

2023年11月期第2四半期 決算説明資料

トーセイ株式会社

東京証券取引所 プライム市場 証券コード: 8923

シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

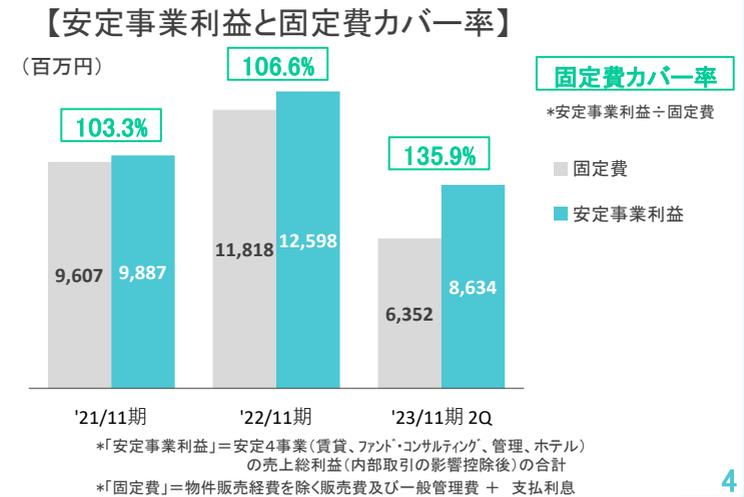
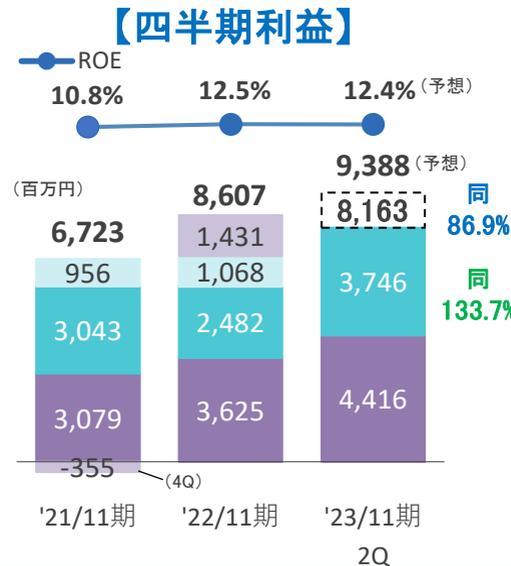
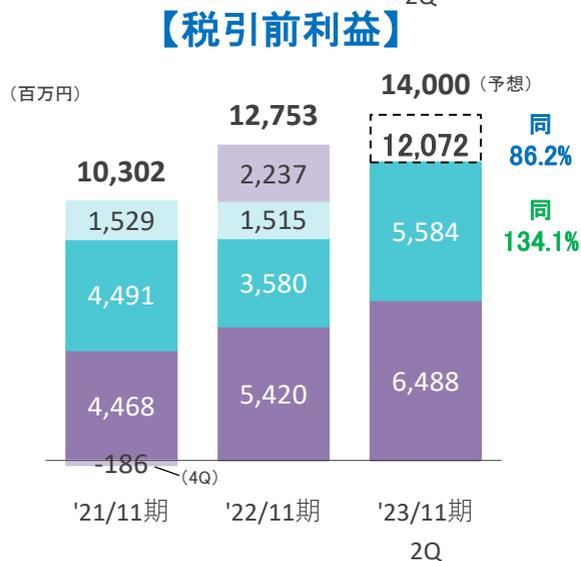
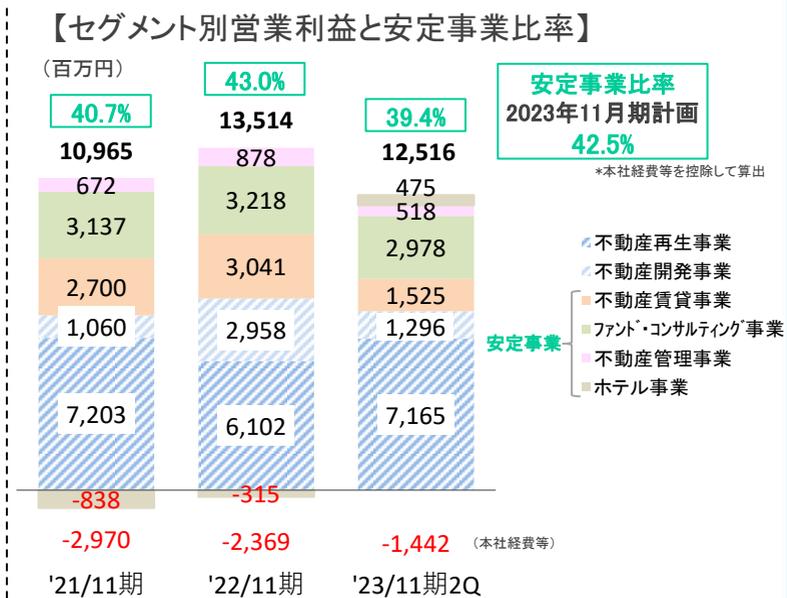
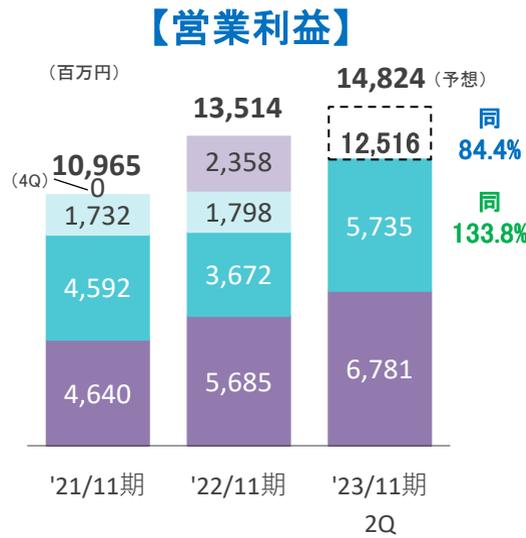
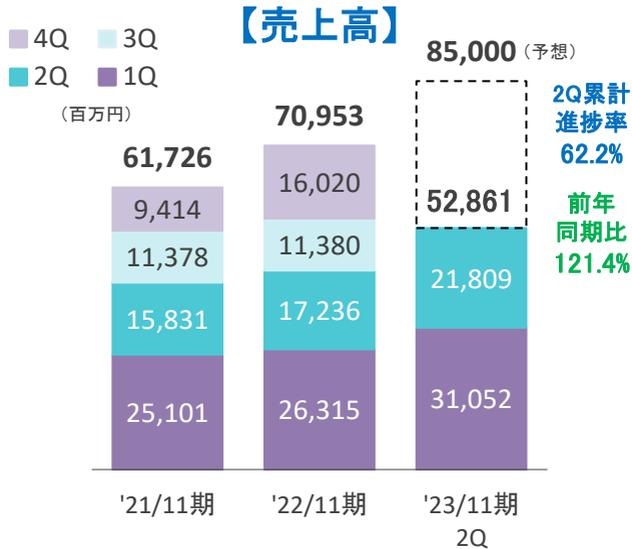
2023年7月5日

I. 2023年11月期上半期の決算概要	…P3	II. 2023年11月期下半期の事業展開	…P22
2023年11月期第2四半期 業績ハイライト	…P4	2023年11月期 事業環境認識	
2023年11月期第2四半期 業績概要	…P5	上半期業績動向と下半期の経営戦略	…P23
各セグメントの業績		不動産マーケット	…P24
不動産再生事業	…P6	2023年11月期の通期業績予想及び進捗状況（セグメント）	…P25
不動産開発事業	…P7	2023年11月期下半期の事業戦略	
仕入進捗	…P8	不動産再生事業	…P26
不動産賃貸事業	…P9	不動産開発事業	…P27,28
不動産ファンド・コンサルティング事業	…P10	仕入進捗、M&Aを活用した事業・物件仕入拡大	…P29
不動産管理事業	…P11	不動産ファンド・コンサルティング事業	…P30
ホテル事業	…P12	＜トピックス＞不動産ファンド・コンサルティング事業の強み	…P31
バランスシート要旨		ホテル事業	…P32
資産の部	…P13	＜トピックス＞デジタル技術活用、DX推進	…P33,34
負債・資本の部	…P14	株主還元	…P35
棚卸資産の状況	…P15,16	株価認識	…P36
固定資産の状況	…P17	＜トピックス＞トーセイグループの潜在的株主価値	…P37
金融機関借入の状況	…P18	III. 資料編 トーセイグループの概要	…P38
セグメント別P/L概要	…P19,20	IV. トーセイグループのESG	…P51
キャッシュ・フロー計算書	…P21		

I. 2023年11月期上半期の決算概要

2023年11月期第2四半期 業績ハイライト

- ◆ 2Q累計 売上高528億円(前年同期比+21.4%)、税引前利益120億円(同+34.1%)、四半期利益81億円(同+33.7%)
- ◆ 税引前利益の対通期予想進捗率は86.2%、四半期利益の同進捗率は86.9%
- ◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業における受託資産残高(AUM)は、通期目標の2.3兆円を半期前倒しで達成



2023年11月期第2四半期 業績概要

(百万円)

	'22/11期 2Q累計		'23/11期 2Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	43,552	100.0%	52,861	100.0%	9,309	21.4%
売上原価	28,835	66.2%	33,930	64.2%	5,095	17.7%
売上総利益	14,717	33.8%	18,930	35.8%	4,213	28.6%
販売費および一般管理費	5,679	13.0%	6,565	12.4%	885	15.6%
(うち 物件販売経費)	766	1.8%	846	1.6%	79	10.4%
(うち 物件販売経費を除く費用)	4,912	11.3%	5,718	10.8%	806	16.4%
その他の収益	325	0.7%	166	0.3%	-158	-48.7%
その他の費用	5	0.0%	16	0.0%	11	208.8%
営業利益	9,357	21.5%	12,516	23.7%	3,158	33.8%
金融収益	188	0.4%	190	0.4%	1	1.0%
金融費用	545	1.3%	633	1.2%	88	16.1%
税引前利益	9,000	20.7%	12,072	22.8%	3,072	34.1%
法人所得税	2,893	-	3,909	-	1,016	-
当期利益	6,107	14.0%	8,163	15.4%	2,055	33.7%
(うち 親会社の所有者)	6,107	-	8,164	-	2,056	-
(うち 非支配持分)	-	-	-1	-	-1	-
当期包括利益	6,222	14.3%	8,045	15.2%	1,822	29.3%
EPS(円)	128.56		172.35		43.79	34.1%

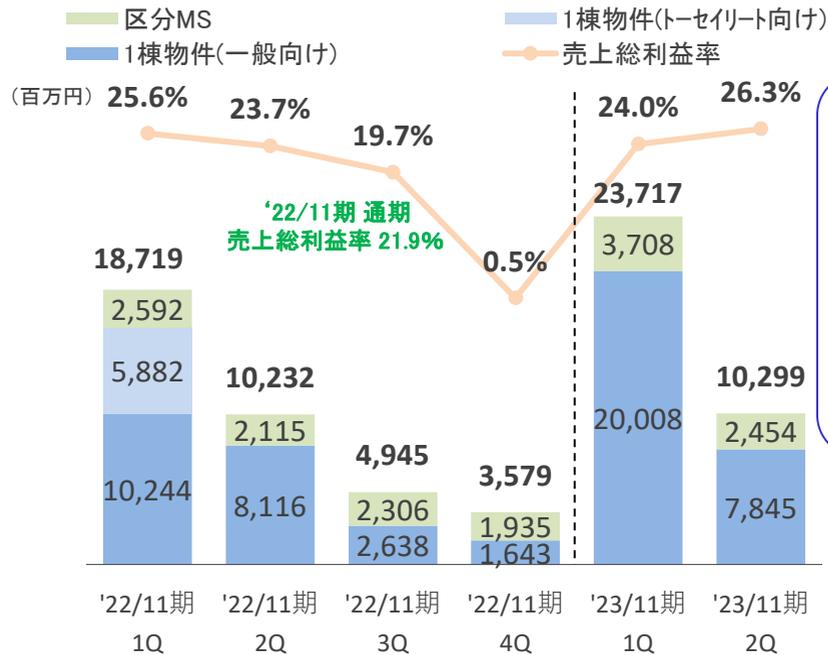
不動産再生事業 -2023年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
64.4%

- ◆ 2Q累計 売上高 340億円(前年同期比+17.5%)、営業利益71億円(同+18.1%)
- ◆ 営業利益の対通期予想進捗率は83.3%に到達
- ◆ 2Q累計で1棟物件 26件を売却(前年同期比▲2件)、区分マンション64戸を売却(同▲10戸)

売上高・売上総利益率



売上総利益率 内訳

*低価法適用による評価損及び戻入を除く

'22/11期 通期

区分MS: 13.3%

1棟物件: 24.7%

'23/11期 2Q累計

区分MS: 17.3%

1棟物件: 25.1%

売却物件の一例



大田区 収益マンション



稲城市 収益マンション



豊島区 収益オフィス



世田谷区 空オフィス

(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	28,951	37,477	34,017	51,928
売上総利益	7,212	8,205	8,390	11,248
営業利益	6,067	6,102	7,165	8,597
引渡(区分MS)	74戸	127戸	64戸	136戸
引渡(1棟販売等)	28物件	38物件	26物件	55物件

*売上総利益には、以下の低価法適用による評価損および評価損の戻入が含まれています。【'22/11期 通期】+32百万円 【'23/11期 2Q累計】+341百万円

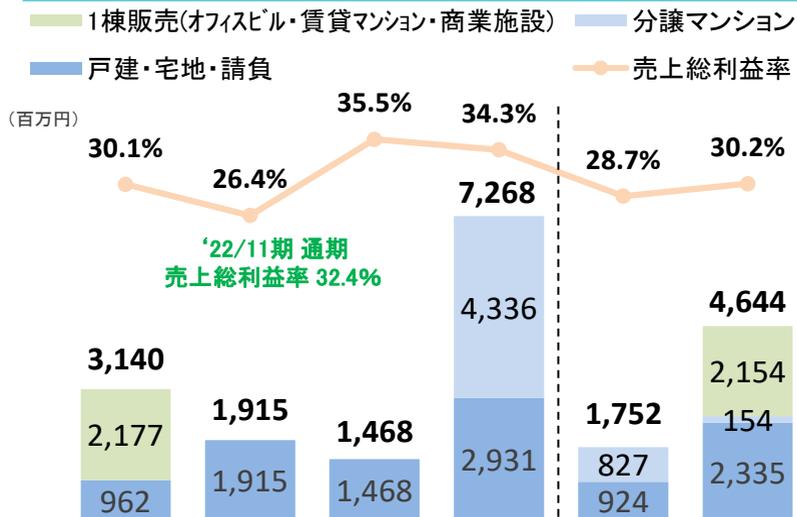
不動産開発事業 -2023年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
12.1%

- ◆ 2Q累計 売上高63億円(前年同期比+26.5%)、営業利益 12億円(同+62.6%)
- ◆ 賃貸マンション「THE PALMS町田」を売却
- ◆ 分譲戸建43戸を販売(前年同期比▲3戸)

売上高・売上総利益率



売上総利益率 内訳

*低価法適用による評価損及び戻入を除く

‘22/11期 通期
エンドユーザー向け: 27.8%
(分譲マンション、戸建等)

1棟販売: 31.2%

‘23/11期 2Q累計
エンドユーザー向け: 28.3%

1棟販売: 32.8%

'22/11期 1Q '22/11期 2Q '22/11期 3Q '22/11期 4Q '23/11期 1Q '23/11期 2Q

(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	5,056	13,792	6,396	9,944
売上総利益	1,452	4,463	1,906	3,108
営業利益	797	2,958	1,296	1,789
引渡(戸建等)	46戸	110戸	43戸	64戸
引渡(分譲MS)	-	93戸	21戸	21戸
引渡(1棟販売)	1棟	1棟	1棟	3棟

*売上総利益には、以下の低価法適用による評価損の戻入が含まれています。
【'22/11期 通期】+544百万円【'23/11期 2Q累計】-

売却物件の一例



THE PALMS町田
(賃貸マンション)



THEパームス戸田マスターグレイス
(分譲マンション、全戸引渡済み)



THEパームスコート氷川台
(分譲戸建)



Comodo CASA八王子みなみ野
(分譲戸建、ZEH仕様)

仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 引渡済分では、売上想定金額で493億円相当(1棟物件:70件、区分MS:51戸)を仕入
- ◆ 契約残(未引渡分)の127億円相当を含めると、620億円相当を仕入(対仕入計画進捗率75.7%)

*棚卸資産(売上想定)の詳細な状況は P15~P16をご覧ください

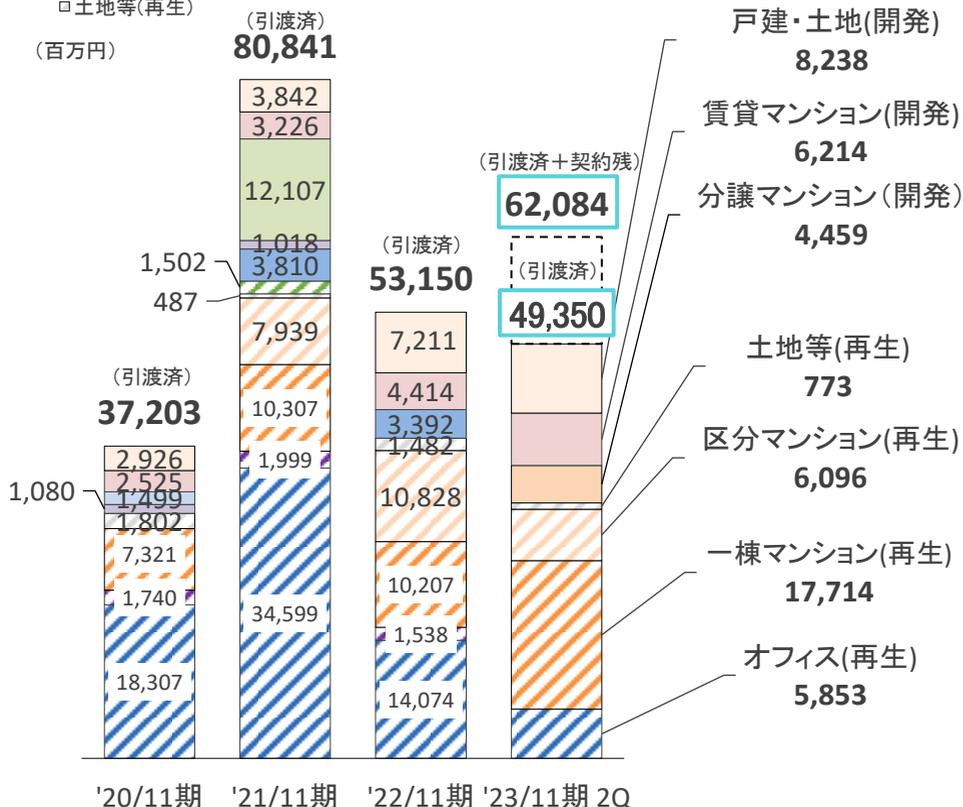
年間仕入額(売上想定金額)の推移

- オフィス(再生)
- オフィス(開発)
- 賃貸マンション(開発)
- 商業施設(再生)
- 商業施設(開発)
- 戸建・土地(開発)
- 一棟マンション(再生)
- ホテル(開発)
- 区分マンション(再生)
- 物流施設(開発)
- 物流施設(再生)
- 分譲マンション(開発)
- ホテル(再生)
- 土地等(再生)

引渡済+契約残
620億円

引渡済
493億円

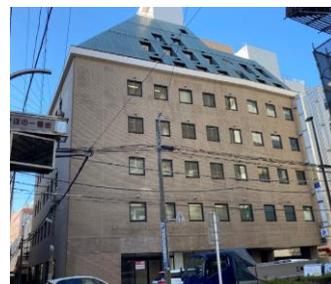
2023年11月期
仕入計画
820億円
(引渡済ベース)



仕入物件の一例



横浜市 空マンション



立川市 収益マンション
(不動産M&Aによる取得)



江東区 収益マンション
(不動産M&Aによる取得)

*「引渡済+契約残」=引渡済案件+仕入契約済の未引渡案件
*固定資産として取得した物件を含む

不動産賃貸事業 -2023年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
6.2%

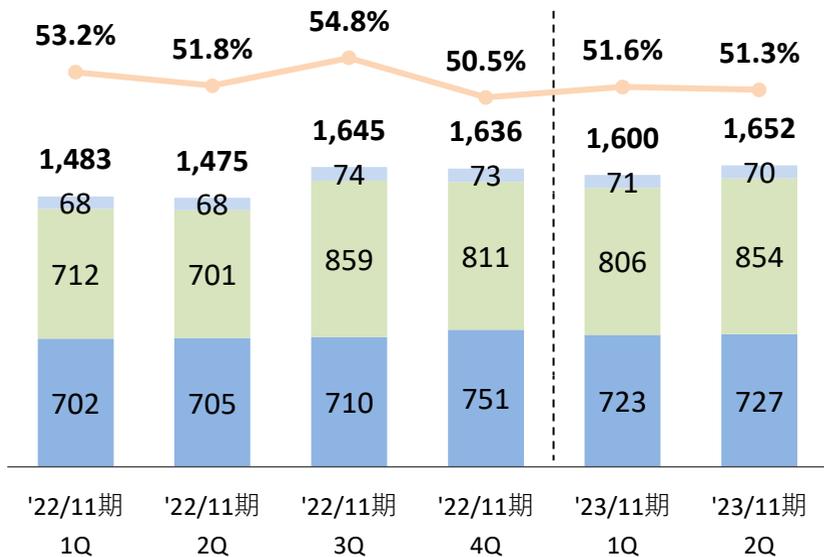
- ◆ 2Q累計 売上高 32億円(前年同期比+100%)、営業利益 15億円(同+5.4%)
- ◆ 低稼働物件や開発が完了した物件の稼働率向上に向け、リーシング活動を推進中

売上高・売上総利益率

サブリース 棚卸資産 固定資産 売上総利益率

(百万円)

'22/11期 通期
売上総利益率 52.6%



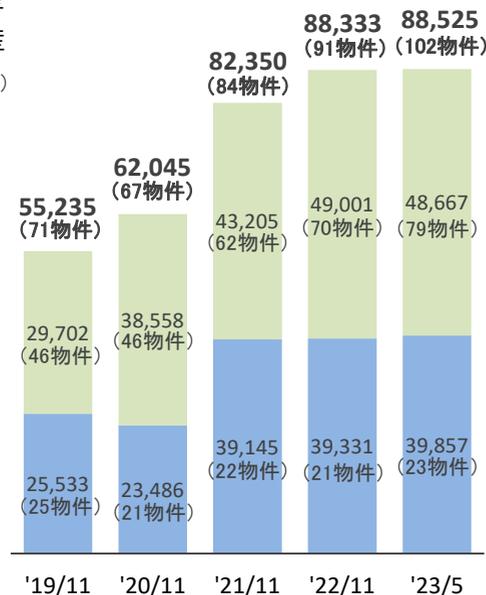
(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	2,958	6,240	3,253	6,913
売上総利益	1,553	3,281	1,674	3,347
営業利益	1,446	3,041	1,525	3,062

*売上高はセグメント間売上高を含む

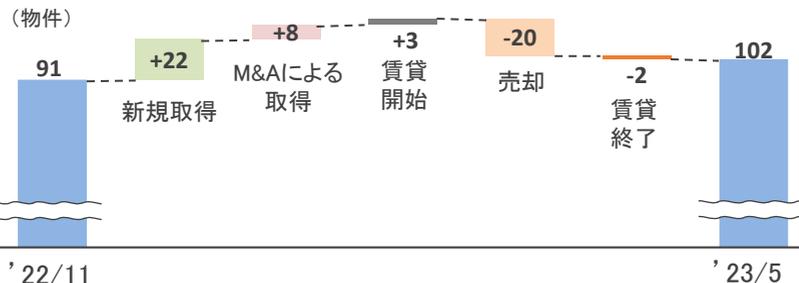
賃貸物件*の内訳(簿価・件数)

*保有物件のうち賃貸収入がある物件(区分マンションを除く)

棚卸資産
固定資産
(百万円)



2023/11期 2Q 賃貸物件*の増減



不動産ファンド・コンサルティング事業 -2023年11月期 第2四半期-

構成比率

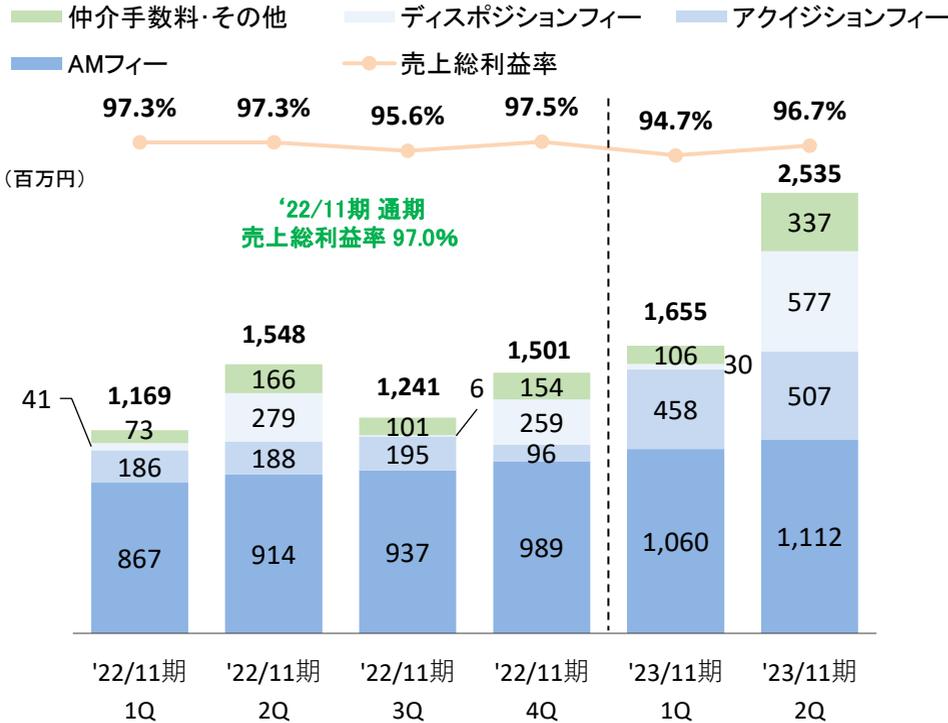
売上高
7.9%

◆ 2Q累計 売上高41億円(前年同期比+54.2%)、営業利益 29億円(同+69.1%)

◆ 受託資産残高(AUM)は通期目標2兆2,900億円に対し、**2兆3,342億円に到達**(前期末比+6,113億円)

◆ 2Qではディスポジションフィー等のスポット収入を多く獲得

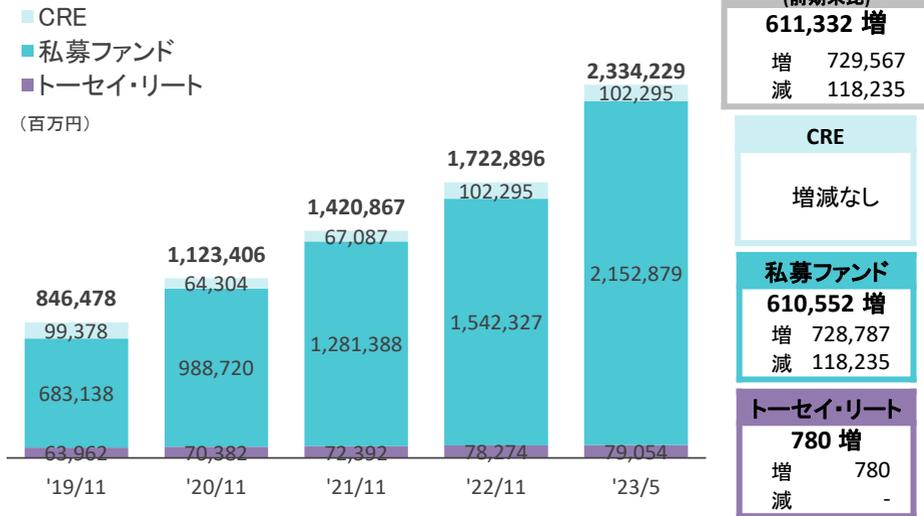
売上高・売上総利益率



(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	2,718	5,460	4,191	6,276
売上総利益	2,645	5,296	4,020	5,982
営業利益	1,761	3,218	2,978	3,670

*売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移



* 2023年5月末のAUM残高2,334,229百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱が取り扱う私募ファンド等の受託残高 2,299,159百万円と、トーセイ㈱が取り扱うCRE等の受託残高 35,069百万円で構成されております。

トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING

☆「TREC 5号 区分マンションファンド新宿・台東根岸」運用開始

⇒募集開始後約2分で総額1億1,650万円募集完了

<TREC 5号ファンド概要>

- ✓ 物件種別 : 区分マンション2戸
- ✓ ファンド総額 : 155,500,000円
- ✓ 予定分配率(年率) : 4.00%
- ✓ 予定運用期間 : 約2年



組入物件

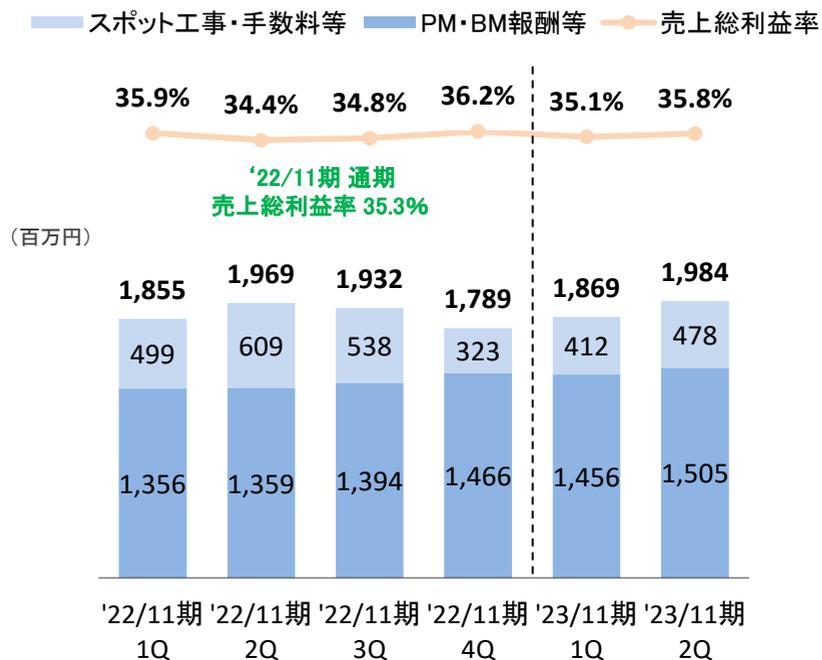
不動産管理事業 -2023年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
7.3%

- ◆ 2Q累計 売上高38億円(前年同期比+0.7%)、営業利益 5.1億円(同▲5.0%)
- ◆ 管理受託物件は841棟(前期末比+48棟)と、マンションやオフィス等の管理受託棟数が順調に伸長

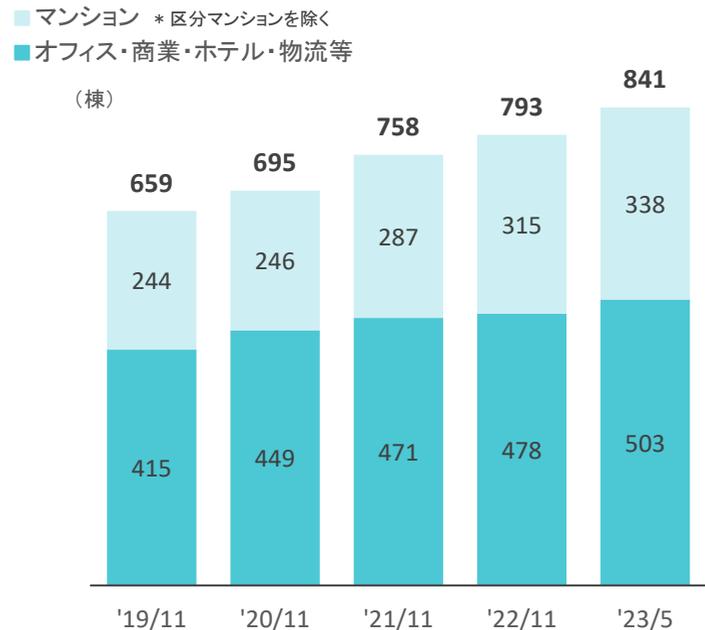
売上高・売上総利益率



(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	3,824	7,546	3,853	8,189
売上総利益	1,341	2,662	1,365	2,924
営業利益	545	878	518	893

*売上高はセグメント間売上高を含む

管理受託棟数の推移



管理受託物件の一例



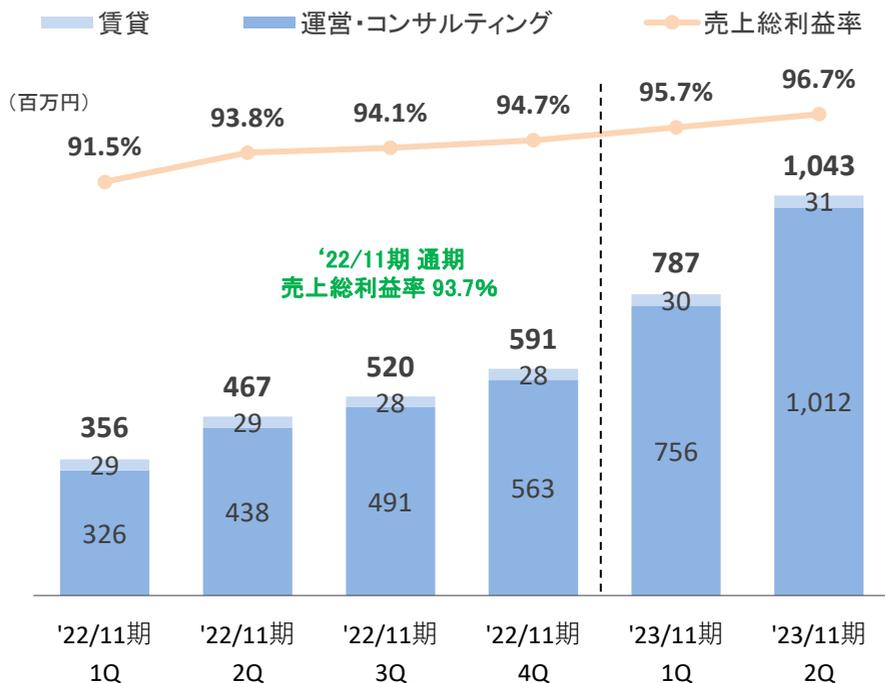
ホテル事業 - 2023年11月期 第2四半期 -

構成比率

売上高
3.5%

- ◆ 2Q累計 売上高18億円(前年同期比+122.1%)、GOP は8.6億円の黒字(同+7.2億円)
- ◆ 運営する全ホテルで稼働率・平均客室単価(ADR)ともに前年に比べて大きく回復

売上高・売上総利益率



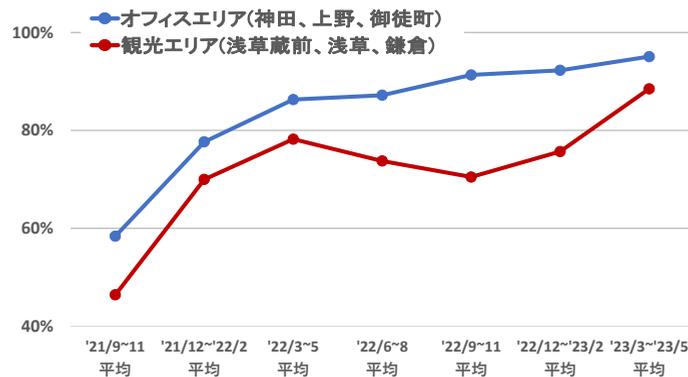
(百万円)	'22/11期				'23/11期			
	2Q累計			通期	2Q累計			通期予想
	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②		運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	
売上高	765	58	824	1,936	1,768	62	1,830	3,164
売上総利益	741	23	764	1,815	1,736	26	1,762	3,023
GOP	144	-	144	510	864	-	864	1,211
営業利益	-280	21	-259	-315	450	24	475	49

*売上高はセグメント間売上高を含む
* GOP・・・ホテル売上総利益-運営経費(減価償却費等を除く)

保有ホテル一覧

名称	客室数	平均稼働率	
		前年同期 ('21/12~'22/5)	今期 ('22/12~'23/5)
1 トーセイホテルココネ 神田	111	89.6%	93.5%
2 トーセイホテルココネ 上野	126	79.8%	92.6%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	48.6%	84.1%
4 トーセイホテルココネ 浅草蔵前	130	72.6%	79.8%
5 トーセイホテルココネ 上野御徒町	171	76.6%	94.6%
6 トーセイホテルココネ 浅草	80	72.7%	78.9%
7 トーセイホテルココネ 鎌倉	73	77.1%	89.9%
8 トーセイホテルココネ 築地銀座プレミア	205	2023年9月 開業予定	
9 多摩市収益ホテル (他社へ賃貸)	138	-	
全ホテル	1,171	73.3%	88.1%

▶ 当社が運営する都市型ホテルの平均稼働率推移



'23/3~'23/5
平均稼働率

オフィスエリア
95%

観光エリア
88%

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は2,245億円(前期末比+6.4%、+135億円)
- ◆ 棚卸資産は1,011億円(前期末比+58億円)、投資不動産・有形固定資産は633億円(前期末比+5.4億円)

(百万円)	'22/11末	減少	増加	'23/2末	減少	増加	'23/5末	累計	
								減少	増加
資産合計	210,955	-763		210,192	+14,360		224,553		+13,597
現金及び現金同等物	31,767	+5,307		37,074	+6,970		44,044		+12,277
棚卸資産(不動産)	95,303	-1,887		93,416	+7,766		101,183	A	+5,879
		-19,277	+17,389		-11,401	+19,167			-30,678 +36,557
投資不動産・有形固定資産	62,827	+73		62,900	+475		63,375	B	+548
		-486	+559		-395	+870			-881 +1,430
その他資産	21,057	-4,256		16,800	-851		15,949		-5,108

A: 棚卸資産の増減

物件仕入(不動産M&A含む)や建築費・VU等により、前期末比58億円の増加

(百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件仕入(不動産M&A含む)		+9,980		+16,521		+26,502
	建築費/VU・その他		+7,405		+2,305		+9,710
	固定資産から振替		-		-		-
	その他		+4		+340		+344
減少要因	物件売却	-19,273		-11,173		-30,447	
	固定資産へ振替	-		-227		-227	
	その他	-3		-		-3	
計		-19,277	+17,389	-11,401	+19,167	-30,678	+36,557

B: 投資不動産・有形固定資産の増減

物件取得や棚卸資産からの振替を行ったことで、前期末比5.4億円の増加

(百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件取得		+397		-		+397
	VU・その他の資産取得		+162		+642		+805
	棚卸資産から振替		-		+227		+227
減少要因	減価償却・その他	-486		-395		-881	
	棚卸資産へ振替	-		-		-	
計		-486	+559	-395	+870	-881	+1,430

...1物件

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率35.4%、ネットD/Eレシオ1.07倍

(百万円)	'22/11末	減少	増加	'23/2末	減少	増加	'23/5末	累計	
								減少	増加
負債・資本合計	210,955	-763		210,192	+14,360		224,553		+13,597
負債合計	138,665	-2,642		136,022	+8,951		144,974		+6,309
有利子負債	124,847	-2,748		122,099	+6,977		129,077	A	+4,229
		-22,284	+19,536		-16,767	+23,745			-39,052 +43,281
短期有利子負債	13,739	+810		14,549	+220		14,769		+1,030
		-5,628	+6,438		-6,030	+6,250			-11,658 +12,689
長期有利子負債	111,108	-3,558		107,550	+6,757		114,307		+3,199
		-16,655	+13,097		-10,737	+17,494			-27,393 +30,592
その他負債	13,817	+105		13,922	+1,974		15,897		+2,079
資本合計	72,290	+1,879		74,170	+5,408		79,578	B	+7,288
自己資本比率(%)	34.3	+1.0		35.3	+0.1		35.4	C	+1.1
ネットD/Eレシオ(倍)	1.29	-0.14		1.15	-0.08		1.07		-0.22

*自己資本比率、ネットD/Eレシオは、親会社の所有者に帰属する持分合計にて算出

A: 有利子負債の増減

新規・追加借入(①)により借入金が305億円増加
 物件売却による返済、約定弁済等(②)で267億円減少

	(百万円)	1Q		2Q		2Q累計							
		短期	長期	短期	長期	短期	長期						
増加要因	物件仕入等による借入	+1,302	+10,563	+2,014	+13,317	+3,317	+23,881	①					
	追加借入(建築費等)	+2,598	+130	-	+635	+2,598	+766						
	その他借入(借換等)	-	+2,224	+17	+2,998	+17	+5,222						
	長期→短期へ振替	+2,405	-	+4,149	-	+6,554	-						
	リース債務	+132	+179	+68	+543	+200	+722						
減少要因	物件売却による返済	-2,446	-13,698	-1,796	-6,369	-4,243	-20,067	②					
	約定弁済	-1,007	-141	-1,122	-131	-2,129	-272						
	その他返済(借換等)	-1,984	-314	-2,998	-	-4,982	-314						
	長期→短期へ振替	-	-2,405	-	-4,149	-	-6,554						
	リース債務	-190	-96	-113	-87	-303	-183						
計		-5,628	+6,438	-16,655	+13,097	-6,030	+6,250	-10,737	+17,494	-11,658	+12,689	-27,393	+30,592

B: 資本合計の増減

利益の積上げ+81億円、
 有価証券評価差額等-1.1億円、
 剰余金の配当-24億円、
 自己株式の処分+16億円等により、
 前期末比72億円の増加

C: 財務健全性

自己資本比率は35.4%
 (前期末比1.1ポイント上昇)
 ネットD/Eレシオは1.07倍
 (前期末比0.22ポイント低下)

棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価1,011億円、売上高1,552億円に相当(当社想定)

2023年5月末 簿価	101,183百万円 (158件) (365戸)	完成時予定 簿価	126,100百万円	想定 売上規模	155,208百万円
----------------	--------------------------------	-------------	------------	------------	------------

物件タイプ別 内訳	簿価		簿価合計	完成時 予定簿価	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産再生	不動産開発			不動産再生	不動産開発	
オフィス	17,788 (35件)	3,963 (5件)	21,752	追加費用 (改修・建築費) 24,916	23,850	9,096	32,947
商業施設	6,818 (9件)	4,334 (4件)	11,152		8,658	5,332	13,990
一棟マンション	25,379 (41件)	10,733 (21件)	36,113		31,503	25,091	56,595
区分マンション	8,495 (134戸)	- (-)	8,495		10,706	-	10,706
ホテル	- (-)	5,852 (1件)	5,852		-	10,695	10,695
物流施設	- (-)	10,863 (2件)	10,863		-	13,847	13,847
戸建・土地	961 (16件)	5,552 (231戸)	6,513		1,410	14,570	15,981
その他	440 (24件)	- (-)	440		444	-	444
合計	59,884 (125件) (134戸)	41,299 (33件) (231戸)	101,183		76,574	78,633	155,208

*不動産開発事業の「一棟マンション」には、賃貸マンション開発、分譲マンション開発の双方のプロジェクトが含まれます
*不動産開発事業の分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

想定売上総利益	29,107
想定売上総利益率	18.8%

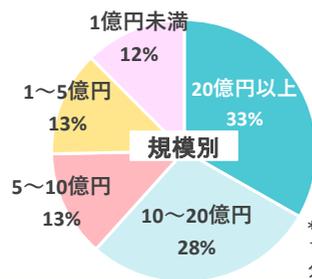
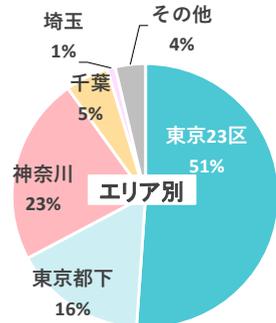
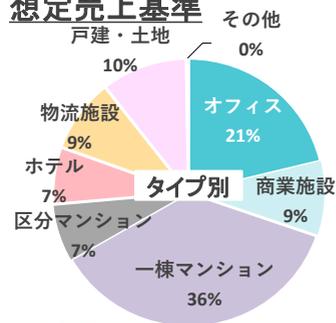
*上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります

ご参考

過去実績 売上総利益率	19.3%
-------------	-------

*過去3期('20/11~'22/11期)の不動産再生、開発事業の粗利実績
*低価法適用による評価損及び戻入を含む

想定売上基準

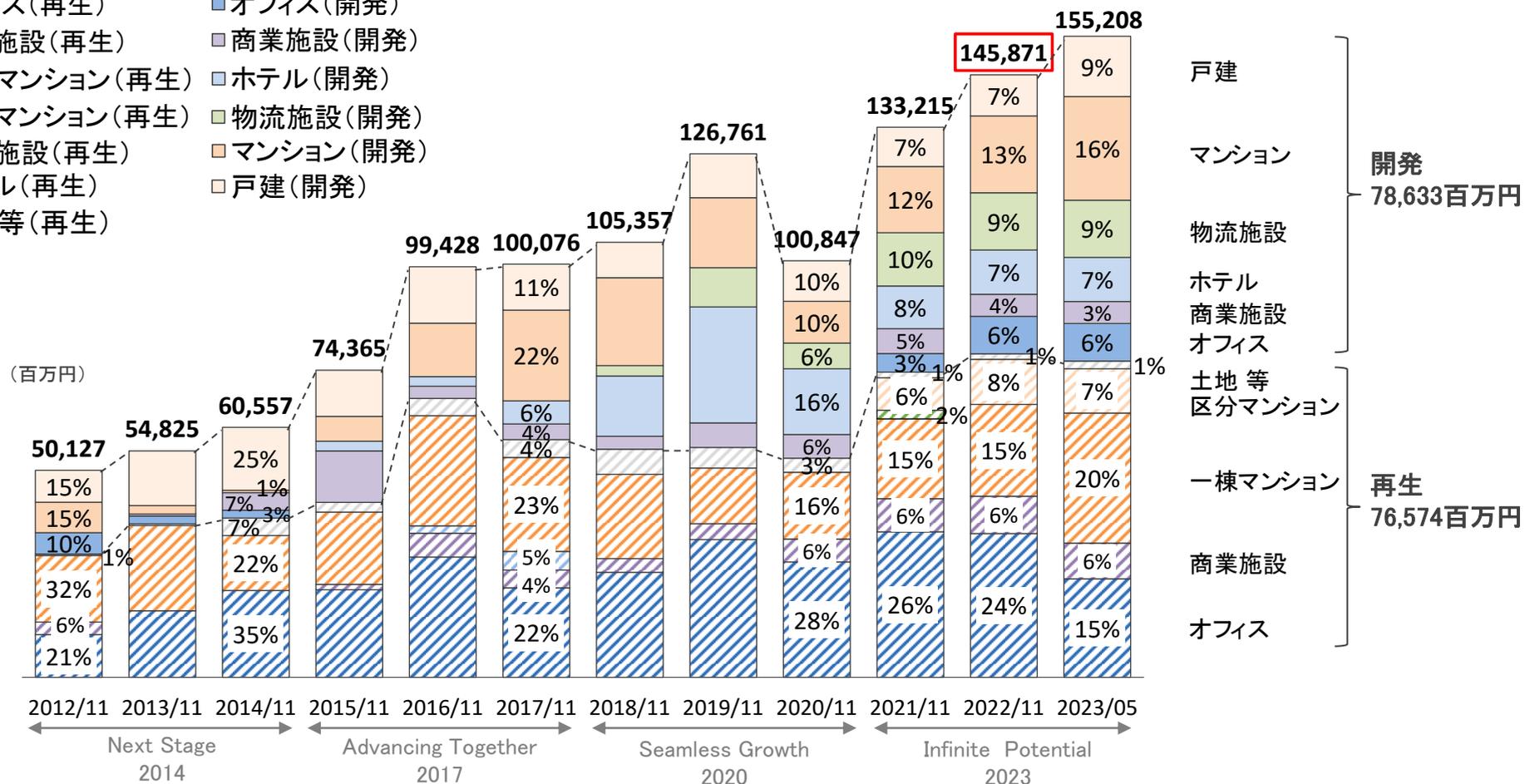


*戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

棚卸資産の状況 ② -推移-

◆ 約2年分の売上高(不動産再生事業・不動産開発事業)に相当する棚卸資産を保有

- オフィス(再生)
- 商業施設(再生)
- 一棟マンション(再生)
- 区分マンション(再生)
- 物流施設(再生)
- ホテル(再生)
- 土地等(再生)
- オフィス(開発)
- 商業施設(開発)
- ホテル(開発)
- 物流施設(開発)
- マンション(開発)
- 戸建(開発)



棚卸資産と売上高のバランス

	'21/11	'22/11	'23/11 (計画)
(期初)棚卸資産*1	100,847	133,215	145,871
売上高*2	45,549	51,269	61,872
売上高 ÷ (期初)棚卸資産	45%	38%	42%

*1 売上想定換算
*2 売買事業(不動産再生事業・不動産開発事業)の売上高

固定資産の状況

- ◆ 固定資産(不動産)は32物件、簿価616億円に対して公正価値1,180億円(当社想定)
- ◆ 含み益は563億円に増加(前期末比+157億円)、ホテル評価の見直しが主要因

2023年5月末 簿価	61,649百万円 (32件)	公正価値	118,020百万円
----------------	-----------------	------	------------

投資不動産・有形固定資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	簿価合計 (A)		公正価値 (B)	含み益 (B)-(A)
オフィス* ¹	40,125	(17件)	75,031	34,906
商業施設	7,205	(7件)	10,673	3,467
マンション	-	(-)	-	-
ホテル	13,429	(7件)	30,669	17,240
物流施設	889	(1件)	1,646	756
合計	61,649	(32件)	118,020	56,371

*1 ホテルを併用運用している1物件を含む

*2 法人税率は33%で計算

* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定

* 上記の簿価には、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価(1,726百万円)は含まず

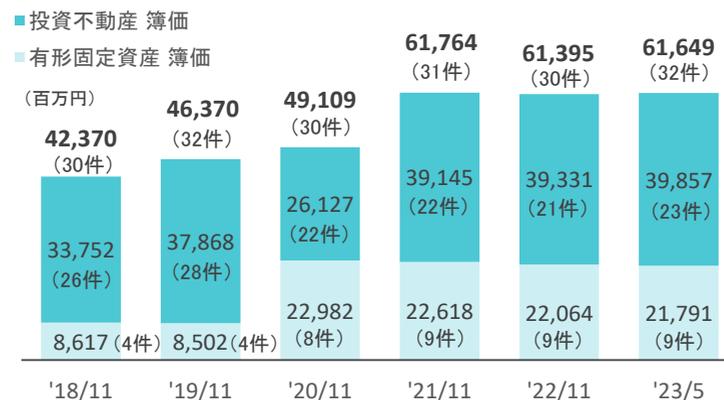
合計	56,371	a
法人税* ²	-18,602	b
含み益(税引後)	37,768	a+b

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2023年5月末	
		一株あたり
資本合計【A】	79,463百万円	1,645.53円
含み益(税引後)【B】	37,768百万円	782.12円
合計【(A)+(B)】	117,232百万円	2,427.65円

*資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計を表示

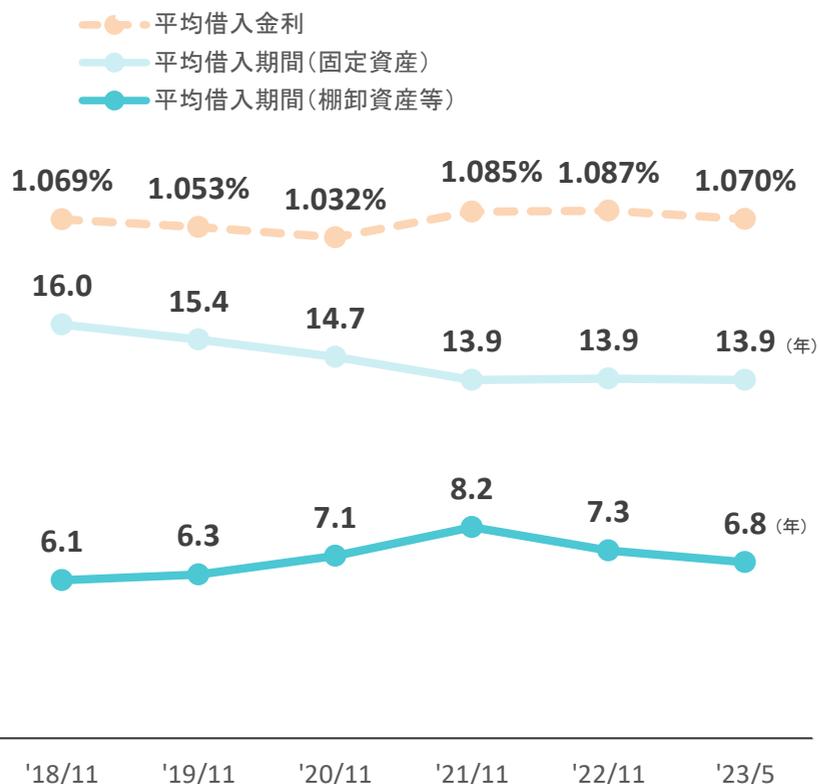
投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移



金融機関借入の状況

- ◆ 平均借入金利は1.070%(前期末比▲0.017ポイント)
- ◆ 原則として中長期の物件保有を前提として資金調達
- ◆ 固定資産の平均借入期間は13.9年、棚卸資産等の平均借入期間は6.8年

平均借入金利*1・期間*2の推移

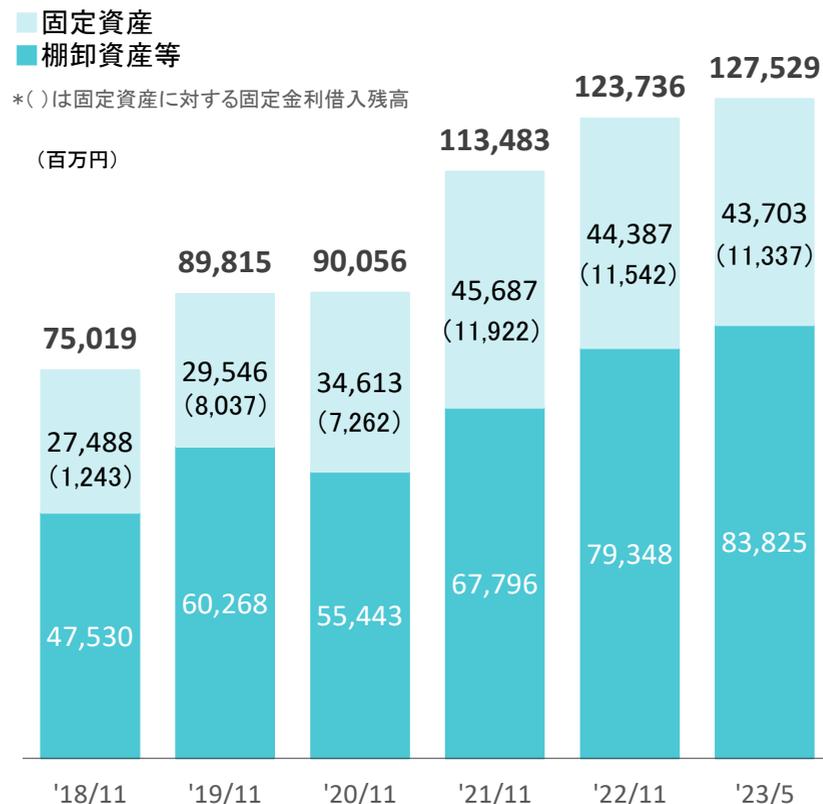


*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

*2 各期末時点の借入残高に応じて、当初借入日から借入期日までの期間を加重平均した借入期間

*3 借入残高にはリース債務を含まず

借入残高*3の推移



セグメント別P/L概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

(百万円)

売上高	'22/11期 2Q累計		'23/11期 2Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
合計	43,552	100.0%	52,861	100.0%	9,309	21.4%
不動産再生事業	28,951	66.5%	34,017	64.4%	5,065	17.5%
不動産開発事業	5,056	11.6%	6,396	12.1%	1,340	26.5%
不動産賃貸事業	2,958	6.8%	3,253	6.2%	294	10.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,718	6.2%	4,191	7.9%	1,473	54.2%
不動産管理事業	3,824	8.8%	3,853	7.3%	28	0.7%
ホテル事業	824	1.9%	1,830	3.5%	1,006	122.1%
内部取引	-781	-	-681	-	100	-

売上原価	'22/11期 2Q累計		'23/11期 2Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	28,835	66.2%	33,930	64.2%	5,095	17.7%
不動産再生事業	21,739	75.1%	25,626	75.3%	3,887	17.9%
不動産開発事業	3,604	71.3%	4,490	70.2%	886	24.6%
不動産賃貸事業	1,404	47.5%	1,578	48.5%	173	12.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	72	2.7%	170	4.1%	98	136.7%
不動産管理事業	2,482	64.9%	2,487	64.6%	5	0.2%
ホテル事業	59	7.2%	68	3.7%	8	15.1%
内部取引	-527	-	-492	-	35	-

セグメント別P/L概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

(百万円)

売上総利益	'22/11期 2Q累計		'23/11期 2Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	14,717	33.8%	18,930	35.8%	4,213	28.6%
不動産再生事業	7,212	24.9%	8,390	24.7%	1,177	16.3%
不動産開発事業	1,452	28.7%	1,906	29.8%	454	31.3%
不動産賃貸事業	1,553	52.5%	1,674	51.5%	121	7.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,645	97.3%	4,020	95.9%	1,374	51.9%
不動産管理事業	1,341	35.1%	1,365	35.4%	23	1.7%
ホテル事業	764	92.8%	1,762	96.3%	997	130.5%
内部取引	-253	-	-188	-	65	-

営業利益	'22/11期 2Q累計		'23/11期 2Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	9,357	21.5%	12,516	23.7%	3,158	33.8%
不動産再生事業	6,067	21.0%	7,165	21.1%	1,097	18.1%
不動産開発事業	797	15.8%	1,296	20.3%	498	62.6%
不動産賃貸事業	1,446	48.9%	1,525	46.9%	78	5.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,761	64.8%	2,978	71.1%	1,217	69.1%
不動産管理事業	545	14.3%	518	13.5%	-27	-5.0%
ホテル事業	-259	-31.4%	475	26.0%	734	-
本社経費等	-1,001	-	-1,442	-	-440	-

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)	'22/11期 2Q ①	'23/11期 2Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,958	14,498	6,539
税引前利益	9,000	12,072	3,072
減価償却費	784	803	19
棚卸資産の増減額(－は増加)	2,038	-1,344	-3,383
法人所得税の支払額	-3,611	-2,817	793
その他	-254	5,783	6,038
投資活動によるキャッシュ・フロー	-6,186	-4,305	1,881
有形固定資産の増減額(－は増加)	-22	-61	-38
投資不動産の増減額(－は増加)	-1,052	-496	555
投資有価証券の取得	-2,895	-68	2,827
子会社株式の取得による支出	-2,154	-2,453	-299
その他	-61	-1,225	-1,164
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,027	2,083	3,110
借入金の増減額(－は減少)	2,130	3,796	1,666
配当金の支払額	-1,815	-2,407	-592
利息の支払額	-610	-722	-111
自己株式の取得	-499	-113	386
自己株式の処分	22	1,653	1,631
その他	-253	-122	130
現金及び現金同等物の増減額	745	12,276	11,531
現金及び現金同等物の期首残高	33,560	31,767	-1,793
現金及び現金同等物に係る換算差額等	5	1	-3
現金及び現金同等物の期末残高	34,311	44,044	9,733

営業活動によるキャッシュ・フロー

144億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・税引前利益120.7億円の計上
- ・棚卸資産13.4億円の増加
- ・法人所得税28.1億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

43億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・投資不動産4.9億円の増加
- ・不動産M&Aにおける子会社株式の取得
24.5億円

財務活動によるキャッシュ・フロー

20億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・借入金37.9億円の増加
- ・配当金24.0億円の支払
- ・利息7.2億円の支払
- ・自己株式16.5億円の処分

II. 2023年11月期下半期の事業展開

上半期業績動向

- ◆再生物件・開発物件の販売が堅調に推移し、全体の売上・利益を牽引
- ◆アセットマネジメント受託残高(AUM)は、通期目標を半期前倒しで達成
- ◆宿泊需要が回復し、ホテル事業は期初計画を大きく上振れて進捗

好調要因(マクロ環境)

- 日本の不動産投資市場は引き続き堅調
特に安定的なマンションが選好され、期待利回り低下
- 国内、アジアの不動産プレイヤーは積極投資を継続
(米国、韓国勢は慎重姿勢に)
- 新型コロナウイルスの「5類」への移行で人流・インバウンド
需要が回復

懸念材料

- インフレや金融引締めによる世界的な景気後退、金融不安の再燃、不動産プレイヤーのセンチメント悪化
- 日銀の急激な金融政策変更
- 住宅価格高騰によるエンド顧客の購買意欲の低下
- 流通不動産の在庫不足・価格高止まり
- 資材価格・建築費の高止まり(主にSRC造)

下半期経営戦略

- 不動産投資環境の変化・需給動向を注視しつつ、仕入を拡大
- 固定資産の収益性引き上げ、竣工済開発物件の早期商品化(リーシング強化)
- 不動産テック事業を推進する新会社「トーセイ・プロップテック株式会社」の立ち上げ
- トーセイ初のラグジュアリホテル「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」の開業
- 事業を通じた社会貢献、サステナビリティ経営の推進を継続

2023年11月期 事業環境認識 ②不動産マーケット

- ◆ 足元の不動産投資市場は堅調だが、金融市場の先行き不透明感が増しており、一部の海外投資家は慎重姿勢へ
- ◆ 人流回復により、商業施設・ホテルが回復基調

タイプ		前回	足元	環境認識
オフィス				<ul style="list-style-type: none"> 投資市場は堅調に推移。 空室率上昇は一服し、賃料低下ペースも鈍化。一方で、今年2023年と2025年に大量供給が予定されている。
賃貸マンション				<ul style="list-style-type: none"> 賃貸マンションは高稼働率を維持しており、投資家から選好される状況が続いている。 都心回帰の動きから首都圏のシングル向けマンションの賃料は徐々に回復。
マンション				<ul style="list-style-type: none"> 首都圏の新築マンションの販売価格は、高額物件が牽引しさらに上昇。 首都圏の中古マンションは需要堅調であり、販売価格の上昇が継続。
分譲戸建				<ul style="list-style-type: none"> 首都圏の戸建は、2023年1-4月の着工数が19,058戸(前年同期比1.2%増)と堅調な需要が継続。 郊外の戸建は、建築費の高騰による販売価格の上昇から、一部で需要減退の兆候が見られる。
ホテル				<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスの「5類」への引き下げにより、国内宿泊者数は2019年を上回る水準で推移。 訪日条件も解除され、外国人旅行者数は大幅に増加。
商業施設				<ul style="list-style-type: none"> 個人消費は引き続き堅調に推移。 インバウンド需要の回復により、都市型商業を中心に小売業者の出店需要の増加が期待される。
物流施設				<ul style="list-style-type: none"> 首都圏の賃貸物流施設は供給過多が継続、2023年4月末時点の空室率は5.4%に上昇(前年同月比2.5ポイント上昇)。 一部エリアでは、テナント募集の長期化や募集賃料の下落が見られる。
ファンド市場	私募			<ul style="list-style-type: none"> 国内ファンド市場規模は2022年12月末時点で29.7兆円(前年同月比 5.6兆円の増加)まで拡大。 低金利かつ収益性が安定している日本不動産の優位性は持続している。
	J-REIT			<ul style="list-style-type: none"> REITの運用資産額は 2022年12月時点で21.8兆円(前年同月比 0.6兆円の増加)となった。 物件取得が抑制されており、投資家の弱気姿勢は継続。オフィスはマクロ環境への懸念から低評価が続く。
融資環境				<ul style="list-style-type: none"> 不動産業向け融資は121兆円まで伸長し、総貸出残高(733兆円)に対する比率は16.6%と高水準(2023年3月末時点)。 不動産価格や建築費の高騰を懸念する声はあるものの、金融機関の良好な貸出態度は維持されている。

2023年11月期の通期業績予想及び進捗状況(セグメント)

*通期業績予想は2023年1月12日開示数値を据え置き

	'22/11実績		'23/11予想		前期比		'23/11 上期累計	対 通期計画 進捗率
	[A]	構成比 利益率	[B]	構成比 利益率	[B-A]	増減率		
(百万円、%)								
売上高	70,953	100.0%	85,000	100.0%	14,046	19.8%	52,861	62.2%
不動産再生事業	37,477	52.8%	51,928	61.1%	14,451	38.6%	34,017	64.4%
不動産開発事業	13,792	19.4%	9,944	11.7%	-3,848	-27.9%	6,396	12.1%
不動産賃貸事業	6,240	8.8%	6,913	8.1%	673	10.8%	3,253	6.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,460	7.7%	6,276	7.4%	815	14.9%	4,191	7.9%
不動産管理事業	7,546	10.6%	8,189	9.6%	642	8.5%	3,853	7.3%
ホテル事業	1,936	2.7%	3,164	3.7%	1,228	63.4%	1,830	3.5%
内部取引	-1,500	-	-1,416	-	83	-5.6%	-681	-
売上総利益	25,267	35.6%	29,211	34.4%	3,944	15.6%	18,930	35.8%
不動産再生事業	8,205	21.9%	11,248	21.7%	3,042	37.1%	8,390	24.7%
不動産開発事業	4,463	32.4%	3,108	31.3%	-1,355	-30.4%	1,906	29.8%
不動産賃貸事業	3,281	52.6%	3,347	48.4%	65	2.0%	1,674	51.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,296	97.0%	5,982	95.3%	685	12.9%	4,020	95.9%
不動産管理事業	2,662	35.3%	2,924	35.7%	261	9.8%	1,365	35.4%
ホテル事業	1,815	93.7%	3,023	95.5%	1,208	66.5%	1,762	96.3%
内部取引	-457	-	-422	-	35	-7.7%	-188	-
販売費及び一般管理費、その他収益費用	11,752	16.6%	14,386	16.9%	2,633	22.4%	6,414	12.1%
営業利益	13,514	19.0%	14,824	17.4%	1,310	9.7%	12,516	23.7%
不動産再生事業	6,102	16.3%	8,597	16.6%	2,495	40.9%	7,165	21.1%
不動産開発事業	2,958	21.4%	1,789	18.0%	-1,168	-39.5%	1,296	20.3%
不動産賃貸事業	3,041	48.7%	3,062	44.3%	20	0.7%	1,525	46.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,218	58.9%	3,670	58.5%	451	14.0%	2,978	71.1%
不動産管理事業	878	11.6%	893	10.9%	14	1.7%	518	13.5%
ホテル事業	-315	-16.3%	49	1.6%	365	-	475	26.0%
本社経費等	-2,369	-	-3,239	-	-870	36.7%	-1,442	-
金融収益	377	-	371	-	-5	-	190	-
金融費用	1,138	-	1,196	-	58	-	633	-
税引前利益	12,753	18.0%	14,000	16.5%	1,246	9.8%	12,072	22.8%
法人所得税	4,146	-	4,611	-	464	-	3,909	-
当期利益	8,607	12.1%	9,388	11.0%	781	9.1%	8,163	15.4%
親会社の所有者	8,607	-	9,388	-	781	9.1%	8,164	-
非支配持分	-	-	-	-	-	-	-1	-
EPS(円)	181.66		198.66		17.00			
ROA	6.3%		6.3%					
ROE	12.5%		12.4%					

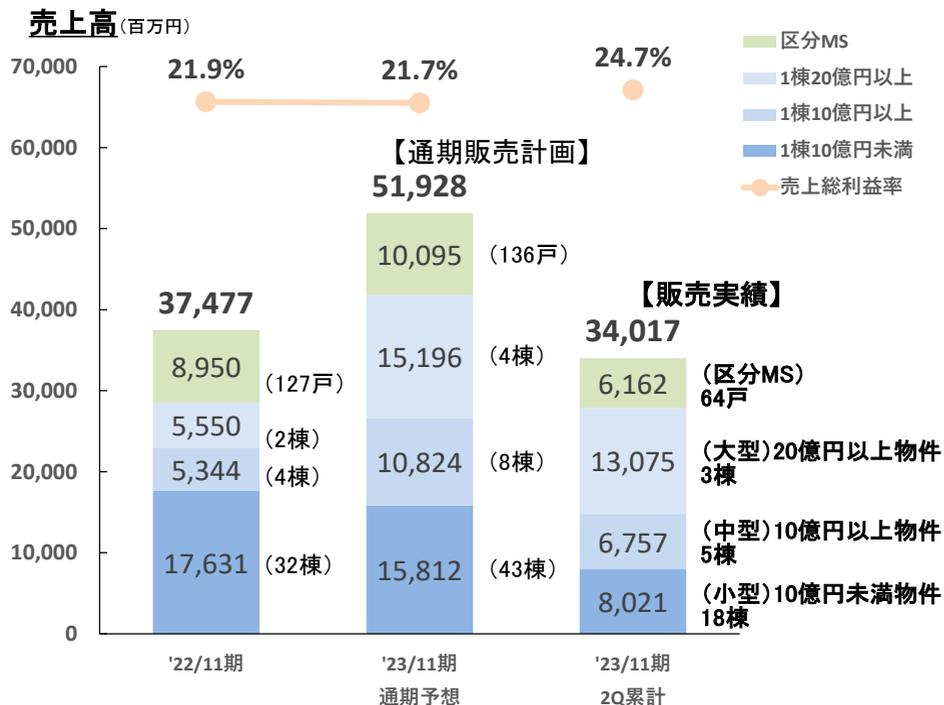
*オレンジ枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

2023年11月期下半期の事業戦略（①不動産再生事業）

再生事業

- ◆不動産投資環境の変化・需給動向を注視しつつ、取得物件のバリューアップ、販売活動を推進
- ◆中古区分MSは、都心3区を中心とした販売・仕入に注力

通期販売計画・2Q進捗



(単位: 百万円)	'22/11期 通期	'23/11期 通期予想	'23/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	37,477	51,928	34,017	65.5%
売上総利益	8,205	11,248	8,390	74.6%
営業利益	6,102	8,597	7,165	83.3%
引渡(区分MS)	127戸	136戸	64戸	
引渡(1棟他)	38物件	55物件	26物件	

当期販売予定物件の一例



大田区 収益マンション

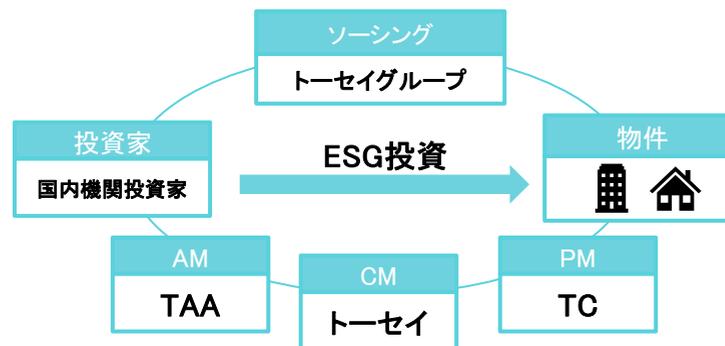


江東区 空オフィス

ファンド事業とのシナジー 「Green × Value Upレジファンド」を組成

老朽化した賃貸マンションを壊して建て直すのではなく、トーセイの独自のノウハウで環境配慮型不動産に再生して管理・運用

- ✓ 国内機関投資家3社から出資を受け、中古の賃貸マンションを長期保有し、**温室効果ガス(GHG)排出量の大幅削減を目指すファンド**を立ち上げ
- ✓ 第一弾物件は、トーセイが供給した築29年の賃貸マンション
- ✓ トーセイがコンストラクションマネージャーとして共用部及び専有部の省エネ改修を実施し、GHG排出量削減によるランニングコスト低減とグリーンリース等によるNOI向上を目指す



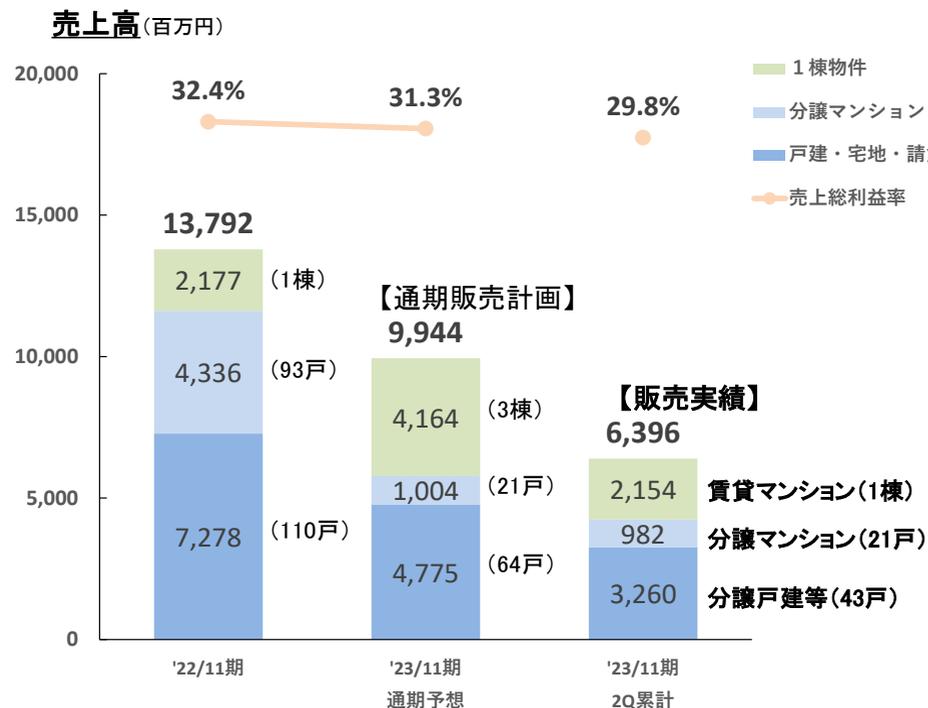
*TAA : トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) *TC : トーセイ・コミュニティ(株)

2023年11月期下半期の事業戦略（②不動産開発事業）

開発事業

- ◆開発竣工済み物件のリーシングに注力し、早期の収益物件化を図る
- ◆「E:環境」と「S:社会」を意識した商品企画を推進し、当社開発物件の更なる顧客満足度向上を目指す

通期販売計画・2Q進捗



当期販売予定物件の一例



杉並区 賃貸アパート



横浜市 分譲戸建(ZEH)

環境に配慮した分譲戸建の開発

- ✓当社が手掛ける開発物件では、環境配慮型商品を積極的に採用
- ✓ZEH基準を満たす分譲戸建の供給にも取り組み、
2020年12月～2023年5月までに、37棟のZEH住戸を供給
- ✓建築費が高騰する中、低コストでのZEH住宅導入実現に向け研究を推進

(単位:百万円)	'22/11期 通期	'23/11期 通期予想	'23/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	13,792	9,944	6,396	64.3%
売上総利益	4,463	3,108	1,906	61.3%
営業利益	2,958	1,789	1,296	72.4%
引渡(戸建・土地)	110戸	64戸	43戸	
引渡(分譲MS)	93戸	21戸	21戸	
引渡(1棟)	1棟	3棟	1棟	



太陽光発電システム



高性能断熱材



エネルギー計測器

2023年11月期下半期（②不動産開発事業）-今後の開発計画-

開発パイプライン(竣工済保有中/竣工予定)

	竣工済	2023年11月期 下半期	2024年11月期	2025年11月期以降	棟数
					想定売上規模
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・T's Logi 青梅 ・T's Logi 佐野 				2棟
					13,847百万円
分譲マンション				<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市 反町マンション計画 	1棟
					4,459百万円
賃貸マンション/アパート	<ul style="list-style-type: none"> ・THE PALMS 柏 ・THE PALMS 千葉中央 ・THE PALMS 西調布 ・THE PALMS 東大井 ・T's Cuore 西荻窪 ・T's Cuore 椎名町 	<ul style="list-style-type: none"> ・北区 浮間舟渡アパート計画 I ・北区 浮間舟渡アパート計画 II 	<ul style="list-style-type: none"> ・墨田区 江東橋マンション計画 ・葛飾区 四つ木アパート計画 ・三鷹市 上連雀マンション計画 ・町田市 中町マンション計画 ・横浜市 磯子マンション計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市 新丸子マンション計画 ・さいたま市 与野マンション計画 ・江東区 大島マンション計画 ・荒川区 東尾久マンション計画 ・練馬区 豊玉北マンション計画 ・調布市 西調布マンション計画 I ・調布市 西調布マンション計画 II 	20棟
					20,632百万円
賃貸オフィス/商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・T'S BRIGHTIA 吉祥寺 II ・T'S BRIGHTIA 尾山台 ・T'S BRIGHTIA 自由が丘 ・T'S BRIGHTIA 自由が丘 II 	<ul style="list-style-type: none"> ・千代田区 麴町ビル計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・江東区 永代橋ビル計画 ・町田市 森野ビル計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・台東区 浅草ビル計画 ・千代田区 富士見ビル計画 	9棟
					14,428百万円
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> ・ココネ築地銀座プレミア 			1棟
					10,695百万円

パイプラインの一例



T'S BRIGHTIA 自由が丘



ココネ築地銀座プレミア



千代田区 麴町ビル計画

分譲戸建	231戸
	14,570百万円
合計	33棟+231戸
	78,633百万円

*名称は変更になる可能性があります

*画像はイメージであり、変更になる可能性があります

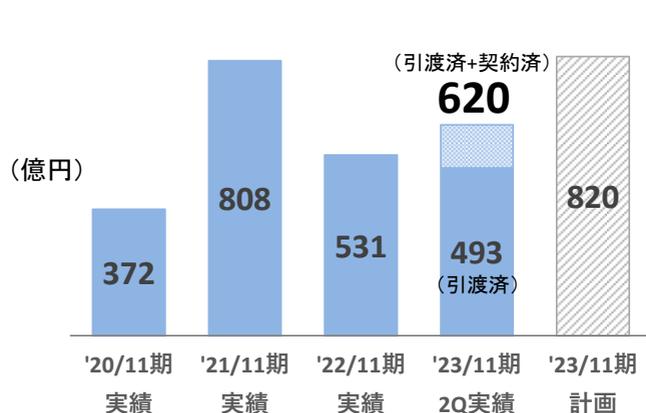
*戸建の開発計画は記載していません

2023年11月期 仕入進捗、M&Aを活用した事業・物件仕入拡大

仕入目標と進捗

仕入目標 **820億円** (引渡済ベース、売上想定換算)

- 空物件や借地権等、他社が手掛けにくい案件も幅広く取り扱い
- 不動産M&Aの活用など、仕入手法を工夫



仕入進捗率

【引渡済ベース】

60.2%

【契約済+未引渡】

75.7%

不動産M&Aを活用した仕入戦略

～マクロ環境～

- 資本効率を意識した経営の推進を目的とした事業ポートフォリオの見直しによる **非中核事業の切り離し**や **ベストオーナーへの事業譲渡**が活性化
- 中小企業の後継者不足による **事業承継ニーズ**

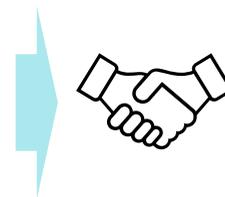
不動産保有会社

- 不動産事業 (非中核)
- 賃貸資産
- 遊休資産 等



トーセイの強み

- あらゆるアセットタイプに対応可能なアレンジ力
- 豊富なトラックレコード
- 金融機関との連携による情報取得力



- ◆市場に出回らない不動産を好条件で取得できる
- ◆流通税などの取得コストが抑えられることで価格競争力を創出できる

➤事業会社/事業取得実績 4案件

- 不動産関連事業のM&Aを実施し、事業領域・規模を拡大

2015年 戸建分譲会社2社

戸建分譲・請負・仲介等を行う2社をM&A (現:町田事業部)

2019年 宿泊研修施設運営事業

研修施設の運営事業を譲受 (現:トーセイホテル&セミナー幕張)

2021年 中古区分MS買取リノベ再販会社5社

都心エリアに強みを持つプリンセスグループ5社をM&A

2023年 (株)LIXILリアルティの資産流動化事業(9月承継予定)

吸収分割の手法を用いて事業を承継予定(合意契約締結済)

- 承継事業の総資産(簿価): 11,329百万円

➤不動産M&Aの過去実績 14案件 62物件

2001年 H社 収益BL 3物件を取得

2006年 G社 戸建用地 1件を取得

2007年 T社 収益BL 3物件を取得

2014年 C社 スポーツジム 1物件を取得

2016年 K社 複合BL等 7物件を取得

F社 収益BL等 6物件を取得

2017年 K社 複合BL等 7物件を取得

2017年 M社 MS開発用地等 9物件を取得

2018年 S社 収益BL等 4物件を取得

2022年 Y社 収益MS等 5物件を取得

T社 収益MS等 2物件を取得

2023年 M社 収益MS等 12物件を取得

U社 収益MS 1物件を取得

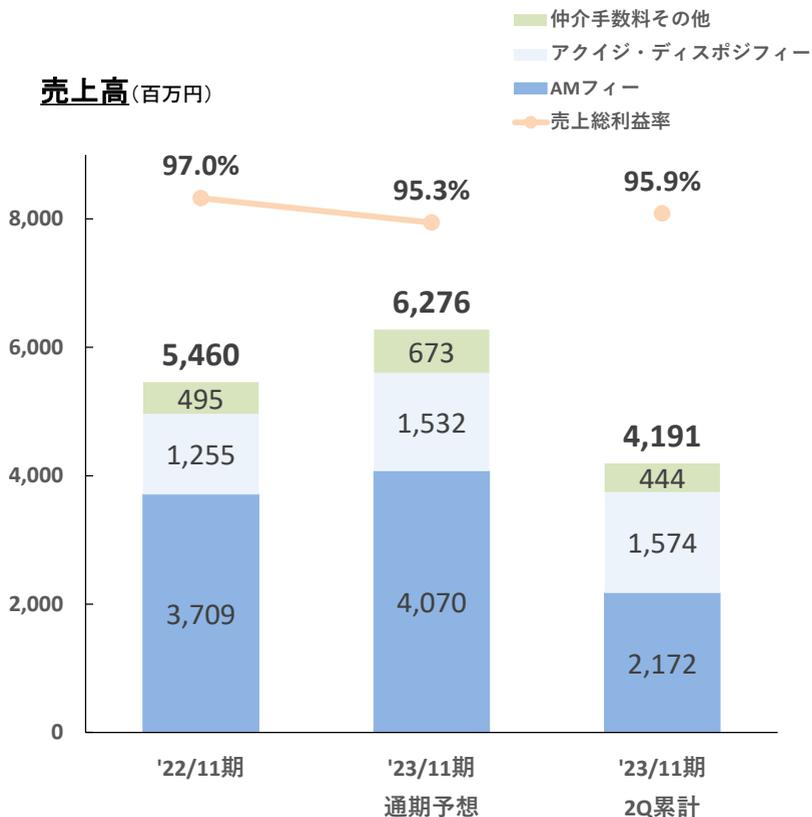
D社 収益MS 1物件を取得

2023年11月期下半期の事業戦略（③不動産ファンド・コンサルティング事業）

ファンド・コンサルティング事業

- ◆ 多様なファンドアレンジに対応できるスキルを構築していく
- ◆ 組織強化やDXを活用した業務効率化により投資家の投資需要を取り込める環境を整備する

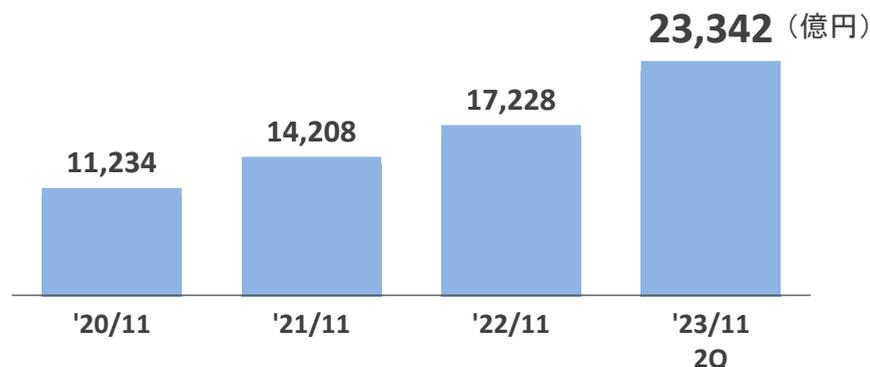
通期計画・2Q進捗



(単位: 百万円)	'22/11期 通期	'23/11期 通期予想	'23/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	5,460	6,276	4,191	66.8%
売上総利益	5,296	5,982	4,020	67.2%
営業利益	3,218	3,670	2,978	81.1%

アセットマネジメント受託残高

当期目標 約2.3兆円を半期前倒し達成



国内外投資家からの大型AM受託

- ▶ シンガポール政府投資公社(GIC)から物流施設6棟のAM業務を受託
- ▶ 受託資産総額: 1,000億円超
- ▶ 国内投資家から、大型複合ビル「大手町プレイス」のAM業務を受託
- ▶ 受託資産総額: 4,364億円(税込)
- ▶ 取引額は国内で過去最大規模

〈受託物件の一例〉



〈大手町プレイス〉



<トピックス> 不動産ファンド・コンサルティング事業の強み

強み

不動産と金融のプロ

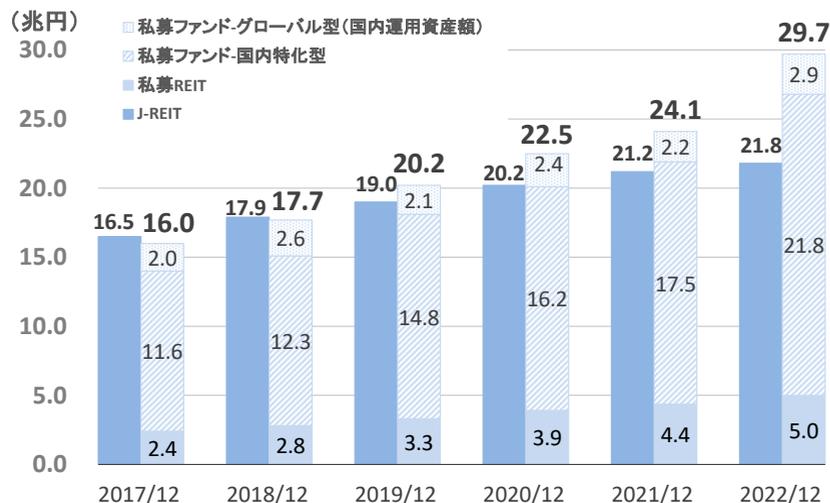
- 受託不動産の価値を最大化する知見と実行力
- 投資家の求めるファンドアレンジを行う専門知識
- 東京都心を中心とした強固な業界ネットワーク

信頼されるパートナー

Hands On のプロフェッショナルなアセットマネージャーとして、グローバルな大手投資家をはじめとする国内外投資家から業務受託中

国内不動産ファンド市場

～私募ファンドの市場規模は29.7兆円まで拡大～



出所：三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
ARES「私募リート・クォーターリ」より当社作成

受託状況推移

- ✓国内、アジアの投資家からの受託が徐々に拡大
- ✓運用期間が短期のオポチュニティ型から、長期のコア型へシフト
- ✓比較的市況の安定的な“住宅”を中心とした受託が継続

2021/11末時点

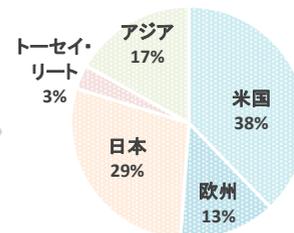
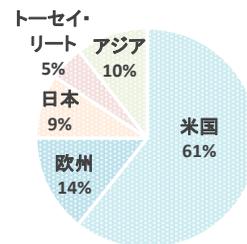
2023/5末時点

受託資産残高

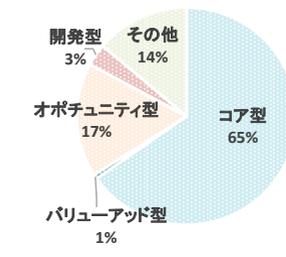
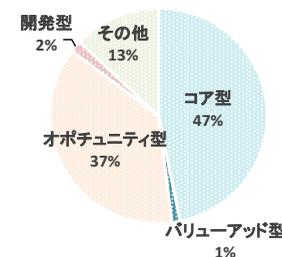
14,208億円

23,342億円

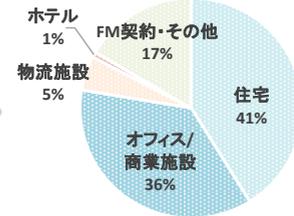
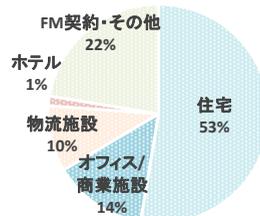
投資家国別



運用スタイル別



アセットタイプ別



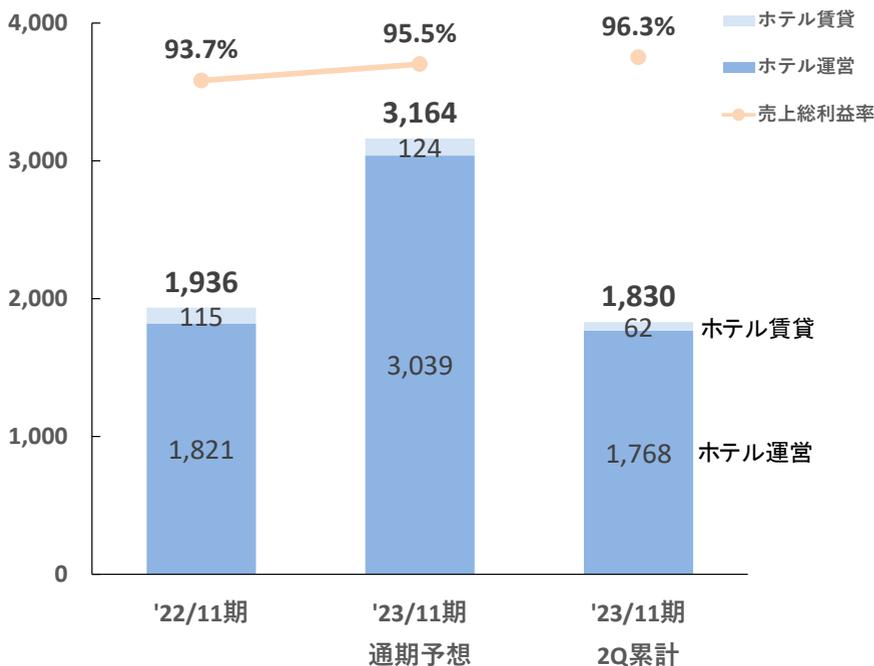
2023年11月期の事業戦略（④ホテル事業）

ホテル事業

- ◆ 新型コロナウイルスの第5類移行を受け、稼働率・ADRともに期初計画を上振れて推移
- ◆ 9月には8棟目の自社運営ホテル、「トーセイホテルココネ築地銀座プレミア」が開業予定

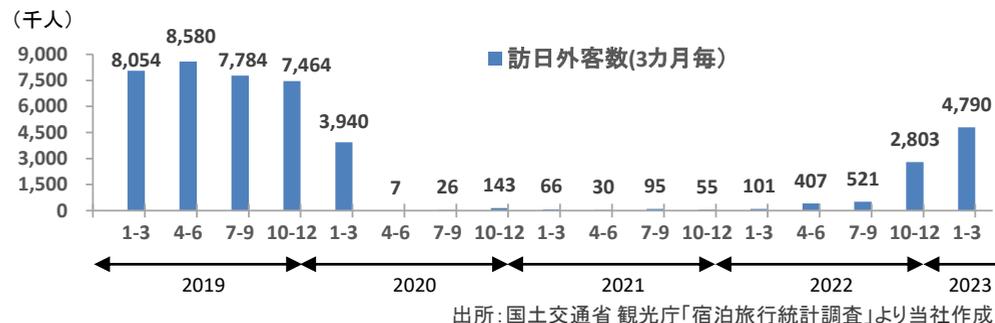
通期計画・2Q進捗

売上高(百万円)



マクロ環境 ～訪日外客数の推移～

- 2023年通年の訪日外客数は2,000万人を上回る見通し
- 政府は2025年までにコロナ禍前水準(2019年水準、3,188万人)を上回ることを目標に掲げており、訪日外客数の更なる増加が期待されている。



【9月開業】トーセイホテル ココネ築地銀座プレミアのご紹介

トーセイの自社運営ホテル「ココネシリーズ」初の、「プレミア」を冠したハイグレードホテル



TOSEI HOTEL
COCONE



外観イメージ

- 国内外旅行者から人気の高い「築地場外市場」や「銀座エリア」に徒歩でアクセスできる好立地に所在
- 再生可能エネルギー由来の電力を導入し、エコフレンドリーなホテル運営を実現

《ホテル概要》

- 2023年9月開業予定
- 都営 大江戸線「築地市場」駅から徒歩5分
- 東京メトロ 日比谷線「東銀座駅」から徒歩8分
- 客室数 205室
- バー併設のレストランや宴会場、会議室、サウナ付大浴場を完備

《参考》

(単位:百万円)	'22/11期	'23/11期	'23/11期	対通期予想 進捗率	'24/11期
	通期	通期予想	2Q累計		シミュレーション
売上高	1,936	3,164	1,830	57.8%	4,678~4,967
売上総利益	1,815	3,023	1,762	58.3%	4,456~4,735
ホテル営業利益 (GOP)	510	1,211	864	71.3%	2,248~2,438
営業利益	-315	49	475	969.4%	1,224~1,414

* '24/11期シミュレーションの上限値は、コロナ禍前水準へ回復する想定にて算出
下限値は、GOPがコロナ禍前水準の9割程度へ回復する想定にて算出

<トピックス> デジタル技術活用、DX推進

中期経営計画における当社取組方針



デジタルと不動産の融合を追求し、イノベーションを起こす

1

新規事業の創出

◆2023年7月、新会社「トーセイ・プロップテック株式会社」の設立を決定。2024年度内に営業開始予定

➡ IT技術の進歩や顧客の投資活動の多様化を見据えて幅広くデジタル分野を研究し、デジタル技術の活用でお客様へ多様な投資の選択肢を提供していく

セキュリティ・トークン

国内不動産を裏付けとした セキュリティ・トークン発行

シンガポールの「ADDX」を
通じたトークン発行実績

2 ファンド 発行額14.4億円
運用額28.5億円



[事業コンセプト、狙い]

- 世界の個人投資家向けに、当社の再生不動産への投資機会を提供
- 日本の不動産に対する投資機会の多様化とグローバル化への貢献にも寄与

国内初のST取引市場「大阪デジタルエクステンジ」が開設される見通し。今後は法整備も進むことから、国内発行も目指す

不動産クラウドファンディング

スマホでの小口投資 「トーセイTREC FUNDING」

TRECシリーズ累計運用残高

5 ファンド 累計13.9億円



[事業コンセプト、狙い]

- 日本の個人投資家向けに、当社の再生不動産への小口投資機会を提供
- 全国の個人投資家に対する、当社知名度向上寄与も期待

TREC 6号を準備中。ターゲットである個人投資家により訴求力の高い魅力ある商品コンセプト・付加価値を研究

区分マンション販売の デジタルマッチング

デジタル技術を用いた 区分マンション直販

デジタルマッチング



[事業コンセプト、狙い]

- グループの顧客情報を集約し、個人投資家等に向けて、当社商品情報を提供
- 見込顧客へ直接アプローチすることで、販売経費削減。物件仕入機会にも寄与

効果的かつ効率的な販売活動の実現を目指し、MA/SFA/CRMシステムの導入によるデジタルマーケティングを展開

<トピックス> デジタル技術活用、DX推進

2 DX推進による営業活動強化、業務効率化

ITを活用した営業支援

- 電子契約導入、WEB内覧サービス導入、モバイル環境整備

不動産査定価格情報の集積・可視化

- 仕入判断をサポートする自社査定システム「T-MAP」構築

グループ間での情報共有・業務プロセス共有

- 賃貸管理プロセス共有、グループウェア導入

クラウドサービス利用による業務効率化

- 社内手続きの電子化、APIを利用したシステム間連携

3 推進体制の構築 DX認定 (2021年10月 DX認定取得済み)

体制・組織の強化

- 推進専門部署の設置に加え、
全社横断プロジェクトチームを設置
 - DX推進部
 - クラウドファンディング事業部
 - 不動産DXプロジェクト
(データとデジタルを利用した新規事業研究)
- 各部門にDX推進リーダーの設置
- 社外パートナーの活用

人材育成

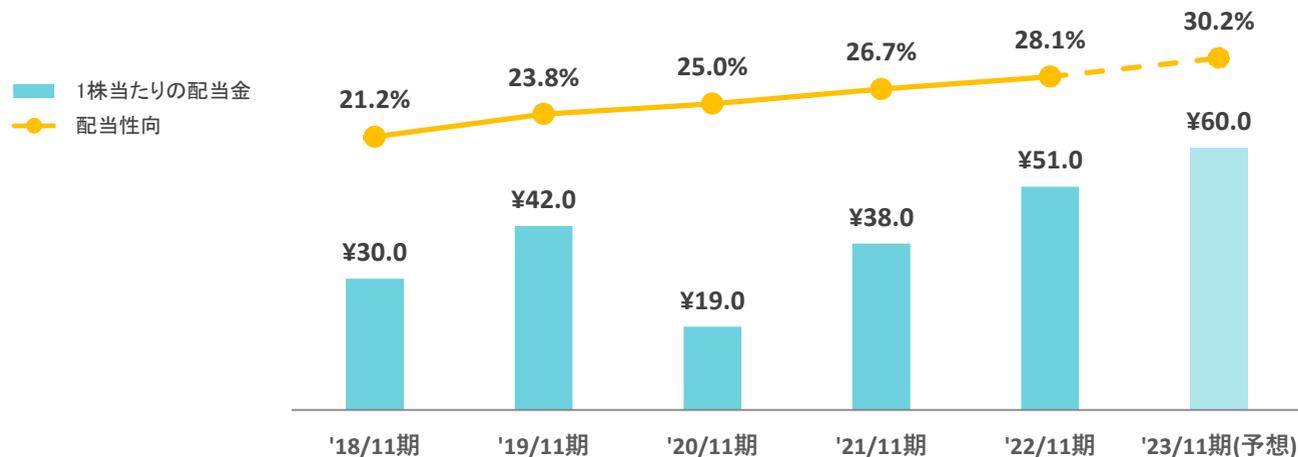
- 社員に求めるITスキル標準を設定
- 社員のITリテラシー向上施策を実施
 - 全役職員を対象に研修実施
 - ITパスポート取得支援
- DX推進人材の育成

IT環境の整備

- レガシーシステムの解消
 - 利用システムのクラウド化
- 新しい働き方の推進
 - ITインフラをはじめとするモバイル環境の整備
 - ノーコードツールを利用した業務改善推進
 - ペーパーレス化
- 情報セキュリティ強化
 - 境界型認証からゼロトラストへの移行
 - ネットワークの二重化(耐障害性の向上)

株主還元

- ◆ 持続的な利益成長と配当性向引き上げにより、当期は前期末比9円増の60円の予想
- ◆ 自己株式の取得は、経営環境、株価動向、株主価値向上等を総合的に判断し実施検討



当期利益*1(百万円)	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	9,388
1株あたり当期利益 (EPS)	141.36円	176.40円	76.05円	142.56円	181.66円	198.66円
1株あたり配当金	30円	42円	19円	38円	51円	60円
配当性向	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.2%
自社株買い実績	-	10億円	5億円	5億円	8.9億円	1.1億円
自社株買い含む総還元性向*2	-	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	-

*1 親会社所有者に帰属する当期利益

*2 総還元性向=(配当総額+自社株買い総額)÷当期利益で計算
自己株式処分については考慮しておりません

インデックスへの組み入れ状況

GPIFが運用するESGインデックスのベンチマークの一つである、「FTSE Blossom Japan Index」に初選定

(2023年6月より組み入れ)



FTSE Blossom
Japan Index

「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

「JPX 日経中小型株指数」



JPX-NIKKEI Mid Small

株価認識

株価現状認識

時価総額 (2023年6月30日時点)	当期利益 予想 (2023年1月12日発表)	連結純資産(資本合計) (2023年5月末)	含み益(税引後) (2023年5月末)	Net Asset Value* (2023年5月末)
842.1 億円	93.8 億円	794.6 億円	377.6 億円	1,172.3 億円
株 価 ①	1株あたり 当期利益 (EPS) ②	1株あたり 連結純資産 (BPS) ③	1株あたり 含み益(税引後)	1株あたり NAV* ④
1,744.00 円	198.66 円	1,645.53 円	782.12 円	2,427.65 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	8.78 倍	1.06 倍		0.72 倍

*Net Asset Value = 純資産(資本合計)+ 固定資産含み益(税引後)

*固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定しております。

*含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。

*法人税率は33%で計算しています。

経営効率指標

ROE (2022年11月期実績)	12.5%
ROA (2022年11月期実績)	6.3%
ROIC (2022年11月期実績)	4.8%

潜在的株主価値

連結純資産 (ただしTAA・TCを除く)	+	含み益(税引後) (2023年5月末)	+	ファンド事業(TAA) 潜在的株主価値	+	管理事業(TC) 潜在的株主価値	=	トーセイグループ 潜在的株主価値
739.6 億円		377.6 億円		614.0 億円		84.0 億円		1,815.4 億円
1株あたり BPS		1株あたり 含み益(税引後)		1株あたり 潜在的株主価値		1株あたり 潜在的株主価値		1株あたり 潜在的株主価値
1,531.70 円		782.12 円		1,271.65 円		174.02 円		3,759.49 円

* 詳細はP37をご参照ください

<トピックス> トーセイグループの潜在的株主価値

◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業(TAA)、不動産管理事業(TC)の潜在的株主価値と、固定資産の含み益も考慮すると、グループの潜在的株主価値は1,815億円相当と試算

両事業の潜在的株主価値は 合計698億円相当と試算*

グループの潜在的株主価値は合計 **1,815**億円相当*

<両事業の潜在的株主価値算定における想定 >

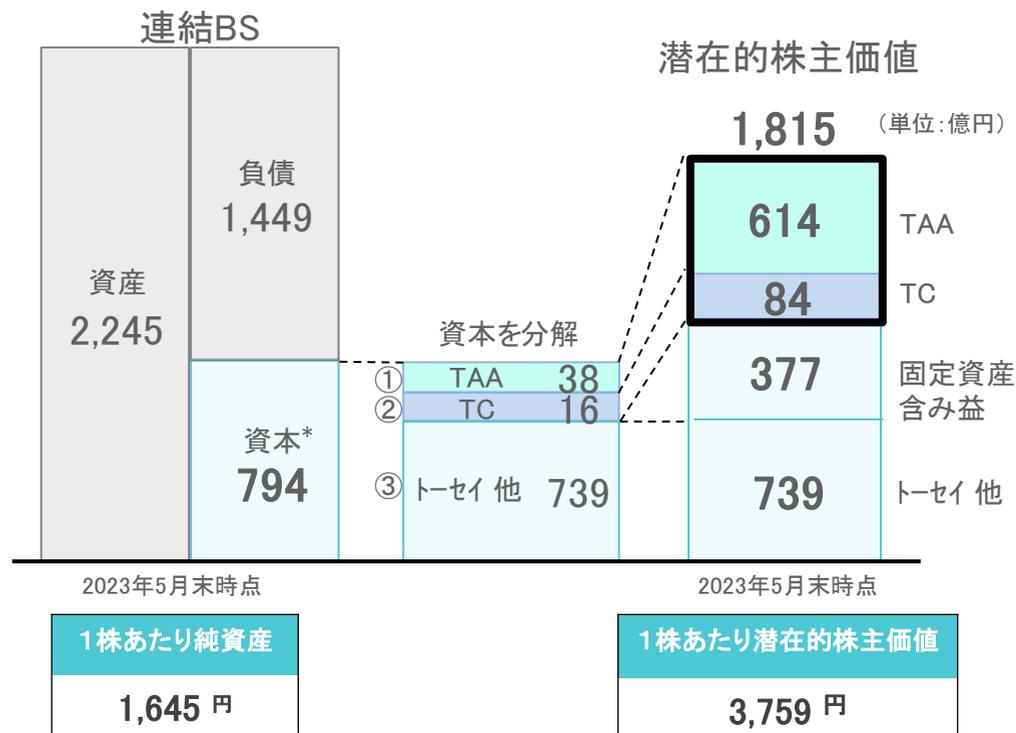
(単位:億円)	EBITDA (A)	EBITDAマルチプル (B)	潜在的株主価値 (A) × (B)
ファンド事業 (TAA)	30.7	20倍	614
管理事業 (TC)	8.4	10倍	84

EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

ただし、いずれも2022年11月期(2021年12月~2022年11月)の数値

- ① 不動産ファンド・コンサルティング事業を主要事業とする、
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(TAA)の純資産(2023年5月末時点)
- ② 不動産管理事業を主要事業とする、
トーセイ・コミュニティ株式会社(TC)の純資産(2023年5月末時点)
- ③ 計算式=連結BS資本の部 - (TAAの純資産 + TCの純資産)
いずれも2023年5月末時点数値

*資本は親会社の所有者に帰属する持分合計を記載しています。



* このページに記載した財務数値については未監査です。また、固定資産の含み益、EBITDA、想定企業価値に関する数値は監査法人による監査やレビューの対象ではありません。

* 本試算に関する説明、その他特記事項は以下となります。

- (1) 一般的に企業価値算定の方法は、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチに大別されますが、本資料では客観性担保の観点や各事業の特性を鑑みマーケット・アプローチ(類似会社比較法)を採用しています。
- (2) EBITDAマルチプルは、不動産アセットマネジメント業務または不動産管理業務を営む類似企業の公表された決算等をもとに、当該類似企業のEBITDAマルチプルを試算したうえで、当該類似企業とTAAおよびTCとの比較を踏まえ、当社において設定したものです。ただし、類似企業の決算等の情報は必ずしも十分な情報を得られておらず、よって当社が試算したEBITDAマルチプルが正しい保証はありません。また、そのような類似企業に関する試算に基づき設定した当社の各事業のEBITDAマルチプルは、各事業の株主価値を必ずしも正確に反映するものではない点にご留意ください。
- (3) 固定資産含み益は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定した固定資産の公正価値と、2023年5月末時点における簿価の差額として計算したものです。
- (4) 当該試算は、当社グループの包含する株主価値をより深くご理解頂くため、様々な仮定のうえでご参考として計算したものであり、当該試算のとりの株主価値の評価がなされることを保証するものではありません。また、本資料は、当社株式に対する投資をお勧めするためのものではありません。

III. 資料編 トーセイグループの概要 -トーセイをはじめてご覧になる方へ-

グループ概要	...P39
沿革	...P40
トーセイの理念	...P41
トーセイを知るキーワード	...P42
事業概要	
①ポートフォリオ経営	...P43
②幅広い事業展開	...P44
③トーセイグループの事業間シナジー	...P45
④幅広い商品ラインアップ	...P46
⑤中小規模不動産にフォーカス	...P47
⑥トーセイの不動産再生	...P48
中期経営計画～Infinite Potential 2023～	
大方針・基本方針	...P49
数値目標	...P50

グループ概要 2023年5月31日現在

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
設立	1950年2月2日
資本金の額	66億2,489万円
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
従業員数	(単体) 256名 (連結) 695名 (嘱託・パート社員含む 872名)
上場	東証プライム市場 【証券コード:8923】 シンガポール証券取引所メインボード 【証券コード:S2D】
株式の状況	発行済株式総数／ 48,683,800株 株主数／15,889名 所有株数別株主構成比／ <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 39.06% (19,015,349 株) ・外国法人等 32.10% (15,627,321 株) ・その他法人等 12.42% (6,046,312 株) ・金融機関 13.43% (6,540,200 株) ・証券会社 2.18% (1,061,196 株) ・自己株式 0.81% (393,422 株)

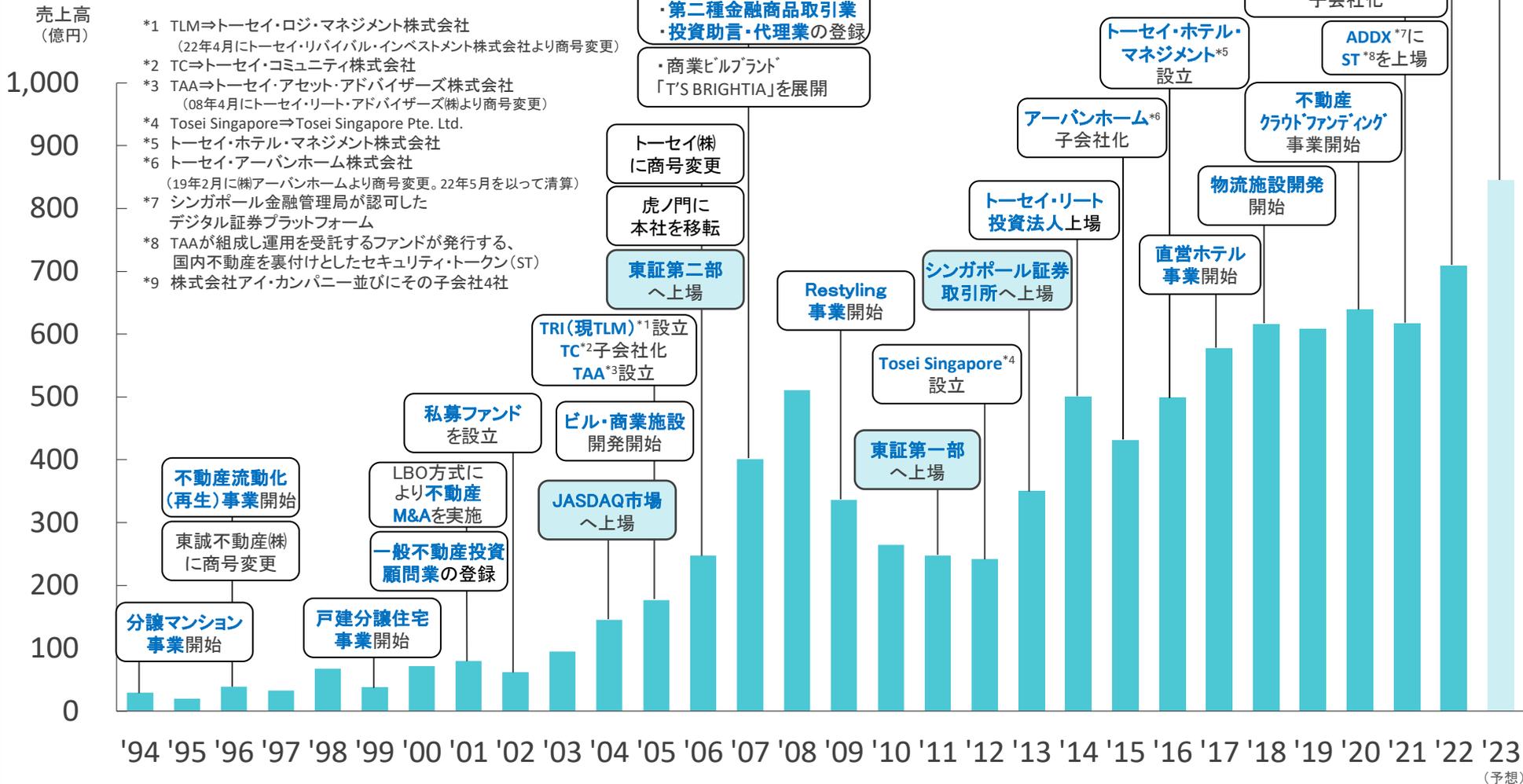
ガバナンス体制	取締役会 : 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会 : 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員) 組織体制 : 監査役会設置会社 指名報酬諮問委員会設置
---------	---

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・アセット・アドバイザーズ株式会社 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・サービス株式会社 株式会社プリンセススクウェア Tosei Singapore Pte.Ltd
---------	---

上場リート	トーセイ・リート投資法人 【証券コード:3451】* *トーセイ100%子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を受託する投資法人
-------	---

沿革

1950年 トーセイの前身ユーカリ興業(株)設立
 1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
 1994年 山口誠一郎、代表取締役就任



(予想)

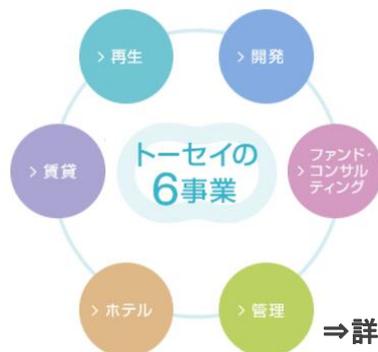
トーセイグループの存在理念

『私たちは、グローバルな発想*1を持つ
心豊かなプロフェッショナル集団*2として、
あらゆる不動産シーン*3において
新たな価値と感動*4を創造する。』

*1 グローバルな発想	<ul style="list-style-type: none">・ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討・ 国際会計基準(IFRS)への対応、開示資料の日本語・英語同時開示
*2 プロフェッショナル	<ul style="list-style-type: none">・ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握・ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画・ 自社に一級建築士事務所機能を保有・ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業に基づくファンド・コンサルティング機能
*3 あらゆる不動産シーン	<ul style="list-style-type: none">・ 幅広い商品群(オフィスビル、商業施設、ホテル、マンション、戸建住宅、ロジスティクス)・ 幅広い顧客層(不動産ファンド、リート、一般事業法人、個人富裕層、エンドユーザー)・ 多様な仕入手法(信託受益権、不動産M&A、不動産担保付債権)
*4 新たな価値と感動	<ul style="list-style-type: none">・ 築古不動産のハード・ソフト面にわたる再生で収益性向上。既存不動産に付加価値を創造する・ 環境に優しく、安心安全で洗練された住環境・オフィス環境を提供・ 事業を通じ、持続可能な社会に貢献(地域活性化、まちづくり、高齢化・多様化社会への対応)

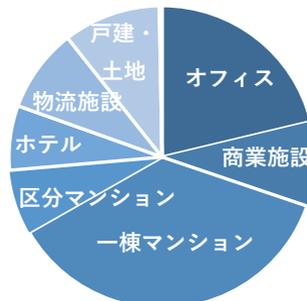
トーセイを知るキーワード

幅広い事業展開
売買事業と安定事業からなる
ポートフォリオ経営



⇒詳細P43～45

1都3県へ集中投資
戸建、ホテル、ロジなど、
豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化



⇒詳細P46

'23/11期 2Q末 棚卸資産内訳(想定売上金額ベース)

中古・中小不動産の再生に強み

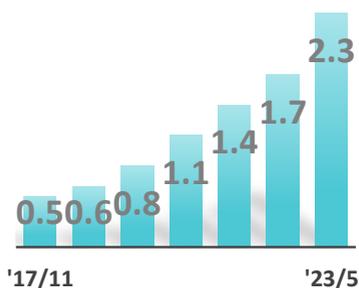
物件の目利き力
バリューアップ力
環境配慮



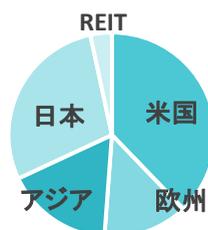
⇒詳細P47～48

世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー

受託資産残高(兆円)



投資家割合



'23/5末時点

攻めと守りの経営

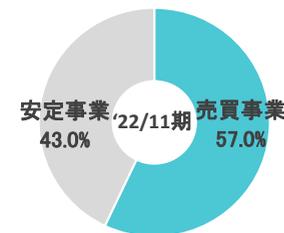
持続的な成長を支える安定した財務基盤を維持

財務指標

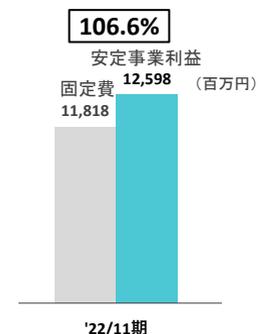
'22/11期

自己資本比率	34.3%
ネットD/Eレシオ	1.29倍

営業利益の構成



安定事業利益と固定費カバー率



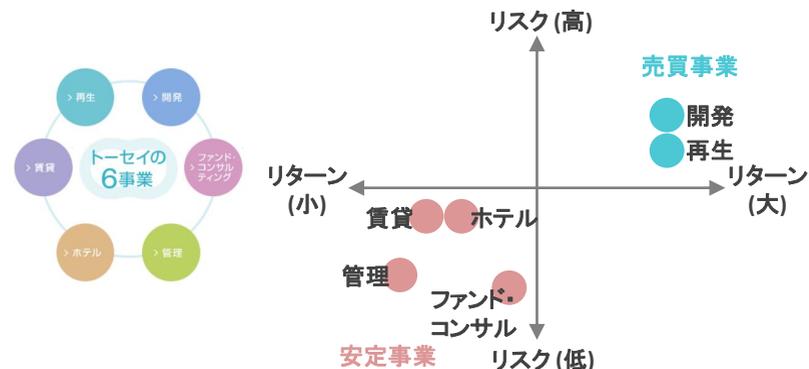
事業概要

①ポートフォリオ経営

-不動産関連事業を総合的に展開-

◆トーセイグループは東京経済圏に特化して
不動産関連事業を総合的に展開

◆多事業展開でリスク分散を図りつつ、あらゆる不動産
シーンで事業機会を獲得するポートフォリオ経営が特徴



売買事業

●不動産再生事業

資産価値の下がった不動産を取得し、デザイン・設備改修や法的
是正、稼働率改善等のバリューアップを施した後に、一棟ごとに
販売する再生販売事業。

中古の賃貸マンションを再生して分譲販売するRestyling事業も
行う。

中古区分マンションの販売事業にも参入。

事業期間: 半年~1年半

●不動産開発事業

開発用の用地を取得し、エリアやニーズの特性に合わせて、オ
フィスビル・マンション・戸建住宅・商業施設・ホテル・物流施設な
どの新築開発を行い販売する事業。

社内に一級建築士事務所を設け、企画・デザイン力を駆使した品
質にこだわった“モノづくり”を行う。

事業期間: 1年~2年

安定事業

●不動産賃貸事業

利便性の高い東京都区部を中心に、グループが所有するオフィスビルやマンション
などを賃貸し、安定的な収入を得る事業。

102物件の収益不動産を保有。

●不動産ファンド・コンサルティング事業

不動産私募ファンドの組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募ファンドのアセットマ
ネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング、海外ネットワークを生か
した売買・賃貸仲介業務よりフィー収入を得る事業。

受託資産残高は、2兆3,342億円。

●不動産管理事業

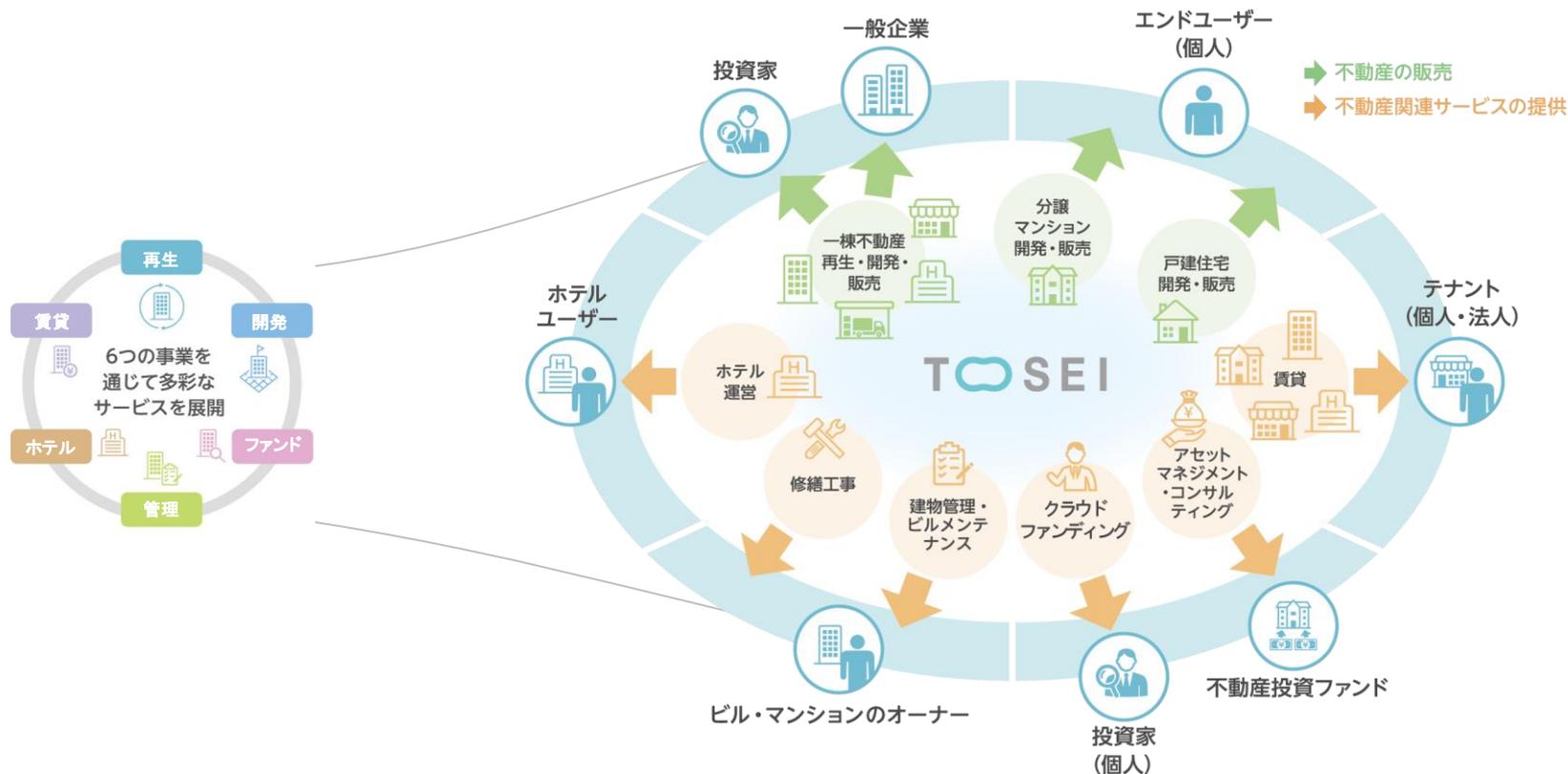
トーセイ・コミュニティ(株)により、マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査
対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施
設等503棟、マンション338棟、計841棟の物件を管理。

●ホテル事業

所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。運営中の自社ブランドホテルTOSEI
HOTEL COCONE(ココネ)6棟およびトーセイホテル&セミナー1棟のほか、
開発中を含めて計9棟を保有。

事業概要 ②幅広い事業展開

- ◆ トーセイはあらゆる不動産シーンで幅広くサービスを提供
関連事業へのシナジーを最大化することにより、事業の拡大・事業領域の拡大を目指す



不動産の取得から売却まで、投資家へワンストップのソリューションを提供

物件取得



収益最大化・期中運営

- ・開発
- ・バリューアップ
- ・アセットマネジメント
- ・プロパティマネジメント
- ・ビルメンテナンス

物件売却

- ・コンサルティング
- ・仲介



事業概要 ③トーセイグループの事業間シナジー

- ◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業は、**売買事業とのシナジー**により、トーセイグループの持続的成長を支える中核事業と認識
- ◆ トーセイグループにあるからこそ発揮される事業間シナジーを以て、各事業のキャッシュ創出力を持続的に向上 ⇒トーセイがベストオーナーとして機能

①ファンド事業⇒売買事業への寄与

- 不動産ファンドとの
売買取引機会の拡大
- 不動産投資市場のトレンドや
投資家の物件嗜好へのアンテナが高まり、
トーセイの投資判断の精度が向上

⑥売買事業⇒管理事業への寄与

- トーセイからの安定的な業務受託
- トーセイの売却先(新オーナー)からの
継続受託

売買事業・賃貸事業
(トーセイ)

②売買事業⇒ファンド事業への寄与

- **アキュジション・ディスポジション**
業務サポート
- **インハウスの一級建築士事務所**に
よる改修・開発ノウハウサポート

⑤管理事業⇒売買事業への寄与

- **高品質な管理業務**により、
トーセイ物件のブランド力向上に寄与
- **豊富なリーシングノウハウ**の提供により、
物件の収益性向上、物件価値向上

不動産
ファンド・コンサルティング
事業
(TAA*)

③ファンド事業⇒管理事業への寄与

- ファンド投資家からの
業務受託機会拡大

不動産管理事業
(PM・BM)
(TC*)

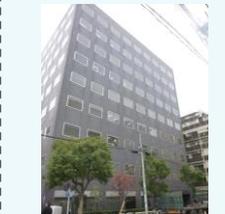
④管理事業⇒ファンド事業への寄与

- PM、BMを含めた**期中管理のワンストップ**
サービスを投資家へ提供可能

* トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(TAA)
トーセイ・コミュニティ株式会社(TC)

事業概要 ④幅広い商品ラインアップ

- ◆ 異なる投資行動を行う各顧客をターゲットに、幅広く商品を提供
- ◆ 需要動向や不動産価格サイクルに沿って柔軟に商品ポートフォリオを変更

顧客イメージ	再生事業(中古)・開発事業(新築)					開発(新築)	
	オフィス	商業施設	ホテル	物流施設	賃貸マンション	分譲マンション 区分マンション	分譲戸建
投資家 (J-REIT・ ファンド) 2022年度 取扱いシェア 約30%	物件規模(10億円~100億円~)						
							
	投資用	投資用	投資用	投資用	投資用		
一般 法人 2022年度 取扱いシェア 約30%	物件規模(5億円~20億円)						
							
	投資用/自己利用	投資用/自己利用	投資用	投資用/自己利用	投資用		
個人 2022年度 取扱いシェア 約40%	物件規模(1億円~10億円)					物件規模(3千万円~1億円/戸)	
							
	投資用	投資用			投資用	投資用/居住用	居住用

事業概要 ⑤トーセイの中古不動産再生 - 中小規模不動産にフォーカス -

◆ 近年のオフィス供給は大規模ビルが多いことから、既存中小規模ビルの再生ニーズがある

築年別オフィスストック(東京23区)

1,311万坪 9,400棟 平均築年数 33.4年

中小規模(延床300~5,000坪)

全体:607万坪 8,642棟 平均築年数 34.2年

旧耐震基準:
140万坪(23%)
【2,072棟】

新耐震基準(1981年6月~)

新耐震基準:
築20年以上
366万坪(60%)
【5,462棟】

築20年未満:
101万坪(17%)
【1,108棟】

築30年未満の
中小規模ストックが
トーセイの再生事業の
ターゲット

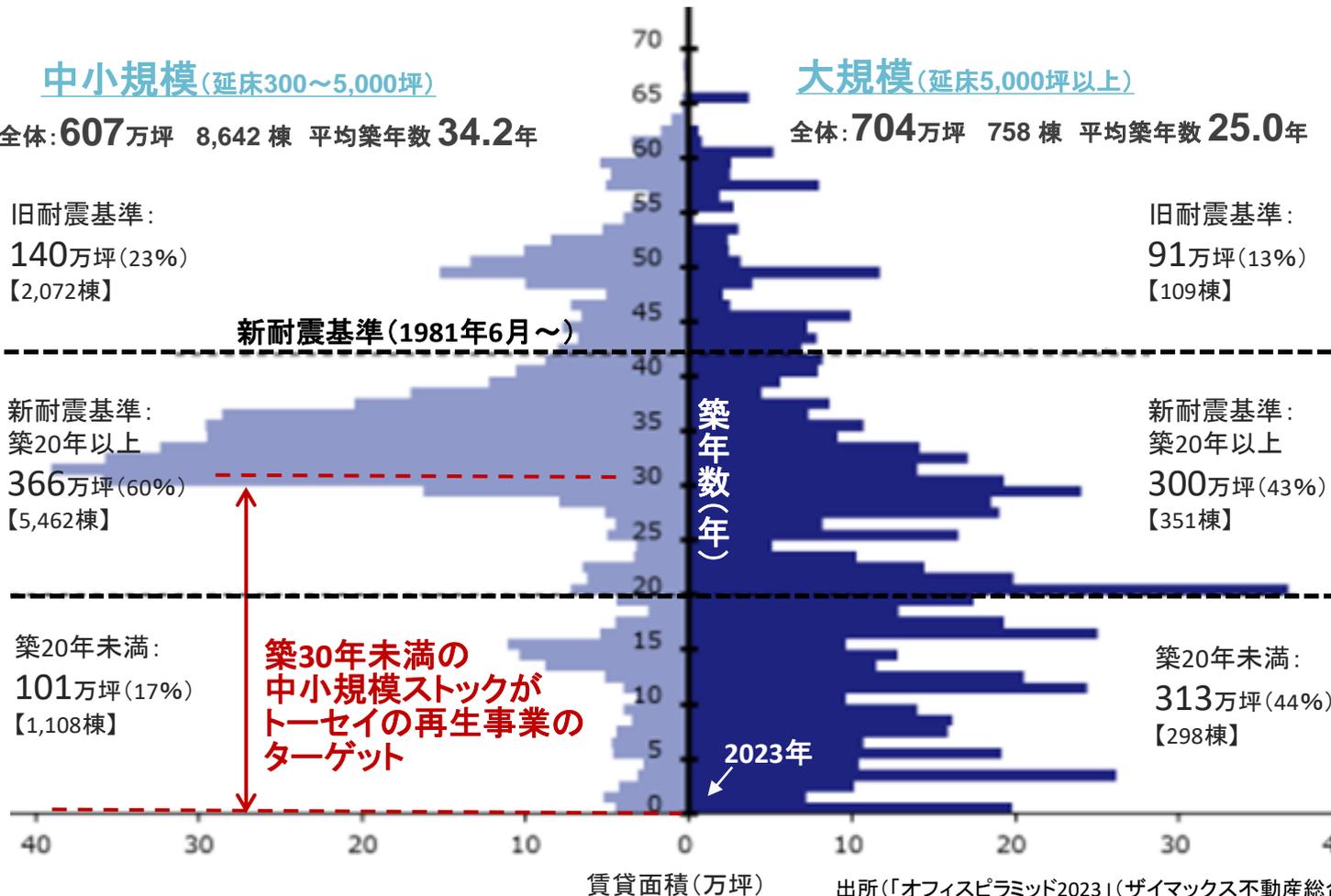
大規模(延床5,000坪以上)

全体:704万坪 758棟 平均築年数 25.0年

旧耐震基準:
91万坪(13%)
【109棟】

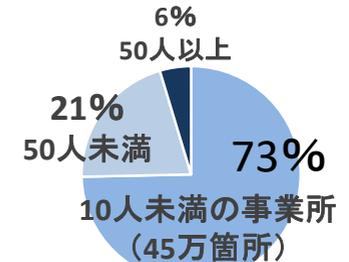
新耐震基準:
築20年以上
300万坪(43%)
【351棟】

築20年未満:
313万坪(44%)
【298棟】



1事務所あたりの従業員数(東京23区)

事業所数は62万箇所、
うち、従業員50人未満の
オフィスが大半(94%)を占める

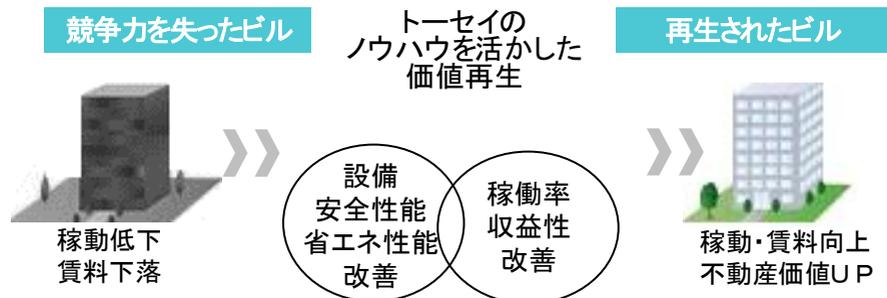


出典:総務省統計局2021

出所(「オフィスピラミッド2023」)(ザイマックス不動産総合研究所)

事業概要 ⑥トーセイの不動産再生(ビジネスモデル)

◆ 2つのバリューアップ手法を用いて、既存不動産の機能性・収益性を改善



再生(ハード)

お客様にとって最適な価値創造のための「安心&安全」「洗練&快適」「サステナブル&エコロジー」を提供

- 
Security 安心 & 安全
 防犯や防災、コミュニティ活性や保全に向けたバリューアップ
- 
Design 洗練 & 快適
 景観、美観、アメニティや利便性向上に資するバリューアップ
- 
Eco friendly サステナブル & エコロジー
 持続可能な省エネ、省コスト、省資源につながるバリューアップ



東陽町トーセイビル
【1991年築 事務所】

壁面緑化システム導入、ウッドデッキ敷設、LED照明導入、EV防災キャビネット等を実施



虎ノ門トーセイビル
【2006年築 事務所】

既存建物の環境性能評価でCASBEE 不動産評価認証Aランクを取得

再生(活用)

テナントニーズに合わせたフロア改修(用途・間取り変更)

例

- <商業・オフィス改修>
- ・オフィス ⇒ホテルへ
 - ・学習塾 ⇒オフィスへ
 - ・店舗 ⇒SOHO仕様へ

- <賃貸マンション改修>
- ・社宅 ⇒コンセプトマンションへ
 - ⇒音楽対応マンションへ
 - ⇒シェアハウスへ



グロブナー・スクエア
【1990年築 店舗・事務所・住居】



集客の仕掛けとして中心部のオープンスペースにウッドデッキを配し、お客様がくつろげる空間を創出。店舗区画を需要が多いSOHO仕様へ



T-Rhythmic Sokaマンション
防音設備を施し、社宅を楽器演奏可のコンセプト型マンションへ



ARDEN藤が丘マンション
社員寮からシェアハウスへ転用

中期経営計画 ~Infinite Potential 2023~

大方針

あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す

事業活動

環境・社会的課題を意識した
既存事業の拡大、
営業利益の増大

DXによる既存事業拡充と
新たな収益モデルの創出

基本方針

経営インフラ

事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略

ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略

IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上

サステナビリティを意識した事業マネジメント、ESG経営の推進

中期経営計画 数値目標（2023年1月12日最終年度数値を修正）

- ◆【成長性】手元流動性・財務健全性を確保しながら仕入を拡大し、売買事業の成長を図る
- ◆【資本効率】ROE12%以上への回復
- ◆【安定性】賃貸収益拡大に向けて、固定資産を段階的に積み上げ
- ◆【株主還元】3年間で配当性向を30%へ段階的に引き上げ

(百万円)		Infinite Potential 2023						
		2020/11 実績	2021/11 期初計画	2021/11 実績	2022/11 期初計画	2022/11 実績	2023/11 ※2022.1.12 公表計画	2023/11 最新予想
成長性	売上高	63,939	69,535	61,726	80,000	70,953	100,000	↘ 85,000
	税引前利益	5,901	8,001	10,302	12,000	12,753	14,000	→ 14,000
資本効率	ROE	6.1%	8.5%	10.8%	11.6%	12.5%	12%以上	→ 12%以上
安定性	安定事業比率	77.8%	47.5%	40.7%	43.5%	43.0%	50%程度	↘ 42%以上
財務健全性	自己資本比率	36.5%	35.7%	33.8%	33.3%	34.3%	35%程度	35%程度
	ネットD/Eレシオ	0.91倍	1.01倍	1.23倍	1.35倍	1.29倍	1.3倍程度	1.3倍程度
株主還元	配当性向	25.0%	26.2%	26.7%	28.2%	28.1%	30%程度	30.2%

*下線部を修正しております

IV. トーセイグループのESG

トーセイグループのESGトピックス

1. 「健康経営優良法人2023(大規模法人部門)」に認定 S

当社は「トーセイグループ 人権方針」において、従業員が健康かつ安全に働ける職場づくりに努めることを掲げ、健康経営に向けた様々な取り組みを推進しています。

2. 2022年11月期のSCOPE1・2の温室効果ガス排出量に対する第三者保証を取得 E

トーセイグループは、TCFDに賛同し、温室効果ガス削減目標として、Scope1・2における2050年度温室効果ガス排出量ネットゼロを掲げています。また、中期的な温室効果ガス削減目標として、2030年までに基準年比(2022年)50%削減を掲げ、保有物件の省エネルギー化及び再生可能エネルギー由来電力への切り替えを推進しています。

3. 賃貸マンションの再生を行う「Green × Value Upレジファンド」を組成 E

トーセイ・アセット・アドバイザーズは、国内機関投資家から出資を受け、共用部及び専有部の大規模な省エネ改修によりGHG排出量の大幅な削減を目指す「Green × Value Upレジファンド」を組成しました。

4. 環境不動産認証の取得 E S

「虎ノ門トーセイビル」「小石川トーセイビル」にてDBJ Green Building認証を継続取得、「成増トーセイビル」「小石川トーセイビル」の全館LED改修工事を完了し、BELSを新たに取得しました。

FTSE Blossom Japan Index Series に選出

2023年1月にGPIFが運用するESGインデックスのベンチマークの一つである「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」に初めて選出されました。

また、6月にはよりESGスコアの高い企業を対象とする「FTSE Blossom Japan Index」にも初選出されました。



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

「トーセイグループ エコ宣言」を発展させた、「トーセイグループ 環境ポリシー」を制定。あらゆる企業活動において環境への取り組みを推進します。

トーセイグループ 環境ポリシー

1. 低炭素社会の形成に向けた取り組みの推進

省エネルギーに資する施策を積極的に導入し、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量を削減することで、低炭素社会の形成に寄与します。

2. 循環型社会の形成に向けた取り組みの推進

環境汚染の防止およびリデュース・リユース・リサイクルをはじめとする省資源を推進し、水使用量や廃棄物排出量の削減に努め、環境負荷の低減と循環型社会の形成に寄与します。

3. 環境との共生を意識した取り組みの推進

生物多様性に配慮し、自然と調和した都市環境を創出することで、豊かで持続可能な社会の形成に貢献します。

4. 環境法規制の遵守・環境保全意識の向上

環境法令・規則を遵守するとともに、環境教育・啓発活動を実施し、グループ社員の環境保全に対する意識向上を図ります。

5. 環境コミュニケーションの推進

広く社会に向けて環境への取り組み状況等を開示し、さまざまなステークホルダーとの対話に努めます。

(2022年3月制定)

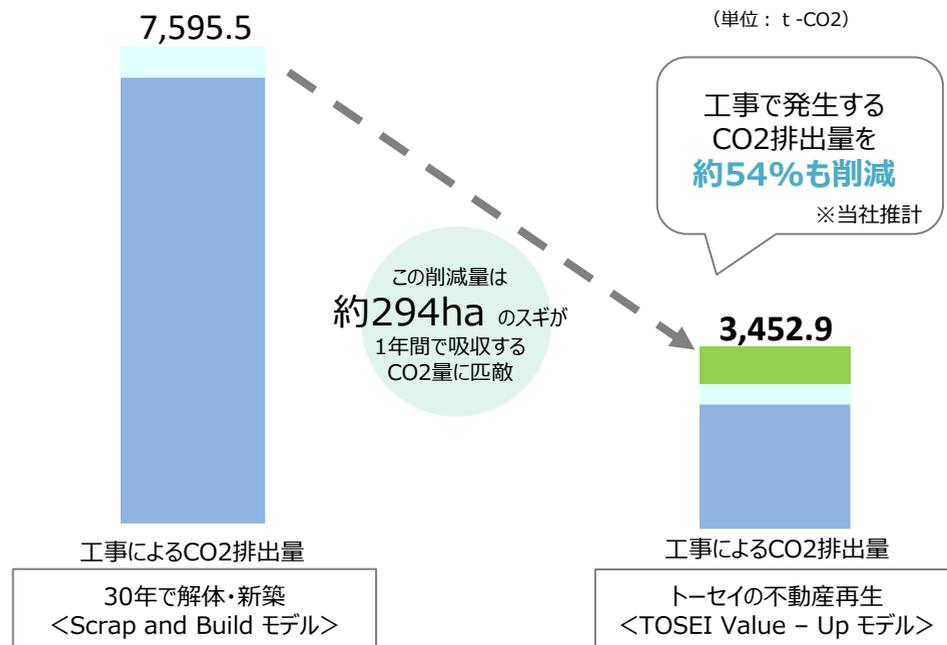
不動産再生によるCO2排出量の低減

既存建物を建て替えずに長期活用することで、工事で発生するCO2量を大きく削減可能

*当社推計

■ 長寿命化改修工事 ■ 修繕工事 ■ 新築・解体工事

(単位: t-CO2)



■前提条件

新築したオフィスビル(延床面積10,000㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造)を100年間(*1)維持することを想定
<TOSEI Value - Up モデル>

・10年ごとに修繕工事(計8回)、30~40年に1回 長寿命化工事(計2回)実施

・長寿命化工事とは、空調や水回り、エレベーターの整備、節水トイレ設置等を想定した大規模修繕工事
<Scrap and Build モデル>

・10年ごとに修繕工事(計9回)、30~40年に1回 既存建物を解体し、同様の建物を新築(計2回)

(*1) 100年間までの躯体延命にあたっては、躯体の中性化診断とその処置が対応できているものとする
また、中性化診断とその処置に係る工事のCO2排出量は考慮していない

トーセイグループのESG 環境 **E** への取り組み

GHG排出削減をはじめとする環境課題に対し、事業を通じた取り組みを推進しています。

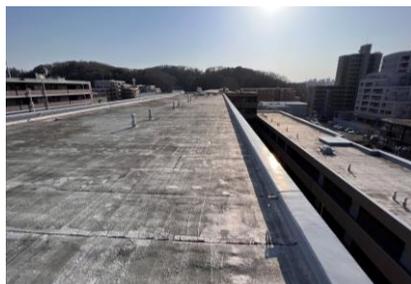
■賃貸マンションの再生を行う 「Green × Value Upレジファンド」を組成

トーセイ・アセット・アドバイザーズは、国内機関投資家から出資を受け、省エネ改修によりGHG排出量の大幅な削減を目指す「Green × Value Upレジファンド」を組成しました。

本ファンドは、中古の賃貸マンションを長期的に保有し、当社グループが再生事業において培ったノウハウを活かして環境負荷軽減に焦点をあてたバリューアップを行います。第1号の物件では、共用部に加え、順次専有部の省エネ改修を行うことで、建物1棟全体のGHG排出量を従前の30%超削減することを目指しています。



対象物件外観



太陽光発電設備導入予定の屋上

■再生可能エネルギーの導入

GHG排出量削減のため、本社オフィスである「田町トーセイビル」では2022年12月から、100%再生可能エネルギー由来の電力を導入しています。今後は、9月1日開業の大型ホテル「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」でも導入予定です。



田町トーセイビル

■環境関連認証取得の推進

全館LED照明導入などをはじめとする省エネルギー改修を推進しています。また、不動産の環境性能や社会性を評価する外部認証の取得を推進し、保有資産の価値向上、テナントリーシングに活用しています。

<BELS>

新たに「成増トーセイビル」と「小石川トーセイビル」において、不動産の省エネルギー性能を評価する建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)を取得しました。これまでに取得した物件は合計8物件となりました。

<主な物件>



成増トーセイビル



小石川トーセイビル



四谷トーセイビル



虎ノ門トーセイビル



T's Logi 佐野



T's Logi 青梅

<DBJ Green Building 認証>

「虎ノ門トーセイビル」と「小石川トーセイビル」においてDBJ Green Building 認証を継続取得しました。



トーセイグループのESG 社会 S への取り組み

社会環境の変化によって起こるさまざまな課題に対して、「安心・快適な労働環境の整備」「地域・社会貢献」など幅広い活動に取り組んでいます。

従業員への取り組み

経済産業省及び日本健康会議より「健康経営優良法人2023（大規模法人部門）」に認定されました。
当社グループは、「トーセイグループ 人権方針」において従業員が健康かつ安全に働ける職場づくりに努めることを掲げ、健康経営に向けた様々な取り組みを推進しています。



<主な取り組み>

- ・定期健康診断、診断結果に基づく保健指導、ストレスチェックの過去3年間実施率:100%
- ・保健師による「健康セミナー」やヨガインストラクターによる「リラクゼーションセミナー」の実施
- ・健診に係る就業時間認定等の実施、健診費用補助
- ・従業員満足度調査やストレスチェックの結果を検証し、従業員のエンゲージメントやストレス反応の改善状況のモニタリング

取引先への取り組み

■業務品質向上大会の開催

トーセイ・コミュニティは、協力会社を対象に強固な連携体制を構築するべく「業務品質向上大会」を開催しました。当日は、安全管理やコンプライアンス等をテーマに講義を行いました。



■テナント啓発の実施

保有する固定資産物件に入居するテナントに対し、「サステナビリティ・ガイド」の配布やポスター掲示による省エネ啓発を実施しています。



地域・社会への取り組み

■ホテル事業を通じた地域社会貢献活動

「トーセイホテル&セミナー幕張」では、地域住民に向けたイベントを定期的で開催しております。2023年上半期は、2022年12月にアートイベントを開催し、累計9組28名の方にご参加いただきました。



「アートなクリスマス」の様子

■社会福祉活動

2021年より、埼玉県羽生市の児童養護施設あゆみ学園への支援を行っています。2022年12月には餅つきイベントの運営を支援しました。



餅つきの様子

トーセイグループのESG ガバナンス **G** への取り組み

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、「健全な成長を実現する事業活動を持続する」体制の維持・強化に努めています。

コーポレート・ガバナンスの充実

トーセイグループは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、「存在意義のあるグループであり続けたい」と考えています。また、現在取締役9名のうち社外取締役は3名で、独立社外取締役比率は1/3と高いガバナンス水準となっております。

トーセイ取締役会構成

社内取締役
6名

33%

社外取締役
3名

コーポレート・ガバナンスにおける3つの主要項目

コンプライアンス

最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底

■コンプライアンス教育の実施

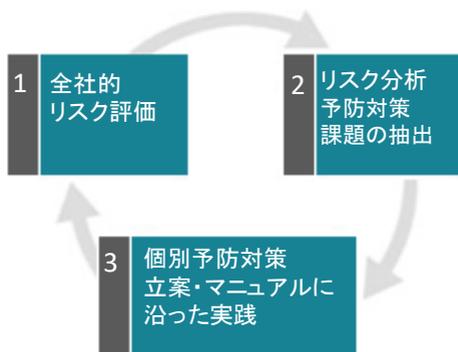


- ・インサイダー研修、反社会勢力対応研修、メンタルヘルス研修等の実施
- ・意識醸成に向けたメールマガジン発信

リスクマネジメント

あらゆるリスクを想定し、平時と緊急時の対応を準備、実践

■リスク管理・予防対策サイクルの実践



- ・リスク・コンプライアンス委員会の設置・運営
- ・リスク管理状況モニタリングの実施
- ・事業継続計画 (BCP)の策定

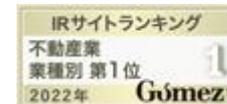
適時開示

株主・投資家をはじめあらゆるステークホルダーに対し適時適切な開示を実践

■適時適切な適時開示



- ・決算説明会の実施
- ・適時開示の日本語・英語同時開示
- ・ホームページによる情報開示の充実と外部機関による高評価



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 —
経営管理部

TEL: 03-5439-8807

FAX: 03-5439-8809

URL: <https://www.toseicorp.co.jp>

E-mail: ir-tosei@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。