年11月期 第3四半期 連結決算概要

	'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		'11.11期 3Q(累計)		増減		'11.11期 3Q (3ヶ月)	
		構成比		構成比		構成比		比率		構成比
売上高	28,828	100.0	22,199	100.0	16,277	100.0	-5,922	-26.7	5,575	100.0
売上原価	23,393	81.1	17,277	77.8	12,264	75.4	-5,012	-29.0	4,199	75.3
売上総利益	5,434	18.9	4,921	22.2	4,012	24.6	-909	-18.5	1,375	24.7
販管費	2,018	7.0	1,985	8.9	2,246	13.8	260	13.1	720	12.9
営業利益	3,416	11.9	2,936	13.2	1,765	10.8	-1,170	-39.9	655	11.7
営業外収益	33	0.1	24	0.1	26	0.2	1	6.2	8	0.1
営業外費用	733	2.5	622	2.8	663	4.1	41	6.6	186	3.3
経常利益	2,715	9.4	2,338	10.5	1,128	6.9	-1,210	-51.7	478	8.6
当期純利益	1,291	4.5	1,364	6.1	662	4.1	-701	-51.4	281	5.0
EPS(円)	3,427.52		3,214.56		1,451.22		-1,763.34	-54.9		
ROE(%)	5.8		5.7		2.6		-3.P			
ROA(%)	1.8		2.2		1.1		-1.1P			
1人当たり経常利益	12		11		5		-6	-50.9		

2011年11月期 第3四半期 連結決算概要 ー売上・利益項目ー

中小型のオフィスビル・賃貸マンションを事業法人や個人富裕層向けに販売したほか、開発事業およびRestyling事業における分譲マンション販売が好調に推移。
売上高の進捗がやや鈍いものの、利益項目は通期見込に対して順調に進捗

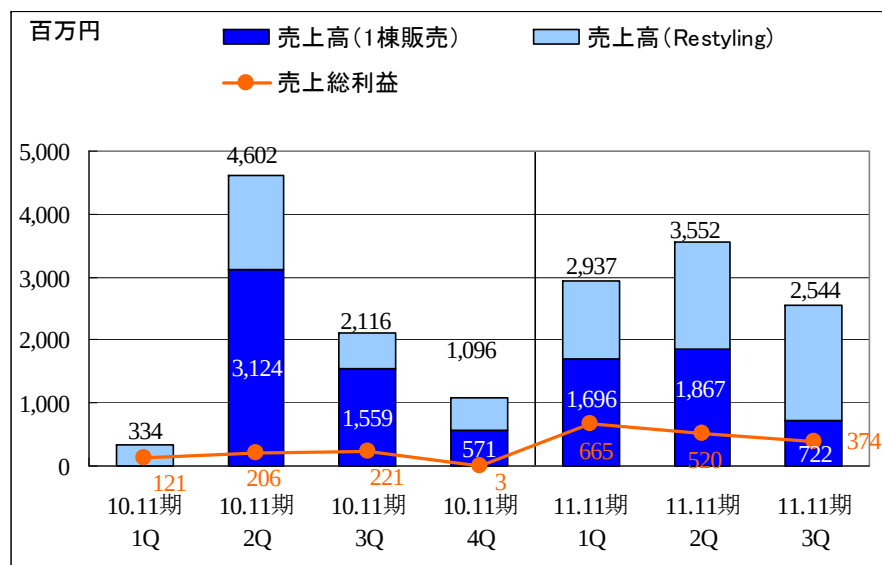


不動産流動化事業

3Q販売：一棟収益物件 2物件（累計9物件）

Restyling案件 60戸-10物件（累計152戸-13物件）

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	7,053	8,149	9,033	13,118
売上総利益	549	553	1,559	2,218
営業利益	440	408	1,391	1,966

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
【'10.11期】2Q:333百万円、3Q:114百万円、4Q:163百万円

■主な販売物件



UGH桜台マンション



高田3丁目FMビル

■主な販売物件 (Restyling)



クローバー六本木
(総戸数:37戸)



エステージ上野毛
(総戸数:26戸)



ヒルトップ横浜根岸
(総戸数:279戸)

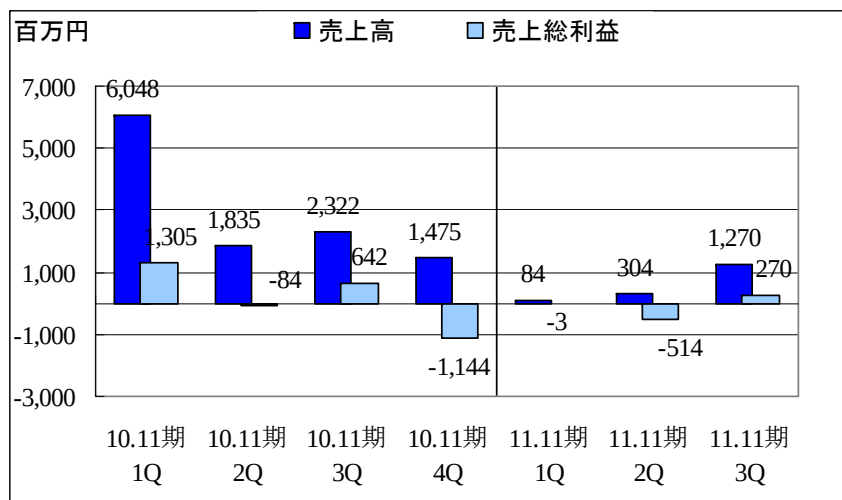


グレンパーク
池田山
(総戸数:31戸)

不動産開発事業

3Q販売: パームスコート三鷹 4棟、THEパームス三鷹ビバーチェ28戸
3Q仕入: 分譲マンション用地(千駄ヶ谷)、戸建用地(千葉県鎌ヶ谷)取得

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	10,206	11,682	1,658	4,647
売上総利益	1,863	719	-246	-222
営業利益	1,772	599	-362	-380

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
 【'10.11期】2Q: 173百万円、3Q: 100百万円、4Q: 1,404百万円
 【'11.11期】2Q: 600百万円

■販売物件(引渡し進捗)



【戸建】パームスコート三鷹
※10棟中9棟引渡し済



【分譲マンション】
THEパームス三鷹ビバーチェ
※33戸中28戸引渡し済

■開発中物件



THEパームス高田馬場
(総戸数: 52戸)

今期取得した分譲マンション用地(渋谷区広尾、千駄ヶ谷)、戸建用地(千葉県鎌ヶ谷)についても順次開発計画を策定中

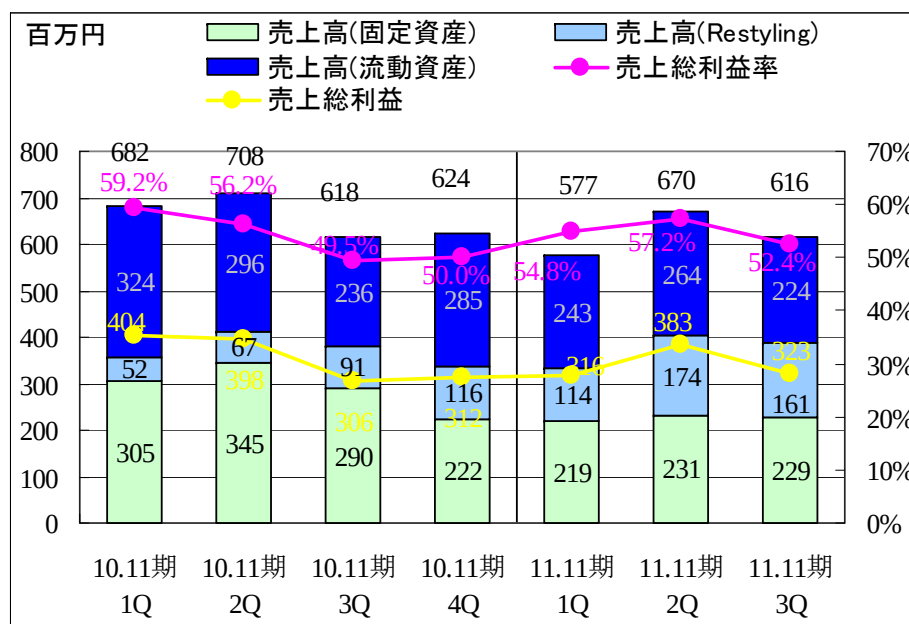


THEパームス月島ルナガーデン
(総戸数: 122戸)

不動産賃貸事業

棚卸資産の販売促進にともない、流動資産の賃料収入は減少するも稼働率の維持向上に努め、売上高は堅調に推移

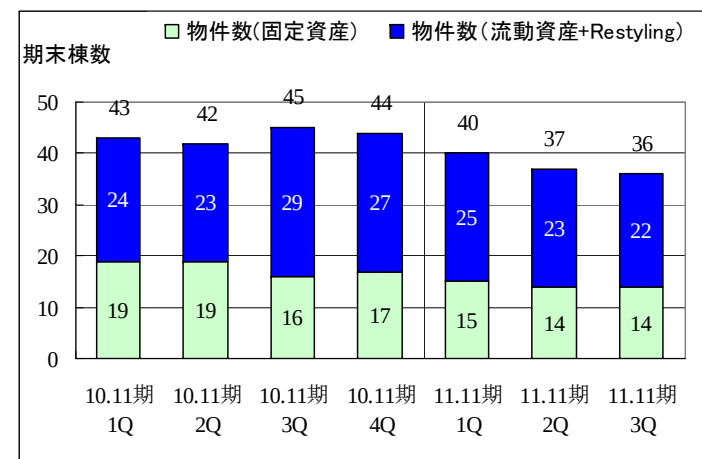
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	2,009	2,634	1,864	2,560
売上総利益	1,110	1,422	1,022	1,399
営業利益	1,011	1,295	919	1,259

※売上高は、内部売上高を含みます。

棟数推移



Restyling案件の賃料収入が安定的に推移し、棚卸資産の販売に伴う賃料収入減少を下支え。

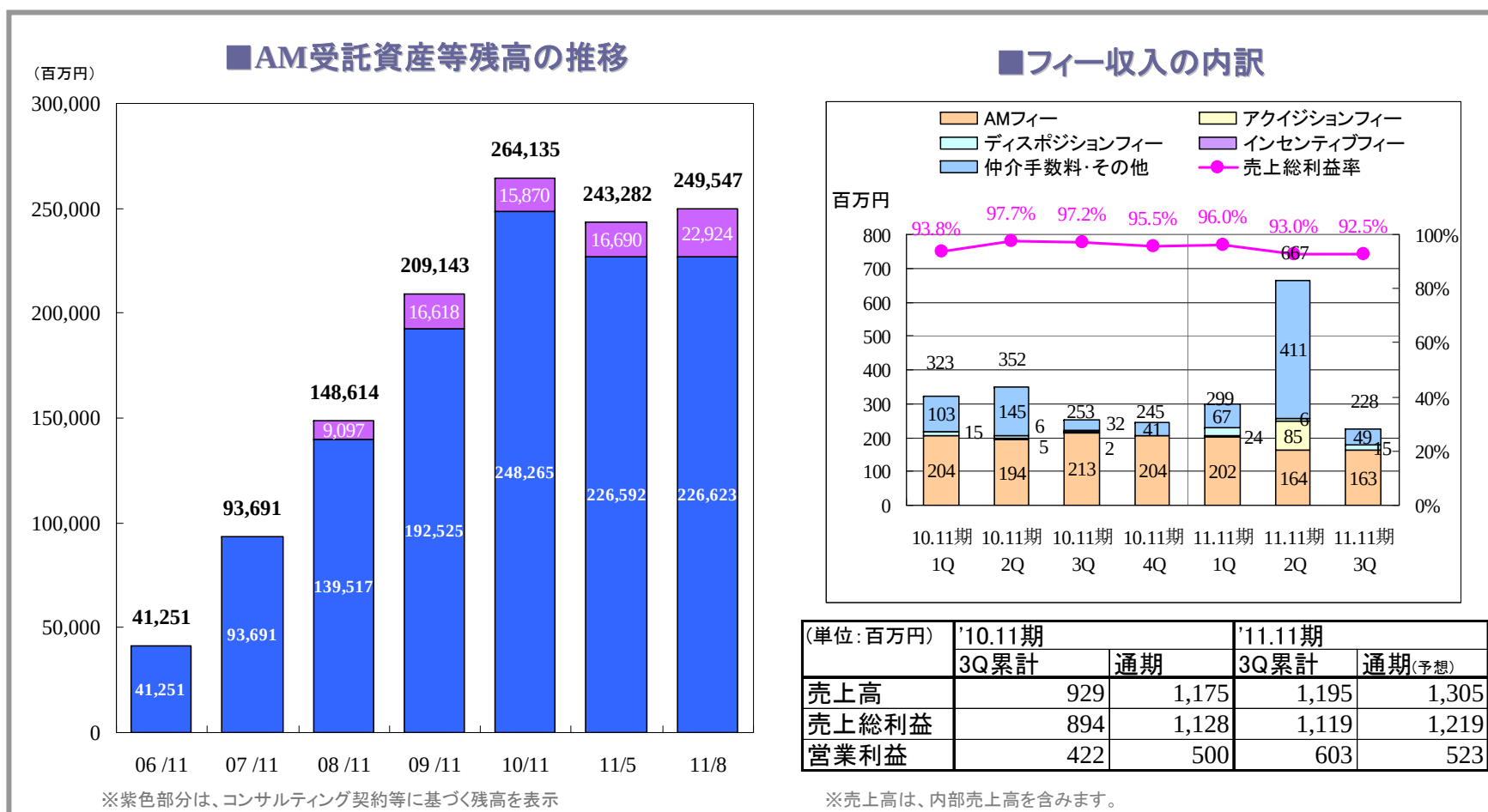
【保有賃貸物件内訳】

- ・オフィスビル、商業施設 23件
- ・マンション 10件
- ・その他 3件

不動産ファンド事業

AUM増加要因: リプレイス案件の獲得等(3Q累計: +863億円)

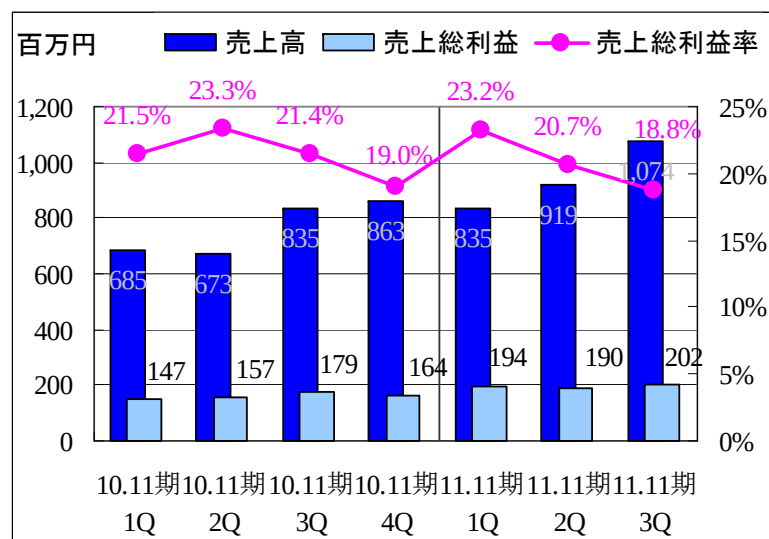
AUM減少要因: 出口戦略の実行、AM受託の期間満了等(3Q累計: ▲1,009億円)



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

新規の管理業務獲得により、
売上高は順調に伸長



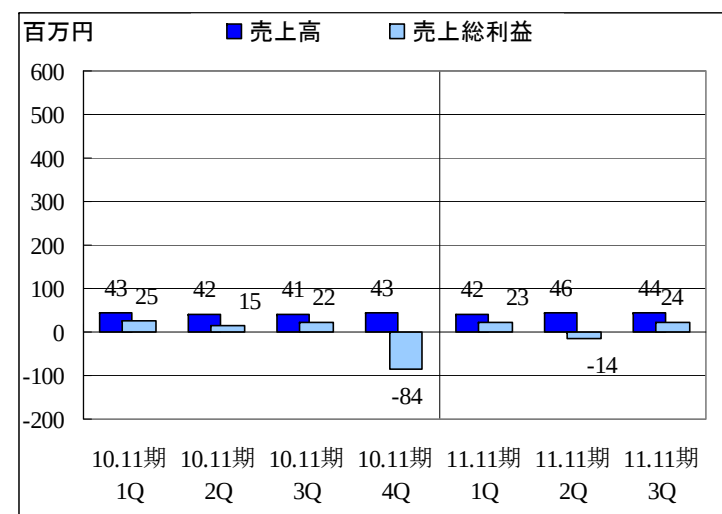
(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	2,194	3,057	2,828	3,225
売上総利益	484	649	587	736
営業利益	97	120	75	81

※売上高は、内部売上高を含みます。

(単位: 棟)	10.1Q	10.2Q	10.3Q	10.4Q	11.1Q	11.2Q	11.3Q
ビル管理	306	305	314	312	315	303	310
マンション管理	175	178	181	199	191	195	194
計	481	483	495	511	506	498	504

オルタナティブ・インベストメント事業

保有債権の回収および不動産の
リーシング活動に注力



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	127	170	134	749
売上総利益	64	-20	34	64
営業利益	36	-57	4	26

※売上高は、内部売上高を含みます。

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
 【'10.11期】2Q: 7百万円、4Q: 108百万円
 【'11.11期】2Q: 39百万円

バランスシート要旨(連結)① ー資産の部ー

(百万円)

	2010年 11月末	減少	増加	2011年 5月末	減少	増加	2011年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	62,682	66		62,749	-1,581		61,167	-1,515	
現金及び預金	7,127	-283		6,843	※1 103		6,947	-180	
棚卸資産 (不動産)	37,476	※2 6,910	※2 7,035	37,601	※2 3,204	※2 1,753	36,150	10,115	8,789
有形固定資産	14,398	302	547	14,644	35	19	14,627	338	567
その他資産	3,679	-19		3,659	-217		3,441	-237	

現預金の増減(※1)

・現預金増減は、第2四半期末比+1億円。主な要因は、棚卸資産売却時の資金回収に伴う増加と、借入の返済による減少。

棚卸資産の増減(※2)

・売却が仕入を上回ったことにより、第2四半期末比▲14億円の361億円

(単位: 百万円)		～2Q(6ヶ月)		3Q(3ヶ月)	
増加要因	新規仕入		+5,334		+599
	建築費/VU等		+1,439		+1,152
	振替・その他		+262		
減少要因	物件売却	▲ 5,641		▲ 3,166	
	減価償却	▲ 89		▲ 38	
	低価法	▲ 640			
	振替・その他	▲ 540			

分譲マンション
開発用地 1件
戸建開発用地
1件

バランスシート要旨(連結)② ー負債・純資産の部ー

(百万円)

	2010年 11月末	減少	増加	2011年 5月末	減少	増加	2011年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
負債・純資産合計	62,682	66		62,749	-1,581		61,167	-1,515	
有利子負債	34,262	12,397	11,784	33,649	4,108	1,975	31,515	16,506	13,759
有利子負債 (短期)	10,823	5,599	4,931	10,155	※1 1,941	※1 1,428	9,642	7,540	6,359
有利子負債 (長期)	23,438	6,798	6,852	23,493	※1 2,167	※1 547	21,873	8,965	7,399
その他負債	3,964	527		4,491	271		4,762	798	
純資産	24,455	152		24,608	280		24,888	433	
自己資本比率	39.0	0.2		39.2	※2 1.5		40.7	1.7	

有利子負債残高(※1)

物件売却に伴う返済等
が新規物件取得に伴う
借入を上回り、第2四半
期末比▲21億円。
なお、新規借入は全て
長期借入金で、
取得額比 LTV約91%。

短期	増加要因	長期→1年内長期 その他借入(借換等)		1,428
	減少要因	売却返済 その他返済(借換・約定等) 資金長期化等	▲ 1,326 ▲ 616	
長期	増加要因	新規借入 その他借入(借換等) 資金長期化等		547
	減少要因	売却返済 その他返済(借換・約定等) 長期→1年内長期	▲ 714 ▲ 25 ▲ 1,428	
	計		▲ 4,108	1,975

自己資本比率の 増加(※2)

・利益剰余金の積み上げ
2.8億円により、第2
四半期末比+1.5ポイント
の40.7%

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2011年8月期末 棚卸資産残高	36,150	想定売上規模	50,573
---------------------	--------	--------	--------

棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	棚卸資産		想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化 (オルタナティブ含む)	不動産開発	不動産流動化 (オルタナティブ含む)	不動産開発	
オフィスビル	8,070 (11件)	8,646 (3件)	10,036	8,746	18,782
マンション	13,497 (12件)	4,583 (6件)	17,092	12,805	29,898
戸建	— (-)	216 (3件)	—	676	676
その他	1,136 (5件)	— (-)	1,216	—	1,216
合計	22,704 (28件)	13,446 (12件)	28,345	22,228	50,573

※ 上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は、様々な要素により、大きく異なる結果となる場合があります。

※ 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリュアアップ及び建築費用等により増加いたします。

キャッシュフロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'09.11期 3Q (累計)	'10.11期 3Q① (累計)	'11.11期 3Q② (累計)	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	12,283	4,523	※1 2,995	-1,528
税引前当期純利益	2,351	2,335	1,108	-1,226
減価償却費	314	271	255	-15
資産及び負債の増減額	12,755	1,993	1,530	-462
その他	-3,137	-76	100	176
投資活動によるキャッシュフロー	-154	41	-200	-241
固定資産の増減額	-41	-23	-77	-53
投資有価証券の増減額	0	3	-153	-156
その他	-113	61	30	-31
財務活動によるキャッシュフロー	-11,684	-2,611	※2 -2,975	-363
社債・借入金の増減額	-11,308	-4,377	-2,746	1,630
株式発行による収入	0	1,965	0	-1,965
配当金支払い	-376	-198	-227	-28
その他	0	-1	-1	0
現金・現金同等物の増減額	444	1,953	-180	-2,133
現金及び現金同等物の期首残高	7,354	7,890	6,821	-1,069
期末残高	7,798	9,843	6,641	-3,202

営業活動における

キャッシュフロー ※1

第3四半期(累計)は、29億円のプラスとなった。税引前当期純利益11億円の計上、資産及び負債の増減による+15億円が主要因

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第3四半期(累計)は、29億円のマイナスとなった。長期借入金の返済等による▲27億円が主要因。

セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

資料編

(百万円、%)

売上高	'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		'11.11期 3Q(累計)		増減		'11.11期 3Q	
		構成比		構成比		構成比		増減率	(3ヶ月)	構成比
合計	28,828	100.0	22,199	100.0	16,277	100.0	-5,922	-26.7	5,575	100.0
不動産流動化事業	8,077	28.0	7,053	31.8	9,033	55.5	1,980	28.1	2,544	45.6
不動産開発事業	15,429	53.5	10,206	46.0	1,658	10.2	-8,547	-83.7	1,270	22.8
不動産賃貸事業	2,612	9.1	2,009	9.1	1,864	11.5	-145	-7.2	616	11.1
不動産ファンド事業	674	2.3	929	4.2	1,195	7.3	265	28.5	228	4.1
不動産管理事業	2,271	7.9	2,194	9.9	2,828	17.4	634	28.9	1,074	19.3
オルタナティブ・インベストメント事業	586	2.0	127	0.6	134	0.8	7	5.5	44	0.8
内部取引	-823	-	-321	-	-437	-	-115	-	-202	-

売上原価	'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		'11.11期 3Q(累計)		増減		'11.11期 3Q	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率	(3ヶ月)	売上原価率
合計	23,393	81.1	17,277	77.8	12,264	75.4	-5,012	-29.0	4,199	75.3
不動産流動化事業	7,089	87.8	6,503	92.2	7,473	82.7	970	14.9	2,169	85.3
不動産開発事業	13,642	88.4	8,343	81.7	1,905	114.9	-6,437	-77.2	999	78.7
不動産賃貸事業	1,098	42.0	899	44.7	841	45.1	-58	-6.5	292	47.5
不動産ファンド事業	53	7.9	35	3.8	75	6.3	39	111.8	16	0.0
不動産管理事業	1,729	76.2	1,709	77.9	2,240	79.2	531	31.1	871	81.1
オルタナティブ・インベストメント事業	540	92.2	63	49.5	99	74.3	36	58.4	20	44.8
内部取引	-761	-	-276	-	-372	-	-95	-	-170	-

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

資料編

(百万円、%)

売上総利益	'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		'11.11期 3Q(累計)		増減		'11.11期 3Q	
		売上総利益率		売上総利益率		売上総利益率		増減率	(3ヶ月)	売上総利益率
合計	5,434	18.9	4,921	22.2	4,012	24.6	-909	-18.5	1,375	24.7
不動産流動化事業	987	12.2	549	7.8	1,559	17.3	1,010	183.8	374	14.7
不動産開発事業	1,786	11.6	1,863	18.3	-246	-14.9	-2,110	-113.2	270	21.3
不動産賃貸事業	1,514	58.0	1,110	55.3	1,022	54.9	-87	-7.9	323	52.5
不動産ファンド事業	621	92.1	894	96.2	1,119	93.7	225	25.2	211	92.6
不動産管理事業	541	23.8	484	22.1	587	20.8	103	21.2	202	18.9
オルタナティブ・インベストメント事業	45	7.8	64	50.5	34	25.7	-29	-46.3	24	55.2
内部取引	-62	-	-45	-	-65	-	-20	-	-31	-

営業利益	'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		'11.11期 3Q(累計)		増減		'11.11期 3Q	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率	(3ヶ月)	営業利益率
合計	3,416	11.9	2,936	13.2	1,765	10.8	-1,170	-39.9	655	11.8
不動産流動化事業	880	10.9	440	6.2	1,391	15.4	951	215.8	297	11.7
不動産開発事業	1,673	10.8	1,772	17.4	-362	-21.8	-2,134	-120.4	234	18.4
不動産賃貸事業	1,387	53.1	1,011	50.3	919	49.3	-91	-9.0	289	47.0
不動産ファンド事業	203	30.1	422	45.4	603	50.5	180	42.8	69	30.3
不動産管理事業	188	8.3	97	4.4	75	2.7	-21	-21.9	34	3.2
オルタナティブ・インベストメント事業	6	1.1	36	28.5	4	3.5	-31	-86.9	15	34.5
本社経費等	-923	-	-844	-	-867	-	-23	-	-284	-

今後ともよろしく願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営企画部

TEL : 03-3435-2864

FAX : 03-3435-2866

URL : <http://www.toseicorp.co.jp>

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。