TOSEI
TOSEI CORPORATION

2011年11月期
期末決算説明会

トーセイ株式会社（証券コード：8923）

INDEX

➢2011年11月期　期末決算概要
（取締役専務執行役員　平野　昇）
Ⅰ．2011年11月期 期末決算概要　ーP3

➢2012年11月期の事業計画
（代表取締役社長　山口　誠一郎）
Ⅱ．2012年11月期の環境認識と事業展開
～「Charge up 2011」総括と
新中期経営計画「Next Stage 2014」～　ーP21

<資料編>
Ⅰ．トーセイをはじめてご覧になる方へ
トーセイグループの概要　ーP37
Ⅱ．不動産市況の状況　ーP42

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

Ⅰ. 2011年11月期 期末決算概要

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2011年11月期　トピックス

東日本大震災により犠牲となられた方々のご冥福を心よりお祈りいたしますとともに、
被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。被災地の1日も早い復興をお祈り申し上げます。

全　社

■平成23年9月1日　東京証券取引所市場第一部に上場

■Restyling事業が2011年度グッドデザイン賞を受賞（住宅部門）

■2011年11月期の売上高は、247億円（前期比6%減）、経常利益は15.7億円（前期比96%増）
当期純利益は7.5億円（前期比78%増）を計上。
Restyling案件などの利益が予想を上回り、大幅増益を達成。

流動化

■1棟販売オフィスビル・マンション　累計11物件を売却　（引渡しベース）

■Restyling案件　累計204戸（13物件）を売却　（引渡しベース）

開　発

■THEパームス三鷹レジェーロ、ビバーチェ（分譲マンション2棟）　累計65戸販売（残10戸）（引渡ベース）

■パームスコート三鷹アダージョ（戸建）　累計10棟販売（完売）

■THEパームス月島、高田馬場　順調に進捗（月島：契約済未引渡し57戸、高田馬場：同18戸）

ファンド

■日本初Restyling型ファンドを組成（グレンパーク駒場）

■リプレイスによる新規案件、CRE案件受託を勧める一方、出口戦略の実行等に伴い、
アセットマネジメント受託資産等残高は 2,859億円※（前期末比＋1,483億円、▲1,265億円）

財　務

■棚卸資産の販売活動が順調に進捗したことに伴い、借入金の返済を進めた結果、有利子負債は
前期末比42億円減少の300億円。自己資本比率は前期末比＋2.6%の41.6%

※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

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

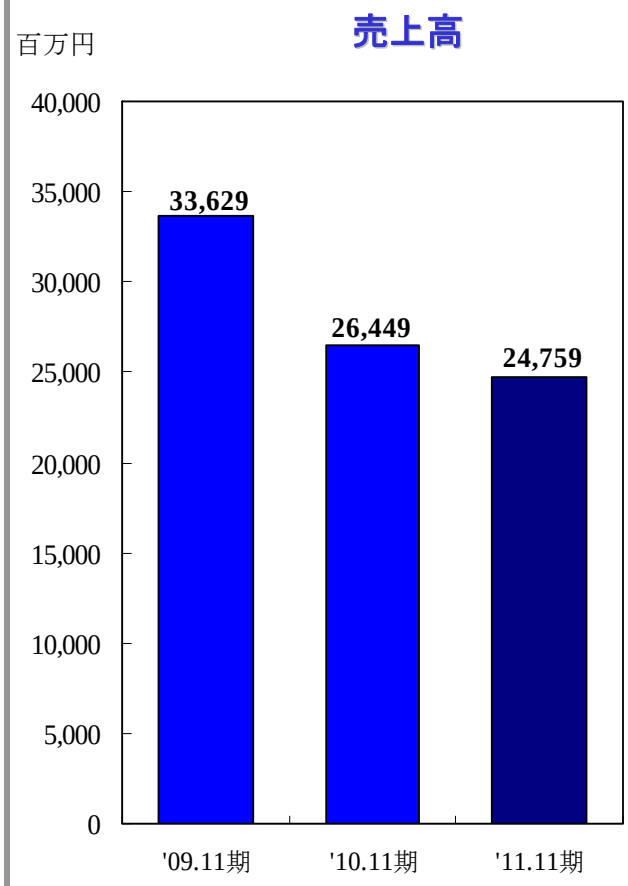
2011年11月期　決算概要

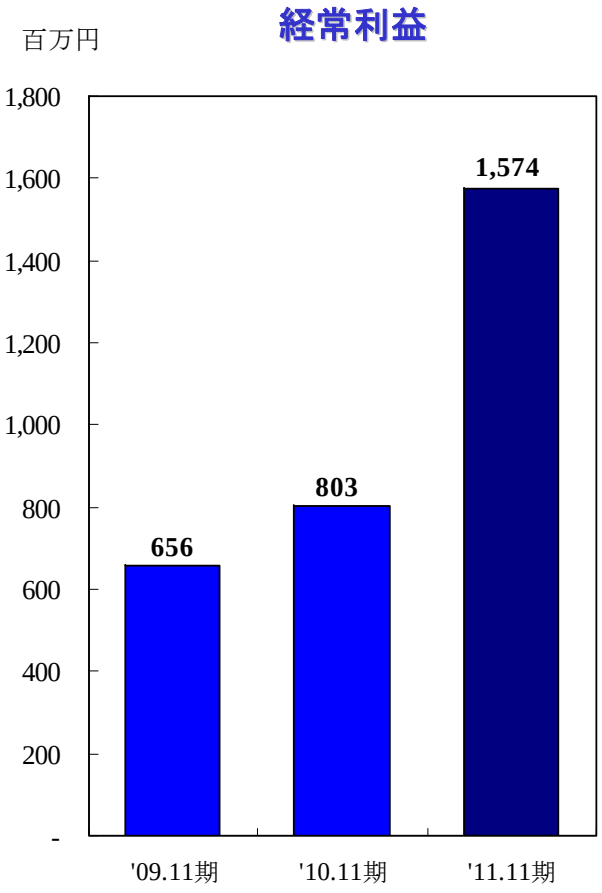
	'09.11期		'10.11期		'11.11期		増減	
		構成比		構成比		構成比		比率
売上高	33,629	100.0	26,449	100.0	24,759	100.0	-1,690	-6.4
売上原価	29,449	87.6	22,056	83.4	19,290	77.9	-2,766	-12.5
売上総利益	4,179	12.4	4,392	16.6	5,469	22.1	1,076	24.5
販管費	2,573	7.7	2,666	10.1	3,080	12.4	413	15.5
営業利益	1,606	4.8	1,726	6.5	2,389	9.6	662	38.4
営業外収益	40	0.1	31	0.1	71	0.3	40	131.9
営業外費用	991	2.9	954	3.6	886	3.6	-67	-7.1
経常利益	656	2.0	803	3.0	1,574	6.4	771	96.0
当期純利益	108	0.3	421	1.6	751	3.0	330	78.4
EPS（円）	285.38		974.63		1,646.05		671.42	68.9
ROE（%）	0.5		1.8		3.0		1.2P	
ROA（%）	0.2		0.7		1.2		0.6P	
1人当たり経常利益	3		4		7		3	82.7

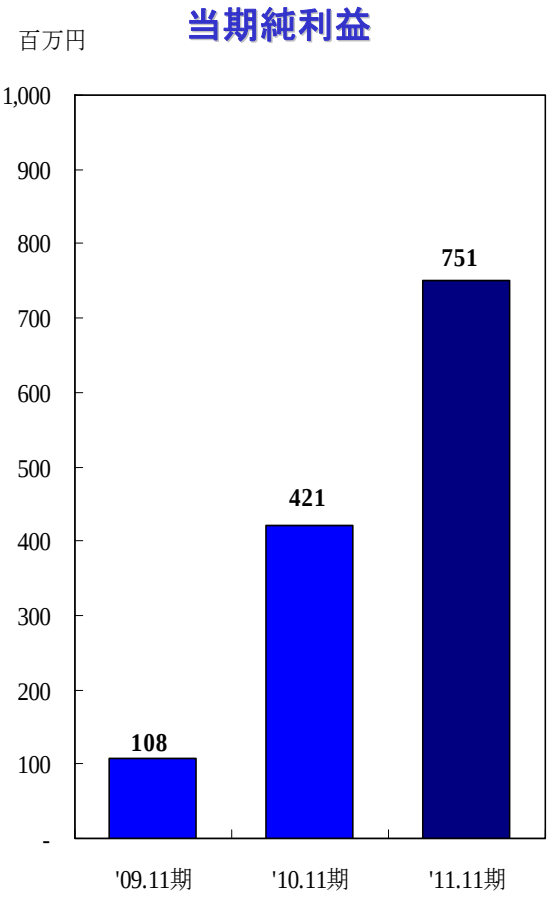
Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2011年11月期　決算概要　売上・利益項目の推移

売上高247億円で前年比減収となるも、
経常利益15.7億円、当期純利益7.5億円と大幅増益。低価法による評価損発生は概ね収束。





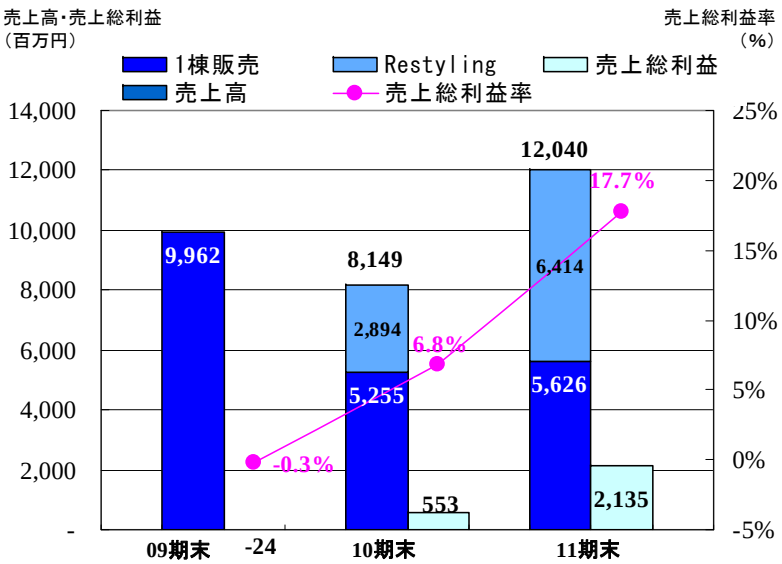


Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産流動化事業　①1棟売買

1棟販売：中小型オフィスビル、マンションを11物件
1棟仕入：オフィスビル1物件を取得（期中に販売）

売上高・売上総利益



	'09.11期	'10.11期	'11.11期
	通期	通期	通期
売上高	9,962	8,149	12,040
売上総利益	-24	553	2,135
営業利益	-164	408	1,891

※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。
09期：1,412百万円、10期：611百万円、11期：43百万円

■主な販売物件（1棟販売）

➢ 通期で、中小型物件を11物件販売

上野公園ビル

UGH武蔵小杉マンション

SeaPlace新横浜

本郷2丁目ビル

目黒東誠ビル

西川口ビル

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産流動化事業　②Restyling

Restyling販売：204戸（13物件）（引渡しベース）
Restyling仕入：174戸（3物件）（引渡しベース）

GOOD DESIGN
トーセイは、【リスタイリング事業】で2011年度グッドデザイン賞（住宅部門）を受賞いたしました。

■主な販売物件（Restyling）

➢ 通期で204戸、13物件販売

ヒルトップ横濱根岸

クローバー六本木

ｴｺﾛｼﾞｰ落合ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ

コンフォール四谷

ルネ鎌倉植木

■主な仕入物件（Restyling）

➢ 通期で174戸、3物件取得

伊皿子プレース
（総戸数：16戸）

グレンパーク池田山
（総戸数：31戸）

ルネ東寺尾（総戸数：127戸）

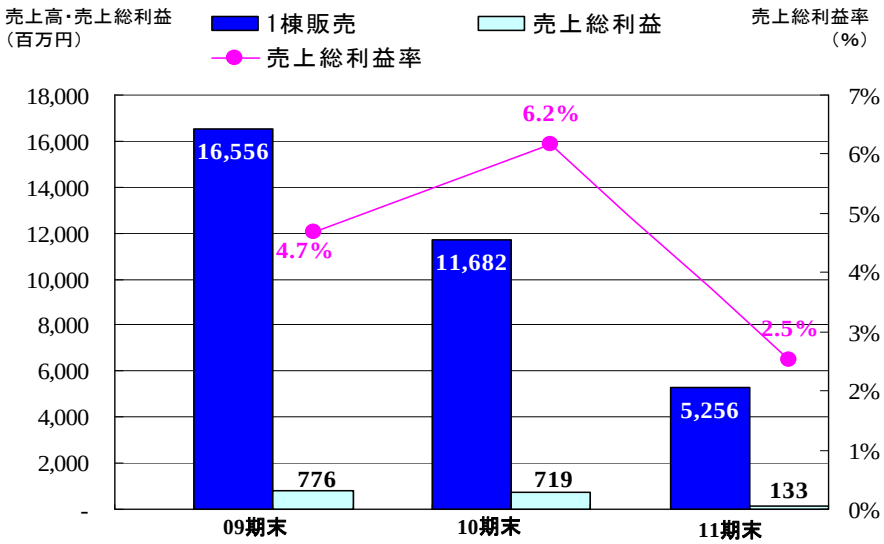
SKY PATIO（空中庭園）を再生

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産開発事業

販売： 三鷹レジェーロ、ビバーチェ65戸、戸建て12棟、新宿トーセイビル
仕入： 分譲マンション・戸建用地5物件取得（千駄ヶ谷、岡本、渋谷東など）

売上高・売上総利益



（単位：百万円）	'09.11期	'10.11期	'11.11期
	通期	通期	通期
売上高	16,556	11,682	5,256
売上総利益	776	719	133
営業利益	635	599	-22

※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。
09期：1,326百万円、10期：1,404百万円、11期：600百万円

■主な販売物件　～三鷹シンフォニープロジェクトほか～

THEパームス三鷹
レジェーロ（33戸販売／42戸）

THEパームス三鷹
ビバーチェ
（32戸販売／33戸）

新宿トーセイビル

パームスコート三鷹
（10棟販売／10棟）

※販売実績は全て引渡しベース

■主な新築開発、新規仕入物件

＜マンション＞

月島、高田馬場のマンション開発、販売は順調に進捗。月島は57戸高田馬場は18戸契約済未引渡し

THEパームス月島ルナガーデン

＜戸建て住宅＞

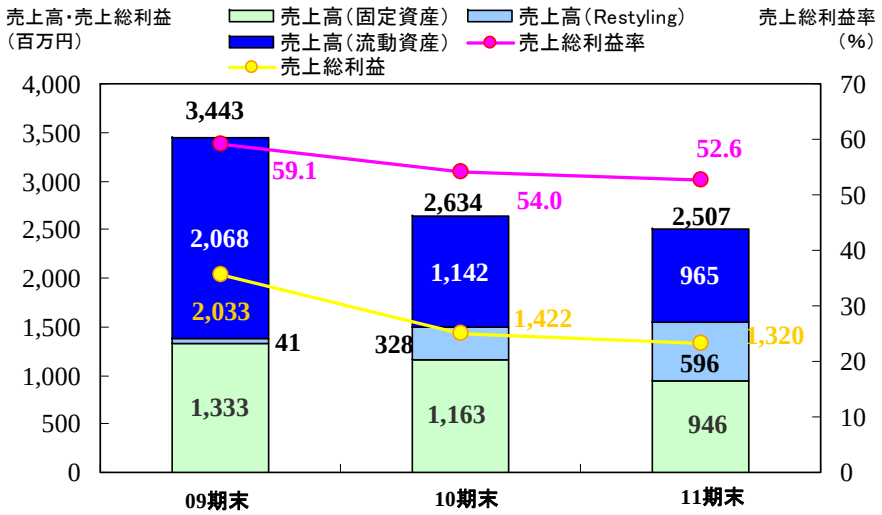
世田谷区岡本に40区画の大規模開発用地を取得。このほか千葉県鎌ヶ谷市などで戸建て開発中。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産賃貸事業

Restyling案件仕入推進により安定的収入が増加したものの 1棟販売の促進にともない、流動資産の賃料収入は減少

売上高・売上総利益



（単位：百万円）	'09.11期	'10.11期	'11.11期
	通期	通期	通期
売上高	3,443	2,634	2,507
売上総利益	2,033	1,422	1,320
営業利益	1,872	1,295	1,182

※売上高は、内部売上高を含みます。

総物件数：33棟（前期末比▲11棟）
・流動資産：19棟（前期末比▲8棟）
・固定資産：14棟（前期末比▲3棟）

・棚卸資産の販売促進による大型物件の減少等に伴い、賃料収入は減少
・Restyling案件増加により、新たな賃料収益を確保
⇒準固定資産的なRestyling案件の増加を踏まえ賃貸資産のポートフォリオを見直し

・オフィスビルのリーシングも進展
蒲田トーセイビル　5F／8F
本石町トーセイビル　5F／8F
浜町ビル　7F／9F
虎ノ門トーセイビル　2F／2F

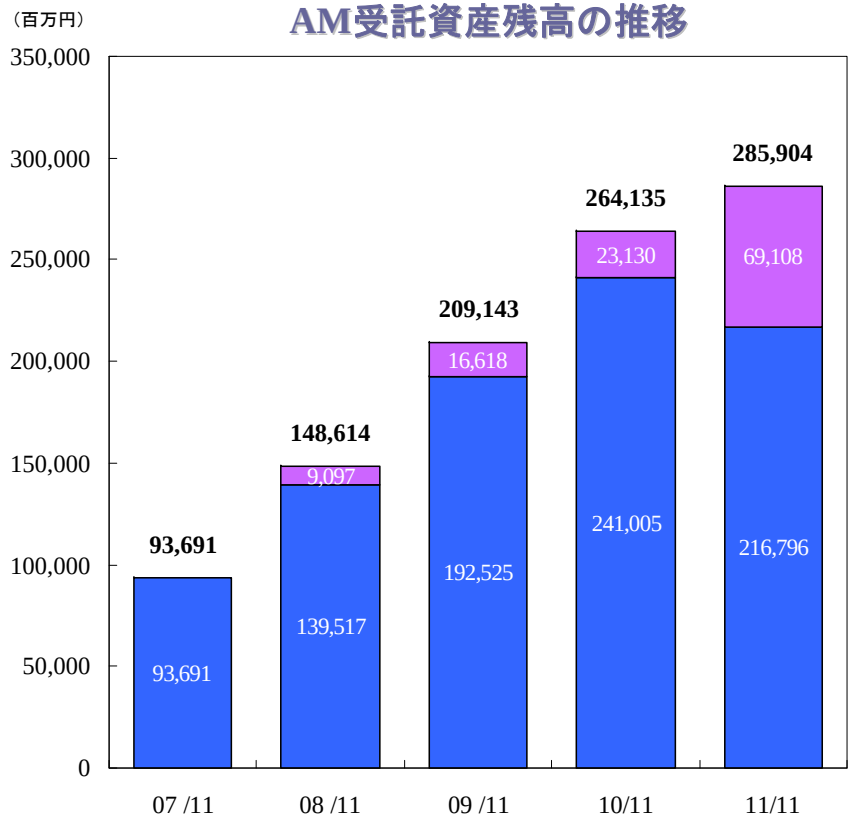
※物件数は期末時点における賃貸物件を表示

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産ファンド事業

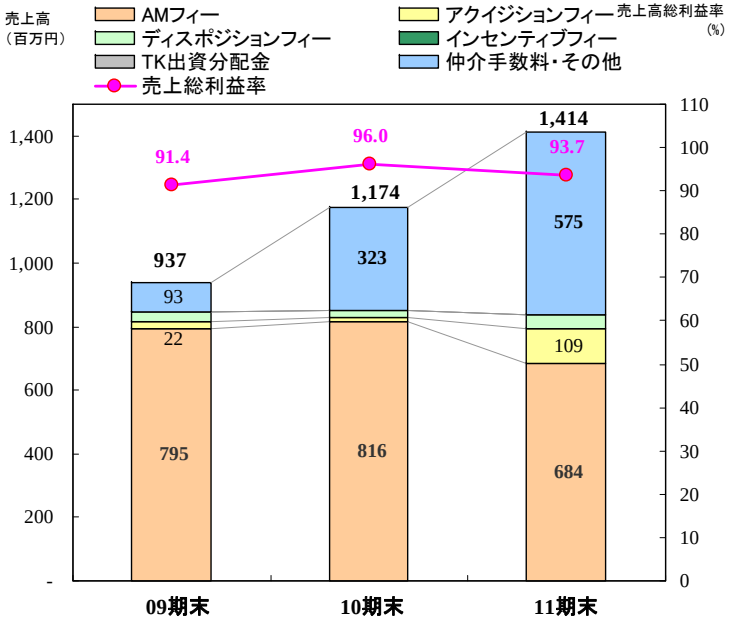
AUM増加要因： 新規ファンド組成・CRE案件獲得等（当期累計：1,483億円）
AUM減少要因： 出口戦略の実行等（当期累計：▲1,265億円）
フィー収入は、仲介手数料の増加が寄与し、収益拡大

AM受託資産残高の推移



※紫色部分は、CRE受託、コンサルティング等に基づく残高を示しております。
※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。

フィー収入の内訳



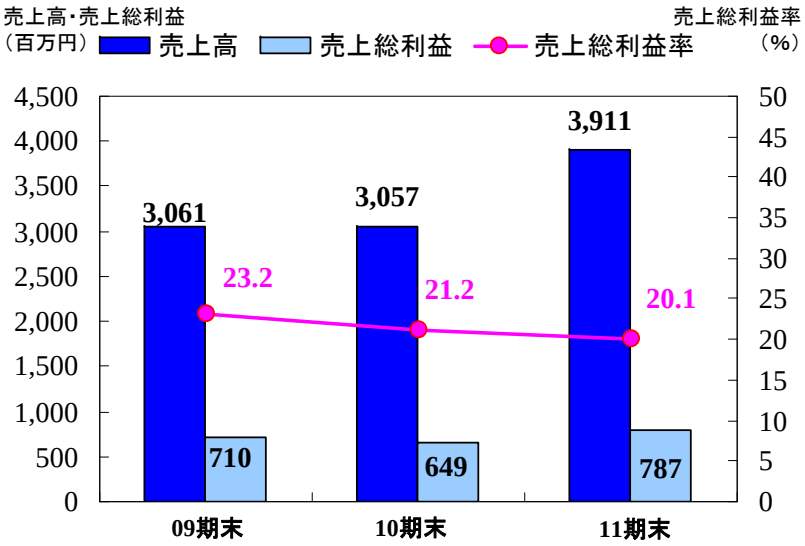
(単位：百万円)	'09.11期	'10.11期	'11.11期
	通期	通期	通期
売上高	937	1,175	1,414
売上総利益	856	1,128	1,324
営業利益	309	500	652

※売上高は、内部売上高を含みます。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産管理事業

大型案件受注等で売上・利益ともに拡大
管理棟数は前年比同水準で推移



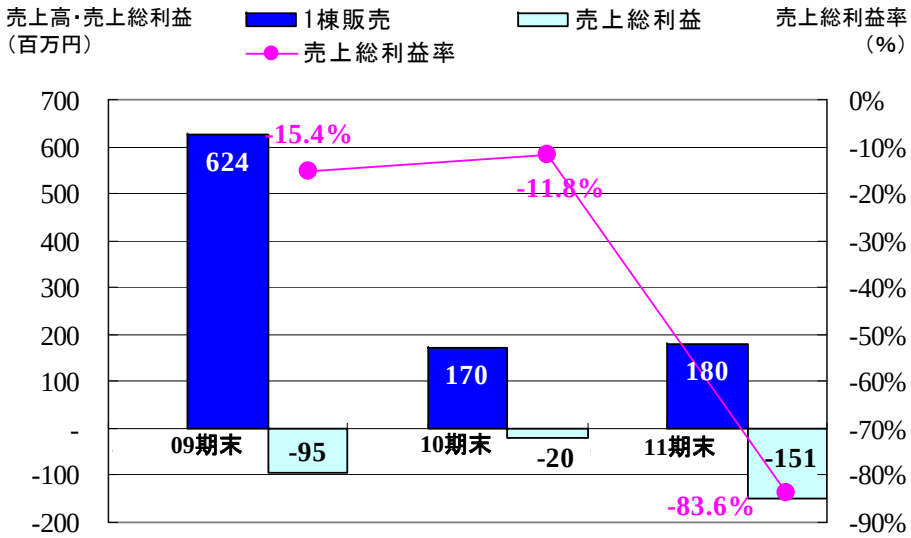
(単位：百万円)	'09.11期	'10.11期	'11.11期
	通期	通期	通期
売上高	3,061	3,057	3,911
売上総利益	710	649	787
営業利益	238	120	104

※売上高は、内部売上高を含みます。

(単位：棟)	09.11期	10.11期	11.11期
ビル管理	291	312	308
マンション管理	180	199	203
計	471	511	511

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保有不動産の
リーシング活動に注力



(単位：百万円)	'09.11期	'10.11期	'11.11期
	通期	通期	通期
売上高	624	170	180
売上総利益	-95	-20	-151
営業利益	-144	-57	-190

※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。

09期：218百万円、10期：115百万円、11期：250百万円

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

バランスシート要旨（連結-1） －資産の部－

（百万円）

	2010年11月末	減少	増加	2011年5月末	減少	増加	2011年11月末	年間累計 減少	年間累計 増加
資産合計	62,682	66		62,749	−2,781		59,967	−2,715	
現金及び預金	7,127	−283		6,843	1,482		8,326	※1 1,198	
棚卸資産（不動産）	37,476	6,910	7,035	37,601	9,096	5,230	33,735	※2 16,007	※2 12,266
有形固定資産	14,398	302	547	14,644	72	27	14,599	374	575
その他資産	3,679	−19		3,659	−353		3,306	−373	

現預金の増減(※1)

・保有物件の売却による資金回収と借入返済の差し引き等により、前期末比＋12億円の83億円

棚卸資産の増減(※2)

（単位：百万円）		11,11月期（通期）	
増加要因	新規仕入		8,227
	建築費/VU等		3,786
	振替・その他		253
減少要因	物件売却	▲ 14,409	
	減価償却	▲ 164	
	低価法	▲ 894	
	振替・その他	▲ 540	
計		▲ 16,007	12,266

・棚卸資産の売却が新規仕入を上回ったことにより前期末比▲37億円

（新規仕入）オフィスビル1件、Restyling3件、住宅開発用地5件

（物件売却） 流動化：1棟売買：11件
Restyling：204戸
開発：1棟売買：1件、分譲マンション65戸、戸建て住宅12棟

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

バランスシート要旨（連結-2） －負債・純資産の部－

（百万円）

	2010年11月末	減少	増加	2011年5月末	減少	増加	2011年11月末	年間累計 減少	年間累計 増加
負債・純資産合計	62,682	66		62,749	−2,781		59,967	−2,715	
有利子負債	34,262	12,397	11,784	33,649	12,125	8,551	30,075	24,523	20,336
有利子負債（短期）	10,823	5,599	4,931	10,155	6,457	2,472	6,170	※1 12,056	※1 7,404
有利子負債（長期）	23,438	6,798	6,852	23,493	5,668	6,079	23,904	※1 12,466	※1 12,932
その他負債	3,964	527		4,491	424		4,916	951	
純資産	24,455	152		24,608	367		24,976	520	
自己資本比率	39.0	0.2		39.2	2.4		※2 41.6	2.6	

有利子負債の増減（※1）

・物件売却に伴う返済等が新規借入等を上回り、前期末比▲41億円。
・新規借入は全て長期借入金で、当初購入額に対するLTVは93%

短期	増加要因	長期→1年内長期		7,404
		その他借入（借換等）		
	減少要因	売却返済	▲ 4,168	
		その他返済（借換・約定等）	▲ 6,431	
		資金長期化等	▲ 1,458	
長期	増加要因	新規借入		7,719
		その他借入（借換等）		3,755
		資金長期化等		1,458
	減少要因	売却返済	▲ 4,921	
		その他返済（借換・約定等）	▲ 142	
		長期→1年内長期	▲ 7,404	
	計		▲ 24,523	20,336

自己資本比率の上昇（※3）

・利益剰余金の積み上げおよび有利子負債等の減少により、前期末比＋2.6ポイントの41.6%

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

棚卸資産の内訳（連結）

2011年11月期末 棚卸資産残高	33,735

想定売上規模	46,581

（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
	不動産流動化（ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞ含む）	不動産開発	不動産流動化（ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞ含む）	不動産開発	
オフィスビル	7,080 (9件)	6,721 (2件)	8,384	6,821	15,206
マンション	12,318 (12件)	4,593 (7件)	14,613	12,013	26,627
戸建	－ (－)	2,058 (4件)	－	3,727	3,727
その他	963 (4件)	－ (－)	1,021	－	1,021
合計	※1 20,361 (25件)	※1 13,373 (13件)	24,019	22,562	46,581

※ 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、バリューアップ及び建築費用等により増加いたします。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

キャッシュフロー計算書要旨

（百万円）

	'09.11期	'10.11期 ①	'11.11期 ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュフロー	12,233	-1,625	※1 6,017	7,643
税引前当期純利益	309	744	1,537	792
減価償却費	412	363	336	-27
資産及び負債の増減額	14,918	-2,467	3,794	6,262
その他	-3,216	-266	348	614
投資活動によるキャッシュフロー	392	-178	-116	62
固定資産の増減額	-43	-26	-98	-71
投資有価証券の増減額	0	3	-338	-341
その他	435	-155	320	475
財務活動によるキャッシュフロー	-12,090	735	※2 -4,416	-5,152
社債・借入金の増減額	-12,065	-1,029	-4,187	-3,157
株式発行による収入	594	1,965	0	-1,965
配当金支払い	-376	-198	-227	-28
その他	-274	-1	-1	0
現金・現金同等物の増減額	536	-1,069	1,485	2,554
現金及び現金同等物の期首残高	7,354	7,890	6,821	-1,069
連結除外に伴う現金及び現金同等物の増減額	–	–	–	–
期末残高	7,890	6,821	8,306	1,485

営業活動における キャッシュフロー ※1

当期累計営業キャッシュフローは60億円のプラス。税引前当期純利益15億円の計上と、棚卸資産等の資産ならびに負債の増減による＋37億円が主要因

財務活動による キャッシュフロー※2

当期累計財務キャッシュフローは44億円のマイナス。長期借入金の返済等に伴う▲41億円や配当金支払い▲2億円が主要因

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

CSRへの取り組み

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。**

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ための、コーポレート・ガバナンス体制の整備に向け、コンプライアンス、リスク管理、情報開示などの充実に努めた結果、東証一部上場の審査をクリアし、2011年9月1日に東京証券取引所市場第一部に上場。

➢コンプライアンス

外部講師による役員、コンプライアンス委員向け講習会、グループ会社向け研修（年2回）等を実施したほか、「法務トピックス」の配信による啓発活動を実施。

事業を通じた環境負荷軽減の主な取り組み

➢環境配慮型の分譲マンション開発に注力

今期より販売開始したTHEパームス月島は太陽光発電システムやカーシェアリング、屋上菜園など、入居者の利便性・快適性向上と環境負荷軽減に貢献する施策を多数導入。

➢Restyling事業で2011年度グッドデザイン賞を受賞

中古マンションを再生し、分譲するRestyling事業の社会性が評価され、2011年度グッドデザイン賞を受賞しました。（詳細次ページ）

➢屋上緑化推進

新築、既存物件への屋上緑化を推進し、累計68棟、約3,200㎡を実施。

社員の環境意識啓蒙・向上に向けた社会貢献活動

・募金活動

緑地、森林整備等に貢献する緑の募金に協力。

・災害ボランティア活動

東日本大震災の被災地（宮城県）にてボランティア活動を2回実施

・東京都「海の森」植樹ボランティア参加

今年で3回目となる「海の森」植樹イベントに従業員、家族が参加。

・本社ビル屋上菜園

屋上有効活用、環境活動の実践、意識向上に向け屋上菜園を運営。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

CSRへの取り組み ～事業を通じた環境貢献～

既存住宅の価値を高め（“アップサイクル”）、顧客ニーズに幅広く応えるRestyling事業が2011年度グッドデザイン賞を受賞

GOOD DESIGN

【リスタイリング事業　ビジネスモデル】

トーセイのリスタイリング事業は、賃貸マンションや複合ビルを1棟丸ごと購入し、専有部のみならず共用部にもバリューアップを施した後、空室部分から順次区分販売を行うものです。デザイン性の向上やセキュリティ強化などはもちろん、環境配慮仕様・設備を取り入れることで建物全体の資産価値を向上させます。

これは従来あったものよりも、その質・価値を高めることで、モノに新しい意味と価値を与える、**「アップサイクルデザイン」**という考え方に基づくものです。 この思想を、事業スキームの各フェーズに取り入れることで**人と地球に貢献する社会性の高い不動産再生ビジネス**となっており、審査員より「既存の共同住宅をどういかしていくかというビジネスモデルとしての提案である点に注目したい」とのご評価を得て、この度の受賞となりました。

BEFORE

AFTER

駐車場屋上の空中庭園を全面リニューアルし、住民の方のコミュニティスペースを創出しました。（ルネ東寺尾）

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

セグメント別業績概要（連結）① －売上高・売上原価－

売上高	'09.11期	構成比	'10.11期	構成比	'11.11期	構成比	増減	増減率
合計	33,629	100.0	26,449	100.0	24,759	100.0	-1,690	-6.4
不動産流動化事業	9,962	29.6	8,149	30.8	12,040	48.6	3,891	47.8
不動産開発事業	16,556	49.2	11,682	44.2	5,256	21.2	-6,425	-55.0
不動産賃貸事業	3,443	10.2	2,634	10.0	2,507	10.1	-126	-4.8
不動産ファンド事業	937	2.8	1,174	4.4	1,414	5.7	239	20.4
不動産管理事業	3,061	9.1	3,057	11.6	3,911	15.8	854	27.9
ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	624	1.9	170	0.6	180	0.7	10	6.4
内部取引	-955	-	-420	-	-551	-	-131	-

売上原価	'09.11期	売上原価率	'10.11期	売上原価率	'11.11期	売上原価率	増減	増減率
合計	29,449	87.6	22,056	83.4	19,290	77.9	-2,766	-12.5
不動産流動化事業	9,987	100.3	7,596	93.2	9,905	82.3	2,309	30.4
不動産開発事業	15,779	95.3	10,963	93.8	5,123	97.5	-5,839	-53.3
不動産賃貸事業	1,409	40.9	1,211	46.0	1,187	47.4	-23	-1.9
不動産ファンド事業	80	8.6	46	3.9	89	6.3	43	95.1
不動産管理事業	2,350	76.8	2,407	78.7	3,124	79.9	717	29.8
ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	720	115.4	191	112.4	332	183.6	141	73.9
内部取引	-878	-	-359	-	-472	-	-113	-

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

セグメント別業績概要（連結）② －売上総利益・営業利益－

売上総利益	'09.11期		'10.11期		'11.11期		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	4,179	12.4	4,392	16.6	5,469	22.1	1,076	24.5
不動産流動化事業	-24	-0.3	553	6.8	2,135	17.7	1,582	286.1
不動産開発事業	776	4.7	719	6.2	133	2.5	-585	-81.5
不動産賃貸事業	2,033	59.1	1,422	54.0	1,320	52.6	-101	-7.2
不動産ファンド事業	856	91.4	1,128	96.0	1,324	93.7	196	17.4
不動産管理事業	710	23.2	649	21.2	787	20.1	138	21.3
ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	-95	-15.4	-20	-11.8	-151	-83.6	-131	656.5
内部取引	-76	-	-60	-	-79	-	-19	-

営業利益	'09.11期		'10.11期		'11.11期		増減	
		営業利益率		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	1,606	4.8	1,726	6.5	2,389	9.6	662	38.4
不動産流動化事業	-164	-1.7	408	5.0	1,891	15.7	1,483	363.7
不動産開発事業	635	3.8	599	5.1	-22	-0.4	-621	-103.7
不動産賃貸事業	1,872	54.4	1,295	49.2	1,182	47.2	-112	-8.7
不動産ファンド事業	309	33.0	500	42.6	652	46.2	152	30.6
不動産管理事業	238	7.8	120	3.9	104	2.7	-15	-12.6
ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	-144	-23.1	-57	-33.5	-190	-105.2	-133	233.8
本社経費等	-1,139	-	-1,139	-	-1,231	-	-92	-

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

Ⅱ. 2012年11月期の環境認識と事業展開
～「Charge up 2011」総括と新中期経営計画「Next Stage 2014」～

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

中期経営計画「Charge up 2011」総括

資産の圧縮による財務体質の向上と資産の入替え（オフィス→住宅）に注力
中古住宅再生の新ビジネスRestyling事業を開始、再成長へ布石を打つ

テーマ	2008年11月期末	3ヵ年の主な施策	2011年11月期末
【売買事業】 棚卸資産の圧縮と入替え ▼ 仕入再開 新事業開始	・総資産：783億円 ・棚卸資産：534億円 売上想定：764億円 ・保有資産内訳 オフィス80％ ：レジ 20％	・棚卸資産売却によるバランスシートの圧縮 ・08年中旬から09年9月まで仕入ストップ ・環境配慮型商品の開発（平和島・蒲田ビルでCASBEE　Aﾗﾝｸ取得） ・新ビジネスRestyling事業開始 →中古マンション再生＆賃貸と分譲の融合 同事業が2011年度グッドデザイン賞受賞	・総資産：599億円 ・棚卸資産：337億円 売上想定：465億円 ・保有資産内訳 オフィス33％：レジ67％ ・Restyling事業： 累計15棟販売
【フィー事業】 AM受託推進 ファンド組成	・AM受託資産残高： 1,486億円	・AMリプレイス案件獲得に注力 ・CRE業務、コンサルティング等の受託を推進 ・日本初 Restyling型ファンド組成	・AM受託資産残高： 2,859億円
財務基盤 強化	・総資産：783億円 ・総負債：564億円 ・有利子負債：476億円 ・純資産：218億円 ・自己資本比率：27.9％	・新株発行増資（第4回新株予約権行使） →約25億円調達（流動化・開発・ファンド投資） ・棚卸資産売却回収資金で有利子負債返済 ・財務健全性確保、成長期待→東証一部上場	・総資産：599億円 ・総負債：349億円 ・有利子負債：300億円 ・純資産：249億円 ・自己資本比率：41.6％

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期　外部環境認識

オフィス市況は依然として不透明な中、住宅市況は底堅く推移
ファンド事業においては、海外展開によるビジネスチャンス獲得を狙う

		政策関連・業界情勢	需要供給動向	当社認識
売買市場	オフィス	・都心5区の空室率は2011年11月時点で8.90%と依然高い状況 ・都心5区の平均募集賃料は約1万7千円と09年以降下落傾向が続く ・23区オフィスビルストックは5万棟以上（中小中古含む）で、市場規模は大きい	■需要　個人や事業法人等による自用および10億以下中小収益アセットの購入は底堅い。 ■供給　2012年に23区大規模オフィス（1万㎡以上）の供給量増加見込み（約154万㎡：47万坪）	依然厳しい環境と認識。中長期的な視野にて、本格的な投資再開を模索する。 中小中古ビルの再生、販売は継続、強化。
	住宅	・**住宅ローン減税**や住宅**エコポイント**等が寄与し、**震災後も住宅市況**は底堅く推移 ・既存住宅流通・リフォーム推進事業→2020年までに中古住宅市場8兆円へ ・新築住宅における固定資産税減税延長 ・贈与税の非課税枠設定措置の延長	■需要　震災の影響をうけるも、底堅く推移。契約率70%超で推移 ■供給　2011年度首都圏分譲マンション供給戸数は4.5万戸へ回復見込み。なお、戸建て住宅着工は約5万戸となる見込み。	オフィスビルに比して、相対的に底堅く推移する住宅市況に鑑み、マンション開発、再生、戸建て住宅開発に注力。
ファンド事業		・日銀による**資産買入れ（REIT）**施策強化 ・REITの公募増資活発に（2011年に12件） ・REITの再編続く（2010：9件、2011：1件） ・私募ﾌｧﾝﾄﾞ運用資産概ね横ばい（16兆円）	原発問題や長引く円高で海外投資家の投資動向は依然様子見体制が続く 震災直後は物件取得が激減するも、夏以降は回復傾向	国内に留まらず、海外展開を本格化し、AUM伸長を目指す。
金融環境		・中堅不動産への融資は二極化 ・CMBS：リファイナンス対応で、投げ売りは少ない		資産拡大に向け、金融機関との関係は良好。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

新中期経営計画 「Next Stage 2014」 ～基本方針～

**既存6事業の質的拡充、量的拡大を柱とし、
グローバルなフィールドへの進出を果たす**

既存6事業の拡充と成長

・成長ドライバーである不動産流動化、開発、ファンドの3事業をより一層強化する
・不動産流動化、開発におけるエンドユーザー向け事業の伸長により、規模の再拡大を行う
・不動産ファンド事業におけるアセットマネジメント受託資産規模とフィー収入の拡大を目指す

グローバルなフィールドへの進出

・グローバル展開の橋頭堡を築き、既存事業への寄与と海外事業のポートフォリオ化を目指す
・海外投資家とのリレーション強化ならびに新規ファンド組成における投資資金誘致を目的として、
シンガポールに「TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.」を新設する

経営インフラストラクチャーの革新

・人材育成および戦略実行に相応しい、組織・インフラを構築する
・健全性と成長性を兼ね備えた財務体質を維持し、会計・ディスクロージャーにおけるグローバル化に対応する

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

新中期経営計画 「Next Stage 2014」 ～事業戦略～

主力3事業を成長ドライバーと位置付け、規模の拡大を図る
注力テーマは“エンドユーザー向け商品展開”と“海外展開”

	不動産流動化事業	不動産開発事業	不動産ファンド事業
成長ドライバー強化	■1棟売買 東京の不動産に対する目利き力を活かし、投資効率の高い再生、販売を推進（オフィス・マンション） ■Restyling（中古住宅分譲） 幅広い商品構成と競争力の高いバリューアップで収益貢献を目指す	■分譲マンション 豊富なトラックレコードを活かし、エリア、ニーズに合った都市型マンションを開発、販売 ■戸建て住宅 一次取得者層向けの商品を開発し、顧客層を拡大	■新規組成 Restyling型ファンドなどのアクイジ型ファンド組成を推進 ■アセットマネジメント受託 アセットマネジメント受託切替案件の獲得とCRE受託を推進
注力テーマ	■エンドユーザー向け商品の拡大と販売 ・THEパームスシリーズ、パームスコートシリーズのブランド力向上 ・エンドユーザー向け販促活動強化 ・新築、中古住宅マーケットやトレンドの把握とマーケティング手法の確立 ・戸建て売上の拡大に対応する企画・生産体制を整備 ■投資市場向け商品の本格再開の模索（オフィスビル・商業施設等）		■海外展開の拠点設置 海外展開の拠点としてシンガポールに現地法人設立
経営インフラ革新	■コーポレート・ガバナンス体制の強化 ・東証一部上場企業に相応しいコーポレート・ガバナンス体制、内部統制システムの整備、強化 ・事業のグローバル展開に対応する情報開示体制、開示水準の向上（IFRS対応等）、人材の育成		

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～流動化事業

流動性の高い中小型物件の投資再開と
顧客ニーズにマッチしたRestyling商品展開で収益力強化を目指す

不動産流動化事業

- **流動性の高いアセットへの投資再開**
  - 流動性の高い10億以下の中小型物件（オフィス・マンション等）の投資を再開する
- **Restyling事業のさらなる拡大**
  - 堅調な中古マンション需要を背景に、足元好調なRestyling案件等の仕入・販売を加速。新ビジネスRestyling型ファンドの新規案件取得を目指す

販売物件① 1棟販売

ローズベイ新宿ビル

上野竹内ビル

販売物件② Restyling

■ファミリー向け大型マンション

ルネ東寺尾
（横浜市鶴見区　総戸数127戸）

ヒルトップ横濱根岸
（横浜市磯子区、総戸数279戸）

■ハイエンド向けマンション

伊皿子プレース
（港区三田、総戸数16戸）

■コンパクトマンション

グレンパーク池田山
（品川区東五反田　総戸数：31戸）

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～開発事業①

都心の人気エリアを中心に
需要が底堅い分譲マンション、戸建て住宅販売を展開

不動産開発事業

➢ **分譲マンション・戸建て住宅開発と販売に注力**

- THEパームス月島、THEパームス高田馬場四丁目の販売活動を引き続き推進。
  竣工引渡し後、下期より収益に貢献予定。
- 分譲マンション開発を渋谷区東、渋谷区千駄ヶ谷において、着手予定。
- 戸建て住宅開発を世田谷区岡本、渋谷区初台、千葉県鎌ヶ谷で着手。

戸建て住宅

■販売中の物件

パームスコート磯子
（横浜市磯子区　総戸数4棟）

ヒルトップ横濱根岸と一帯開発

恵比寿三丁目宅地分譲
（渋谷区恵比寿　14区画）

分譲マンション

■販売中の物件

THEパームス月島ルナガーデン
（中央区月島、総戸数122戸）

THEパームス高田馬場四丁目
（新宿区高田馬場、総戸数52戸）

オフィスビル

日本橋本石町トーセイビル

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～開発事業②

戸建て住宅、分譲マンション開発着工予定
豊富なラインナップで幅広い顧客層に訴求する

戸建て住宅

パームスコート岡本（仮称）

世田谷区岡本において、40区画の大規模開発を4月に着工予定。環境を意識した街づくりを目指す。なお、竣工は2012年9月予定。

パームスコート初台（仮称）

渋谷区初台において、16区画の戸建て開発を1月着工予定。初台駅徒歩5分圏内の好立地に所在。2012年9月竣工予定。

このほか、戸建て住宅では千葉県鎌ヶ谷市にて19棟（5月着工、8月竣工予定）、分譲マンションでは、渋谷区東にて総戸数21戸、渋谷区千駄ヶ谷にて総戸数23戸の共同住宅を開発予定。

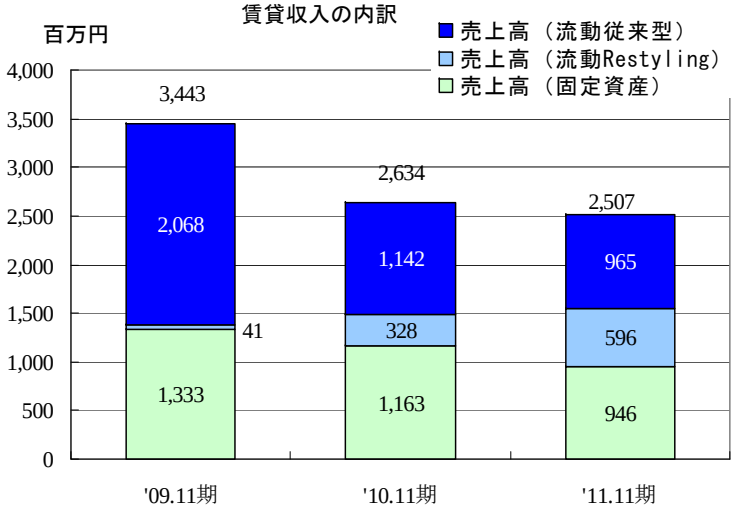
Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～賃貸事業

Restyling案件の取得により、安定収益源に厚み
オフィスビルのリーシングを強化

不動産賃貸事業

- **固定資産の稼動維持、棚卸資産の稼動向上を推進**
  - 固定資産で約90%超の稼働率を維持
  - 開発オフィスビルの稼働率向上に向け営業強化



■主な賃貸物件

プラザなかやま

銀座プルミエビル

蒲田トーセイビル

日本橋浜町ビル

ルネ東寺尾（Restyling）

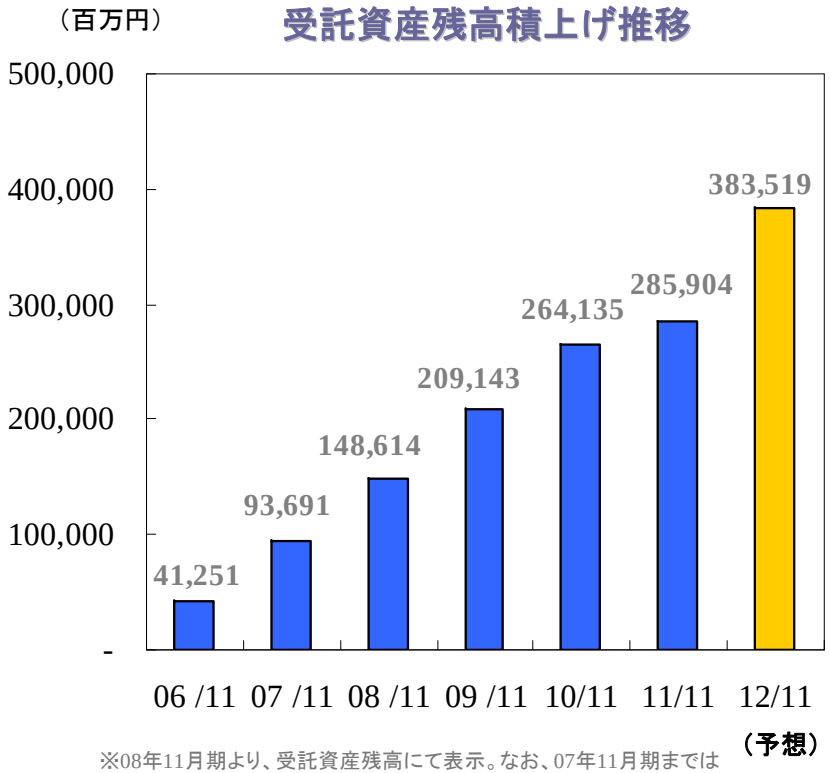
Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～ファンド事業

海外投資家等との新ファンド組成とリプレイス案件の獲得の両輪で受託資産残高を拡大へ

不動産ファンド事業

受託資産残高積上げ推移



※08年11月期より、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。
※受託資産残高は、一部CRE受託や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。

➢受託資産残高の積上げと新ファンド組成

Restyling型新ファンド組成、リプレイス、CRE案件受託の機会獲得。アジアにファンド事業における拠点を新設。

- ファンド組成：
  Restylingノウハウ、グループ一貫体制やソーシング力も強みにアジアに拠点を設置
- リプレイス、CRE案件：
  期中運用(リーシング)と出口戦略、提案力を強みにアプローチ

■ファンド組入れ物件事例

新横浜アーバンスクエア

共同ビル 東京駅前

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～海外展開

グループ初の海外拠点をシンガポールに設立
アジア圏における情報の発信、収集の機会を増進し、ファンド事業の拡大を目指す

不動産ファンドビジネスのさらなる拡大を目指すため、今般、グループ初の海外拠点をシンガポールに設立し、 海外投資家とのさらなるリレーションの強化を図るものであります。

アジアの金融ハブ機能を有するシンガポールでの拠点設置は、東京の不動産を熟知した当社グループがアジア圏における情報の発信と収集の機会を増進することで、海外投資家の本邦不動産に対する理解の深化に寄与し、また当社のプレゼンスを大きく増していくことが期待されます。

■シンガポール現地法人概要（予定）

会社名：TOSEI SINGAPORE PTE.LTD.

資本金：30万シンガポールドル

設立年月日　：2012年1月25日

出資比率　：当社 100%

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の事業展開～不動産管理・オルタナティブ・インベストメント事業

マンション管理、大型案件（学校法人・量販店等）の受注増を目指す

保有不動産・債権の回収に注力

不動産管理事業

トーセイ・コミュニティ株式会社

- 競争が激化するなか、提案営業による受注獲得等で安定収益基盤を構築していく

■重点項目

・大型案件受注による収益の拡大

・業務効率の向上による費用対効果改善

	2011.10月末 実績	2012.10月末 目標
管理棟数	511	533

オルタナティブ・インベストメント事業

トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

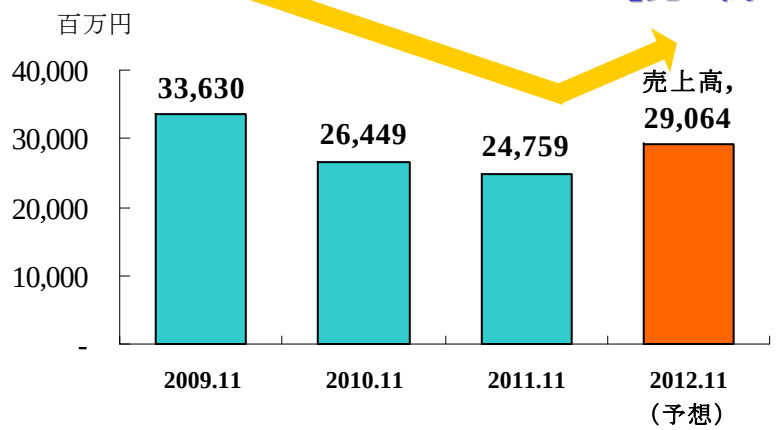
- 代物弁済・不動産M&Aにより取得した不動産の売却および不動産担保付債権の早期回収に注力することにより資産効率を高め再投資に備える

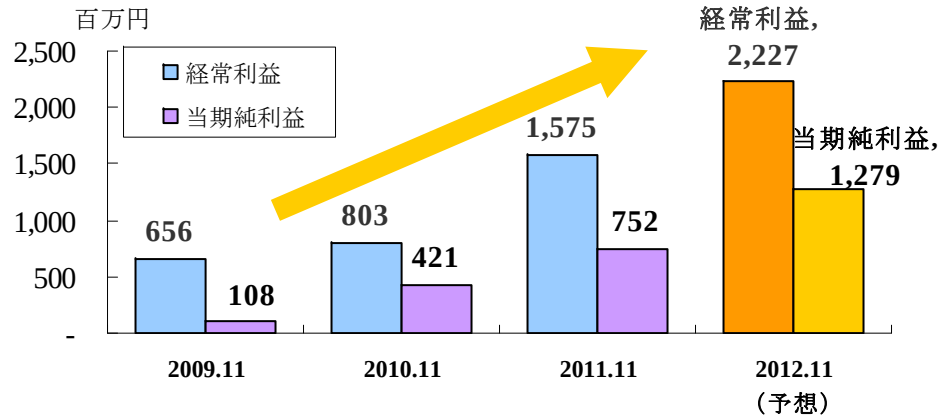
Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の業績予想　～売上・利益項目概要～

低価法リスク払拭により収益力を回復し、再成長へ
経常利益22億円、当期純利益12億円を目指す

【売上高・利益項目の推移】





	2010年11月期		2011年11月期		2012年11月期（予想）					
		売上比率		売上比率		売上比率	上期	売上比率	下期	売上比率
売上高	26,449	100.0	24,759	100.0	29,063	100.0	9,719	100.0	19,344	100.0
売上総利益	4,392	16.6	5,469	22.1	6,241	21.5	2,415	24.8	3,826	19.8
営業利益	1,726	6.5	2,389	9.6	3,079	10.6	759	7.8	2,320	12.0
経常利益	803	3.0	1,574	6.4	2,226	7.7	311	3.2	1,915	9.9
当期純利益	421	1.6	751	3.0	1,278	4.4	116	1.2	1,162	6.0

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2012年11月期の業績予想　～セグメント概要～

不動産流動化、開発事業が収益を牽引。
特に開発事業における新築分譲マンションが売上、利益拡大に貢献

（百万円、%）

	2010年11月期	構成比	2011年11月期①	構成比	2012年11月期(予想)②	構成比	増減（②-①）	増減率
売上高	26,449	100.0	24,759	100.0	29,063	100.0	4,304	17.4
不動産流動化事業	8,149	30.8	12,040	48.6	8,411	28.9	-3,629	-30.1
不動産開発事業	11,682	44.2	5,256	21.2	12,167	41.9	6,911	131.5
不動産賃貸事業	2,634	10.0	2,507	10.1	2,506	8.6	-1	-0.1
不動産ファンド事業	1,174	4.4	1,414	5.7	939	3.2	-474	-33.6
不動産管理事業	3,057	11.6	3,911	15.8	4,341	14.9	430	11.0
ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	170	0.6	180	0.7	1,490	5.1	1,309	723.8
内部取引	-420	-	-551	-	-793	-	-241	-
営業利益	1,726	6.5	2,389	9.6	3,079	10.6	690	28.9
不動産流動化事業	408	5.0	1,891	15.7	829	9.9	-1,062	-56.2
不動産開発事業	599	5.1	-22	-0.4	1,783	14.7	1,805	-8204.5
不動産賃貸事業	1,295	49.2	1,182	47.2	1,197	47.8	14	1.3
不動産ファンド事業	500	42.6	652	46.2	329	35.1	-322	-49.5
不動産管理事業	120	3.9	104	2.7	121	2.8	17	16.4
ｵﾙﾀﾅﾃｨﾌﾞｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ事業	-57	-33.5	-190	-105.2	66	4.5	256	-134.9
本社経費等	-1,139	-	-1,231	-	-1,249	-	-18	-
営業外損益	-923	-3.5	-814	-3.3	-853	-2.9	-38	4.7
経常利益	803	3.0	1,574	6.5	2,226	7.7	652	41.4
特別損益	-58	-0.2	-36	-0.1	0	0.0	36	-98.4
法人税及び住民税	322	1.2	785	3.2	947	3.3	161	20.6
当期純利益	421	1.6	751	3.0	1,278	4.4	526	70.1

■流動化事業
流動化事業では1棟販売に加え、Restyling案件の安定的な売上貢献を見込む。

■開発事業
新築分譲マンションTHEパームス月島、THEパームス高田馬場等の売上が寄与する予定。

■開発事業
開発オフィスビルの低価法リスク払拭、分譲マンション販売における高い利益率が貢献する見込み。

■賃貸事業
前期に引き続き安定的な賃料収入を計上予定。

※オレンジ枠の部分は営業利益率を表示しております

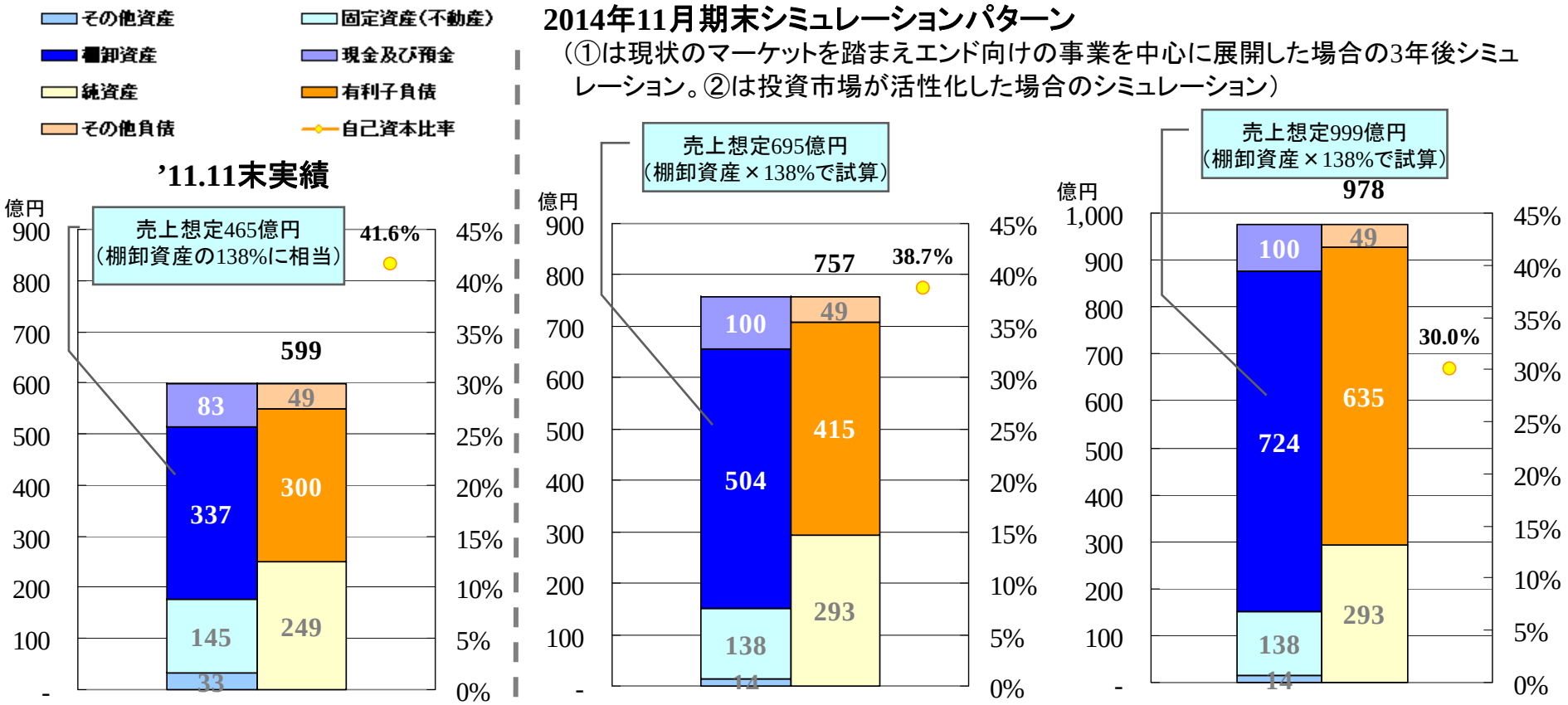
Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

業容拡大に向けて（シミュレーション）

レジデンシャル系を軸に仕入を推進し、徐々にバランスシートを拡大

2014年11月期末シミュレーションパターン

（①は現状のマーケットを踏まえエンド向けの事業を中心に展開した場合の3年後シミュレーション。②は投資市場が活性化した場合のシミュレーション）



自己資本比率41.6%、LTV62%

【2014年11月期末シミュレーション①】
自己資本比率38.7%、LTV64%

【2014年11月期末シミュレーション②】
自己資本比率30%、LTV73%

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

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 （'12/1/6時点）	② 簿価純資産 （'11/11末）	①÷② PBR （'12/1/6時点）	
90.5億円	249.7 億円	0.36	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 （同上）	1株あたり純資産 （同上）		
19,810円	54,671.33 円		

当期の主な取組み

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

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

＜資料編＞
Ⅰ．トーセイをはじめてご覧になる方へ
トーセイグループの概要

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

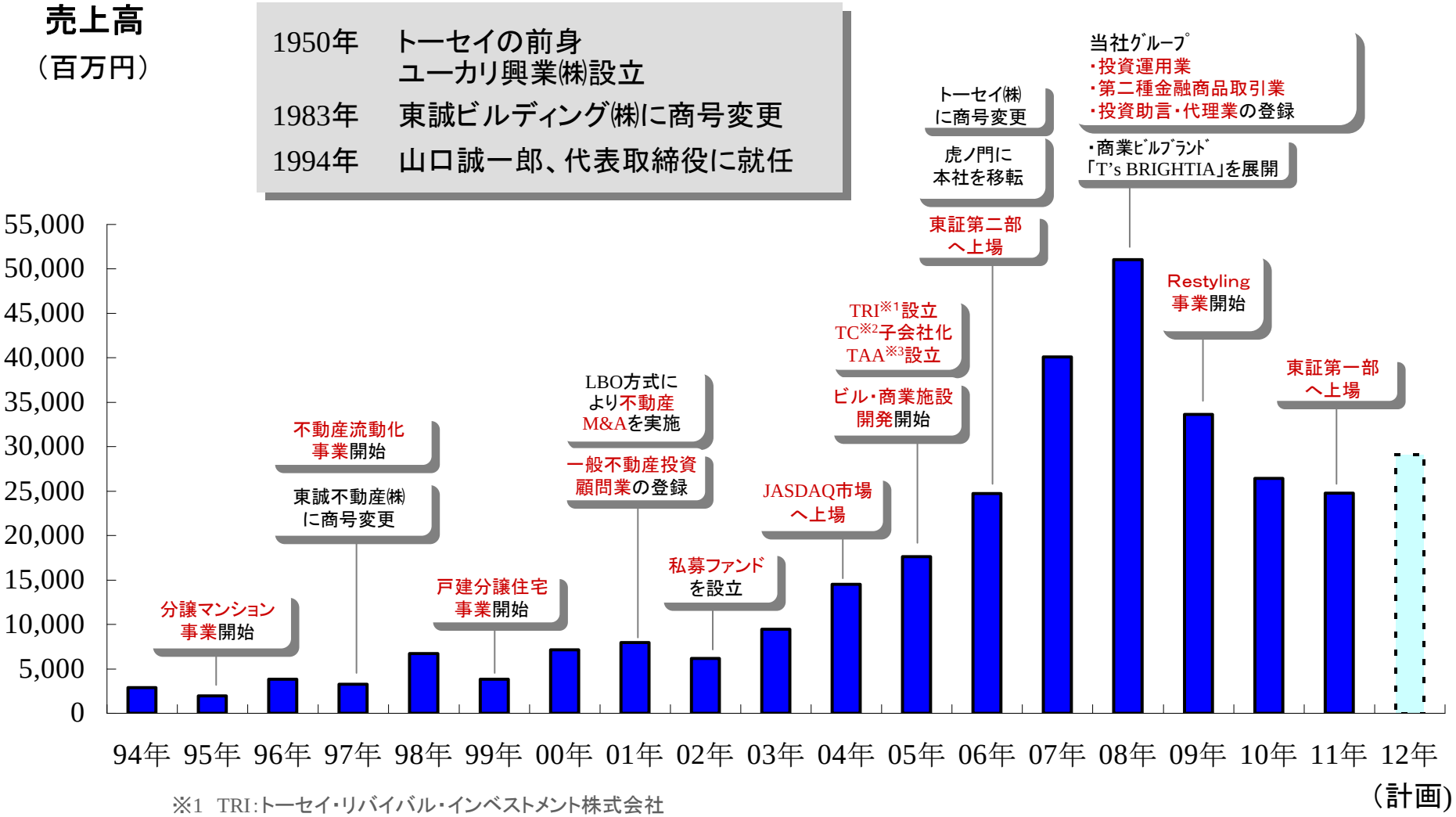
グループ概要

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	東証第一部　【証券コード:8923】
株式の状況	■発行済み株式総数／　456,840株 ■株主数／　6,679名 ■所有株数別株主構成比／ ・個人・その他　54.72%　（249,996株） ・金融機関　16.37%　（74,802株） ・証券会社　1.67%　（7,627株） ・外国法人等　13.79%　（63,012株） ・その他法人等　13.44%　（61,403株）
従業員数	123名（単体）　220名（連結）
主要な関係会社	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

2011年11月30日現在

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

沿革

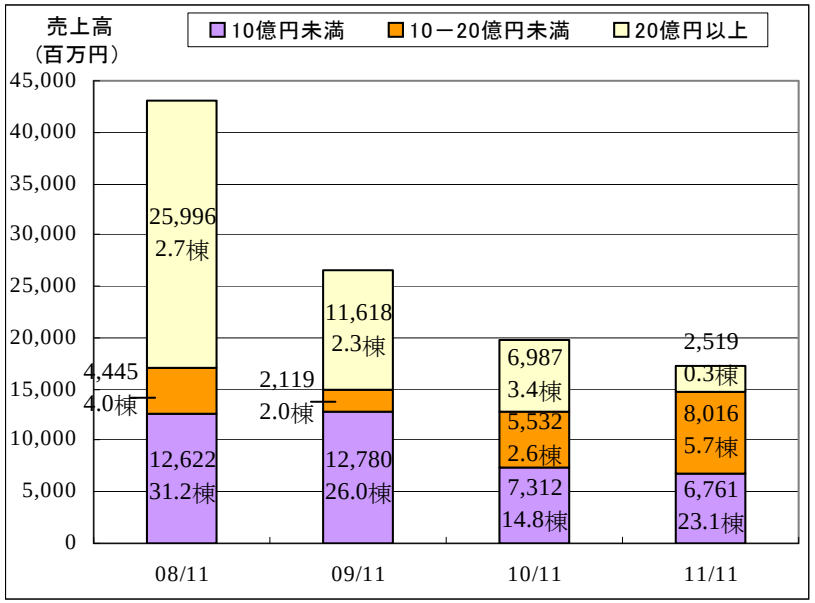


※1　TRI:トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
※2　TC:トーセイ・コミュニティ株式会社
※3　TAA:トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ㈱より商号変更）

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

取り扱い物件概要　－規模別概要（売上高ベース）－

規模別の状況



- 2011年11月期においては、流動性が比較的堅調な10億円未満の物件を販売。エンド向けのRestyling物件も売上に寄与。

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。

	2008年11月期		2009年11月期		2010年11月期		2011年11月期		11年11月末棚卸残高（棟数）
	売上高（百万円）	棟数	売上高（百万円）	棟数	売上高（百万円）	棟数	売上高（百万円）	棟数	
20億円以上	25,996	2.7	11,618	2.3	6,987	3.4	2,519	0.3	6.0
10－20円億未満	4,445	4.0	2,119	2.0	5,532	2.6	8,016	5.7	11.0
10億円未満	12,622	31.2	12,780	26.0	7,312	14.8	6,761	17.1	22.0
計	43,064	38.0	26,518	30.3	19,832	20.8	17,297	23.1	39.0

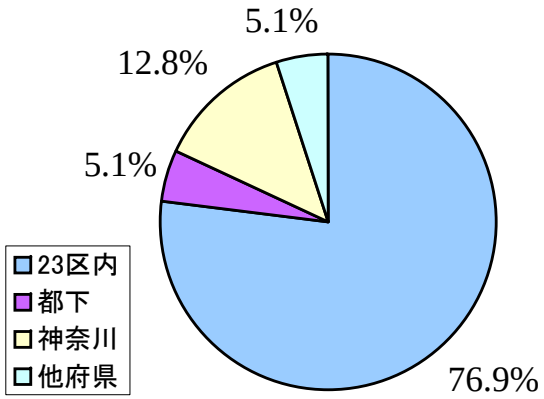
Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

資産の内訳　－期末保有物件、販売物件統計－

保有物件の状況

➢ **取り扱い物件エリアは東京23区が中心**

2011年11月期末における、棚卸資産の総数は39件、そのうち30件（約76.9%）が東京23区内。



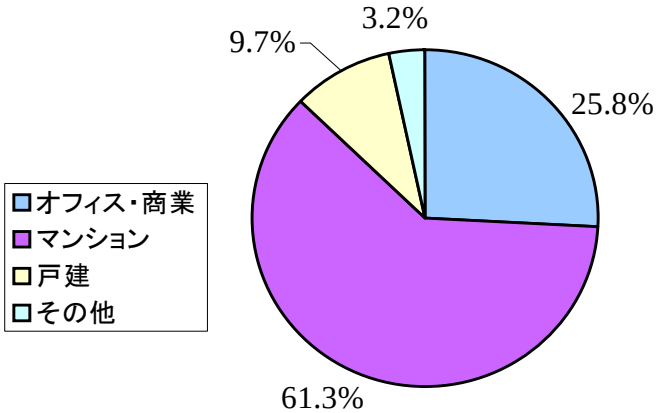
物件タイプ	件数	比率
23区内	30件	76.9%
都下	2件	5.1%
神奈川	5件	12.8%
他府県	2件	5.1%
計	39件	100.0%

販売物件の状況

➢ **マンションを中心に販売が進捗**

2011年11月期における販売は、Restyling案件も含めマンションや戸建などの住宅関連不動産を中心に販売が進捗。

※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	8件	25.8%
マンション	19件	61.3%
戸建	3件	9.7%
その他	1件	3.2%
計	31件	100.0%

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

＜資料編＞
Ⅱ．不動産市況の状況

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産流動化市場規模（23区） ～23区のポテンシャリティは引き続き高い～

23区オフィスビルストック

・ストック面積※1　2,710万坪
・ストック棟数※2　54,200棟以上

※1 シービーリチャートエリス㈱、不動産統計集より当社推計値
※2 一棟当たり平均500坪とした場合の換算棟数（ストック面積÷500）

23区賃貸マンションストック

・ストック面積※3　1,335万坪以上
・ストック棟数※4　26,700棟以上

※3 一棟当たり平均500坪とした場合の換算坪数（ストック棟数×500）
※4 東京都「平成22年度版住宅着工統計」より当社推計値

不動産流動化事業のマーケットサイズ

・ストック面積: 4,045万坪以上
・ストック棟数: 80,900棟以上

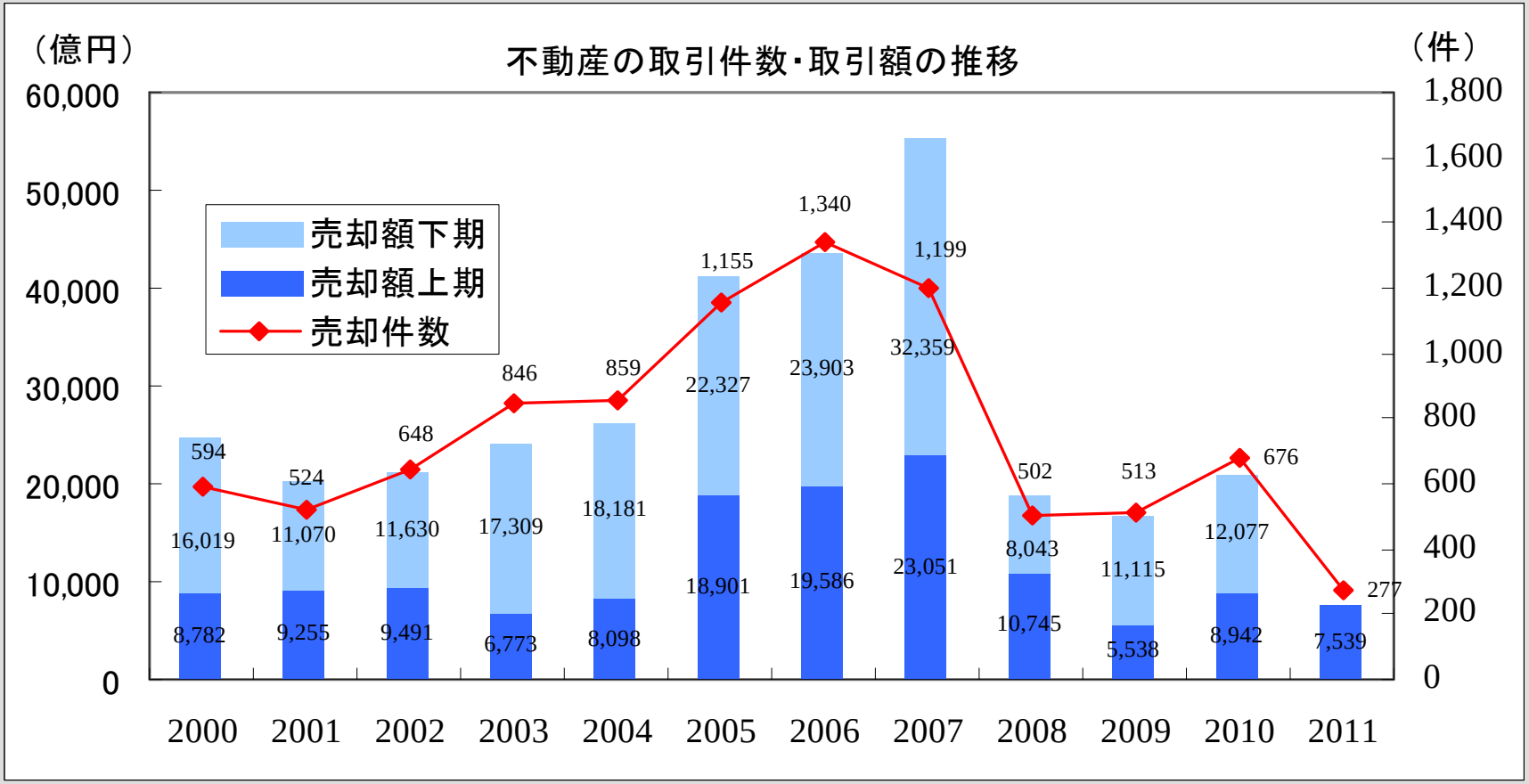
※引き続き、東京都23区の流動化市場は、オフィスにおいても、マンションにおいても、圧倒的な市場規模を持つ。

（参考）オフィス5区 今後の空室率見込
・2010年12月　空室率8.91%。
・2011年～2013年の3年間の新規供給貸室面積は55.4万坪。そのうち、37.4万坪は建替えによる供給なので純増は18.0万坪
⇒新規供給の純増全てが空室となった場合、3年後の空室率　11.2%

出所：三鬼商事㈱

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

上場企業等の不動産の取引 ～東日本大震災を受け前年同期比減少も、7月以降は回復傾向～

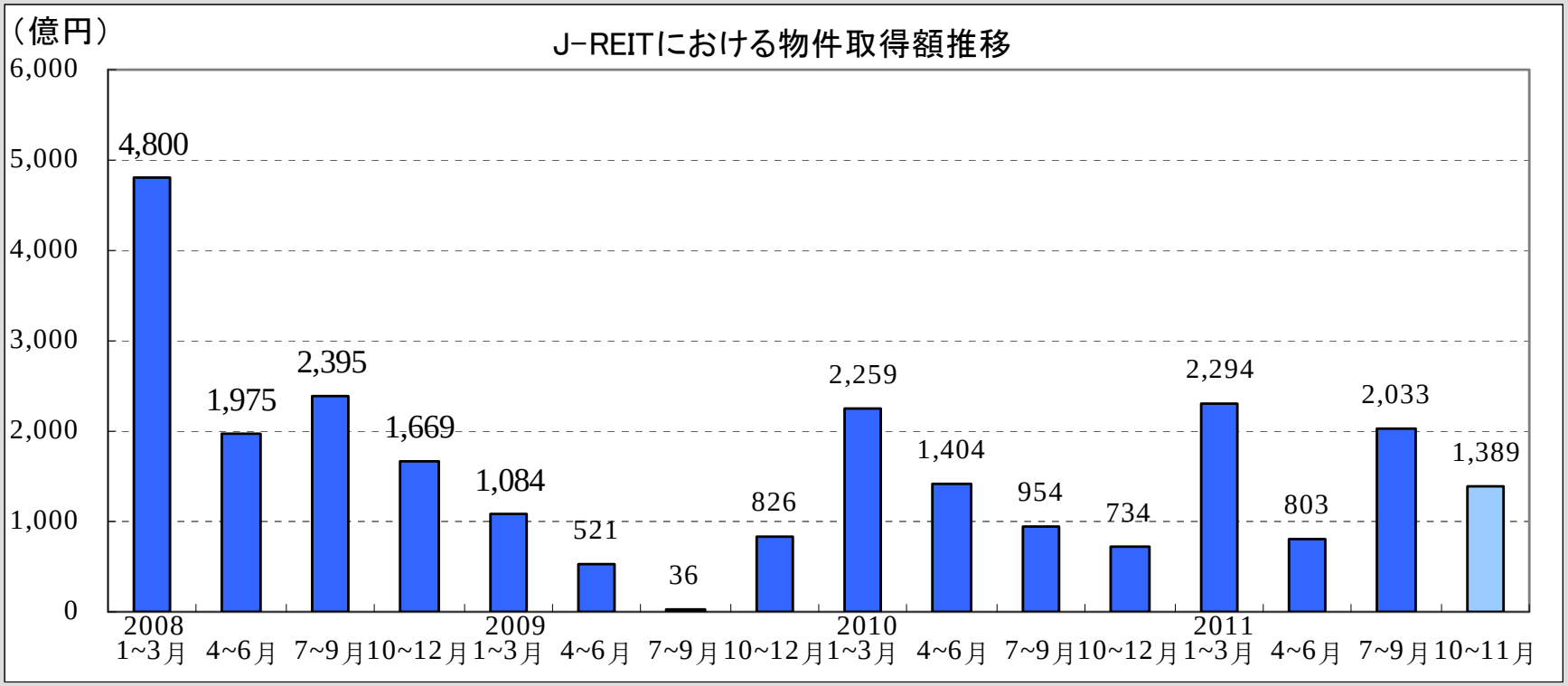


出所：都市未来総合研究所

2011年度上期の不動産取引件数は277件、取引額は7,539億円となった。
東日本大震災を受けて前年同期比減少したが、2011年7月～9月は前年同期比で増加に転じている。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

J-REITの物件取得額　～市況は改善傾向、物件取得額も増加～

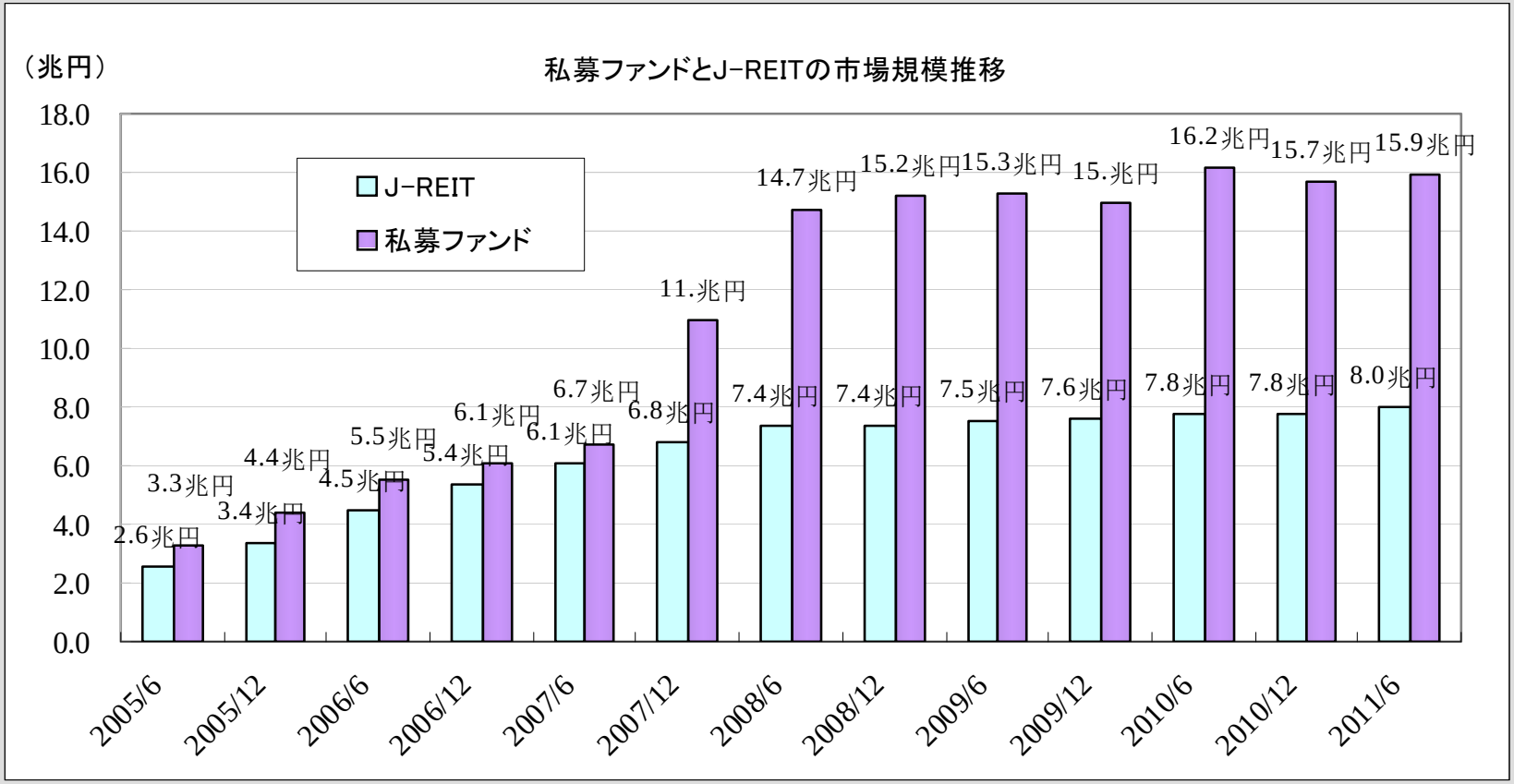


出所：ARES

J-REITの資金調達環境の更なる改善や、信用力の高いREITが増加したことなどを背景にJ-REITの物件取得額は増加傾向にあり、2011年1月～11月までの合計は6,519億円と、前年の合計5,351億円を既に上回って推移している。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

不動産ファンド市場規模　～2010年12月はJ-REIT減少、グローバルファンド増加～

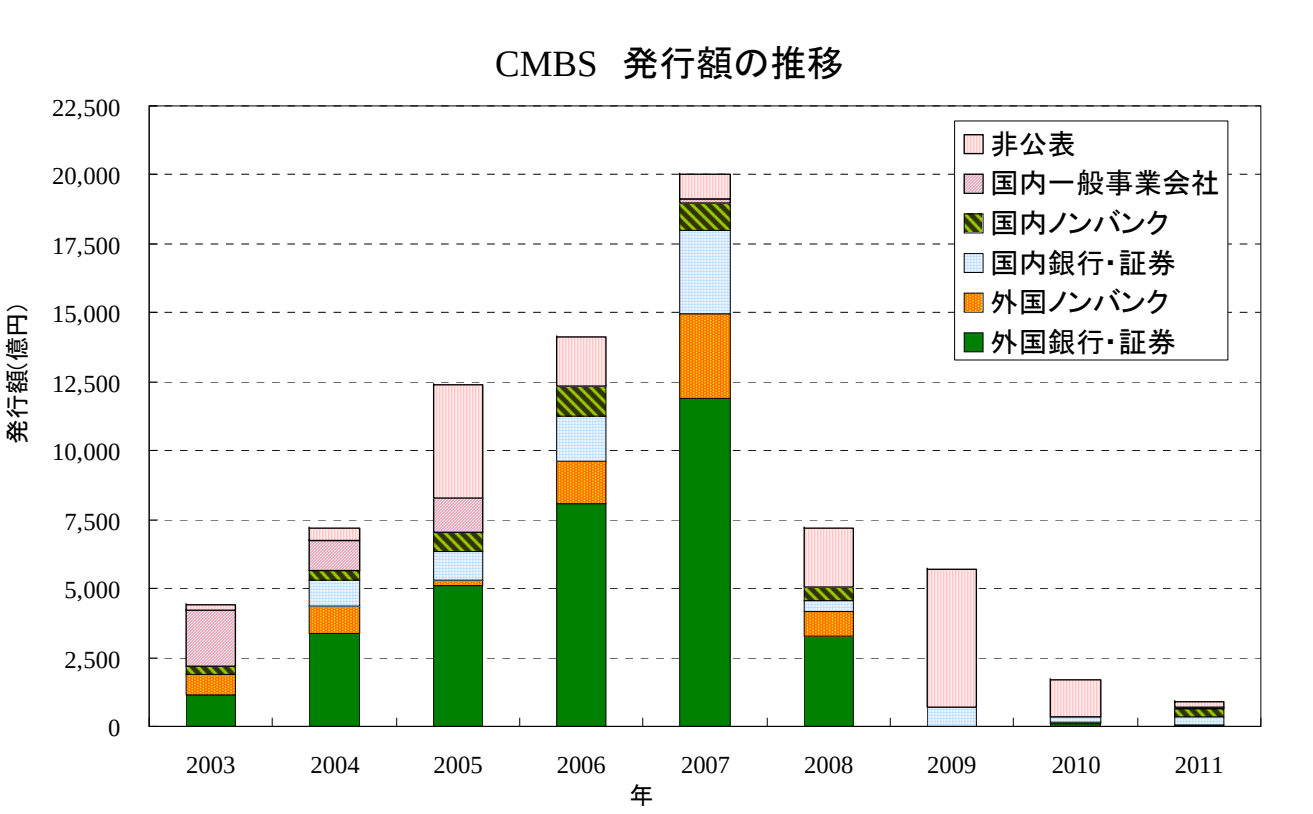


出所：住信基礎研究所

上記グラフ記載の不動産私募ファンド15.9兆円とJ-REIT8.0兆円に加えて、グローバルファンドの国内不動産運用資産額1.7兆円も合計すると、2011年6月の市場規模は25.6兆円となった。J-REITでは資産規模を減らす動きもあったものの、資金調達環境の改善等を背景に資産規模を拡大する動きが上回ったことにより微増となった。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

CMBS新規発行額　～外資系レンダー撤退以降、依然として低水準～

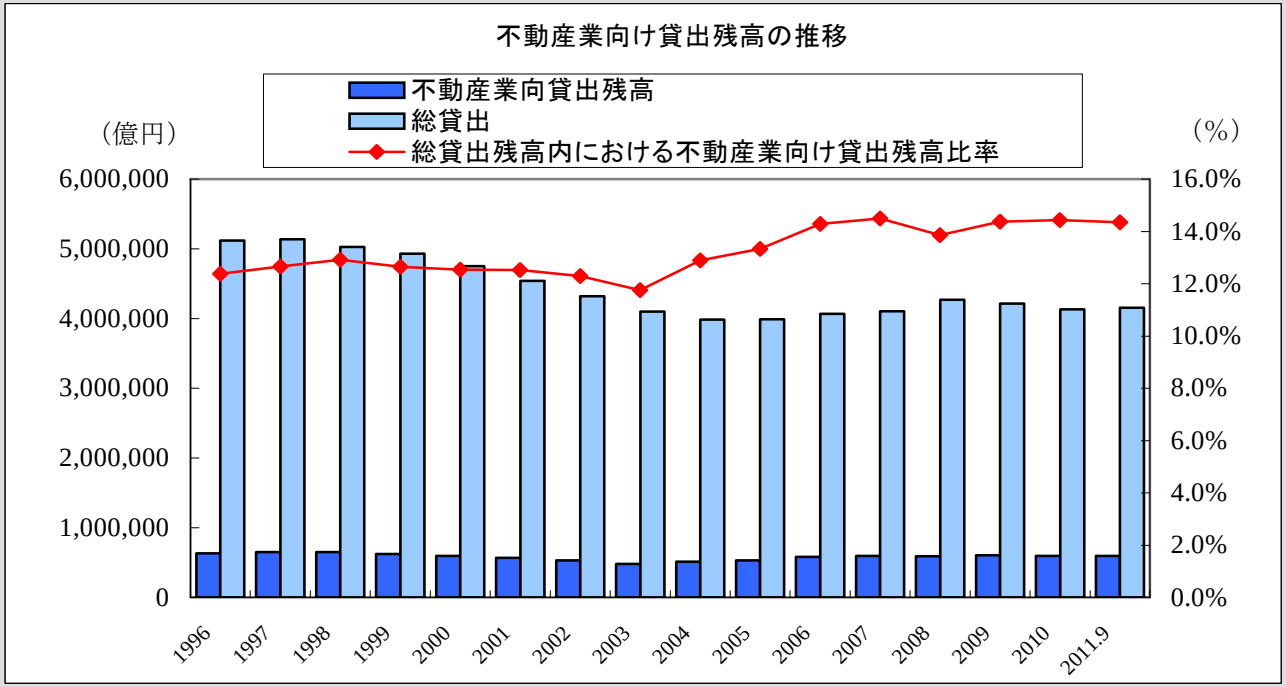


出所：大和総研

2007年度に最高の約1兆9,000億円まで上った発行額は、外資系ノンリコースレンダーの撤退等を主要因として2008年度には約7,500億円まで激減。既存案件のローンデフォルト及び格下げの継続による投資家の忌避や、不動産向けノンリコースローンを売却するインセンティブが金融機関で低下していること等によりCMBS発行の減少傾向は続き、2011年は約1,000億円を下回り低水準で推移した。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

国内銀行の不動産業向け貸出残高　～横ばいに推移～



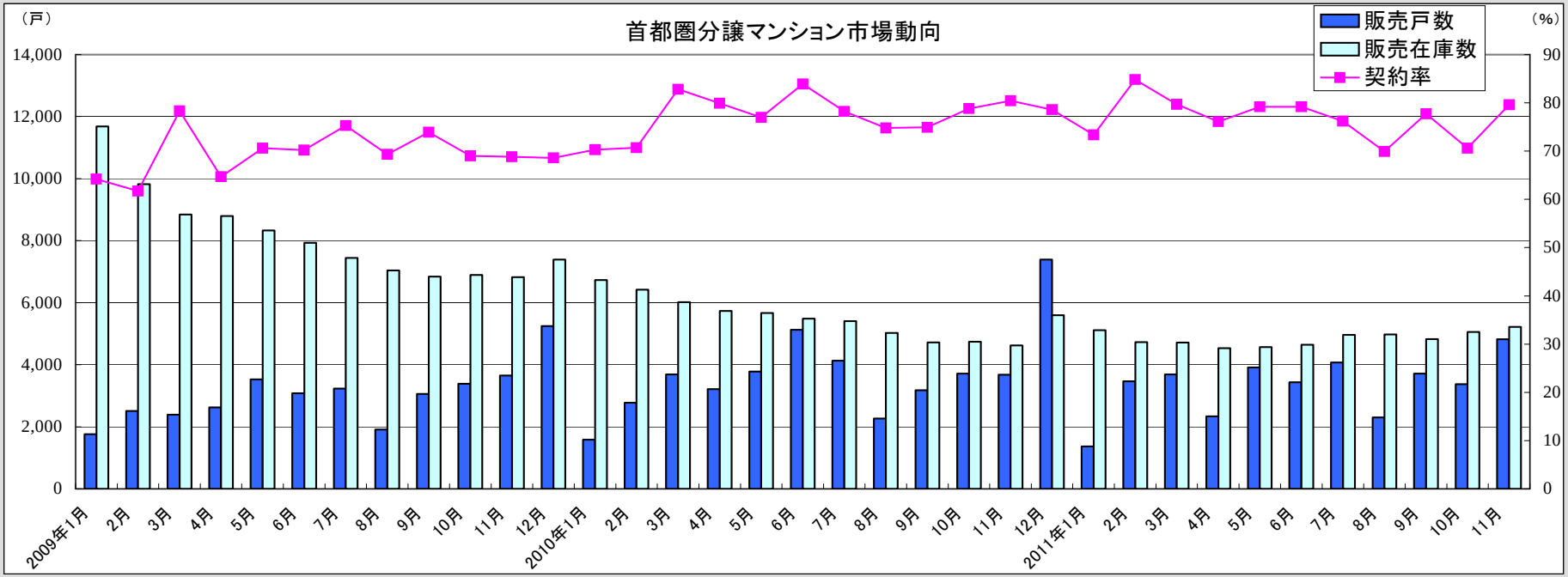
年度	総貸付	不動産業向	不動産業向け貸出残高比率
1997	514兆円	65兆円	12.7%
2003	410兆円	48兆円	11.8%
2009	421兆円	61兆円	14.4%
2010	413兆円	60兆円	14.4%
2011. 9	416兆円	60兆円	14.4%

出所：日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

国内銀行の不動産業向け貸出残高は、1997年の65兆円をピークに、2003年には48兆円まで減少し、以降2007年の60兆円まで回復傾向が続いた。
2007年以降は概ね横ばいに推移し、2011年9月の残高は60兆円。一般企業向け資金需要が低迷する中、総貸出残高416兆円にしめる比率は14.4%と高水準にある。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

新築分譲マンション市場①　～契約率は堅調に推移～



首都圏マンション供給戸数

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011(予測)
首都圏合計	89,256	88,516	83,183	85,429	84,148	74,463	61,021	43,733	36,376	44,535	45,100
前年比	-6.7	-0.8	-6.0	2.7	-1.5	-11.5	-18.1	-28.3	-16.8	22.4	1.3

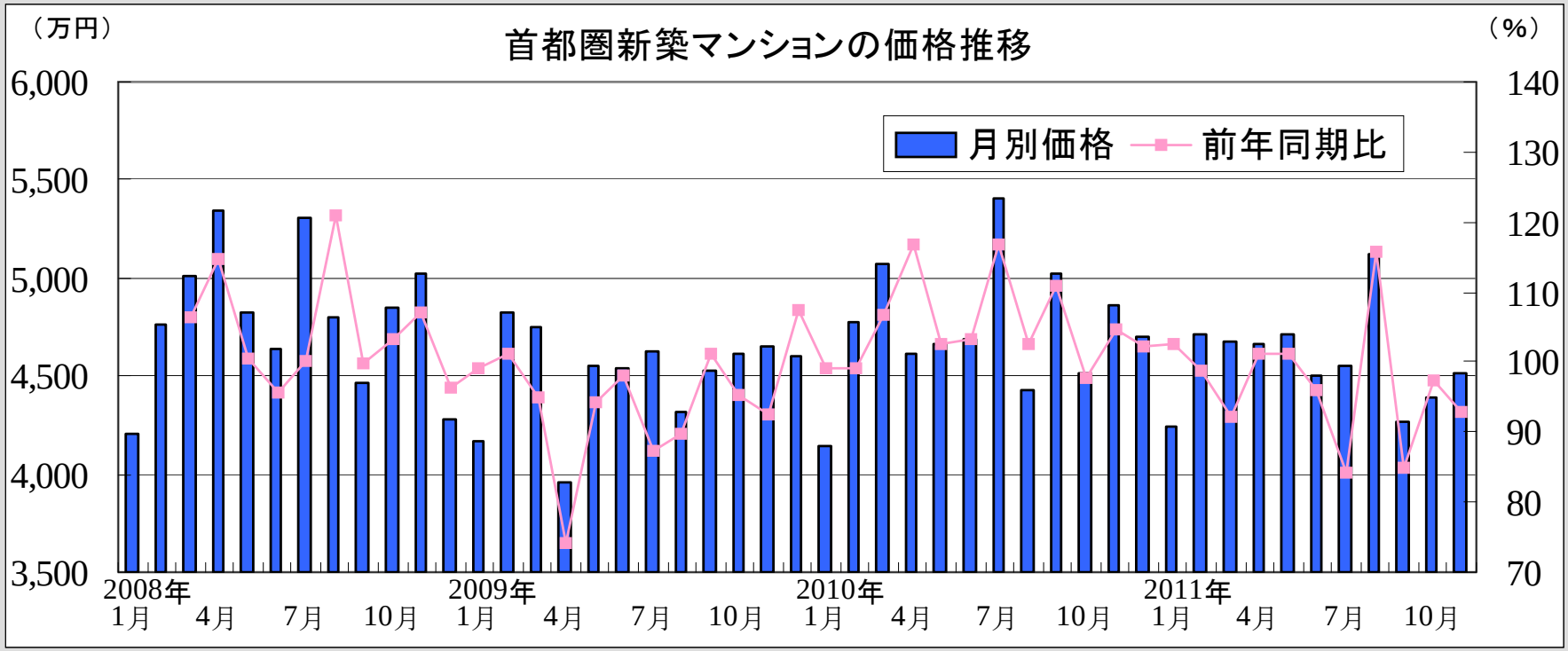
2011年11月末予想
出所：不動産経済研究所

契約率は、2010年から好不調の目安とされる70%をほぼ上回り、堅調に推移している。

2011年の首都圏マンション供給戸数予測（2011年11月時点）は、2010年を上回り、45,100戸の見通し。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

新築分譲マンション市場② ～価格は底打ちを確認も、2011年は前年比横ばいで推移～

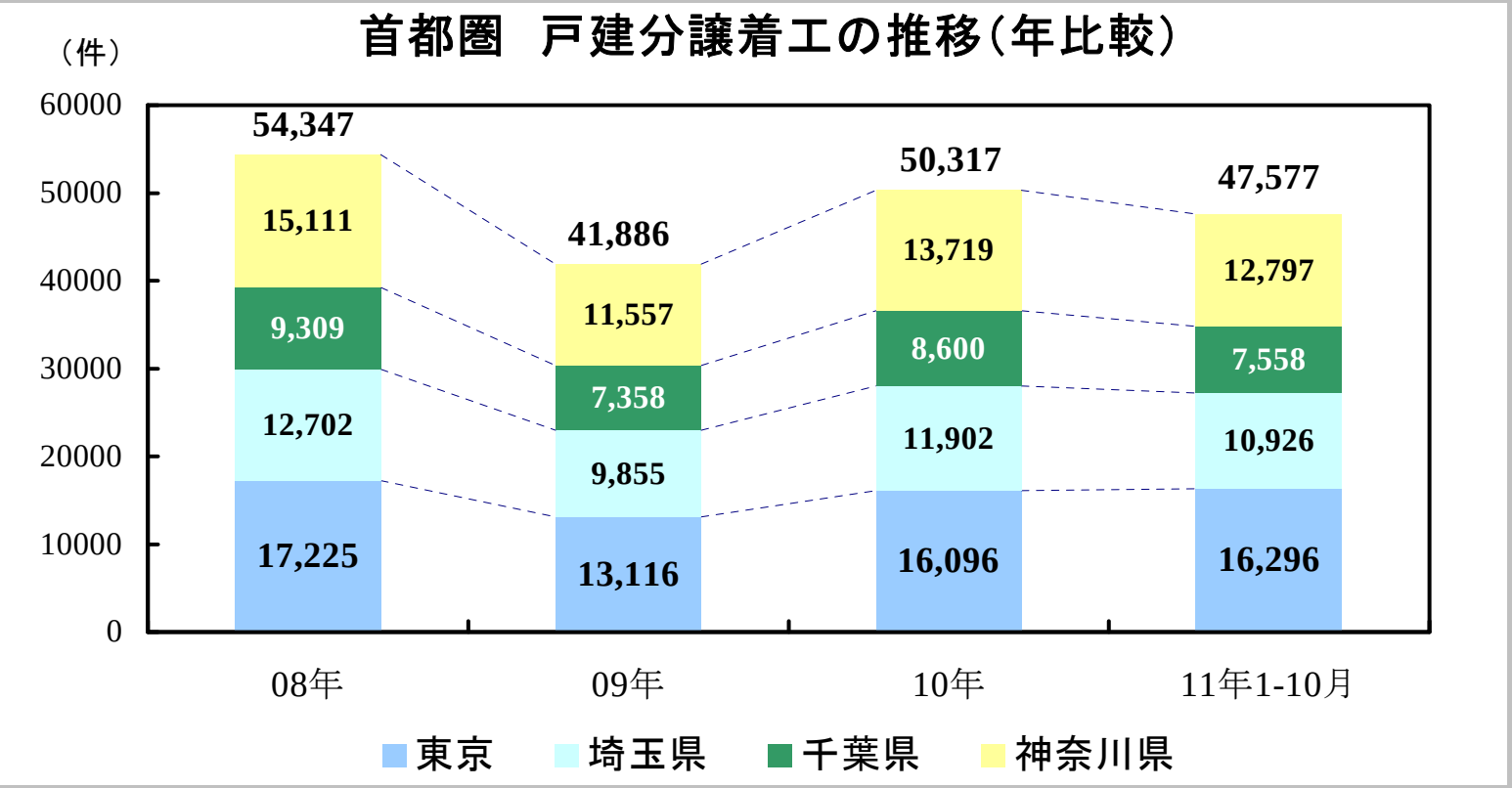


出所：不動産経済研究所

首都圏新築マンションの価格は2009年に底打ちし2010年は回復基調で推移していたが、2011年1月～11月までの価格は前年同期比減少しており、直近の2011年11月は4,519万円／戸となった。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

新築戸建市場　～2011年度の着工数は昨年以上～



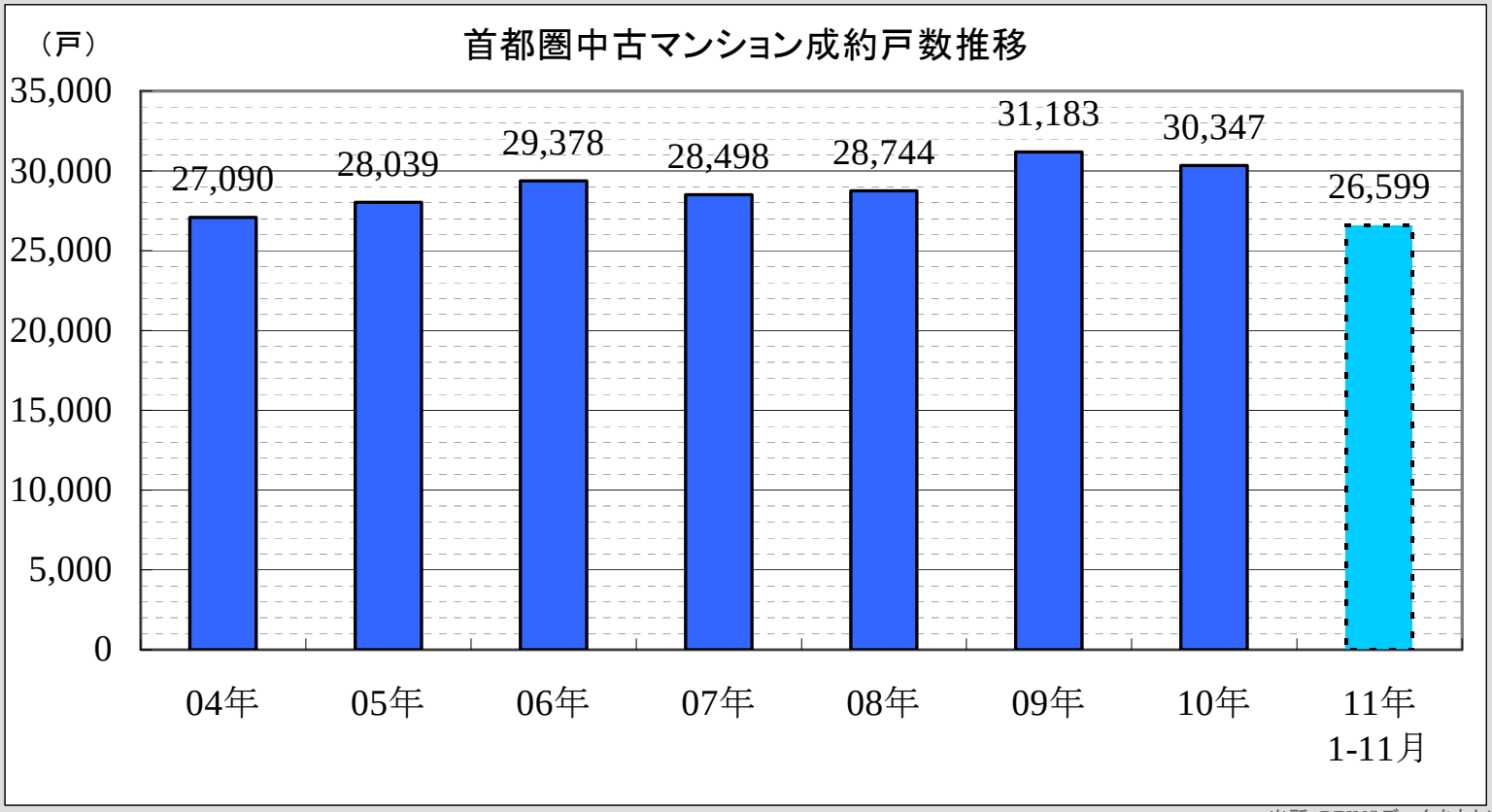
出所：国土交通省

首都圏の戸建分譲着工数は、2011年度通期においては震災等の影響による大きな落ち込みはない。

首都圏の2011年度の月間戸数は、約4700戸であるので、2011年度合計は、約55,000件を超える見通しである。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

中古マンション市場① ～2011年は前年比減少～

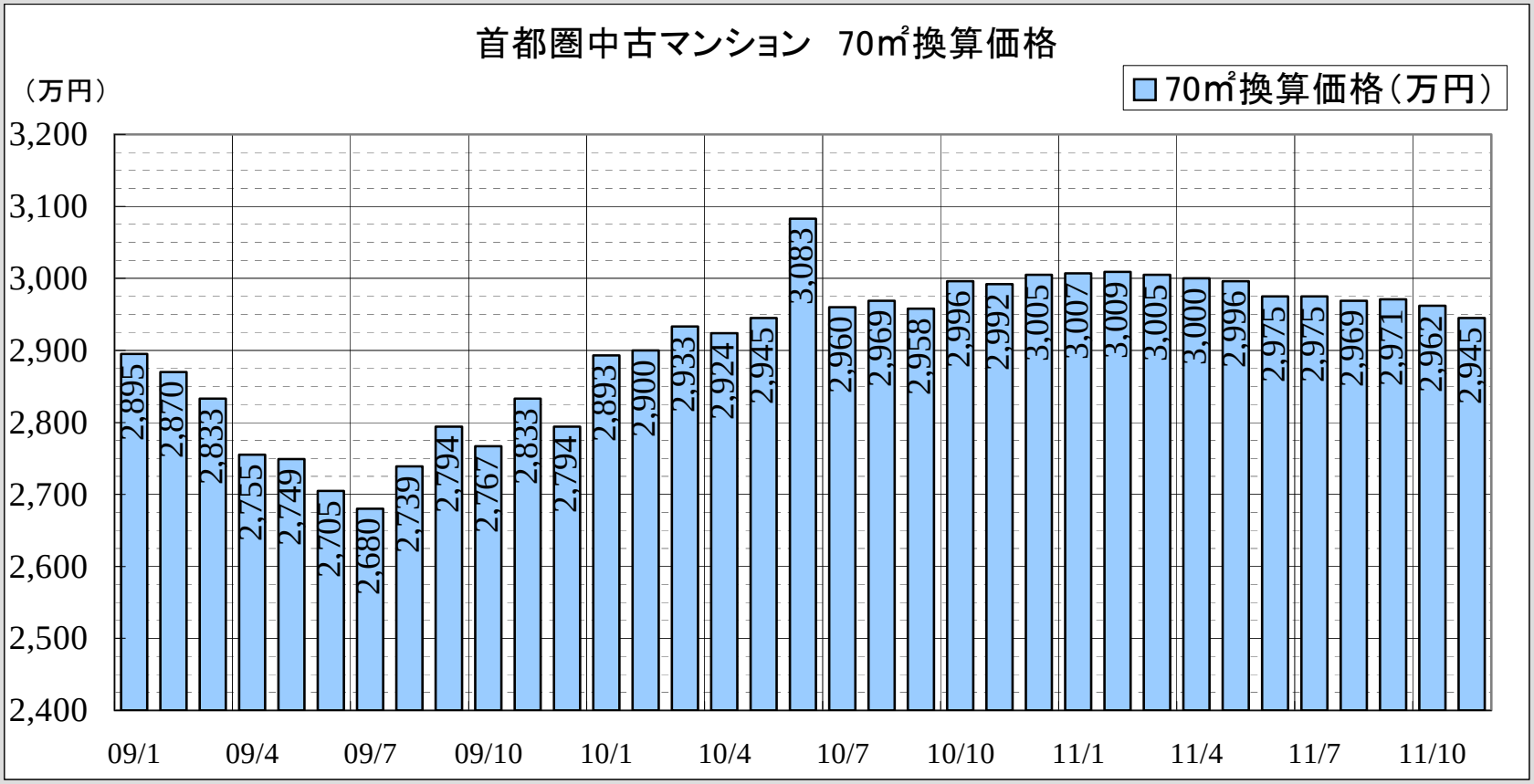


出所：REINSデータをもとに当社作成

流通促進に向けた法制度の整備が進んだことや、新築に比較し安価であること等が見直され、消費者の中古マンションの購入意欲が高まりを見せ、2009年～2010年は2年連続で3万戸を超えて推移。
2011年は東日本大震災があった3月以降、前年同月比をほぼ下回って推移しており、直近の11月までの合計は26,599戸となっている。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

中古マンション市場②　～価格は2011年3月以降ゆるやかな下落傾向に～

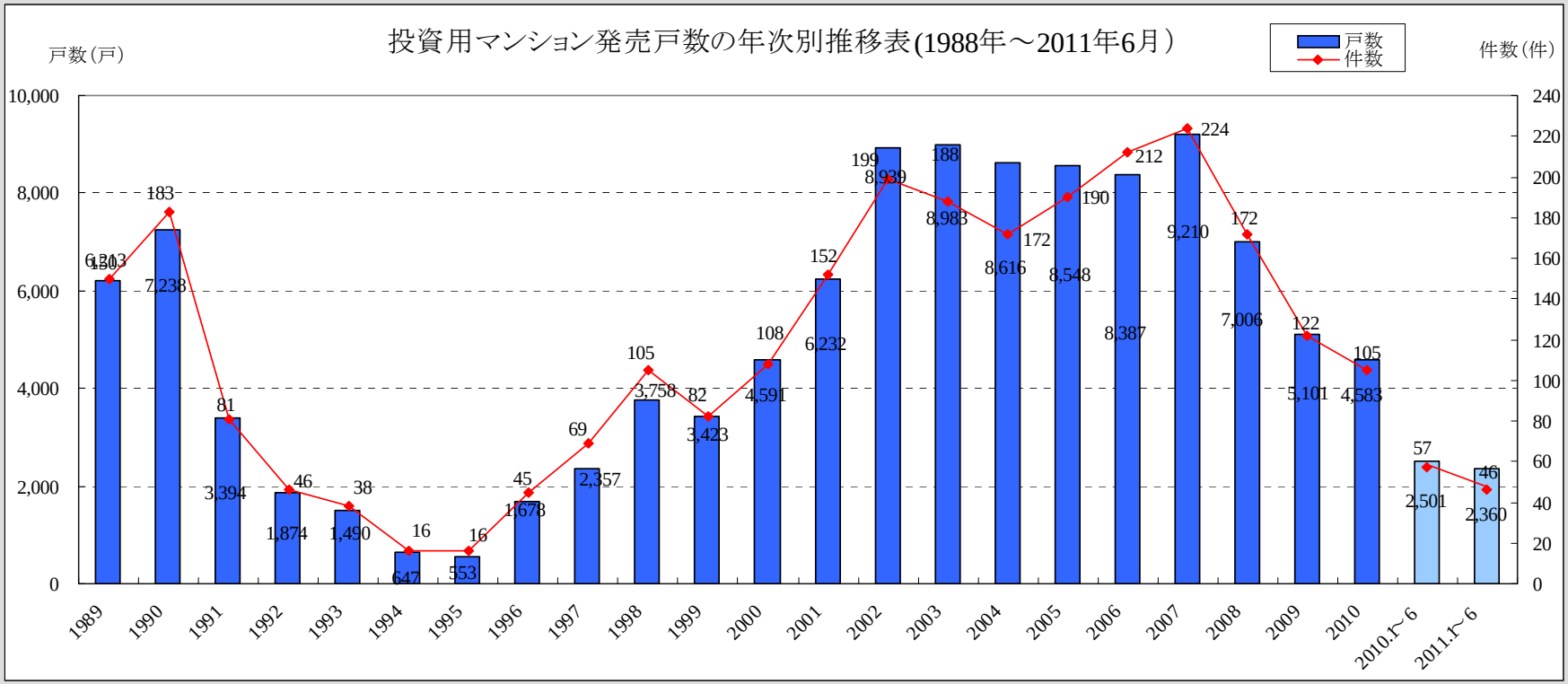


出所：東京カンテイ

首都圏における中古マンション価格は、2009年半ばに底打ちし、その後は2011年2月までは上昇傾向にあったが、2011年後半以降はゆるやかな下落傾向にある。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

投資用マンションの供給動向　～11年上期の供給は前年比微減～



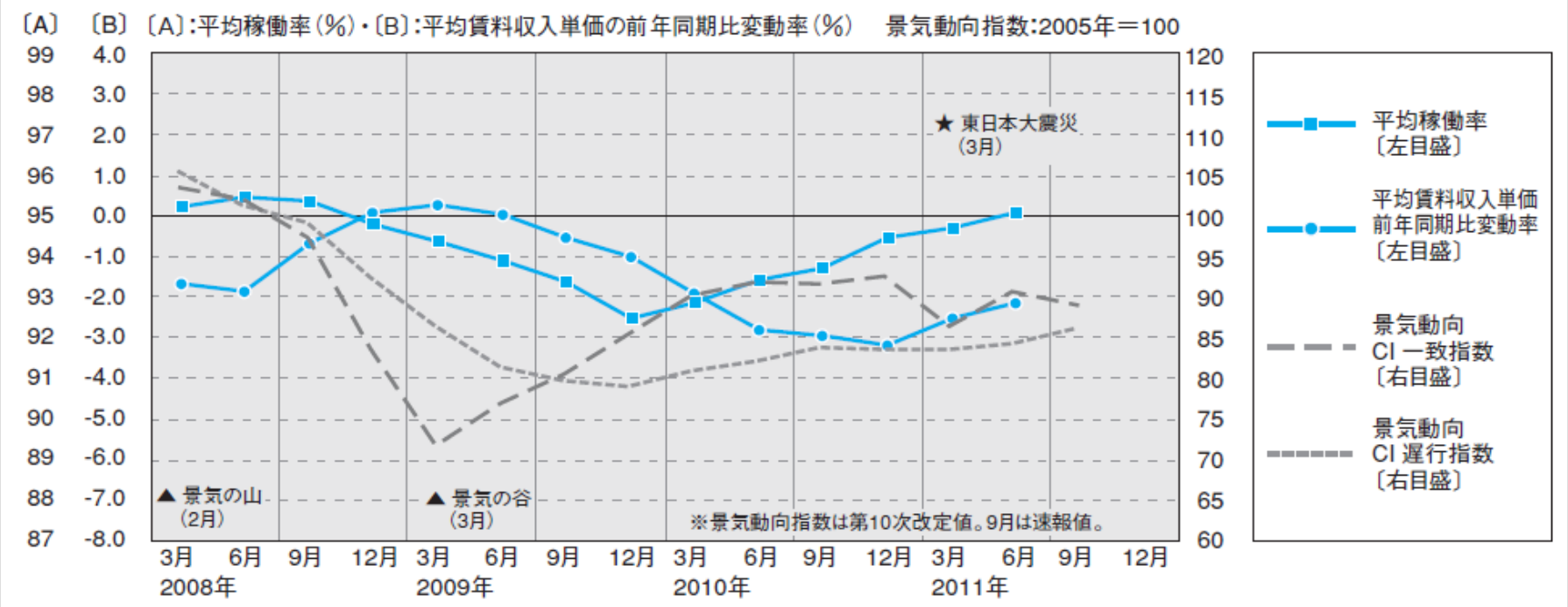
出所：不動産経済研究所

首都圏における投資用マンションは、超低金利と都心回帰に加え、賃料収入期待のファンドの購入を背景に、2003年まで順調に供給戸数を増やし続けてきたが、2004年以降は一服、2007年に一旦上昇したものの、2009年にかけて大幅下落に転じた。
直近の2011年上期は前年同期比より微減しており、件数は46件、戸数は2,360戸となった。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

賃貸マンション市場（J-REIT）～J-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率は上昇が続く～

■東京23区におけるJ-REIT保有賃貸マンションの平均稼働率・平均賃料収入単価の推移

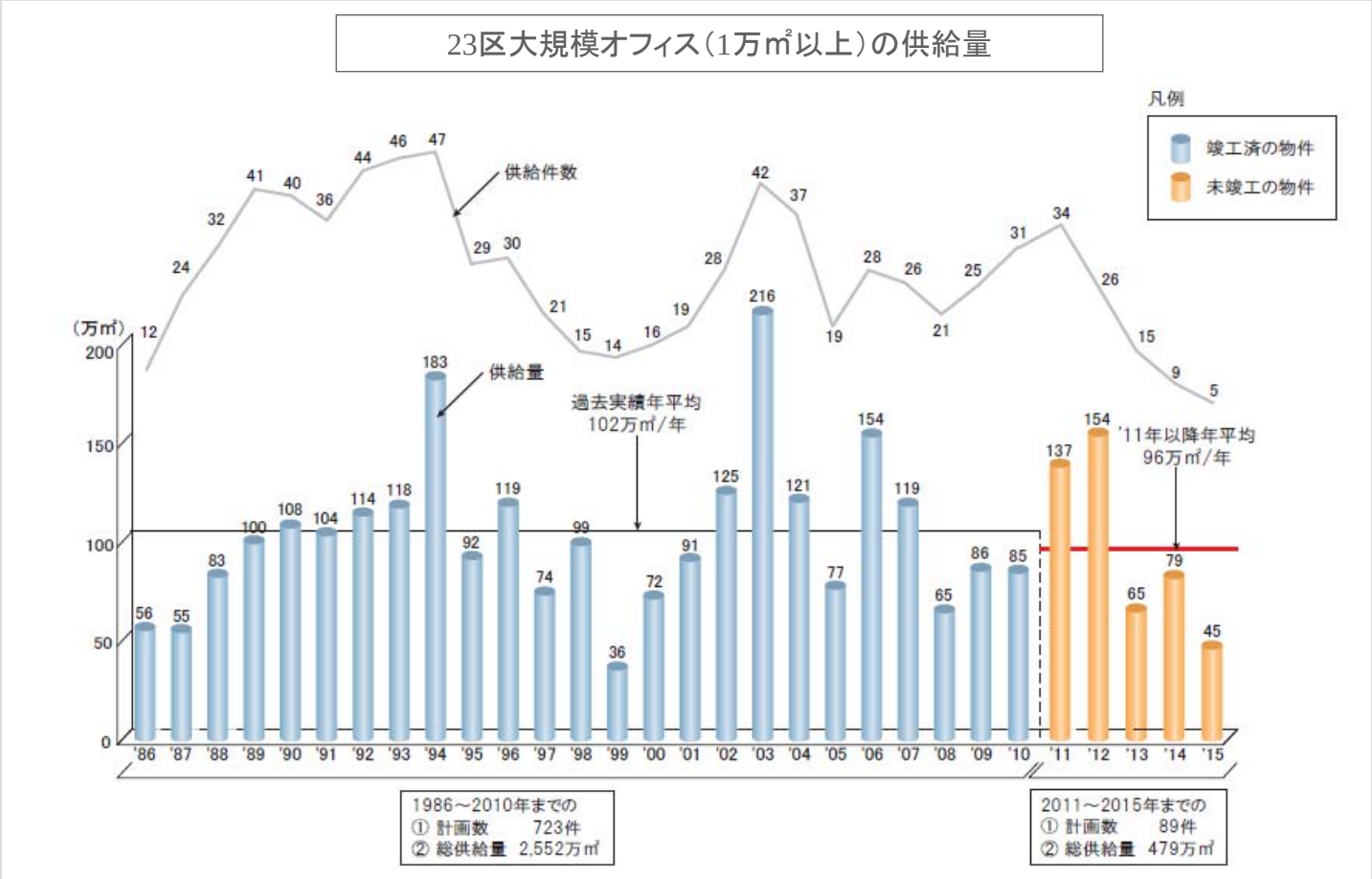


出所：みずほ信託銀行　不動産マーケットレポート

J-REITが保有する東京23区の賃貸マンションの稼働率は、2010年3月期から上昇に転じ、2011年6月期における平均稼働率は、3年振りに95%台となった。
一方、賃料・管理費等の実収入ベースでみた賃料収入単価は、2009年9月期から2年間にわたって下落が続いているが、稼働率の上昇に伴い2011年3月期以降は下落率が縮小している。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

オフィス供給量見込　～23区の大規模オフィス供給、震災の影響は受けず～

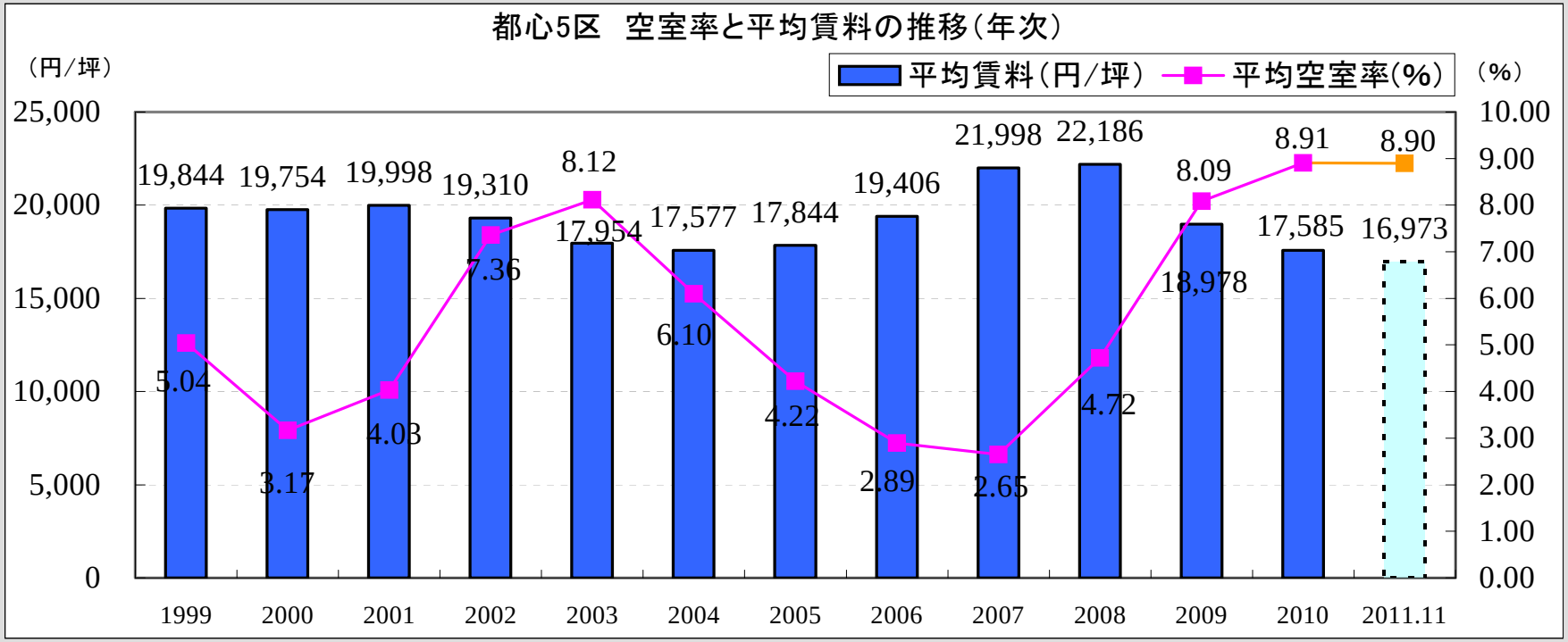


出所：森ビル

東京23区1万㎡以上の大規模オフィスの2010年の供給量は、85万㎡となった。なお、2011年は137万㎡、2012年は154万㎡と予想されており、1986年以降の過去平均である102万㎡を上回る見通し。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

オフィスビル賃貸市場　～空室率は高止まり、賃料水準は低下が続く～



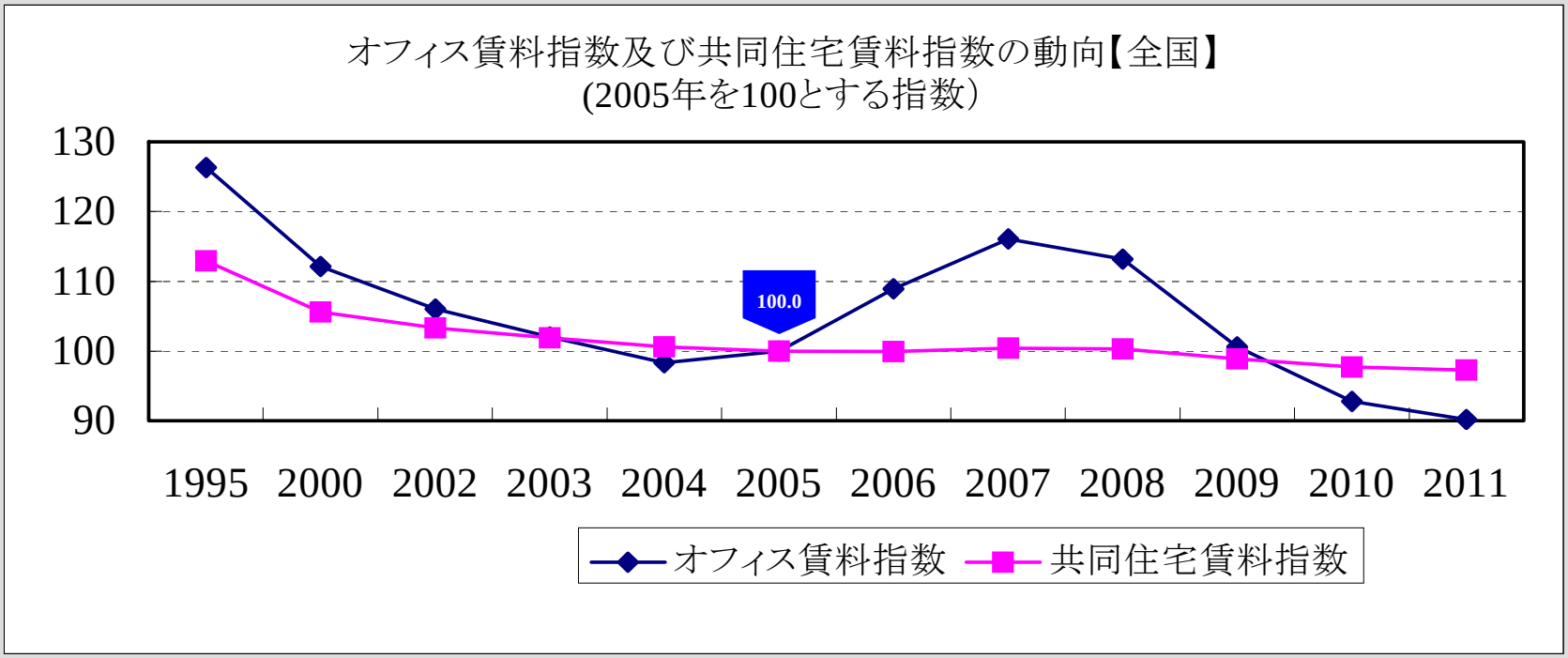
出所：三鬼商事「東京（都心5区）の最新オフィスビル市況」をもとに当社作成

2011年5月の都心5区における空室率は8.90%となった。未だ2000年以降一度目のピークであった2003年の8.12%を超えて推移しているものの、2010年の空室率8.91%からは微減した。

2011年11月の都心5区における平均募集賃料は16,973円となり、2009年以降下落傾向が続いている。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

全国賃料統計　～オフィス、住宅ともに大幅な下落～



出所：(財)日本不動産研究所

2011年9月の全国賃料統計では、オフィス賃料指数は90.2となり前年比変動率は-2.8%、共同住宅賃料指数は97.3となり、前年比変動率は-0.4%となり、どちらも下落が続いている。ただし、賃料指数が過去最低を更新し、割安感が出てきたことなどから、三大都市を中心に下落幅は縮小している。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

今後ともよろしくお願いいたします。

TOSEI

TOSEI CORPORATION

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。

Copyright © 2012 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.