



2007年11月期  
第1四半期

トーセイ株式会社（証券コード：8923）



## I .2007年11月期 第1四半期業績概要

## 業績概要(連結)

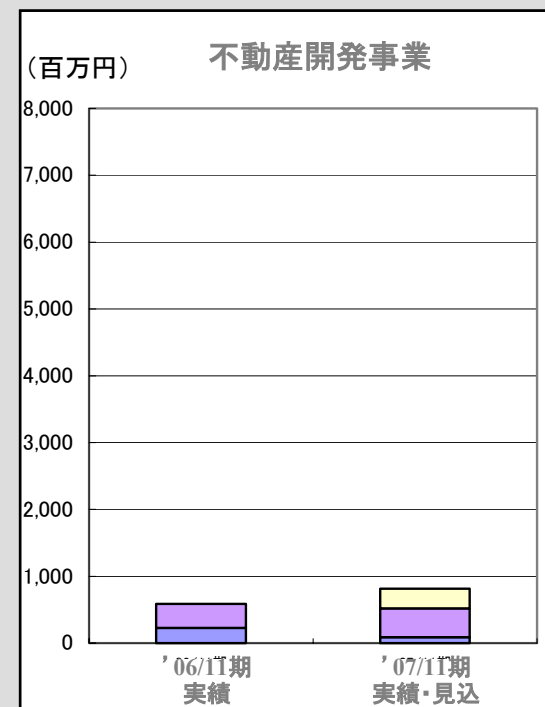
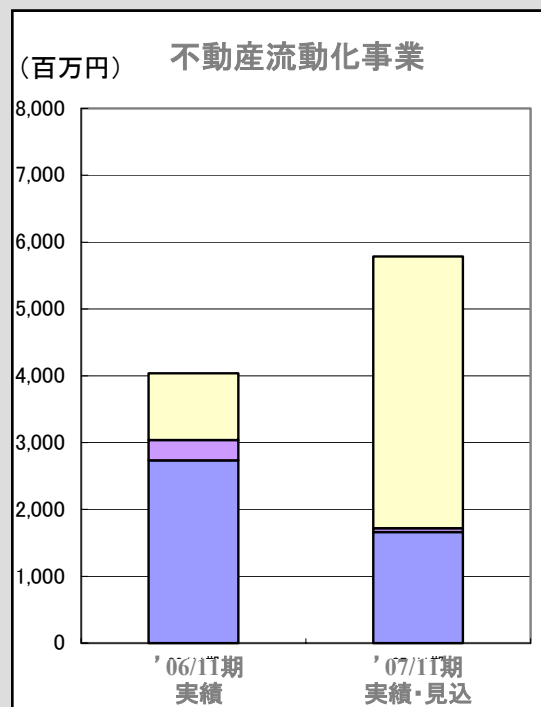
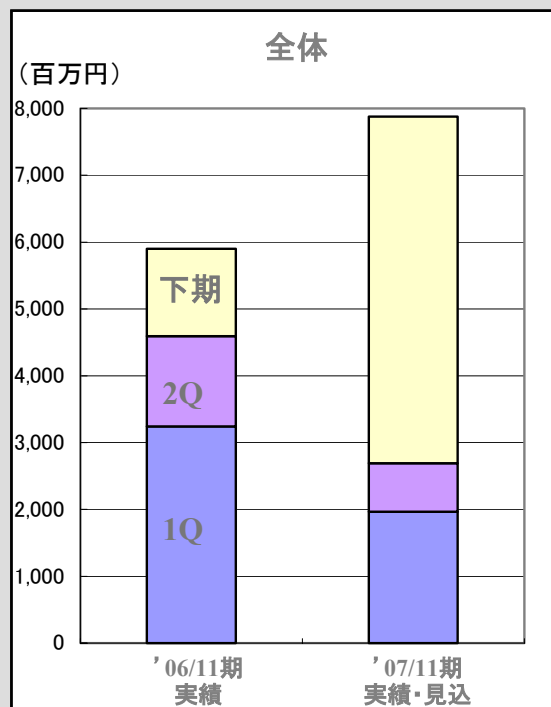
(百万円、%)

	2006年11月期第1四半期		2007年11月期第1四半期		増減	
	(連結)	構成比(%)	(連結)	構成比(%)		比率(%)
売上高	13,052	100.0	11,497	100.0	-1,554	-11.9
売上原価	9,342	71.6	8,893	77.4	-449	-4.8
売上総利益	3,709	28.4	2,603	22.6	-1,105	-29.8
販管費	469	3.6	636	5.5	167	35.6
営業利益	3,240	24.8	1,967	17.1	-1,272	-39.3
経常利益	3,088	23.7	1,812	15.8	-1,275	-41.3
四半期純利益	1,630	12.5	1,008	8.8	-621	-38.1
EPS(円)(潜在株式調整後)	4,691.68		2,675.44		-2,016.24	-43.0
ROE(%)	14.5		6.5		-8.0P	
ROA(%)	3.9		1.7		-2.2P	
1人当たり経常利益	29		12		-17	-58.6

# 営業利益計上時期比較

四半期毎の売上・利益計画を前期までとは変更したため、  
業績計上が下期偏重に

■ 第1四半期    ■ 第2四半期    ■ 下半期



## セグメント別業績概要(売上高・売上原価)

(百万円、%)

売上高	2006年11月期1Q		2007年11月期1Q		増減		2007年11月期	
	(連結)	構成比	(連結)	構成比		増減率	(予想)	達成率
合計	13,052	100.0	11,497	100.0	-1,554	-11.9	51,527	22.3
不動産流動化事業	10,792	82.7	9,271	80.6	-1,521	-14.1	30,835	30.1
不動産開発事業	1,201	9.2	726	6.3	-474	-39.5	13,756	5.3
不動産賃貸事業	393	3.0	597	5.2	204	52.0	2,554	23.4
不動産ファンド事業	332	2.6	371	3.2	38	11.6	1,305	28.5
不動産管理事業	359	2.8	609	5.3	250	69.7	2,249	27.1
オルタナティブ・インベストメント事業	15	0.1	37	0.3	22	142.6	1,045	3.6
内部取引	-42	-	-117	-	-74	-	-217	-

売上原価	2006年11月期1Q		2007年11月期1Q		増減			
	(連結)	売上原価率	(連結)	売上原価率		増減率		
合計	9,342	71.6	8,893	77.4	-449	-4.8		
不動産流動化事業	8,021	74.3	7,570	81.7	-450	-5.6		
不動産開発事業	924	77.0	577	79.4	-347	-37.6		
不動産賃貸事業	166	42.3	342	57.3	175	105.7		
不動産ファンド事業	0	0.3	8	2.4	7	842.0		
不動産管理事業	261	72.9	479	78.7	217	83.1		
オルタナティブ・インベストメント事業	6	44.2	17	46.2	10	153.4		
内部取引	-39	-	-102	-	-63	-		

## セグメント別業績概要(売上総利益・営業利益)

(百万円、%)

売上総利益	2006年11月期1Q		2007年11月期1Q		増減	
	(連結)	売上総利益率	(連結)	売上総利益率		増減率
合計	3,709	28.4	2,603	22.6	-1,105	-29.8
不動産流動化事業	2,771	25.7	1,700	18.3	-1,071	-38.7
不動産開発事業	276	23.0	149	20.6	-127	-46.0
不動産賃貸事業	226	57.7	255	42.7	28	12.7
不動産ファンド事業	331	99.7	362	97.6	30	9.2
不動産管理事業	97	27.1	130	21.3	32	33.7
オルタナティブ・インベストメント事業	8	55.8	20	53.8	11	134.0
内部取引	-3	-	-14	-	-10	-

営業利益	2006年11月期1Q		2007年11月期1Q		増減		2007年11月期	
	(連結)	営業利益率	(連結)	営業利益率		増減率	(予想)	達成率
合計	3,240	24.8	1,967	17.1	-1,272	-39.3	7,817	25.2
不動産流動化事業	2,734	25.3	1,660	17.9	-1,074	-39.3	5,030	33.0
不動産開発事業	228	19.0	91	12.6	-136	-59.8	1,462	6.3
不動産賃貸事業	219	55.7	236	39.6	17	8.0	1,438	16.5
不動産ファンド事業	283	85.1	279	75.3	-3	-1.3	864	32.4
不動産管理事業	26	7.3	39	6.5	13	51.2	137	29.1
オルタナティブ・インベストメント事業	0	4.5	-3	-8.2	-3	-542.2	544	-0.6
内部取引	-251	-	-336	-	-85	-	-1,661	-

# バランスシート要旨(連結-1)

(百万円、%)

	2006年11月期	減少	増加	2007年11月期 第1四半期
<b>資産合計</b>	<b>60,136</b>	<b>10,139</b>	<b>9,887</b>	<b>59,883</b>
現金及び預金	6,644	576	—	6,067
棚卸資産(不動産)	40,041	8,183	8,643	40,502
棚卸資産 (ペガサス以外)	34,230	3,272	8,643	39,601
ペガサス・キャピ タル	5,811	4,910	0	901
固定資産(不動産)	8,034	45	31	8,019
その他資産	5,416	1,335	1,213	5,294
(内ファンド関連 出資金)	(238)	(207)	(0)	(30)

## 現在の棚卸資産は

- ・ 予想売上約64,749百万円に相当
  - ・ 86億円の棚卸資産増加のうち、新規物件仕入は65億円(簿価)
  - ・ 今期仕入目標進捗状況(売上高ベース)
- 【流動化事業】  
48.8億円/240億円  
(20.3%)
- 【開発事業】  
78.3億円/140億円  
(55.9%)

## ファンド用物件の確保

- ・ 100%子会社 ペガサス・キャピタルにて保有した物件を、2006年12月組成のセレネ・ファンドに販売
- ・ ペガサスは当面、ファンド用物件のブリッジとして活用



## バランスシート要旨(連結-2)

(百万円、%)

	2006年11月期	減少	増加	2007年11月期 第1四半期
負債・純資産合計	60,136	16,656	16,404	59,883
有利子負債	38,547	14,424	14,339	38,462
有利子負債(短期)	13,909	2,556	7,847*	19,200
有利子負債(長期)	24,638	11,867*	6,492	19,262
その他負債	6,359	1,773	1,124	5,710
純資産	15,229	583	1,065	15,711
自己資本比率	25.32			26.24

### 有利子負債の増減

長期から短期への振替を除く、有利子負債(長期・短期)の減少約75億円のうち、50億(長期)はペガサスの物件販売による返済。残る25億は主に不動産流動化事業の物件販売及びオルタナティブインベストメント事業における債権回収による返済分。

有利子負債(長期・短期)の増加のうち、新規物件取得・不動産開発事業の推進による追加借入れが約66億円。

※ には、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6,858百万円(内社債12百万円)が含まれております。

## 棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2007年2月末 棚卸資産残高	<b>40,502</b>
--------------------	---------------

想定売上規模	<b>64,749</b>
--------	---------------

### ▶ 棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	棚卸資産		売上規模		想定 売上規模
	不動産流動化	不動産開発	不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル	17,422	9,445	20,805	17,962	38,767
マンション	2,754	10,700	4,901	20,850	25,751
戸建住宅	0	0	0	0	0
その他	181	0	231	0	231
<b>合計</b>	<b>20,357</b>	<b>20,145</b>	<b>25,937</b>	<b>38,812</b>	<b>64,749</b>

# キャッシュフロー計算書要旨(連結)

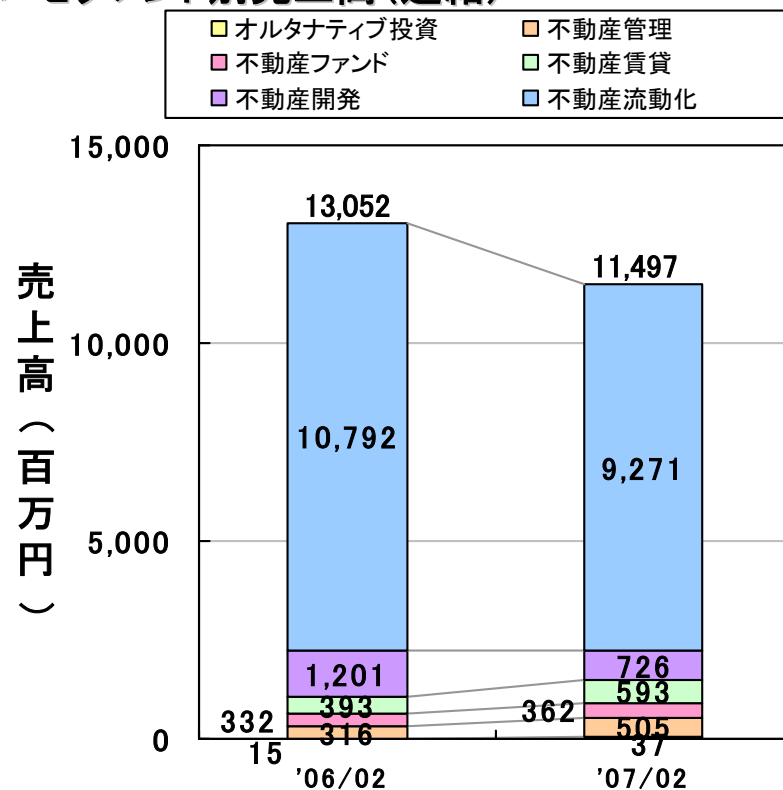
(百万円)

	2006年11月期 第1四半期	2007年11月期 第1四半期	増減
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	5,988	709	-5,278
税引前当期純利益	3,088	1,817	-1,270
減価償却費	48	72	24
資産及び負債の増減額	3,472	436	-3,036
その他	-621	-1,617	-995
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	174	-363	-537
固定資産の取得による支出	-18	-21	-3
投資有価証券の増減額	192	108	-84
その他	0	-450	-450
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	1,071	-916	-1,988
社債・借入金の増減額	-3,101	-389	2,712
配当金支払い	-155	-527	-372
株式発行による収入	4,328	0	-4,328
<b>現金・現金同等物の増減額</b>	7,233	-571	-7,804
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	2,530	6,484	3,954
<b>新規連結・連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額</b>	—	-5	-5
<b>第1四半期末残高</b>	9,764	5,907	-3,856

# セグメント別売上高構成比(連結)

不動産市場の流動性の高まりから流動化事業を主軸とした、  
事業ポートフォリオを構築

## セグメント別売上高(連結)



## 期末目標に対する第1Q売上高

	進捗率
流動化	30.1%
開発	5.3%
賃貸	23.4%
ファンド	28.5%
管理	27.1%
オルタナティブ	3.6%
合計	22.3%

販売ペースは  
当初想定通り

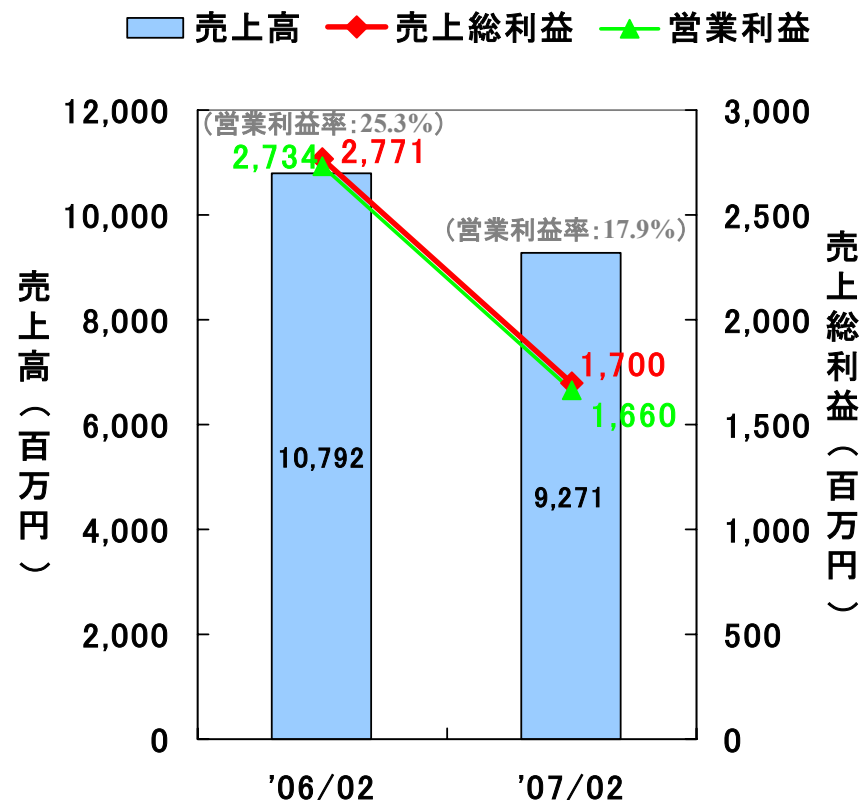
物件完成・売上計  
上時期は2Q以降  
に集中。  
世田谷桜(想定売  
上高約58億円)は  
ほぼ完売  
(2Q計上予定)  
本駒込(想定売上  
高約17億円)も好  
調に推移  
(3Q計上予定)

※連結売上高合計、および各セグメントの売上高は内部売上高を差し引いた数値です。

# 不動産流動化事業

不動産ファンド事業のためのブリッジ案件が全体利益率を押下げたが  
他物件の販売は予想を上回り順調

## 不動産流動化事業 売上高・利益



## ◆第1四半期の主な販売実績

	件数	売上高	粗利率
トーセイ	5件	4,135M	35.4%
ペガサス	4件	5,136M	4.6%
合計	9件	9,271M	18.3%

- ・ 都心5区 4件(空きビル、マンション各2件)
- ・ 都区部 1件(その他)

## ◆第1四半期の主な仕入実績

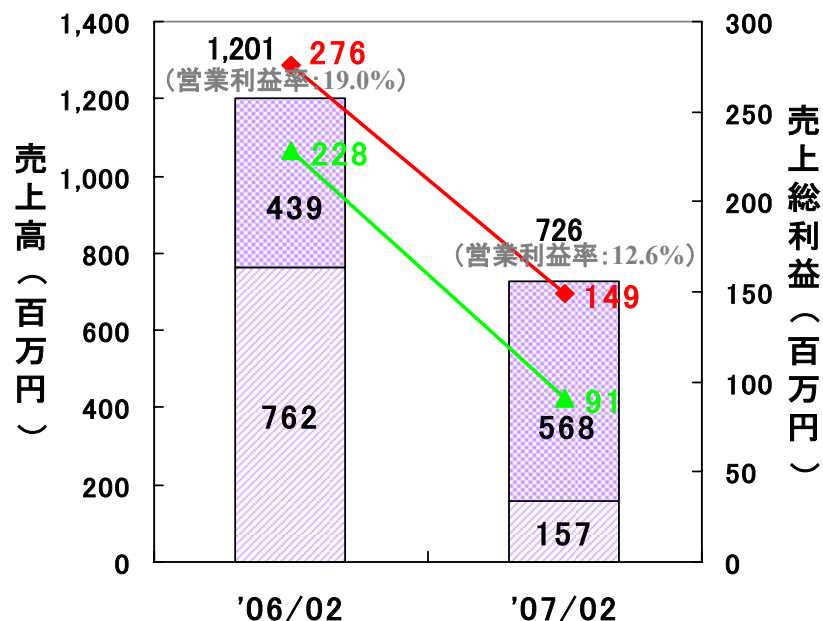
	オフィス・店舗	空きビル	マンション	その他	計
都心5区	3件	2件	0件	1件	6件
都区部	0件	1件	0件	0件	1件
計	3件	3件	0件	1件	7件

# 不動産開発事業

## 不動産開発事業は、トーセイのモノづくりへのこだわり

### ➤不動産開発事業 売上高・利益

- 開発事業売上高(投資家向け)
- 開発事業売上高(エンドユーザー向け)
- ◆ 売上総利益
- ▲ 営業利益



### ◆第1四半期の主な販売実績

#### (投資家向け販売物件)

- THEパームス田園調布  
私募ファンドに売却

#### (個人向け分譲物件)

- THEパームス用賀  
総戸数25戸。19戸販売済(1Qは3戸販売)
- THEパームス世田谷桜  
総戸数108戸。2月末105戸契約済  
平成19年3月末引渡予定(売上計上 2Q)
- THEパームス本駒込  
総戸数35戸。2月末27戸契約済  
平成19年5月末引渡予定(売上計上 2Q)

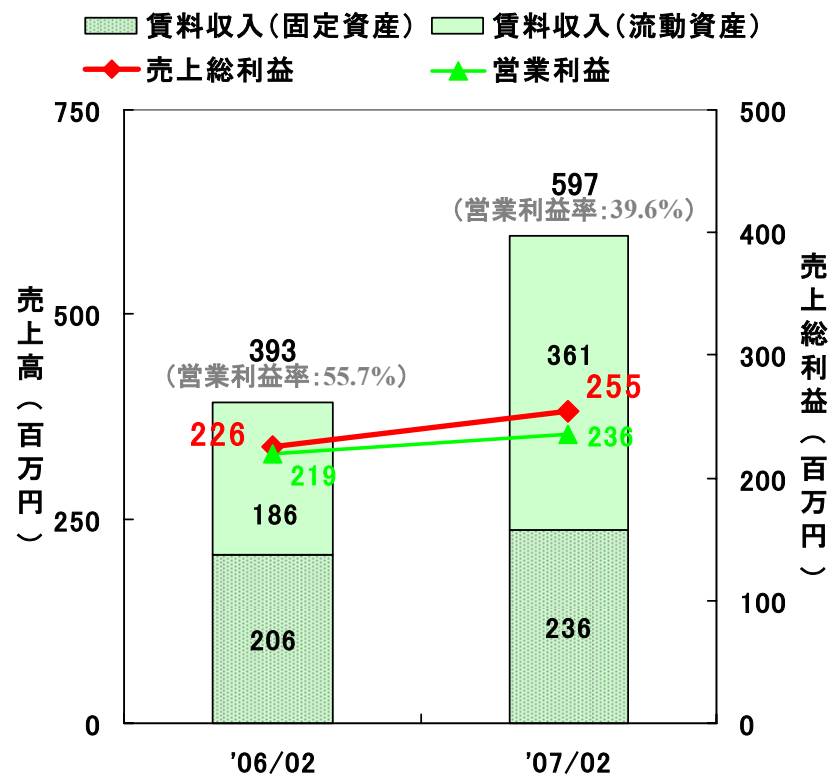
### ◆第1四半期の主な仕入実績 (計3棟)

- 平和島4丁目ビル計画
- 潮見町マンション計画(ワンルームタイプ 69戸)
- 吉祥寺南町商業ビル計画(地上3階地下1階建  
店舗・住居の複合ビル)

# 不動産賃貸事業

優良資産を保有することにより、確実な安定収入源を確保する

## 不動産賃貸事業 売上高・利益



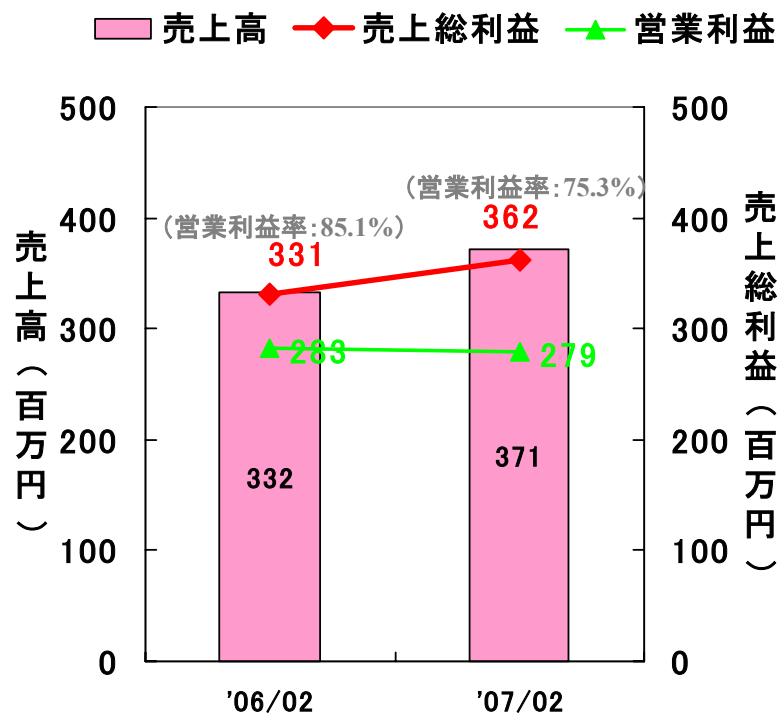
## 不動産賃貸事業の概況

- 保有総物件数: 55棟
- 流動資産: 34棟 (単32棟・連2棟)
  - 前第1四半期末保有棟数 17棟 (50%増)
  - 不動産流動化事業用の物件であり、最終的には売却を目的としているが、売却が完了するまでは貴重な賃料収入源
  - 不動産流動化事業の拡大に伴い、賃料収入も倍増
- 固定資産: 21棟 (単19棟・連2棟)
  - 前第1四半期末保有棟数 16棟 (31%増)
  - 安定収入源として優良物件保有
- その他: 1棟
  - 銀座ウォールビルサブリース分の賃料収入
- 粗利率低下要因は、旧本社ビルで賃料収入より現状回復等の経費が先行したため

# 不動産ファンド事業

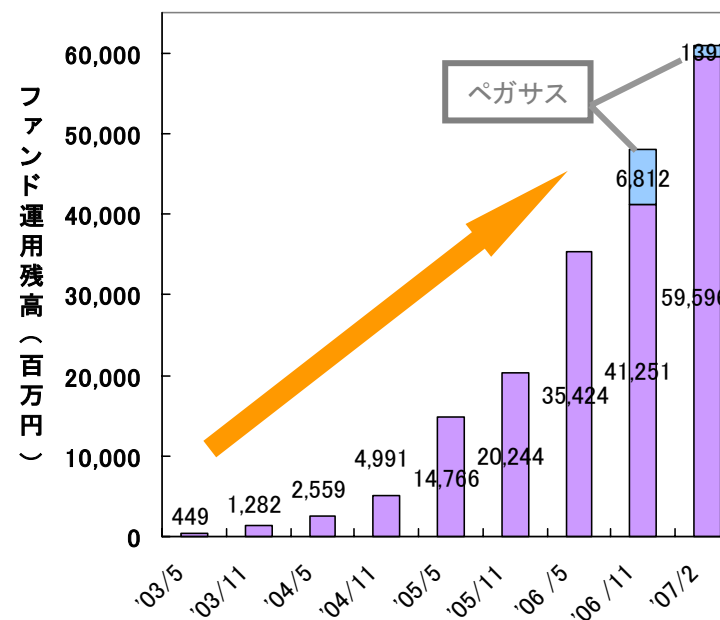
ファンド運用資産の残高積上げは順調  
運用資産残高伸長によるフィー収入増

## 不動産ファンド事業売上高・利益



※ 2007年2月の売上高は内部売上高9百万円を含みます。

## ファンド運用資産残高の推移





## 不動産ファンド事業（既存ファンドのラインアップ）

当社がエクイティを一部出資するポセイドン・ファンドのEXITにより、  
ファンド事業はアセットマネジメント受託によるフィーのみが収益源に

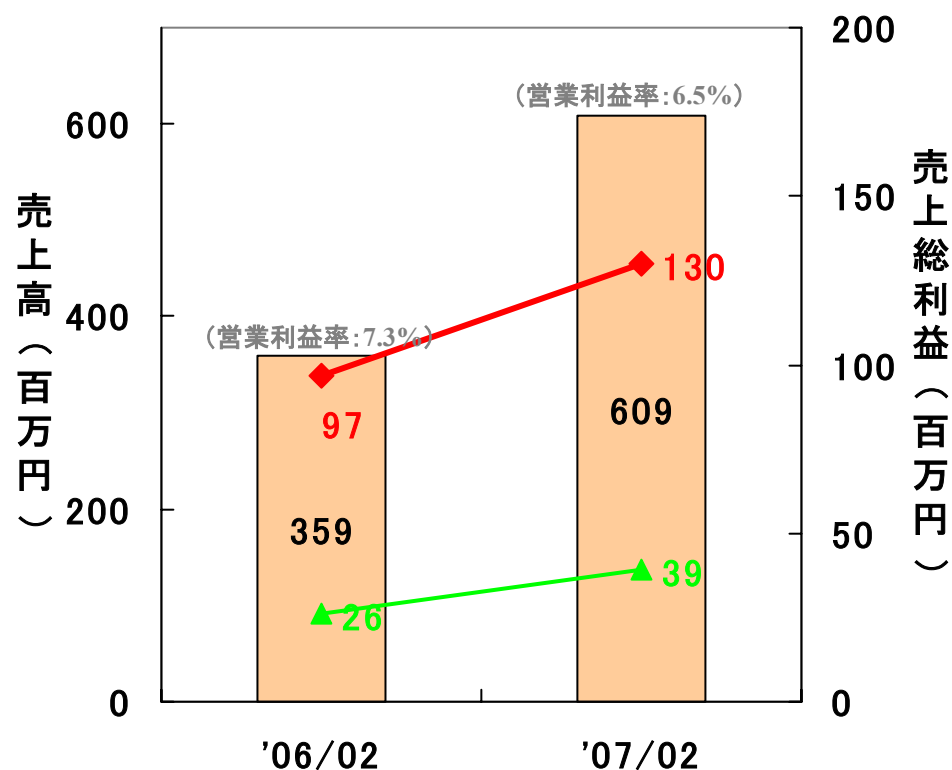
	エクイティ出資者	2006年11月期 期末残高	2007年11月期 1Q期末残高	
不動産ファンド	ポセイドン・ファンド	外資系金融機関・当社	1,541百万円	EXIT
	ナポリ・ファンド	外資系投資ファンド	8,050百万円	EXIT
	REO・ファンド	外資系金融機関	970百万円	970百万円
	ヘリオス・ファンド	外資系投資ファンド	10,337百万円	10,337百万円
	ガイア・ファンド	外資系投資ファンド	10,157百万円	10,157百万円
	MCR1ファンド	外資系投資ファンド	3,453百万円	10,553百万円
	MCR2ファンド	外資系投資ファンド	2,881百万円	2,881百万円
	イリス・ファンド	国内金融機関	3,056百万円	2,843百万円
	ローマ・ファンド	外資系投資ファンド	805百万円	1,455百万円
	MC富士見ファンド	外資系投資ファンド		8,050百万円
	ベネチア・ファンド	外資系投資ファンド		4,598百万円
	セレネ・ファンド	商社・国内金融機関		7,005百万円
	ミラノ・ファンド	外資系投資ファンド		744百万円
				(小計)59,596百万円
ペガサス・キャピタル	連結子会社	6,812百万円	1,397百万円	(合計)60,993百万円

# 不動産管理事業

ビルオーナーの変更に伴う解約が見られる中、  
トーセイ・コミュニティの営業努力により管理棟数は5棟増加

## 不動産管理事業 売上高・利益

売上高 売上総利益 営業利益



### ◆第1四半期の主な管理実績

- 管理棟数424棟  
(ビル:299棟、マンション:125棟)  
うち、80%以上が当社グループ以外からの受託
- 大型案件の受注により、売上高は拡大したものの、粗利率が低下。

※左記売上高は内部売上高を含みます。  
2006年2月 42百万円  
2007年2月 103百万円

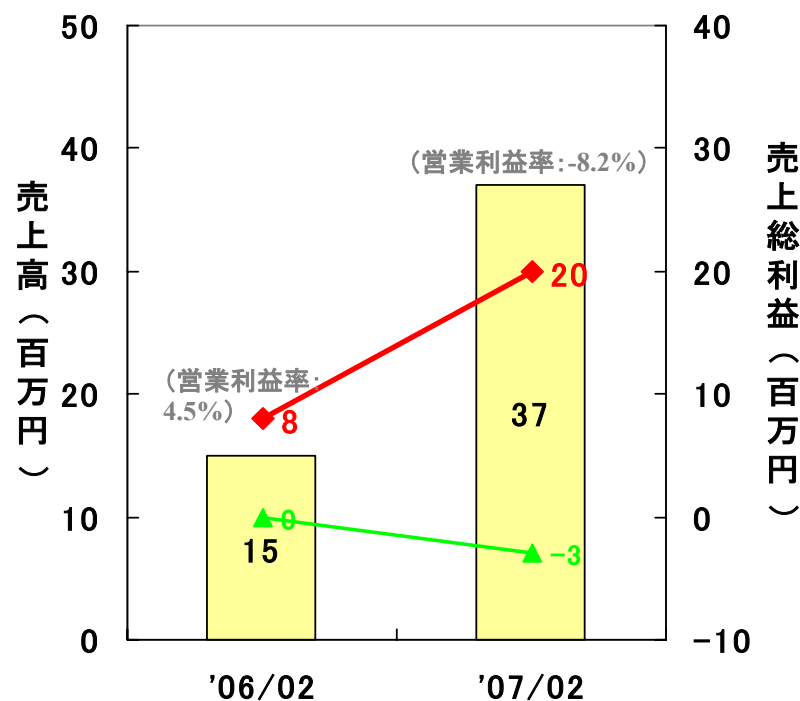
# オルタナティブインベストメント事業

不動産担保付債権ファンドが当初計画を上回る価格でクローズを迎えたことにより、計画以上のインセンティブ及び配当収入を実現

## ▶オルタナティブインベストメント事業

### 売上高・利益

■売上高 ◆売上総利益 ▲営業利益



## ◆第1四半期の主な実績

- ▶ ヘスティア・キャピタル債権回収。代物弁済により、担保不動産を取得。
- ▶ 既存債権残高 1,865百万円

ヘスティア・キャピタル (債権取得日: 2005年9月27日)

債権回収  
不動産担保付債権ファンド  
債権残高 0百万円

イカロス・キャピタル (債権取得日: 2005年4月28日)

再生配当  
東京温泉(株)再生支援  
債権残高 1,097百万円

メティス・キャピタル (債権取得日: 2006年7月14日)

債権回収  
不動産担保付債権保有会社  
債権残高 768百万円

- ▶ 2006年12月4日付、渋谷区恵比寿3丁目に賃貸マンションを2棟保有する会社をM&Aにより取得。建替えに向けて事業計画遂行中。

# 通期の業績予想(中間・期末)

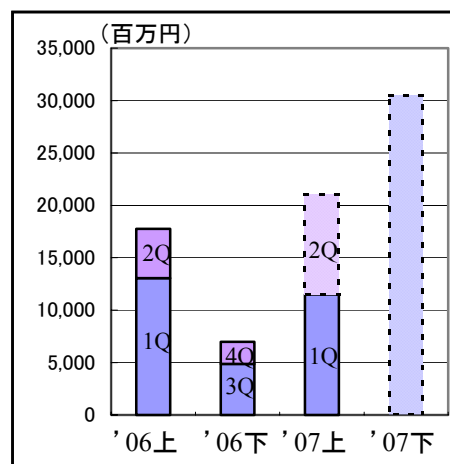
(百万円、%)

	2007年11月期 (中間)					2007年11月期(期末)	
	第1四半期実績	当初予想	今回予想	差異 (%)	修正予想達成率 (%)	予想	達成率 (%)
売上高	11,497	21,054	20,480	▲2.7	56.1	51,527	22.3
経常利益	1,812	1,842	2,262	22.8	80.1	6,778	26.7
当期純利益	1,008	878	1,134	29.2	88.9	3,538	28.5

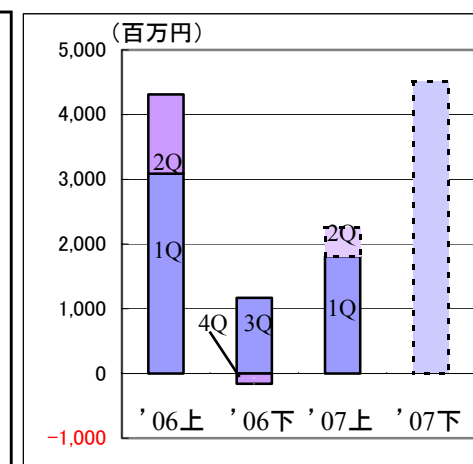
## 中間期業績修正のポイント

- 不動産流動化事業において、ペガサス以外の物件の粗利率が好調であったことが、利益率向上に貢献(P11参照)
- 不動産流動化事業において、上期に販売を予定していた数物件を下期に送ったことにより、減収
- 不動産開発事業において、収益用賃貸マンションの粗利率が好調であったこと、エンドユーザー向け分譲マンションが想定より早期に販売できたことが収益増に貢献
- 不動産ファンド事業において、大型物件の取得によるアクイジションフィーが収益増に貢献

## 売上高推移



## 経常利益推移



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も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。