



**2013年11月期
第1四半期決算説明資料**

トーセイ株式会社（証券コード：8923）

2013年11月期第1四半期(3ヶ月間)トピックス

全社

- 3月27日、シンガポール証券取引所(SGX)メインボードにイントロダクション方式にてセカンダリー上場
- SGX上場にともない国際会計基準(IFRS)を任意適用
- IFRS適用にともない、通期ならびに第2四半期(累計)業績予想を修正 ※詳細はP5 IFRS適用による影響参照

流動化

- 収益オフィスビル・マンション 6物件取得 (オフィス2件、マンション2件、土地2件:売上想定規模 約32億円)
- 収益オフィスビル・マンション8物件、Restyling16戸販売。収益不動産の流動性高まる。

開発

- 蒲田トーセイビルを売却。低価法適用歴のある開発案件はすべて売却し、資産の入れ替え進む。
- 開発用地7物件取得 (戸建6件、賃貸マンション1件:売上想定規模 約42億円)

ファンド

- NAI・トーセイ・JAPANが2月より営業活動を開始。
- 事業名称を“不動産ファンド事業”から“不動産ファンド・コンサルティング事業”に変更(当期第1四半期より)
従来からのAM業務ならびに新規ファンド組成などの取り組みはもとより、当社グループの総合力やNAI・トーセイ・JAPANのグローバルなネットワークを活かしたコンサルティング業務のさらなる拡充を睨んだ事業名称の変更。

財務

- 新たに取得した14物件に対して、新規借入約36億円を調達(LTVは約92%)

国際会計基準(IFRS)適用について —適用の目的と方法—

シンガポール証券取引所へのセカンダリー上場

シンガポール証券取引所(SGX)メインボードへ イントロダクション方式にてセカンダリー上場

- 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。



上場セレモニーの様様

IFRSの任意適用について

- 適用の理由 SGXメインボードへのセカンダリー上場にともない、同取引所が求める会計基準に準ずるため
- 適用開始 2012年12月
- IFRSによる決算発表 2013年11月期第1四半期決算発表より

※当社グループはSGX上場にあたりイントロダクトリー・ドキュメントを作成しており、当該書類に掲載している連結財務諸表はIFRSを適用して作成しております。当社グループのIFRS移行日は平成20年12月1日であり、平成25年11月期第1四半期の国内財務報告におけるIFRSの任意適用は「IFRS初度適用」には該当いたしません。

IFRS適用による影響 —B/S,P/Lの4カ年推移と今期計画—

(百万円)

		2009年11期		2010年11期		2011年11月期		2012年11月期		2013年11月期予想	
		JGAAP	IFRS	JGAAP	IFRS	JGAAP	IFRS	JGAAP	IFRS	JGAAP	IFRS
BS	資産	62,235	62,815	62,682	63,210	59,967	60,599	64,732	65,363		
	資本	22,253	22,722	24,455	24,799	24,976	25,307	26,152	26,543		
PL	売上高	33,629	33,622	26,449	26,439	24,759	24,760	24,539	24,195	37,121	37,013
	売上原価	29,449	28,983	22,056	22,367	19,290	19,580	18,291	18,081	30,514	30,509
	売上総利益	4,179	4,639	4,392	4,072	5,469	5,180	6,248	6,113	6,607	6,503
	販管費等	2,573	2,921	2,666	2,669	3,080	2,897	3,217	3,257	3,219	3,219
	営業利益	1,606	1,717	1,726	1,402	2,389	2,282	3,030	2,856	3,387	3,284
	営業外損益 ※1	-950	-788	-923	814	-814	773	-756	-638	-781	-649
	経常利益 ※2	656	-	803	-	1,574	-	2,274	-	2,606	-
	税引前当期利益	309	929	744	588	1,537	1,509	2,172	2,218	2,606	2,635
	法人所得税	200	450	322	280	785	769	766	753	1,026	1,037
	当期利益	108	479	421	307	751	740	1,405	1,465	1,580	1,597

※1 IFRSでは金融収益と金融費用のみが含まれます ※2 IFRSでは経常利益の概念がありません

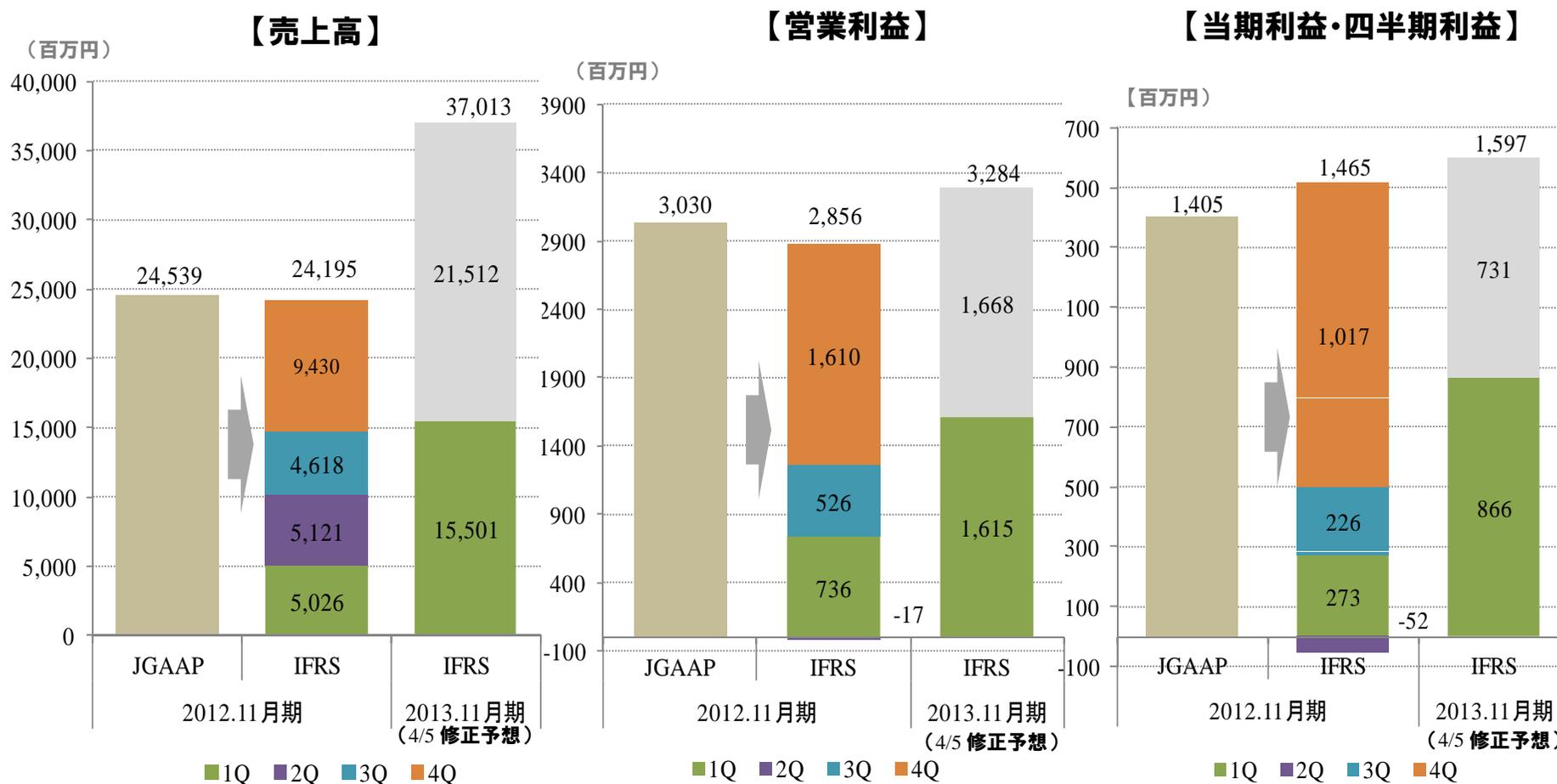
IFRS適用による影響 — JGAAPとIFRSの主な差異の要因 —

(百万円)

		修正内容	2009年 11月期	2010年 11月期	2011年 11月期	2012年 11月期
売上 に 影 響 を 与 え る 項 目	①フリーレント期間中の賃貸売上の認識	賃貸売上进行をフリーレント期間を含むリース期間にわたり、定額法で認識	25	5	80	12
	②子会社の決算期調整	決算日の異なる子会社について仮決算を実施	-32	32	83	-356
	③回収可能性の低いファンド売上の認識中止	経済的便益の流入が不確実である売上について認識を中止	0	-47	-162	0
	売上への影響額計		-7	-10	2	-344
利益 に 影 響 を 与 え る 項 目	④棚卸資産の減価償却費の認識中止	棚卸資産について、減価償却を中止	237	207	164	148
	⑤開発物件の開発期間中の借入費用	開発物件の開発期間中の借入費用を費用処理から資産計上へ変更	172	73	55	126
	⑥販売物件に係る広告宣伝費	物件売却時費用処理から発生時費用処理へ変更	-10	-16	-134	-140
	⑦棚卸資産評価(低価法)	切放法から洗替法への変更	248	-208	-85	-115
	⑧物件売却時の過年度簿価調整影響額	過年度の④～⑦の調整に伴う売上原価変動による影響	-26	-266	-125	-13
	⑨フリーレント期間中の賃貸売上の認識	賃貸売上进行をフリーレント期間を含むリース期間にわたり、定額法で認識	25	5	80	12
	⑩子会社の決算期調整	決算日の異なる子会社について仮決算を実施	-13	-4	7	-6
	⑪借入費用の認識	借入に係る融資事務手数料を借入期間に応じて費用計上	-23	39	52	4
	⑫有給休暇引当金	有給休暇引当金を計上	-5	1	-4	-2
	⑬退職給付計算方法の変更	簡便法から年金数理人の計算に基づく原則法へ変更	7	4	-7	-7
	⑭株式交付費	費用処理から、資本からの控除へ変更	10	11	0	0
	⑮負ののれん	5年償却から発生時全額損益認識へ変更	-3	-2	-1	0
	⑯その他		0	0	-31	39
	上記小計		621	-156	-29	46
	上記調整に伴う法人税等調整額の変動		-250	42	16	14
	当期利益への影響額計		371	-114	-12	60

2013年11月期 第1四半期 連結決算概要

大型案件などの売却が寄与し、売上高は155億円(前年同期比208.4%増)と好調に推移
営業利益、四半期利益ともに大幅増益を達成

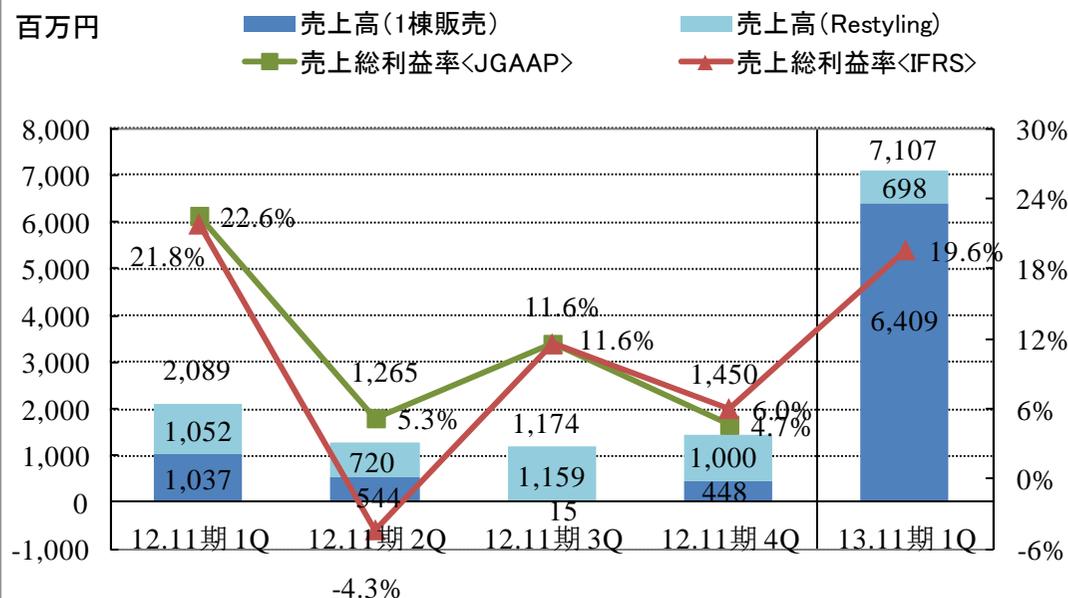


不動産流動化事業

1Q販売：収益オフィスビル・マンション8物件と、Restyling16戸を販売

1Q仕入：収益オフィスビル2物件、収益マンション2物件、土地2件の計6物件を取得

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	2,089	5,980	7,107	12,977
売上総利益	456	624	1,394	1,978
営業利益	371	273	1,330	1,715

※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

■主な販売物件



目黒駅前トーセイビル



神田アーバンビルディング

■主な仕入物件



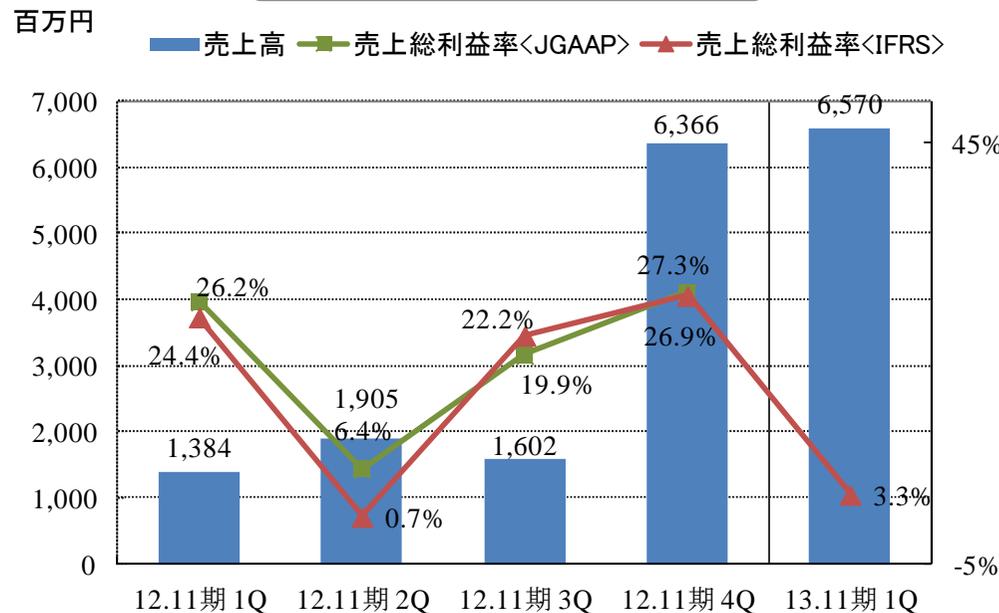
コンフィーノ川崎大師マンション

- ・駒込KYビル
- ・本郷大間ビル
- ・ドミトリー原町田マンション
- ・神田錦町土地
- ・赤坂8丁目土地

不動産開発事業

1Q販売：蒲田トーセイビルのほか、戸建住宅29戸、分譲マンション5戸を販売
1Q仕入：開発用地7件を取得(戸建計画6件、賃貸マンション計画1件)

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	1,384	11,259	6,570	17,064
売上総利益	337	2,422	217	1,379
営業利益	288	2,197	112	955

※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】▲46百万円

※売上高は、内部売上高を含みます。

■主な販売物件



蒲田トーセイビル



パームスコート小石川



パームスコート鎌ヶ谷

■主な仕入物件

【戸建計画】

- ・大田区山王(170坪)
- ・大田区仲池上(103坪)
- ・鶴見駒岡(2,092坪)
- ・奥沢(141坪)

・国分寺(582坪)

・東五反田(81坪)

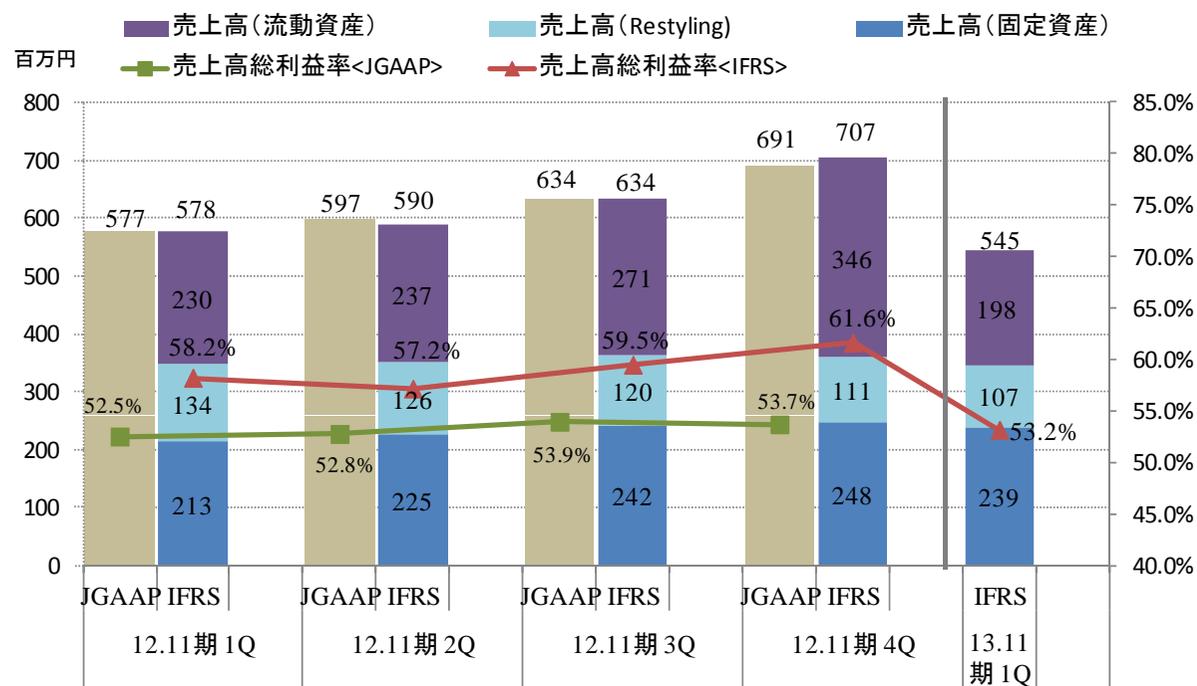
【賃貸マンション計画】

・蓮根3丁目(182坪)

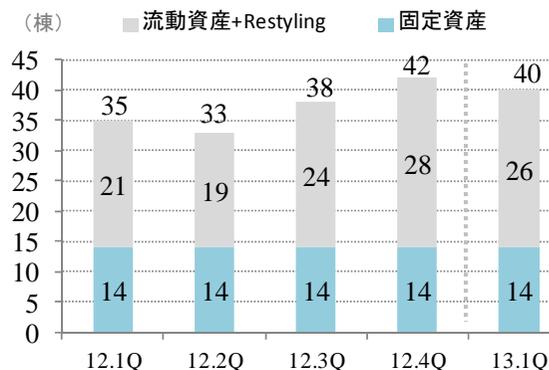
不動産賃貸事業

保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動に注力するも
大型物件の売却に伴い流動資産の売上が減少

売上高・売上総利益率



棟数推移



保有賃貸物件内訳

- ・オフィスビル、商業施設 22件
- ・マンション 15件
- ・その他 3件

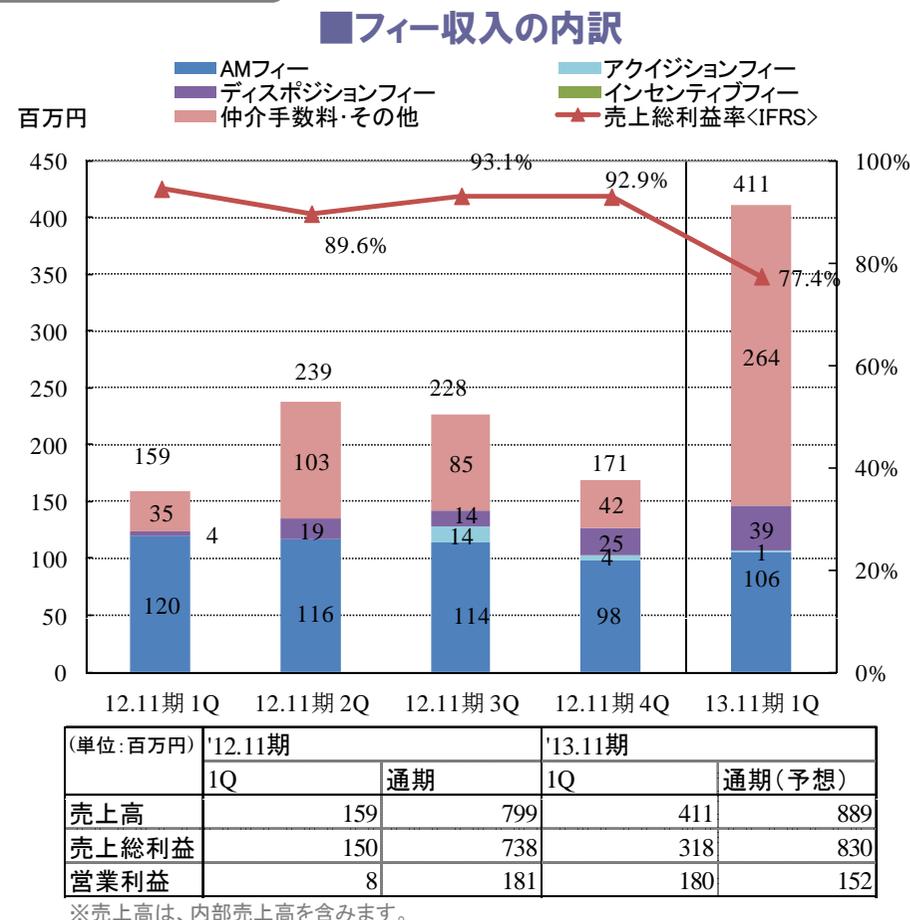
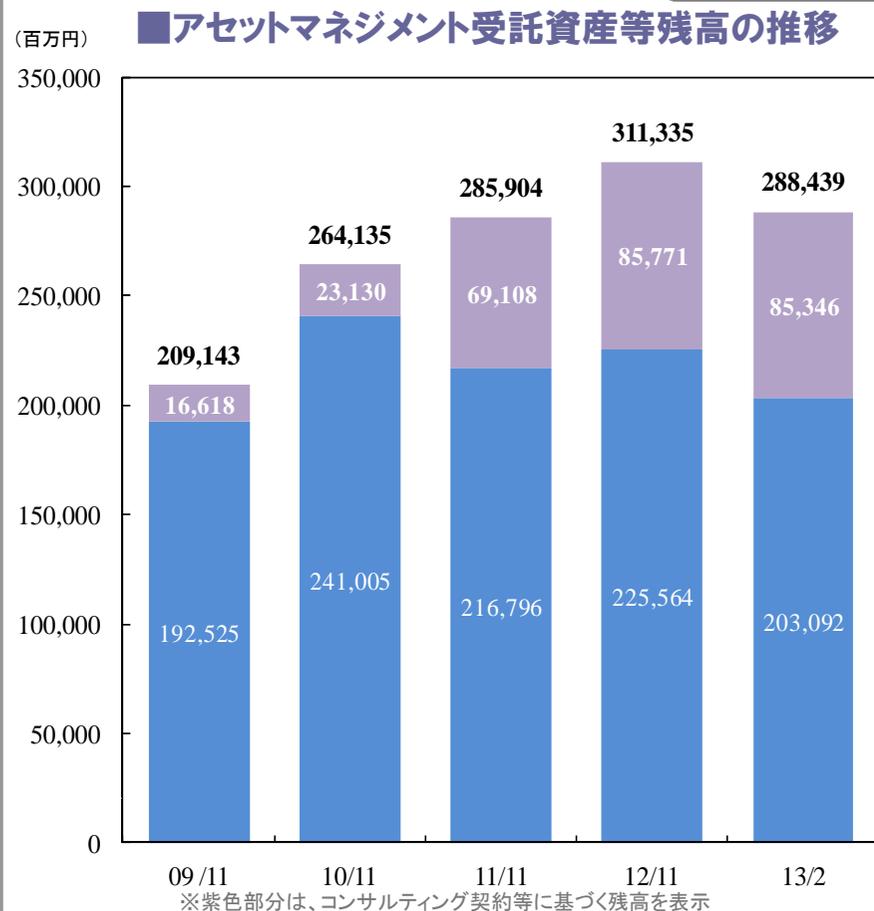
(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	578	2,510	545	2,430
売上総利益	336	1,481	290	1,420
営業利益	304	1,340	271	1,343

※売上高は、内部売上高を含みます。

不動産ファンド・コンサルティング事業

AUM増加要因は主にCRE新規受託等(+53億円)、減少要因は主に物件売却(▲282億円)
AMフィーが安定的に計上されたほか、大型案件売買にかかる仲介手数料等が売上に寄与

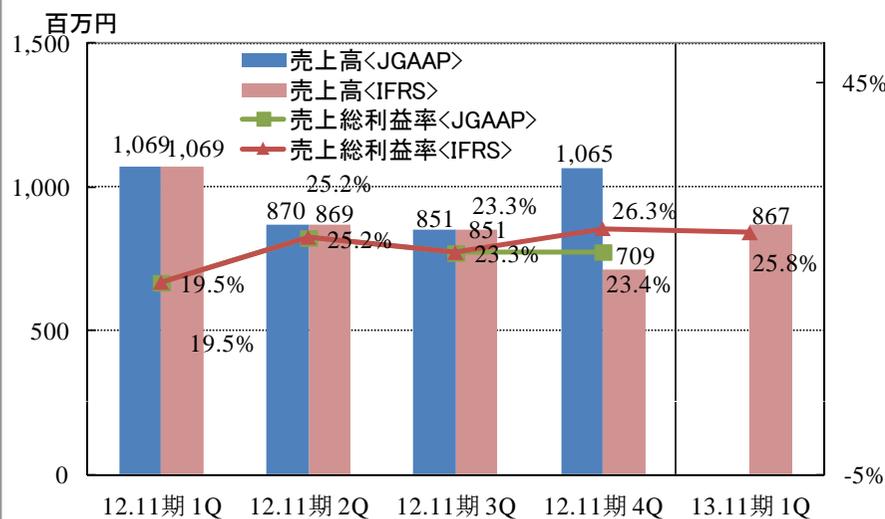
売上高・売上総利益率



不動産管理事業／オルタナティブ・インベストメント事業

不動産管理事業

売上高・売上総利益は前年同期比減少も粗利益率は改善



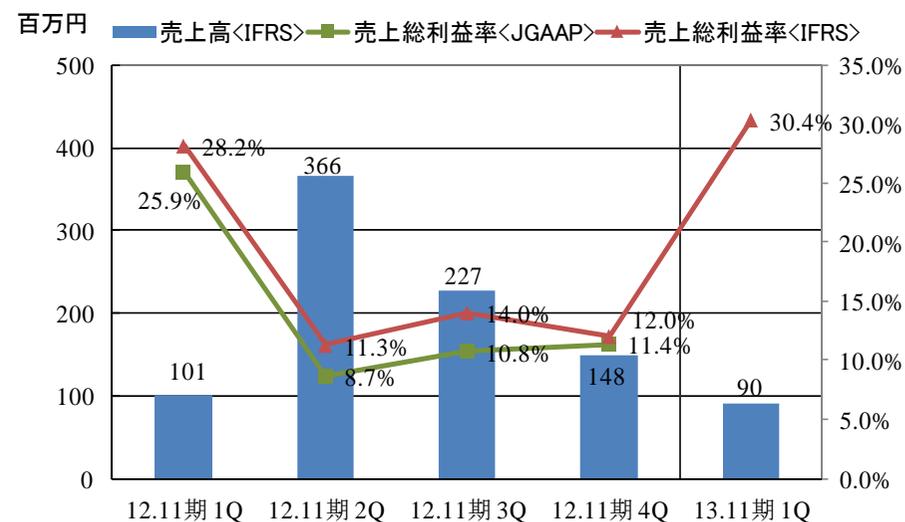
(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	1,069	3,500	867	3,609
売上総利益	208	812	223	830
営業利益	35	-11	42	152

※売上高は、内部売上高を含みます。

	12.1Q	12.2Q	12.3Q	12.4Q	13.1Q
ビル管理	313	312	308	306	313
マンション管理	209	209	232	216	215
計	522	521	540	522	528

オルタナティブ・インベストメント事業

保有債権の回収および不動産のリーシング、販売活動に注力



(単位:百万円)	'12.11期		'13.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	101	844	90	452
売上総利益	28	119	27	109
営業利益	16	82	22	82

※売上高は、内部売上高を含みます。

※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】4Q: ▲2.5百万円

バランスシート要旨(連結)① —資産の部—

	2012年 11月末 (JGAAP)	A 調整額	2012年 11月末 (IFRS)	減少	増加	2013年 2月末
資産合計	64,732	630	65,363	-6,782		58,580
現金及び 現金同等物	9,410	0	9,410	1,513		10,923
棚卸資産 (不動産)	37,178	239	37,417	12,032	5,082	30,467
投資不動産		11,695	11,695	27	12	11,680
有形固定資産	14,552	-11,220	3,331	9	1	3,322
その他資産	3,591	-83	3,507	-1,321		2,186

(百万円)

A

JGAAPとIFRSの調整額について

- ・棚卸資産の差異は、主に減価償却を中止したこと及び開発物件の開発中の借入費用を資産計上したこと等によるもの
- ・投資不動産および有形固定資産の差異は、これまで有形固定資産に算入していた固定資産のうち、虎ノ門トーセイビル(本社)のみを有形固定資産としその他の固定資産を投資不動産に振り替えたことによるもの

B

棚卸資産の増減

(単位:百万円)		13,11月期 1Q	
増加要因	新規仕入		3,985
	建築費/VU等		1,098
	振替・その他		
減少要因	物件売却	▲ 13,098	
	減価償却		
	低価法	1,066	
	振替・その他		
計		▲ 12,032	5,082

バランスシート要旨(連結)② ー負債・純資産の部ー

(百万円)

	2012年 11月末 (JGAAP)	A 調整額	2012年 11月末 (IFRS)	減少	増加	2013年 2月末
負債・資本合計	64,732	630	65,363	-6,782		58,580
有利子負債	32,395	6	32,401	B 13,180	7,567	26,789
有利子負債 (短期)	7,740	1	7,742	1,943	3,906	9,706
有利子負債 (長期)	24,654	4	24,659	11,237	3,661	17,083
その他負債	6,185	231	6,417	-1,765		4,651
資本	26,152	391	26,543	596		27,139
自己資本比率 (%)	40.4	0	40.6	5.7		46.3

A

JGAAPとIFRSの調整額について

- 資本の差異は、IFRS適用に伴う利益剰余金の変動であり、主な要因は、前ページで記載の棚卸資産に関する調整の他、フリーレント期間中の賃貸売上の認識の変更や借入に係る融資事務手数料の認識の変更等によるもの

B

有利子負債の増減

短期	増加要因	新規借入		23
		長期→1年内長期		3,883
		その他借入(借換等)		
短期	減少要因	売却返済	▲1,044	
		その他返済(借換・約定等)	▲899	
		資金長期化等		
長期	増加要因	新規借入		3,661
		その他借入(借換等)		
		資金長期化等		
長期	減少要因	売却返済	▲7,279	
		その他返済(借換・約定等)	▲75	
		長期→1年内長期	▲3,883	
計		▲13,180		7,567

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2013年2月末 棚卸資産残高	30,467 (58件)
--------------------	--------------

想定売上規模	44,180
--------	--------

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	8,253 (12件)	- (-)	9,879	-	9,879
マンション	11,697 (17件)	3,620 (7件)	15,179	7,638	22,818
戸建	- (-)	6,322 (18件)	-	10,819	10,819
その他	572 (4件)	- (-)	663	-	663
合計	20,523 (33件)	9,943 (25件)	25,722	18,457	44,180

※ 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、バリュウ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)

	12.11月 1Q①	13.11月 1Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー ※1	-2,806	7,529	10,319
税引前四半期利益	569	1,407	838
減価償却費	42	42	0
棚卸資産の増減額	-2,626	6,974	9,441
その他	-792	-894	56
投資活動によるキャッシュフロー	-79	-14	64
有形固定資産の増減額	-6	-1	5
投資不動産の増減額	-73	-12	60
その他	0	0	-1
財務活動によるキャッシュフロー ※2	1,493	-6,012	-7,506
借入金の増減額	1,914	-5,612	-1,205
配当金の支払額	-200	-248	-47
利息の支払額	-219	-152	67
その他	0	0	0
現金及び現金同等物の増減額	-1,391	1,501	2,893
現金及び現金同等物の期首残高	8,361	9,410	1,048
現金及び現金同等物に係る換算差額等	0	11	10
現金及び現金同等物の期末残高	6,970	10,923	3,953

営業活動による

キャッシュフロー ※1

第1四半期は、75億円のプラスとなった。税引前当期純利益14億円の計上と、棚卸資産の増減による69億円の計上が主要因。

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第1四半期は、60億円の、マイナスとなった。物件売却にともなう借入金の返済▲56億円と配当金支払い▲2.5億円が主要因。

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	12.11期1Q		13.11期1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	5,026	100.0	15,501	100.0	10,475	208.4
不動産流動化事業	2,089	41.6	7,107	45.9	5,017	240.1
不動産開発事業	1,384	27.5	6,570	42.4	5,186	374.6
不動産賃貸事業	578	11.5	545	3.5	-32	-5.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	159	3.2	411	2.7	252	157.9
不動産管理事業	1,069	21.3	867	5.6	-201	-18.8
オルタナティブ・インベストメント事業	101	2.0	90	0.6	-10	-10.7
内部取引	-357	-	-92	-	264	-

売上原価	12.11期1Q		13.11期1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	3,541	27.9	13,036	70.5	9,494	268.1
不動産流動化事業	1,633	78.2	5,712	80.4	4,079	249.7
不動産開発事業	1,046	75.6	6,353	96.7	5,306	506.9
不動産賃貸事業	242	41.9	255	46.8	13	5.5
不動産ファンド・コンサルティング事業	8	5.5	93	22.6	84	957.3
不動産管理事業	860	80.5	643	74.2	-217	-25.2
オルタナティブ・インベストメント事業	72	71.8	63	69.6	-9	-13.4
内部取引	-324	-	-85	-	238	-

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	12.11期1Q		13.11期1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	1,484	29.5	2,465	15.9	980	66.0
不動産流動化事業	456	21.8	1,394	19.6	938	205.8
不動産開発事業	337	24.4	217	3.3	-120	-35.6
不動産賃貸事業	336	58.1	290	53.2	-46	-13.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	150	94.5	318	77.4	167	111.2
不動産管理事業	208	19.5	223	25.8	15	7.6
オルタナティブ・インベストメント事業	28	28.2	27	30.4	-1	-3.7
内部取引	-32	-	-7	-	25	-

営業利益	12.11期1Q		13.11期1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	736	14.7	1,615	10.4	878	119.3
不動産流動化事業	371	17.8	1,330	18.7	958	257.9
不動産開発事業	288	20.9	112	1.7	-176	-61.0
不動産賃貸事業	304	52.6	271	49.7	-33	-10.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	8	5.3	180	43.9	172	2024.8
不動産管理事業	35	3.4	42	4.9	6	17.5
オルタナティブ・インベストメント事業	16	15.8	22	24.6	6	38.7
本社経費等	-288	-	-344	-	-55	-

今後ともよろしく願いいたします。



— 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。