



トーセイ株式会社 会社説明会

平成23年3月10日

トーセイ株式会社（証券コード：8923）

INDEX

I. トーセイの概要	— P2
II. 環境認識と今後の事業展開 ～成長に向けた取り組み～	—P14
<資料編>	—P28

1. トーセイの概要

I. トーセイの概要

トーセイとは？

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」
東京の不動産を中心に手がける総合不動産業です。

企業理念 (存在理念)

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。

企業メッセージ

都市に、心を。 10~20年後の東京の街並を見すえ
高い環境意識のもと事業を展開

トーセイの特徴 (不動産のポートフォリオマネージャー)

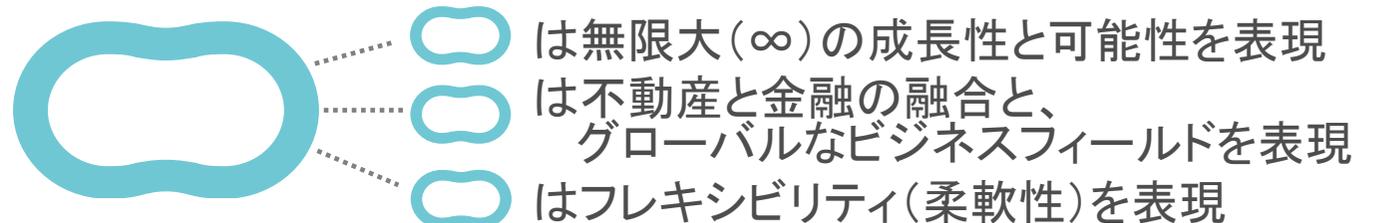
東京中心
新築開発・中古再生
中小型から大型まで



オフィス マンション
商業施設 戸建住宅

トーセイ ロゴマーク

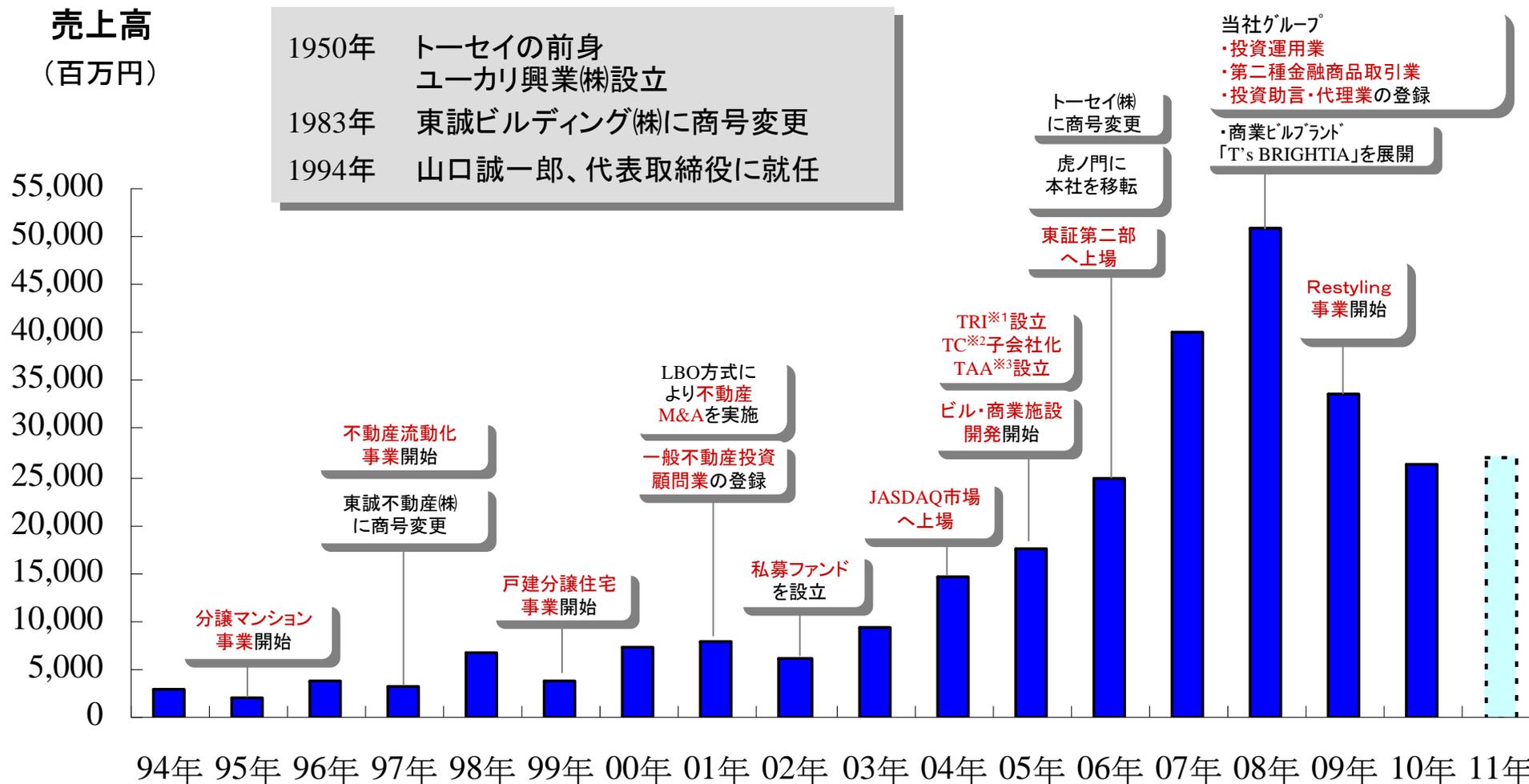
TOSEI
TOSEI CORPORATION



I. トーセイの概要

沿革

売上高
(百万円)



※1 TRI:トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
 ※2 TC:トーセイ・コミュニティ株式会社
 ※3 TAA:トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

I. トーセイの概要

事業セグメント紹介

～不動産のポートフォリオマネージャー～

6つの事業ポートフォリオのシナジーを活かし、
グループ企業価値の向上に取り組んでいます

不動産流動化事業

資産価値の劣化した不動産を
設備改善、デザイン性
向上等でバリューアップ



不動産ファンド事業

投資家の不動産ファンド
に対し、アセットマネジ
メント・アドバイスを実施



不動産開発事業

用地を取得し、土地の特
性に合わせて多様
な商品を開発



不動産賃貸事業

グループが所有のオフィスビル、
マンションなどの
賃貸を行う大家業



2011年11月期
売上構成比
(連結:264億円)

不動産管理事業

建物・設備管理、修繕、
清掃、警備等を行う
不動産総合管理業



オルタナティブインベストメント事業

不動産担保付債権投資や
M&Aを行い、不動産を
バリューアップして販売



I. トーセイの概要

セグメント紹介① 流動化事業

～あらゆる手法で劣化した不動産をバリューアップ～

流動化事業のバリューアップ(劣化価値再生)

- ・デザイン性の向上:老朽化部分の再生
(外観、エントランス等)
- ・設備改善:老朽化部分の再生
- ・建築物遵法性の向上:違法物件の再生
- ・賃貸面積の拡張:間取の変更・用途変更

多様な手法で賃料収入UP

空室賃貸↓賃料収入アップ

販売

ファンド



法人



個人



バリューアップ事例

上野竹内ビル
(仕様変更)



Before
(住宅)



After
(オフィス)

神田駅前ビル(外装)



Before



After

本郷二丁目ビル(内装)



Before



After



I. トーセイの概要

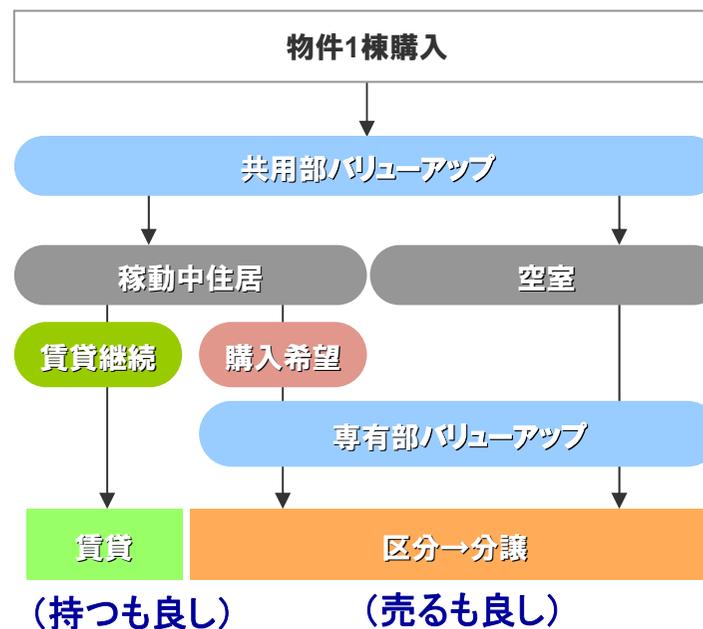
流動化事業の新規スキーム リスタイリング事業の推進

不動産流動化事業の新規事業スキーム「^{リスタイリング}Restyling事業」を推進
～持つも良し、売るも良し～

新規スキーム: Restyling事業



- ・賃貸マンションを1棟丸ごと取得
(財務健全性の高い事業者のみ可能)
- ・バリューアップ、分譲販売ノウハウを
存分に発揮。(ポートフォリオのシナジー)



I. トーセイの概要

リスタイリング事業ーバリューアップ事例

防犯性、利便性に加え、デザイン性や環境性能の向上を目指した
多彩なバリューアッププラン

Restyling事業のバリューアップ事例

Security



防犯カメラ設置で オートロック化、
セキュリティー向上 モニター付インターホン

Entrance



オートロック、宅配ロッカー完備

ロビーのデザイン、快適性向上



Ecology



壁などが劣化した駐輪場を、
エコフェンス等で再生



共用部を整備
入居者が利用
できる庭園へ



吹抜け空間を
緑映える中庭へ

I. トーセイの概要

セグメント紹介② 開発事業

～ものづくりにこだわり、多彩な商品メニューを取揃え～

開発事業の付加価値創造

- ・エリア特性・ニーズに応じた商品開発
⇒ オフィス、マンション、戸建、商業施設など
- ・デザイン・企画から開発まで一貫体制で対応
- ・環境に配慮した設備、仕様の導入

多彩なメニューで付加価値を創造

オフィスビル 平和島トーセイビル



建築物環境性能評価:Aランク
(CASBEE)

住宅

THE パームス
日本橋横山町
(マンション)



屋上に
ドッグラン



戸建分譲
パームスコート三鷹 アダージョ



分譲マンション
THEパームス三鷹
レジェーロ
(住宅エコポイント
対象住宅)

商業施設



メジャーな海外アパレルが入居した
T'S BRIGHTIA 吉祥寺

I. トーセイの概要

セグメント紹介③ 賃貸事業 ～高利回り物件を保有。会社の収益基盤となる屋台骨～

賃貸事業の強み

- ・高いテナント誘致力で高稼働率を維持
- ・オフィスビル、マンション、商業施設等、多彩な物件を保有(2010年11月末44棟)
- ・建物・空間の両面から快適なスペースを提供

高い利回りで稼働。会社の安定収益源

オフィスビル



虎ノ門トーセイビル

淡路町トーセイビル



マンション

UGH武蔵小杉



商業施設



商業施設: 喜久本プラザ
大手証券、スポーツジム等が入居



商業施設: プラザなかやま(JR駅前)
知名度の高い店舗と人でにぎわう

I. トーセイの概要

セグメント紹介④ ファンド事業

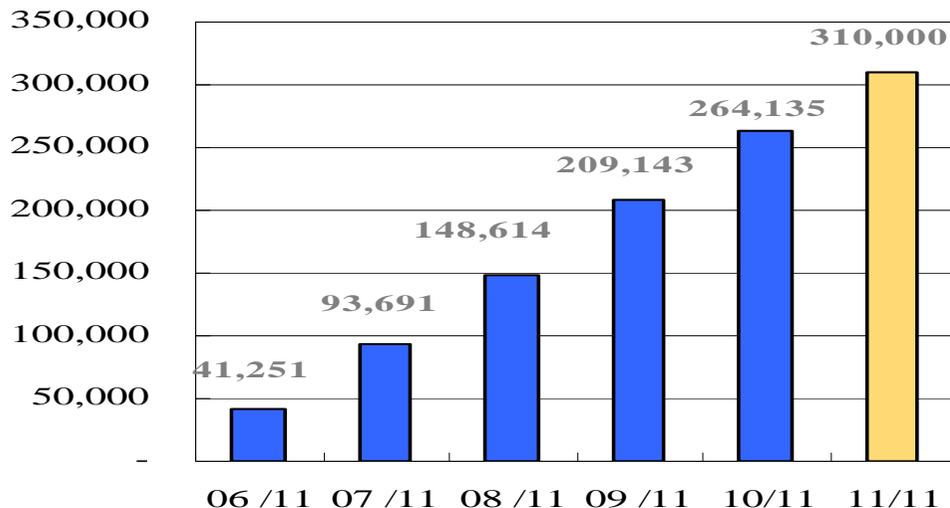
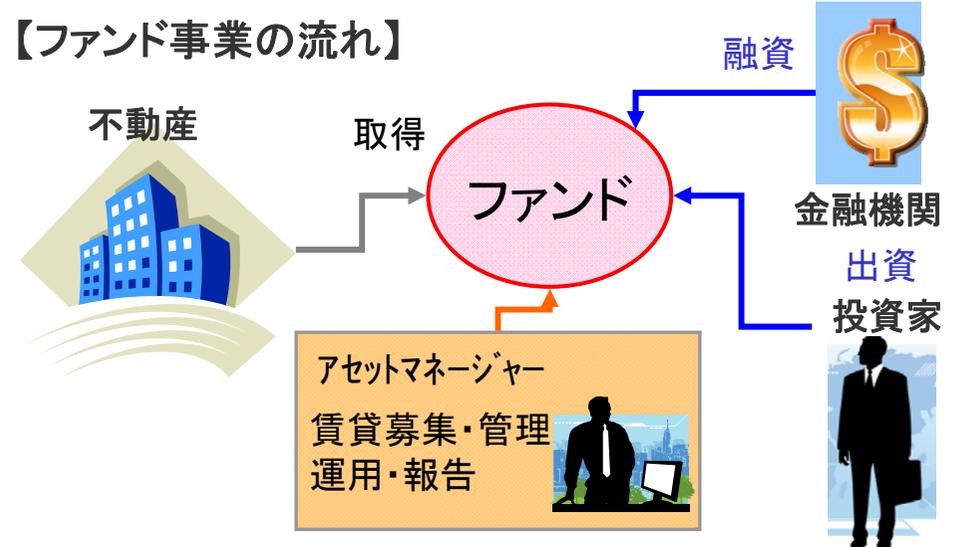
～投資家からの信頼に応え、資産の価値を向上～

ファンド事業のビジネスモデル

- ・投資家、金融機関からの資金で不動産獲得
- ・収益率の高い不動産をファンドに提供
- ・高いテナント入居率を維持し、運用価値を向上
- ・金融商品としての不動産の収支レポート作成

高い利回りで稼働。会社の安定収益源

【ファンド事業の流れ】



※08年11月期のAM受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提に
コンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります。
※08年11月期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部総資産残高を表示。

ファンド組入れ物件事例



新横浜アーバンスクエア



OTOWA EAST

I. トーセイの概要

セグメント紹介⑤ 管理事業

～不動産の価値を保全するパートナー～

管理事業の特長

トーセイ・コミュニティ株式会社

- ・オフィス、住宅、学校等、多様な施設に対応
- ・顧客は、ファンド、法人、個人等多岐に渡る
- ・多彩な技術を備えた建物管理のエキスパート
- ・都内を中心に、約511棟の建物を総合管理

ビル管理
スタッフ

巡回点検員

営業スタッフ

クレーム
緊急対応
チーム

ビル管理

クリーン
クルー

セキュリティ
チーム



管理事業を行う
グループ会社の
トーセイコミュニティ

ビルメンテナンス業務

建物保全管理

- ・建築設備定期検査
- ・特殊建築物定期検査
- ・消防計画
- ・修繕計画
- ・改善提案計画

設備管理

- ・電気設備点検
- ・給排水設備点検
- ・空調設備点検
- ・消防設備点検
- ・シャッター設備点検
- ・自動ドア設備点検
- ・昇降機設備点検
- ・機械式駐車場点検

給排水衛生管理

- ・貯水槽洗浄
- ・水質検査
- ・空気調和装置洗浄
- ・殺虫・殺鼠駆除
- ・配水管清掃
- ・排水層清掃

清掃管理

- ・日常清掃
- ・定期清掃
- ・特別清掃

警備保安全管理

- ・システム警備
- ・常駐警備
- ・駐車場管理
- ・管理員業務

I. トーセイの概要

セグメント紹介⑥ オルタナティブ・インベストメント事業

～金融的手法で不動産を再生～

オルタナティブ・インベストメント事業のスキーム

トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

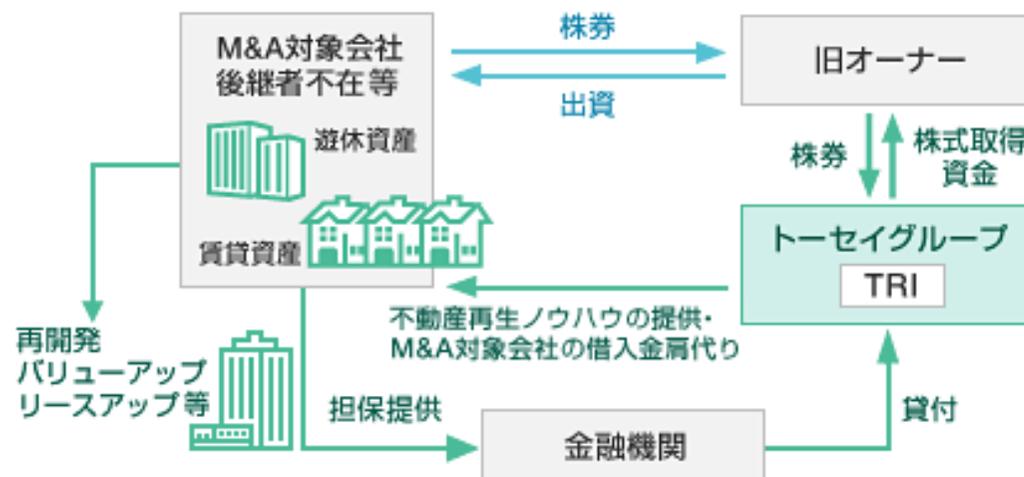
- ・不動産と金融の融合で、あらゆる問題解決の道筋をつくる再生ビジネス
- ・不動産担保付債権投資による不動産取得
- ・不動産保有会社のM&A展開
- ・グループのノウハウを活用して取得物件を再生



ラルタビル
(代物弁済にて取得)

【下写真】
ラルタビルの
バリューアップ事例
(オフィス→整備)
(住居→オフィス)

不動産M&Aスキーム図



before



after

Ⅱ.環境認識と今後の事業展開

Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

不動産を取り巻く外部環境

金融危機を発端とした最悪期は脱し、一部に持ち直しの傾向が現れる。
特に住宅市況は底打ちが顕著に

不動産 関連政策

- ・日銀: 包括的金融緩和政策
⇒買入対象にJ-REIT(500億円)
- ・中古住宅流通倍増方針(政府新成長戦略)
- ・住宅エコポイント制度開始

金融環境 不動産 業界

- ・中堅不動産事業者への融資二極化
⇒一部には融資姿勢緩和の動き
- ・パワービルダー、マンションデベ好調
- ・独立系上場ファンド事業者数社に収れん

新築 マンション

- ・契約率は好調、70%超で推移
- ・年間供給戸数(首都圏)は4万5千戸
⇒前年比22%増

中古 マンション

- ・年間成約戸数は3万戸台へ回復・維持
- ・中古マンションのリノベーションがトレンドに。一次取得者層の購入検討増加

REIT 私募ファンド

- ・東証REIT指数は直近3ヶ月連続で1,000超を維持(3/7調査時点)
- ・投資法人再編続く(ピーク42銘柄→現在35銘柄)
- ・公募増資額: 年間7件、973億円に
- ・物件価値は低下も新規組成で預り資産残高伸長

その他

- ・オフィス賃料市場: 空室率上昇には歯止めかかるも、賃料水準は下落継続

II. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

内部環境認識 —トーセイが生き残った理由(これまでの取り組み)

I. 東京に特化

※詳細は資料編P38

- ・マクロ要因が優位な東京に特化
⇒不動産投資が旺盛な時期も、
騰落の激しい地方に、安易に進出せず

II. オンバランス事業・オフバランス事業の 双方を備えたポートフォリオ経営

- ・オンバランス事業 (簿価合計約370億円)
 - 流動化・開発事業: 売買収益
 - 賃貸事業: 保有収益
- ・オフバランスのフィー収入事業
 - ファンド事業 (受託資産残高約2,600億円)
 - 管理事業 (管理棟数511棟)

⇒第2創業期(1994年)以来、一度も赤字決算なし

- ・過度な借入れに依存しない調達
(上場来、自己資本比率20%以上を維持。'10,11末39.0%)

⇒金融機関との良好な取引を継続

III. 多様かつ柔軟な出口戦略

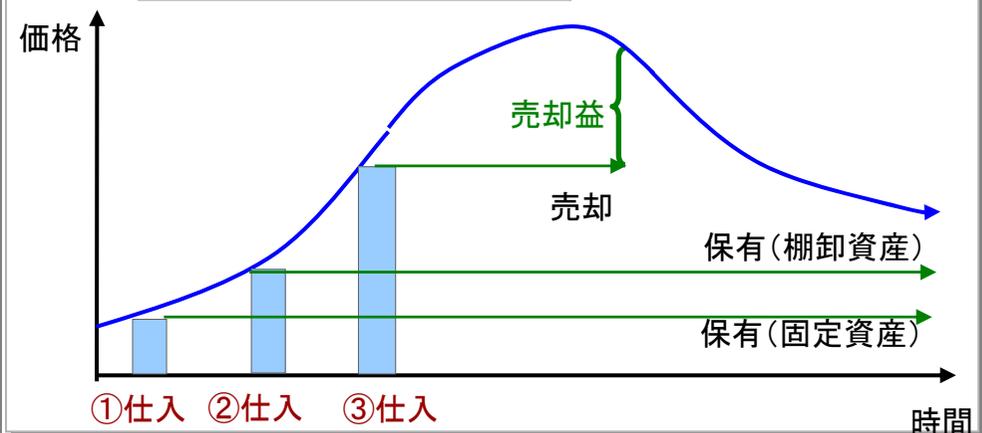
※詳細は資料編P39

- ・市況変化に対応して、売却先をシフト
: ファンド向け ⇒ 個人向けへ
- ・幅広い商品ラインナップ
(用途: オフィス・レジ・商業、規模: 中小～大規模、中古・新築)
- ・独自の営業ネットワーク (200社500人リスト)

IV. 後入先出しによる保有資産の販売

(市況上昇時に、予めマーケット混乱に対して備え)

- ・含み益のある物件を、売り急がず保有・温存
【後入先出しのイメージ図】

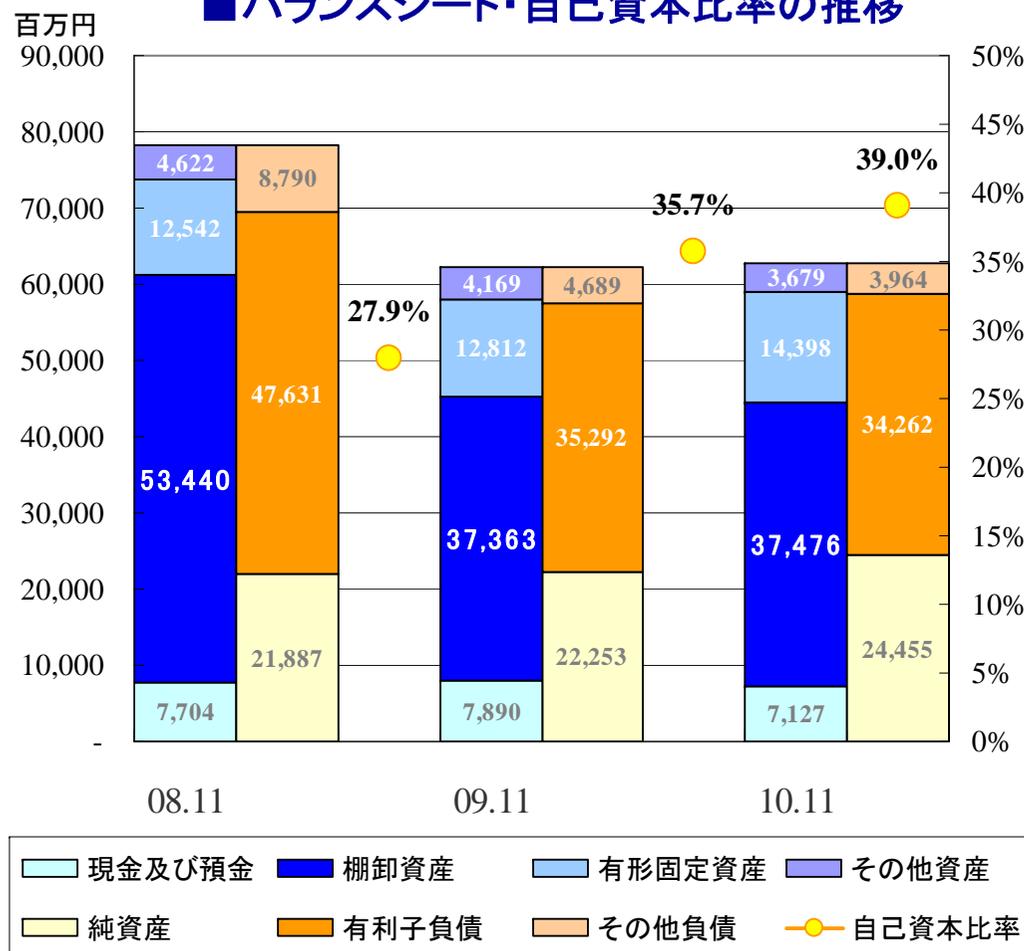


Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

バランスシートの改善(これまでの取り組み)

厳しい事業環境の中、強みを活かし、1度も赤字決算なし
棚卸資産の販売によるバランスシートの圧縮を推進し、自己資本比率を向上

■ バランスシート・自己資本比率の推移



■ 売上高・利益の推移

	08.11	09.11	10.11
売上高	510億円	336億円	264億円
経常利益	63億円	6.5億円	8億円
当期純利益	34億円	1億円	4.2億円

■ 棚卸資産の回転(オフィス↓住宅↑)

		オフィスビル	マンション
2009年 11月期	想定 売上	312億円	128億円
	比率	7	3
2010年 11月期	想定 売上	222億円	305億円
	比率	4	6

Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

2011年11月期の重点施策

旧在庫の販売促進、財務体質の改善・強化の完了と
仕入加速、ファンド事業の拡大を目指す

今期の重点施策

【売買】

棚卸資産の
回転

旧在庫
(以前に仕入)
(金融危機)

オフィスビル稼働率の
早期引上げ



物件売却促進



仕入余地の
拡大へ

新在庫
(以降に仕入)
(金融危機)

優良物件の仕入



◆マンション開発
◆中古マンション等の
バリューアップ

販売活動の推進
(分譲型・短期型)

【ファンド】

預り資産
の拡大

- ・優良劣敗が進んだファンド事業会社なかで、残存者メリットを獲得
- ・トーセイならではの事業モデルの訴求
⇒アセットマネジメント・プロパティマネジメント・ビルマネジメント一貫体制
- ・グローバル投資家とのチャネル強化、アジア圏に向けたインフラ構築等

【財務】

強化
改善

- ・財務戦略の多様化(取引行の拡大等)
- ・有利子負債における長短比率のさらなる改善

Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

リスタイリング事業の積極展開

リスタイリング案件の仕入加速
マーケットニーズに合わせた多彩な商品ラインナップを展開

ファミリー向け大型マンション

ヒルトップ横濱根岸

JR東海の社宅として稼働していたマンションが全戸空室となったため、リスタイリング案件としてリートより取得し、再生。



ルネ東寺尾

分譲仕様の賃貸マンションとして稼働していた同物件をリスタイリング案件としてリートより取得(2月)。今後バリューアップを施し、分譲予定。



空中庭園

富裕層向け高級マンション

マスターズYハウス(目黒三田)

好立地と平均120㎡のゆとりある住空間が魅力のマンション。空室より順次分譲中。



都心型コンパクトマンション

クローバー六本木

立地や広さなど、ビジネスパーソン、DINKSのニーズにこたえる都心型リスタイリングマンション。



グレンパーク池田山

II. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

分譲マンション開発

好調な住宅市況を踏まえ、分譲マンション開発を再開
三鷹、月島、高田馬場で開発プロジェクト進行中

三鷹シンフォニープロジェクト



カーシェアリングや省エネ対策等、環境に優しい住まいを実現。
住宅エコポイント対象住宅。



生活環境に優れた三鷹の、閑静な住宅街に建つ全10邸の戸建。
レジューロと同様、住宅エコポイント対象住宅。

月島プロジェクト



発展著しい月島エリアに、
ファミリー・DINKSを中心
とした総戸数119戸の
分譲マンションを開発

高田馬場プロジェクト

分譲マンション
(仮称)THEパームス高田馬場

JR線・西武線 高田馬場駅
より早稲田通りを直進した
道路沿いに、総戸数52戸
のレジデンスを開発

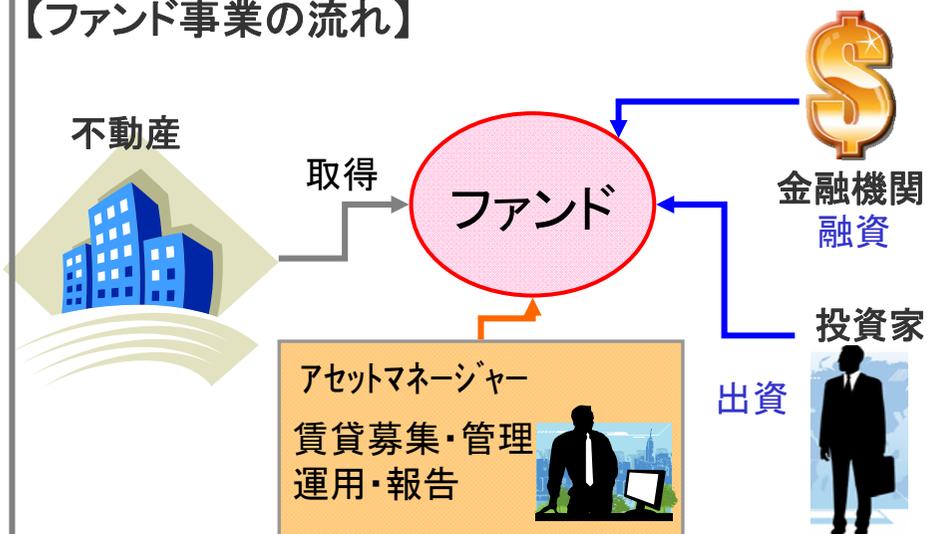


Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

不動産ファンド事業

ファンドの新規組成やアセットマネジメント切替による アセットマネジメント受託資産残高伸長を目指す

【ファンド事業の流れ】

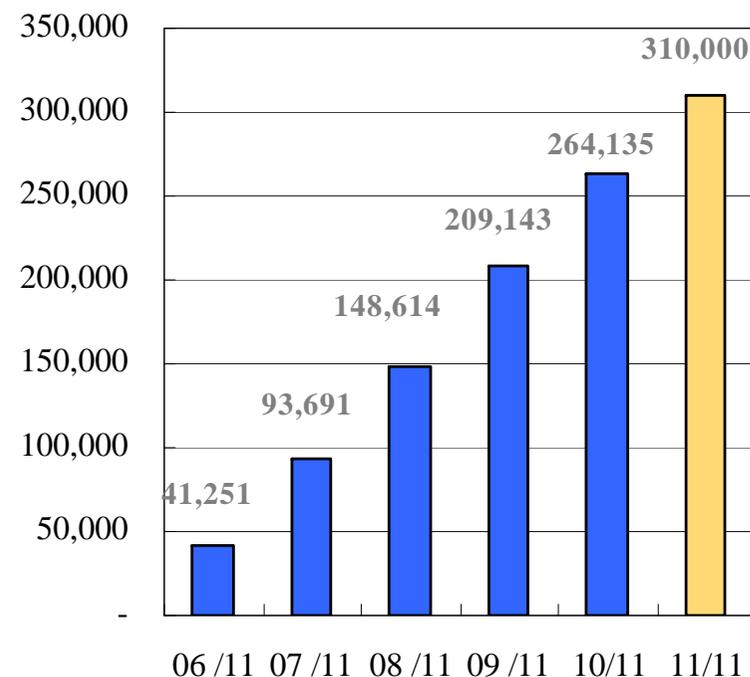


【ファンド組入れ物件事例】



アセットマネジメント受託資産残高推移

- ◆ 海外投資家とのチャネルを強化
- ◆ 受託資産残高目標 3,100億円を目指す



※08年11月期のAM受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提に
コンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります。
※08年11月期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部総資産残高を表示。

Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

トーセイグループのCSR

企業理念に基づき、様々な取り組みを通じて
社会からの要請に応えています

トーセイグループ 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。



トーセイグループ エコ宣言

トーセイグループは、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という企業理念を
掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、
人と環境に優しい企業活動を推進し、
地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

※詳細次ページ

※詳細次ページ

健全な成長を維持するための 経営基盤強化の主な取り組み

➤コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ的確に対
応し、あらゆるステークホルダーに対
して、『健全な成長を実現する事業活
動を持続する』体制を整備。



コンプライアンス
研修の様様

事業を通じた 環境負荷軽減の主な取り組み

➤CASBEE認証取得 プロジェクト推進



蒲田トーセイビルでは、
周辺環境への調和を意識
した設計、熱負荷軽減設備
高効率照明等の導入が
評価されCASBEEAランク
認証を取得。

社員の環境意識啓蒙・向上 に向けた社会貢献活動

➤地球環境への貢献

・募金活動

東京都の緑地整備、森林教育を
目的とした緑の募金に協力。

・「海の森」植樹ボランティア参加



東京都の植樹活動
に社員有志とその
家族で参加

Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

トーセイグループのCSR～環境への取り組み

エコ宣言に基づき、事業を通じた環境負荷軽減や
社員の環境教育・啓蒙を行っています

エコミッションⅠ
環境活動推進体制の強化

➤屋上緑化

新築、既存物件への屋上緑化を推進し、累計66棟、約2,800㎡を実施。



➤環境配慮型マンション開発

THEパームス三鷹レジューロ・ビバーチェ、THEパームス月島で省エネ設備のほかカーシェアリング、屋上菜園などを導入。

➤環境評価融資制度の活用

物件取得等における金融機関からの資金調達にあたり、環境評価融資の利用を推進しています。環境に配慮した企業経営とグループ全体の取り組みが評価されこれまで「北陸銀行」「八千代銀行」で同融資による金利優遇を受けました。



エコミッションⅡ
環境法規制の遵守・環境教育

➤改正省エネ法・東京都環境確保条例対応

保有ビルのエネルギー使用量を計測、調査し、東京都へ地球温暖化対策報告書を任意提出。

➤環境啓蒙活動(チャレンジ25)



←本社ビル屋上で菜園開始

↓クールビズ・ウォームビズや文具リユース活動を推進



エコミッションⅢ
活動報告

➤環境広報



Restyling事業にて実施した大規模バリューアップや、省エネ商品導入(LED、エコ材の利用、カーシェア等)について積極的な広報を展開。時代とマーケットニーズにあった注目のビジネスとしてTV等に取り上げられました。

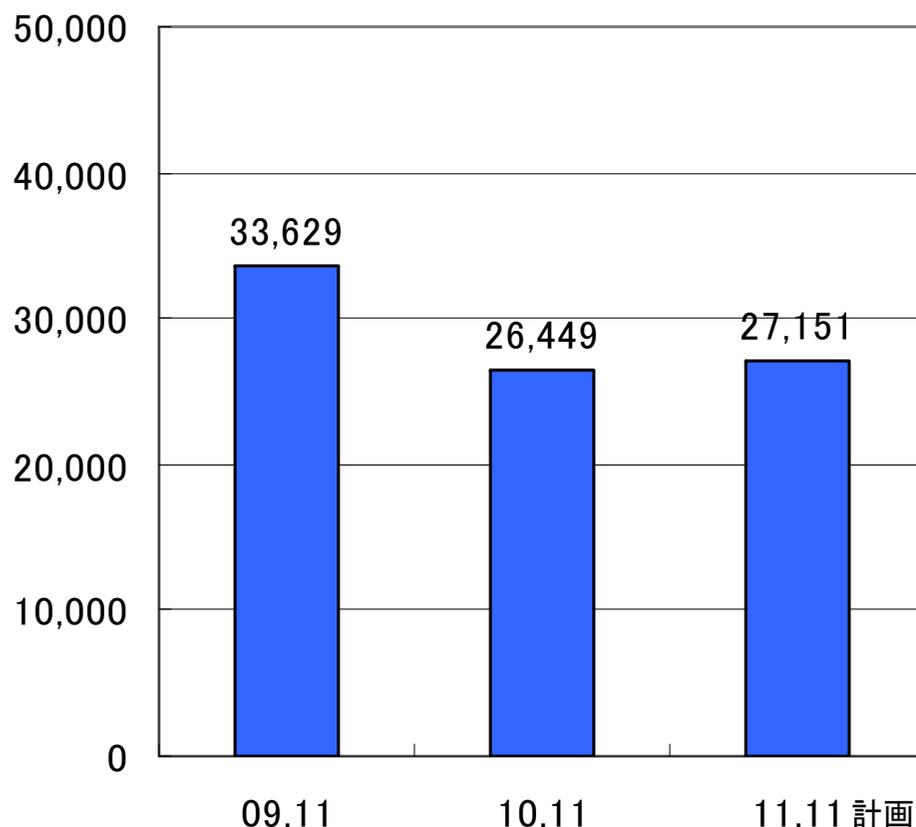
Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

2011年11月期の 数値計画

売上高は微増を見込むが、利益水準は着実に改善
販売促進と仕入実行で、成長軌道の回復を図る

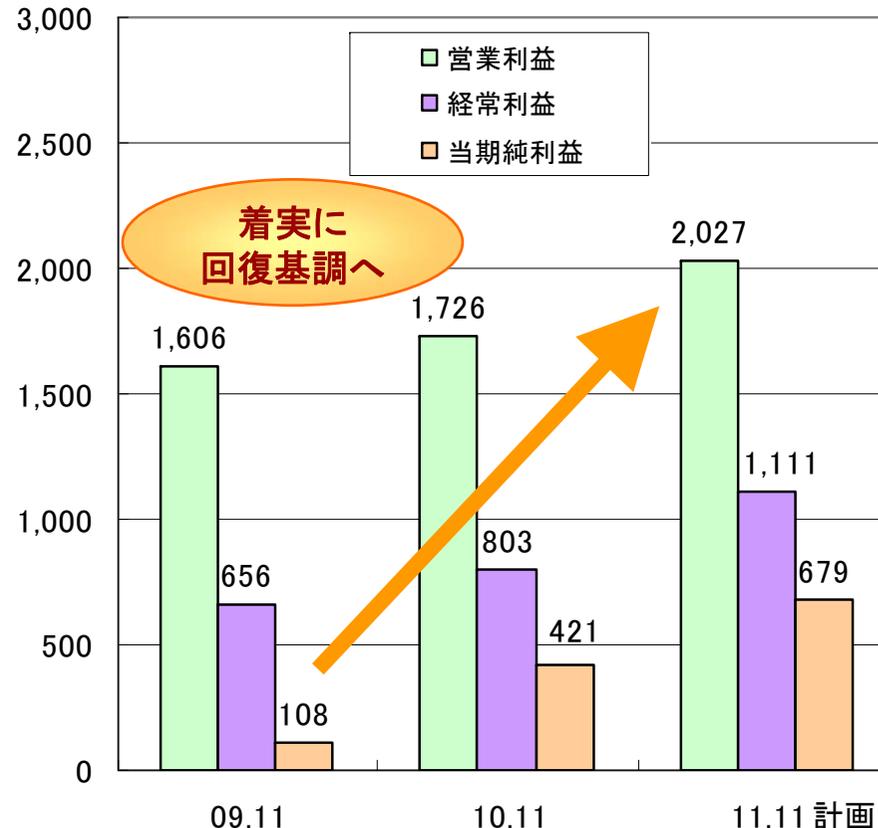
■売上高の推移

単位:百万円



■利益項目の推移

単位:百万円



Ⅱ. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

株主還元方針

基本的な株主還元方針

当社は安定的な配当を経営上の重要課題と認識しており、
長期的な企業価値向上のために必要な内部留保とのバランスについて、
業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して
決定することを基本方針としております。

2011年11月期末の配当予想

	2008年11月期	2009年11月期	2010年11月期	2011年11月期 (11/1/11 予想)
1株当たりの 配当金(円)	1,000.00	500.00	500.00	500.00

II. 環境認識と今後の事業展開～成長に向けた取り組み

IR活動の継続

資本市場での適切な評価に向けたIR活動の継続

現状認識

① 時価総額 (’11/2/28時点)	② 簿価純資産 (’10/11末)	①÷② PBR (’11/2/28時点)
180.0 億円	244.5 億円	0.74 時価総額は、依然 簿価純資産に対し 1倍に満たない 水準
株価 (上段:’11/2/28時点 下段:’10/2/26時点)	1株あたり純資産 (同上)	
39,550 円	53,532.16 円	
(参考) 22,200 円		

当期の主な取り組み

株主や投資家に、投資判断に必要な企業情報を、適時に、公平に、継続して開示

- ・事業計画の断行: 期初策定の業績目標の必達を目指す
- ・適時適切な情報開示の追求: タイムリーかつ積極的な情報開示を継続
- ・IR施策の継続: 各種ミーティング、HPの取り組み、英文開示の充実

質^{ヒマ}疑応答

<資料編>

グループ概要

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門4丁目2番3号
設立	1950年2月2日
資本金の額	54億5,467万円
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
事業年度の末日	11月末
上場	東証第二部 【証券コード:8923】
株式の状況	<ul style="list-style-type: none"> ■発行済み株式総数／ 456,840株 ■株主数／ 7,008名 ■所有株数別株主構成比／ <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 54.63% (249,581株) ・金融機関 10.21% (46,658株) ・証券会社 2.68% (12,267株) ・外国法人等 18.62% (85,104株) ・その他法人等 13.84% (63,230株)
従業員数	116名(単体) 206名(連結)
主要な関係会社	<p>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</p>

2010年11月30日現在

2010年11月期 トピックス

通期業績

■売上高264億円、営業利益17億円、経常利益8億円、当期純利益4億円

売上原価に低価法評価損を年間20.5億円計上(期中評価損計上後に売却した物件の評価損を除く)

棚卸資産

■ポートフォリオの入替を継続 ※仕入時期が金融危機以前・以降により「旧在庫」・「新在庫」と区別

－売却の促進(旧在庫中心) : 売上高 198億円 (19物件+Restyling・宅地分譲)

－仕入の加速(新在庫/レジ) : 売上高 299億円相当 (19物件)

■期末保有棚卸資産 : 売上高 536億円相当

ポートフォリオ構成(レジデンシャル比率:オフィス比率)

= 【期首】3 : 7(全41物件) ⇒ 【期末】6 : 4 (全43物件)

※流動・固定資産の間の振替による
純増分+2物件を含んでいる

フィー事業(ファンド)

■AUMは2,641億円に伸長(前期末比+550億円)

⇒新規積上げ:+1,026億円、ディスポジション:▲476億円

財務

■自己資本比率向上:期首35.7%→期末39.0%

■長期安定資金の調達 :新規仕入は全て長期借入金にて調達(LTV:77.8%)

⇒長期有利子負債/有利子負債:【期首】54.1%→【期末】68.4%

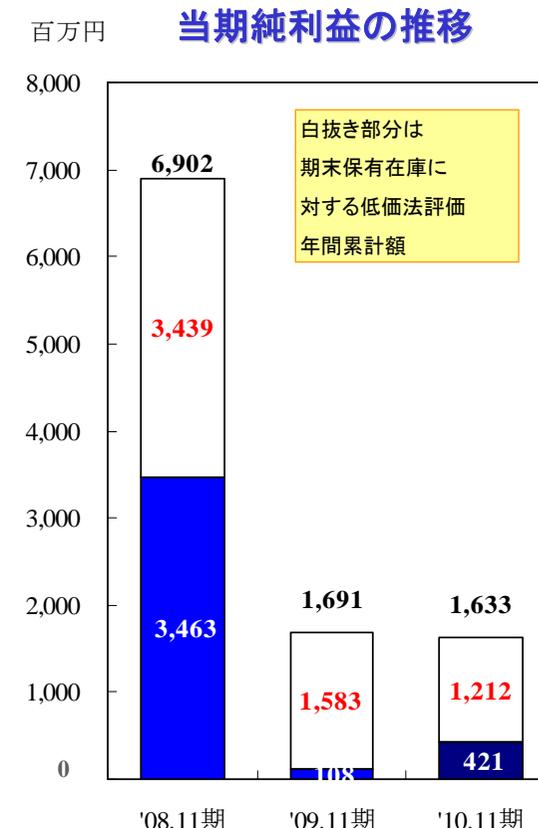
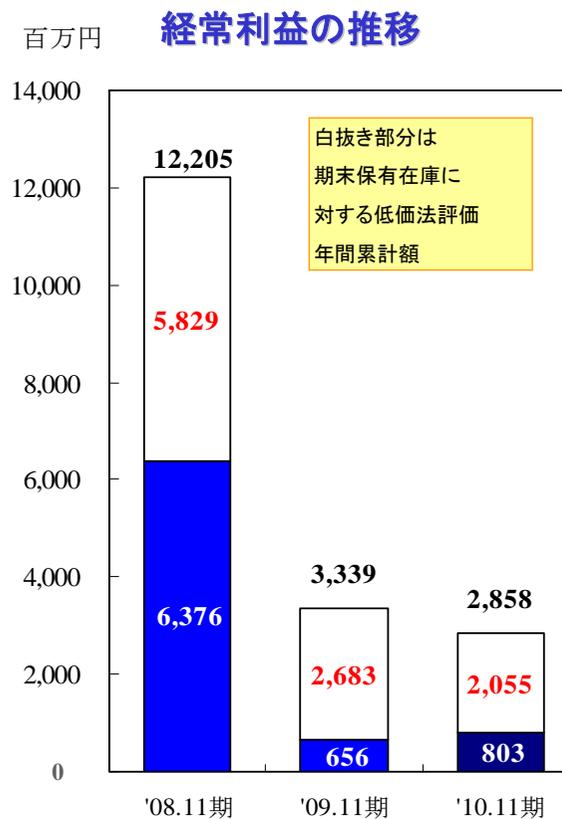
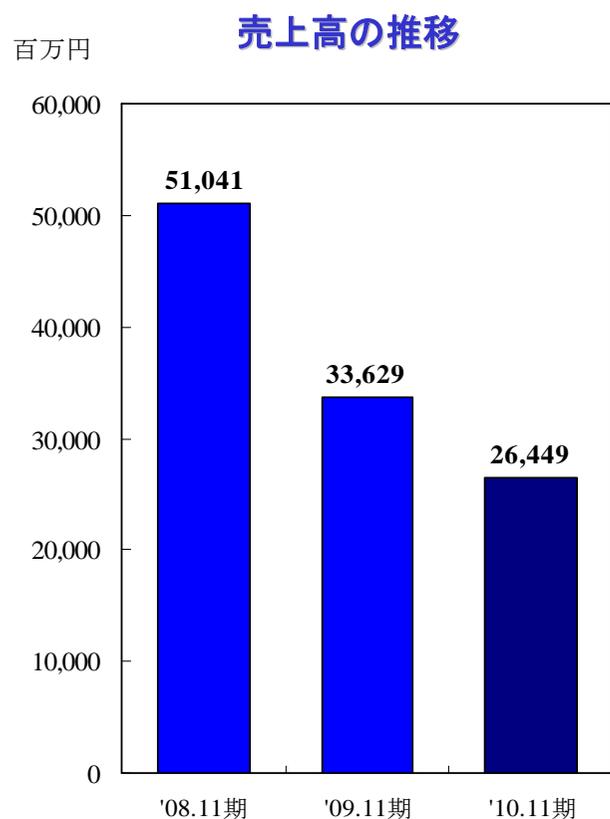
2010年11月期 決算概要

	'08.11期		'09.11期		'10.11期		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	51,041	100.0	33,629	100.0	26,449	100.0	-7,180	-21.4
売上原価	40,001	78.4	29,449	87.6	22,056	83.4	-7,393	-25.1
売上総利益	11,039	21.6	4,179	12.4	4,392	16.6	213	5.1
販管費	3,477	6.8	2,573	7.7	2,666	10.1	93	3.6
営業利益	7,562	14.8	1,606	4.8	1,726	6.5	120	7.5
経常利益	6,376	12.5	656	2.0	803	3.0	146	22.4
当期純利益	3,463	6.8	108	0.3	421	1.6	313	289.5
EPS(円)	9,192.14		285.38		974.63		689.25	241.5
ROE(%)	16.8		0.5		1.8		1.3P	
ROA(%)	4.2		0.2		0.7		0.5P	
1人当たり経常利益	28		3		4		1	17.8

2010年11月期 決算概要 売上・利益項目

売上高264億円、経常利益28.58億円を計上するも
 低価法により棚卸資産を時価評価した結果、評価損20.55億円を売上原価に計上し、
 損益は、経常利益8億円、当期純利益4億円

収益指標の推移



※低価法適用前の当期純利益は実行税率41%で試算しています

セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

売上高	'08.11期		'09.11期		'10.11期		増減	
		構成比		構成比		構成比		増減率
合計	51,041	100.0	33,629	100.0	26,449	100.0	-7,180	-21.4
不動産流動化事業	39,034	76.5	9,962	29.6	8,149	30.8	-1,813	-18.2
不動産開発事業	4,029	7.9	16,556	49.2	11,682	44.2	-4,874	-29.4
不動産賃貸事業	3,524	6.9	3,443	10.2	2,634	10.0	-809	-23.5
不動産ファンド事業	874	1.7	937	2.8	1,175	4.4	237	25.4
不動産管理事業	3,017	5.9	3,061	9.1	3,057	11.6	-4	-0.1
オルタナティブ・インベストメント事業	1,113	2.2	624	1.9	170	0.6	-454	-72.8
内部取引	-553	-	-955	-	-420	-	535	-

売上原価	'08.11期		'09.11期		'10.11期		増減	
		売上原価率		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	40,001	78.4	29,449	87.6	22,056	83.4	-7,393	-25.1
不動産流動化事業	29,753	76.2	9,987	100.3	7,596	93.2	-2,391	-23.9
不動産開発事業	5,913	146.8	15,779	95.3	10,963	93.8	-4,816	-30.5
不動産賃貸事業	1,574	44.7	1,409	40.9	1,211	46.0	-198	-14.1
不動産ファンド事業	2	0.2	80	8.6	46	3.9	-34	-43.0
不動産管理事業	2,334	77.4	2,350	76.8	2,407	78.7	56	2.4
オルタナティブ・インベストメント事業	916	82.3	720	115.4	191	112.4	-529	-73.5
内部取引	-494	-	-878	-	-359	-	519	-

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

売上総利益	'08.11期		'09.11期		'10.11期		増減	
	売上総利益	売上総利益率	売上総利益	売上総利益率	売上総利益	売上総利益率	増減	増減率
合計	11,039	21.6	4,179	12.4	4,392	16.6	212	5.1
不動産流動化事業	9,280	23.8	-24	-0.3	553	6.8	577	-
不動産開発事業	-1,884	-46.8	776	4.7	719	6.2	-57	-7.4
不動産賃貸事業	1,950	55.3	2,033	59.1	1,422	54.0	-611	-30.1
不動産ファンド事業	872	99.8	856	91.4	1,128	96.0	271	31.7
不動産管理事業	682	22.6	710	23.2	649	21.2	-61	-8.7
オルタナティブ・インベストメント事業	196	17.7	-95	-15.4	-20	-11.8	75	-79.2
内部取引	-58	-	-76	-	-60	-	16	-

営業利益	'08.11期		'09.11期		'10.11期		増減	
	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	増減	増減率
合計	7,562	14.8	1,606	4.8	1,726	6.5	119	7.4
不動産流動化事業	9,039	23.2	-164	-1.7	408	5.0	572	-347.3
不動産開発事業	-2,177	-54.1	635	3.8	599	5.1	-36	-5.7
不動産賃貸事業	1,748	49.6	1,872	54.4	1,295	49.2	-577	-30.8
不動産ファンド事業	325	37.2	309	33.0	500	42.6	190	61.6
不動産管理事業	194	6.5	238	7.8	120	3.9	-118	-49.7
オルタナティブ・インベストメント事業	100	9.1	-144	-23.1	-57	-33.5	87	-60.5
本社経費等	-1,669	-	-1,139	-	-1,139	-	0	-

棚卸資産の内訳(連結)

2010年11月期末
棚卸資産残高

37,476

想定売上規模

53,620

(百万円)

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	【参考】 想定売上規模 合計 (2009年11月期末)
	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	10,020 (15件)	9,226 (3件)	12,679	9,571	22,251	31,264
マンション	14,549 (15件)	3,200 (5件)	19,719	10,870	30,589	12,844
戸建	- (-)	278 (1件)	-	558	558	0
その他	200 (4件)	- (-)	220	-	220	479
合計	24,770 _{※1} (34件)	12,706 _{※1} (9件)	32,619	21,001	53,620	44,588

※ 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。

※1 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリュアアップ及び建築費用等により増加いたします。

2011年11月期の業績予想

中期経営計画「Charge up 2011」の最終年度として、最後の充電期間と位置づけ
再成長に向けた着実な基盤構築と、来期以降に収益寄与する仕入を加速する

	2009年11月期		2010年11月期①		2011年11月期(予想)②		増減(②-①)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
売上高	33,629	100.0	26,449	100.0	27,151	100.0	702	2.7
不動産流動化事業	9,962	29.6	8,149	30.8	13,456	49.6	5,307	65.1
不動産開発事業	16,556	49.2	11,682	44.2	6,696	24.7	-4,985	-42.7
不動産賃貸事業	3,443	10.2	2,634	10.0	2,499	9.2	-134	-5.1
不動産ファンド事業	937	2.8	1,175	4.4	851	3.1	-323	-27.6
不動産管理事業	3,061	9.1	3,057	11.6	3,225	11.9	168	5.5
オルタナティブ・インベストメント事業	624	1.9	170	0.6	749	2.8	579	340.7
内部取引	-955	-	-420	-	-325	-	94	-
営業利益	1,606	4.8	1,726	6.5	2,027	7.5	301	17.4
不動産流動化事業	-164	-1.7	408	5.0	1,780	13.2	1,372	336.3
不動産開発事業	635	3.8	599	5.1	146	2.2	-452	-75.5
不動産賃貸事業	1,872	54.4	1,295	49.2	1,173	46.9	-121	-9.4
不動産ファンド事業	309	33.0	500	42.6	29	3.4	-470	-94.1
不動産管理事業	238	7.8	120	3.9	75	2.4	-44	-36.8
オルタナティブ・インベストメント事業	-144	-23.1	-57	-33.5	62	8.4	119	-209.9
本社経費等	-1,139	-	-1,139	-	-1,240	-	-101	-
営業外損益	-950	-2.8	-923	-3.5	-915	-3.4	7	-0.8
経常利益	656	2.0	803	3.1	1,111	4.1	308	38.4
特別損益	-347	-1.0	-58	-0.2	-40	-0.2	17	-30.3
法人税及び住民税	200	0.6	322	1.2	391	1.4	68	21.1
当期純利益	108	0.3	421	1.6	679	2.5	258	61.3

(百万円、%)

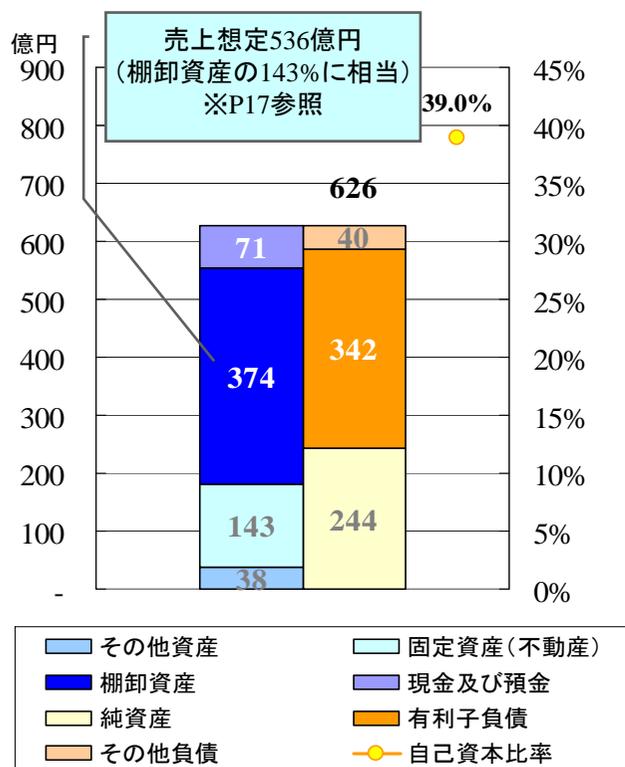
	実績	実績	1/11予想
1株当たりの配当金(円)	500.00	500.00	500.00

※オレンジ枠の部分は営業利益率を表示しております

業容拡大に向けて(シミュレーション)

レジデンシャル系(分譲・賃貸とも)を軸に、中小型収益物件も仕入を推進

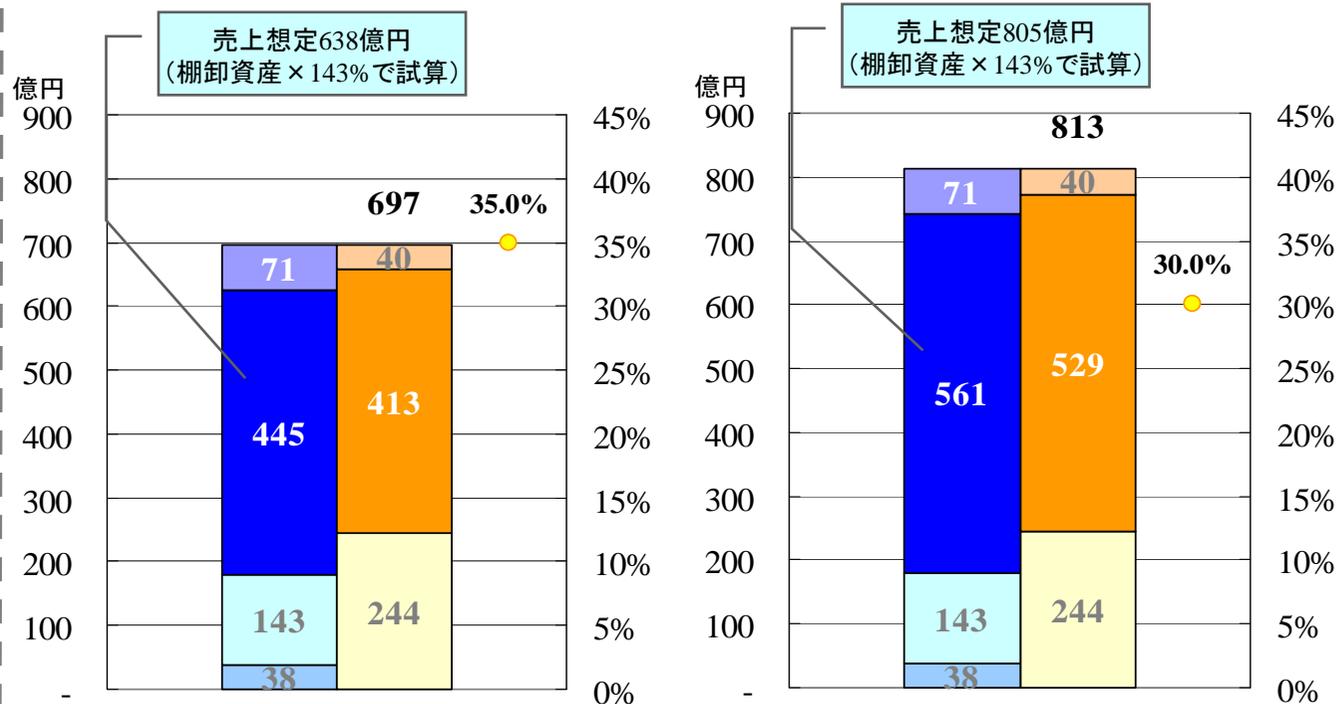
’10.11末実績



自己資本比率39%、LTV66%

シミュレーション

(自己資本を今期末の額とし、自己資本比率を引き下げてLTVを高めた場合のシミュレーション。棚卸資産、有利子負債のみ変化させている(全社のLTVは上昇したと仮定))



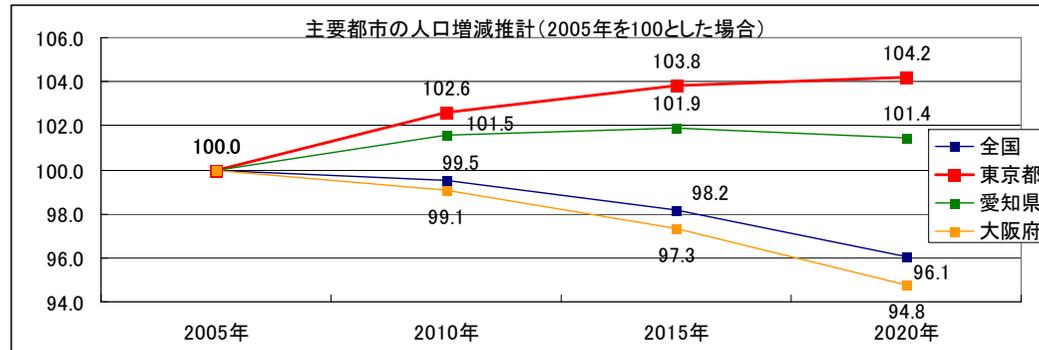
自己資本比率35%、LTV70%

自己資本比率30%、LTV75%

Ⅱ. 足元の環境認識とトーセイの事業ステージ

【補足資料】トーセイの強み① 東京を中心にビジネス展開

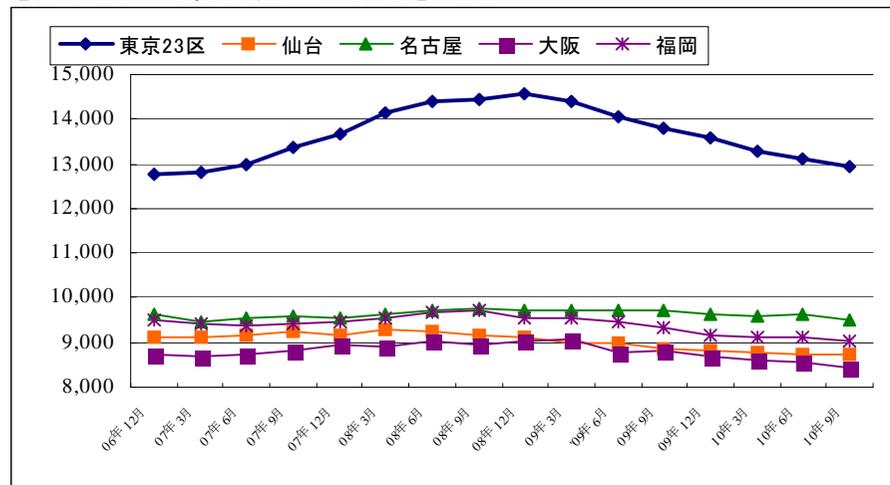
・東京は、今後も人口が増える・集まる、魅力ある都市



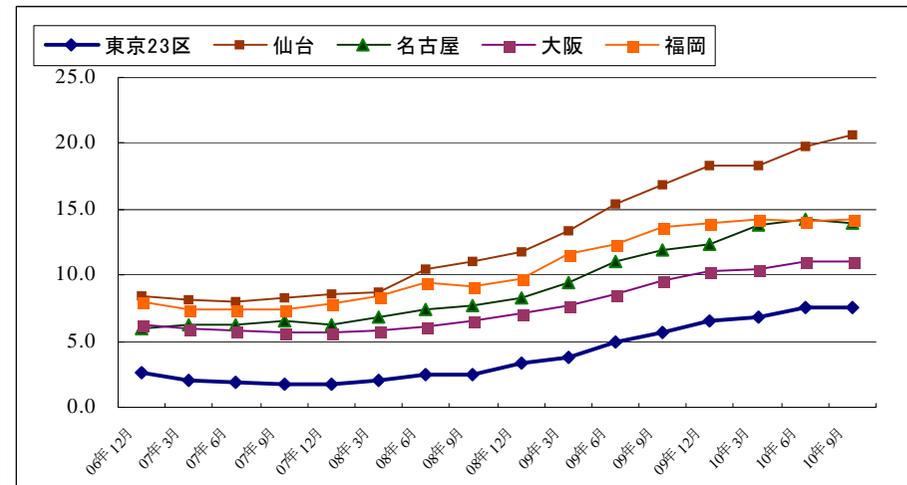
出所) 国立社会保障・人口問題研究所
『日本の都道府県別将来推計人口』
(平成19年5月推計)より作成

・東京は、他都市に比べ平均募集賃料は高水準、空室率は低水準で魅力的な市場

【都市別平均募集賃料の推移】(円)



【都市別空室率の推移】(%)

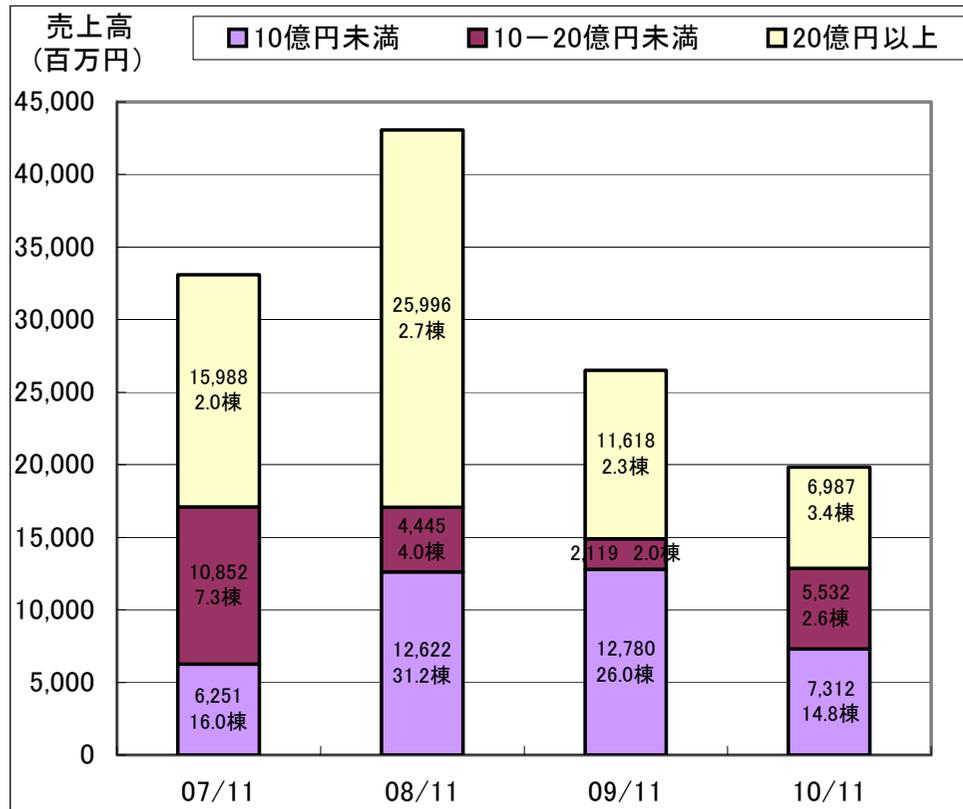


出所:シービーリチャードエリス オフィスマーケットレポート

Ⅱ. 足元の環境認識とトーセイの事業ステージ

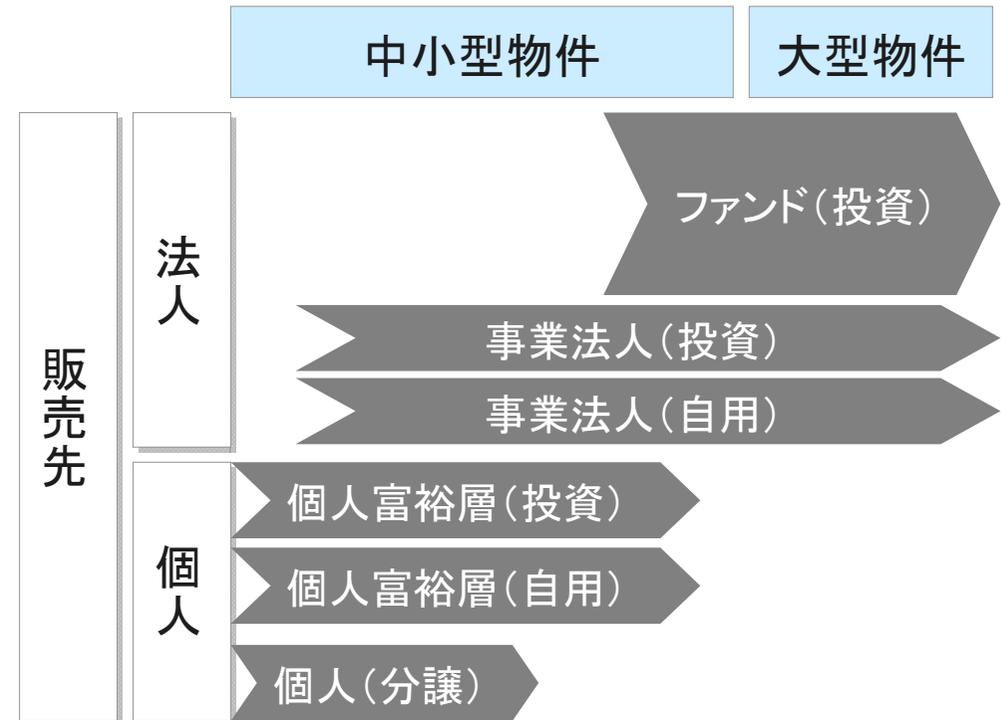
【補足資料】トーセイの強み② 多様かつ柔軟な出口戦略(中小型物件から大型物件まで)

- ・中小物件で底堅い売上を形成
- ・事業環境に応じて、大型物件にもストレッチ



注) 棟数の小数点以下表示について

本資料は、物件規模の棟数推移をわかり易くするため、分譲マンション及び分譲戸建は1プロジェクトを1単位としておりますが、期をまたいで販売を行う物件に関しては、各期の売上にて按分して棟数を表示しております。



分譲マンション

THE パームス大田中央

小型物件(個人・自用)

T'S BRIGHTIA 下北沢

大型物件(ファンド)

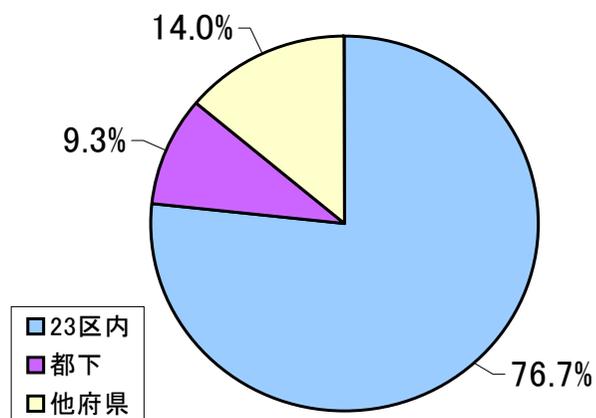
上野トーセイビル



【補足資料】資産の内訳 一期末保有物件、販売物件統計一

期末保有物件の状況

- **取り扱い物件エリアは東京23区に集中**
2010年11月期末における、棚卸資産の総数は43件
そのうち33件(約76.7%)が東京23区内。

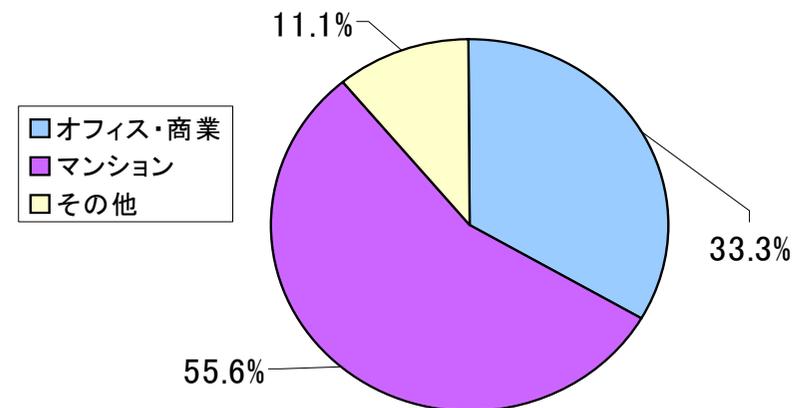


物件タイプ	件数	比率
23区内	33件	76.7%
都下	4件	9.3%
他府県	6件	14.0%
計	43件	100.0%

販売物件の状況

- **マンションを中心に販売が進捗**
2010年11月期における販売は、Restyling案件も含めマンションを中心に販売が進捗。同時にマンションを中心とした仕入れ活動も活発化。

※なお、Restyling案件は、一物件につき1件とカウントしています。



物件タイプ	件数	比率
オフィス・商業	9件	33.3%
マンション	15件	55.6%
その他	3件	11.1%
計	27件	100.0%

今後ともよろしく願いたします。



— 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。