



2011年11月期 第1四半期決算説明資料

トーセイ 株式会社 (証券コード: 8923)

2011年11月期第1四半期(3ヶ月間)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

- 経常利益は、通期予想1,111百万円に対して、1Qで461百万円を計上
- 新たに3物件を取得(売上想定規模55億円)
- 東北地方太平洋沖地震の影響により第2四半期業績予想を修正(売上高は下方修正、経常利益は上方修正)
売上高: 11,454百万円⇒8,351百万円 経常利益: 318百万円⇒456百万円

流動化

- Restyling案件において、36戸を売却
- 大型物件「ルネ東寺尾」を取得(2月末) Restyling向けファミリータイプマンション(総戸数127戸)

開 発

- 「THEパームス月島 ルナガーデン」販売開始 2月中旬より事前案内開始
(300組以上の来場で反応良好)

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 2,053億円*に減少(+96億円、▲684億円)

財 務

- 仕入を積極展開し、総資産は12億円アップの639億円。純資産は微増するも、仕入加速により 自己資本比率は前期末比▲0.7%の38.3%
- 新たに取得した3物件(簿価42億円)に対する 新規借入は全て長期借入金でLTVは79%
- 環境への取り組みを積極的に行う経営姿勢が評価され、八千代銀行の環境ランク4つ星を取得し、優遇金利による借入を実行(北陸銀行の環境評価融資に次ぐ2件目)

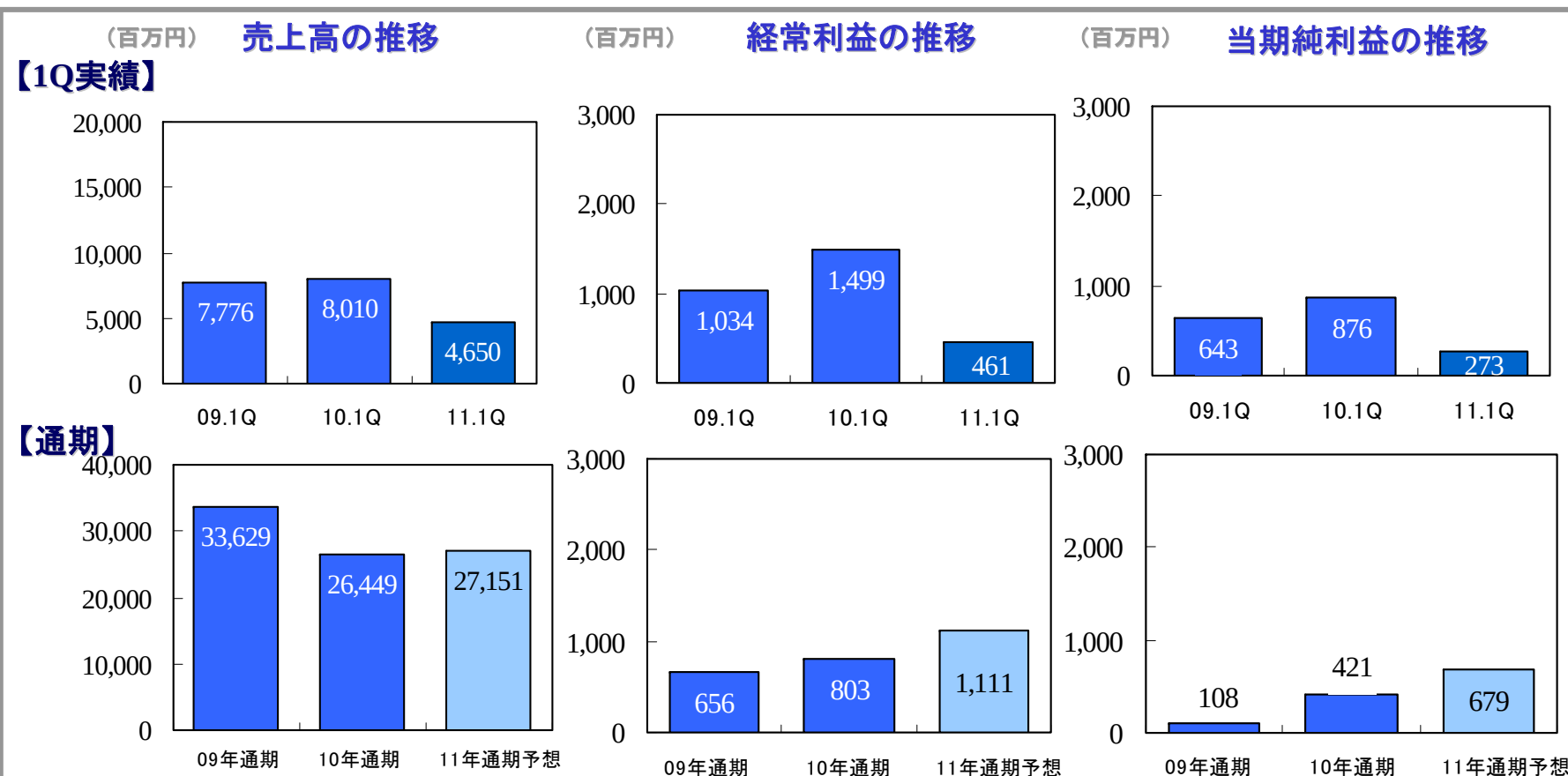
※一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります

2011年11月期 第1四半期 連結決算概要

	'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		比率
売上高	7,776	100.0	8,010	100.0	4,650	100.0	-3,360	-41.9
売上原価	5,720	73.6	5,718	71.4	3,184	68.5	-2,533	-44.3
売上総利益	2,055	26.4	2,292	28.6	1,465	31.5	-826	-36.1
販管費	772	9.9	611	7.6	741	16.0	129	21.2
営業利益	1,283	16.5	1,680	21.0	723	15.6	-956	-56.9
経常利益	1,034	13.3	1,499	18.7	461	9.9	-1,037	-69.2
当期純利益	643	8.3	876	10.9	273	5.9	-602	-68.7
EPS(円)	1,707.78		2,213.33		599.50		-1,613.83	-72.9
ROE(%)	3.1		3.9		1.1		-2.8P	
ROA(%)	0.8		1.4		0.4		-1.0P	
1人当たり経常利益	4		7		2		-5	-70.2

2011年11月期 第1四半期 連結決算概要 ー売上・利益項目ー

中小型のオフィスビル・住宅を事業法人や個人富裕層向けに販売したほか、Restyling事業における分譲販売が好調に推移。
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

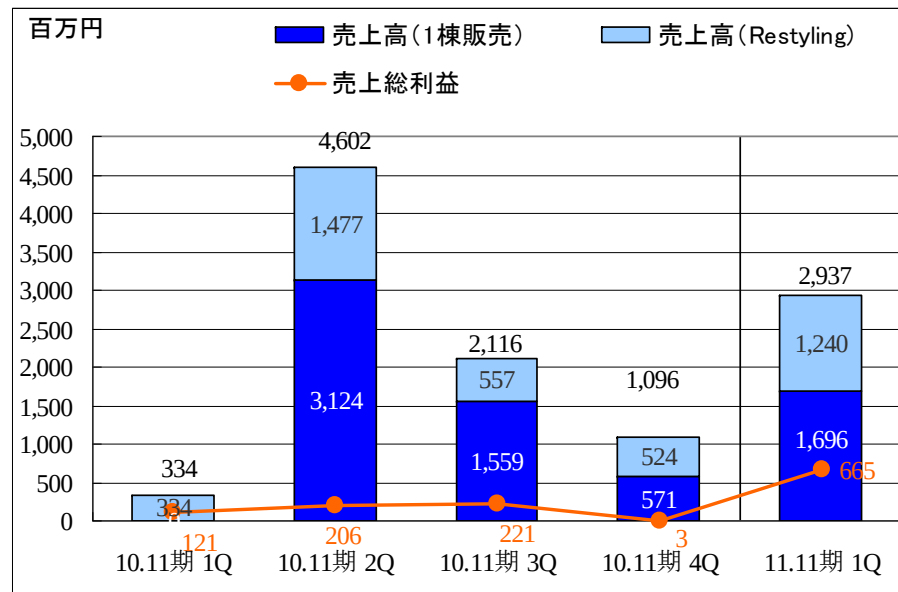


不動産流動化事業

1Q販売：中小型物件4物件と、Restyling36戸を販売

1Q仕入：Restyling案件を2物件(158戸)、中小型オフィス1物件を取得

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	334	8,149	2,937	13,456
売上総利益	121	553	665	1,968
営業利益	87	408	621	1,780

※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



目黒東誠ビル

JR目黒駅前の商業ビルを売却したほか、賃貸マンション、収益ビル等を売却

ヒルトップ横濱根岸



エアータラス



エコロジー落合レジデンス

Restyling案件は、ヒルトップ横濱根岸、エコロジー落合レジデンス等7物件で36戸を分譲

■主な仕入物件 (Restyling)



ルネ東寺尾外観・空中庭園
(総戸数: 127戸)

グレンパーク
池田山
(総戸数: 31戸)

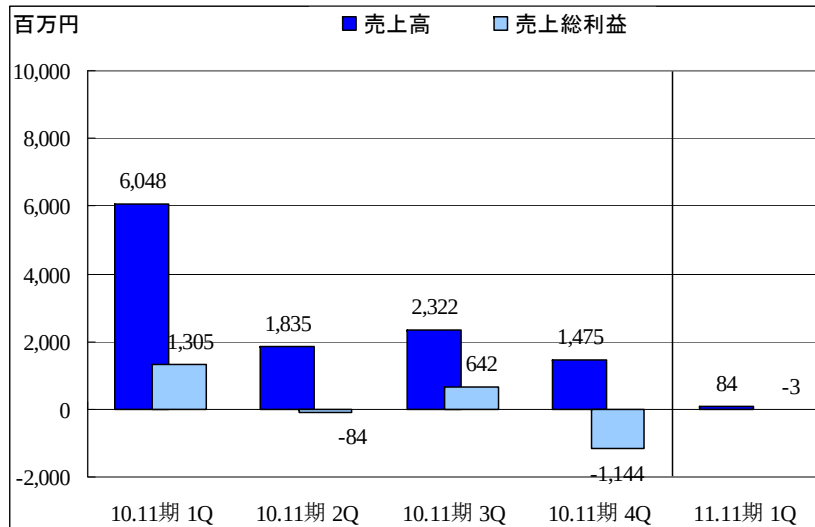


不動産開発事業

1Q販売:「戸建」1物件を売却

新築開発:「THEパームス三鷹シリーズ」「THEパームス月島」販売を推進

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	6,048	11,682	84	6,696
売上総利益	1,305	719	-3	302
営業利益	1,274	599	-45	146

※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:113百万円

■販売物件



奥沢戸建住宅

(仮称)THEパームス高田馬場



4月より事前
案内会開始予定

＜戸建住宅＞



THEパームスコート三鷹

■新築開発

＜分譲マンション＞

THEパームス三鷹レジェーロ



屋上菜園

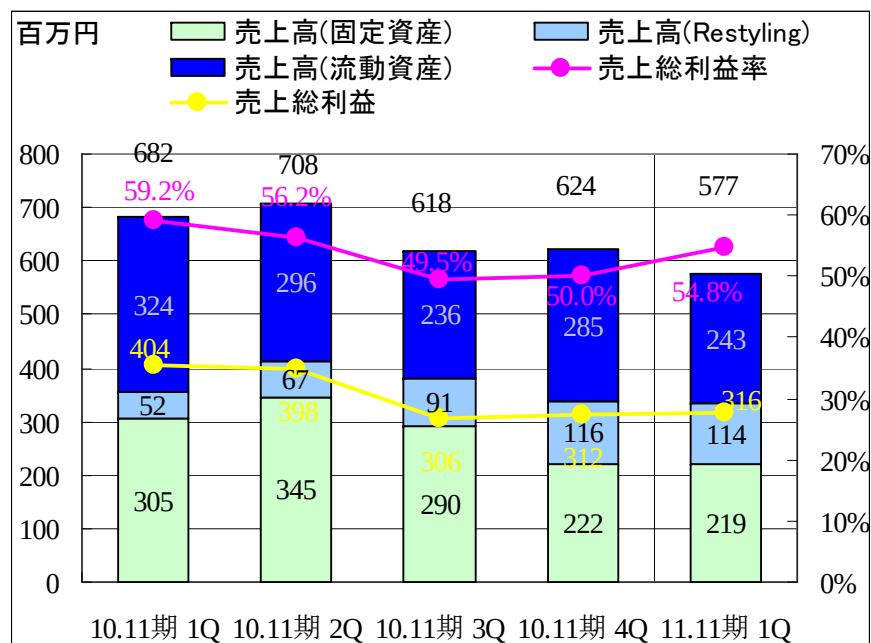
THEパームス月島ルナガーデン
2月より事前案内会開始



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
一方で、稼働率の維持向上と資産入替えが進み、利益率は向上

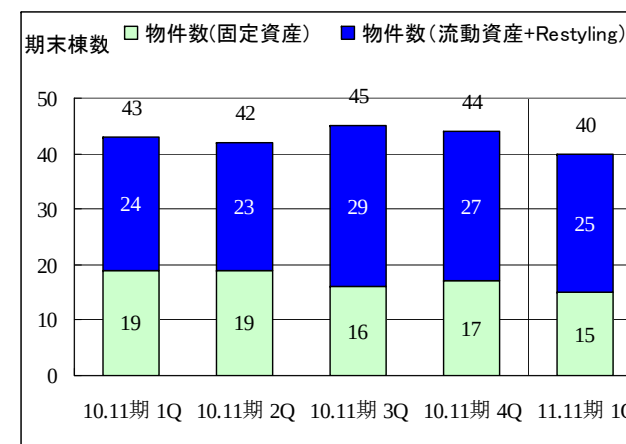
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	682	2,634	577	2,499
売上総利益	404	1,422	316	1,313
営業利益	369	1,295	280	1,173

※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】

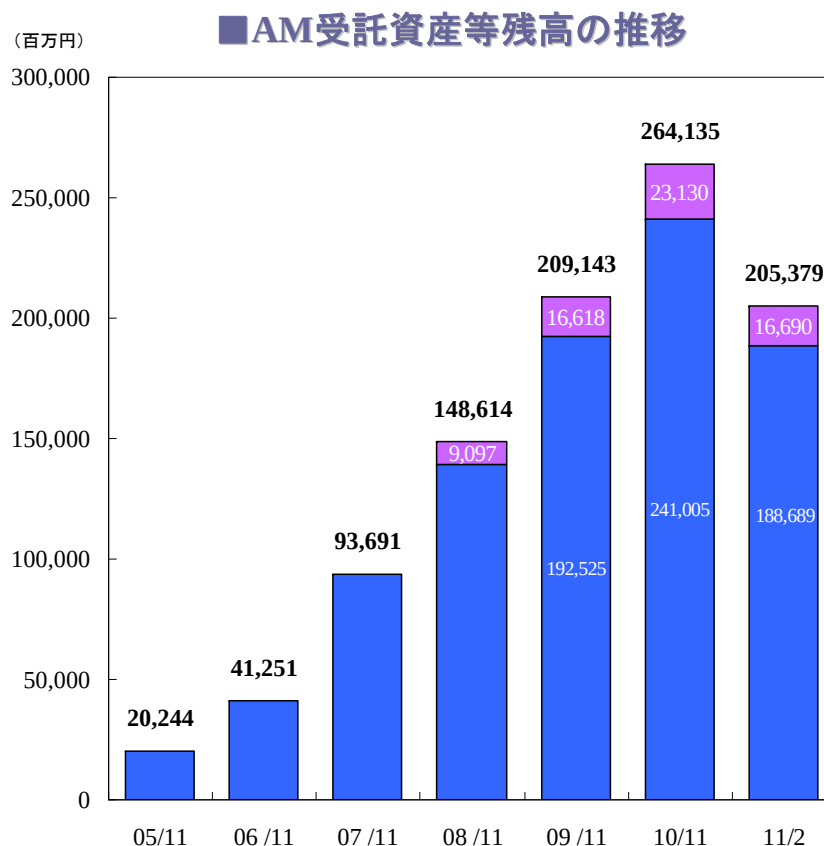
- ・オフィスビル、商業施設 26件
- ・マンション 11件
- ・その他 3件

不動産ファンド事業

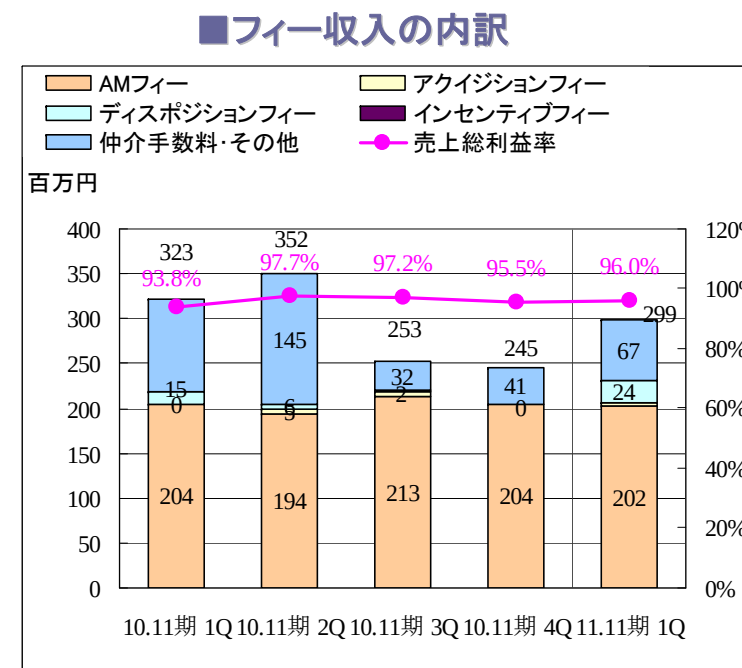
AUM増加要因: リプレイス案件の獲得等(1Q:96億円)

AUM減少要因: 出口戦略の実行、AM受託の期間満了等(1Q:684億円)

収益面では、物件売却によるディスポジションフィー、仲介手数料が増加



※紫色部分は、コンサルティング契約等に基づく残高を表示



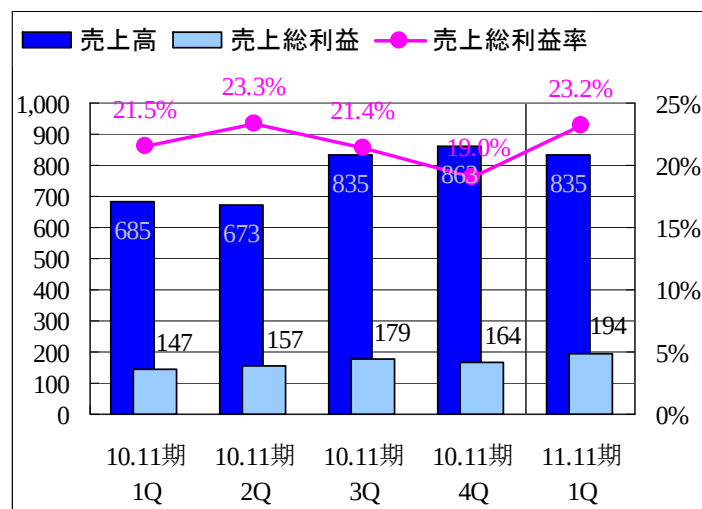
(単位: 百万円)	'10.11.11期		'11.11.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	323	1,175	299	851
売上総利益	303	1,128	287	774
営業利益	150	500	121	29

※売上高は、内部売上高を含みます。

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・売上総利益ともに前年同期比増加



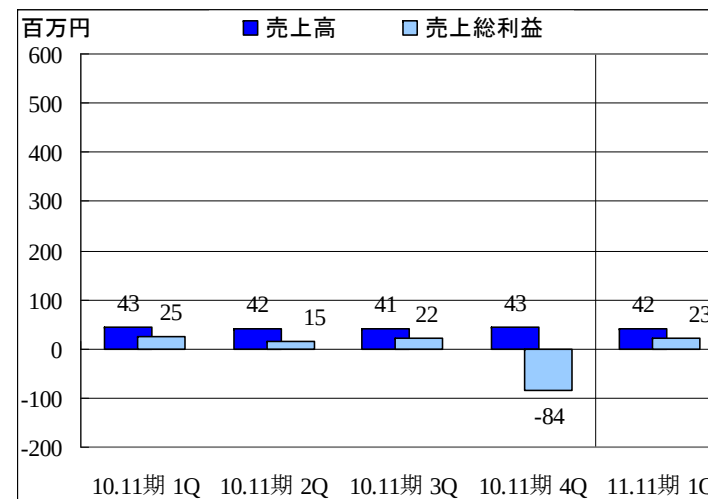
(単位: 百万円)	'10.11期		'11.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	685	3,057	835	3,225
売上総利益	147	649	194	735
営業利益	27	120	23	75

※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
ビル管理	306	305	314	312	315
マンション管理	175	178	181	199	191
計	481	483	495	511	506

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	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	43	170	42	749
売上総利益	25	-20	23	100
営業利益	15	-57	11	62

※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

販管費等の解説

(百万円、%)

	'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		比率
売上高	7,776	100.0	8,010	100.0	4,650	100.0	-3,360	-41.9
売上原価	5,720	73.6	5,718	71.4	3,184	68.5	-2,533	-44.3
売上総利益	2,055	26.4	2,292	28.6	1,465	31.5	-826	-36.1
販管費	772	9.9	611	7.6	741	16.0	129	21.2
営業利益	1,283	16.5	1,680	21.0	723	15.6	-956	-56.9
営業外収益	10	0.1	9	0.1	6	0.1	-2	-30.6
営業外費用	258	3.3	190	2.4	268	5.8	78	41.2
経常利益	1,034	13.3	1,499	18.7	461	9.9	-1,037	-69.2
当期純利益	643	8.3	876	10.9	273	5.9	-602	-68.7
EPS(円)	1,707.8		2,213.3		599.5		-1,613.8	-72.9
ROE(%)	3.1		3.9		1.1		-2.8P	
ROA(%)	0.8		1.4		0.4		-1.0P	
1人当たり経常利益	4		7		2		-5	-70.2

【販管費増減の主な要因】

人件費 +57百万円(+12.6%)
 ・人員増加に伴う給与手当の増加など
 (2010年2月末 198人⇒2011年2月末 211人)

租税公課 +54百万円(+124.7%)
 ・大型物件の仕入等に伴う控除対象外消費税の増加など

支払利息の増加

棚卸資産の仕入に伴う有利子負債の増加、ならびに大型物件取得に伴うアップフロントフィーの発生による

- ・有利子負債平均残高 +10億円(339億円→349億円:+2.9%)
- ・支払利息の増加 +79百万円(前年同期比+42.0%)
(アップフロントフィーを除くと+8.1%)

※期中平均残高は、前期末借入金残高と第1四半期末借入金残高の平均を表示しております。

バランスシート要旨(連結)① ―資産の部―

(百万円)

	2010年 11月末	減少	増加	2011年 2月末
資産合計	62,682	1,272		63,955
現金及び預金	7,127	※1 -1,218		5,908
棚卸資産 (不動産)	37,476	※2 2,941	※2 5,081	39,617
有形固定資産	14,398	32	538	14,905
その他資産	3,679	-155		3,523

現預金の増減(※1)

・棚卸資産の仕入・販売に伴う現預金の増減はほぼゼロであったが、約定返済、配当支払い等により前期末比▲12億円の59億円

棚卸資産の増減(※2)

・仕入が売却を上回ったことにより、前期末比+21億円の396億円

(単位:百万円)		1Q	
増加要因	新規仕入		+4,230
	建築費等		+821
	その他		+29
減少要因	物件売却	▲2,356	
	減価償却	▲44	
	固定資産へ振替等	▲540	
計		▲2,941	5,081

【新規仕入】

Restyling: 2物件
中小型オフィス: 1物件

【物件売却】

中小型オフィス等: 4物件
Restyling: 36戸(7物件)
戸建分譲: 1物件

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 2月末
負債・純資産合計	62,682	1,272		63,955
有利子負債	34,262	6,065	7,409	35,606
有利子負債 (短期)	10,823	※1 2,749	※1 2,687	10,761
有利子負債 (長期)	23,438	※1 3,316	※1 4,722	24,844
その他負債	3,964	-117		3,847
純資産	24,455	46		24,501
自己資本比率	39.0	※2 -0.7		38.3

有利子負債残高 (※1)

新規借入等が物件
売却に伴う返済等
を上回り、前期末比
13億円増加。
なお、新規借入は
全て長期借入金。

短期	増加要因	長期→1年内長期 その他借入(借換等)		2,687
	減少要因	売却返済	▲ 930	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 1,051	
		資金長期化等	▲ 769	
長期	増加要因	新規借入		3,504
		その他借入(借換等)		450
		資金長期化等		769
	減少要因	売却返済	▲ 571	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 59	
		長期→1年内長期	▲ 2,687	
	計		▲ 6,065	7,409

自己資本比率の減少(※2)

・利益剰余金2.7億の積
み上げと配当金2.2億円
の支払いにより、微減
(▲0.7%)の38.3%

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2011年2月期末 棚卸資産残高	39,617
---------------------	--------

想定売上規模	54,595
--------	--------

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	9,425 (13件)	9,253 (3件)	→	11,564	9,571	21,136
マンション	15,996 (15件)	3,466 (4件)	→	20,444	11,069	31,514
戸建	— (—)	347 (—)	→	—	620	620
その他	1,126 (5件)	— (—)	→	1,323	—	1,323
合計	26,549 (33件)	13,068 (8件)		33,333	21,262	54,595

※ 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 1Q	'10.11期 1Q①	'11.11期 1Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	3,338	2,359	※1 -2,318	-4,677
税引前当期純利益	1,034	1,500	441	-1,058
減価償却費	106	87	84	-3
資産及び負債の増減額	3,024	1,024	-2,848	-3,872
その他	-827	-253	3	257
投資活動によるキャッシュフロー	-313	0	-45	-44
固定資産の増減額	-18	-1	-55	-54
投資有価証券の増減額	0	3	0	-3
その他	-294	-2	10	12
財務活動によるキャッシュフロー	-4,833	-2,815	※2 1,144	3,960
社債・借入金の増減額	-4,540	-2,656	1,343	4,000
株式発行による収入	0	0	0	0
配当金支払い	-292	-159	-198	-39
現金・現金同等物の増減額	-1,808	-457	-1,218	-761
現金及び現金同等物の期首残高	7,354	7,890	6,821	-1,069
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	-	-	-	-
期末残高	5,545	7,432	5,602	-1,831

営業活動における

キャッシュフロー ※1

第1四半期は、23億円のマイナスとなった。税引前当期純利益4億円の計上と、棚卸資産の増減などによる▲28億円計上为主要因。

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第1四半期は、11億円のプラスとなった。仕入れの積極展開による借入金の増加＋13億円と配当金支払い▲2億円为主要因。

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 1Q		'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
合計	7,776	100.0	8,010	100.0	4,650	100.0	-3,360	-41.9
不動産流動化事業	4,751	61.1	334	4.2	2,937	63.2	2,602	778.1
不動産開発事業	1,273	16.4	6,048	75.5	84	1.8	-5,964	-98.6
不動産賃貸事業	895	11.5	682	8.5	577	12.4	-104	-15.4
不動産ファンド事業	190	2.5	323	4.0	299	6.4	-24	-7.4
不動産管理事業	751	9.7	685	8.6	835	18.0	149	21.8
オルタナティブ・インベストメント事業	501	6.4	43	0.5	42	0.9	0	-1.5
内部取引	-587	-	-108	-	-126	-	-17	-

売上原価	'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	5,720	73.6	5,718	71.4	3,184	68.5	-2,533	-44.3
不動産流動化事業	3,917	82.4	212	63.6	2,271	77.4	2,059	967.5
不動産開発事業	983	77.2	4,743	78.4	87	104.5	-4,655	-98.1
不動産賃貸事業	365	40.8	277	40.7	261	45.2	-16	-6.0
不動産ファンド事業	7	3.9	20	6.3	12	4.1	-8	-39.4
不動産管理事業	556	74.1	538	78.5	640	76.7	102	19.0
オルタナティブ・インベストメント事業	448	89.5	17	41.0	19	44.7	1	7.4
内部取引	-557	-	-93	-	-109	-	-15	-

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 1Q		'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	2,055	26.4	2,292	28.6	1,465	31.5	-826	-36.1
不動産流動化事業	834	17.6	121	36.4	665	22.6	543	446.8
不動産開発事業	290	22.8	1,305	21.6	-3	-4.5	-1,308	-100.3
不動産賃貸事業	530	59.2	404	59.3	316	54.8	-88	-21.8
不動産ファンド事業	183	96.1	303	93.7	287	95.9	-16	-5.3
不動産管理事業	194	25.9	147	21.5	194	23.3	46	31.9
オルタナティブインベストメント事業	52	10.5	25	59.0	23	55.3	-1	-7.6
内部取引	-30	-	-15	-	-17	-	-2	-

営業利益	'09.11期 1Q		'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,283	16.5	1,680	21.0	723	15.6	-956	-56.9
不動産流動化事業	794	16.7	87	26.1	621	21.1	533	611.5
不動産開発事業	244	19.2	1,274	21.1	-45	-54.4	-1,320	-103.6
不動産賃貸事業	481	53.7	369	54.1	280	48.5	-89	-24.2
不動産ファンド事業	35	18.5	150	46.4	121	40.7	-28	-18.8
不動産管理事業	76	10.1	27	4.0	23	2.9	-3	-13.7
オルタナティブインベストメント事業	39	7.8	15	35.6	11	27.4	-3	-24.1
本社経費等	-386	-	-244	-	-289	-	-45	-

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。