



2010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)

2010年11月期第3四半期(3ヶ月間)トピックス

全 社

- 経常利益は、通期予想2,211百万円に対して、3Qまで累計2,338百万円を計上
- 新たに4物件を取得(売上想定規模90億円)。今期累計の仕入は14物件に(売上想定規模182億円)

流動化

- Restyling案件において、12戸を戸別に売却し、3物件を新規に取得(今期Restyling仕入累計8棟)
- 大型物件「ヒルトップ横濱根岸」を仕入 (7月売買契約、9月引渡)

開 発

- オフィスビル「神田トーセイビル」を、事業法人に売却引渡
- 分譲マンション「THEパームス三鷹 レジェーロ」工事に着手。
- 中央区月島に、新たに分譲マンション開発用地を取得(8月引渡)。

ファンド

- 出口戦略を実行する一方で、新規案件を獲得しアセットマネジメント受託資産等残高は2,329億円※に増加

財 務

- 売却と仕入の併行で総資産は微増、利益計上により自己資本比率は第2四半期末比0.2pアップの42.1%
- 新規物件取得時の資金調達(借入)も順調
⇒ シンジケートローンで40億円を調達(アレンジャー:三菱東京UFJ銀行、コ・アレンジャー:横浜銀行、9月)

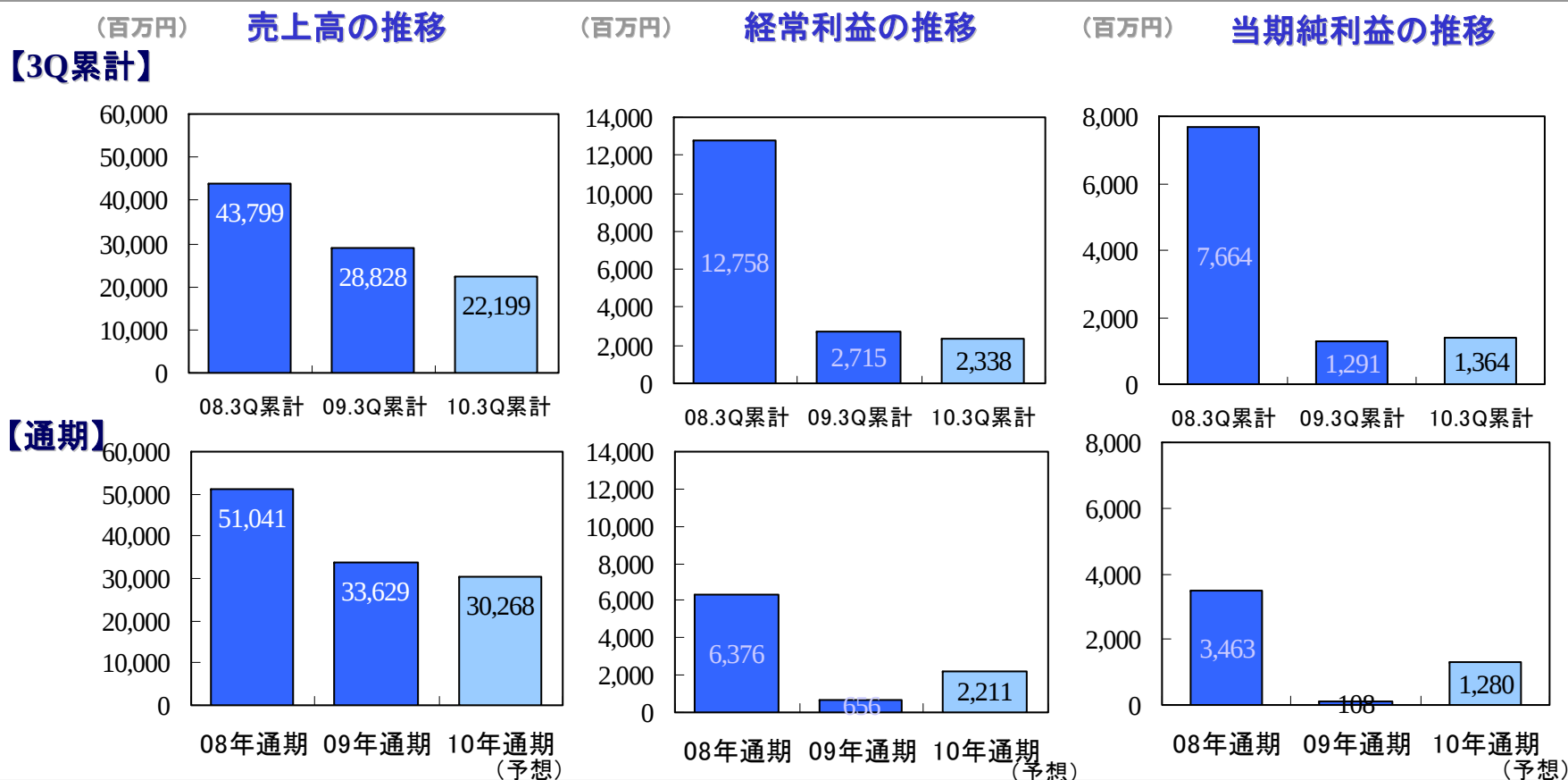
※にはコンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります

2010年11月期 第3四半期 連結決算概要

	'08.11期 3Q(累計)		'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		増減		'10.11期 3Q	
		構成比		構成比		構成比		増減率	(3ヶ月)	構成比
売上高	43,799	100.0	28,828	100.0	22,199	100.0	-6,628	-23.0	6,073	100.0
売上原価	27,555	62.9	23,393	81.1	17,277	77.8	-6,115	-26.1	4,474	73.7
売上総利益	16,243	37.1	5,434	18.9	4,921	22.2	-513	-9.4	1,599	26.3
販管費	2,606	6.0	2,018	7.0	1,985	8.9	-33	-1.6	691	11.4
営業利益	13,637	31.1	3,416	11.9	2,936	13.2	-480	-14.1	907	14.9
経常利益	12,758	29.1	2,715	9.4	2,338	10.5	-377	-13.9	699	11.5
当期純利益	7,664	17.5	1,291	4.5	1,364	6.1	73	5.7	415	6.8
EPS(円)	20,339.49		3,427.52		3,214.56		-212.96	-6.2		
ROE(%)	33.8		5.8		5.7		-0.1P			
ROA(%)	8.7		1.8		2.2		0.4P			
1人当たり経常利益	56		13		11		-2	-13.7		

2010年11月期 第3四半期(累計)連結決算概要 ー売上・利益項目ー

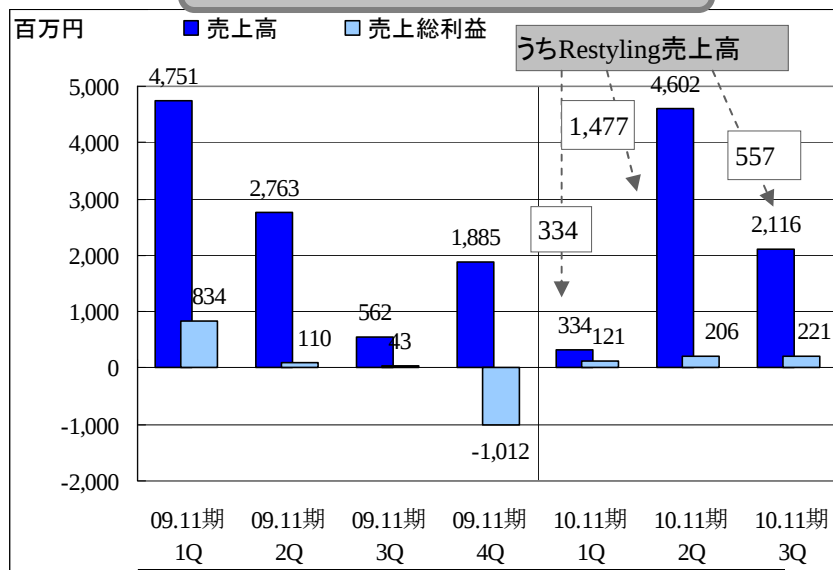
中型のオフィス・レジデンシャルを事業法人・J-REIT等に販売したほか、
個人富裕層向けに小型物件の販売も進み
連結業績(累計)は通期見込に対して順調に進捗



不動産流動化事業

3Q販売：中小型物件3物件(当期累計9物件)と、Restyling12戸(当期累計51戸)
3Q仕入：Restyling案件を3物件を取得(そのほか、3物件を契約)

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	8,077	9,962	7,053	7,835
売上総利益	987	-24	549	469
営業利益	880	-164	440	321

※上記売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。

【'09.11期】1Q:232百万円、2Q:68百万円、3Q:15百万円、4Q:1,095百万円
 【'10.11期】2Q:333百万円、3Q:114百万円(主に、中・大型オフィスビル)

■ 主な販売物件



折本ビルⅡ



上落合ビル

■ 主な仕入物件

ヒルトップ横濱根岸(Restyling)



279戸全室が空室となったJR東海の旧社宅につきJ-REITと売買契約締結。取得資金はシンジケートローン方式により調達(取得時期:9月17日(4Q))



目黒三田マンション
(Restyling)

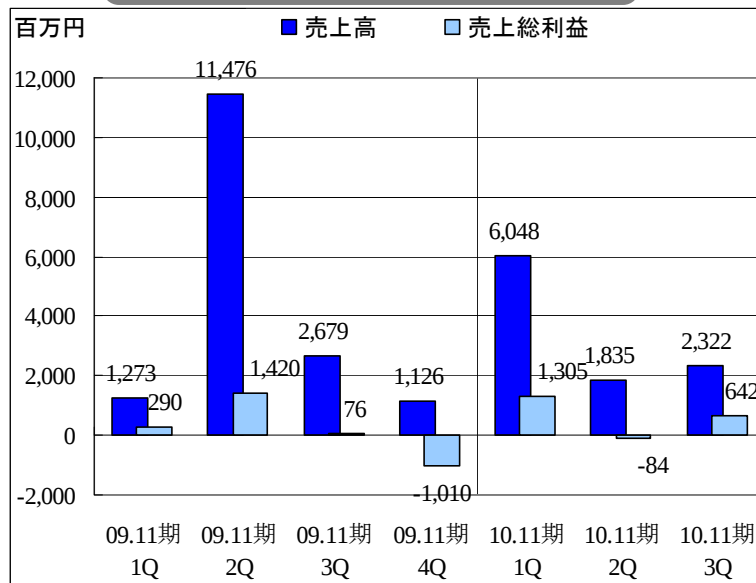


クローバー六本木
(Restyling)

不動産開発事業

3Q販売: 「神田トーセイビル」を含む2物件(当期累計7物件)
3Q仕入: 分譲マンション用地1物件取得(そのほか、1物件を契約)
新規開発等: 取得済用地にて分譲マンションの工事に着手

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	15,429	16,556	10,206	13,918
売上総利益	1,786	776	1,863	1,966
営業利益	1,673	635	1,772	1,829

※上記売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。

【'09.11期】2Q: 240百万円、4Q: 1,085百万円

【'10.11期】2Q: 173百万円、3Q: 100百万円(主に、中・大型オフィスビル)

■主な販売物件



■新規仕入物件



■新規分譲マンション案件

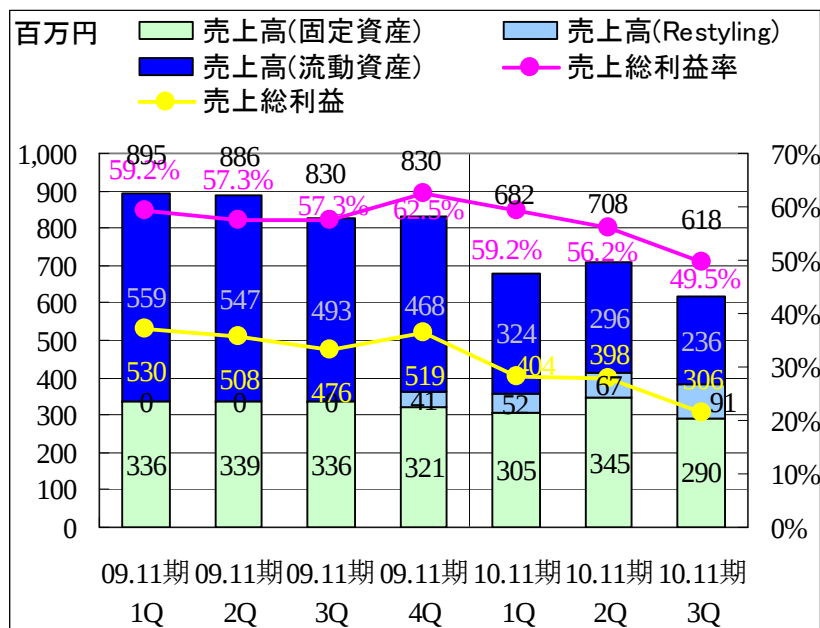


サステナブル度調査全国都市で2位の三鷹市に開発
 3LDK(70㎡台)中心のファミリータイプマンション(42戸)
 不動産開発・再生事業におけるエコフレンドリーな仕様・設備等の
 メニュー(呼称: "ECOPAL")から、当該物件にはカーシェアリング、
 レンタサイクル、屋上菜園等を設置予定

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、Restyling案件仕入推進は、安定的収入増加と資産入替に寄与

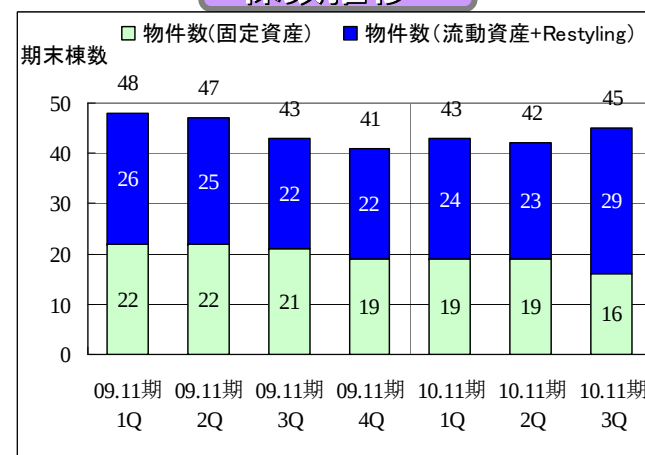
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'09.11期		'10.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	2,612	3,443	2,009	2,827
売上総利益	1,514	2,033	1,110	1,455
営業利益	1,387	1,872	1,011	1,300

※売上高は、内部売上高を含みます。

棟数推移



・Restyling案件の賃貸収入は準固定資産的に機能
(空室は売却するため、高稼働率を維持)
→ポートフォリオを見直し、固定資産から下記の3物件を流動資産に振替

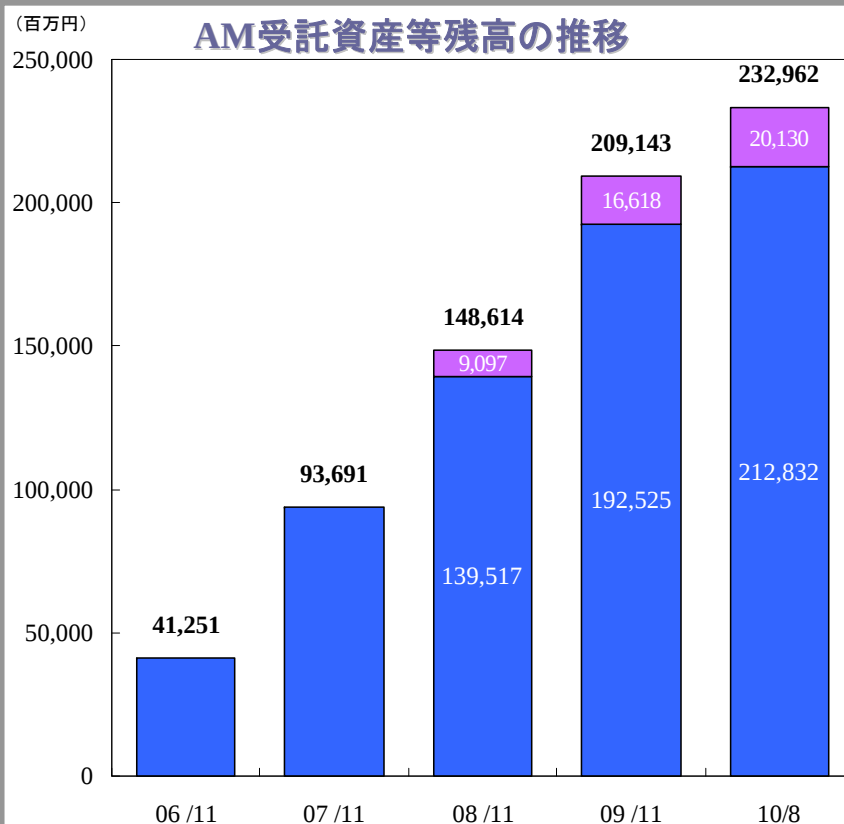


不動産ファンド事業

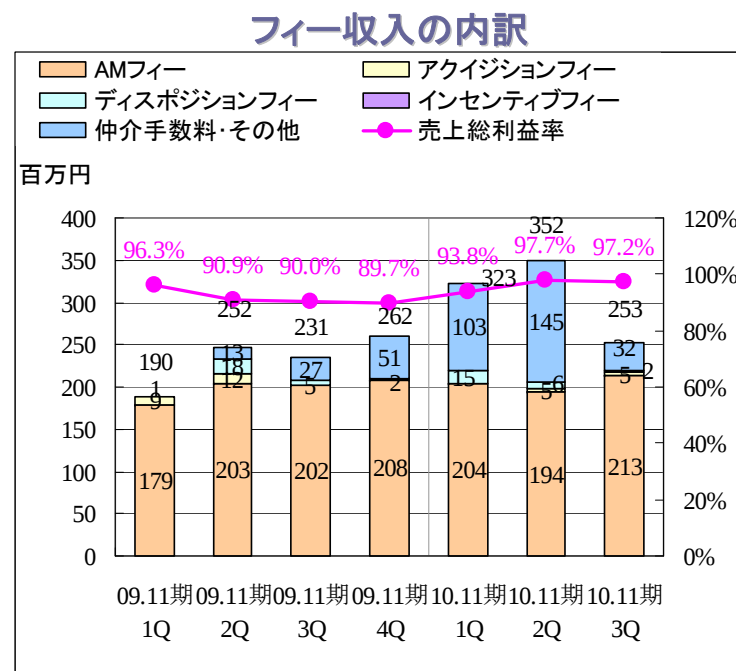
AUM増加要因: リプレイス案件の獲得等(3Q:400億円、当期累計:684億円)

AUM減少要因: 出口戦略の実行等(3Q:197億円、当期累計:445億円)

収益面では、一時的に仲介手数料等が減少したものの、期中AMフィーは増加



※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

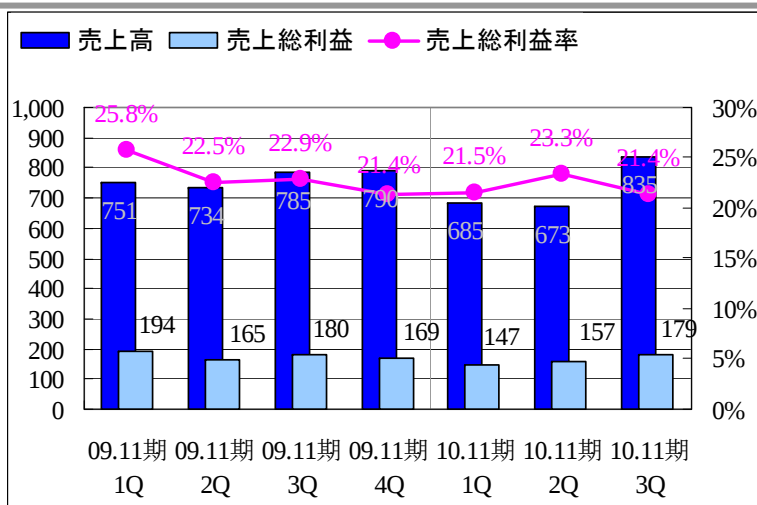


(単位:百万円)	'09.11期		'10.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	674	937	929	1,170
売上総利益	621	856	894	1,105
営業利益	203	309	422	401

※売上高は、内部売上高を含みます。

不動産管理事業

スポット収入・工事収入の獲得で、
売上高・売上総利益は第2Q比増加



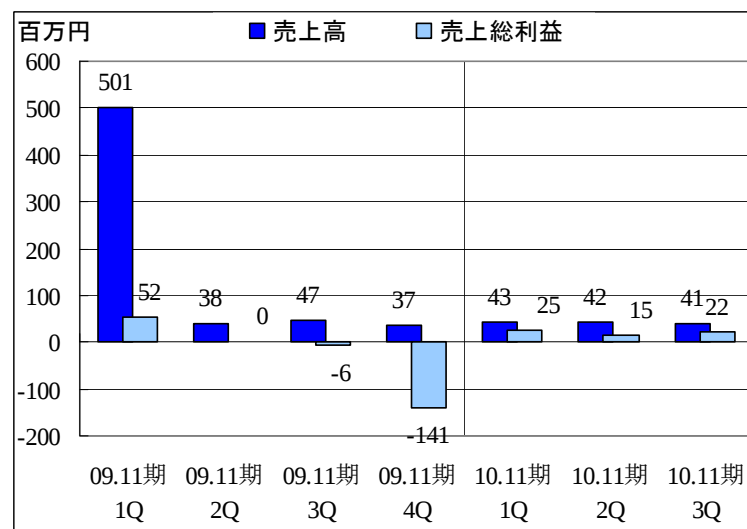
(単位:百万円)	'09.11期		'10.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	2,271	3,061	2,194	3,114
売上総利益	541	710	484	697
営業利益	188	238	97	185

※売上高は、内部売上高を含みます。

(単位:棟)	09.1Q	09.2Q	09.3Q	09.4Q	10.1Q	10.2Q	10.3Q
ビル管理	303	302	300	291	306	305	314
マンション管理	167	172	174	180	175	178	181
計	470	474	474	471	481	483	495

オルタナティブインベストメント事業

保有不動産のリーシング活動等に注力



(単位:百万円)	'09.11期		'10.11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	586	624	127	1,841
売上総利益	45	-95	64	114
営業利益	6	-144	36	70

※売上高は、内部売上高を含みます。

※上記売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。

【'09.11期】2Q:24百万円、3Q:34百万円、4Q:160百万円、
【'10.11期】2Q:7百万円

販管費等の解説

(百万円、%)

	'08.11期 3Q		'09.11期 3Q		'10.11期 3Q		増減		'10.11期 3Q	
		構成比		構成比		構成比		比率	(3ヶ月)	構成比
売上高	43,799	100.0	28,828	100.0	22,199	100.0	-6,628	-23.0	6,073	100.0
売上原価	27,555	62.9	23,393	81.1	17,277	77.8	-6,115	-26.1	4,474	73.7
売上総利益	16,243	37.1	5,434	18.9	4,921	22.2	-513	-9.4	1,599	26.3
販管費	2,606	6.0	2,018	7.0	1,985	8.9	-33	-1.6	691	11.4
営業利益	13,637	31.1	3,416	11.9	2,936	13.2	-480	-14.1	907	14.9
営業外収益	63	0.1	33	0.1	24	0.1	-8	-25.4	8	0.1
営業外費用	941	2.2	733	2.5	622	2.8	-111	-15.2	217	3.6
経常利益	12,758	29.1	2,715	9.4	2,338	10.5	-377	-13.9	699	11.5
当期純利益	7,664	17.5	1,291	4.5	1,364	6.1	73	5.7	415	6.8
EPS(円)	20,339.49		3,427.52		3,214.56		-212.96	-6.2		
ROE(%)	33.8		5.8		5.7		-0.1P			
ROA(%)	8.7		1.8		2.2		0.4P			
1人当たり経常利益	56		13		11		-2	-17.7		

【販管費増減の主な要因】

人件費 +1百万円(+0.1%)
・概ね前年同期並み

広告宣伝費 -67百万円(-16.6%)
・看板広告等の削減

その他一般管理費 +33百万円(+5.5%)
・仕入拡大に伴う登録免許税増加等(新規取得物件の抵当権設定)

支払利息の減少

棚卸資産の売却により有利子負債を返済したことによる

- ・有利子負債平均残高 -88億円(420億円→331億円:-21.1%)
- ・支払利息の減少 -110百万円(-15.6%)

※期中平均残高は、前期末借入金残高と第3四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 ー資産の部ー

(百万円)

	2009年 11月末	減少	増加	2010年 5月末	減少	増加	2010年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	62,235	-2,563		59,671	697		60,368	-1,866	
現金及び預金	7,890	2,534		10,424	※1 -561		9,863	1,973	
棚卸資産 (不動産)	37,363	※2 11,362	※2 7,142	33,142	※2 3,625	※2 7,223	36,740	14,988	14,365
有形固定資産	12,812	68	8	12,752	※3 2,488	20	10,284	2,556	28
その他資産	4,169	-818		3,350	129		3,479	-689	

現預金の増加(※1)

・主に、物件の売却進捗と新規仕入推進等により、第2Q末比微減(▲5億円)の98億円

棚卸資産の増減(※2)

・仕入が売却を上回ったことと、固定資産からの振替で、第2Q末比+36億円

(単位:百万円)		～2Q(6ヶ月)		3Q(3ヶ月)	
増加要因	新規仕入		+5,165		+4,011
	建築費等		+1,976		+761
	固定資産より振替				+2,450
減少要因	物件売却	▲10,749		▲3,359	
	低価法	▲515		▲215	
	減価償却等	▲98		▲51	

固定資産の減少(※3)

・主に、棚卸資産に3物件を振替えたことにより▲24億円の102億円
(Restyling案件の仕入進展にともないポートフォリオの見直しを行ったことによる)

バランスシート要旨(連結)② ー負債・純資産の部ー

(百万円)

	2009年 11月末	減少	増加	2010年 5月末	減少	増加	2010年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
負債・純資産合計	62,235	-2,563		59,671	697		60,368	-1,866	
有利子負債	35,292	14,491	9,613	30,413	11,410	11,911	30,914	25,902	21,525
有利子負債 (短期)	16,184	※1 5,939	※1 5,194	15,439	※1 5,186	※1 3,705	13,958	11,125	8,899
有利子負債 (長期)	19,107	※1 8,552	※1 4,419	14,973	※1 6,224	※1 8,206	16,956	14,777	12,625
その他負債	4,689	-413		4,275	-219		4,056	-632	
純資産	22,253	2,728		24,982	※2 415		25,397	3,143	
自己資本比率	35.7	6.2		41.9	0.2		※3 42.1	6.4	

有利子負債残高 (※1)

新規借入等が売却
返済等を上回り、
第2Q末比
5億円増加

(単位:百万円)			～2Q(6ヶ月)	3Q(3ヶ月)
短期	増加要因	長期→1年内長期		+5,194
	減少要因	売却返済	▲4,180	▲488
		その他返済(借換・約定等)	▲1,561	▲1,797
		資金長期化等	▲197	▲2,900
長期	増加要因	新規借入		+4,222
		その他借入(借換等)		+2,200
		資金長期化等		+197
	減少要因	売却返済	▲3,316	▲1,512
		その他返済(借換・約定等)	▲41	▲1,007
		長期→1年内長期	▲5,194	▲3,705

純資産の増加 (※2)

・主に利益の計
上により、第
2Q末比4億円
増加

自己資本比率の 上昇(※3)

・主に利益剰余
金の積上げに
より0.2P上昇
の42.1%

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2010年8月期末
棚卸資産残高

36,740

想定売上規模

49,621

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	11,740 (15件)	14,384 (6件)	14,329	15,022	29,351
マンション	7,631 (12件)	2,311 (4件)	10,168	9,049	19,218
戸建	— (—)	252 (1件)	—	601	601
その他	420 (5件)	— (—)	450	—	450
合計	19,792 (32件)	16,947 (11件)	24,948	24,673	49,621

※ 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)

	'08.11期 3Q (累計)	'09.11期 3Q① (累計)	'10.11期 3Q② (累計)	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	9,540	12,283※1	4,523	-7,760
税引前当期純利益	12,943	2,351	2,335	-15
減価償却費	336	314	271	-43
資産及び負債の増減額	183	12,755	1,993	-10,762
その他	-3,924	-3,137	-76	3,063
投資活動によるキャッシュフロー	1,321	-154	41	195
固定資産の増減額	490	-41	-23	18
投資有価証券の増減額	3	0	3	2
その他	826	-113	61	174
財務活動によるキャッシュフロー	-7,244	-11,684※2	-2,611	9,073
社債・借入金の増減額	-6,417	-11,308	-4,377	6,931
株式発行による収入	0	0	1,965	1,965
配当金支払い	-826	-376	-198	177
その他	0	0	-1	-1
現金・現金同等物の増減額	3,617	444	1,953	1,508
現金及び現金同等物の期首残高	5,181	7,354	7,890	536
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	-	-	-	-
期末残高	8,798	7,798	9,843	2,044

営業活動における キャッシュフロー ※1

第3四半期累計営業キャッシュフローは、税引前当期純利益23億円の計上と、棚卸資産等の資産・負債の増減による+19億円計上の結果、+45億円

財務活動による キャッシュフロー ※2

第3四半期累計財務キャッシュフローは、物件の販売が仕入れを上回ったことによる借入金の減少(▲43億円)があった一方で、株式発行によるキャッシュフロー+19億円を得た結果、▲26億円の支払いとなった。

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	'08.11期 3Q(累計)		'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		増減		'10.11期 3Q	
		構成比		構成比		構成比		増減率	(3ヶ月)	構成比
合計	43,799	100.0	28,828	100.0	22,199	100.0	-6,628	-23.0	6,073	100.0
不動産流動化事業	34,478	78.7	8,077	28.0	7,053	31.8	-1,023	-12.7	2,116	34.8
不動産開発事業	3,468	7.9	15,429	53.5	10,206	46.0	-5,223	-33.9	2,322	38.2
不動産賃貸事業	2,579	5.9	2,612	9.1	2,009	9.1	-602	-23.1	618	10.2
不動産ファンド事業	693	1.6	674	2.3	929	4.2	254	37.8	253	4.2
不動産管理事業	2,308	5.3	2,271	7.9	2,194	9.9	-76	-3.4	835	13.8
オルタナティブ・インベストメント事業	660	1.5	586	2.0	127	0.6	-459	-78.3	41	0.7
内部取引	-389	-	-823	-	-321	-	502	-	-114	-

売上原価	'08.11期 3Q(累計)		'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		増減		'10.11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	27,555	62.9	23,393	81.1	17,277	77.8	-6,115	-26.1	4,474	73.7
不動産流動化事業	21,416	62.1	7,089	87.8	6,503	92.2	-585	-8.3	1,895	89.5
不動産開発事業	3,124	90.1	13,642	88.4	8,343	81.7	-5,299	-38.8	1,679	72.3
不動産賃貸事業	1,158	44.9	1,098	42.0	899	44.7	-198	-18.1	311	50.4
不動産ファンド事業	0	0.0	53	7.9	35	3.8	-17	-33.4	7	2.8
不動産管理事業	1,794	77.7	1,729	76.2	1,709	77.9	-20	-1.2	655	78.5
オルタナティブ・インベストメント事業	408	61.9	540	92.2	63	49.5	-477	-88.3	18	45.4
内部取引	-347	-	-761	-	-276	-	484	-	-93	-

セグメント別業績概要(連結)② ―売上総利益・営業利益―

資料編

(百万円、%)

売上総利益	'08.11期 3Q(累計)		'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		増減		'10.11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	16,243	37.1	5,434	18.9	4,921	22.2	-513	-9.4	1,599	26.3
不動産流動化事業	13,061	37.9	987	12.2	549	7.8	-438	-44.4	221	10.5
不動産開発事業	344	9.9	1,786	11.6	1,863	18.3	76	4.3	642	27.7
不動産賃貸事業	1,420	55.1	1,514	58.0	1,110	55.3	-403	-26.7	306	49.6
不動産ファンド事業	693	100.0	621	92.1	894	96.2	272	43.9	246	97.2
不動産管理事業	513	22.3	541	23.8	484	22.1	-56	-10.4	179	21.5
オルタナティブ・インベストメント事業	251	38.1	45	7.8	64	50.5	18	40.4	22	54.6
内部取引	-41	-	-62	-	-45	-	17	-	-20	-

営業利益	'08.11期 3Q(累計)		'09.11期 3Q(累計)		'10.11期 3Q(累計)		増減		'10.11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	13,637	31.1	3,416	11.9	2,936	13.2	-480	-14.1	907	14.9
不動産流動化事業	12,884	37.4	880	10.9	440	6.2	-440	-50.0	188	8.9
不動産開発事業	122	3.5	1,673	10.8	1,772	17.4	99	5.9	613	26.4
不動産賃貸事業	1,274	49.4	1,387	53.1	1,011	50.3	-375	-27.1	276	44.7
不動産ファンド事業	279	40.3	203	30.1	422	45.4	219	107.7	97	38.5
不動産管理事業	158	6.9	188	8.3	97	4.4	-91	-48.5	41	4.9
オルタナティブ・インベストメント事業	180	27.2	6	1.1	36	28.5	29	465.7	13	32.9
本社経費等	-1,262	-	-923	-	-844	-	78	-	-323	-

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。