



# 2014年11月期 事業戦略説明会

平成26年2月27日

## トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード：8923  
シンガポール証券取引所 証券コード：S2D

# INDEX

- **I. 2014年11月期の環境認識と事業展開** **—P3**  
～中期経営計画「Next Stage 2014」の進捗と今期計画について～

**<資料編>**

- **II. 2013年11月期の実績** **—P21**

# I .2014年11月期の環境認識と事業展開～ 中期経営計画「Next Stage 2014」の進捗と 今期計画について～

## シンガポール証券取引所メインボードに上場

- 目的 金融、不動産におけるアジアの国際金融センターであるシンガポール市場で上場することにより、アジアにおける当社のプレゼンスを高め、世界の不動産投資家に向けてトーセイグループと東京の不動産の魅力を訴求する。  
海外からの投資資金を東京に誘致し、不動産マーケットの活性化に貢献する。

■上場日 2013年3月27日

■上場市場 シンガポール証券取引所メインボード（証券コードS2D）

日本企業のSGX上場は2000年以来13年ぶり、不動産業界では初。



上場セレモニーの様相

## シンガポール証券取引所における資金調達

### ■シンガポール証券取引所における新株式発行

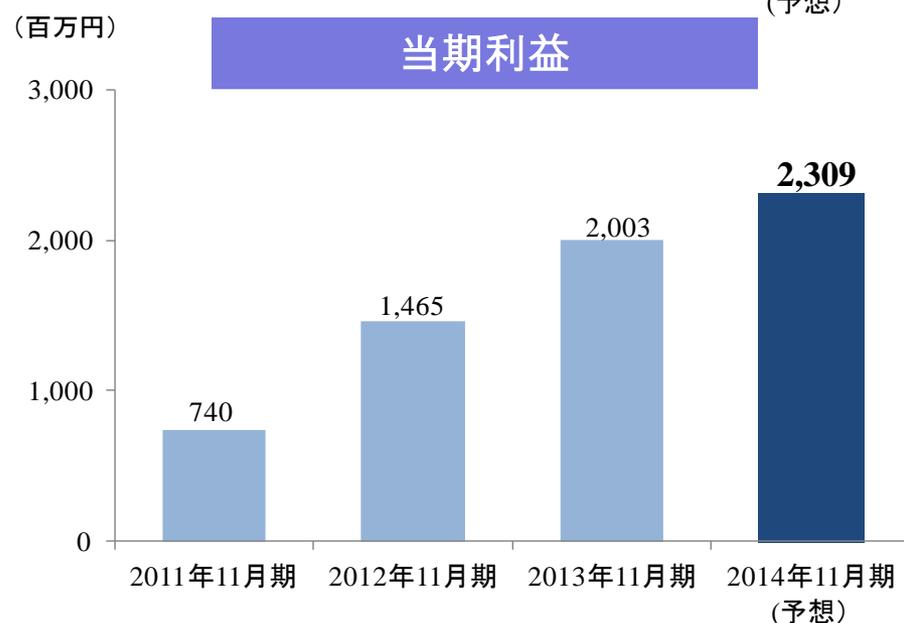
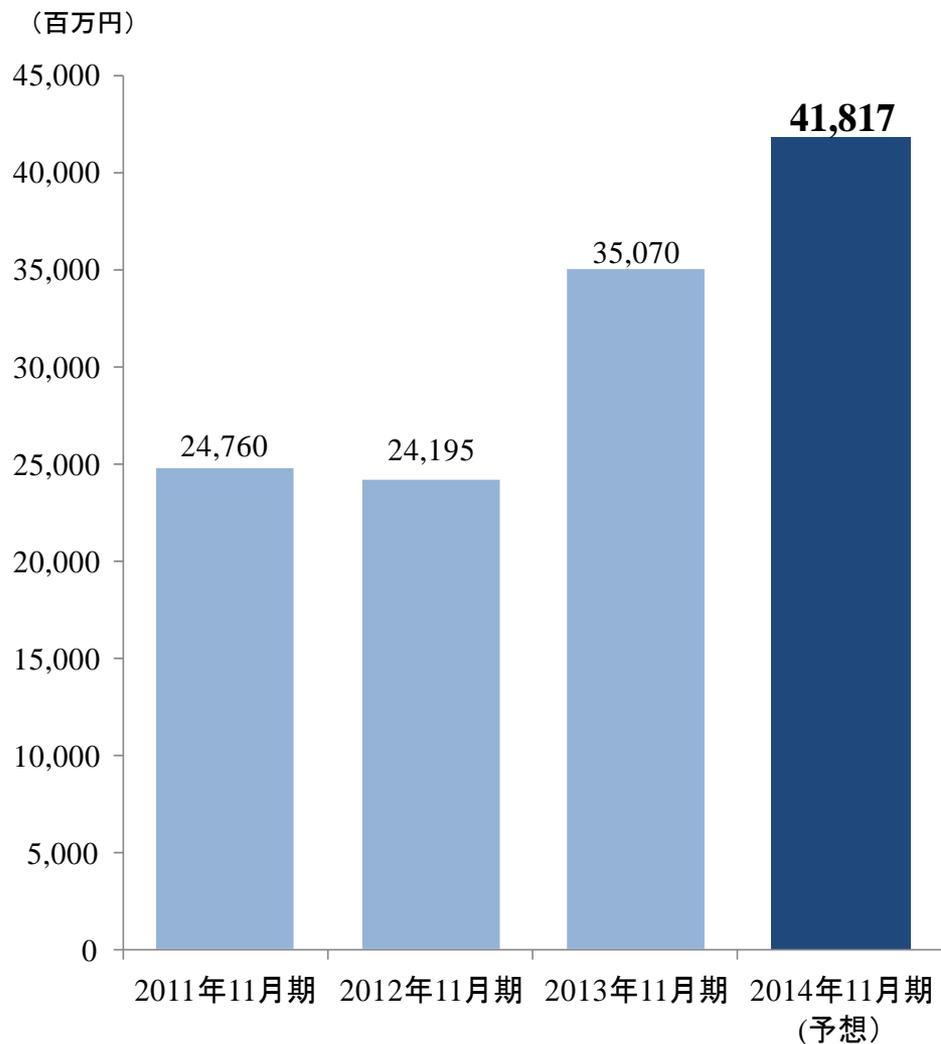
SGX上場3か月経過後から実施可能な新株式発行について、平成25年7月9日に決議し、7月26日よりSGXにおいて当社普通株式の流通を開始。発行株式数と調達額は以下の通り。

- ・新株式発行 260万株
- ・調達額 19億33百万円
- ・累計使用額 11億77百万円
- ・残額 7億55百万円  
(2013年11月末時点)

【使用状況】

セグメント	使用額
不動産流動化事業	3億 60百万円
不動産開発事業	4億 6百万円
不動産ファンド・コンサルティング事業	4億 10百万円
累計使用額	11億77百万円

### 売上高



# 2014年11月期の業績予想 -セグメント概要-

(百万円)

	2012年11月期		2013年11月期①		2014年11月期(予想)②		増減(②-①)	
		構成比		構成比	(1/14予想)	構成比		増減率
<b>売上高</b>	24,195	100.0	35,070	100.0	41,817	100.0	6,747	19.2
不動産流動化事業	5,980	24.7	11,098	31.6	26,611	63.6	15,513	139.8
不動産開発事業	11,259	46.5	16,347	46.6	7,419	17.7	-8,928	-54.6
不動産賃貸事業	2,510	10.4	2,703	7.7	3,274	7.8	571	21.1
不動産ファンド・コンサルティング事業	799	3.3	1,419	4.0	1,092	2.6	-327	-23.1
不動産管理事業	3,500	14.5	3,541	10.1	3,750	9.0	208	5.9
オルタナティブ・インベストメント事業	844	3.5	440	1.3	204	0.5	-235	-53.6
内部取引	-698	-	-481	-	-535	-	-54	-
<b>売上総利益</b>	6,113	25.3	7,311	20.8	9,831	23.5	2,520	34.5
不動産流動化事業	624	10.4	1,646	14.8	4,539	※17.1	2,892	175.7
不動産開発事業	2,422	21.5	1,878	11.5	1,287	※17.4	-591	-31.5
不動産賃貸事業	1,481	59.0	1,671	61.8	2,028	61.9	357	21.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	738	92.3	1,248	88.0	1,021	93.5	-227	-18.2
不動産管理事業	812	23.2	850	24.0	909	24.2	59	7.0
オルタナティブ・インベストメント事業	119	14.2	101	23.1	122	60.2	21	21.0
本社経費等	-84	-	-86	-	-78	-	8	-
<b>営業利益</b>	2,856	11.8	3,909	11.1	4,618	11.0	708	18.1
不動産流動化事業	273	4.6	1,398	12.6	3,216	12.1	1,818	130.0
不動産開発事業	2,197	19.5	1,447	8.9	493	6.7	-953	-65.9
不動産賃貸事業	1,340	53.4	1,590	58.8	1,953	59.6	362	22.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	181	22.7	669	47.2	305	28.0	-364	-54.4
不動産管理事業	-11	-0.3	122	3.5	156	4.2	34	27.9
オルタナティブ・インベストメント事業	82	9.8	73	16.6	59	28.9	-13	-19.1
本社経費等	-1,207	-	-1,392	-	-1,566	-	-174	-
金融収益・費用(純額)	-638	-	-692	-	-818	-	-125	18.2
<b>税引前四半期利益・当期利益</b>	2,218	9.2	3,217	9.2	3,800	9.1	583	18.1
法人所得税	753	-	1,213	-	1,491	-	277	22.8
<b>四半期利益・当期利益</b>	1,465	6.1	2,003	5.7	2,309	5.5	305	15.3

※ 流動化・開発事業の売上総利益

2014年11月期より、流動化・開発事業に係る販売経費の計上区分を「売上原価」から「販売費及び一般管理費」へ変更いたします。

は売上総利益率及び営業利益率

## 基本方針

### 【1】既存6事業の拡充と成長

主力3事業である不動産流動化、開発、ファンド・コンサルティング事業の強化

### 【2】グローバルなフィールドへの進出

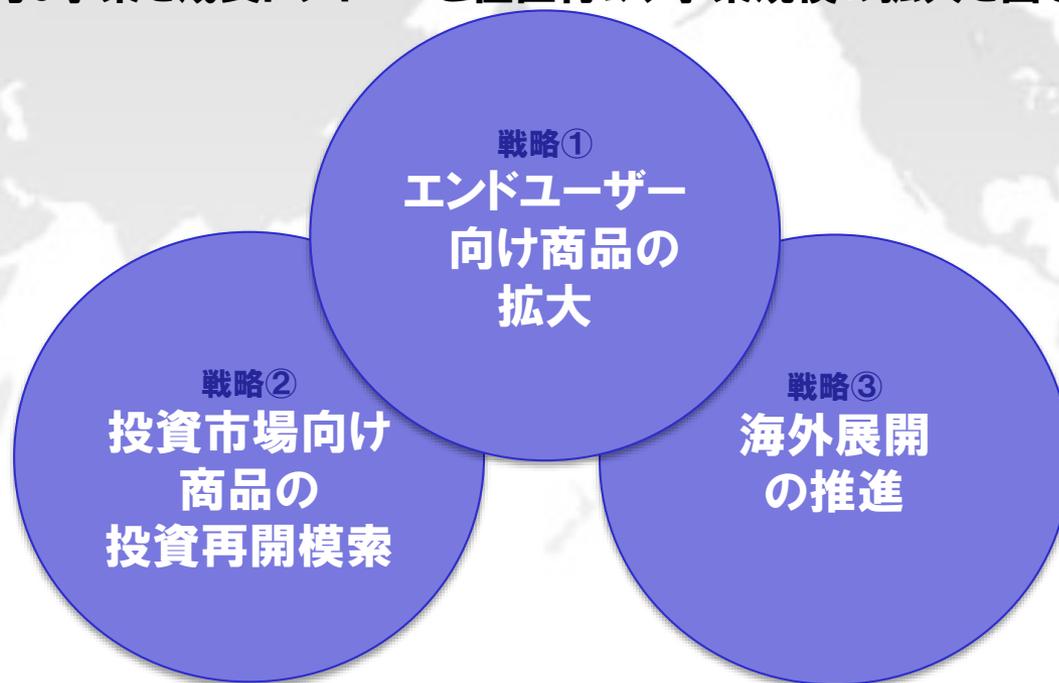
グローバル展開の橋頭保を築き、海外事業のポートフォリオ化

### 【3】経営インフラストラクチャーの革新

人材育成および戦略実行にふさわしい組織・インフラの構築

## 基本戦略と注力テーマ

主力3事業を成長ドライバーと位置付け、事業規模の拡大を図る



## Next Stage 2014 2/3力年経過の達成状況

- ◆エンドユーザー向けビジネスの売上高は、2年間で約1.5倍へ拡大
- ◆投資市場向け商品の販売および投資は2012年秋以降の市況回復を追い風に急拡大

2011年11月期末  
(前中計の最終年度末)

2012年11月期－2013年11月期  
(中計2力年経過の達成状況)

—戦略①—  
エンドユーザー  
向け商品拡大

- 売上高(分譲販売合計)  
97億円
- 分譲マンション、戸建
  - ・分譲マンション 2棟 65戸販売
  - ・戸建 3PJ 12棟販売
- Restyling
  - ・13物件 204戸販売

- 売上高(分譲販売合計)  
134億円(12年) / 141億円(13年)
- 分譲マンション、戸建
  - ・分譲マンション 7棟 268戸販売(154戸 / 114戸)
  - ・戸建 11PJ 102棟販売(24戸 / 78戸)
- Restyling
  - ・12物件 195戸販売(106戸 / 89戸)

—戦略②—  
投資市場向け  
商品の投資  
再開模索

- 売上高(収益物件合計)  
56億円
- 1棟売買  
【販売】収益オフィス・レジ 11物件
- 【取得】収益オフィス 1物件

- 売上高(収益物件合計)  
37億円(12年) / 133億円(13年)
- 1棟売買  
【販売】収益オフィス・レジ等 17物件(5物件 / 12物件)  
開発オフィス 2物件(1物件 / 1物件)
- 【取得】収益オフィス・レジ等 46物件(17物件 / 29物件)

—戦略③—  
グローバル展開

- アジアへの展開を検討
  - ・シンガポール現地法人設立準備
  - ・アジアマーケット視察等

- グローバル展開の実行
  - ・Tosei Singapore 現地法人: 初の海外赴任者派遣
  - ・NAI・トセイ・JAPAN: 台湾不動産投資ツアー
  - ・シンガポール証券取引所(SGX)上場

## 2014年11月期の取り組み

- ◆ 建築費高騰や増税の影響等を注視し、エンドユーザー向け商品の中でも、戸建住宅開発に注力
- ◆ 郊外型から都心型までエリア特性や顧客ニーズにマッチした商品を企画開発、販売する

## 2014年マーケット概観

### ➤ 建築費

労務費の高騰で、特にマンション建築費が高騰

### ➤ 首都圏新築分譲マンション市場

2013年の供給戸数は56,000戸の見込み  
(前年45,000戸)

### ➤ 首都圏戸建市場

2013年着工数は前年同期を上回る水準で推移  
(52,161戸)

## 2014年11月期ミッション

➤ 分譲マンション、戸建用地取得を推進

➤ 郊外型大型戸建開発や都心型3階建など、戸建メニューを拡充

—戦略①—  
エンドユーザー  
向け商品拡大



パームスコート初台



パームスコート赤羽



パームスコート小石川

## 2014年11月期の取り組み

- ◆ 中大型の収益不動産の取得、再生を推進し、あらゆる売却戦略に対応する
- ◆ 海外インフラを活用し、日本の不動産投資に海外マネーを誘致する

### 2014年マーケット概観

### 2014年11月期ミッション

—戦略②—  
投資市場向け  
商品の投資  
再開模索

#### ➤ アベノミクス

・景況感の回復により不動産投資市場の回復が鮮明に

#### ➤ 上場企業不動産取引

・J-REITや海外投資家等による取得が寄与  
・2013年上期取引額は19,540億円  
(金融危機前の水準)

#### ➤ J-REITの物件取得

・2013年の物件取得額は11月末時点で2兆円に達し、2012年年間累計(1兆円)の2倍へ

➤ 郊外型駅前有効立地の収益物件取得を推進  
(過去事例:下総中山、茅ヶ崎商業ビル)

➤ 新ファンド組成に向けた候補物件の取得

➤ 中古再生Value Up手法の標準化

➤ 物流不動産投資のマーケティング

—戦略③—  
グローバル展開

#### ➤ 海外投資家の日本不動産投資再開

・アベノミクス期待の中、世界的な不動産投資マーケットの相対比較で日本不動産が再評価され、投資が活性化  
(安定的NOI、高いイールドギャップ、円安)

➤ グローバルインフラの活用と収益化  
(シンガポール現地法人、NAITーセイ)

➤ 個人富裕層の投資不動産購入  
コンサルや新ファンド組成に向けた海外投資家誘致

## ①2014年11月期の年間仕入目標

- ◆次期中計につながる、さらなる成長に向けた収益の源泉を確保
- ◆好調なJ-REITなどを見据え、商品拡充に向けて中大型物件の取得を推進
- ◆豊富な情報量、相対取引、あらゆる販売戦略を武器に目標達成を目指す

2013年11月期  
約320億円  
(売上想定)

2014年11月期  
約500億円  
(売上想定)

1.5倍へ  
拡大

開発事業  
約120億円

流動化事業  
約200億円

開発用地等  
約200億円  
【アセットサイズ】  
20億円超オフィス・分譲マンション  
1億以上戸建PJ

中古収益不動産  
約300億円  
【アセットサイズ】  
5～10億台収益ビル・マンション  
20億～50億収益ビル・マンション

中期

短期・  
一部長期

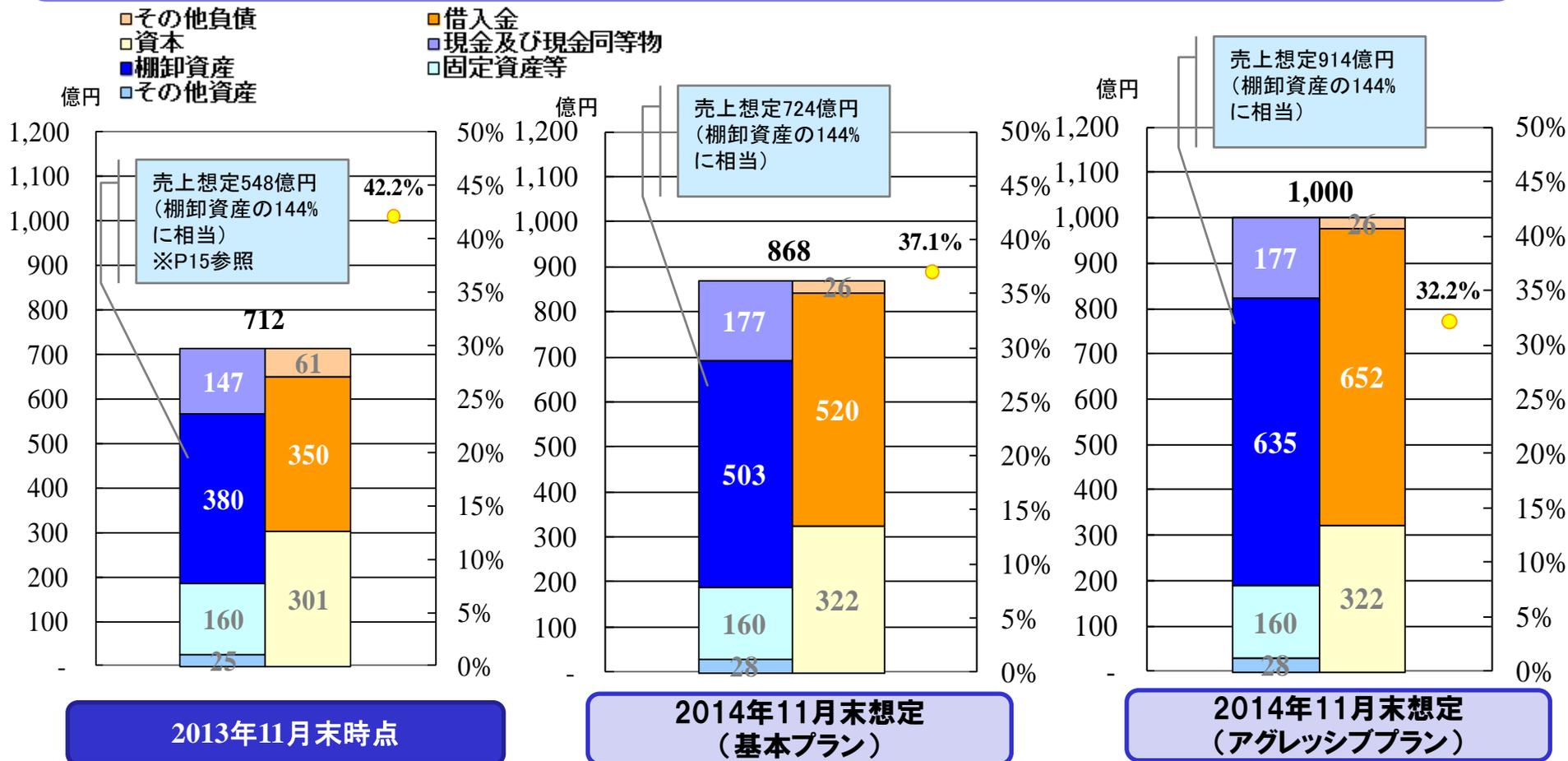
- ・戸建事業強化
- ・オフィス開発再開
- ・開発型ファンド視野

- ・棚卸資産回転率向上
- ・新ファンド組成に向けた候補物件確保
- ・物流マーケティング開始
- ・優良アセット保有 (ストックビジネス強化)

# 2014年11月期 ミッション | 仕入拡大

## ② バランスシート シミュレーション

- ◆ 2014年11月期は仕入目標 500億円(売上想定)の達成を目指すとともに棚卸資産の販売に注力していく。自己資本比率30%台まで投資を加速する
- ◆ 中長期的には総資産1,000億円を視野に入れ、仕入を拡大していく



## ① 開発メニューの拡充

### ▶ ロングライフ対応型住宅の企画開発 [THEパームスコート白楽 総戸数16戸 平成26年春竣工予定]



子育てファミリー期、高齢者世帯期に活躍する「マルチクローゼット」は、車いす生活など介護が必要になった際、エレベーター設置スペースへ変更が可能。

### ▶ 戸建住宅の付加価値創出 スカイバルコニー [パームスコート世田谷岡本 総戸数40戸 分譲中]

パームスコート世田谷岡本では屋上を有効活用したスカイバルコニー設置プランを用意。

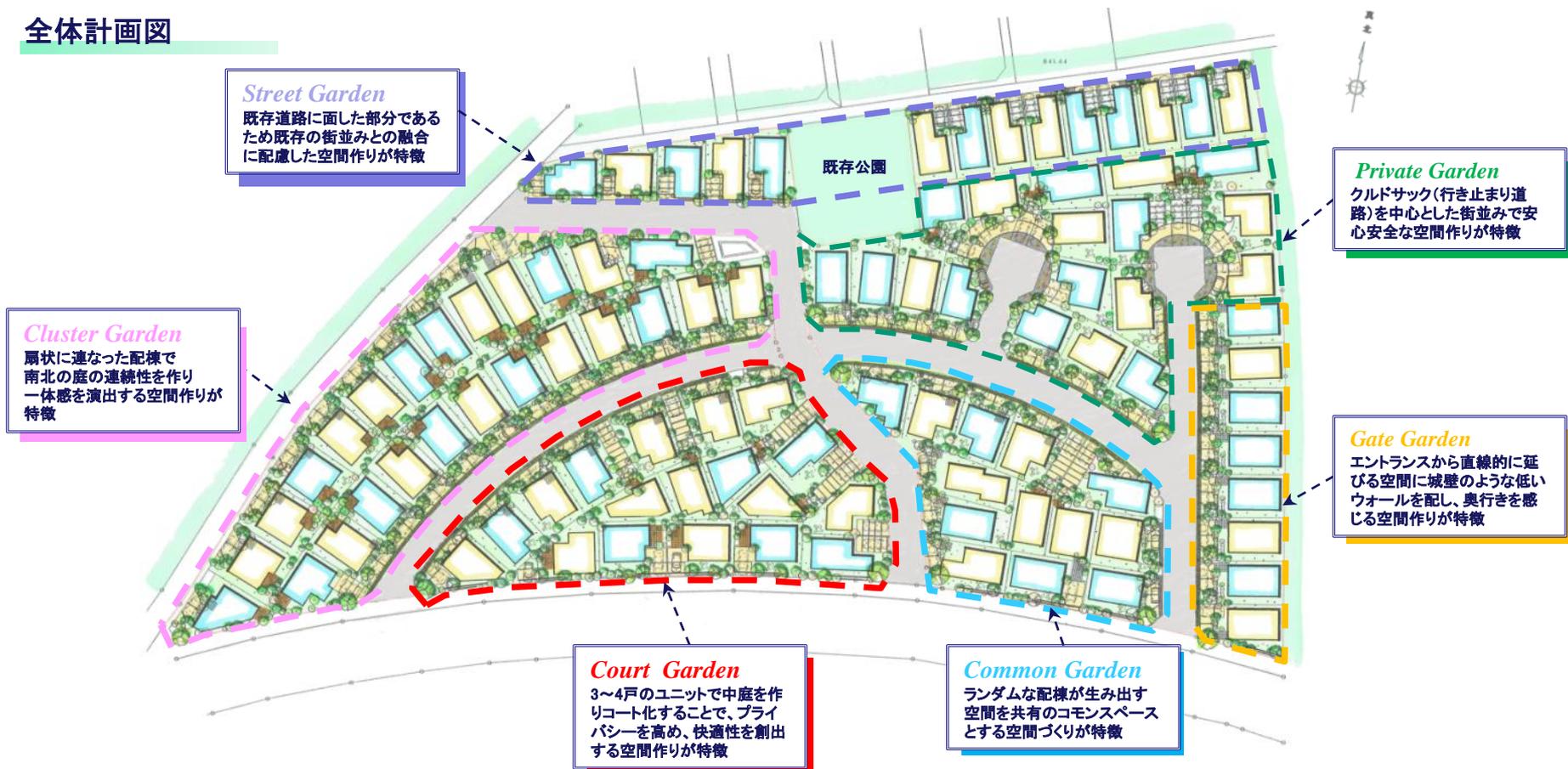


## ②大型開発・多彩なプランニング

➤ **当社最大規模の街並み開発** [千葉県柏市の大型戸建分譲 総戸数96戸 平成26年秋以降竣工予定]

“豊かな緑が彩りあるライフスタイルを形成する街”をテーマに植栽による彩りで四季の“気づき”がある街を企画。敷地中央のR形状の道路を中心にクルドサックを配置し、それぞれの敷地特性にあわせ、魅力を最大限に引き出せるようコンセプトをもった街区、外構を計画する。

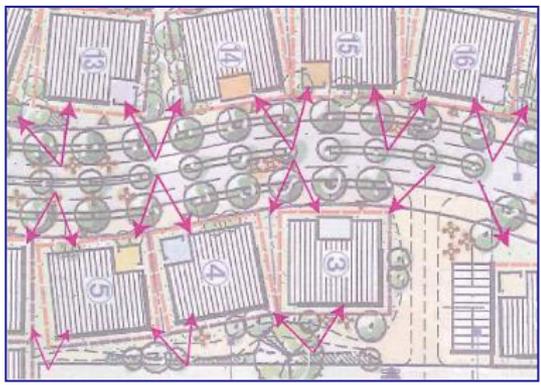
### 全体計画図



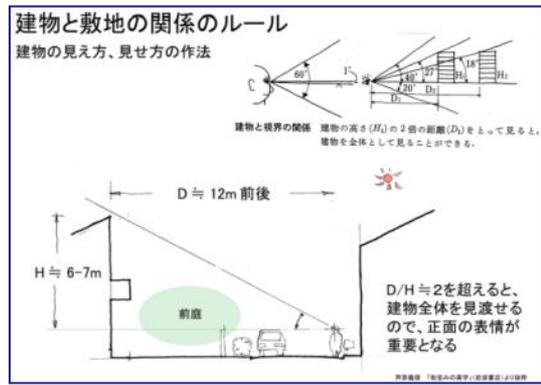
※上記計画図は計画段階のため区画数、建物、道路の形状が変更となる場合があります。

## ➤ R形状道路・建築配棟計画

- ・街並みを豊かに見せるために道路を曲線とし、進むたびに視線が変わり建物がいろいろな方向から美しく見えるようにする
- ・メインストリートに面する区画は建物全体が見渡せるゆとりを確保した配棟計画



+



=

建物本来のフォルムやディテール等をあらゆる角度からプレゼンテーションできる配棟計画

## ➤ 植栽計画

- ・四季の美しさを感じられるオープン外構
- ・多彩な葉色や形が美しい樹種をセレクト
- ・季節感が感じられる低木、地被類をランダムに配植



## 私募ファンドへの出資・AM受託

- ◆ 戦略的なエクイティ出資を行うことにより、将来的なアセットマネジメントやビルマネジメント等の新規受託を獲得する。2014年のAM受託資産残高目標は前期比20%増の2,982億円。
- ◆ 国内外投資家とのさらなる信頼関係を構築し、新規ファンド組成へつなげる

### ■ 私募ファンドへの出資・トーセイ・アセット・アドバイザーズ(TAA) AM受託(2013年9月)

東京、大阪、名古屋に所在する居住用不動産3物件を取得するファンドに対して機関投資家とともに当社が一部出資し、TAAがAM業務を受託



ファンド取得物件

### ■ 物流不動産ファンドへの出資(2013年10月)

神奈川県、千葉県及び大阪府に所在する総額約740億円の物流不動産6物件を取得する特定目的会社に対して当社が一部出資。将来の不動産管理運営業務・建物管理業務の受託を検討



## 新ファンドの組成

- ◆ 一般社団法人環境不動産普及促進機構(以下Re-Seed機構)が運営する耐震・環境不動産形成促進事業において、TAAが第1号案件(官民ファンド※1)のファンド・マネージャーに選定
- ◆ Re-Seed機構、TAAおよび当社で投資事業有限責任組合を組成し、省エネ改修事業を行うSPC(新ファンド)へ出資を行った

※1:官民ファンド は当社の呼称です



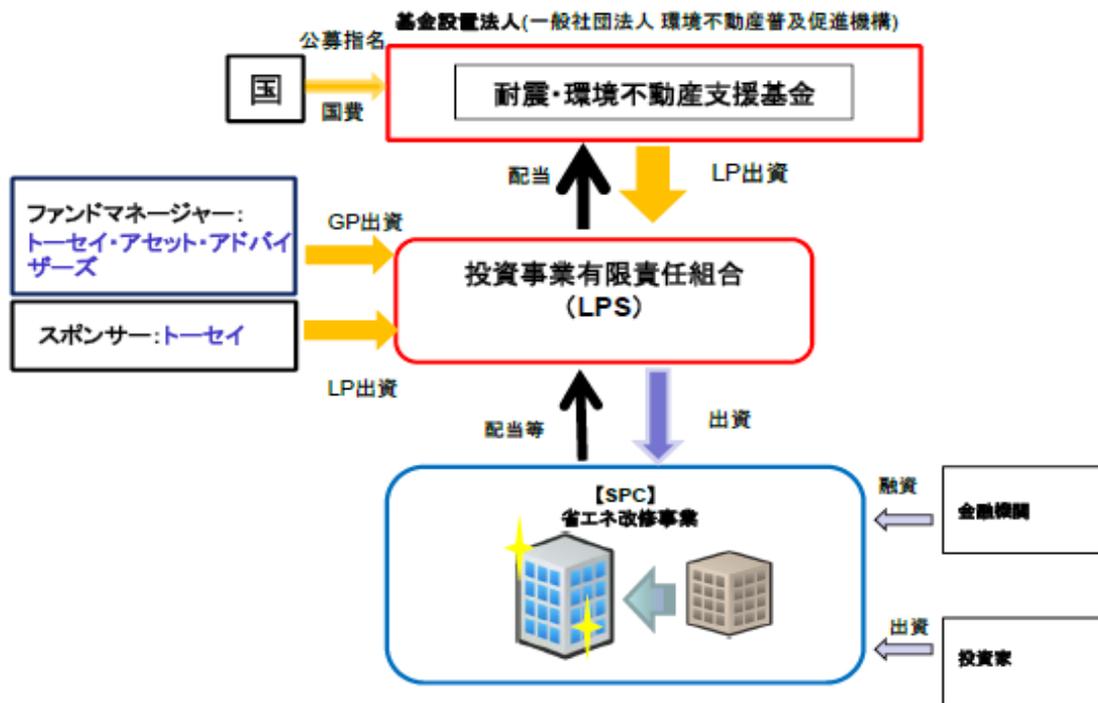
### 【トーセイグループのエコ活動】

- 2009年「トーセイグループ エコ宣言」を制定
- 屋上庭園や菜園の採用、環境共生型オフィスビルの「CASBEE」Aランク認証取得など、環境配慮型不動産の再生、開発に注力
- 実績とノウハウを活かした事業スキームの提案が本事業の主旨に合致し、トーセイグループとして第1号案件への参画が実現

### 耐震・環境不動産形成促進事業とは

- 国土交通省、環境省が推進する事業
- 老朽化・低未利用の既存不動産について、国がリスクマネーを供給し、民間の資金やノウハウを活用して耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進
- 地域の再生や活性化、ひいてはまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを目的とする

## 耐震・環境不動産形成促進事業 第1号案件 スキーム概要



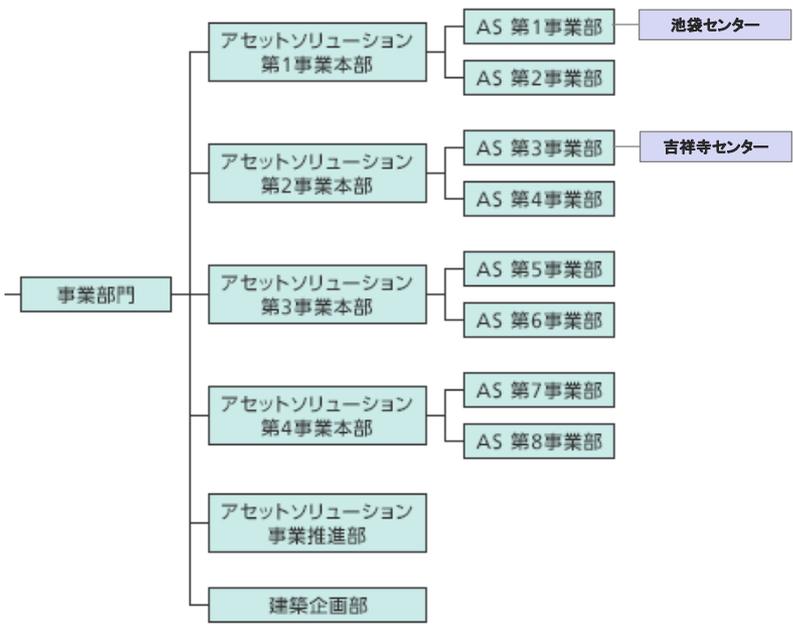
(出典:国土交通省・環境省 平成25年12月20日付プレスリリース)

## アセットソリューション事業部門の機動力強化

- ◆ 中期経営計画の基本方針「経営インフラの革新」の総仕上げをするべく、事業部門を再編。より機動的な営業活動を実現し、さらなる成長を目指す
- ◆ グローバル展開を可能にする海外インフラの整備を完了

### ■ 事業部門の再編

これまでの4部編成から、4つの本部制を導入しAS事業部を8部新設。部署の新設にともない新部長に7名が昇格。若手人材の登用、機動的な布陣で仕入、販売目標達成を目指す



### ■ グローバルインフラの構築を完了

事業のグローバル化の礎となるインフラの構築が完了

- 2012年1月  
**現地法人 Tosei Singapore Pte.Ltd. 設立**  
—2013年10月より海外赴任者を派遣し、マーケティング活動を開始
- 2012年12月  
**NAI トーセイ・ジャパン 設立**  
—台湾投資家の不動産投資ツアーを開催し、仲介・コンサルにおける台湾ルートを開拓
- 2013年3月  
**シンガポール証券取引所 メインボードに上場**  
—上場にともないIFRS (国際会計基準)を適用
- 2013年7月  
**シンガポール証券取引所にて株式流通開始**

# 株式分割および単元株制度の採用／配当推移

## 株式分割および単元株制度の採用（2013年6月5日公表）

当社は2013年7月1日を効力発生日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき100株の割合をもって株式分割を実施。

株式分割による増加した株式数	
①株式分割前の発行済株式総数	456,840株
②株式分割により増加する株式数	45,227,160株
③株式分割後の発行済株式総数	※45,684,000株
④株式分割前の発行可能株式総数	1,500,000株
⑤株式分割後の発行可能株式総数	150,000,000株

2013年7月1日を効力発生日として単元株制度を採用。単元株式数は100株となり、2013年6月26日をもって、東京証券取引所及びシンガポール証券取引所における売買単位も100株に変更済み。

※なお、当社は7月26日にシンガポール証券取引所において260万株の新株発行を行ったため、2013年11月末時点の発行済株式総数は**48,284,000株**であります。

## 配当推移

	年間配当金				
	2010年11月期	2011年11月期	2012年11月期	2013年11月期 (予定)	2014年11月期 (2014/1/14予想)
1株当たりの配当金 (円)	500.00	500.00	600.00	8.00	10.00

※2012年11月期までの1株あたり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しています。

# トーセイ株価推移 - 3年 -

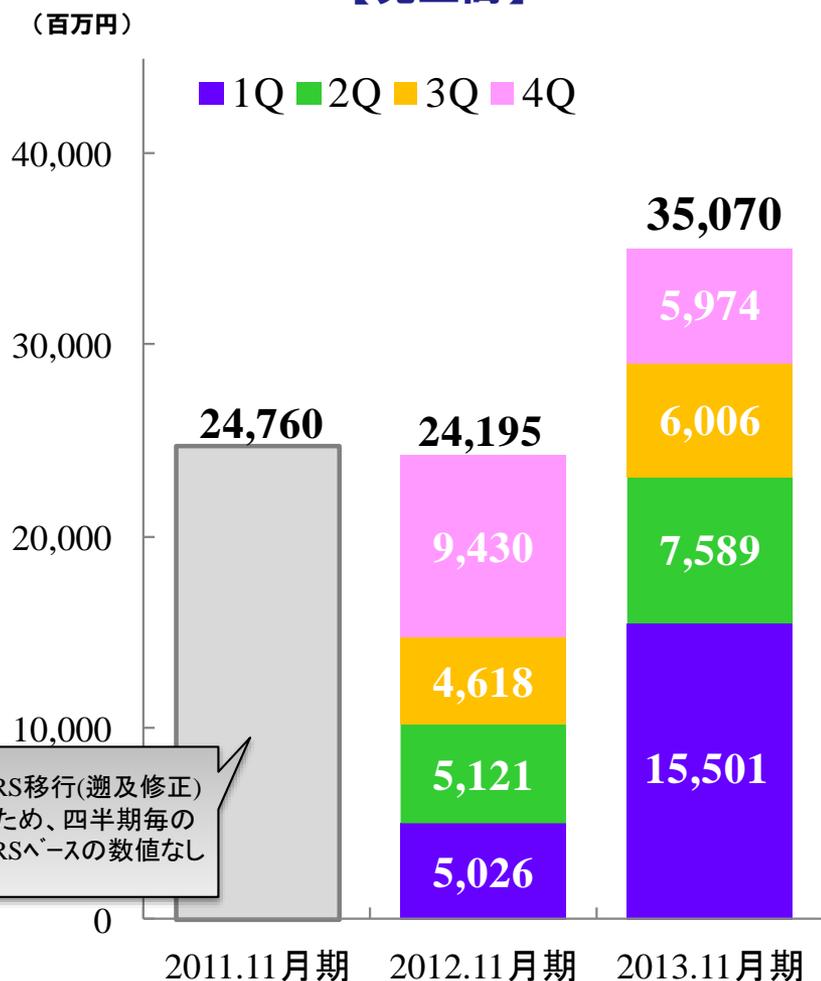


## <資料編>

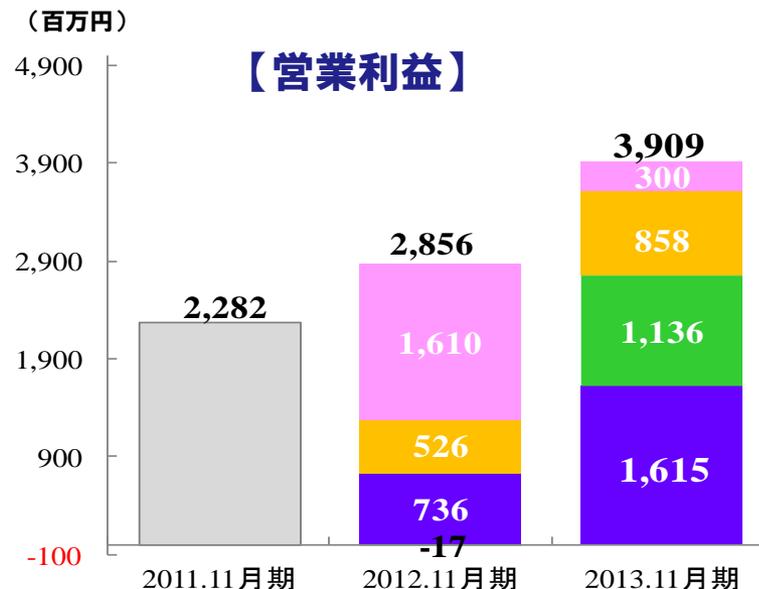
### II. 2013年11月期の実績

◆2013年11月期は、通期売上高350億円(前期比45%増)、営業利益39億円(前期比37%増)、当期利益20億円(前期比37%増)で大幅な増収増益を達成。

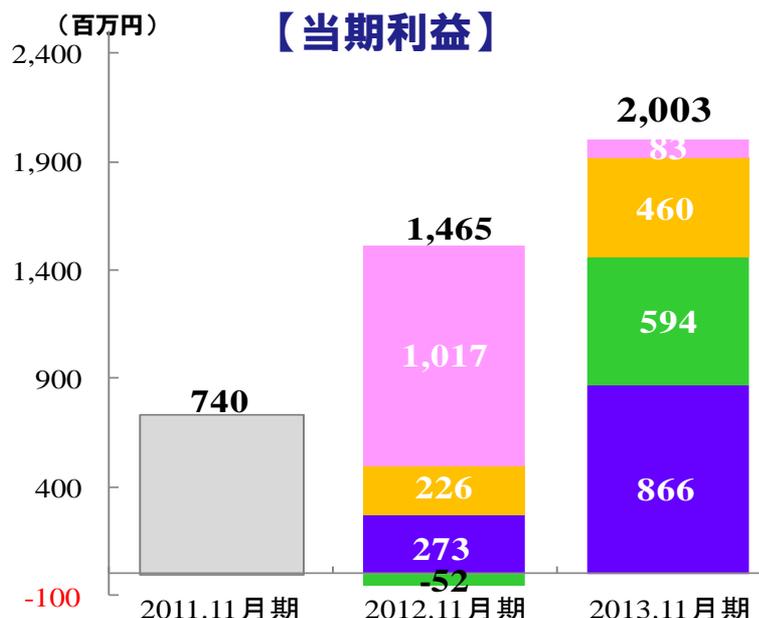
## 【売上高】



## 【営業利益】



## 【当期利益】

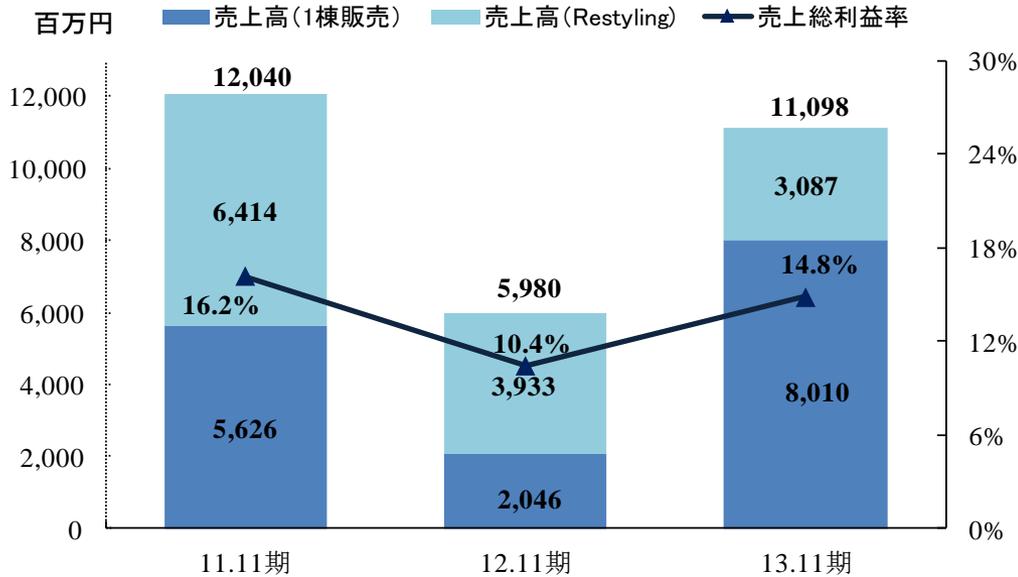


(百万円)

	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	24,195	100.0	35,070	100.0	10,874	44.9
売上原価	18,081	74.7	27,759	79.2	9,677	53.5
売上総利益	6,113	25.3	7,311	20.8	1,197	19.6
販管費等	3,257	13.5	3,401	9.7	144	4.4
営業利益	2,856	11.8	3,909	11.1	1,052	36.9
金融収益・費用(純額)	-638	-2.6	-692	-2.0	-54	-23.6
税引前利益	2,218	9.2	3,217	9.2	998	45.0
法人所得税	753	3.1	1,213	3.5	460	61.1
当期利益	1,465	6.1	2,003	5.7	538	36.7
当期包括利益	1,464	6.1	2,008	5.7	543	37.1
EPS(円)	32.07		42.99		10.92	34.1
ROE(%)	5.7		7.1		1.4P	
ROA(%)	2.3		2.9		0.6P	

- ◆ 1棟販売：“目黒駅前トーセイビル”などオフィスビル、収益マンション12物件を販売
- ◆ Restyling：“ヒルトップ横濱根岸”、“ヒルトップ横浜東寺尾”等12物件で計89戸を販売

## 売上高・売上利益率



	'11.11期 通期	'12.11期 通期	'13.11期 通期
売上高	12,040	5,980	11,098
売上総利益	1,950	624	1,646
営業利益	1,725	273	1,398

※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。  
 【'12.11期】▲364百万円 【'13.11期】▲284百万円

## 主な販売物件



目黒駅前トーセイビル



原宿マンション

### バリューアップ事例(T's Garden桜台)



Before



After



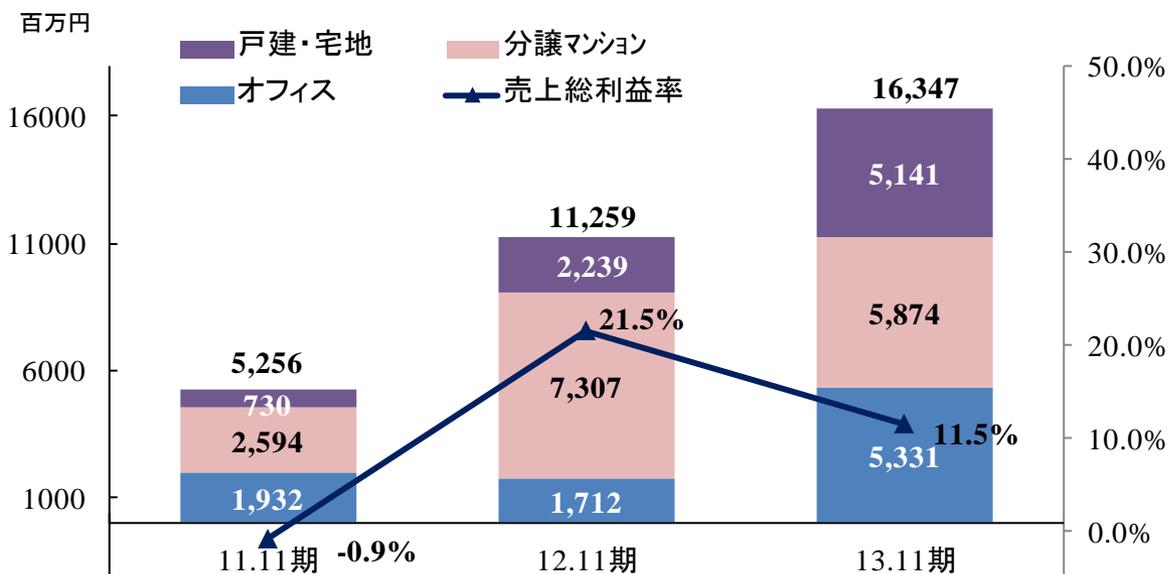
Before



After

- ◆販売: オフィスビル1棟、分譲マンション114戸(5棟)、戸建78戸(10PJ)、土地等
- ◆“THEパームス千駄ヶ谷” “THEパームス渋谷常盤松” “THEパームス西ヶ原” など5棟完売
- ◆“パームスコート鎌ヶ谷” “パームスコート初台” “パームスコート小石川” など6PJ完売

## 売上高・売上利益率



(単位: 百万円)	'11.11期 通期	'12.11期 通期	'13.11期 通期
売上高	5,256	11,259	16,347
売上総利益	-46	2,422	1,878
営業利益	-189	2,197	1,447

※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。  
 【'11.11期】▲611百万円 【'12.11期】▲46百万円 ※売上高は、内部売上高を含みます。

## 主な販売物件

### 分譲マンション(完売)

THEパームス千駄ヶ谷はデザイナー坂本政彦先生監修、THEパームス西ヶ原はコイケデザイン監修。エリア特性や立地を最大限に活かしたデザイナーズマンションは多彩なプランニングも好評を得て完売。



THEパームス千駄ヶ谷



THEパームス西ヶ原

### 戸建住宅(完売)



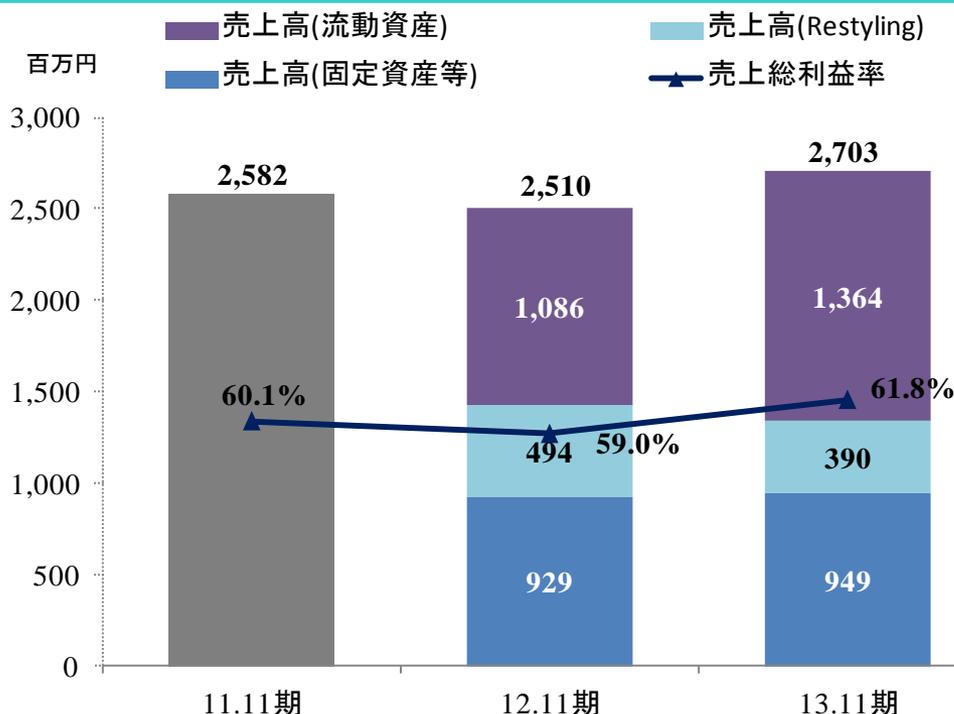
パームスコート小石川



パームスコート南雪谷

## ◆収益オフィスビル、マンションの仕入加速にともない、賃料収入が増加

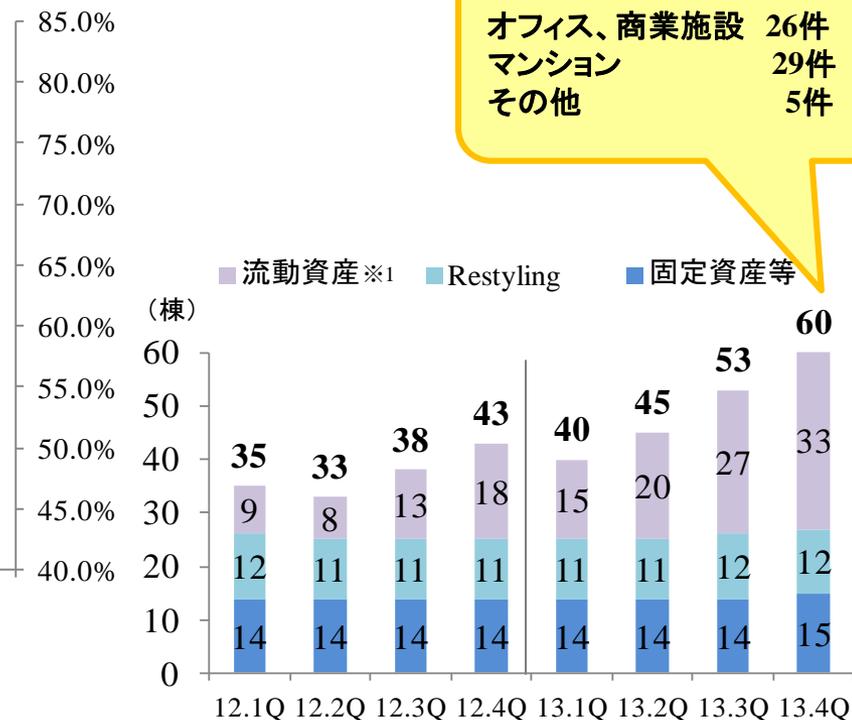
### 売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'11.11期		'12.11期		'13.11期	
	通期	通期	通期	通期	通期	通期
売上高		2,582	2,510		2,703	
売上総利益		1,550	1,481		1,671	
営業利益		1,424	1,340		1,590	

### 保有物件の内訳

オフィス、商業施設 26件  
マンション 29件  
その他 5件

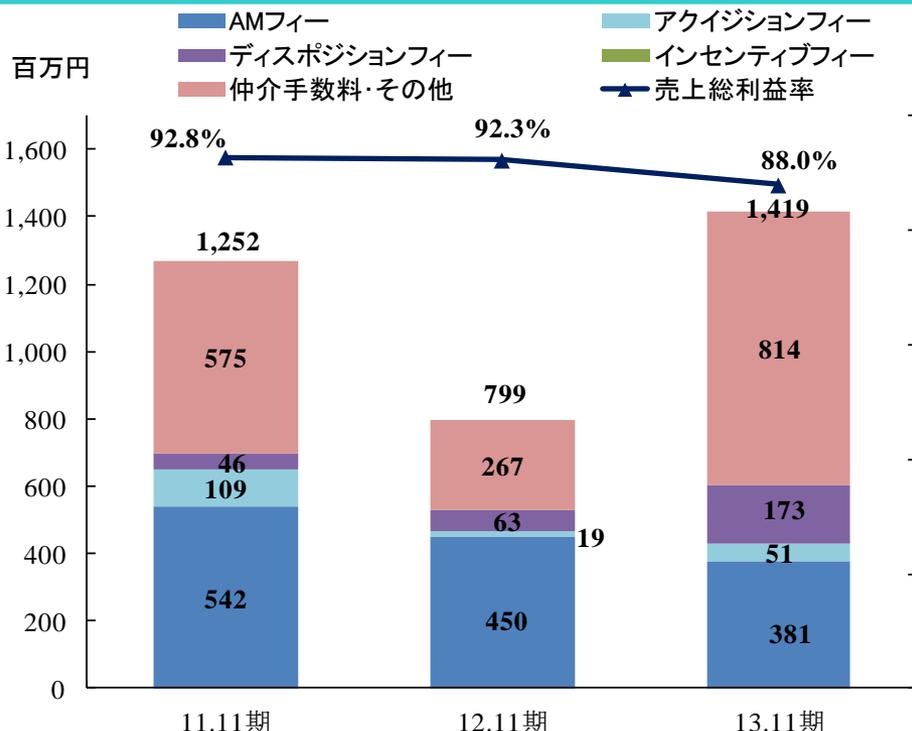


※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

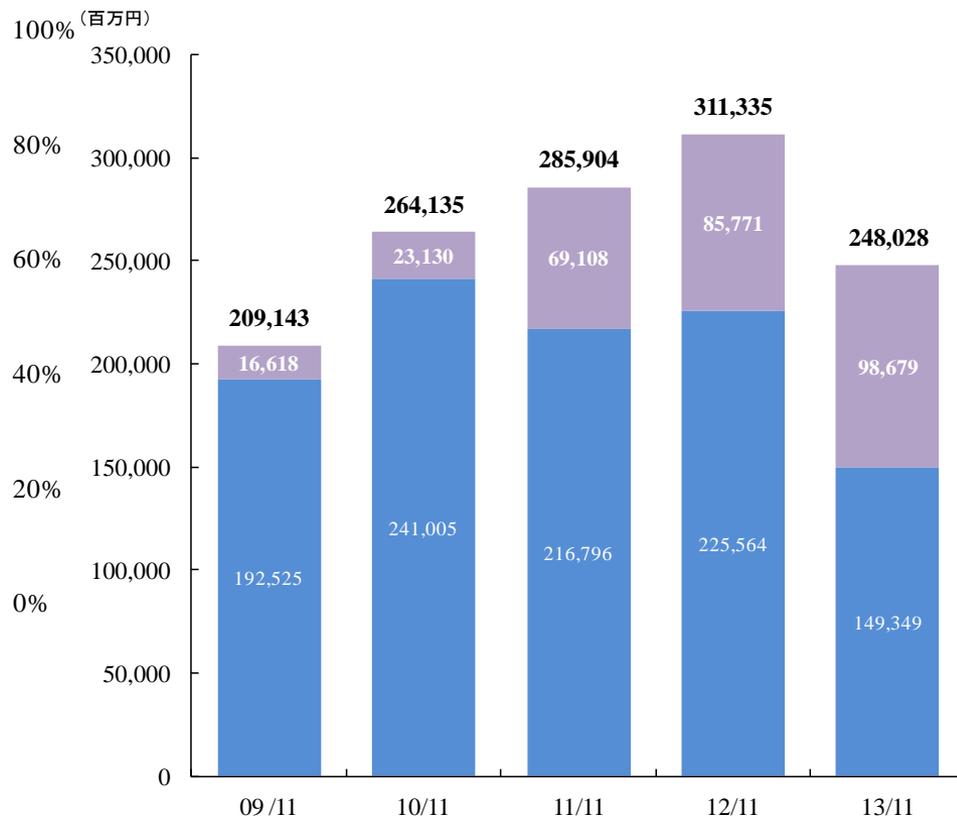
※売上高は、内部売上高を含みます。

- ◆ AM増加要因は新規AM・CRE受託等 (+636億円)、減少要因は物件売却 (▲1,269億円)
- ◆ 物件売却等に係る仲介手数料等が収益拡大に寄与

## フィー収入の内訳



## アセットマネジメント受託資産残高の推移



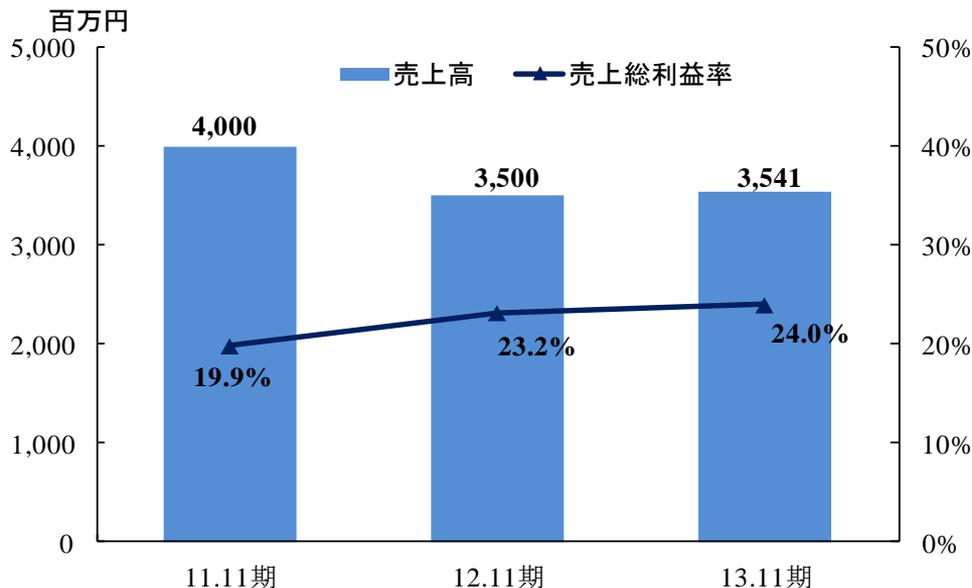
※紫色部分は、コンサルティング契約等に基づく残高を表示

(単位:百万円)	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	1,252	799	1,419
売上総利益	1,163	738	1,248
営業利益	518	181	669

※売上高は、内部売上高を含みます。

- ◆ 新規案件受託を推進し、利益率改善に努め、安定的な収益を確保
- ◆ オフィスビル、マンション等の管理受託に加えて、学校法人やホテル等の施設管理運営サポートサービスを拡充し、管理棟数は546棟に伸長

売上高・売上利益率



(単位:百万円)	'11.11期	'12.11期	'13.11期
	通期	通期	通期
売上高	4,000	3,500	3,541
売上総利益	794	812	850
営業利益	119	-11	122

※売上高は、内部売上高を含みます。

新規管理受託案件事例



T's Garden 高円寺



原宿ビル



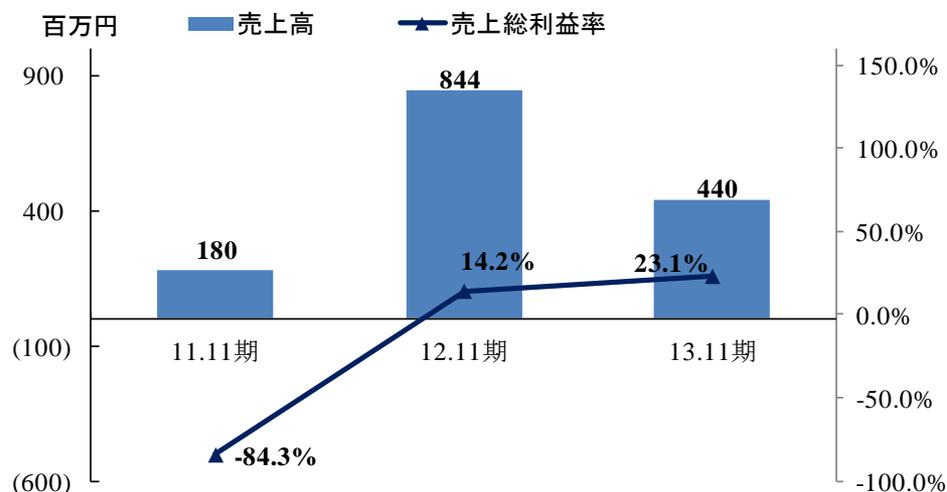
T's Garden 川崎大師

	12.1Q	12.2Q	12.3Q	12.4Q	13.1Q	13.2Q	13.3Q	13.4Q
ビル管理	313	312	308	306	313	324	328	343
マンション管理	209	207	232	216	215	215	204	203
計	522	519	540	522	528	539	532	546

## ◆保有不動産のリーシング、販売活動に注力

## ◆オルタナティブ投資機会獲得・収益拡大に向け、不動産関連事業会社との業務提携を推進した結果、10件の新規業務提携を実現

売上高・売上利益率



トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 (TRI)

## ◆TRIの売上高・経常利益の状況

(百万円)

	2011年 11月期	2012年 11月期	2013年 11月期
売上高	180	1,454	1,286
経常利益	△262	147	168
当期純利益	△208	259	100

### ◆注力テーマ

不動産M&Aは不動産担保付債権取得に向けた取り組み強化に加え、事業の拡充に向けて、新たな業務提携先獲得などを旨す

2013年11月期は駐車場、商業施設、ビルメンテナンス、プライダル等不動産関連事業会社など、10社の新規業務提携、コンサルティング契約を実現

(単位:百万円)	'11.11期 通期	'12.11期 通期	'13.11期 通期
売上高	180	844	440
売上総利益	-152	119	101
営業利益	-190	82	73

※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。  
 【'11.11期】▲250百万円 【'12.11期】▲2百万円 【'13.11期】▲4百万円

※売上高は、内部売上高を含みます。

# セグメント別業績概要(連結)① -売上高・売上原価-

(百万円、%)

売上高	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	24,195	100.0	35,070	100.0	10,874	44.9
不動産流動化事業	5,980	24.7	11,098	31.6	5,117	85.6
不動産開発事業	11,259	46.5	16,347	46.6	5,088	45.2
不動産賃貸事業	2,510	10.4	2,703	7.7	193	7.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	799	3.3	1,419	4.0	620	77.5
不動産管理事業	3,500	14.5	3,541	10.1	41	1.2
オルタナティブ・インベストメント事業	844	3.5	440	1.3	-403	-47.9
内部取引	-698	-	-481	-	217	-

売上原価	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	18,081	74.7	27,759	79.2	9,677	53.5
不動産流動化事業	5,355	89.6	9,451	85.2	4,095	76.5
不動産開発事業	8,837	78.5	14,468	88.5	5,631	63.7
不動産賃貸事業	1,028	41.0	1,032	38.2	3	0.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	61	7.7	170	12.0	109	177.1
不動産管理事業	2,687	76.8	2,691	76.0	3	0.1
オルタナティブ・インベストメント事業	724	85.8	338	76.9	-385	-53.3
内部取引	-613	-	-394	-	218	-

# セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

(百万円、%)

売上総利益	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	6,113	25.3	7,311	20.8	1,197	19.6
不動産流動化事業	624	10.4	1,646	14.8	1,022	163.6
不動産開発事業	2,422	21.5	1,878	11.5	-543	-22.4
不動産賃貸事業	1,481	59.0	1,671	61.8	189	12.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	738	92.3	1,248	88.0	510	69.2
不動産管理事業	812	23.2	850	24.0	37	4.6
オルタナティブ・インベストメント事業	119	14.2	101	23.1	-18	-15.1
内部取引	-84	-	-86	-	-1	-

営業利益	'12.11期(累計)		'13.11期(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	2,856	11.8	3,909	11.1	1,052	36.9
不動産流動化事業	273	4.6	1,398	12.6	1,125	411.6
不動産開発事業	2,197	19.5	1,447	8.9	-750	-34.1
不動産賃貸事業	1,340	53.4	1,590	58.8	250	18.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	181	22.7	669	47.2	488	268.7
不動産管理事業	-11	-0.3	122	3.5	133	-
オルタナティブ・インベストメント事業	82	9.8	73	16.6	-9	-11.3
本社経費等	-1,207	-	-1,392	-	-184	-

(百万円)

2013年11月期末 棚卸資産残高	<b>38,040 (72件)</b>
----------------------	---------------------

想定売上規模	<b>54,825</b>
--------	---------------

## 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	12,954 (20件)	1,008 (2件)	16,108	2,389	18,497
マンション	16,426 (28件)	835 (2件)	20,664	2,044	22,709
戸建	- (-)	6,504 (18件)	-	13,225	13,225
その他	311 (2件)	- (-)	393	-	393
合計	29,691 (50件)	8,348 (22件)	37,165	17,659	54,825

※ 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、バリューアップ及び建築費用等により増加いたします。

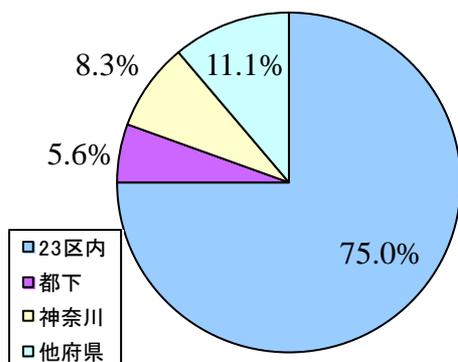
(百万円)

	2008年 期末	2009年 期末	2010年 期末	2011年 期末	2012年 期末	2013年 期末
オフィスビル	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225
その他	1,672	479	220	1,021	354	393
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	<b>54,825</b>

## 保有物件の状況

### ➤ 取り扱い物件エリアは東京23区が中心

2013年11月期における、棚卸資産の総数は72件、そのうち54件(約75.0%)が東京23区内。



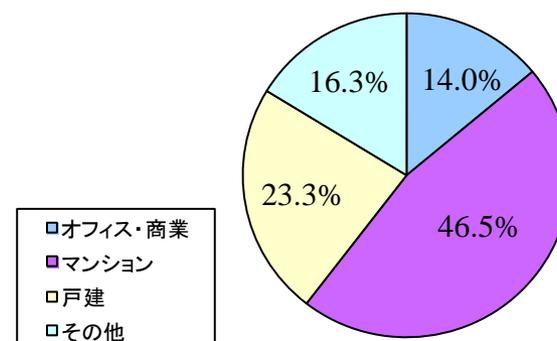
物件タイプ	件数	比率
23区内	54件	75.0%
都下	4件	5.6%
神奈川	6件	8.3%
他府県	8件	11.1%
計	72件	100.0%

## 販売物件の状況

### ➤ マンションや戸建など住宅関連不動産を中心に販売

2013年11月期においては、Restyling案件も含めたマンションや戸建等の住宅関連不動産を中心に販売。

※なお、分譲マンション、戸建、Restyling案件は、一物件につき1件とカウントしています



物件タイプ	件数	比率
オフィス・商業	6件	14.0%
マンション	20件	46.5%
戸建	10件	23.3%
その他	7件	16.3%
計	43件	100.0%

今後ともよろしくお願ひいたします。



— 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より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。