



2012年11月期 事業戦略説明会

平成24年2月24日

トーセイ株式会社（証券コード：8923）

I . 2012年11月期の環境認識と事業展開
～「Charge up 2011」総括と
新中期経営計画「Next Stage 2014」～

中期経営計画「Charge up 2011」総括

資産の圧縮による財務体質の向上と資産の入替え(オフィス→住宅)に注力
中古住宅再生の新ビジネスRestyling事業を開始、再成長へ布石を打つ

テーマ	2008年11月期末	3か年の主な施策	2011年11月期末
【売買事業】 棚卸資産の 圧縮と入替え ▼ 仕入再開 新事業開始	<ul style="list-style-type: none"> ・総資産:783億円 ・棚卸資産:534億円 売上想定:764億円 ・保有資産内訳 オフィス80% :レジ 20% 	<ul style="list-style-type: none"> ・棚卸資産売却によるバランスシートの圧縮 ・08年中旬から09年9月まで仕入ストップ ・環境配慮型商品の開発(平和島・蒲田ビルでCASBEE Aランク取得) ・新ビジネスRestyling事業開始 →中古マンション再生&賃貸と分譲の融合 同事業が2011年度グッドデザイン賞受賞 	<ul style="list-style-type: none"> ・総資産:599億円 ・棚卸資産:337億円 売上想定:465億円 ・保有資産内訳 オフィス33%:レジ67% ・Restyling事業: 累計15棟販売
【フィー事業】 AM受託推進 ファンド組成	<ul style="list-style-type: none"> ・AM受託資産残高: 1,486億円 	<ul style="list-style-type: none"> ・AMリプレイス案件獲得に注力 ・CRE業務、コンサルティング等の受託を推進 ・日本初 Restyling型ファンド組成 	<ul style="list-style-type: none"> ・AM受託資産残高: 2,859億円
財務基盤 強化	<ul style="list-style-type: none"> ・総資産:783億円 ・総負債:564億円 ・有利子負債:476億円 ・純資産:218億円 ・自己資本比率:27.9% 	<ul style="list-style-type: none"> ・新株発行増資(第4回新株予約権行使) →約25億円調達(流動化・開発・ファンド投資) ・棚卸資産売却回収資金で有利子負債返済 ・財務健全性確保、成長期待→東証一部上場 	<ul style="list-style-type: none"> ・総資産:599億円 ・総負債:349億円 ・有利子負債:300億円 ・純資産:249億円 ・自己資本比率:41.6%

2012年11月期 外部環境認識

オフィス市況は依然として不透明な中、住宅市況は底堅く推移
ファンド事業においては、海外展開によるビジネスチャンス獲得を狙う

		政策関連・業界情勢	需要供給動向	当社認識
売 買 市 場	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・都心5区の空室率は2011年11月時点で8.90%と依然高い状況 ・都心5区の平均募集賃料は約1万7千円と09年以降下落傾向が続く ・23区オフィスビルストックは5万棟以上(中小中古含む)で、市場規模は大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ■需要 個人や事業法人等による自用および10億以下中小収益アセットの購入は底堅い。 ■供給 2012年に23区大規模オフィス(1万㎡以上)の供給量増加見込み(約154万㎡:47万坪) 	<p>依然厳しい環境と認識。中長期的な視野にて、本格的な投資再開を模索する。</p> <p>中小中古ビルの再生、販売は継続、強化。</p>
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン減税や住宅エコポイント等が寄与し、震災後も住宅市況は底堅く推移 ・既存住宅流通・リフォーム推進事業 →2020年までに中古住宅市場8兆円へ ・新築住宅における固定資産税減税延長 ・贈与税の非課税枠設定措置の延長 	<ul style="list-style-type: none"> ■需要 震災の影響をうけるも、底堅く推移。契約率70%超で推移 ■供給 2011年度首都圏分譲マンション供給戸数は4.5万户へ回復見込み。なお、戸建て住宅着工は約5万户となる見込み。 	<p>オフィスビルに比して、相対的に底堅く推移する住宅市況に鑑み、マンション開発、再生、戸建て住宅開発に注力。</p>
ファンド事業		<ul style="list-style-type: none"> ・日銀による資産買入れ(REIT)施策強化 ・REITの公募増資活発に(2011年に12件) ・REITの再編続く(2010:9件、2011:1件) ・私募ファンド運用資産概ね横ばい(16兆円) 	<p>原発問題や長引く円高で海外投資家の投資動向は依然様子見体制が続く 震災直後は物件取得が激減するも、夏以降は回復傾向</p>	<p>国内に留まらず、海外展開を本格化し、AUM伸長を目指す。</p>
金融環境		<ul style="list-style-type: none"> ・中堅不動産への融資は二極化 ・CMBS:リファイナンス対応で、投げ売りは少ない 		<p>資産拡大に向け、金融機関との関係は良好。</p>

新中期経営計画 「Next Stage 2014」 ～基本方針～

既存6事業の質的拡充、量的拡大を柱とし、 グローバルなフィールドへの進出を果たす

既存6事業の拡充と成長

- ・成長ドライバーである不動産流動化、開発、ファンドの3事業をより一層強化する
- ・不動産流動化、開発におけるエンドユーザー向け事業の伸長により、規模の再拡大を行う
- ・不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント受託資産規模とフィー収入の拡大を目指す

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堡を築き、既存事業への寄与と海外事業のポートフォリオ化を目指す
- ・海外投資家とのリレーション強化ならびに新規ファンド組成における投資資金誘致を目的として、シンガポールに「TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.」を新設する

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相応しい、組織・インフラを構築する
- ・健全性と成長性を兼ね備えた財務体質を維持し、会計・ディスクロージャーにおけるグローバル化に対応する

新中期経営計画 「Next Stage 2014」 ～事業戦略～

主力3事業を成長ドライバーと位置付け、規模の拡大を図る
注力テーマは“エンドユーザー向け商品展開”と“海外展開”

	不動産流動化事業	不動産開発事業	不動産ファンド事業
成長 ドライバ 強化	<ul style="list-style-type: none"> ■1棟売買 東京の不動産に対する目利き力を活かし、投資効率の高い再生、販売を推進(オフィス・マンション) ■Restyling(中古住宅分譲) 幅広い商品構成と競争力の高いバリューアップで収益貢献を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンション 豊富なトラックレコードを活かし、エリア、ニーズに合った都市型マンションを開発、販売 ■戸建て住宅 一次取得者層向けの商品を開発し、顧客層を拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ■新規組成 Restyling型ファンドなどのアクイジ型ファンド組成を推進 ■アセットマネジメント受託 アセットマネジメント受託切替案件の獲得とCRE受託を推進
注力 テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ■エンドユーザー向け商品の拡大と販売 <ul style="list-style-type: none"> ・THEパームスシリーズ、パームスコートシリーズのブランド力向上 ・エンドユーザー向け販促活動強化 ・新築、中古住宅マーケットやトレンドの把握とマーケティング手法の確立 ・戸建て売上の拡大に対応する企画・生産体制を整備 ■投資市場向け商品の本格再開の模索(オフィスビル・商業施設等) 		<ul style="list-style-type: none"> ■海外展開の拠点設置 海外展開の拠点としてシンガポールに現地法人設立
経営 インフラ 革新	<ul style="list-style-type: none"> ■コーポレート・ガバナンス体制の強化 <ul style="list-style-type: none"> ・東証一部上場企業に相応しいコーポレート・ガバナンス体制、内部統制システムの整備、強化 ・事業のグローバル展開に対応する情報開示体制、開示水準の向上(IFRS対応等)、人材の育成 		

2012年11月期の事業展開～流動化事業

流動性の高い中小型物件の投資再開と
顧客ニーズにマッチしたRestyling商品展開で収益力強化を目指す

不動産流動化事業

- **流動性の高いアセットへの投資再開**
 - ・ 流動性の高い10億以下の中小型物件(オフィス・マンション等)の投資を再開する
- **Restyling事業のさらなる拡大**
 - ・ 堅調な中古マンション需要を背景に、足元好調なRestyling案件等の仕入・販売を加速。新ビジネスRestyling型ファンドの新規案件取得を目指す

販売物件① 1棟販売



ローズベイ新宿ビル



上野竹内ビル

販売物件② Restyling

■ファミリー向け大型マンション



ルネ東寺尾
(横浜市鶴見区 総戸数127戸)



ヒルトップ横濱根岸
(横浜市磯子区、総戸数279戸)

■ハイエンド向けマンション



伊皿子プレイス
(港区三田、総戸数16戸)

■コンパクトマンション



グレンパーク池田山
(品川区東五反田 総戸数:31戸)

2012年11月期の事業展開～開発事業①

都心の人気エリアを中心に 需要が底堅い分譲マンション、戸建て住宅販売を展開

不動産開発事業

- **分譲マンション・戸建て住宅開発と販売に注力**
- ・ THEパームス月島、THEパームス高田馬場四丁目の販売活動を引き続き推進。
竣工引渡し後、下期より収益に貢献予定。
 - ・ 分譲マンション開発を渋谷区東、渋谷区千駄ヶ谷において、着手予定。
 - ・ 戸建て住宅開発を世田谷区岡本、渋谷区初台、千葉県鎌ヶ谷で着手。

戸建て住宅

■販売中の物件

パームスコート磯子

(横浜市磯子区 総戸数4棟)



ヒルトップ横濱根岸と一帯開発

恵比寿三丁目宅地分譲

(渋谷区恵比寿 14区画)



■販売中の物件

分譲 マンション



THEパームス月島ルナガーデン
(中央区月島、総戸数122戸)

THEパームス高田馬場四丁目

(新宿区高田馬場、総戸数52戸)



オフィス ビル



日本橋本石町トーセイビル

2012年11月期の事業展開～開発事業②

戸建て住宅、分譲マンション開発着工予定
豊富なラインナップで幅広い顧客層に訴求する

戸建て住宅

パームスコート岡本(仮称)



世田谷区岡本において、40区画の大規模開発を4月に着工予定。環境を意識した街づくりを目指す。なお、竣工は2012年9月予定。

このほか、戸建て住宅では千葉県鎌ヶ谷市にて19棟(5月着工、8月竣工予定)、分譲マンションでは、渋谷区東にて総戸数21戸、渋谷区千駄ヶ谷にて総戸数23戸の共同住宅を開発予定。

パームスコート初台(仮称)



渋谷区初台において、16区画の戸建て開発を1月着工予定。初台駅徒歩5分圏内の好立地に所在。2012年9月竣工予定。

2012年11月期の事業展開～賃貸事業

Restyling案件の取得により、安定収益源に厚み オフィスビルのリーシングを強化

不動産賃貸事業

➤ 固定資産の稼働維持、棚卸資産の稼働向上を推進

- ・ 固定資産で約90%超の稼働率を維持
- ・ 開発オフィスビルの稼働率向上に向け営業強化

■ 主な賃貸物件



プラザなかやま



銀座プルミエビル



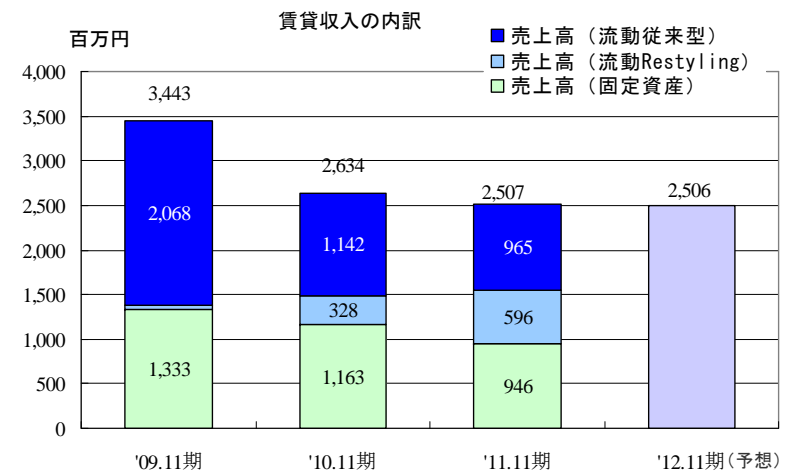
蒲田トーセイビル



日本橋浜町ビル



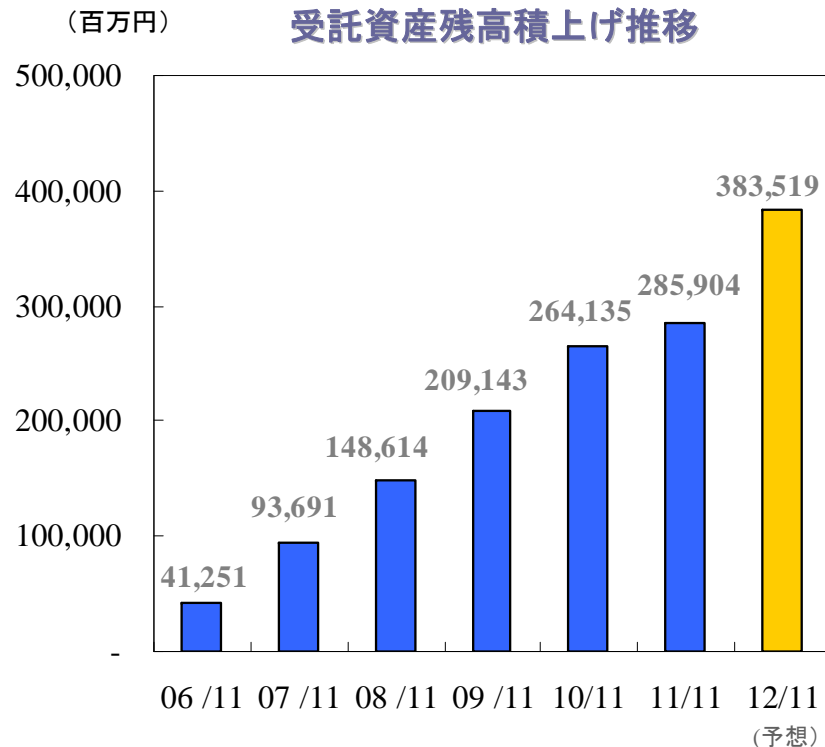
ルネ東寺尾 (Restyling)



2012年11月期の事業展開～ファンド事業

海外投資家等との新ファンド組成とリプレイス案件の獲得の両輪で 受託資産残高を拡大へ

不動産ファンド事業



※08年11月期より、受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部、総資産残高を表示。
 ※受託資産残高は、一部CRE受託や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。

▶ 受託資産残高の積上げと新ファンド組成

Restyling型新ファンド組成、リプレイス、CRE案件受託の機会獲得。アジアにファンド事業における拠点を新設。

・ファンド組成:

Restylingノウハウ、グループ一貫体制やソーシング力も強みにアジアに拠点を設置

・リプレイス、CRE案件:

期中運用(リーシング)と出口戦略、提案力を強みにアプローチ

■ ファンド組入れ物件事例



新横浜アーバンスクエア



共同ビル 東京駅前

2012年11月期の事業展開～海外展開

グループ初の海外拠点をシンガポールに設立 アジア圏における情報の発信、収集の機会を増進し、ファンド事業の拡大を目指す

不動産ファンドビジネスのさらなる拡大を目指すため、今般、グループ初の海外拠点をシンガポールに設立し、海外投資家とのさらなるリレーションの強化を図るものであります。

アジアの金融ハブ機能を有するシンガポールでの拠点設置は、東京の不動産を熟知した当社グループがアジア圏における情報の発信と収集の機会を増進することで、海外投資家の本邦不動産に対する理解の深化に寄与し、また当社のプレゼンスを大きく増していくことが期待されます。

■シンガポール現地法人概要

会社名：TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.

資本金：30万シンガポールドル

設立年月日：2012年1月10日

出資比率：当社 100%



Singapore image

2012年11月期の事業展開～不動産管理・オルタナティブ・インベストメント事業

マンション管理、大型案件(学校法人・量販店等)の受注増を目指す

不動産管理事業

トーセイ・コミュニティ株式会社

- 競争が激化するなか、提案営業による受注獲得等で安定収益基盤を構築していく

■重点項目

- ・大型案件受注による収益の拡大
- ・業務効率の向上による費用対効果改善

	2011.10月末 実績	2012.10月末 目標
管理棟数	511	533

保有不動産・債権の回収に注力

オルタナティブ・インベストメント事業

トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

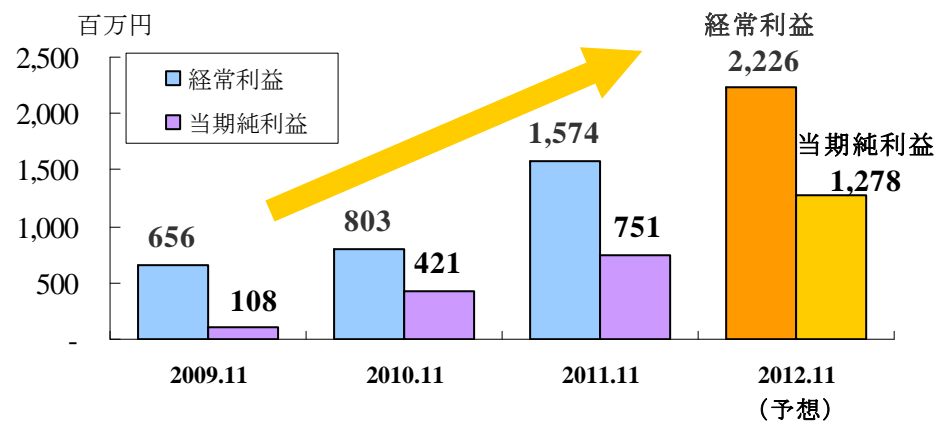
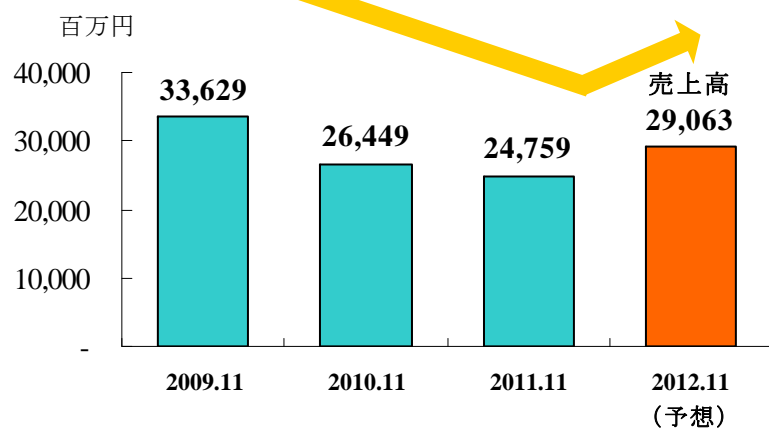
- 代物弁済・不動産M&Aにより取得した不動産の売却および不動産担保付債権の早期回収に注力することにより資産効率を高め再投資に備える



2012年11月期の業績予想 ～売上・利益項目概要～

低価格リスク払拭により収益力を回復し、再成長へ
 経常利益22億円、当期純利益12億円を目指す

【売上高・利益項目の推移】



	2010年11月期		2011年11月期		2012年11月期 (予想)					
	売上	売上比率	売上	売上比率	売上	売上比率	上期	売上比率	下期	売上比率
売上高	26,449	100.0	24,759	100.0	29,063	100.0	9,719	100.0	19,344	100.0
売上総利益	4,392	16.6	5,469	22.1	6,241	21.5	2,415	24.8	3,826	19.8
営業利益	1,726	6.5	2,389	9.6	3,079	10.6	759	7.8	2,320	12.0
経常利益	803	3.0	1,574	6.4	2,226	7.7	311	3.2	1,915	9.9
当期純利益	421	1.6	751	3.0	1,278	4.4	116	1.2	1,162	6.0

2012年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

不動産流動化、開発事業が収益を牽引。
特に開発事業における新築分譲マンションが売上、利益拡大に貢献

	2010年11月期		2011年11月期①		2012年11月期(予想)②		増減(②-①)	
		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	26,449	100.0	24,759	100.0	29,063	100.0	4,304	17.4
不動産流動化事業	8,149	30.8	12,040	48.6	8,411	28.9	-3,629	-30.1
不動産開発事業	11,682	44.2	5,256	21.2	12,167	41.9	6,911	131.5
不動産賃貸事業	2,634	10.0	2,507	10.1	2,506	8.6	-1	-0.1
不動産ファンド事業	1,174	4.4	1,414	5.7	939	3.2	-474	-33.6
不動産管理事業	3,057	11.6	3,911	15.8	4,341	14.9	430	11.0
オルタナティブ・インベストメント事業	170	0.6	180	0.7	1,490	5.1	1,309	723.8
内部取引	-420	-	-551	-	-793	-	-241	-
営業利益	1,726	6.5	2,389	9.6	3,079	10.6	690	28.9
不動産流動化事業	408	5.0	1,891	15.7	829	9.9	-1,062	-56.2
不動産開発事業	599	5.1	-22	-0.4	1,783	14.7	1,805	8204.5
不動産賃貸事業	1,295	49.2	1,182	47.2	1,197	47.8	14	1.3
不動産ファンド事業	500	42.6	652	46.2	329	35.1	-322	-49.5
不動産管理事業	120	3.9	104	2.7	121	2.8	17	16.4
オルタナティブ・インベストメント事業	-57	-33.5	-190	-105.2	66	4.5	256	-134.9
本社経費等	-1,139	-	-1,231	-	-1,249	-	-18	-
営業外損益	-923	-3.5	-814	-3.3	-853	-2.9	-38	4.7
経常利益	803	3.0	1,574	6.5	2,226	7.7	652	41.4
特別損益	-58	-0.2	-36	-0.1	0	0.0	36	-98.4
法人税及び住民税	322	1.2	785	3.2	947	3.3	161	20.6
当期純利益	421	1.6	751	3.0	1,278	4.4	526	70.1

(百万円、%)

■流動化事業

流動化事業では1棟販売に加え、Restyling案件の安定的な売上貢献を見込む。

■開発事業

新築分譲マンションTHEパームス月島、THEパームス高田馬場等の売上が寄与する予定。

■開発事業

開発オフィスビルの低価格リスク払拭、分譲マンション販売における高い利益率が貢献する見込み。

■賃貸事業

前期に引き続き安定的な賃料収入を計上予定。

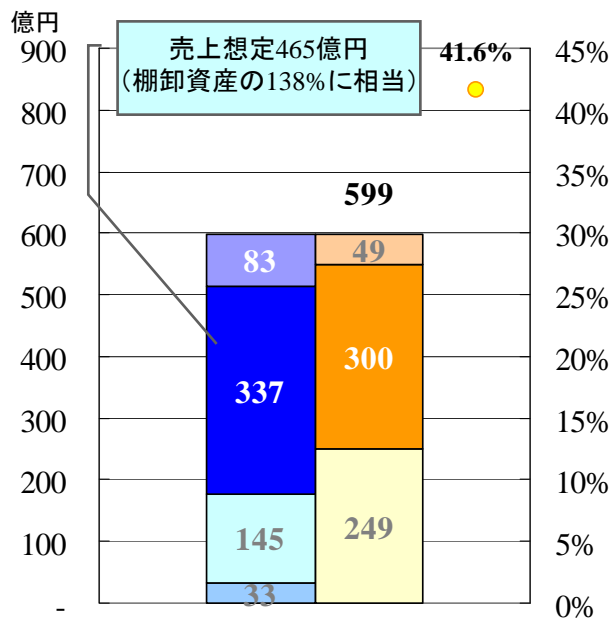
※オレンジ枠の部分は営業利益率を表示しております

業容拡大に向けて(シミュレーション)

レジデンシャル系を軸に仕入を推進し、徐々にバランスシートを拡大



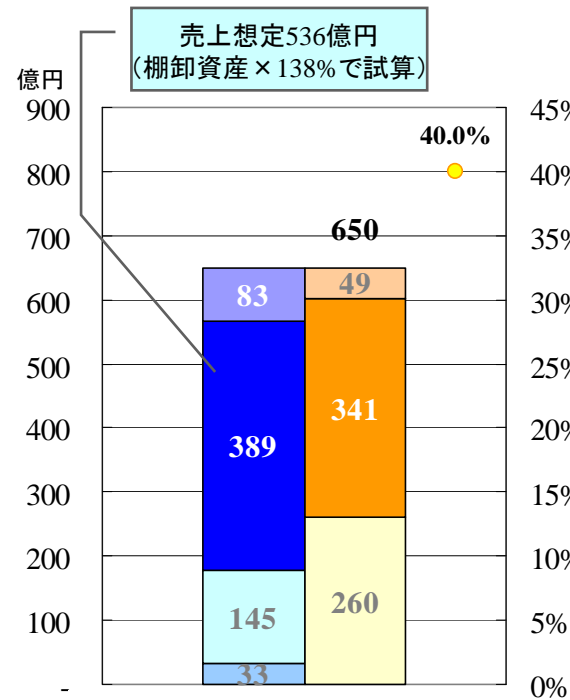
'11.11末実績



自己資本比率41.6%、LTV62%

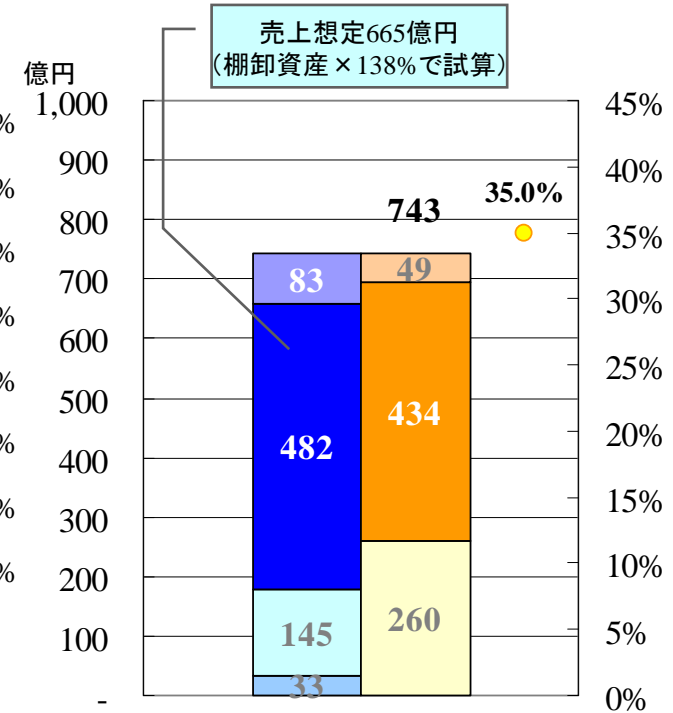
シミュレーションパターン

(自己資本を今期末の額とし、自己資本比率を引き下げてLTVを高めた場合のシミュレーション。棚卸資産、有利子負債のみ変化させている(全社のLTVは上昇したと仮定))



【シミュレーション コンサバティブ】

自己資本比率40%、LTV64%



【シミュレーション アグレッシブ】

自己資本比率35%、LTV69%

CSRへの取り組み

企業理念に基づき、様々な取り組みを通じて 社会からの要請に応えています

トーセイグループ 企業理念

私たちは、グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団として
あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する。

健全な成長を維持するための 経営基盤強化の主な取り組み

▶コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、あらゆるステークホルダーに対して、健全な成長を実現する事業活動を持続するための、コーポレート・ガバナンス体制の整備に向け、コンプライアンス、リスク管理、情報開示などの充実に努めた結果、東証一部上場の審査をクリアし、2011年9月1日に東京証券取引所市場第一部に上場。

▶コンプライアンス

外部講師による役員、コンプライアンス委員向け講習会、グループ会社向け研修(年2回)等を実施したほか、「法務トピックス」の配信による啓発活動を実施。

事業を通じた 環境負荷軽減の主な取り組み

▶環境配慮型の分譲マンション開発に注力

今期より販売開始したTHEパームス月島は太陽光発電システムやカーシェアリング、屋上菜園など、入居者の利便性・快適性向上と環境負荷軽減に貢献する施策を多数導入。



▶Restyling事業で2011年度グッドデザイン賞を受賞

中古マンションを再生し、分譲するRestyling事業の社会性が評価され、2011年度グッドデザイン賞を受賞しました。(詳細次ページ)

▶屋上緑化推進

新築、既存物件への屋上緑化を推進し、累計68棟、約3,200㎡を実施。

社員の環境意識啓蒙・向上 に向けた社会貢献活動

・募金活動

緑地、森林整備等に貢献する緑の募金に協力。

・災害ボランティア活動

東日本大震災の被災地(宮城県)にてボランティア活動を2回実施

・東京都「海の森」植樹ボランティア参加



今年で3回目となる「海の森」植樹イベントに従業員、家族が参加。

・本社ビル屋上菜園

屋上有効活用、環境活動の実践、意識向上に向け屋上菜園を運営。



CSRへの取り組み ～事業を通じた環境貢献～

既存住宅の価値を高め(“アップサイクル”)、
顧客ニーズに幅広く応えるRestyling事業が2011年度グッドデザイン賞を受賞



【リスタイリング事業 ビジネスモデル】



トーセイのリスタイリング事業は、賃貸マンションや複合ビルを1棟丸ごと購入し、専有部のみならず共用部にもバリューアップを施した後、空室部分から順次区分販売を行うものです。デザイン性の向上やセキュリティ強化などはもちろん、環境配慮仕様・設備を取り入れることで建物全体の資産価値を向上させます。

これは従来あったものよりも、その質・価値を高めることで、モノに新しい意味と価値を与える、「アップサイクルデザイン」という考え方に基づくものです。この思想を、事業スキームの各フェーズに取り入れることで人と地球に貢献する社会性の高い不動産再生ビジネスとなっており、審査員より「既存の共同住宅をどういかしていくかというビジネスモデルとしての提案である点に注目したい」とのご評価を得て、この度の受賞となりました。



BEFORE



AFTER

駐車場屋上の空中庭園を全面リニューアルし、住民の方のコミュニティスペースを創出しました。(ルネ東寺尾)

<資料編>

Ⅱ. 2011年11月期の実績

2011年11月期 トピックス

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
- Restyling事業が2011年度**グッドデザイン賞**を受賞(住宅部門)
- 2011年11月期の売上高は、**247億円(前期比6%減)**、経常利益は**15.7億円(前期比96%増)**
当期純利益は**7.5億円(前期比78%増)**を計上。
Restyling案件などの利益が予想を上回り、大幅増益を達成。

流動化

- 1棟販売オフィスビル・マンション **累計11物件**を売却 (引渡しベース)
- Restyling案件 **累計204戸(13物件)**を売却 (引渡しベース)

開発

- THEパームス三鷹レジューロ、ビバーチェ(分譲マンション2棟) **累計65戸販売(残10戸)** (引渡しベース)
- パームスコート三鷹アダージョ(戸建) **累計10棟販売(完売)**
- THEパームス月島、高田馬場 順調に進捗(月島:契約済未引渡し57戸、高田馬場:同18戸)

ファンド

- 日本初Restyling型ファンドを組成(グレンパーク駒場)
- リプレイスによる新規案件、CRE案件受託を勧める一方、出口戦略の実行等に伴い、
アセットマネジメント受託資産等残高は **2,859億円***(前期末比+1,483億円、▲1,265億円)

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42億円減少の300億円。**自己資本比率は前期末比+2.6%の41.6%**

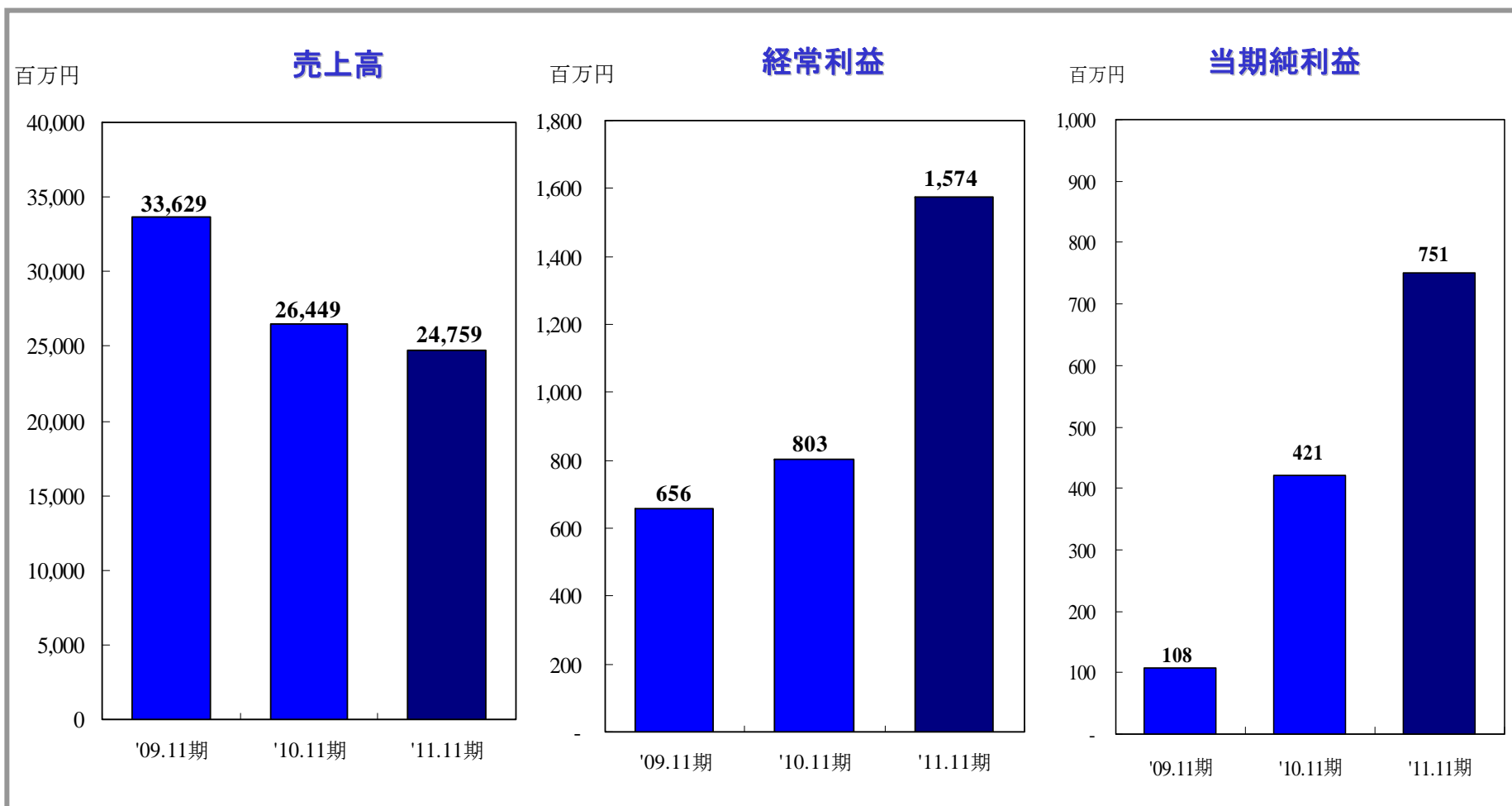
※一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります

2011年11月期 決算概要

	'09.11期		'10.11期		'11.11期		増減	
		構成比		構成比		構成比		比率
売上高	33,629	100.0	26,449	100.0	24,759	100.0	-1,690	-6.4
売上原価	29,449	87.6	22,056	83.4	19,290	77.9	-2,766	-12.5
売上総利益	4,179	12.4	4,392	16.6	5,469	22.1	1,076	24.5
販管費	2,573	7.7	2,666	10.1	3,080	12.4	413	15.5
営業利益	1,606	4.8	1,726	6.5	2,389	9.6	662	38.4
営業外収益	40	0.1	31	0.1	71	0.3	40	131.9
営業外費用	991	2.9	954	3.6	886	3.6	-67	-7.1
経常利益	656	2.0	803	3.0	1,574	6.4	771	96.0
当期純利益	108	0.3	421	1.6	751	3.0	330	78.4
EPS(円)	285.38		974.63		1,646.05		671.42	68.9
ROE(%)	0.5		1.8		3.0		1.2P	
ROA(%)	0.2		0.7		1.2		0.6P	
1人当たり経常利益	3		4		7		3	82.7

2011年11月期 決算概要 売上・利益項目の推移

売上高247億円で前年比減収となるも、
経常利益15.7億円、当期純利益7.5億円と大幅増益。低価法による評価損発生は概ね収束。



セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

売上高	'09.11期		'10.11期		'11.11期		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
合計	33,629	100.0	26,449	100.0	24,759	100.0	-1,690	-6.4
不動産流動化事業	9,962	29.6	8,149	30.8	12,040	48.6	3,891	47.8
不動産開発事業	16,556	49.2	11,682	44.2	5,256	21.2	-6,425	-55.0
不動産賃貸事業	3,443	10.2	2,634	10.0	2,507	10.1	-126	-4.8
不動産ファンド事業	937	2.8	1,174	4.4	1,414	5.7	239	20.4
不動産管理事業	3,061	9.1	3,057	11.6	3,911	15.8	854	27.9
オルタナティブ・インベストメント事業	624	1.9	170	0.6	180	0.7	10	6.4
内部取引	-955	-	-420	-	-551	-	-131	-

売上原価	'09.11期		'10.11期		'11.11期		増減	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	29,449	87.6	22,056	83.4	19,290	77.9	-2,766	-12.5
不動産流動化事業	9,987	100.3	7,596	93.2	9,905	82.3	2,309	30.4
不動産開発事業	15,779	95.3	10,963	93.8	5,123	97.5	-5,839	-53.3
不動産賃貸事業	1,409	40.9	1,211	46.0	1,187	47.4	-23	-1.9
不動産ファンド事業	80	8.6	46	3.9	89	6.3	43	95.1
不動産管理事業	2,350	76.8	2,407	78.7	3,124	79.9	717	29.8
オルタナティブ・インベストメント事業	720	115.4	191	112.4	332	183.6	141	73.9
内部取引	-878	-	-359	-	-472	-	-113	-

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

売上総利益	'09.11期		'10.11期		'11.11期		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	4,179	12.4	4,392	16.6	5,469	22.1	1,076	24.5
不動産流動化事業	-24	-0.3	553	6.8	2,135	17.7	1,582	286.1
不動産開発事業	776	4.7	719	6.2	133	2.5	-585	-81.5
不動産賃貸事業	2,033	59.1	1,422	54.0	1,320	52.6	-101	-7.2
不動産ファンド事業	856	91.4	1,128	96.0	1,324	93.7	196	17.4
不動産管理事業	710	23.2	649	21.2	787	20.1	138	21.3
オルタナティブインベストメント事業	-95	-15.4	-20	-11.8	-151	-83.6	-131	656.5
内部取引	-76	-	-60	-	-79	-	-19	-

営業利益	'09.11期		'10.11期		'11.11期		増減	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,606	4.8	1,726	6.5	2,389	9.6	662	38.4
不動産流動化事業	-164	-1.7	408	5.0	1,891	15.7	1,483	363.7
不動産開発事業	635	3.8	599	5.1	-22	-0.4	-621	-103.7
不動産賃貸事業	1,872	54.4	1,295	49.2	1,182	47.2	-112	-8.7
不動産ファンド事業	309	33.0	500	42.6	652	46.2	152	30.6
不動産管理事業	238	7.8	120	3.9	104	2.7	-15	-12.6
オルタナティブインベストメント事業	-144	-23.1	-57	-33.5	-190	-105.2	-133	233.8
本社経費等	-1,139	-	-1,139	-	-1,231	-	-92	-

棚卸資産の内訳(連結)

2011年11月期末
棚卸資産残高

33,735

想定売上規模

46,581

(百万円)

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	7,080 (9件)	6,721 (2件)	8,384	6,821	15,206
マンション	12,318 (12件)	4,593 (7件)	14,613	12,013	26,627
戸建	- (-)	2,058 (4件)	-	3,727	3,727
その他	963 (4件)	- (-)	1,021	-	1,021
合計	※1 20,361 (25件)	※1 13,373 (13件)	24,019	22,562	46,581

※ 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。

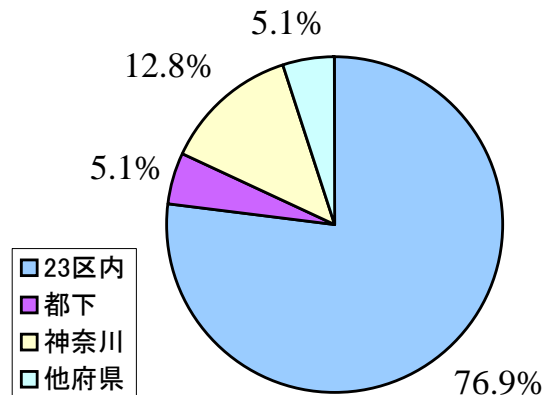
※1 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリューアップ及び建築費用等により増加いたします。

資産の内訳 一期末保有物件、販売物件統計

保有物件の状況

➤ **取り扱い物件エリアは東京23区が中心**

2011年11月期末における、棚卸資産の総数は39件、そのうち30件(約76.9%)が東京23区内。



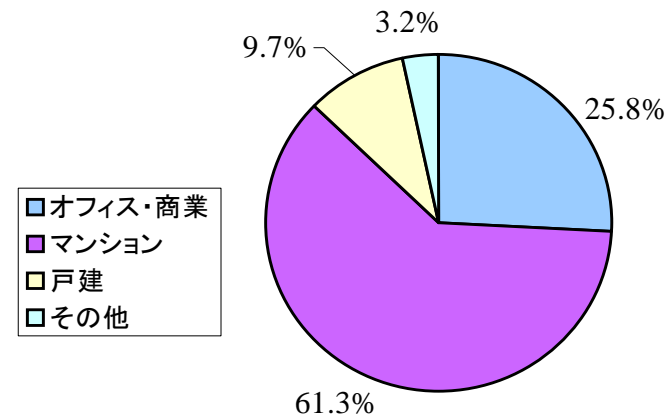
物件タイプ	件数	比率
23区内	30件	76.9%
都下	2件	5.1%
神奈川	5件	12.8%
他府県	2件	5.1%
計	39件	100.0%

販売物件の状況

➤ **マンションを中心に販売が進捗**

2011年11月期における販売は、Restyling案件も含めマンションや戸建などの住宅関連不動産を中心に販売が進捗。

※なお、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	8件	25.8%
マンション	19件	61.3%
戸建	3件	9.7%
その他	1件	3.2%
計	31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ら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。