



2007年11月期  
第3四半期

トーセイ株式会社（証券コード：8923）



## I .2007年11月期 第3四半期業績概要

## 2007年11月期 第3四半期決算概要(連結)

(百万円、%)

	2006年11月期第3四半期		2007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	22,626	100.0	25,450	100.0	2,824	12.5
売上原価	15,254	67.4	19,910	78.2	4,656	30.5
売上総利益	7,371	32.6	5,539	21.8	-1,832	-24.9
販管費	1,473	6.5	2,113	8.3	640	43.4
営業利益	5,897	26.1	3,426	13.5	-2,471	-41.9
経常利益	5,482	24.2	2,705	10.6	-2,777	-50.7
当期純利益	2,874	12.7	1,556	6.1	-1,317	-45.8
EPS(円)	7,829.04		4,131.39		-3,697.65	-47.2
ROE(%)	24.3		9.8		-14.5P	
ROA(%)	5.7		2.1		-3.6P	
1人当たり経常利益	44		14		-30	-68.2

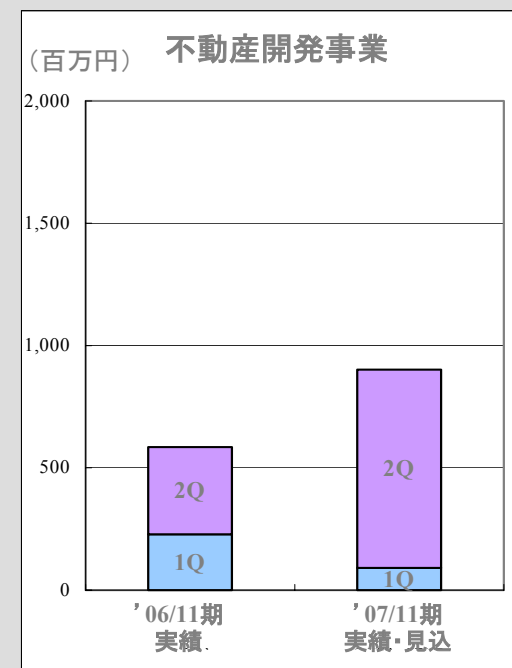
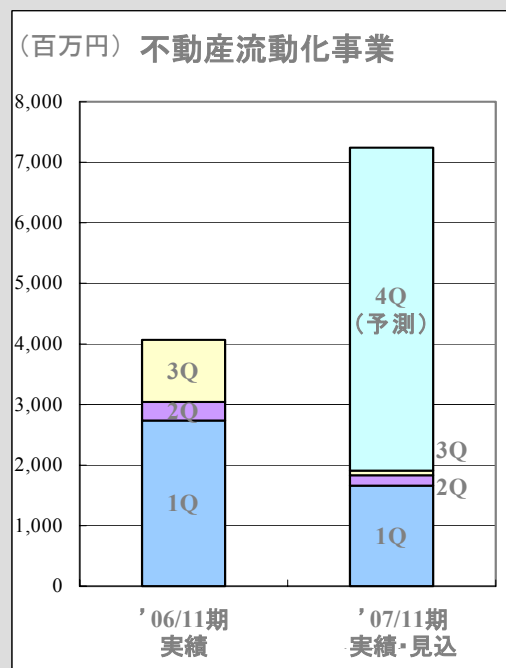
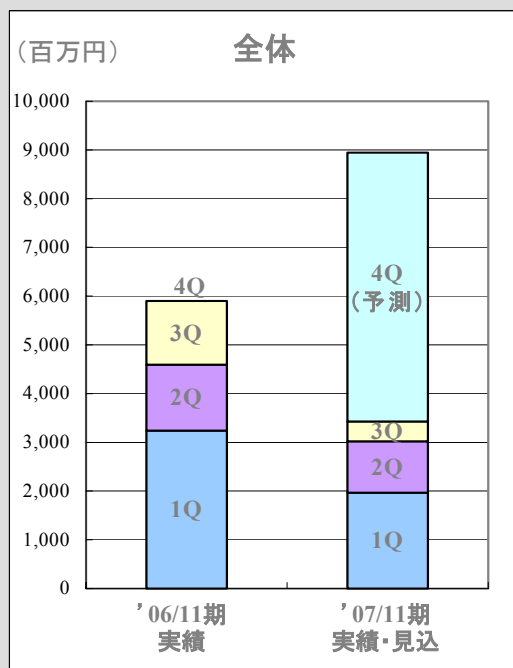
ROE: 自己資本当期純利益率

ROA: 総資産当期純利益率

# 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 ■ 第3四半期 ■ 第4四半期



# セグメント別業績概要(1) 売上高・売上原価(連結)

(百万円、%)

売上高	2006年11月期第3四半期		2007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	22,626	100.0	25,450	100.0	2,824	12.5
不動産流動化事業	15,192	67.1	11,873	46.7	-3,319	-21.8
不動産開発事業	3,587	15.9	8,618	33.9	5,031	140.3
不動産賃貸事業	1,244	5.5	2,301	9.0	1,057	85.0
不動産ファンド事業	1,085	4.8	790	3.1	-295	-27.2
不動産管理事業	1,331	5.9	2,003	7.9	672	50.5
オルタナティブ・インベストメント事業	326	1.4	224	0.9	-102	-31.3
内部取引	-141	—	-361	—	-220	—

売上原価	2006年11月期第3四半期		2007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	15,254	67.4	19,910	78.2	4,656	30.5
不動産流動化事業	10,999	72.4	9,835	82.8	-1,164	-10.6
不動産開発事業	2,845	79.3	7,540	87.5	4,695	165.0
不動産賃貸事業	517	41.6	1,169	50.8	652	126.1
不動産ファンド事業	1	0.1	23	2.9	22	2200.0
不動産管理事業	1,015	76.3	1,613	80.5	598	58.9
オルタナティブ・インベストメント事業	6	1.8	34	15.2	28	466.7
内部取引	-130	—	-306	—	-176	—

## セグメント別業績概要(2) 売上総利益・営業利益(連結)

(百万円、%)

売上総利益	2006年11月期第3四半期		2007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	7,371	32.6	5,539	21.8	-1,832	-24.9
不動産流動化事業	4,193	27.6	2,038	17.2	-2,155	-51.4
不動産開発事業	741	20.7	1,077	12.5	336	45.3
不動産賃貸事業	727	58.4	1,131	49.2	404	55.6
不動産ファンド事業	1,084	99.9	767	97.1	-317	-29.2
不動産管理事業	315	23.7	389	19.4	74	23.5
オルタナティブ・インベストメント事業	319	97.9	189	84.4	-130	-40.8
内部取引	-10	—	-55	—	-45	—

営業利益	2006年11月期第3四半期		2007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	5,897	26.1	3,426	13.5	-2,471	-41.9
不動産流動化事業	4,067	26.8	1,910	16.1	-2,187	-53.0
不動産開発事業	583	16.3	900	10.4	317	54.2
不動産賃貸事業	702	56.4	1,047	45.5	345	49.1
不動産ファンド事業	887	81.8	484	61.3	-403	-45.4
不動産管理事業	92	6.9	99	4.9	7	7.6
オルタナティブ・インベストメント事業	297	91.1	137	61.2	-160	-53.9
本社経費等	-734	—	-1,153	—	-419	—

# バランスシート要旨(連結-1)

(百万円)

	2007年11月期 期末	2007年11月期 中間	減少	増加	2007年11月期 第3四半期
<b>資産合計</b>	<b>60,136</b>	<b>75,732</b>	<b>32,175</b>	<b>41,537</b>	<b>85,094</b>
現金及び預金	6,644	6,005	22,212	20,489	4,281
棚卸資産 (不動産)	40,041	56,712	1,244	12,792	68,260
棚卸資産 (ペガサス以外)	34,230	51,399	1,233	12,373	62,539
ペガサス	5,811	5,313	11	419	5,721
固定資産 (不動産)	8,034	8,018	80	77	8,016
その他資産	5,416	4,995	8,639	8,179	4,535
(内ファンド関連 出資金)	(238)	(31)	(0)	(150)	(181)

## 現在の棚卸資産は

- 予想売上約1,059億円に相当し、今後1年半の売上分を確保済
- 第3四半期までに流動化17物件、開発4物件を販売し、新たに流動化38物件、開発8物件を取得
- ペガサスを除く棚卸625億円は998億円の売上に相当

## ファンド用物件の確保

- ペガサスは期首保有6物件のうち4物件を2006年12月組成のセレネ・ファンドに販売し、新たに4物件取得。ペガサスは6物件で61億円の売上に相当
- ペガサスは当面、ファンド用物件のブリッジとして継続活用



## バランスシート要旨(連結-2)

(百万円)

	2006年11月期 期末	2007年11月期 中間	減少	増加	2007年11月期 第3四半期
<b>負債・純資産合計</b>	60,136	75,732	19,115	28,477	85,094
<b>有利子負債</b>	38,547	50,743	12,072	23,288	61,959
有利子負債 (短期)	13,909	29,053	4,223	11,116 ※	35,946
有利子負債 (長期)	24,638	21,690	7,849 ※	12,172	26,013
<b>その他負債</b>	6,360	8,800	6,978	5,059	6,882
<b>純資産</b>	15,229	16,189	65	129	16,253
<b>自己資本比率</b>	25.32	21.37			19.1

### 自己資本比率の減少

- ・好調な仕入に伴う借入残高増112億円により、自己資本比率が一時的に低下
- ・第4四半期に予定している物件販売による、有利子負債返済、及び利益の積み上げ後の自己資本比率は約22%に回復予定

### 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)の増減は、減少120億円、増加232億円であり、いずれも物件の仕入・販売に伴うもの

※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の振替額7,849百万円(内社債12百万円)

## 棚卸資産の内訳(連結)

		(百万円)		
2007年11月期第3四半期末 棚卸資産残高(ペガサス以外)	62,539	➔	想定売上規模	99,811
ペガサス	5,721			6,162
合計			合計	105,973

### ➤ 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	40,478	10,861	➔	55,435	21,498	76,933
マンション	6,505	9,907	➔	7,779	20,215	27,994
その他	509	0	➔	1,046	0	1,046
合計			➔	64,260	41,713	105,973

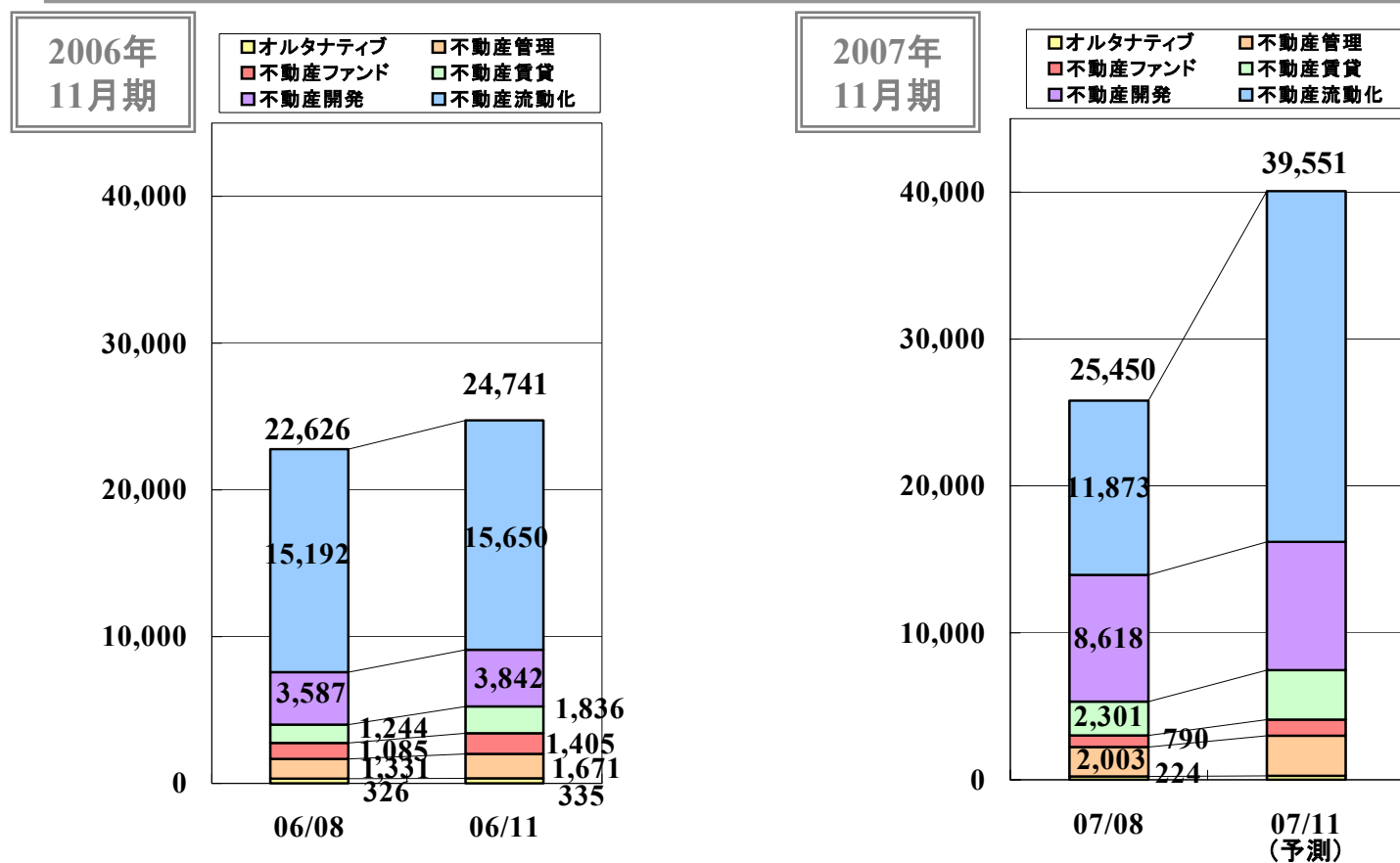
# キャッシュフロー計算書要旨

(百万円)

	2006年11月期 第3四半期	2007年11月期 第3四半期	増減
<b>営業活動によるキャッシュフロー</b>	-9,410	-24,321	-14,911
税引前当期純利益	5,483	2,715	-2,768
減価償却費	142	310	168
資産及び負債の増減額	-13,701	-22,639	-8,938
その他	-1,333	-4,707	-3,374
<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	557	-458	-1,015
固定資産の取得による支出	-47	-107	-60
投資有価証券の増減額	708	131	-577
その他	-103	-482	-379
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	14,874	22,582	7,708
社債・借入金の増減額	10,698	23,107	12,409
株式発行による収入	4,330	0	-4,330
配当金支払い	-155	-524	-369
<b>現金・現金同等物の増減額</b>	6,021	-2,197	-8,218
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	-2,530	6,484	3,954
連結範囲の変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の減少	-	-5	-5
<b>3Q期末残高</b>	8,551	4,281	-4,270

# セグメント別売上高構成比(連結)

2007年11月期は、通期業績の約35%を  
第4四半期に計上する計画

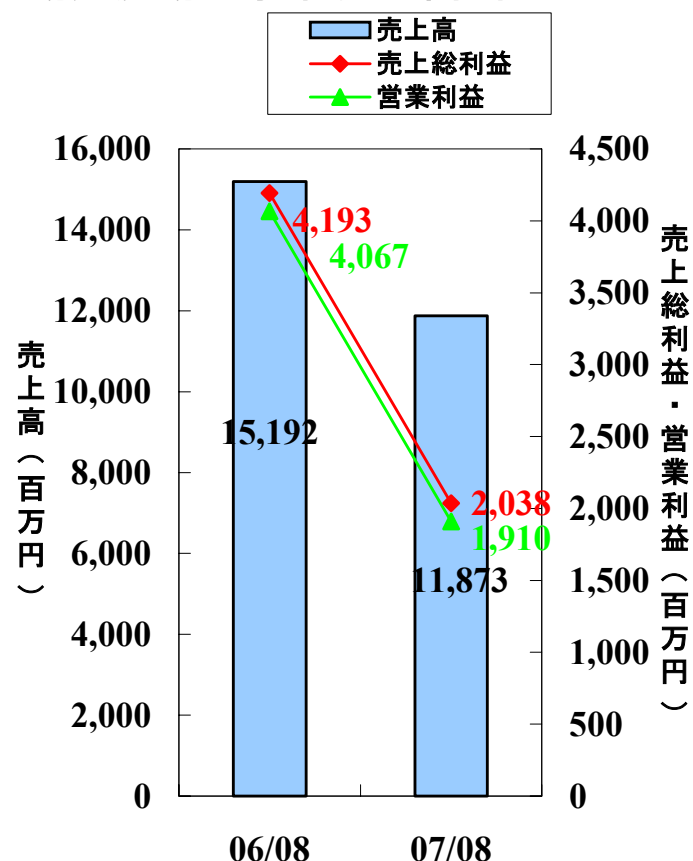


※売上高合計は、各セグメントの内部売上高を差引いた数字です。  
 ('07年11月期第3四半期 361百万円、通期 518百万円(予想))  
 ('06年11月期第3四半期 141百万円、通期 250百万円(予想))

# 不動産流動化事業

予想を上回る不動産市場の活況により  
不動産流動化事業は好調に推移

## 不動産流動化事業 売上高・利益



## ◆主な販売実績

- 粗利率の低下は、(有)ペガサス・キャピタルがファンド用にブリッジ確保した物件販売(粗利率4.6%)によるもの。これを除いた場合の粗利率は26.7%であり、前第3四半期粗利率の実績27.6%と同等である。

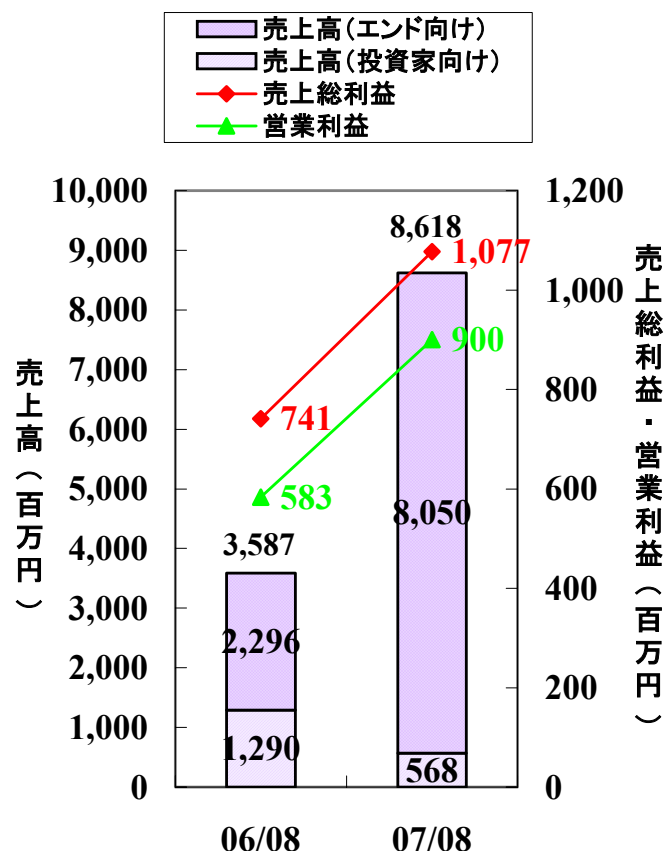
(百万円、%)

		オフィス・商業	空きビル	マンション	その他	計
トーセイ	売上高	1,322	2,777	2,084	552	6,735
	売上総利益	238	1,227	224	111	1,801
	売上総利益率	18.0%	44.2%	10.7%	20.1%	26.7%
ペガサス	売上高	4,566	—	569	—	5,135
	売上総利益	217	—	18	—	236
	売上総利益率	4.8%	—	3.3%	—	4.6%
合計		6件	2件	7件	2件	17件
粗利率計		7.7%	44.2%	9.1%	20.1%	17.2%

# 不動産開発事業

新築オフィスビル・商業ビルなど、新しいプロジェクトが続々追加  
マーケット好調により、販売時期を変更

## 不動産開発事業 売上高・利益



### 不動産開発事業の概況

- 上半期は、分譲物件の竣工が相次いだ中、販売も好調に推移
- 投資家向け販売物件は、ファンドの購入意欲が旺盛で、当初想定粗利率を12P以上上回る価格で販売

### 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)

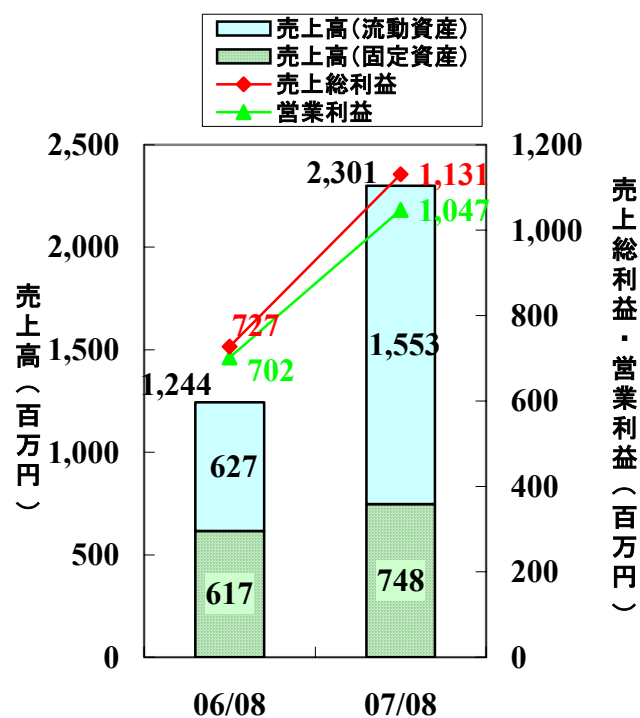
#### (個人向け分譲物件)

- THEパームス世田谷桜(総戸数108戸。全て売却)
- THEパームス本駒込(総戸数35戸。全て売却)
- THEパームス用賀(総戸数25戸。残4戸)

# 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

## ▶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: 71棟 (前期末比+14棟)

### ・流動資産: 50棟

(前期末比+14棟、単42棟・連8棟)

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

### ・固定資産: 21棟

(前期末比+0棟、単19棟・連2棟)

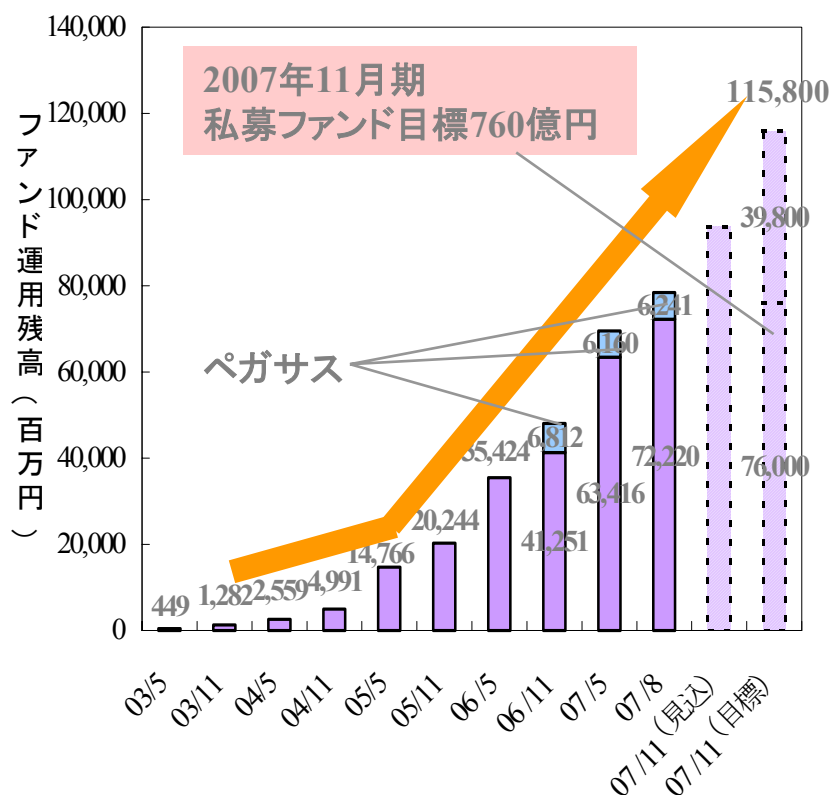
安定収入源として優良物件保有

※売上高は、内部売上高('07年11月期第3四半期 27百万円)を含みます。

# 不動産ファンド事業（資産残高の推移とファンドタイプ）

ファンド用にブリッジした連結子会社ペガサス・キャピタルを含めた資産規模は784億円  
今期末目標1,158億円のうち、私募ファンド760億に対する達成率は103.2%

ファンド運用資産残高の推移



※印のファンド残高は、各ファンドの総資産残高を記載しています。  
その他のファンド残高は、各物件の取得価格を記載しています。

エクイティ出資者	2007年8月末残高
ヘリオス・ファンド	10,337百万円
キプロス・ファンド	4,983百万円
ガイア・ファンド	8,207百万円
MCR1ファンド	10,553百万円
MCR2ファンド	2,881百万円
MC富士見ファンド	8,050百万円
ローマ・ファンド	1,455百万円
ベネチア・ファンド	11,739百万円
ミラノ・ファンド	1,937百万円
AIS1・ファンド※	1,313百万円
イリス・ファンド※	2,974百万円
セレネ・ファンド※	7,787百万円
外資系投資ファンド	72,220百万円
国内金融機関	6,241百万円
商社・国内金融機関	78,462百万円

ペガサス・キャピタル

連結子会社

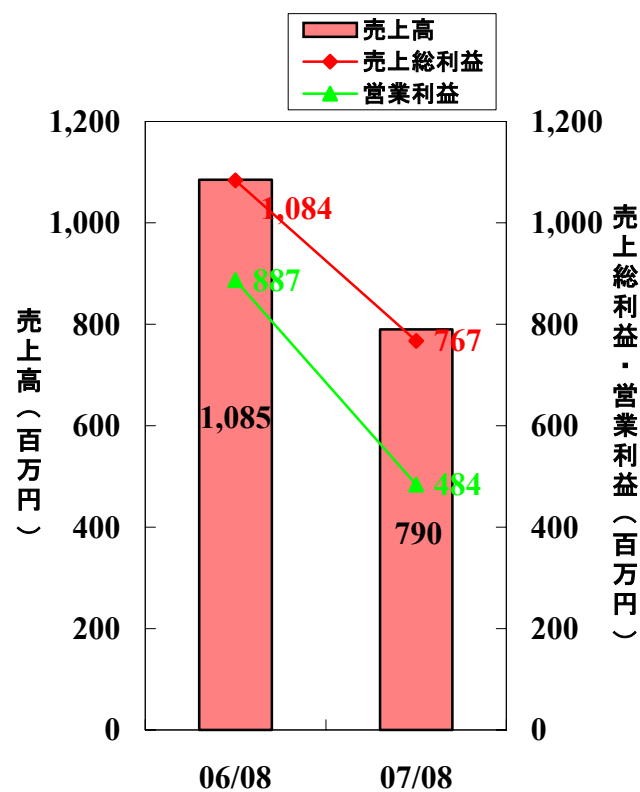
6,241百万円



# 不動産ファンド事業

ファンド運用資産の残高は急速に拡大中  
仲介手数料を差引くと、フィー収入は資産残高拡大に伴い、順調に増加

## 不動産ファンド事業 売上高・利益

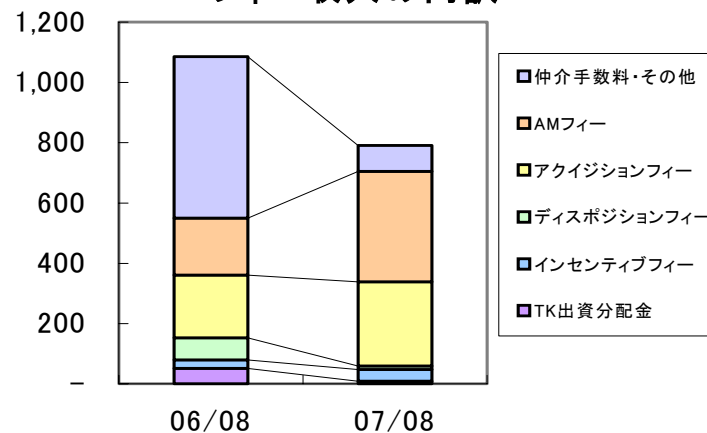


※売上高は、内部売上高を含みます。  
( '07年11月期第3四半期 19百万円)  
( '06年11月期第3四半期 0百万円)

## 不動産ファンド事業の概況

- 前第3四半期は、売上高のうち、仲介手数料による収入が全体の49.3%を占める。これを除いたフィー収入は、残高の伸びに応じて増加
- 物件取得に伴うアキュジションフィーが、当期の収益に大きく貢献

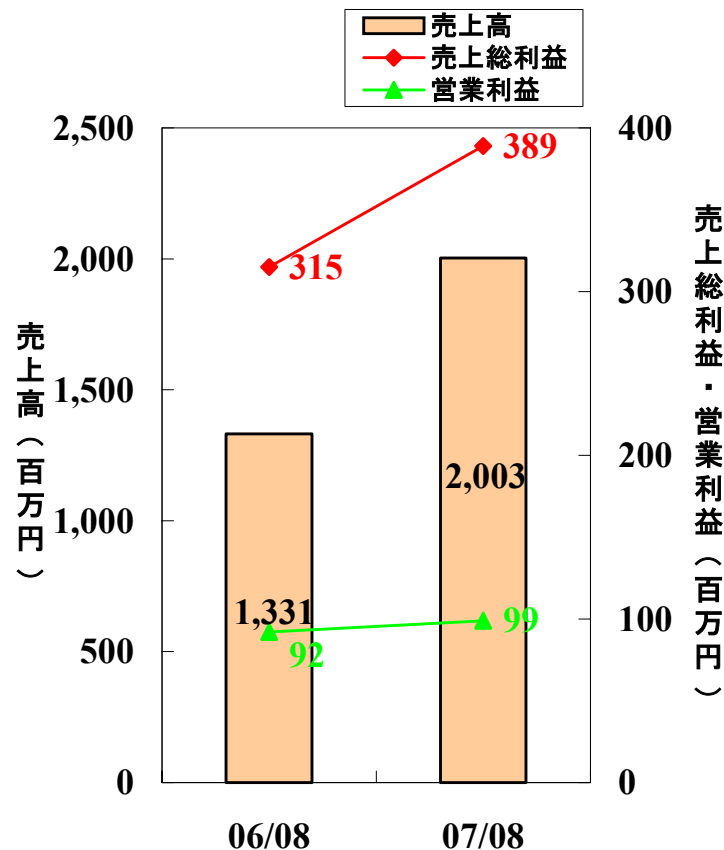
## フィー収入の内訳



# 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(株)の営業努力により管理棟数は前期末レベルを維持

## 不動産管理事業 売上高・利益



### ◆主な管理実績

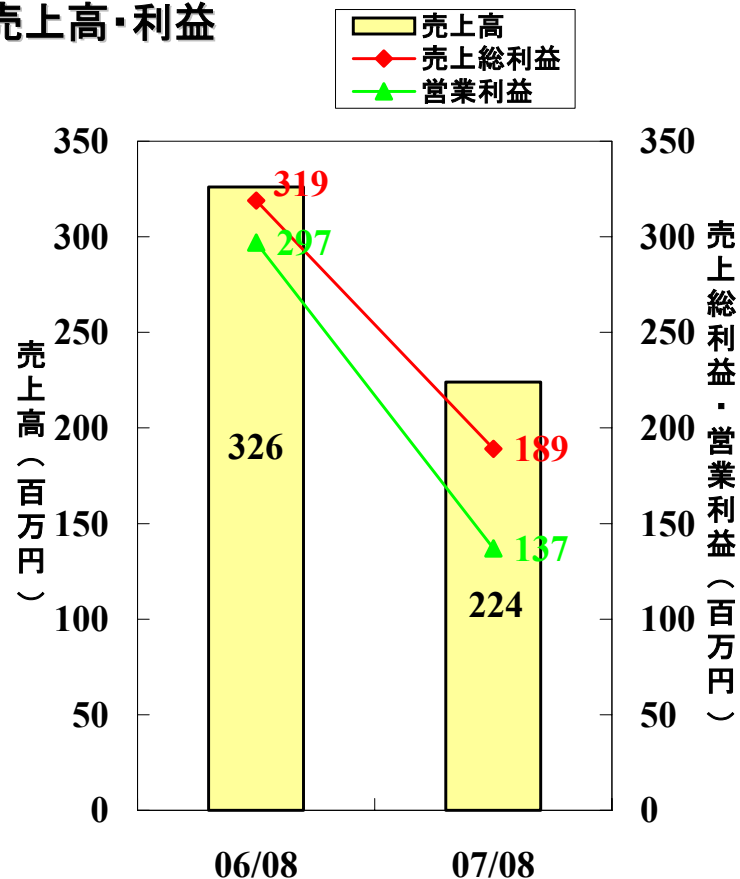
- 管理棟数431棟(前期末比+12棟)  
(ビル:293棟、マンション:138棟)  
うち、約80%以上が当社グループ以外からの受託
- 大型物件(学校施設)の管理を受注
- 100%子会社トーセイ・コミュニティの内部管理経費の増加により、若干の減益

※売上高は、内部売上高を含みます。  
( '07年11月期第3四半期 314百万円)  
( '06年11月期第3四半期 140百万円)

# オルタナティブインベストメント事業

## 保有不動産取得を目的として、M&Aを実施

### ▶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

- ▶ 2006年12月に、保有不動産の取得を目的とし、グリーンハウス(有)のM&Aを実施  
現在、恵比寿において取得不動産の開発計画を進行中
- ▶ ヘスティア・キャピタル (債権取得日:2005年9月27日)  
代物弁済により、不動産を取得
- ▶ イカロス・キャピタル (債権取得日:2005年4月28日)  
東京温泉(株)再生支援  
銀座ウォールビルの売却により、債権回収
- ▶ メティス・キャピタル(債権取得日:2006年7月14日)  
不動産担保付債権保有会社
- ▶ 債権残高 567百万円
- ▶ 保有不動産残高 1,177百万円

## 通期の業績予想（連結・個別）

（百万円、％）

	2007年11月期（連結）				2007年11月期（個別）			
	前回 予想	今回 予想	増減額	増減率 （％）	前回 予想	今回 予想	増減額	増減率 （％）
売上高	50,994	39,551	▲11,443	▲22.4	38,241	31,554	▲6,687	▲17.5
営業利益	8,618	8,947	329	3.8	7,927	8,806	879	11.1
経常利益	7,547	7,830	283	3.7	7,032	7,849	817	11.6
当期純利益	4,070	4,322	252	6.2	3,801	4,120	319	8.4

### 業績修正のポイント

- 低迷が続く市場の動向を鑑み、当社100%子会社のトーセイ・リート投資法人の東証上場計画を延期することに伴い、一部の物件売却を翌期に延期
- 不動産流動化事業において、当期計画されていなかった物件を売却

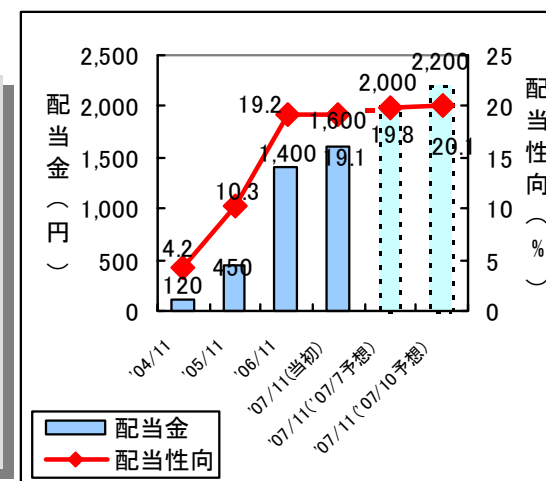
# 株主還元方針

## 基本的な株主還元方針

- 安定的な配当が経営の最重要課題
- 目標とする経営指標として、当社の配当性向は個別純利益の20%
- 今後も株式市場の動向を見据えつつ、株式流動性向上に配慮していく方針

## 2007年11月期末の配当予想

	2004年 11月期	2005年 11月期	2006年 11月期	2007年 11月期 (当初)	2007年 11月期 (7/10予想)	2007年 11月期 (10/1予想)
1株当たりの 配当金(円)	120.00	450.00	1,400.00	1,600.00	2,000.00	2,200.00
配当性向 (単体)(%)	4.2	10.3	19.2	19.1	19.8	20.1



※ 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。