



**2012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）

2012年11月期第1四半期(3ヶ月間)トピックス

全社

- 売上高は、通期予想**29,063百万円**、**上半期予想9,719百万円**に対して、1Qで**5,023百万円**を計上
- 経常利益は、通期予想**2,226百万円**、**上半期予想311百万円**に対して、1Qで**526百万円**を計上
- 新たに7物件を取得(引渡しベース)【売上想定規模 約75億円】

流動化

- Restyling**案件において、**28戸**を売却。Restyling案件を1物件取得(総戸数6戸)
- 収益オフィスビル・マンションの仕入再開(オフィスビル2物件、マンション1物件取得)

開発

- 「THEパームス月島 ルナガーデン」「THEパームス高田馬場四丁目」販売好調
(契約進捗状況[2月末] 月島:70戸/122戸、高田馬場:26戸/52戸)
→引渡しは下期を予定しているため、売上・利益への貢献は下期実績を予定
- 戸建開発、分譲マンション開発用地を積極的に取得(文京区小石川、さいたま市与野本町、北区西ヶ原)

ファンド

- 出口戦略の実行やAM受託の期間満了を迎える一方で、リプレイス等による新規案件を獲得し、アセットマネジメント受託資産等残高は**2,891億円***に増加(+150億円、▲118億円)

財務

- 仕入を積極展開し、総資産は11億円アップの611億円
- 新たに取得した7物件(簿価約47億円)に対する**新規借入約45億円を調達(LTVは95.4%)**

※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

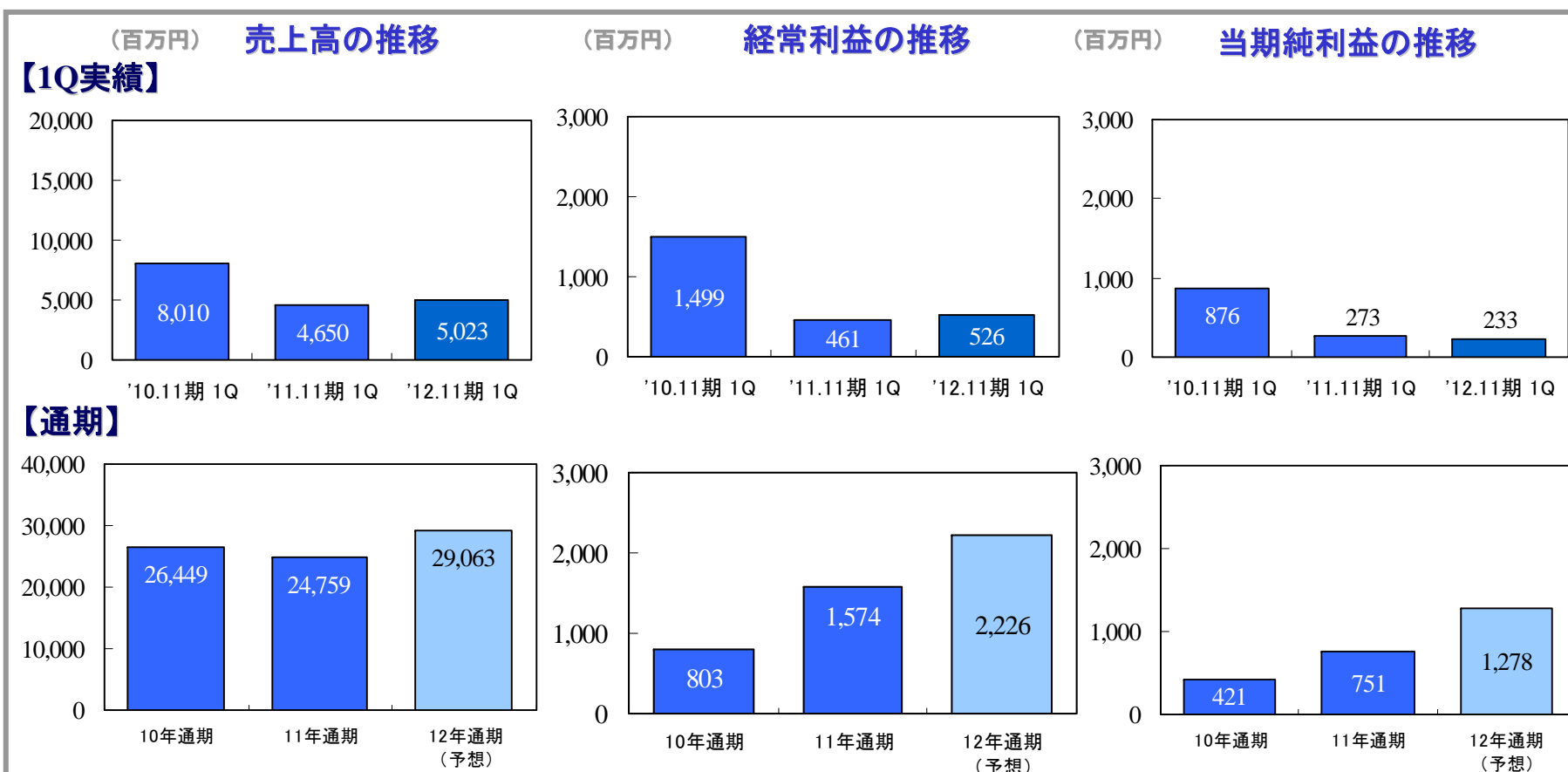
2012年11月期 第1四半期 連結決算概要

	'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		'12.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		比率
売上高	8,010	100.0	4,650	100.0	5,023	100.0	373	8.0
売上原価	5,718	71.4	3,184	68.5	3,533	70.3	348	11.0
売上総利益	2,292	28.6	1,465	31.5	1,490	29.7	24	1.7
販管費	611	7.6	741	16.0	746	14.9	5	0.7
営業利益	1,680	21.0	723	15.6	743	14.8	19	2.7
営業外収益	9	0.1	6	0.1	6	0.1	0	-4.9
営業外費用	190	2.4	268	5.8	223	4.4	-45	-16.9
経常利益	1,499	18.7	461	9.9	526	10.5	64	14.0
当期純利益	876	10.9	273	5.9	233	4.7	-40	-14.7
四半期包括利益	-	-	274	5.9	235	4.7	-39	-14.4
EPS(円)	2,213.3		599.5		511.4		-88.1	-14.7
ROE(%)	3.9		1.1		0.9		-0.2P	
ROA(%)	1.4		0.4		0.4		-0.05P	
1人当たり経常利益	7		2		2		0	8.3

2012年11月期 第1四半期 連結決算概要 ー売上・利益項目ー

中小型のオフィスビルを事業法人向けに販売したほか、新築マンション開発、Restyling事業における分譲販売が堅調に推移。

売上高は通期予想に対して遅れて見えるものの、今期計画は開発事業における売上・利益計上が下期に偏重していることから概ね予定通りに進捗。

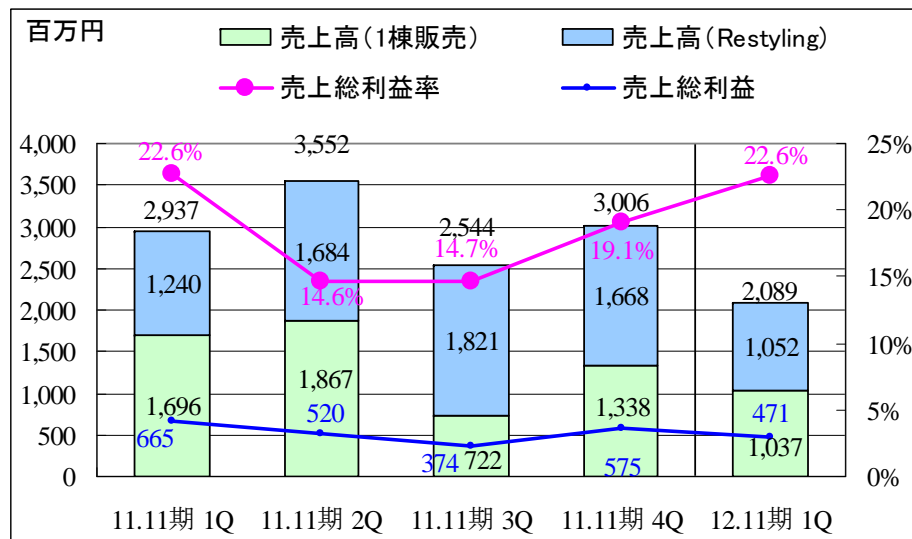


不動産流動化事業

1Q販売: 中小型オフィスビル2物件と、Restyling28戸を販売

1Q仕入: Restylingを1物件、収益オフィスビル・マンション3物件の計4物件を取得

売上高・売上総利益



(単位: 百万円)	'11.11期		'12.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	2,937	12,040	2,089	8,411
売上総利益	665	2,135	471	1,192
営業利益	621	1,891	386	829

※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。
【'11.11期】4Q: 43百万円

■主な販売物件



内神田トーセイビル

ヒルトップ横濱根岸



Restyling案件は、
ヒルトップ横濱根岸、
ルネ東寺尾等
7物件で28戸を
分譲

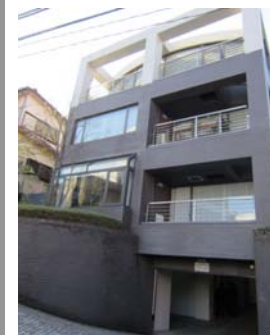
エステージ上野毛



ルネ東寺尾



■主な仕入物件



代々木上原
マンション
(Restyling)
(総戸数: 6戸)

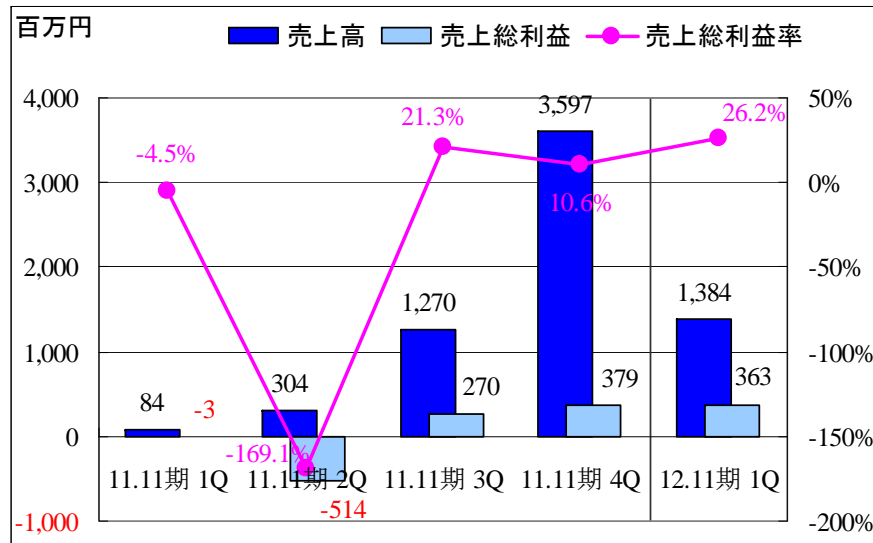
目黒ビル



不動産開発事業

1Q販売: THEパームス三鷹レジエーロ7戸他戸建住宅を中心に販売
 新築開発: 「THEパームス月島」「THEパームス高田馬場」は順調に契約進捗
 世田谷区、渋谷区等で戸建開発推進

売上高・売上総利益



(単位:百万円)	'11.11期		'12.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	84	5,256	1,384	12,167
売上総利益	-3	133	363	1,978
営業利益	-45	-22	314	1,783

※売上総利益は、以下の低価格適用額が売上原価に計上されています。
 【'11.11期】2Q: 600百万円

※売上高は、内部売上高を含みます。

■販売物件

THEパームス三鷹レジエーロ



ヒルトップ横濱根岸戸建

■新築開発

<分譲マンション>



THEパームス月島ルナガーデン(122戸)

<戸建住宅>



パームスコート初台(16棟)

■分譲マンション販売進捗状況

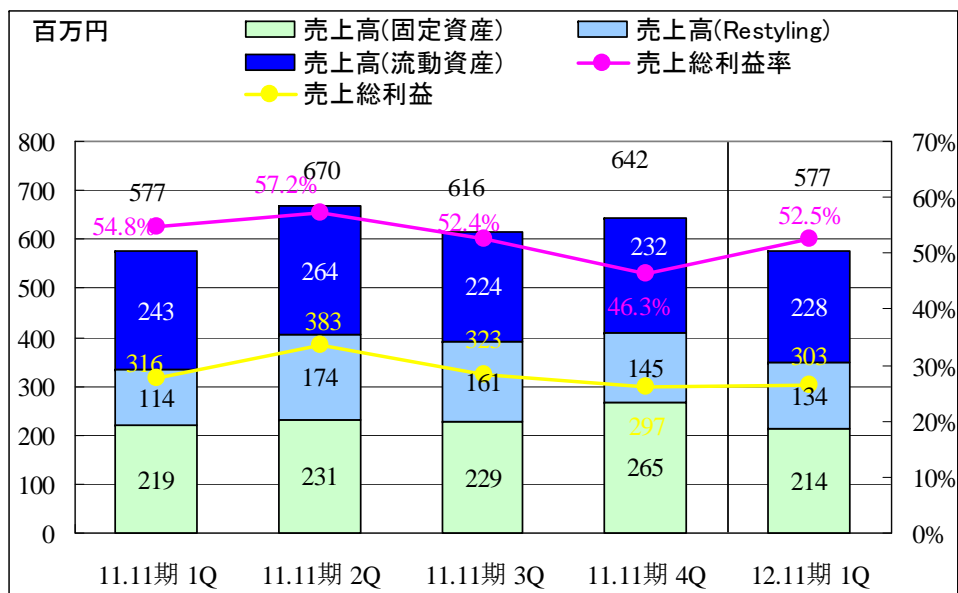
「THEパームス月島ルナガーデン」 70戸/122戸(契約ベース)

「THEパームス高田馬場四丁目」 26戸/52戸(契約ベース)

不動産賃貸事業

棚卸資産の販売促進、Restyling物件の減少等により賃料収入は若干減少したが、売上総利益は一定水準を確保

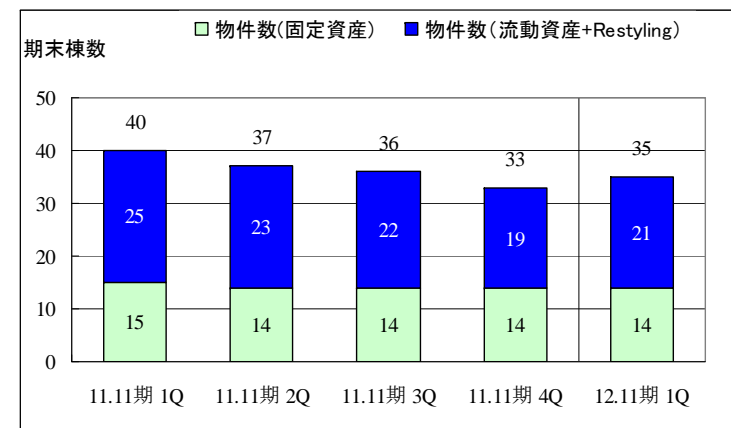
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'11.11期		'12.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	577	2,507	577	2,506
売上総利益	316	1,320	303	1,335
営業利益	280	1,182	271	1,197

※売上高は、内部売上高を含みます。

棟数推移



Restyling案件の賃料収入が安定的に推移し、棚卸資産の販売に伴う賃料収入減少を下支え。

【保有賃貸物件内訳】

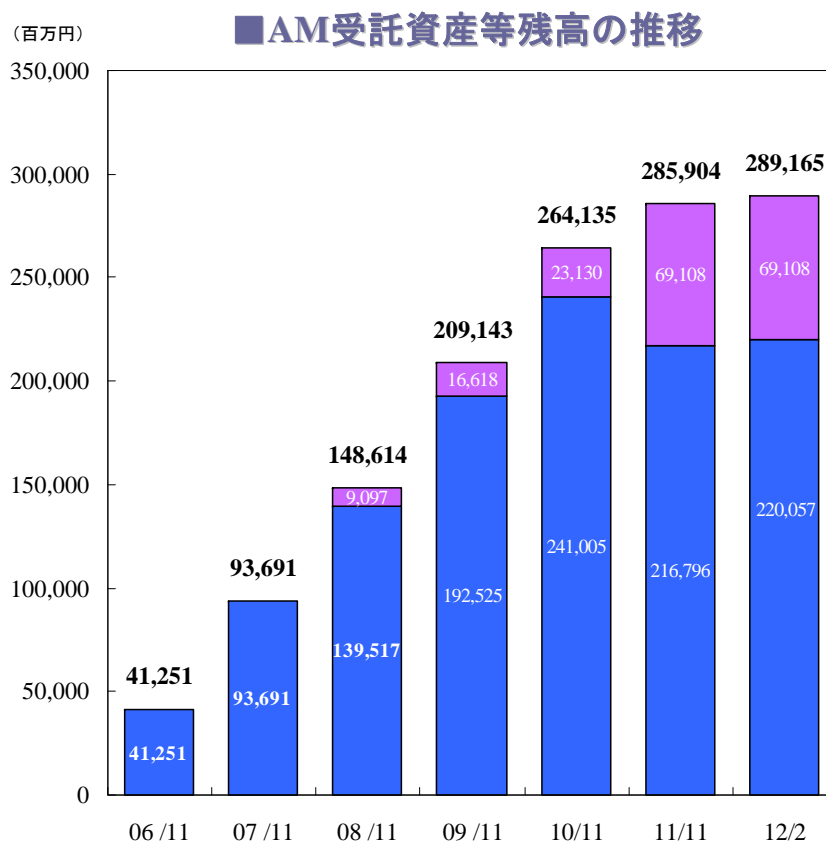
- ・オフィスビル、商業施設 20件
- ・マンション 12件
- ・その他 3件

不動産ファンド事業

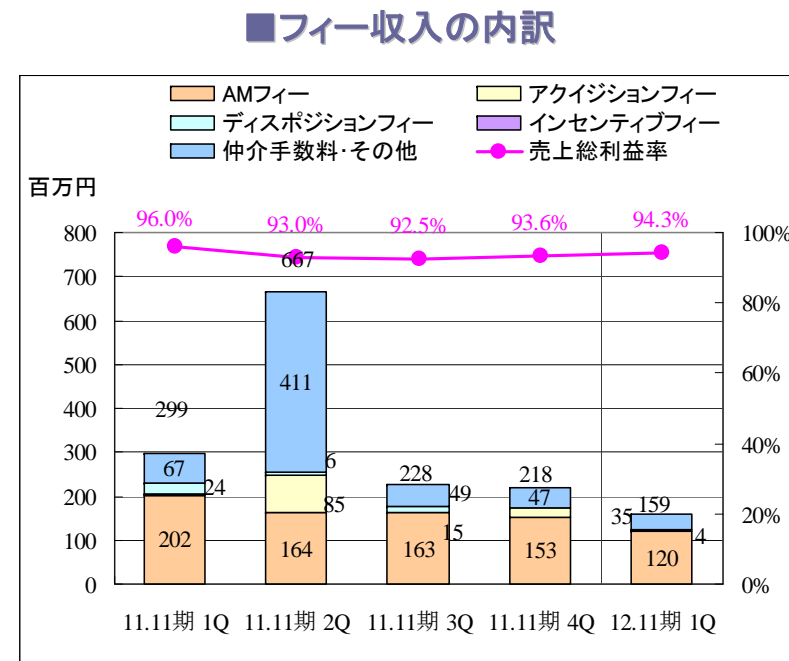
AUM増加要因: リプレイス案件の獲得等(1Q:150億円)

AUM減少要因: 出口戦略の実行、AM受託の期間満了等(1Q:118億円)

物件入替えに伴うフィー料率の低下によりAMフィーは前年同期比減少



※紫色部分は、コンサルティング契約等に基づく残高を表示



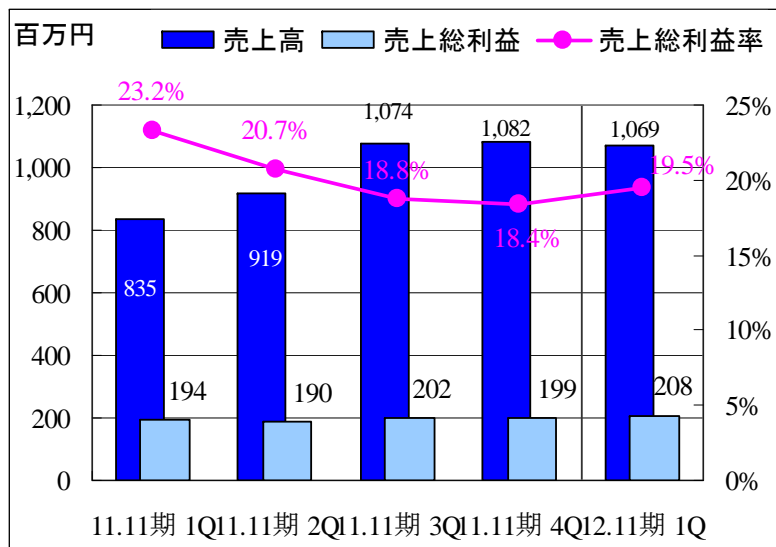
(単位:百万円)	'11.11期		'12.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	299	1,414	159	939
売上総利益	287	1,324	150	916
営業利益	121	652	9	329

※売上高は、内部売上高を含みます。

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

新規の管理業務獲得により、
売上高・売上総利益ともに前年同期比増加



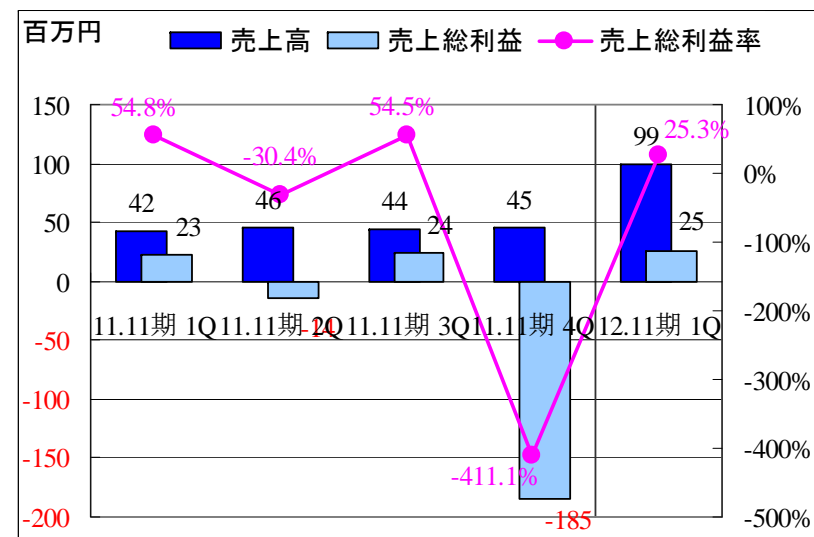
(単位:百万円)	'11.11期		'12.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	835	3,911	1,069	4,341
売上総利益	194	787	208	807
営業利益	23	104	39	121

※売上高は、内部売上高を含みます。

(単位:棟)	11.1Q	11.2Q	11.3Q	11.4Q	12.1Q
ビル管理	315	303	310	308	313
マンション管理	191	195	194	203	209
計	506	498	504	511	522

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)	'11.11期		'12.11期	
	1Q	通期	1Q	通期(予想)
売上高	42	180	99	1,490
売上総利益	23	-151	25	119
営業利益	11	-190	12	66

※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。
【'11.11期】2Q:39百万円、4Q:210百万円

バランスシート要旨(連結)① —資産の部—

(百万円)

	2011年 11月末	減少	増加	2012年 2月末
資産合計	59,967	1,153		61,120
現金及び預金	8,326	※1 -1,390		6,935
棚卸資産 (不動産)	33,735	※2 2,724	※2 5,389	36,400
有形固定資産	14,599	37	79	14,641
その他資産	3,306	-163		3,143

現預金の増減(※1)

・物件の仕入が売却を上回ったことに伴って手持ち資金の持ち出しが発生したことにより前期末比▲13億円の69億円

棚卸資産の増減(※2)

・仕入が売却を上回ったことにより、前期末比+26億円の364億円

(単位:百万円)		12.11月期 1Q	
増加要因	新規仕入		4,804
	建築費/VU等		307
	振替・その他		278
減少要因	物件売却	▲ 2,438	
	減価償却	▲ 33	
	低価法		
	振替・その他	▲ 252	
計		▲ 2,724	5,389

【新規仕入】
Restyling: 1物件
収益オフィス: 2物件
収益マンション: 1物件
開発用地: 3件

【物件売却】
収益オフィス: 2物件
Restyling: 28戸
分譲マンション、戸建: 8戸
土地: 1件

バランスシート要旨(連結)② ー負債・純資産の部ー

	2011年 11月末	減少	増加	2012年 2月末
負債・純資産合計	59,967	1,153		61,120
有利子負債	30,075	4,332	6,246	31,989
有利子負債 (短期)	6,170	※1 1,296	※1 2,318	7,193
有利子負債 (長期)	23,904	※1 3,036	※1 3,928	24,796
その他負債	4,916	-768		4,148
純資産	24,976	6		24,982
自己資本比率	41.6	※2 -0.7		40.9

(百万円)

有利子負債残高 (※1)

新規借入等が物件
売却に伴う返済等
を上回り、前期末比
19億円増加。

短期	増加要因	新規借入		577
		長期→1年内長期		1,742
		その他借入(借換等)		
	減少要因	売却返済	▲ 706	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 590	
		資金長期化等		
長期	増加要因	新規借入		3,928
		その他借入(借換等)		
		資金長期化等		
	減少要因	売却返済	▲ 1,234	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 60	
		長期→1年内長期	▲ 1,742	
	計		▲ 4,332	6,246

自己資本比率の減少(※2)

・利益剰余金2億の積み
上げと配当金2億円の
支払い等により、微減
(▲0.7%)の40.9%

棚卸資産の内訳(連結)

(百万円)

2012年2月期末
棚卸資産残高

36,400

想定売上規模

51,153

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	8,717 (11件)	6,717 (2件)	10,378	6,821	17,200
マンション	12,405 (14件)	4,660 (8件)	14,850	12,696	27,547
戸建	- (-)	2,728 (6件)	-	4,990	4,990
その他	1,171 (5件)	- (-)	1,415	-	1,415
合計	22,293 (30件)	14,106 (16件)	26,644	24,509	51,153

※ 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、バリュー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)

	'10.11期 1Q	'11.11期 1Q①	'12.11期 1Q②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	2,359	-2,318	※1 -3,011	-693
税引前当期純利益	1,500	441	524	82
減価償却費	87	84	76	-7
資産及び負債の増減額	1,021	-2,848	-3,149	-301
その他	-250	3	-463	-466
投資活動によるキャッシュフロー	0	-45	-93	-48
固定資産の増減額	-1	-55	-79	-23
投資有価証券の増減額	3	0	0	0
その他	-2	10	-13	-24
財務活動によるキャッシュフロー	-2,815	1,144	※2 1,713	568
社債・借入金の増減額	-2,656	1,343	1,914	570
株式発行による収入	0	0	0	0
配当金支払い	-159	-198	-200	-1
現金・現金同等物の増減額	-457	-1,218	-1,391	-173
現金及び現金同等物の期首残高	7,890	6,821	8,306	1,485
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	-	-	-	-
期末残高	7,432	5,602	6,915	1,311

営業活動における

キャッシュフロー ※1

第1四半期は、30億円のマイナスとなった。税引前当期純利益5.2億円の計上と、棚卸資産の増減などによる▲31億円計上が主要因。

財務活動による

キャッシュフロー ※2

第1四半期は、17億円のプラスとなった。仕入れの積極展開による借入金の純増+19億円と配当金支払い▲2億円が主要因。

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	'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		'12.11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
合計	8,010	100.0	4,650	100.0	5,023	100.0	373	8.0
不動産流動化事業	334	4.2	2,937	63.2	2,089	41.6	-847	-28.8
不動産開発事業	6,048	75.5	84	1.8	1,384	27.6	1,300	1544.3
不動産賃貸事業	682	8.5	577	12.4	577	11.5	0	0.0
不動産ファンド事業	323	4.0	299	6.4	159	3.2	-139	-46.7
不動産管理事業	685	8.6	835	18.0	1,069	21.3	234	28.0
オルタナティブ・インベストメント事業	43	0.5	42	0.9	99	2.0	56	132.6
内部取引	-108	-	-126	-	-357	-	-230	-

売上原価	'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		'12.11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	5,718	71.4	3,184	68.5	3,533	70.3	348	11.0
不動産流動化事業	212	63.6	2,271	77.4	1,618	77.4	-653	-28.8
不動産開発事業	4,743	78.4	87	104.5	1,021	73.8	933	1060.9
不動産賃貸事業	277	40.7	261	45.2	274	47.5	12	4.9
不動産ファンド事業	20	6.3	12	4.1	8	5.5	-3	-28.6
不動産管理事業	538	78.5	640	76.7	860	80.5	219	34.3
オルタナティブ・インベストメント事業	17	41.0	19	44.7	74	74.1	54	285.5
内部取引	-93	-	-109	-	-324	-	-215	-

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	'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		'12.11期 1Q		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	2,292	28.6	1,465	31.5	1,490	29.7	24	1.7
不動産流動化事業	121	36.4	665	22.6	471	22.6	-193	-29.2
不動産開発事業	1,305	21.6	-3	-4.5	363	26.2	366	9723.0
不動産賃貸事業	404	59.3	316	54.8	303	52.5	-13	-4.1
不動産ファンド事業	303	93.7	287	95.9	150	94.5	-136	-47.5
不動産管理事業	147	21.5	194	23.3	208	19.5	14	7.3
オルタナティブ・インベストメント事業	25	59.0	23	55.3	25	25.9	2	9.0
内部取引	-15	-	-17	-	-32	-	-15	-

営業利益	'10.11期 1Q		'11.11期 1Q		'12.11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,680	21.0	723	15.6	743	14.8	19	2.7
不動産流動化事業	87	26.1	621	21.1	386	18.5	-234	-37.7
不動産開発事業	1,274	21.1	-45	-54.4	314	22.7	359	785.5
不動産賃貸事業	369	54.1	280	48.5	271	47.0	-8	-3.1
不動産ファンド事業	150	46.4	121	40.7	9	5.9	-112	-92.3
不動産管理事業	27	4.0	23	2.9	39	3.7	15	65.0
オルタナティブ・インベストメント事業	15	35.6	11	27.4	12	13.0	1	9.9
本社経費等	-244	-	-289	-	-290	-	-1	-

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で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。