



2008年11月期
第3四半期

トーセイ株式会社(証券コード:8923)

I . 2008年11月期第3四半期業績概要

2008年11月期 第3四半期決算概要(連結)

(百万円、%)

	2007年11月期第3四半期		2008年11月期第3四半期		増減	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		比率
売上高	25,450	100.0	43,799	100.0	18,348	72.1
売上原価	19,910	78.2	27,555	62.9	7,645	38.4
売上総利益	5,539	21.8	16,243	37.1	10,703	193.2
販管費	2,113	8.3	2,606	6.0	492	23.3
営業利益	3,426	13.5	13,637	31.1	10,211	298.0
経常利益	2,705	10.6	12,758	29.1	10,053	371.6
当期純利益	1,556	6.1	7,664	17.5	6,107	392.3
EPS(円)	4,131.40		20,339.50		16,208.10	392.3
ROE(%)	9.8		33.8		23.9	
ROA(%)	2.1		8.7		6.5	
1人当たり経常利益	14		61		46	310.7

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、2008年11月期第3Q末は期中平均従業員数にて算出しており、2007年11月期第3Q末は 期末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)

資料編

(百万円、%)

売上高	2007年11月期第3四半期		2008年11月期第3四半期		増減	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率
合計	25,450	100.0	43,799	100.0	18,348	72.1
不動産流動化事業	11,873	46.7	34,478	78.7	22,604	190.4
不動産開発事業	8,618	33.9	3,468	7.9	-5,149	-59.7
不動産賃貸事業	2,301	9.0	2,579	5.9	277	12.1
不動産ファンド事業	790	3.1	693	1.6	-97	-12.3
不動産管理事業	2,003	7.9	2,308	5.3	304	15.2
オルタナティブ・インベストメント事業	224	0.9	660	1.5	436	195.0
内部取引	-361	-	-389	-	-28	-

売上原価	2007年11月期第3四半期		2008年11月期第3四半期		増減	
	(連結)	売上原価率	(連結)	売上原価率		増減率
合計	19,910	78.2	27,555	62.9	7,645	38.4
不動産流動化事業	9,835	82.8	21,416	62.1	11,581	117.8
不動産開発事業	7,540	87.5	3,124	90.1	-4,416	-58.6
不動産賃貸事業	1,169	50.8	1,158	44.9	-10	-0.9
不動産ファンド事業	23	2.9	0	0.0	-22	-99.6
不動産管理事業	1,613	80.5	1,794	77.7	180	11.2
オルタナティブ・インベストメント事業	34	15.2	408	61.9	374	1090.3
内部取引	-306	-	-347	-	-41	-

セグメント別業績概要(2)売上総利益・営業利益(連結)

資料編

(百万円、%)

売上総利益	2007年11月期第3四半期		2008年11月期第3四半期		増減	
	(連結)	売上総利益率	(連結)	売上総利益率		増減率
合計	5,539	21.8	16,243	37.1	10,703	193.2
不動産流動化事業	2,038	17.2	13,061	37.9	11,023	540.9
不動産開発事業	1,077	12.5	344	9.9	-732	-68.0
不動産賃貸事業	1,131	49.2	1,420	55.1	288	25.5
不動産ファンド事業	767	97.1	693	100.0	-74	-9.7
不動産管理事業	389	19.4	513	22.3	123	31.8
オルタナティブ・インベストメント事業	189	84.4	251	38.1	62	32.8
内部取引	-55	-	-41	-	13	-

営業利益	2007年11月期第3四半期		2008年11月期第3四半期		増減	
	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率		増減率
合計	3,426	13.5	13,637	31.1	10,211	298.0
不動産流動化事業	1,910	16.1	12,884	37.4	10,973	574.2
不動産開発事業	900	10.4	122	3.5	-778	-86.4
不動産賃貸事業	1,047	45.5	1,274	49.4	227	21.7
不動産ファンド事業	484	61.3	279	40.3	-205	-42.3
不動産管理事業	99	4.9	158	6.9	59	60.0
オルタナティブ・インベストメント事業	137	61.2	180	27.2	43	31.4
本社経費等	-1,153	-	-1,262	-	-108	-

バランスシート要旨(連結-1)

(百万円)

	2007年 11月末	減少	増加	2008年 5月末	減少	増加	2008年 8月末
資産合計	86,922	+3,698		90,621	-1,754		88,866
現金及び預金	5,181	+7,931		13,113	※1 -4,314		8,798
棚卸資産 (不動産)	62,905	-22,220	+20,997	61,683	※2 -2,843	※2 +5,212	64,051
固定資産(不動産)	13,420	-478	+37	12,979	-14	0	12,965
その他資産	5,414	-2,569		2,845	+205		3,050
(内ファンド関連 出資金)	(31)	-		(31)	(-5)		(26)

現金及び預金の減少(※1)

【減少額】

物件仕入	31億円	新規借入・預り敷金保証金	27億円
建築費支払・手形返済	29億円	建築資金借入	5億円
物件売却による返済・約定返済	18億円	物件売却	25億円
中間納税	22億円		

【増加額】

現在の棚卸資産の増加(※2)

・第3Qは、物件仕入4件、約31億円、販売5件、約25億円、その他開発物件の建築費等約18億円の発生等により、中間期より23億円増加し、8月末で640億円。

バランスシート要旨(連結-2)

(百万円)

	2007年 11月末	減少	増加	2008年 5月末	減少	増加	2008年 8月末
負債・純資産合計	86,922	+3,698		90,621	-1,754		88,866
有利子負債	59,690	-32,277	+25,236	52,649	-4,556	+5,179	53,273
有利子負債 (短期)	45,587	-23,929	※1 +7,576	29,234	※2 -2,601	※1 +2,286	28,918
有利子負債 (長期)	14,103	※1 -8,348	+17,660	23,415	※1 -1,954	※2 +2,893	24,354
その他負債	7,979	+3,683		11,662	※3 -2,146		9,516
純資産	19,252	+7,056		26,308	-231		26,077
自己資本比率	22.1			29.0			※4 29.3

有利子負債の増減(※1、※2)

・第3Qは、増加額51億円のうち長期借入金から1年以内長期借入金への振替額19億円及び短期から長期への借り換え7億円を除くと25億円。この内訳は、仕入れによる新規借入20億円、建築費の借入5億円によるもの。減少額45億円は振替19億円及び借り換え額7億円を除くと18億円。これは物件売却14億円および約定返済4億円によるもの。

その他負債の減少(※3)

・中間納税22億円による負債の減少。

自己資本比率の上昇(※4)

・前期末と比較し、有利子負債の圧縮により7.2P上昇。

※1は、長期から1年以内長期借入金及び1年以内返済予定社債への振替額7,894百万円(第1Q 2,188百万円、第2Q 3,771百万円、第3Q 1,934百万円)を含めて表示しています。

※ 有利子負債には、社債(274百万円、3Q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8月期末棚卸資産残高				想定売上規模	82,581
実績	64,051	低価法適用後 (想定)	59,353		

棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	棚卸資産		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	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	27,141 (38件)	19,652 (10件)	24,334	19,472	25,983	35,778	61,762
マンション	5,713 (12件)	10,278 (10件)	5,473	8,968	6,433	12,771	19,205
戸建	- (-)	- (-)	-	-	-	-	-
その他	1,176 (8件)	89 (1件)	1,030	73	1,536	78	1,614
合計	34,030 (58件)	30,021 (21件)	30,838	28,514	33,952	48,629	82,581

※ 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。

※ 棚卸資産の低価法適用は、平成20年11月末を予定しており、上記低価法適用後棚卸資産想定額は8月末の棚卸資産より今期末に見込んでいる評価損4,698百万円を減額したものです。

キャッシュフロー計算書要旨

	2007年 11月期 第3四半期	2008年 11月期 第3四半期	増減
営業活動によるキャッシュフロー	-24,321	※1 9,540	33,861
税引前当期純利益	2,715	12,943	10,227
減価償却費	310	336	26
資産及び負債の増減額	-22,639	99	22,738
その他	-4,707	-3,839	868
投資活動によるキャッシュフロー	-458	1,321	1,779
固定資産の増減額	-107	※2 490	598
投資有価証券の増減額	131	3	-127
その他	-482	※3 826	1,308
財務活動によるキャッシュフロー	22,582	-7,244	-29,826
借入金等の増減額	23,107	※4 -6,417	-29,524
株式発行による収入	0	0	0
配当金支払額	-524	-826	-301
現金・現金同等物の増減額	-2,197	3,617	5,814
現金及び現金同等物の期首残高	6,484	5,181	-1,303
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	-5	-	5
現金及び現金同等物第3四半期末残高	4,281	8,798	4,517

(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、慎重に仕入を行い、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です。

※3には差入敷金保証金の増額848百万円が含まれています。

財務活動によるキャッシュフロー ※4

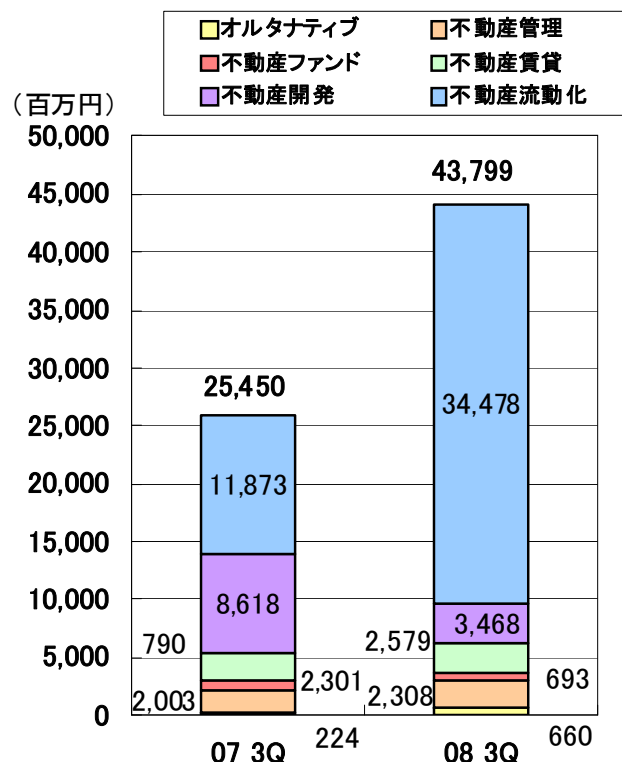
※4 借入金等の増減額には以下の金額が含まれています。

短期借入金の増減額
-1,625百万円
長期借入金の増減額
-4,768百万円

セグメント別売上高構成比(連結)

不動産流動化事業が売上高、利益共に大きく牽引

➤セグメント別売上高(連結)



- 不動産流動化事業の大型物件が売上、利益共に大きく牽引
- その他の事業では、不動産開発事業以外はいずれも堅調に推移

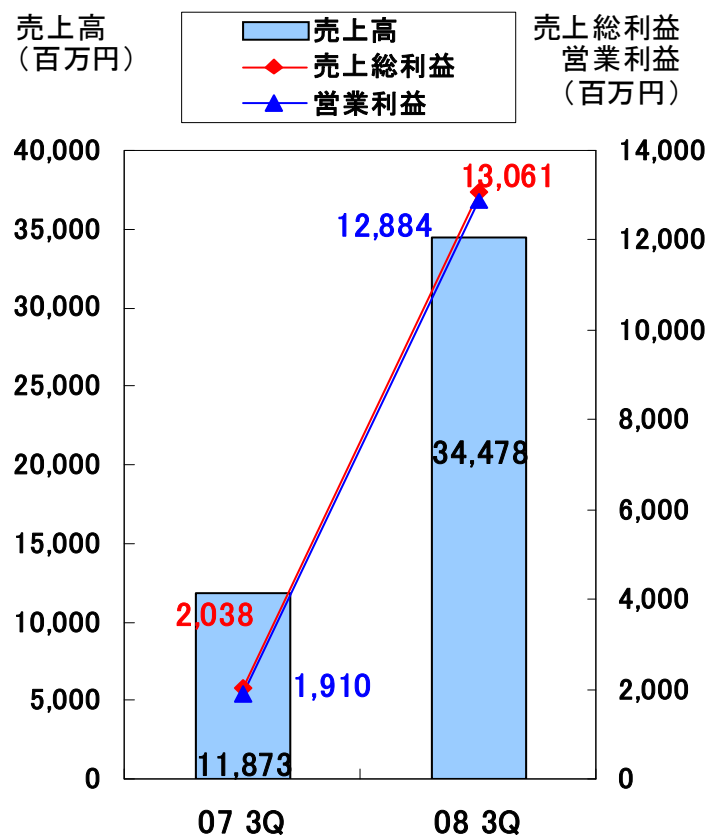
売上高	2007年11月期第3四半期		2008年11月期第3四半期	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比
合計	25,450	100.0	43,799	100.0
不動産流動化事業	11,873	46.7	34,478	78.7
不動産開発事業	8,618	33.9	3,468	7.9
不動産賃貸事業	2,301	9.0	2,579	5.9
不動産ファンド事業	790	3.1	693	1.6
不動産管理事業	2,003	7.9	2,308	5.3
オルタナティブ・インベストメント事業	224	0.9	660	1.5
内部取引	-361	-	-389	-

※売上高合計は各事業の内部売上高を差し引いた数値です。
各セグメントの売上高は、内部売上高を含んでおります。

不動産流動化事業

第3四半期の販売は件数ベースで計画通り進捗するも 物件価格の下落圧力は高まる

不動産流動化事業 売上高・利益



不動産流動化事業を取り巻く環境

- 不動産投資市場は、世界的な信用収縮の影響による不動産の流動化の低下により物件価格の下落が進展

第3Qまでの累計販売実績

- 銀座ウォールビル、富沢町洋和ビル、TSI箱崎ビル(以上、中央区)、湯島1丁目ビル(文京区)、芝センタービル(港区)等の大中型物件販売により、売上高、売上総利益が伸長

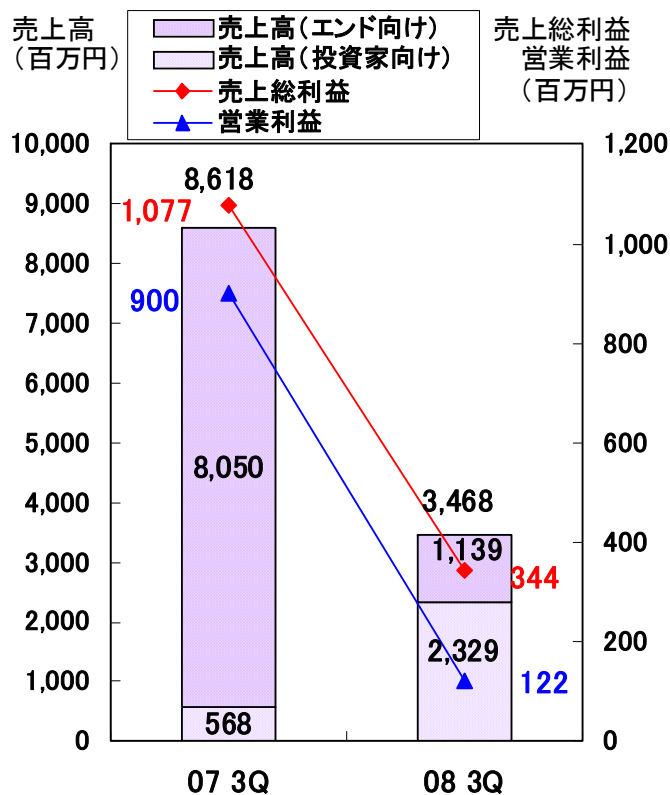
(百万円、%)

		オフィス・商業	空ビル	マンション	その他	計
トーセイ	売上高	25,384	1,625	1,317	255	28,583
	売上総利益	12,205	20	73	9	12,309
	売上総利益率	48.1%	1.3%	5.6%	3.8%	43.1%
ペガサス	売上高	4,270	-	1,625	-	5,895
	売上総利益	590	-	161	-	752
	売上総利益率	13.8%	-	10.0%	-	12.8%
合計	売上高	29,654	1,625	2,942	255	34,478
	売上総利益	12,795	20	235	9	13,061
	売上総利益率	43.1%	1.3%	8.0%	3.8%	37.9%
	物件数	8件	4件	6件	2件	20件

不動産開発事業

分譲マンションは一部住戸を来期販売予定へ変更

不動産開発事業 売上高・利益



不動産開発事業の概況

分譲マンションは市況の低迷に伴い販売価格を抑え早期完売を目指す

オフィスビル開発用地を中心に仕入を実施

第3Qまでの累計販売実績

(投資家向け販売物件)

THEパームス赤羽(北区)、THEパームス秋葉原(千代田区)、THEパームス三田(港区)

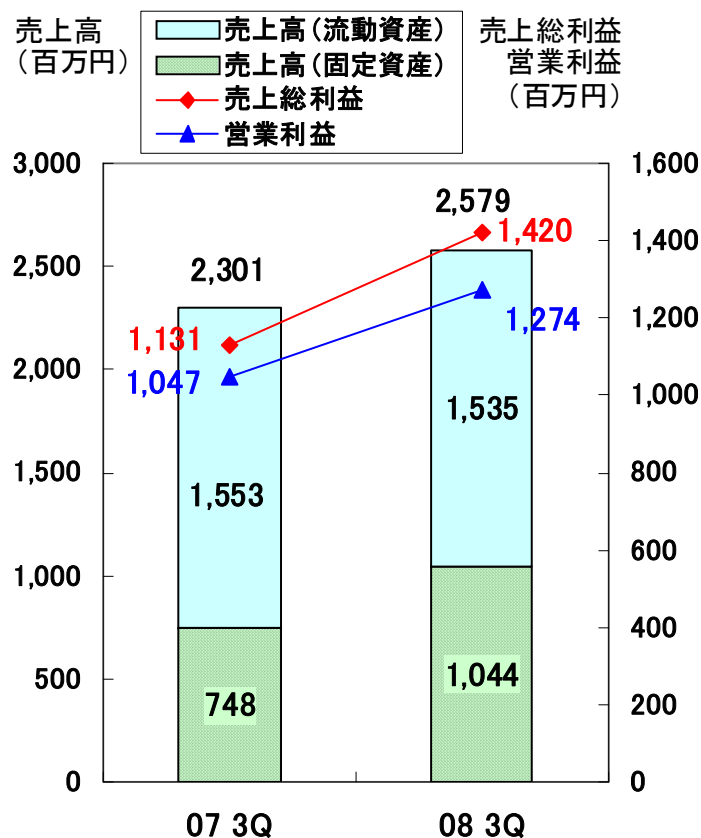
第3Qまでの累計仕入実績

日本橋本石町土地(中央区)、蒲田5丁目土地(大田区)、小石川2丁目土地(文京区)等の大中型案件取得

不動産賃貸事業

THEパームス日本橋横山町にドッグランをオープンするなど 賃貸物件の多様な稼働率向上策を展開

不動産賃貸事業 売上高・利益



不動産賃貸事業の概況

総物件数: 56棟 (前期末比-11棟)

- ・ 流動資産: 35棟 (前期末比-9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

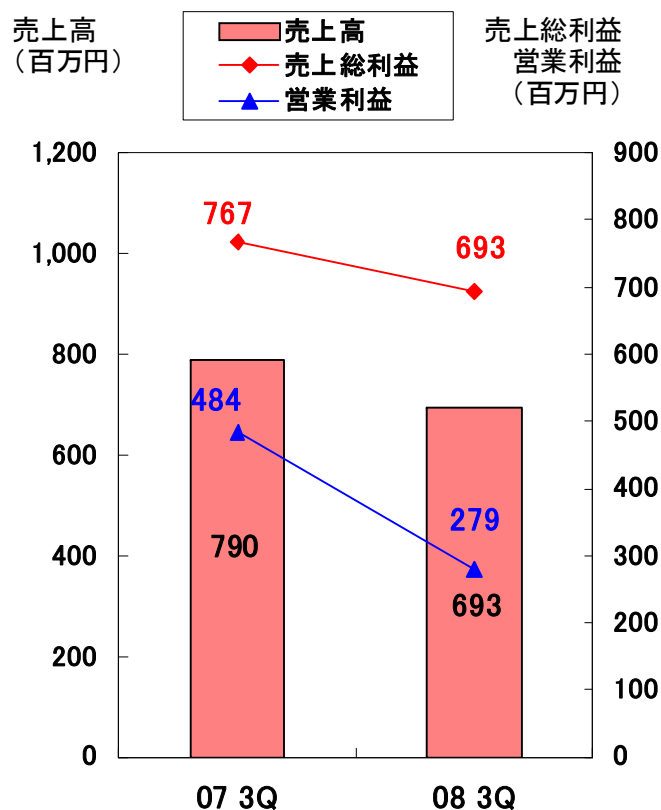
※物件数は第3Q末における賃貸物件を表示

※売上高は、以下の内部売上高を含みます。
(07年11月期第3Q 27百万円、08年11月期第3Q 30百万円)

不動産ファンド事業

当社グループにおいて投資運用業等の必要許認可を取得
AM受託資産の伸長に伴いAMフィーは順調に増加

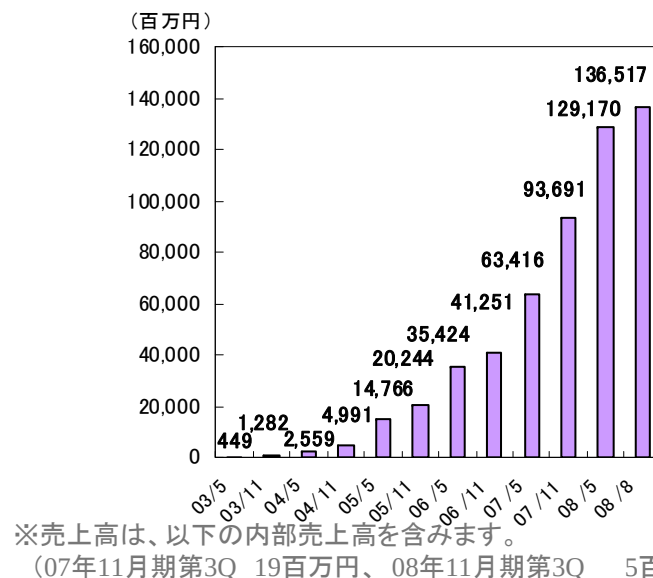
不動産ファンド事業 売上高・利益



不動産ファンド事業の概況

AM受託資産残高の拡大に伴い、アセットマネジメント
フィーが堅調に推移、安定収益源の確保に寄与

AM受託資産残高の推移

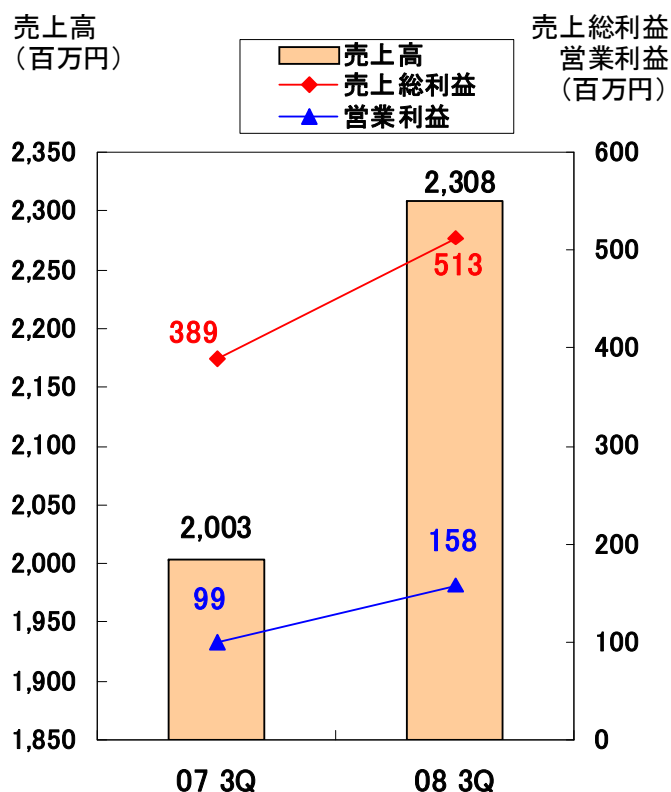


※ 08年中間期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは総資産残高を表示。
※ AM受託資産残高は、ペガサス・キャピタルを除いて表示しております。

不動産管理事業

大型案件により売上高は伸長 原価の低減につとめ、利益も伸長

➤不動産管理事業 売上高・利益



◆主な管理実績

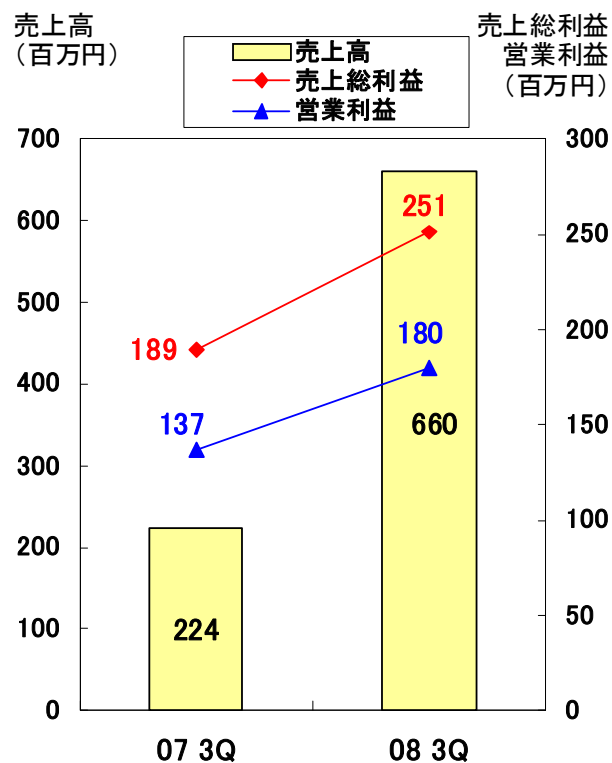
- 管理棟数 471棟 (前期末比+33棟)
- オフィス他 314棟 (前期末比+14棟)
- マンション 157棟 (前期末比+19棟)
- 管理棟数の増加に加え、大型案件により売上高が伸長
- 原価の低減につとめ、売上総利益、営業利益ともに伸長

※売上高は、以下の内部売上高を含みます。
(07年11月期第3Q 314百万円、08年11月期第3Q 353百万円)

オルタナティブインベストメント事業

取得案件の商品化及び販売活動に注力

➤オルタナティブインベストメント事業 売上高・利益



◆主な実績

・保有資産の付加価値を高め売却を行う

- 2007年9月にM&Aにより取得した会社が保有する不動産の付加価値(リーシング・不動産管理の効率化等)を高め売却を行う

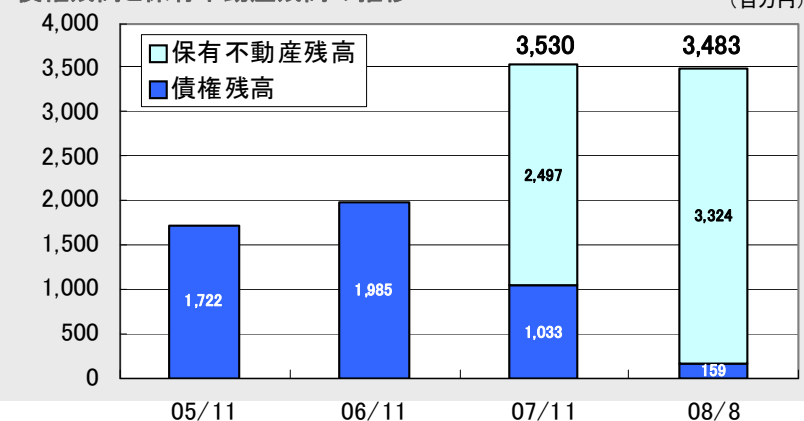
・債権の購入(「不動産担保付き債権+無担保債権」バルク取得等)

- 新規に2件購入(111百万円)

・事業計画どおり代物弁済により不動産を取得

- 3件で1,091百万円

債権残高と保有不動産残高の推移



2008年11月期の業績予想推移

	当初計画 (1月11日発表)		中間時見込 (7月10日発表) A		第3Q時見込 (9月30日発表) B		(百万円、%) 増減 (B-A)	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率
売上高	56,872	100.0	53,776	100.0	50,114	100.0	-3,661	-6.8
不動産流動化事業	41,181	72.4	39,935	74.3	38,217	76.3	-1,717	-4.3
不動産開発事業	6,925	12.2	5,349	9.9	3,878	7.7	-1,470	-27.5
不動産賃貸事業	3,187	5.6	3,413	6.3	3,466	6.9	52	1.5
不動産ファンド事業	1,211	2.1	831	1.5	868	1.7	36	4.4
不動産管理事業	2,778	4.9	2,778	5.2	3,054	6.1	276	10.0
オルタナティブ・インベストメント事業	1,994	3.5	1,873	3.5	1,117	2.2	-755	-40.3
内部取引	-405	-	-405	-	-488	-	-83	-
営業利益	13,843	24.3	12,643	23.5	8,315	16.6	-4,328	-34.2
不動産流動化事業	13,224	32.1	12,608	31.6	9,167	24.0	-3,440	-27.3
不動産開発事業	500	7.2	-297	-5.6	-1,517	-39.1	-1,220	410.4
不動産賃貸事業	1,594	50.0	1,762	51.6	1,720	49.6	-41	-2.4
不動産ファンド事業	814	67.3	233	28.0	234	27.0	1	0.4
不動産管理事業	186	6.7	186	6.7	199	6.5	12	6.8
オルタナティブ・インベストメント事業	357	17.9	234	12.5	118	10.6	-116	-49.7
本社経費等	-2,834	-	-2,084	-	-1,606	-	477	-22.9
営業外損益	-1,753	-3.1	-1,555	-2.9	-1,282	-2.6	272	-17.5
経常利益	12,090	21.3	11,088	20.6	7,033	14.0	-4,055	-36.6
特別損益	123	0.2	127	0.2	-45	-0.1	-172	-135.6
法人税及び住民税	5,479	9.6	4,648	8.6	2,911	5.8	-1,737	-37.4
当期純利益	6,733	11.8	6,567	12.2	4,076	8.1	-2,490	-37.9

棚卸資産の低価法適用により、
含み損を一掃し、財務健全性を
高めるとともに次なる投資への
体制整備を行う

不動産流動化事業

- ・当期販売予定物件の販売価格・時期の見直し
- ・棚卸資産の低価法早期適用を見据えた売上原価の増加

不動産開発事業

- ・当期販売予定分譲物件の販売時期見直し
- ・開発中の物件に対する棚卸資産の低価法早期適用を見据えた売上原価の増加

オルタナティブ・インベストメント事業

- ・当期販売予定物件の販売予定価格・販売時期の見直し
- ・棚卸資産の低価法早期適用を見据えた売上原価の増加

本社経費等

- ・広告宣伝費等販管費計画見直し

固定資産の減損適用

- ・固定資産の減損適用により特別損失を計上。

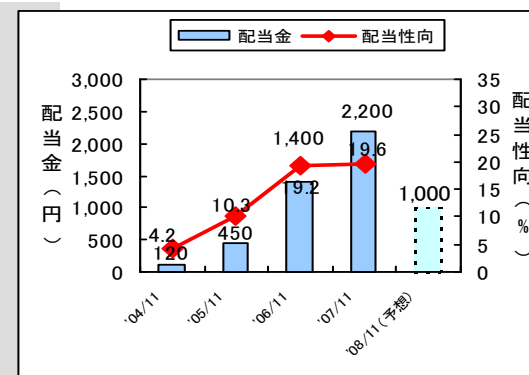
当期末の配当予想について

期末配当予想の修正

- 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おこないつつも、連結純利益20%の配当性向を原則とし、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の中、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、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が不可欠と判断し、当期配当予想を前回見込み3,500円から1,000円へ引き下げることにしました。
- 今回の修正は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。

	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 (予想)
1株当たりの 配当金(円)	120.00	450.00	1,400.00	2,200.00	1,000.00
配当性向 (%)	4.2 (単体)	10.3 (単体)	19.2 (単体)	19.6 (単体)	

※ 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。



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。