TOSEI
トーセイ株式会社

株主の皆さまへ

第62期 | 2011年11月期中間期のご報告
2010年12月1日～2011年5月31日

証券コード：8923

株主の皆さまへ

代表取締役社長　山口誠一郎

ご挨拶にかえて（東日本大震災への対応）

この度の東日本大震災により被災された皆さま、ならびにご家族・ご関係の皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。

震災による当社グループへの影響について、人的な被害、また保有・管理・ファンド物件における重大な被害はありませんでした。地震発生直後より全物件の状況確認を行い、修繕が必要となった物件については対応を終了しております。

このほか、首都圏直下型地震を想定した、経営危機管理体制の見直しを図りました。

また、被災地域に向けての取り組みでは、義援金寄付に加え、保有物件を緊急避難場所として申請したほか、5月の連休には宮城県内の被災地へ社員ボランティアを派遣し、今後も継続的に実施する予定です。

当社グループは、引き続き日本企業としての責任を果たし、経済活性化の一助を成すべく、全力で事業活動に取り組んでまいります。

皆さまの安全と1日も早い復興をお祈り申し上げます。

震災の影響で事業環境が混乱するなか、当中間期※1の業績は堅調に推移

当中間期の不動産業界は、東日本大震災の影響により全体的に停滞傾向となりました。当社グループの事業エリアである東京圏の不動産については、一部地域を除き大きな被害は見られなかったものの、消費者マインドの冷え込みにより一時的に取引が停滞するなどの影響を受けました。

首都圏の住宅市況は、震災以降もエンドユーザーの需要が底堅く、需給関係は徐々に回復傾向にあります。一方、オフィス市況は、震災発生により投資を手控える動きが強まるなど依然として先行き不透明な状態が続くと見られています。

このような環境のもと、当社グループは震災による一時的な混乱の後も期初の事業方針を維持し、需要が旺盛な住宅を中心に仕入、販売を推進しました。また新ファンド組成を行うなど再成長に向けた取り組みに注力いたしました。

この結果、当中間期の連結業績は売上高10,701百万円（前年同期比33.6%減）、営業利益1,110百万円（同45.3%減）、経常利益650百万円（同60.4%減）、中間純利益381百万円（同59.8%減）となりました。

※1　本書において「中間期」は「第2四半期累計期間」を示しています。

※2　Restyling（リスタイリング）事業とは不動産流動化事業の新ビジネスで、中古の賃貸マンションを一棟で取得し、専有部のみならず共用部にバリューアップを施した後、空室から分譲販売するビジネスモデルです。

業績概要

（単位：百万円）

	2010年11月期	2011年11月期	
	通期（実績）	中間期（実績）	通期（予想）
売上高	26,449	10,701	25,242
営業利益	1,726	1,110	2,237
経常利益	803	650	1,346
当期純利益	421	381	685

オフィス中心から住宅中心へ ～柔軟なポートフォリオ組み替えが奏功

金融危機以降、当社は外部環境の変化にともない保有資産の比率を柔軟に組み替えて機動的な投資を行っています。オフィス市況の回復が依然不透明であるなか、住宅市況は底堅い需要に支えられ堅調に推移していることから、金融危機直後はオフィス重視であったポートフォリオ（オフィス：住宅　80：20）を、当中間期末までに住宅重視（オフィス：住宅　35：65）に組み替えて仕入、販売を推進しています。

当中間期における販売活動は、中小型オフィスビル、マンションの一棟販売やRestyling事業※2が順調に推移しました。特にRestyling事業は2009年着手以降累計15物件を手がける主力事業となりました。また、月島、三鷹などで開発中の新築分譲マンション、戸建住宅も順調に契約件数を伸ばしました。

不動産ファンド事業においても、Restyling事業とファンドのスキームを融合した新ファンドの組成を行ったほか、アセットマネジメント（以下AM）の切替案件を多数受託しました。新ファンド組成にともなう物件取得や期間満了時の物件売却などにより、AM受託資産残高は約2,432億円となりました。

中期経営計画の総仕上げを行い、次期中計への橋渡しを行う

今期は中期経営計画「Charge up 2011」の最終年度であり、次期中期経営計画に向けて総仕上げを行います。

現在開発中の新築分譲マンション、戸建住宅のほかRestyling案件の販売に注力するとともに、開発オフィスビルの稼働率を早期に高めて販売活動を推進し、再成長に向けて新たな物件仕入を強化してまいります。

また、投資再開に向け原発事故の収束を待つ海外投資家とのリレーションをさらに強化し、AM受託資産残高の当期末目標3,100億円達成に向けて新ファンド組成や新規AMの受託を推進してまいります。

なお当期末の業績については、売上高25,242百万円、経常利益1,346百万円、当期純利益685百万円を達成し、期末配当につきましても、現時点での予想一株当たり500円を配当できるよう、全社一丸となって事業にまい進してまいります。

株主の皆さまにおかれましては、一層のご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

トーセイグループの総合力を結集した新ビジネス～Restyling型ファンド～

中古住宅の再生販売とファンドスキームを融合したRestyling型ファンドを組成

Restyling事業ノウハウ

- 中古マンション再生、分譲販売
  ➡空室は需要が底堅いエンドユーザーを対象に順次分譲して資金を回収、賃貸住戸からは賃料収入を得る安定的な収益構造

×

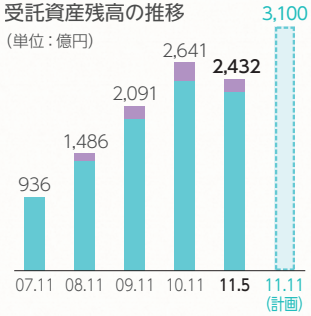
ファンド事業ノウハウ

- 国内外投資家、金融機関からの出資
  ➡大型案件への投資が可能
- グループ全体でアセットマネジメント、プロパティマネジメント等を受託
  ➡ワンストップで効率的な運営体制を構築

リスクを抑えながら安定的な収益を得たい投資家ニーズにマッチ

「グレンパーク駒場」
グレンパーク駒場（総戸数199戸）は、Restyling型ファンドにて運用している大型高級マンションです。

アセットマネジメント受託資産残高の推移



注）アセットマネジメント受託資産残高は、一部コンサルティング契約に基づく残高（紫色部分）を含んでおります。

柔軟に変化するトーセイのポートフォリオ

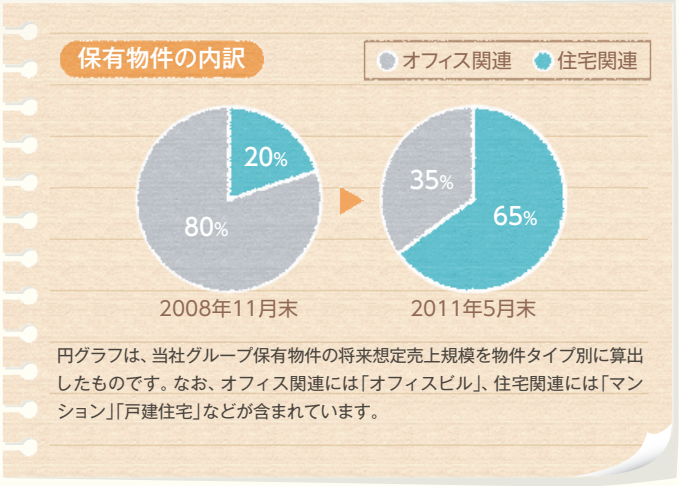
**オフィスビルをはじめ、分譲マンション・賃貸マンション、商業施設など、
多彩なメニューをもつ当社のポートフォリオ。
時代とともに変化する不動産ニーズにあわせ、最適なバランスを生み出しています。**

オフィスから住宅へ — 新事業（Restyling）が順調に成長

未だ厳しい環境が続くオフィスビル市況。その一方で、住宅市況は底堅い需要に支えられています。

このような環境のもと、当社グループでは保有物件のポートフォリオをいち早く見直し、金融危機直後の2008年11月末時点で20%だった住宅関連のウエイトを、2011年5月末時点で65%にまで引き上げました。特に、2009年から着手したRestyling事業は、ストック重視の政策や中古の価値を見直す消費者マインドの変化にマッチして好調に推移し、累計15棟を手がける事業に成長しました。

今後も環境変化をチャンスと捉え、柔軟な対応が可能なポートフォリオマネジメントを強みに、新たな不動産の価値向上に挑戦し続けていきます。



円グラフは、当社グループ保有物件の将来想定売上規模を物件タイプ別に算出したものです。なお、オフィス関連には「オフィスビル」、住宅関連には「マンション」「戸建住宅」などが含まれています。

バラエティ豊かな

トーセイの住宅系不動産

分譲マンション（新築）

「THEパームス」シリーズの分譲マンションは、東京23区を中心にエリア特性やニーズにあわせて、ファミリータイプ、DINKS向けなど多彩なプランをご用意。屋上緑化や菜園の設置、環境負荷軽減に寄与する設備などを随所に取り入れています。

「THEパームス月島ルナガーデン」

中庭イメージ

外観イメージ

- 月島の街並みに調和する、和モダンの個性的なデザイン
- 太陽光発電システムや屋上菜園、カーシェアリングなどを取り入れた環境配慮型マンション

戸建住宅（新築）

戸建住宅「パームスコート」シリーズは、当社の一級建築士をはじめとするプロ集団が、一棟一棟、住居の隅々まで独自の商品企画を反映させ、お客さまが求める永住の住まいを実現しています。

「パームスコート三鷹アダージョ」

イメージ

- 三鷹の閑静な住宅街に佇む、全10邸の戸建住宅
- 南と東に解放感の広がる明るい間取り

Restyling（リスタイリング）（中古再生）

「ヒルトップ横濱根岸」

ヒルズガーデン

- 中古再生では首都圏最大規模※となる大型マンション ※当社調べ
- 敷地内で子供が安全に遊べるプライベートガーデン（上記写真）を新設

Restyling事業は賃貸マンションを一棟で取得、専有部分のほか外観や共用部分にもさまざまなバリューアップを施し、空室から分譲する事業です。
当社は分譲による収入に加え、賃貸で入居中のお客さまからは賃料収入を得ることができ、お客さまは人気エリアのマンションを割安価格で購入できるため、双方のメリットが高い安定的なビジネスモデルと言えます。底堅い中古マンション市場において、再生・分譲・賃貸・管理の総合的なノウハウを持つトーセイならではの事業です。

バリューアップメニューの一例

エコ推進
- LEDや節電システムの導入
- カーシェアリング
- エコ材の使用

セキュリティ強化
- オートロックやTVモニターの導入
- 監視カメラ導入

利便性向上
- 宅配ボックス
- コミュニケーションスペースの設置
- 外観の向上

事業ハイライト（2011年11月期中間期）

柔軟な販売戦略と、事業法人や個人などをカバーする多彩な出口戦略により、オフィスビルなどの販売を進めました

不動産流動化事業

Restyling事業は順調に推移し92戸を販売、一棟売買は7棟を売却

Restyling事業は、「ヒルトップ横濱根岸」、「クローバー六本木」など9物件から92戸の分譲販売を達成し、順調に成長しました。また、Restyling用のマンションを3棟仕入れております。オフィスビルや収益マンションの一棟売却では「上野公園トーセイビル」「UGH武蔵小杉」など7棟のバリューアップ物件を売却しました。

不動産開発事業

戸建6戸を売却、下期引渡し予定の分譲マンションは順調に進捗

戸建住宅「パームスコート三鷹アダージョ」5戸、「奥沢7丁目」1戸を販売しました。なお、一部開発オフィスビルで賃料下落を見込んだため、当中間期末に6億円の評価損を計上し、営業利益はマイナスとなりました。下期の7月には分譲マンション「THEパームス三鷹レジェーロ・ビバーチェ」2棟の引渡しが開始され、売上に寄与してまいります。

不動産賃貸事業

Restyling事業の拡大により安定収益源が増加

オフィスビル市況の停滞にともない、賃料面で厳しい環境が続いたことに加え、不動産流動化事業にて棚卸資産の販売が進捗したことにより、収益源となる物件棟数は減少しました。しかし、大型のRestyling物件の取得、保有物件の稼働率向上等が寄与し、賃料収入を下支えしています。

事業セグメント別推移

（単位：百万円）

	2010年11月期中間期		2011年11月期中間期	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
不動産流動化事業	4,936	252	6,489	1,094
不動産開発事業	7,884	1,158	388	△596
不動産賃貸事業	1,391	734	1,248	630
不動産ファンド事業	676	324	966	534
不動産管理事業	1,358	56	1,754	41
オルタナティブインベストメント事業	85	22	89	△10
内部売上高消去	△207	△521	△234	△583
合計	16,125	2,028	10,701	1,110

THEパームス三鷹レジェーロ 外観イメージ

THEパームス三鷹レジェーロ モデルルーム

た。また、住宅系の不動産を主とした仕入を加速しています。

不動産ファンド事業

出口戦略の実行によりAUM※減少も、新規ファンド組成が収益に貢献

AUMは前期末比209億円減少しました。これは、新規のAM受託を推進する一方で、出口戦略による物件売却を行ったことによるものです。収益面ではRestyling型ファンドの新規組成における物件取得にともない、アクイジションフィー、仲介手数料などのフィー収入が増加しました。

※アセットマネジメント受託資産残高

不動産管理事業

管理棟数の伸長や大型案件の受注が収益に寄与

学校法人や大型施設、マンション等の受注が増加したことにより、前年同期比で売上高が伸長しました。なお、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は前年同月比2棟減少の303棟、分譲・賃貸マンションの管理棟数は前年同月比17棟増加の195棟となり、合計管理棟数は498棟となりました。

オルタナティブインベストメント事業

保有債権の回収や、物件のリーシング活動に注力

保有債権の回収及び代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力し、保有債権の売却益及び金利収入、ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃貸収入等を計上しました。なお、オフィス賃料の下落にともない棚卸資産に低価法を適用し、当中間期末に一部の物件で39百万円の評価損を計上しました。

当中間期業績の詳細は、当社ホームページ内「IR情報」に掲載しています。是非ご覧ください。(トップページ→IR情報→IRライブラリー)　URL http://www.toseicorp.co.jp

UGH武蔵小杉

クローバー六本木

上野公園トーセイビル

ヒルトップ横濱根岸 エントランス

財務ハイライト（2011年11月期中間期）

連結貸借対照表（要旨）

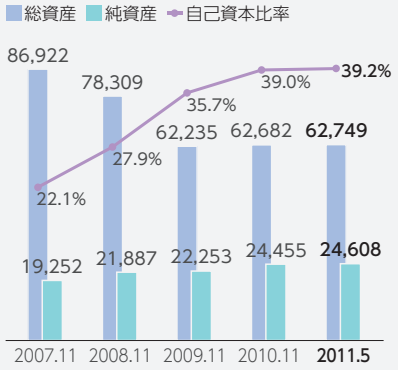
（単位：百万円）

	2010年11月期（前期末）		2011年11月期（中間期）
（資産の部）			
現金及び預金	7,127	↘	6,843
棚卸資産（不動産）	37,476	↗	37,601
有形固定資産	14,398	↗	14,644
その他資産	3,679	↘	3,659
資産合計	62,682	↗	62,749
（負債の部）			
有利子負債	34,262	↘	33,649
有利子負債（短期）	10,823	↘	10,155
有利子負債（長期）	23,438	↗	23,493
その他負債	3,964	↗	4,491
（純資産の部）			
純資産	24,455	↗	24,608
負債純資産合計	62,682	↗	62,749

POINT

- **【現金及び預金】**新規物件取得時の自己資金投下や約定返済等による減少が棚卸資産売却時の資金回収による増加を上回ったことにより、前期末比3億円減少の68億円となりました。
- **【棚卸資産】**中小型収益物件7棟の売却とRestyling事業、開発事業における戸別分譲（計98戸）を行った一方で、住宅を中心とした5件の新規取得により、前期末比2億円増加の376億となりました。
- **【有利子負債】**新規仕入に際し、45億円を長期借入にて調達する一方で、棚卸資産の売却にともなう資金回収等を返済に充当したことにより前期末比6億円減少の336億円となりました。
- **【総資産・純資産】**棚卸資産の売却が進展したものの、震災以降新規仕入を一時的に見合わせたため、総資産は前期末比同水準で推移しました。純資産も利益剰余金の積上げ、負債の減少等による増加と配当金支払いによる減少により前期末比同水準で推移しました。

●総資産・純資産・自己資本比率（単位：百万円）



●棚卸資産残高の内訳（単位：百万円）

2011年5月末 棚卸資産残高：37,601

想定売上規模：53,879

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	8,343	8,652	10,255	8,809	19,065
マンション	14,997	4,218	20,389	12,452	32,842
戸建	—	259	—	762	762
その他	1,130	—	1,209	—	1,209
合計	24,470	13,130	31,854	22,024	53,879

※上記棚卸資産は、2011年5月末現在の簿価であり、今後、バリューアップ及び建築費等により増加いたします。

注）上記想定売上額は、2011年5月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、さまざまな要素により、大きく異なる結果となる場合があります。

連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

	2010年11月期（中間期）	2011年11月期（中間期）
売上高	16,125	10,701
売上原価	12,803	8,065
売上総利益	3,322	2,636
販売費及び一般管理費	1,294	1,526
営業利益	2,028	1,110
経常利益	1,639	650
中間純利益	948	381

連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

	2010年11月期（中間期）	2011年11月期（中間期）
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,592	760
投資活動によるキャッシュ・フロー	32	△202
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,109	△840
現金及び現金同等物の増減額	2,514	△283
現金及び現金同等物の期首残高	7,890	6,821
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,404	6,537

POINT

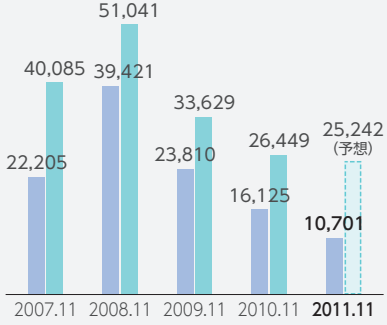
【売上高】流動化事業・開発事業において中小型物件の一棟販売やRestyling事業及び戸建分譲を推進したほか、新規ファンド組成にともなうフィー収入等が寄与したものの、大型開発物件の売却未達成や棚卸資産の売却にともなう賃料収入減少などがあったため、期初計画の114億円を若干下回る107億円となりました。

【営業利益・経常利益・中間純利益】開発オフィスビルのリーシング遅行及びテナント成約賃料が想定水準に満たなかったことなどから、当中間期末に棚卸資産の一部に対して6.4億円の評価損を計上しました。この結果、営業利益11億円、経常利益6.5億円、中間純利益3.8億円となりました。

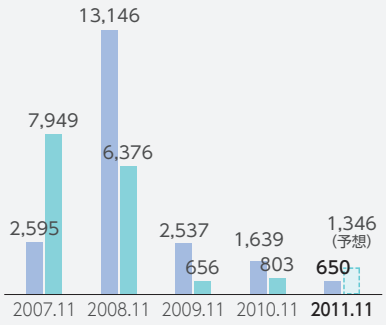
POINT

営業活動によるキャッシュ・フローは、税引前当期純利益の計上等により7.6億円となりました。財務活動によるキャッシュ・フローは、物件仕入による借入と物件売却にともなう資金回収等により△8.4億円となりました。

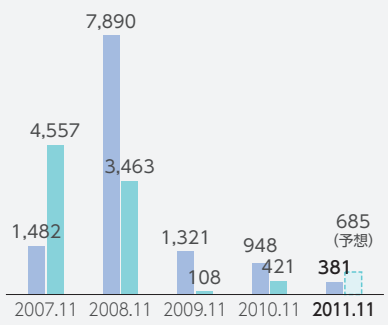
●売上高（単位：百万円）



●経常利益（単位：百万円）



●当期純利益（単位：百万円）



CSRトピックス

～社会からの要請に応えて～

企業理念に基づき、健全な成長を維持するための経営基盤強化、環境負荷軽減の取り組みなど、あらゆる企業活動を通じて社会からの要請に応えていきます。

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。

中古再生、環境配慮型不動産の開発

建物を取り壊さず、中古不動産の価値を高めて蘇らせる不動産の再生や、太陽光発電システム等最新設備の搭載、屋上菜園の設置など、トーセイは環境にやさしいモノづくりに努めています。

「ルネ東寺尾」空中庭園

「THEパームス月島ルナガーデン」屋上菜園イメージ

グローバル人材の育成

事業のグローバル展開を視野に、社員の英語教育を推進しています。6割を超える社員が外国人講師による英会話や、TOEIC対策講座を受講しています。実践として、英語による決算動画配信や各種会議で一部英語によるプレゼンを行っています。

英会話の様子

決算動画（英語）配信

社員、入居テナントに対する環境意識啓発

2011年苗植えイベント

社員の環境意識啓発のために始まった本社ビル屋上の菜園は、2年目の今年も豊かに実っています。

2009年より保有ビルの入居テナントを訪問し、省エネのポイントをまとめたポスターを配付するなど、社外に向けても省エネ啓発活動を実施しています。2011年は震災の影響により、照明の間引きや看板消灯など共用部の節電を強化し、皆さまにご協力いただいています。

環境評価融資制度の活用

八千代銀行より盾を授与されました

八千代銀行から環境に配慮した事業活動を行う経営姿勢が評価され、北陸銀行に続き、第2弾となる環境評価融資制度の金利優遇を受けることができました。

コーポレートデータ

会社概要 (2011年5月31日現在)

商号	トーセイ株式会社
代表者	山口 誠一郎
設立	1950年2月2日
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
資本金	5,454,673千円
上場金融商品取引所	東京証券取引所第二部 (証券コード：8923)
従業員	121名
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・オフィスビル・商業店舗の開発事業、社有ビル・マンション賃貸経営事業、不動産ファンド事業
許認可等	宅地建物取引業、特定建設業、一級建築士事務所、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、一般不動産投資顧問業、不動産特定共同事業
関連会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

役員 (2011年5月31日現在)

代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎
取締役 専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業1部・2部・3部・ 建築企画部担当	小菅 勝仁
取締役 専務執行役員 管理部門統括 経営企画部・総務人事部担当	平野 昇
社外取締役	神野 吾郎
監査役	本田 安弘 (常勤) 原田 公雄 (常勤) 山岸 茂 磯田 誠一郎
常務執行役員 事業部門副統括 アセットソリューション事業5部・推進部担当	保田 良平
執行役員 財務経理部担当	川端 一郎
執行役員 アセットソリューション事業4部担当	渡辺 政明

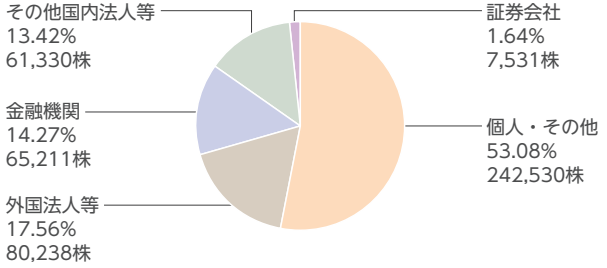
株式の状況 (2011年5月31日現在)

発行可能株式総数	1,500,000株
発行済株式の総数	456,840株
株主数	6,442名

大株主の状況 (2011年5月31日現在)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
山口 誠一郎	138,855	30.39
有限会社ゼウスキャピタル	60,000	13.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	32,293	7.06
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505104	21,912	4.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,541	2.52
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	10,297	2.25
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,270	2.02
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジェイピーアールデイ アイエスジー エフイー-エイシー	8,631	1.88
ノーザントラスト カンパニー (エイブイエフシー) サブアカウント ブリティッシュクライアント	6,023	1.31
梅田 倫弘	4,900	1.07

所有者別株式分布状況 (2011年5月31日現在)



TOSEI

- は無限大（∞）の成長性と可能性を表現
- は不動産と金融の融合とグローバルなビジネスフィールドを表現
- はフレキシビリティ（柔軟性）を表現

都市に、心を。

トーセイは、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「都市創造企業」として、
都市の魅力を高めることを目指しています。
魅力的な都市・建物をつくるためには、すべてを壊して建て替えるのではなく、
それぞれの土地が持つ個性にあわせた柔軟な取り組みが必要であると考えています。
新たな価値と感動を創造するために、心を込めて、都市をつくりあげていく――
「都市に、心を。」は、こうした思いを表しています。

株主メモ

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	毎年2月下旬
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日、11月30日
単元株式数	1株
株主名簿管理人 事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 〒137-8081東京都江東区東砂七丁目10番11号 電話0120-232-711（フリーダイヤル）
公告方法	電子公告 (http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html) ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 お問い合わせ先		0120-288-324 （フリーダイヤル）
お取扱店		みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
ご注意	未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。	株式売買はできません。

TOSEI トーセイ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 虎ノ門トーセイビル
TEL. 03-3435-2864　URL http://www.toseicorp.co.jp

JQA QMA11353
マンション、事務所ビル、商業ビルの企画・設計・工事管理およびアフターサービス（定期点検）

ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC™ C022794

本冊子は、FSC認証紙と植物油インキを使用し、環境にやさしい「水なし印刷」で印刷しています。