



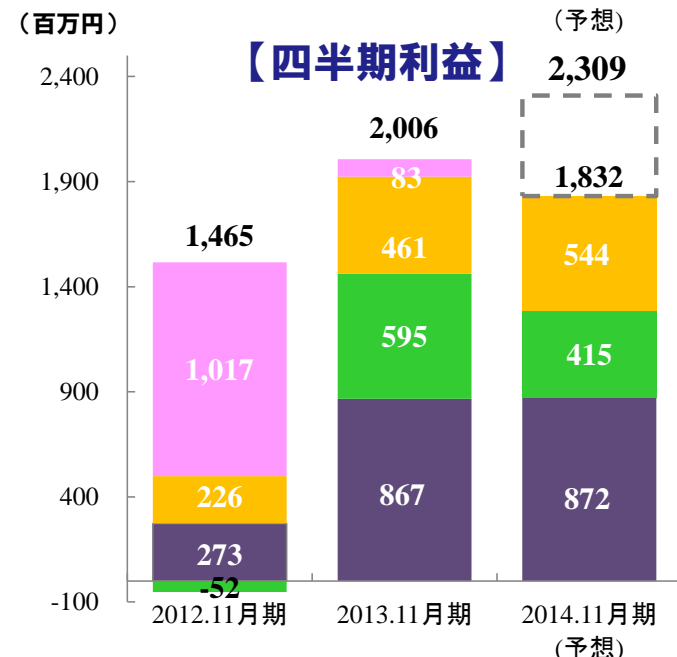
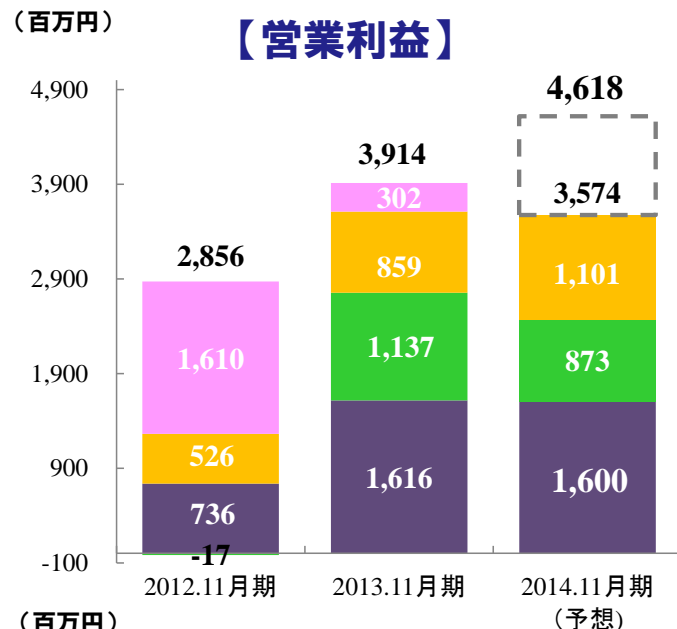
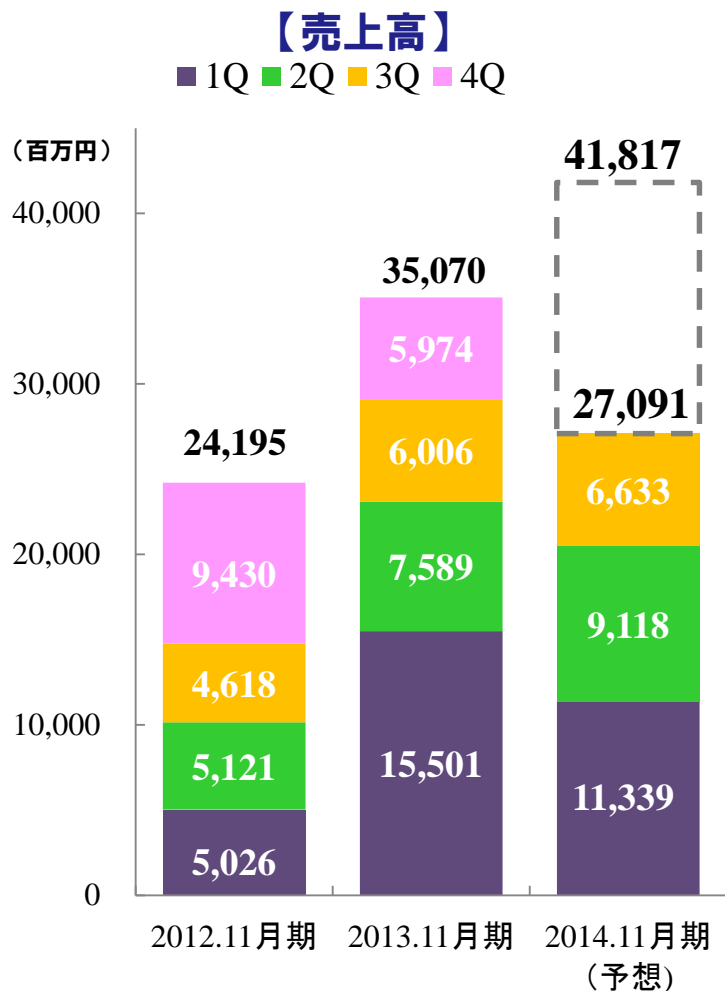
# 2014年11月期 第3四半期決算説明資料

## トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード：8923  
シンガポール証券取引所 証券コード：S2D

# 第3四半期連結決算・通期業績予想ハイライト

- ◆ 第3四半期累計期間の売上高は270億円（前年同期比6.9%減）、営業利益は35億円（同1.1%減）、四半期利益は18.3億円（同4.7%減）
- ◆ 売上、利益ともほぼ計画通りに進捗



# 第3四半期累計期間連結決算概要

(百万円)

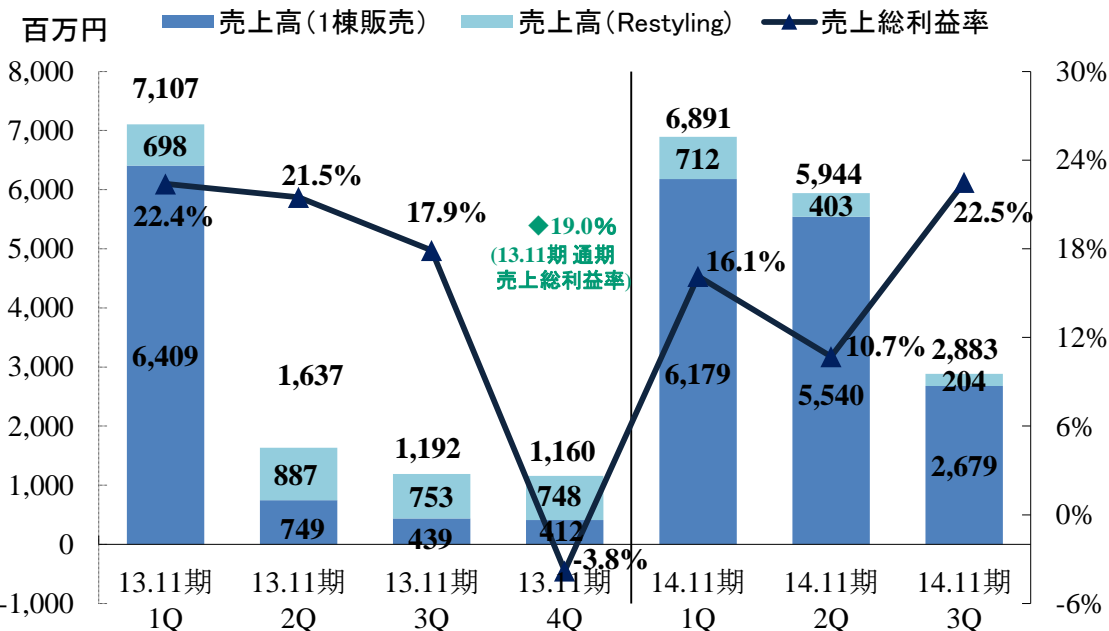
	'13.11期 3Q累計		'14.11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	29,097	100.0	27,091	100.0	-2,005	-6.9
売上原価	21,791	74.9	20,393	75.3	-1,397	-6.4
売上総利益	7,305	25.1	6,697	24.7	-608	-8.3
販管費等	3,691	12.7	3,123	11.5	-568	-15.4
営業利益	3,614	12.4	3,574	13.2	-39	-1.1
金融収益・費用(純額)	-538	-	-594	-	-56	3.7
税引前四半期利益	3,076	10.6	2,980	11.0	-95	-3.1
法人所得税	1,152	-	1,147	-	-4	-0.4
四半期利益	1,923	6.6	1,832	6.8	-91	-4.7
四半期包括利益	1,929	6.6	1,837	6.8	-91	-4.8
EPS(円)	41.78		37.95		-3.83	-9.2
ROE(%)	6.8		5.9		-0.9P	
ROA(%)	2.9		2.3		-0.6P	

※当期より、不動産流動化・開発事業に係る広告宣伝費等の販売経費計上区分を、「売上原価」から「販売費及び一般管理費等」に変更しております。本資料では、比較のため前期数値を遡及して修正しております。  
(各事業セグメント数値等も同様となります。)

- ◆ 1棟販売：“台東区柳橋ビル”“文京区千駄木マンション”などの収益オフィスビル、マンションを18棟、土地4区画を販売
- ◆ Restyling：“ヒルトップ横濱根岸”等10物件で計36戸を販売

## 売上高・売上総利益率

## 主な販売物件



(単位: 百万円)	'13.11期		'14.11期	
	3 Q累計期間	通期	3 Q累計期間	通期(予想)
売上高	9,937	11,098	15,719	26,545
売上総利益	2,156	2,112	2,397	3,689
営業利益	1,576	1,398	1,706	2,602

※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。  
 【'13.11期】▲284百万円



台東区柳橋ビル



文京区千駄木マンション



南大塚ビル



秋葉原トーセイビル

- ◆分譲マンション“THEパームス日本橋小伝馬町” 33戸(完売)のほか、“THEパームスコート川崎大師”など戸建住宅55戸(8プロジェクト)、宅地等を販売
- ◆分譲マンションや戸建住宅の販売に加え、商業施設や収益マンションの開発も継続中。

## 売上高・売上総利益率

## 主な販売物件など

### 分譲マンション

### 戸建住宅



THEパームス  
日本橋小伝馬町(完売)

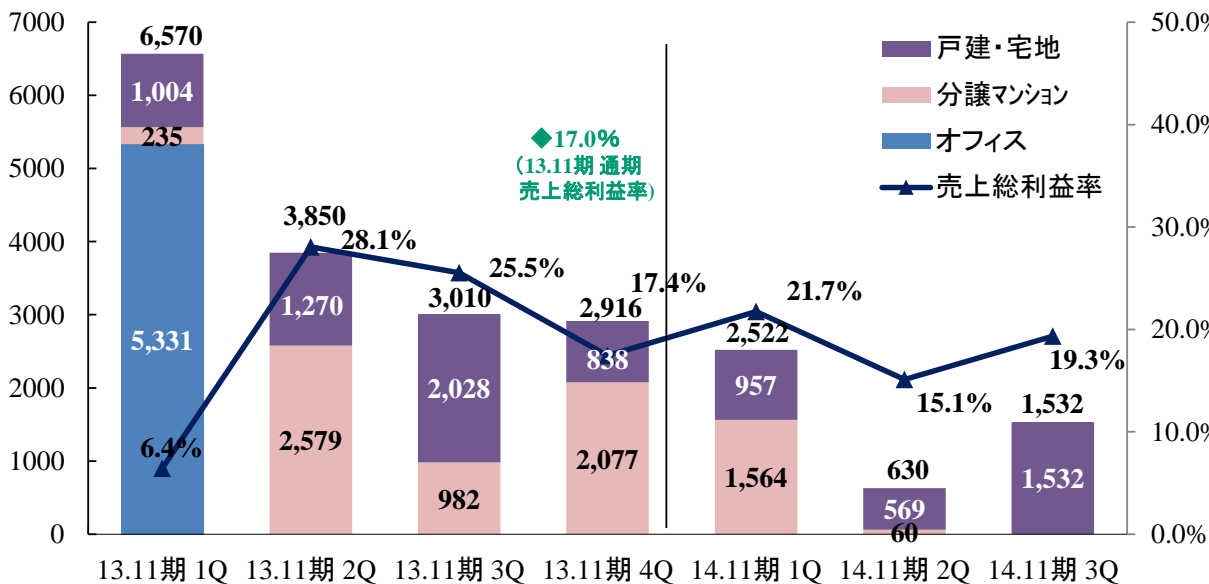


THEパームスコート川崎大師

### 商業施設



T'S BRIGHTIA網島  
(H26.5月竣工、  
リーシング中)



(単位: 百万円)	'13.11期		'14.11期	
	3 Q累計期間	通期	3 Q累計期間	通期(予想)
売上高	13,431	16,347	4,685	6,380
売上総利益	2,271	2,779	940	1,264
営業利益	1,217	1,447	422	547

※売上高は、内部売上高を含みます。

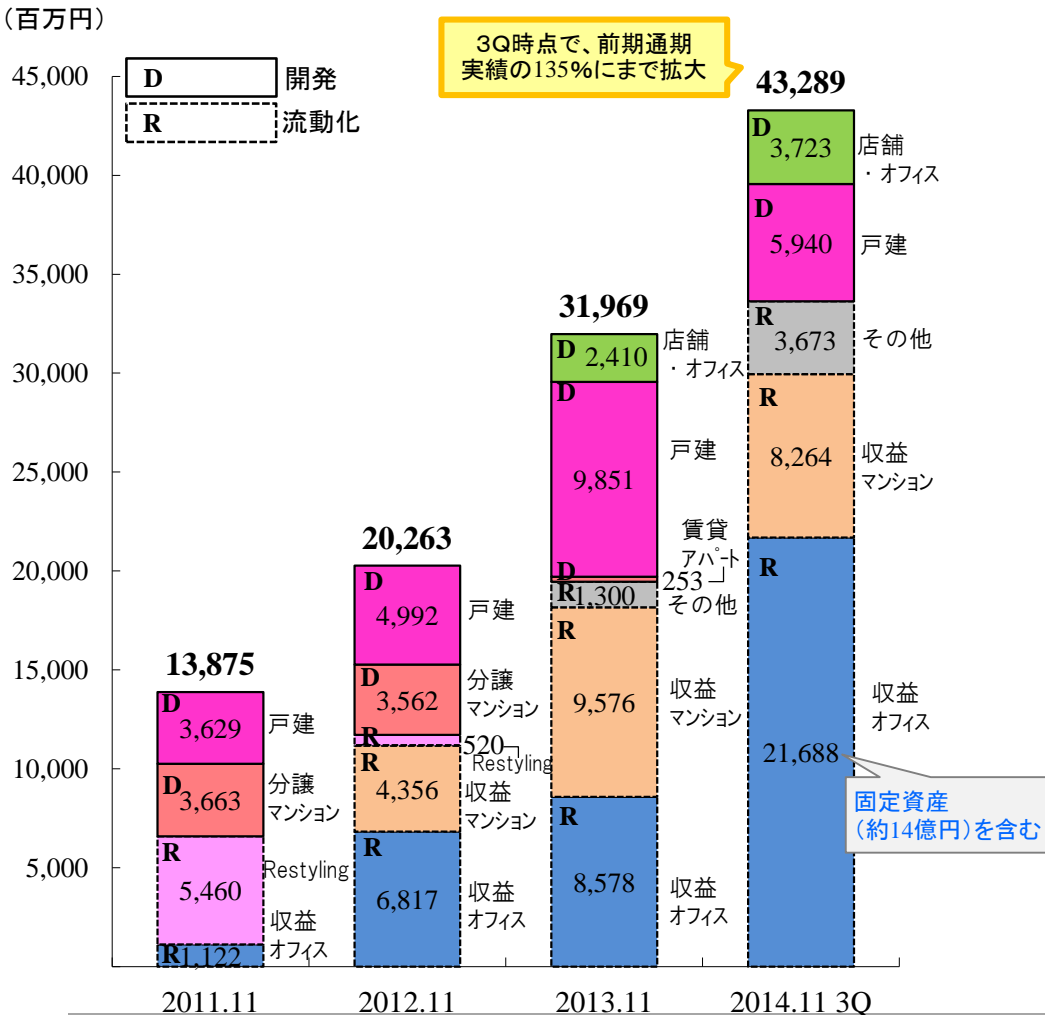
# 不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

◆流動化:23物件取得 [オフィスビル12棟※、収益マンション8棟、土地2件、その他1件]

※固定資産1件含む

◆開発:9物件取得 [店舗1プロジェクト、戸建住宅8プロジェクト]

年間仕入額の推移(引渡ベース、売上想定)



棚卸資産の状況 (売上想定規模の推移)

✓エリア特性や収益性を見極めながら、郊外駅前立地の優良収益物件や店舗・オフィス開発用地等を取得



千葉みなと複合マンション  
(商業・オフィス・レジ)

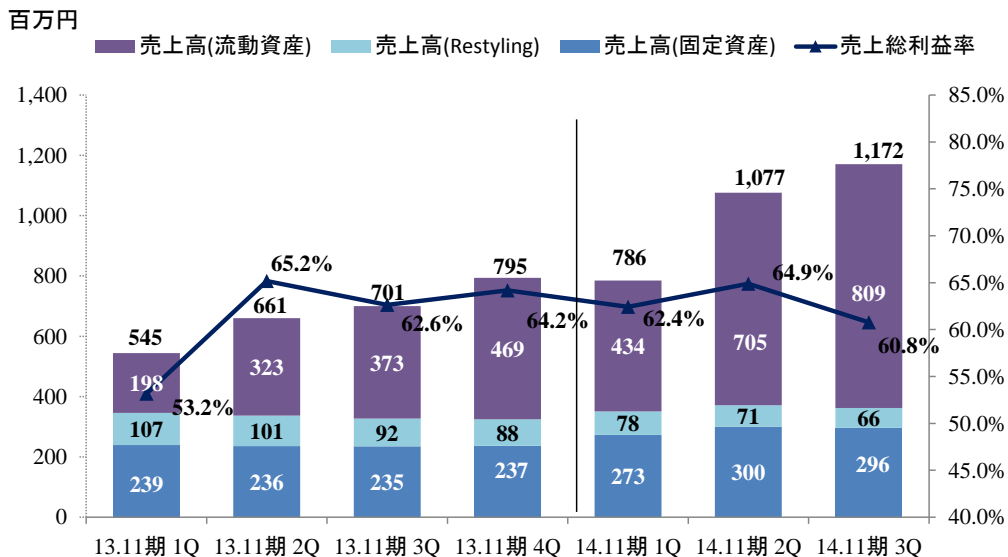


西葛西ビル

	2012年 期末	2013年 期末	2014年 8月末
店舗・オフィス	18,595	18,497	33,267
マンション	23,476	22,709	23,793
戸建	7,701	13,225	15,978
その他	354	393	3,427
合計	50,127	54,825	76,466

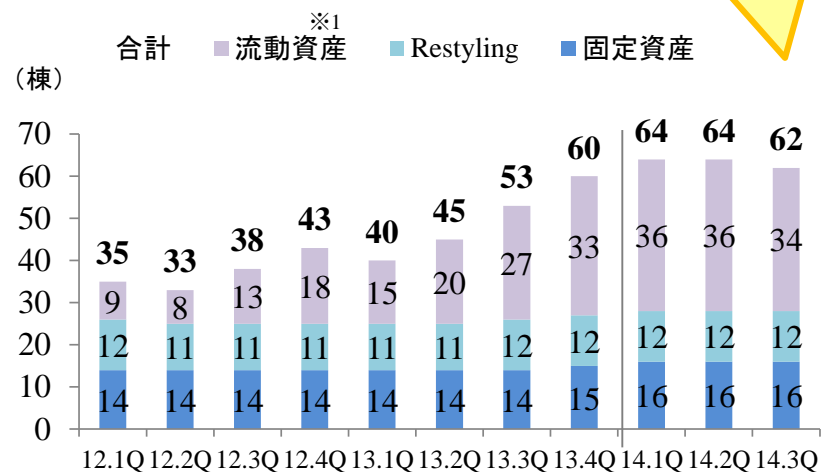
## ◆収益オフィスビル、マンションの仕入加速にともない、賃料収入が大幅に増加

### 売上高・売上総利益率



### 保有物件の内訳

オフィス、商業施設 30件  
 マンション 27件  
 その他 5件



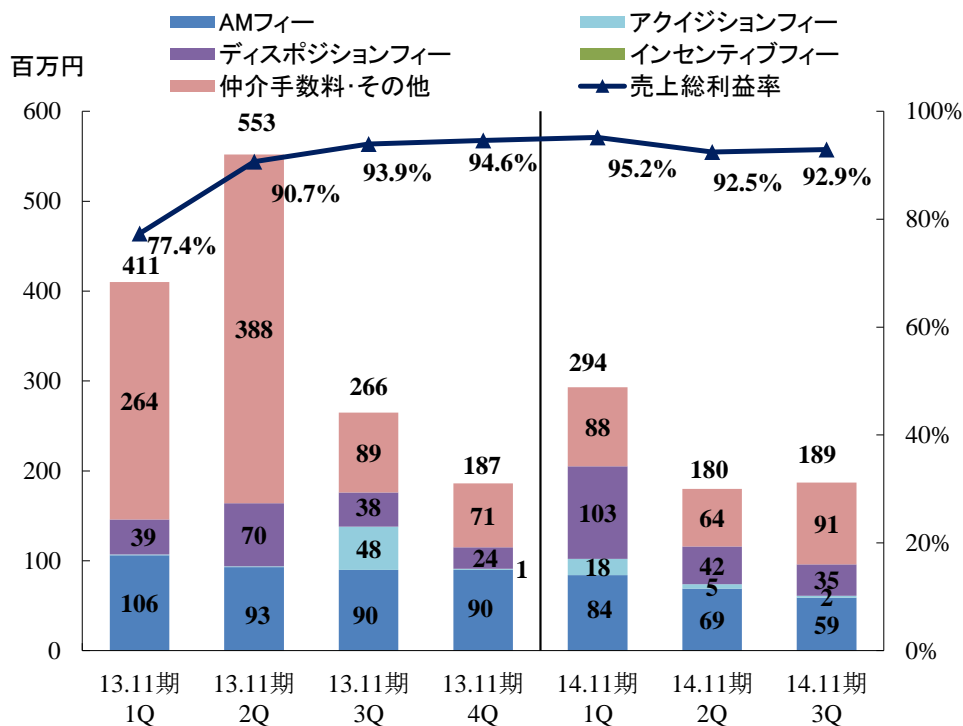
※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	3Q累計期間	通期	3Q累計期間	通期(予想)
売上高	1,908	2,703	3,035	4,191
売上総利益	1,160	1,671	1,902	2,614
営業利益	1,104	1,590	1,832	2,506

※売上高は、内部売上高を含みます。

- ◆ 受託資産残高の増加要因は新規AM・CRE受託等 (+1,118億円)<sup>※1</sup>、減少要因は物件売却等 (▲685億円)
- ◆ 物件売却等に係る手数料収入等が売上に寄与

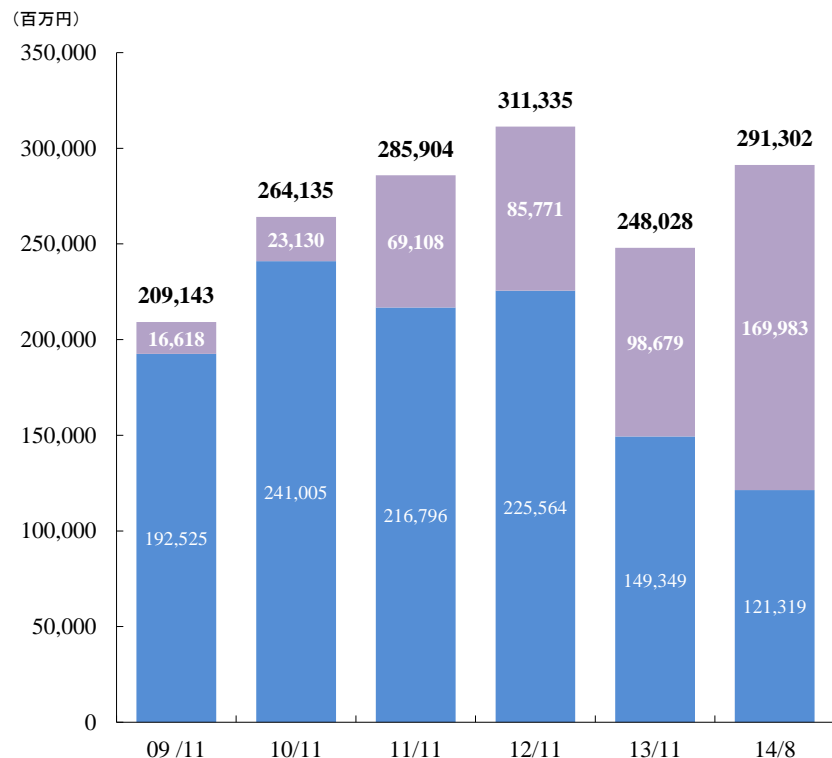
## 売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	3Q累計期間	通期	3Q累計期間	通期(予想)
売上高	1,232	1,419	664	804
売上総利益	1,071	1,248	623	754
営業利益	652	669	133	88

※売上高は、内部売上高を含みます。

## アセットマネジメント受託資産残高の推移 <sup>※2</sup>



※1 増加分1,118億円のうち、842億円は従前からのCRE受託案件で、対象不動産の資産評価が入手できていなかったものにつき、今般資産評価の開示を受けたためCRE受託残高として新たにカウントしたものです。よって新規受託による増加は276億円となります。なお、今回のCRE受託残高増加による収益への影響はありません。

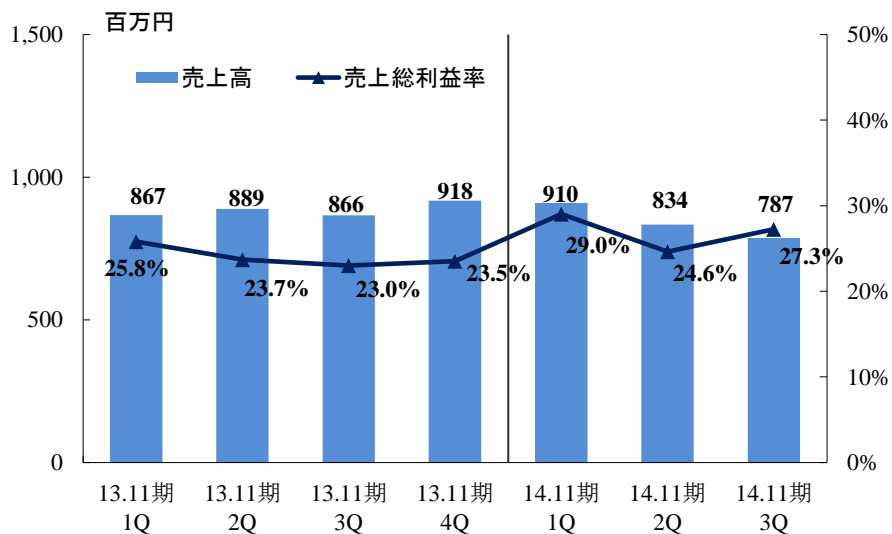
※2 グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。



## 不動産管理事業

◆利益率改善・新規業務受託に努め、  
安定的な収益を確保

### 売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	3Q累計期間	通期	3Q累計期間	通期(予想)
売上高	2,623	3,541	2,533	3,361
売上総利益	634	850	684	900
営業利益	87	123	187	193

※売上高は、内部売上高を含みます。

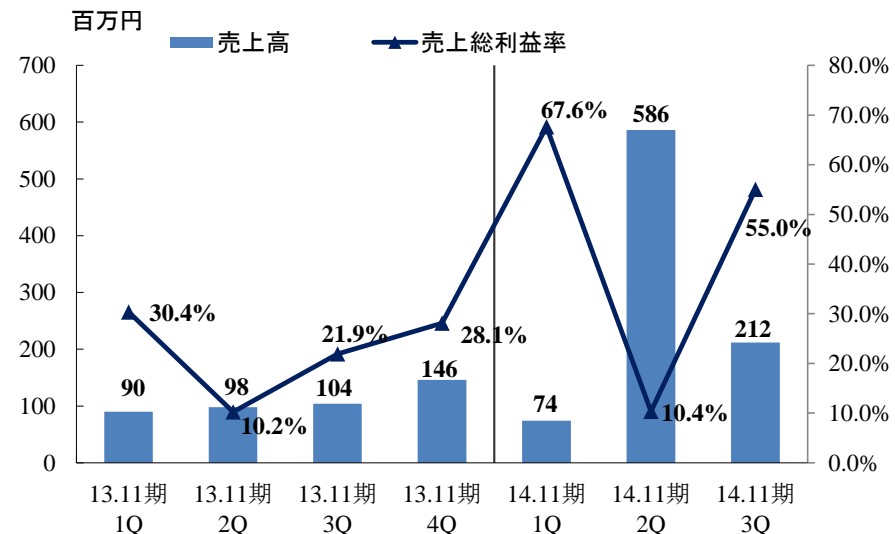
#### 【管理棟数】

	13.1Q	13.2Q	13.3Q	13.4Q	14.1Q	14.2Q	14.3Q
ビル管理	313	324	328	343	348	350	354
マンション管理	215	215	204	203	205	201	202
計	528	539	532	546	553	551	556

## オルタナティブインベストメント事業

◆代物弁済にて取得した不動産の売却や、仲介手数料等により大幅に売上を伸張

### 売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'13.11期		'14.11期	
	3Q累計期間	通期	3Q累計期間	通期(予想)
売上高	293	440	874	1,084
売上総利益	60	101	228	283
営業利益	42	73	222	254

※売上高は、内部売上高を含みます。

#### ◆TRIの売上高・経常利益の状況

(単位:百万円)	2013年		2014年	
	3Q累計期間	通期	3Q累計期間	通期(予想)
売上高	1,008	1,286	814	864
経常利益	137	168	181	162
当期純利益	80	100	131	105

# バランスシート要旨(連結)① - 資産の部 -

(百万円)

	2013年 11月末	減少	増加	2014年 5月末	減少	増加	2014年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	71,283	+13,326		84,609	+3,529		88,139	+16,856	
現金及び 現金同等物	14,711	-122		14,589	-1,887		12,701	-2,010	
棚卸資産 (不動産)	38,040	14,078	25,980	49,942	3,586	8,494	54,850	17,664	34,474
投資不動産・ 有形固定資産	16,008	587	1,103	16,524	43	18	16,498	631	1,121
その他資産	2,522	+1,031		3,553	+535		4,088	+1,566	

## A: 現金及び現金同等物の増減

- 現金及び現金同等物は前期末比2,010百万円の減少

## C: 投資不動産・有形固定資産の増減

- 投資不動産・有形固定資産は前期末比490百万円の増加。

## B: 棚卸資産の増減

仕入が物件売却を大幅に上回り、棚卸資産は前年期末比168億円の増加

		(単位:百万円)		2Q累計	14,11月期 3Q	3Q累計
増加要因	新規仕入		22,865		7,297	30,163
	建築費/VU等		2,614		1,196	3,810
	振替・その他		500			500
減少要因	物件売却	▲ 14,078		▲ 3,586		▲ 17,664
	低価法					
	振替・その他					
計		▲ 14,078	25,980	▲ 3,586	8,494	▲ 17,664

# バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

(百万円)

	2013年 11月末	減少	増加	2014年 5月末	減少	増加	2014年 8月末	9ヶ月累計	
								減少	増加
負債・資本合計	71,283	+13,326		84,609	+3,529		88,139	+16,856	
借入金	35,036	14,419	26,578	47,195	8,314	11,442	50,322	22,734	38,020
短期借入金	7,587	5,291	5,853	8,148	3,004	3,252	8,396	8,296	9,105
長期借入金	27,449	9,127	20,724	39,046	5,310	8,189	41,926	14,437	28,914
その他負債	6,154	+265		6,419	-146		6,273	+119	
資本	30,092	+902		30,995	+548		31,543	+1,451	
自己資本比率(%)	42.2	-5.6		36.6	-0.8		35.8	-6.4	

## A: 借入金の増減

・物件の仕入による借入が売却による借入返済を上回ったため、借入金は前期末比152億円増加

・新規仕入32物件※(簿価:約311億円)に対する新規借入として、約279億円を調達(LTVは約90%)

※固定資産1物件(簿価:約10億円)を含みます

短期	増加要因	新規借入		839
		長期→1年内長期		7,788
		その他借入(借換等)		479
	減少要因	売却返済	▲ 4,759	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 2,386	
		資金長期化等	▲ 1,152	
長期	増加要因	新規借入		27,127
		その他借入(借換等)		636
		資金長期化等		1,152
	減少要因	売却返済	▲ 5,753	
		その他返済(借換・約定等)	▲ 897	
		長期→1年内長期	▲ 7,788	
	計		▲ 22,734	38,020

## B: 資本の増減

・利益剰余金の積上げによる増加ならびに配当金の支払による減少の結果、資本は前期末比14億円増加

# 棚卸資産の状況<内訳>

(百万円)

2014年8月末 棚卸資産残高	<b>54,850 (76件)</b>
--------------------	---------------------

想定売上規模	<b>76,466</b>
--------	---------------

## 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	<b>21,659</b> (23件)	<b>3,208</b> (3件)	<b>27,133</b>	<b>6,133</b>	<b>33,267</b>
マンション	<b>19,306</b> (26件)	<b>177</b> (1件)	<b>23,345</b>	<b>448</b>	<b>23,793</b>
戸建	- (-)	<b>7,927</b> (22件)	-	<b>15,978</b>	<b>15,978</b>
その他	<b>2,570</b> (1件)	- (-)	<b>3,427</b>	-	<b>3,427</b>
合計	<b>43,537</b> (50件)	<b>11,313</b> (26件)	<b>53,906</b>	<b>22,559</b>	<b>76,466</b>

※ 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。

# 棚卸資産の状況<売上想定推移>

- ◆仕入が進捗し、棚卸資産(売上想定)は前期末時点から216億円増加
- ◆物件タイプ別では、2009年度以降5年ぶりにオフィスビルがマンションを上回る

(百万円)

	2008年 期末	2009年 期末	2010年 期末	2011年 期末	2012年 期末	2013年 期末	2014年 8月末
オフィス ビル	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	33,267
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	23,793
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,978
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	3,427
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	<b>76,466</b>

(百万円)

	13.11月 3Q①	14.11月 3Q②	増減 ②-①
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,932</b>	<b>※1 -14,697</b>	<b>-19,629</b>
税引前四半期利益	3,076	2,980	-95
減価償却費	130	138	7
棚卸資産の増減額	1,595	-16,030	-105
その他	130	-1,785	-1,916
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7</b>	<b>-1,352</b>	<b>-1,360</b>
有形固定資産の増減額	-6	-13	-150
投資不動産の増減額	-178	-1,095	-916
その他	192	-243	-435
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,475</b>	<b>※2 14,036</b>	<b>12,560</b>
借入金の増減額	463	15,281	14,818
株式発行による収入	1,825	0	-1,825
配当金の支払額	-273	-384	-110
利息の支払額	-539	-859	-320
その他	-1	-1	-0
<b>現金及び現金同等物の増減額</b>	<b>6,415</b>	<b>-2,013</b>	<b>-8,429</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>9,410</b>	<b>14,711</b>	<b>5,301</b>
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額等</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>-8</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>15,837</b>	<b>12,701</b>	<b>-3,136</b>

**営業活動による  
キャッシュ・フロー ※1**

当第3四半期累計期間の営業キャッシュ・フローは146億円のマイナスとなった。棚卸資産の増減による▲160億円が主要因。

**財務活動による  
キャッシュ・フロー ※2**

当第3四半期累計期間の財務キャッシュ・フローは140億円のプラスとなった。借入金の純増152億円と配当金支払い▲3.8億円、利息の支払い▲8.5億円による増減が主要因。

# セグメント別業績概要(連結)① -売上高・売上原価-

(百万円、%)

売上高	'13.11期 3 Q累計		'14.11期 3 Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	29,097	100.0	27,091	100.0	-2,005	-6.9
不動産流動化事業	9,937	34.2	15,719	58.0	5,781	58.2
不動産開発事業	13,431	46.2	4,685	17.3	-8,745	-65.1
不動産賃貸事業	1,908	6.6	3,035	11.2	1,127	59.1
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,232	4.2	664	2.5	-567	-46.1
不動産管理事業	2,623	9.0	2,533	9.4	-90	-3.4
オルタナティブ・インベストメント事業	293	1.0	874	3.2	580	197.5
内部取引	-330	-	-421	-	-90	-

売上原価	'13.11期 3 Q累計		'14.11期 3 Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	21,791	74.9	20,393	75.3	-1,397	-6.4
不動産流動化事業	7,780	78.3	13,321	84.7	5,541	71.2
不動産開発事業	11,160	83.1	3,745	79.9	-7,414	-66.4
不動産賃貸事業	747	39.2	1,133	37.3	385	51.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	160	13.1	41	6.2	-119	-74.4
不動産管理事業	1,989	75.8	1,848	73.0	-140	-7.1
オルタナティブ・インベストメント事業	233	79.4	645	73.8	412	176.7
内部取引	-281	-	-342	-	-61	-

# セグメント別業績概要(連結)② -売上総利益・営業利益-

(百万円、%)

売上総利益	'13.11期 3Q累計		'14.11期 3Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	7,305	25.1	6,697	24.7	-608	-8.3
不動産流動化事業	2,156	21.7	2,397	15.3	240	11.2
不動産開発事業	2,271	16.9	940	20.1	-1,331	-58.6
不動産賃貸事業	1,160	60.8	1,902	62.7	741	63.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,071	86.9	623	93.8	-447	-41.8
不動産管理事業	634	24.2	684	27.0	50	8.0
オルタナティブ・インベストメント事業	60	20.6	228	26.2	168	277.9
内部取引	-49	-	-78	-	-29	-

営業利益	'13.11期 3Q累計		'14.11期 3Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	3,614	12.4	3,574	13.2	-39	-1.1
不動産流動化事業	1,576	15.9	1,706	10.9	129	8.2
不動産開発事業	1,217	9.1	422	9.0	-794	-65.3
不動産賃貸事業	1,104	57.9	1,832	60.4	728	66.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	652	53.0	133	20.2	-518	-79.5
不動産管理事業	87	3.3	187	7.4	99	113.5
オルタナティブ・インベストメント事業	42	14.6	222	25.5	179	419.7
本社経費等	-1,067	-	-930	-	136	-



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。