

# 2020年11月期第1四半期 決算説明資料

## トーセイ株式会社

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

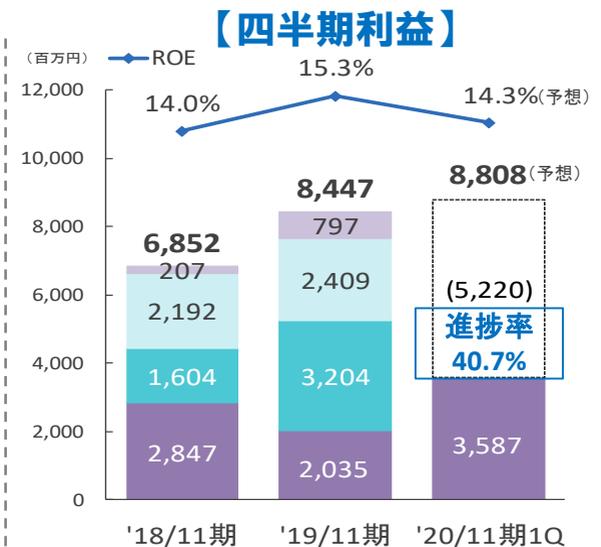
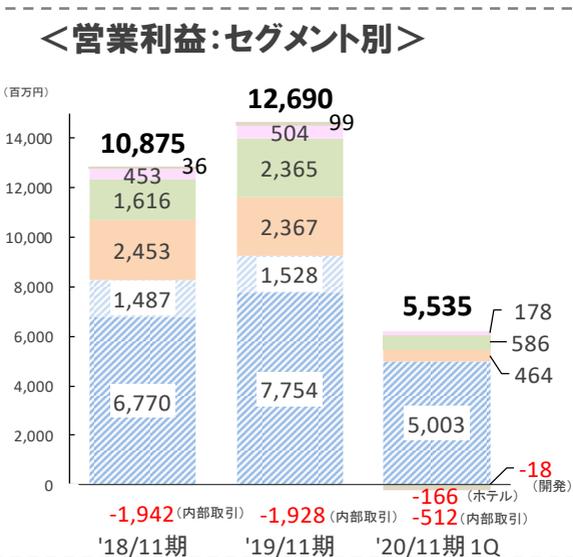
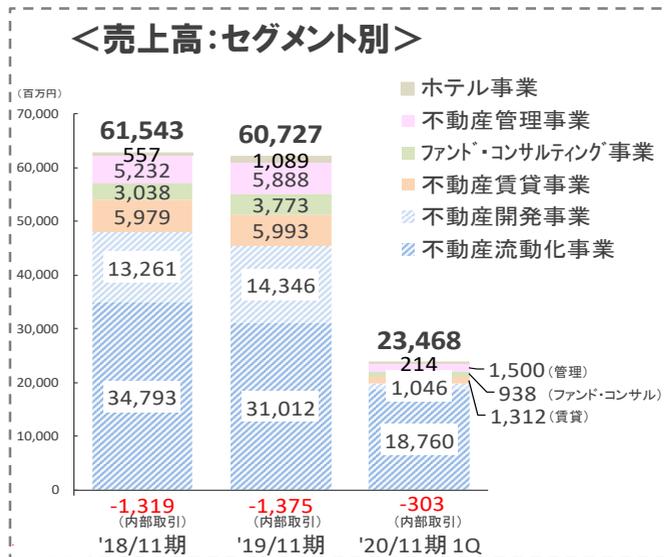
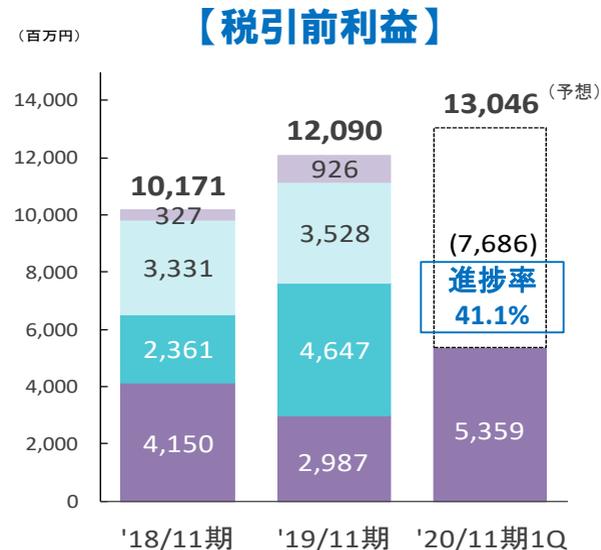
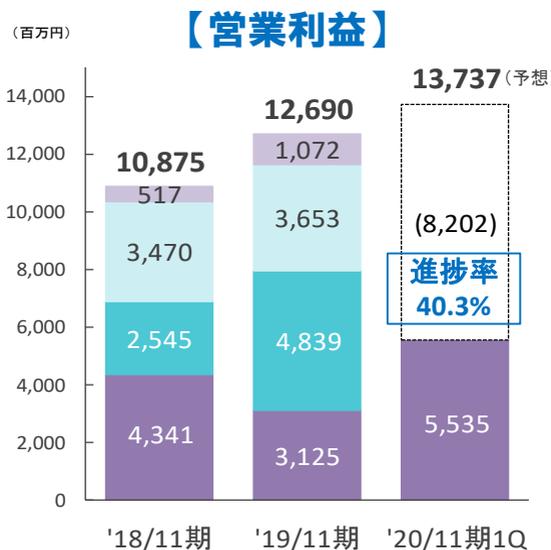
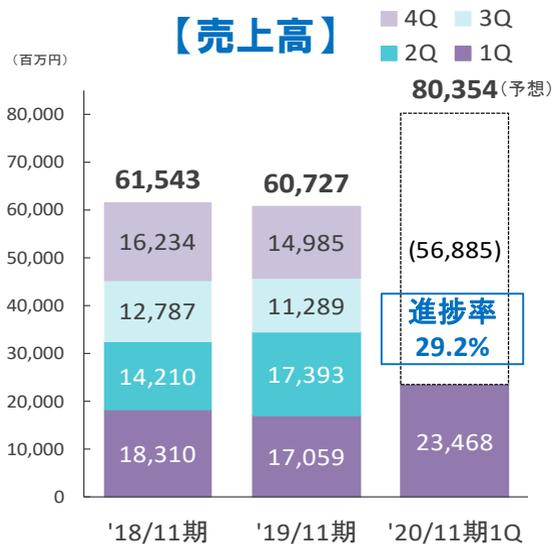
2020年4月6日作成、  
2020年4月13日ページ追加(P21)

|                        |         |
|------------------------|---------|
| 2020年11月期第1四半期 業績ハイライト | …P2     |
| 2020年11月期第1四半期 業績概要    | …P3     |
| 不動産流動化事業               | …P4     |
| 不動産開発事業                | …P5     |
| 不動産流動化・開発 仕入進捗         | …P6     |
| 不動産賃貸事業                | …P7     |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業     | …P8     |
| 不動産管理事業                | …P9     |
| ホテル事業                  | …P10    |
| バランスシート要旨 ①資産の部        | …P11    |
| バランスシート要旨 ②負債・資本の部     | …P12    |
| 棚卸資産の状況                | …P13,14 |
| 固定資産の状況                | …P15    |
| 金融機関借入の状況              | …P16    |
| セグメント別業績概要             | …P17,18 |
| キャッシュ・フロー計算書要旨         | …P19    |
| 2020年11月期の業績予想         | …P20    |
| 還元方針                   | …P21,22 |

\*2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

# 2020年11月期第1四半期 業績ハイライト

- ◆ 売上高234億円(前年同期比+37.6%)、税引前利益53億円(同+79.4%)、四半期利益35億円(同+76.2%)
- ◆ 不動産流動化事業が利益を牽引し、税引前利益は通期計画の40%を超えて進捗



\* ROE=当期利益 ÷ ((前期末資本合計 + 当期末資本合計) ÷ 2)

# 2020年11月期第1四半期 業績概要

(百万円)

|                  | '19/11期 1Q |        | '20/11期 1Q |        | 増減    |        |
|------------------|------------|--------|------------|--------|-------|--------|
|                  |            | 構成比    |            | 構成比    |       | 増減率    |
| 売上高              | 17,059     | 100.0% | 23,468     | 100.0% | 6,409 | 37.6%  |
| 売上原価             | 11,914     | 69.8%  | 15,685     | 66.8%  | 3,771 | 31.7%  |
| 売上総利益            | 5,145      | 30.2%  | 7,782      | 33.2%  | 2,637 | 51.3%  |
| 販売費および一般管理費      | 2,055      | 12.0%  | 2,251      | 9.6%   | 196   | 9.6%   |
| (うち 物件販売経費)      | 540        | 3.2%   | 389        | 1.7%   | -150  | -27.9% |
| (うち 物件販売経費を除く費用) | 1,514      | 8.9%   | 1,861      | 7.9%   | 347   | 22.9%  |
| その他の収益           | 39         | 0.2%   | 6          | 0.0%   | -33   | -84.3% |
| その他の費用           | 4          | 0.0%   | 2          | 0.0%   | -1    | -44.8% |
| 営業利益             | 3,125      | 18.3%  | 5,535      | 23.6%  | 2,409 | 77.1%  |
| 金融収益             | 40         | 0.2%   | 0          | 0.0%   | -40   | -99.0% |
| 金融費用             | 178        | 1.0%   | 176        | 0.8%   | -2    | -1.6%  |
| 税引前利益            | 2,987      | 17.5%  | 5,359      | 22.8%  | 2,372 | 79.4%  |
| 法人所得税            | 951        | -      | 1,771      | -      | 820   | -      |
| 当期利益             | 2,035      | 11.9%  | 3,587      | 15.3%  | 1,552 | 76.2%  |
| 当期包括利益           | 2,067      | 12.1%  | 3,261      | 13.9%  | 1,194 | 57.8%  |
| EPS(円)           | 41.97      |        | 75.37      |        | 33.40 | 79.6%  |

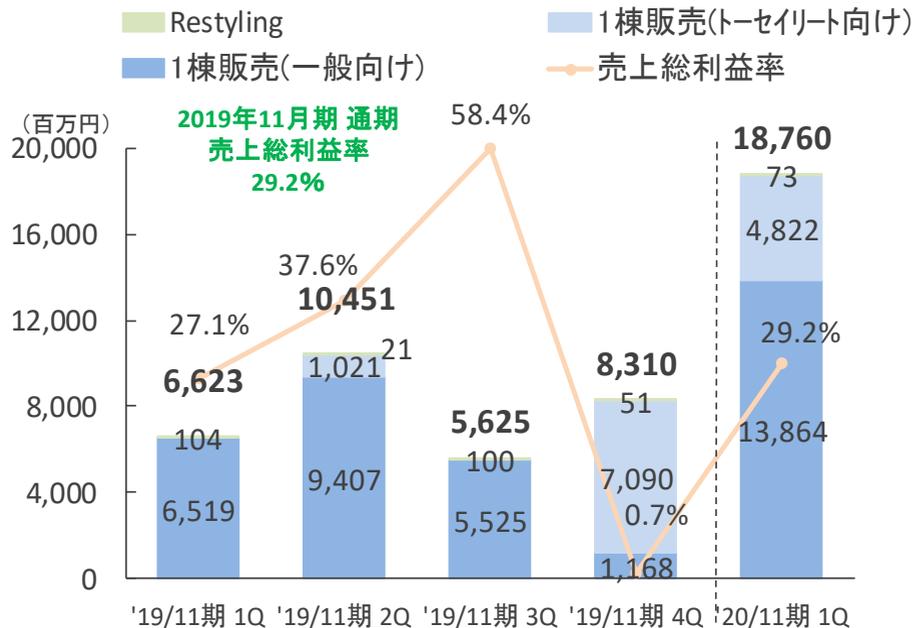
# 不動産流動化事業 -2020年11月期 第1四半期-

## 構成比率

売上高 79.9%  
売上総利益 70.4%

- ◆ 売上高187億円(前年同期比+183.2%)、売上総利益54億円(同+205.7%)
- ◆ 20億円超の大型物件が利益を牽引、その他の物件の販売も順調に推移し、18物件(前年同期比+3物件)を売却
- ◆ うち、トーセイ・リート投資法人向けに2物件(48億円)を売却

## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円)     | '19/11期 |        | '20/11期 |        |
|---------------|---------|--------|---------|--------|
|               | 1Q      | 通期     | 1Q      | 通期(予想) |
| 売上高           | 6,623   | 31,012 | 18,760  | 46,776 |
| 売上総利益         | 1,791   | 9,065  | 5,477   | 11,199 |
| 営業利益          | 1,424   | 7,754  | 5,003   | 9,165  |
| 引渡(Restyling) | 4戸      | 11戸    | 2戸      | 5戸     |
| 引渡(1棟等)       | 15棟     | 53棟    | 18棟     | 63棟    |

\* 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  
【'19.11期】▲366百万円

## 売却物件の一例



横浜市 収益ビル



新宿区 収益ビル



西東京市 収益マンション



柏市 収益マンション

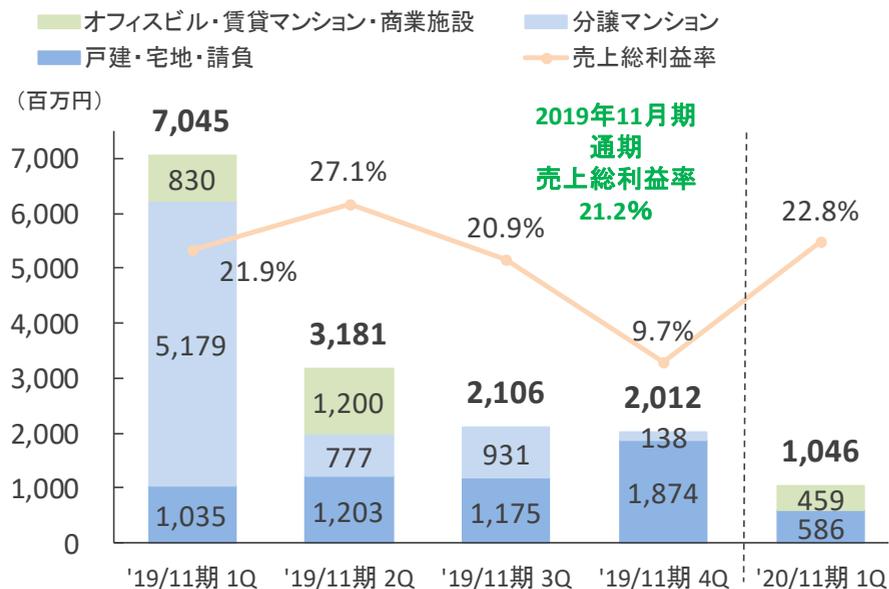
# 不動産開発事業 -2020年11月期 第1四半期-

## 構成比率

売上高 4.5%  
売上総利益 3.1%

- ◆ 売上高10億円(前年同期比-85.1%)、売上総利益2.3億円(同-84.5%)
- ◆ 2Qに新築分譲マンション「THEパームス相模原パークブライティア」を引渡予定(全243戸 契約完売)
- ◆ 商業施設「T's BRIGHTIA富士見台」を販売

## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '19/11期 |        | '20/11期 |        |
|-----------|---------|--------|---------|--------|
|           | 1Q      | 通期     | 1Q      | 通期(予想) |
| 売上高       | 7,045   | 14,346 | 1,046   | 17,396 |
| 売上総利益     | 1,545   | 3,042  | 238     | 4,083  |
| 営業利益      | 1,045   | 1,528  | -18     | 2,625  |
| 引渡(戸建等)   | 20戸     | 106戸   | 12戸     | 99戸    |
| 引渡(分譲MS等) | 121戸    | 163戸   | -       | 243戸   |
| 引渡(1棟)    | 1棟      | 2棟     | 1棟      | 3棟     |

\* 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  
 【'19.11期】▲150百万円 【'20.11期】▲1百万円

## 売却物件の一例



THEパームスコート国分寺恋ヶ窪(分譲戸建)



T's BRITHIA富士見台(商業施設)



THEパームスコート船橋法典(分譲戸建)



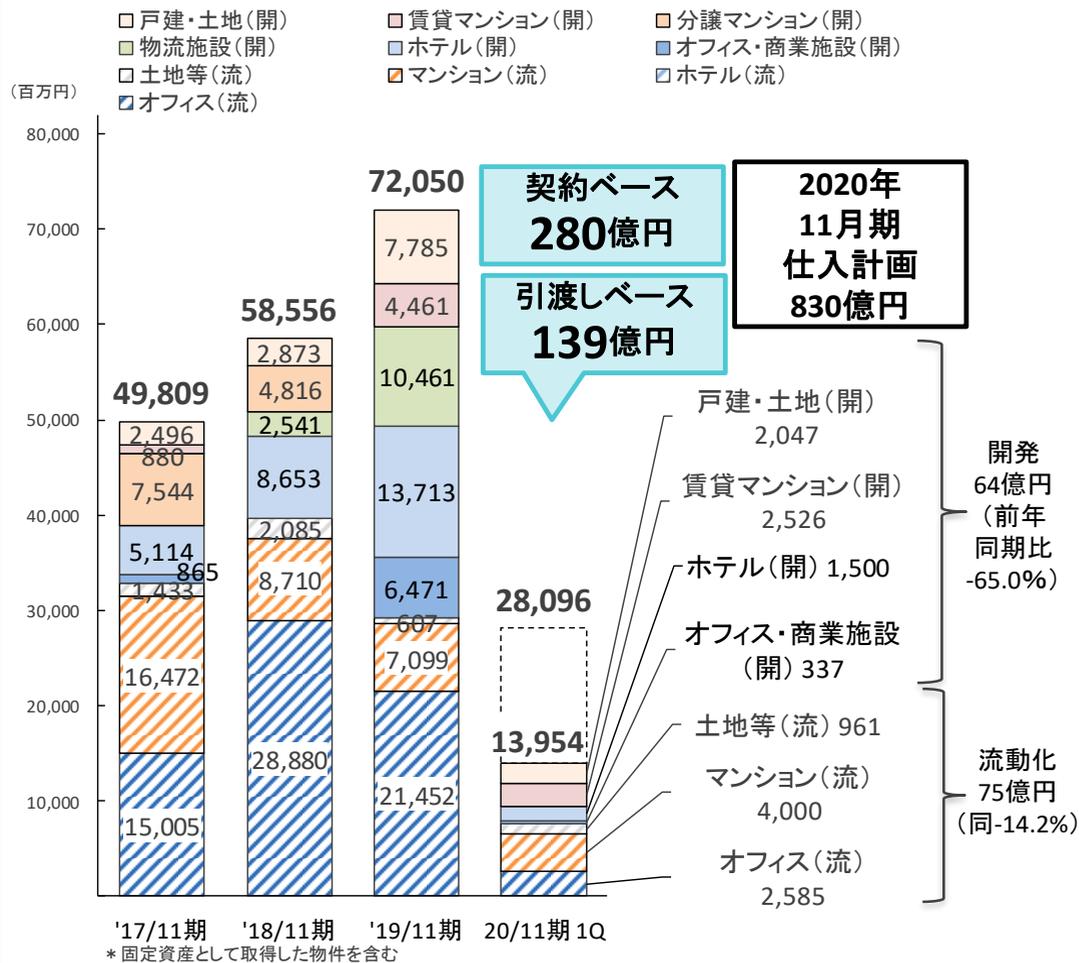
川崎市麻生区(分譲戸建)  
(トーセイ・アーバンホーム)

# 不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィスビルやマンションなど収益物件を中心に、売上想定金額(引渡しベース)で139億円相当を仕入
- ◆ 契約ベースでは280億円まで進捗

\* 棚卸資産(売上想定)の詳細な状況はP13~P14をご覧ください

## 年間仕入額(売上想定金額)の推移



## 仕入物件の一例



横浜市 収益マンション



豊島区 収益ビル



渋谷区 収益マンション

### 仕入物件の詳細(2020/11期 1Q)

| (単位: 物件) | 1棟オフィスビル等 | 1棟マンション | ホテル  | 物流施設 | 戸建・土地等 | 合計   |
|----------|-----------|---------|------|------|--------|------|
| 流動化      | 1         | 4       | —    | —    | 3      | 8    |
| 開発       | —(1)      | 1       | —(2) | —    | 1      | 2(3) |

( )は、既存物件の隣地購入分

# 不動産賃貸事業 -2020年11月期 第1四半期-

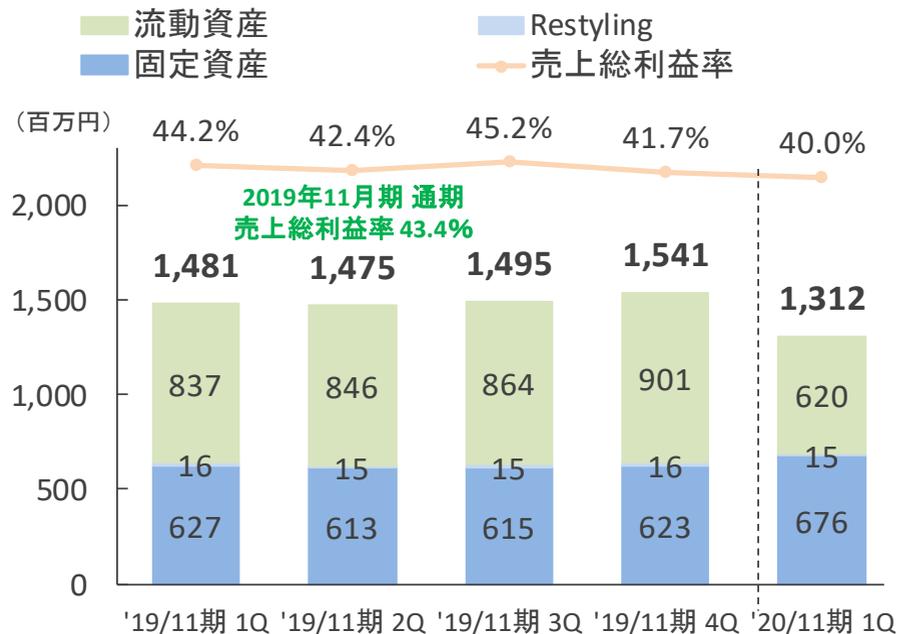
構成比率



◆ 売上高13億円(前年同期比-11.4%)、売上総利益5.2億円(同-19.9%)

◆ 仕入・売却による物件入替があるが、取得物件の稼働率向上に努め、安定的に収益を確保

## 売上高・売上総利益率

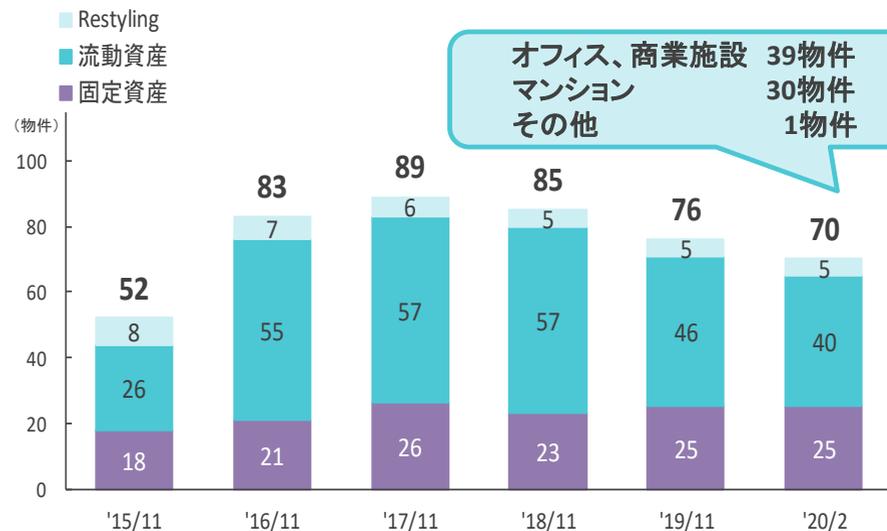


| (単位: 百万円) | '19/11期 |       | '20/11期 |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|
|           | 1Q      | 通期    | 1Q      | 通期(予想) |
| 売上高       | 1,481   | 5,993 | 1,312   | 5,984  |
| 売上総利益     | 655     | 2,601 | 525     | 2,621  |
| 営業利益      | 606     | 2,367 | 464     | 2,337  |

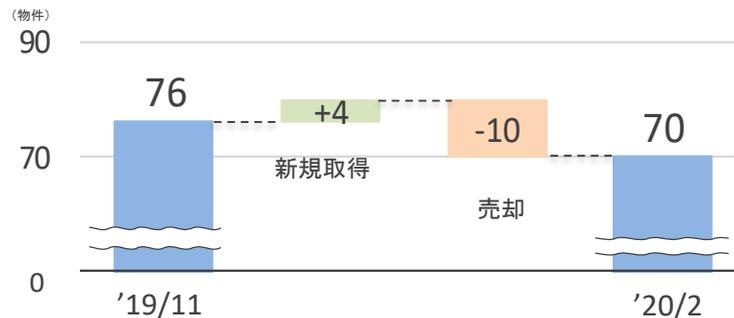
\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## 保有物件\*1の内訳

\*1 保有物件のうち賃貸収入がある物件



## 2019/11期 1Q 保有物件の増減



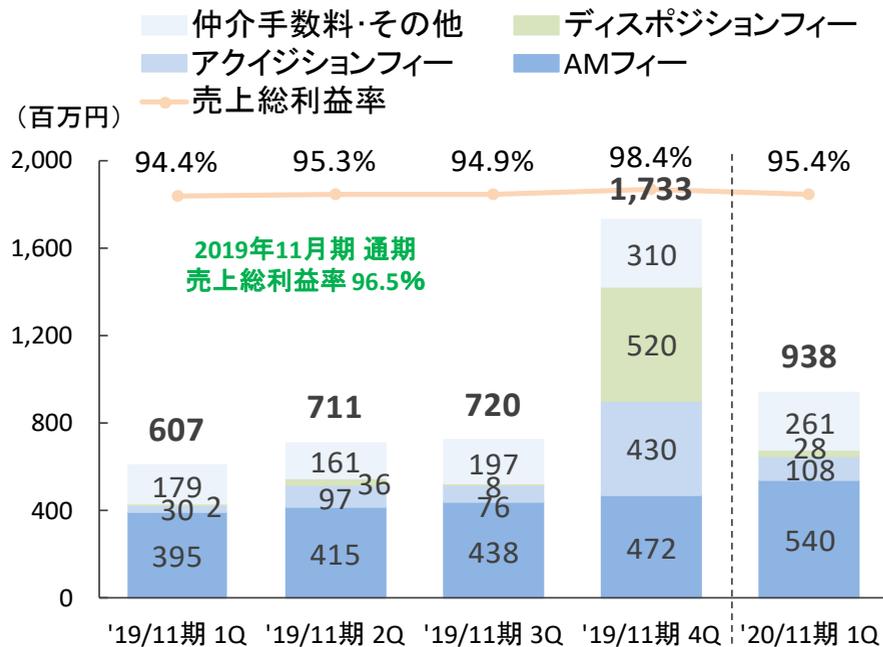
# 不動産ファンド・コンサルティング事業 -2020年11月期 第1四半期-

## 構成比率



- ◆ 売上高9.3億円(前年同期比+54.4%)、売上総利益8.9億円(同+56.0%)
- ◆ 受託資産残高は8,751億円(前期末比+286億円)まで伸張し、AMフィーも順調に増加

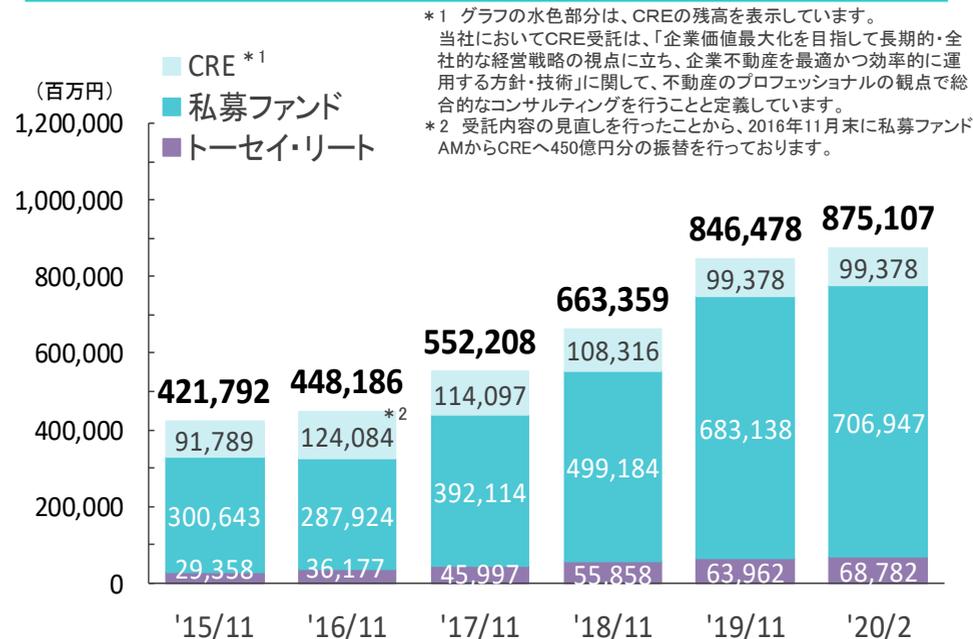
## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '19/11期 |       | '20/11期 |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|
|           | 1Q      | 通期    | 1Q      | 通期(予想) |
| 売上高       | 607     | 3,773 | 938     | 3,194  |
| 売上総利益     | 573     | 3,641 | 894     | 3,066  |
| 営業利益      | 297     | 2,365 | 586     | 1,758  |

\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## AUMの推移



- \*1 グラフの水色部分は、CREの残高を表示しています。当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。
- \*2 受託内容の見直しを行ったことから、2016年11月末に私募ファンドAMからCREへ450億円分の振替を行っております。

## 2020/11 1Q AUM増減

| (単位: 百万円) | 増加<br>① | 減少<br>② | 純増<br>①-② |
|-----------|---------|---------|-----------|
| CRE       | -       | -       | -         |
| 私募ファンド    | +27,152 | -3,343  | +23,808   |
| トーセイ・リート  | +4,820  | -       | +4,820    |
| 合計        | +31,972 | -3,343  | +28,628   |

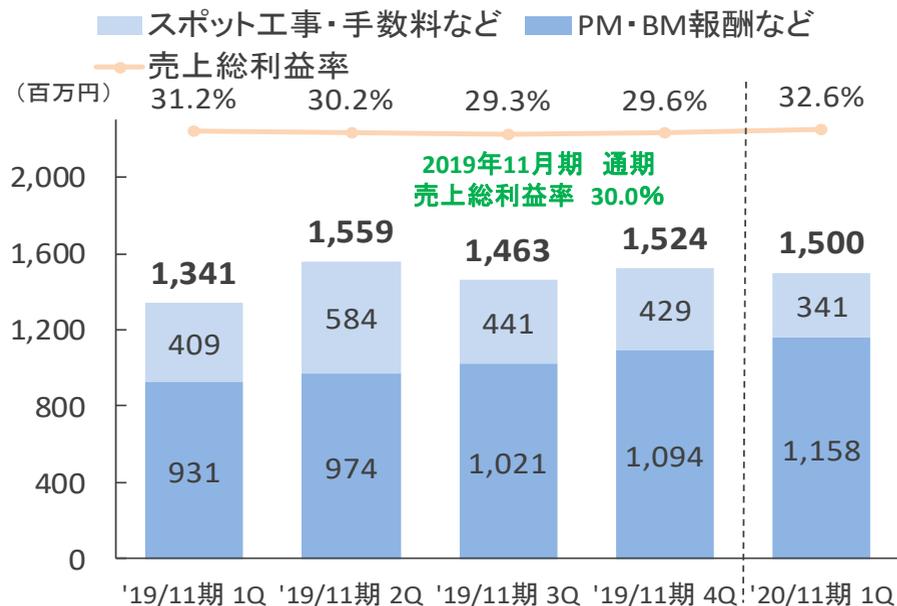
# 不動産管理事業 -2020年11月期 第1四半期-

## 構成比率



- ◆ 売上高15億円(前年同期比+11.8%)、売上総利益4.8億円(同+16.7%)
- ◆ 管理受託棟物件は666棟(前期末比+7棟)となり、管理受託PM・BM収入等は増加継続

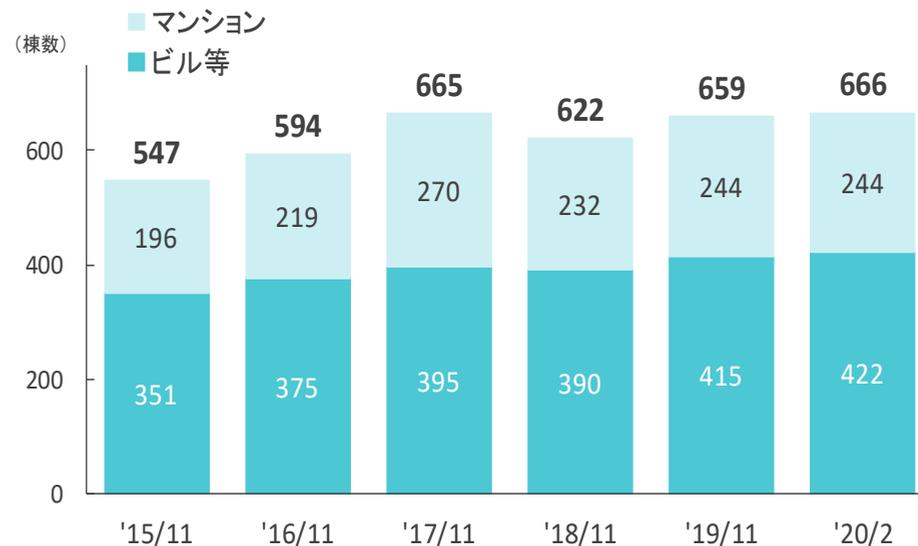
## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '19/11期 |       | '20/11期 |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|
|           | 1Q      | 通期    | 1Q      | 通期(予想) |
| 売上高       | 1,341   | 5,888 | 1,500   | 6,539  |
| 売上総利益     | 418     | 1,768 | 488     | 1,946  |
| 営業利益      | 120     | 504   | 178     | 539    |

\* 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



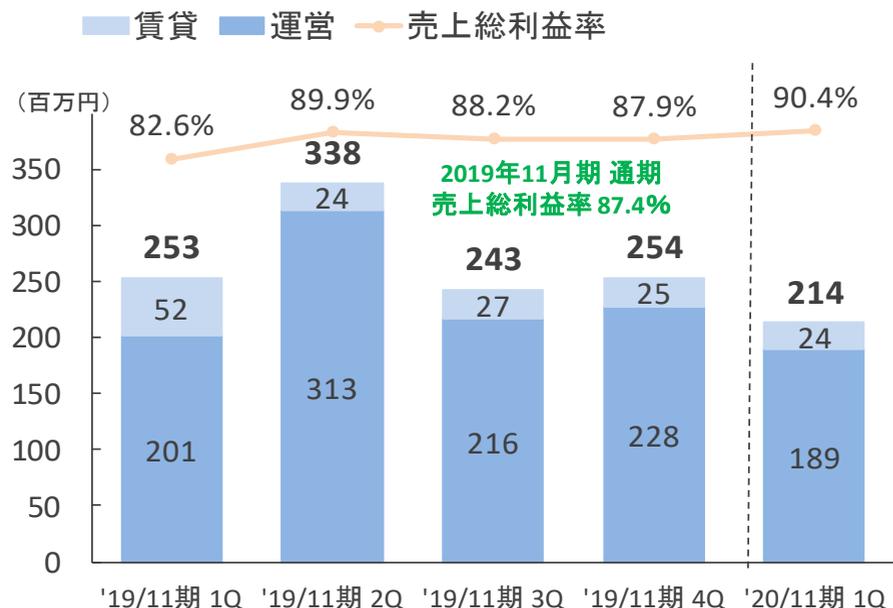
# ホテル事業 -2020年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高 0.9%  
売上総利益 2.5%

- ◆ 売上高2.1億円(前年同期比-15.4%)、売上総利益1.9億円(同-7.3%)
- ◆ 1Q(12月~2月まで)の平均稼働率は、ココネ神田・ココネ上野ともに85%程度だったが、3月以降はコロナウィルスの影響により低迷する見通し。

## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '19/11期 |         |           |       | '20/11期 |         |           |         |
|-----------|---------|---------|-----------|-------|---------|---------|-----------|---------|
|           | 1Q      |         |           | 通期    | 1Q      |         |           | 通期 (予想) |
|           | 営業<br>① | 賃貸<br>② | 合計<br>①+② | 合計    | 営業<br>① | 賃貸<br>② | 合計<br>①+② | 合計      |
| 売上高       | 201     | 52      | 253       | 1,089 | 189     | 24      | 214       | 1,830   |
| 売上総利益     | 193     | 15      | 209       | 951   | 185     | 8       | 193       | 1,693   |
| GOP       | 96      | -       | 96        | 471   | 86      | -       | 86        | 788     |
| 営業利益      | 34      | 14      | 48        | 99    | -175    | 8       | -166      | -132    |

\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## 保有ホテル一覧

|    | 名称                       | 客室数   | 自社オペレーション (運営売上) |                      | 他社オペレーション (賃貸売上) |
|----|--------------------------|-------|------------------|----------------------|------------------|
|    |                          |       | 営業中              | 計画・建設中               |                  |
| 1  | トーセイホテル ココネ 神田           | 111   | ○                |                      | -                |
| 2  | トーセイホテル ココネ 上野           | 126   | ○                |                      | -                |
| 3  | トーセイホテル&セミナー 幕張          | 137   |                  | (2020年5月~) グラント・オープン | -                |
| 4  | トーセイホテル ココネ 浅草蔵前         | 133   |                  | (2020年5月~)           | -                |
| 5  | トーセイホテル ココネ 上野御徒町        | 171   |                  | (2020年7月~)           | -                |
| 6  | トーセイホテル ココネ 浅草Ⅱ (仮称)     | 80    |                  | (2021年8月~)           | -                |
| 7  | トーセイホテル ココネ 千葉みなと駅前 (仮称) | 198   |                  | (2021年9月~)           | -                |
| 8  | トーセイホテル ココネ 鎌倉 (仮称)      | 73    |                  | (2021年以降)            | -                |
| 9  | トーセイホテル ココネ 築地 (仮称)      | 201   |                  | (2023年以降)            | -                |
| 10 | 多摩市収益ホテル                 | 138   |                  | -                    | ○                |
|    | 合計                       | 1,368 |                  | 9棟                   | 1棟               |

\* 開業前のホテル計画は現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります

## バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,602億円(前期末比-1.0%)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は484億円(同+4.0%)、資産合計の3割を占める

(百万円)

|              | '19/11末 | 減少           | 増加      | '20/2末  |
|--------------|---------|--------------|---------|---------|
| 資産合計         | 161,894 | -1,596       |         | 160,297 |
| 現金及び現金同等物    | 31,998  | +365         |         | 32,364  |
| 棚卸資産(不動産)    | 73,573  | A<br>-14,129 | +11,374 | 70,819  |
| 投資不動産・有形固定資産 | 46,539  | B<br>-269    | +2,134  | 48,405  |
| その他資産        | 9,781   | -1,073       |         | 8,707   |

### A: 棚卸資産の増減

・物件の売却による減少が新規物件の仕入と建築費等による増加を上回り、前期末比27億円の減少

| (単位:百万円) |            | 1Q      |         |
|----------|------------|---------|---------|
| 増加要因     | 物件仕入       |         | +8,026  |
|          | 建築費/VU・その他 |         | +3,348  |
| 減少要因     | 物件売却       | -14,127 |         |
|          | その他        | -2      |         |
| 計        |            | -14,129 | +11,374 |

### B: 投資不動産・有形固定資産の増減

・使用権資産の増加(IFRS16号※適用)等により、前期末比18億円の増加

| (単位:百万円) |             | 1Q   |        |
|----------|-------------|------|--------|
| 増加要因     | 物件取得        |      | -      |
|          | VU・その他の資産取得 |      | +898   |
| 減少要因     | 使用権資産       |      | +1,236 |
|          | 減価償却・その他    | -269 |        |
| 計        |             | -269 | +2,134 |

※IFRS16号

2019年1月1日以降に始まる会計年度から適用となったリースの新しい会計基準。原則として全てのリース契約について資産(使用権資産)・負債の計上が必要となったもの。

## バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率37.2%、ネットD/Eレシオ0.92倍と健全性を維持

(百万円)

|              | '19/11末 | 減少          | 増加      | '20/2末  |
|--------------|---------|-------------|---------|---------|
| 負債・資本合計      | 161,894 | -1,596      |         | 160,297 |
| 負債合計         | 103,587 | -2,900      |         | 100,687 |
| 借入金          | 89,843  | A<br>-2,687 |         | 87,156  |
|              |         | -15,787     | +13,100 |         |
| 短期借入金        | 16,291  | -1,700      |         | 14,590  |
|              |         | -6,413      | +4,713  |         |
| 長期借入金        | 73,552  | -986        |         | 72,565  |
|              |         | -9,374      | +8,387  |         |
| その他負債        | 13,744  | -213        |         | 13,531  |
| 資本合計         | 58,306  | B<br>+1,303 |         | 59,609  |
| 自己資本比率(%)    | 36.0    | C<br>+1.2   |         | 37.2    |
| ネットD/Eレシオ(倍) | 0.99    | -0.07       |         | 0.92    |

### A:借入金の増減

|                   |                  | (単位:百万円)    |         |
|-------------------|------------------|-------------|---------|
|                   |                  | 1Q          |         |
| 短期<br>(1年内<br>長期) | 増加要因             | 物件仕入等による借入  | +2,528  |
|                   |                  | 長期→1年内長期へ振替 | +1,937  |
|                   |                  | リース債務       | +247    |
| 減少要因              | 物件売却による返済        | -4,468      |         |
|                   | その他返済(借換・約定等)    | -1,943      |         |
|                   | リース債務(期間経過に伴う減少) | -2          |         |
| 長期                | 増加要因             | 物件仕入等による借入  | +4,347  |
|                   |                  | その他借入(借換等)  | +3,040  |
|                   |                  | リース債務       | +999    |
| 減少要因              | 物件売却による返済        | -5,973      |         |
|                   | その他返済(借換・約定等)    | -1,394      |         |
|                   | 長期→1年内長期へ振替      | -1,937      |         |
|                   | リース債務(期間経過に伴う減少) | -68         |         |
| 計                 |                  | -15,787     | +13,100 |

・物件売却に伴う返済や約定返済等が新規借入を上回ったことに加え、IFRS第16号を適用したことによるリース債務の増加(12億円)により、借入金は前期末比26億円の減少

### B:資本合計の増減

・利益の積上げ35億円、剰余金の配当19.9億円等により、資本合計は前期末比13億円の増加

### C:財務健全性

・自己資本比率は37.2%  
(前期末比1.2ポイント上昇)  
・ネットD/Eレシオは0.92倍  
(前期末比0.07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708億円、売上高1,212億円に相当(当社想定)

|             |                         |        |                   |
|-------------|-------------------------|--------|-------------------|
| 2020年2月末 簿価 | <b>70,819百万円 (102件)</b> | 想定売上規模 | <b>121,207百万円</b> |
|-------------|-------------------------|--------|-------------------|

## 棚卸資産残高の内訳

(百万円)

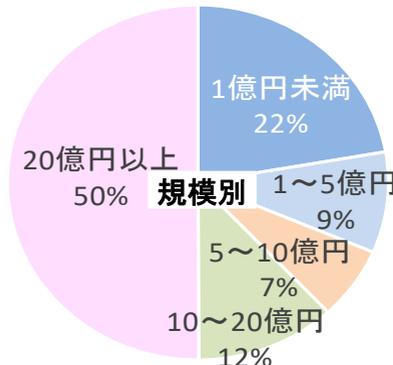
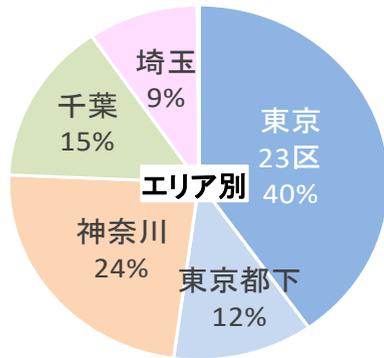
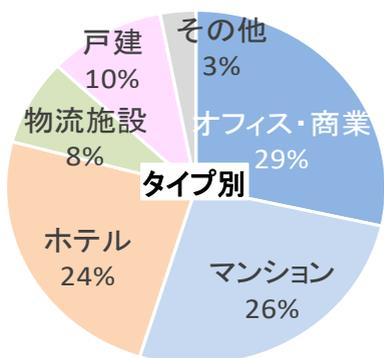
| 物件タイプ別<br>内訳 | 簿価     |       |        |       | 簿価合計   | 完成時<br>予定簿価                | 想定売上規模 |        | 想定売上規模<br>合計   |
|--------------|--------|-------|--------|-------|--------|----------------------------|--------|--------|----------------|
|              | 不動産流動化 |       | 不動産開発  |       |        |                            | 不動産流動化 | 不動産開発  |                |
| オフィスビル・商業    | 21,647 | (32件) | 3,739  | (3件)  | 25,386 | 追加費用<br>(再生・建築費)<br>26,807 | 28,703 | 5,819  | <b>34,523</b>  |
| マンション        | 10,193 | (29件) | 8,526  | (5件)  | 18,719 |                            | 12,417 | 19,464 | <b>31,881</b>  |
| ホテル          | -      | (-)   | 13,870 | (6件)  | 13,870 |                            | -      | 29,550 | <b>29,550</b>  |
| 物流施設         | -      | (-)   | 3,742  | (2件)  | 3,742  |                            | -      | 9,518  | <b>9,518</b>   |
| 戸建           | -      | (-)   | 6,684  | (15件) | 6,684  |                            | -      | 12,068 | <b>12,068</b>  |
| その他          | 2,416  | (10件) | -      | (-)   | 2,416  |                            | 3,664  | -      | <b>3,664</b>   |
| 小計           | 34,256 | (71件) | 36,562 | (31件) | 70,819 |                            | 44,786 | 76,420 | <b>121,207</b> |

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

\* 戸建、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  | <b>23,580</b> |
| 想定売上総利益率 | <b>19.5%</b>  |

## \* 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。

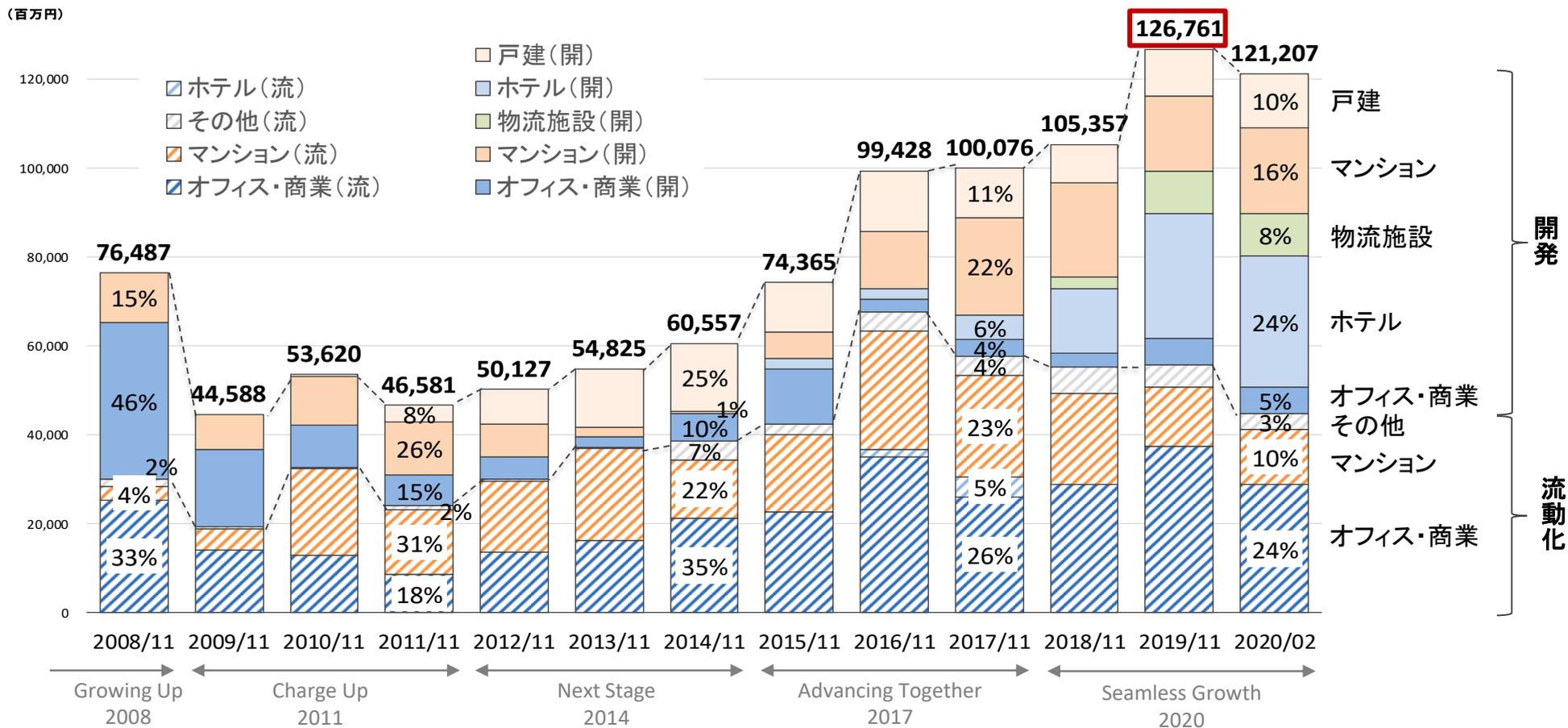
## ・ご参考

|             |              |
|-------------|--------------|
| 過去実績 売上総利益率 | <b>24.2%</b> |
|-------------|--------------|

※過去3期('17/11～'19/11期)の不動産流動化、開発事業の粗利率実績

## 棚卸資産の状況 ② -推移-

### ◆ 約2年分の売上高(不動産流動化事業・不動産開発事業)に相当する棚卸資産を保有



### 棚卸資産と売上高のバランス

(百万円)

|                   | '18/11期 | '19/11期 | '20/11期<br>(予想) |
|-------------------|---------|---------|-----------------|
| (期初)棚卸資産 *1       | 100,076 | 105,357 | 126,761         |
| 売上高 *2            | 48,055  | 45,358  | 64,173          |
| 売上高 ÷ (期初)棚卸資産 *2 | 48%     | 43%     | 51%             |

\*1 売上想定換算

\*2 売買事業(不動産流動化事業・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)の簿価479億円に対し、含み益は312億円(当社想定)

|             |                 |      |           |
|-------------|-----------------|------|-----------|
| 2020年2月末 簿価 | 47,973百万円 (32件) | 公正価値 | 79,199百万円 |
|-------------|-----------------|------|-----------|

## 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①        | 公正価値②    | 含み益②-①          |
|--------------|--------------|----------|-----------------|
| オフィスビル・商業 *1 | 35,554 (24件) | 58,247   | 22,692          |
| マンション        | 4,287 (4件)   | 6,076    | 1,789           |
| ホテル          | 7,197 (3件)   | 13,407   | 6,209           |
| 物流施設         | 934 (1件)     | 1,469    | 534             |
| 合計           | 47,973 (32件) | 79,199   | 31,226 ①        |
|              |              | 法人税 *2   | -10,304 ②       |
|              |              | 含み益(税引後) | 20,921 ③ (=①+②) |

(百万円)

\*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

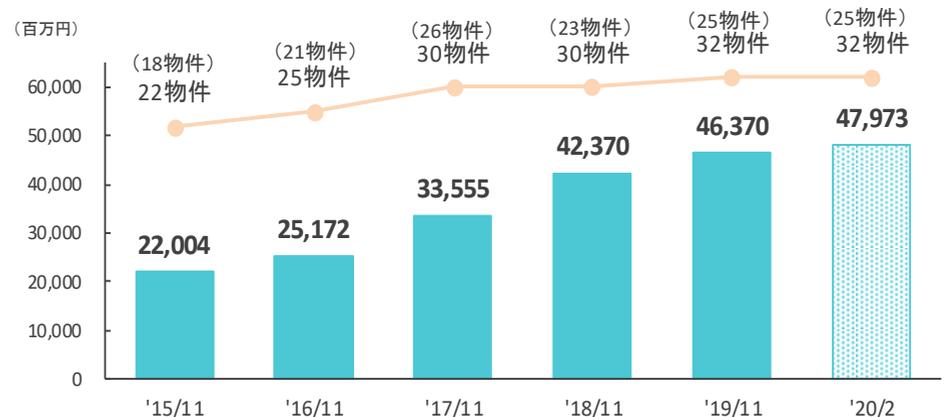
\* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定

\* 有形固定資産の簿価には、工具器具備品などの簿価は含まず

## 上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

|             | 2020年2月末  |           |
|-------------|-----------|-----------|
|             | 簿価        | 一株あたり     |
| 資本合計【A】     | 59,609百万円 | 1,251.61円 |
| 含み益(税引後)【B】 | 20,921百万円 | 439.28円   |
| 合計(【A】+【B】) | 80,531百万円 | 1,690.89円 |

## 投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移

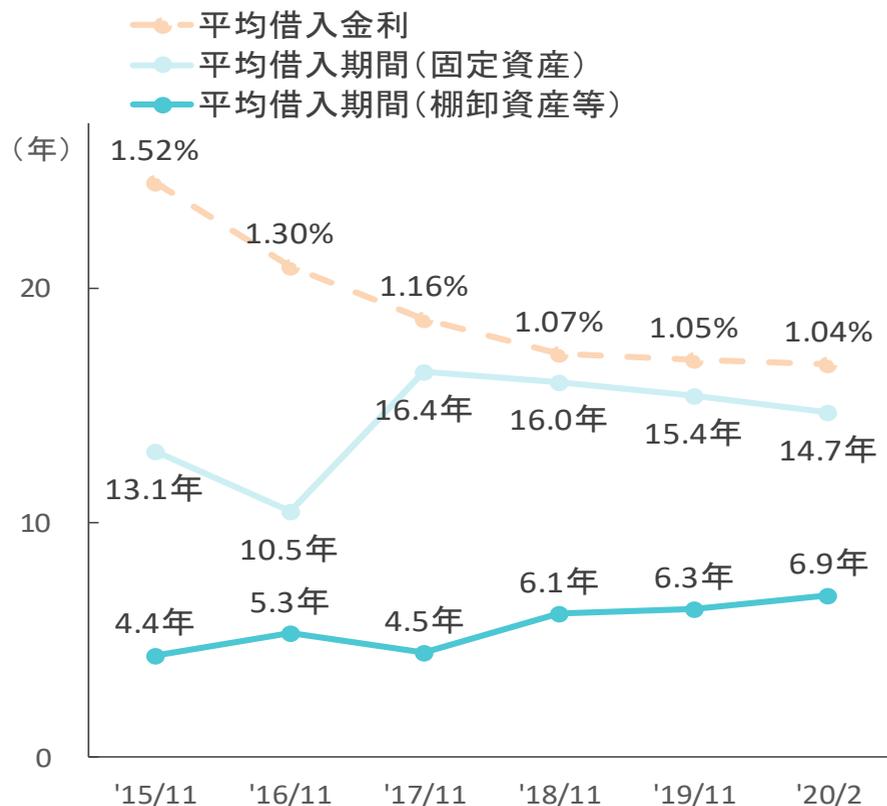


( )内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

# 金融機関借入の状況

- ◆ 借入金利は1.04%（前期末比-0.01ポイント）、金利低下が続く
- ◆ 原則として中長期間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14.7年、棚卸資産等の平均借入期間は6.9年

## 借入金利\*1・期間\*2の推移

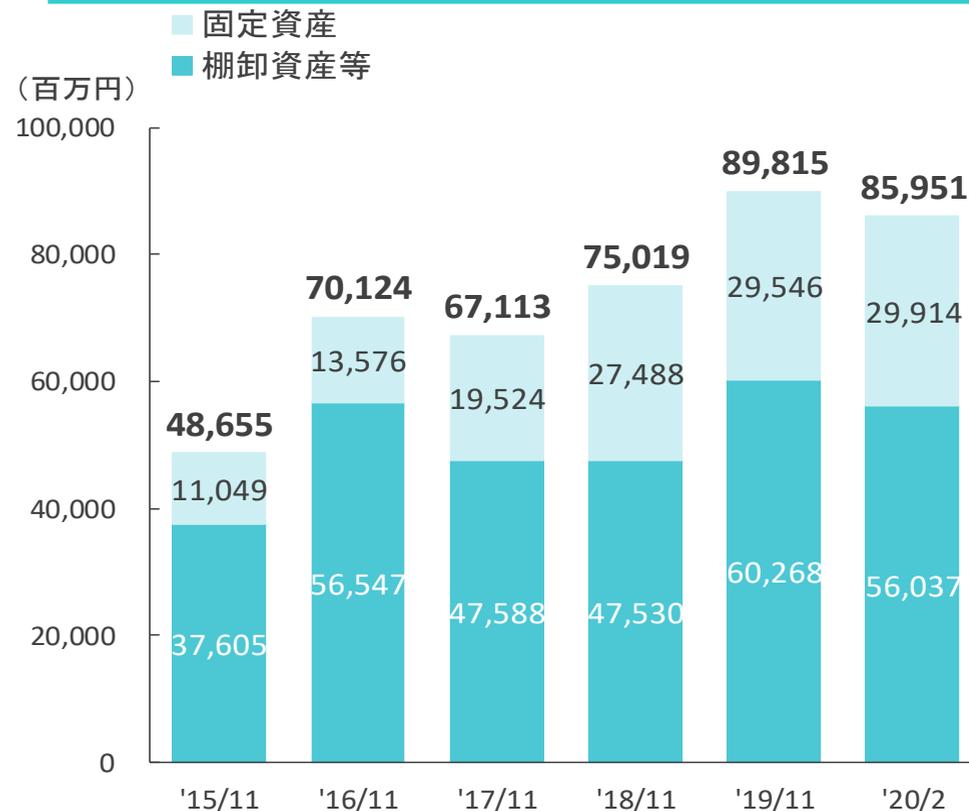


\*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

\*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



# セグメント別業績概要(連結) ① ー売上高・売上原価ー

(百万円)

| 売上高                | '19/11期 1Q |        | '20/11期 1Q |        | 増減     |        |
|--------------------|------------|--------|------------|--------|--------|--------|
|                    |            | 構成比    |            | 構成比    |        | 増減率    |
| 合計                 | 17,059     | 100.0% | 23,468     | 100.0% | 6,409  | 37.6%  |
| 不動産流動化事業           | 6,623      | 38.8%  | 18,760     | 79.9%  | 12,136 | 183.2% |
| 不動産開発事業            | 7,045      | 41.3%  | 1,046      | 4.5%   | -5,999 | -85.1% |
| 不動産賃貸事業            | 1,481      | 8.7%   | 1,312      | 5.6%   | -168   | -11.4% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 607        | 3.6%   | 938        | 4.0%   | 330    | 54.4%  |
| 不動産管理事業            | 1,341      | 7.9%   | 1,500      | 6.4%   | 158    | 11.8%  |
| ホテル事業              | 253        | 1.5%   | 214        | 0.9%   | -38    | -15.3% |
| 内部取引               | -293       | -      | -303       | -      | -9     | 3.4%   |

| 売上原価               | '19/11期 1Q |       | '20/11期 1Q |       | 増減     |        |
|--------------------|------------|-------|------------|-------|--------|--------|
|                    |            | 売上原価率 |            | 売上原価率 |        | 増減率    |
| 合計                 | 11,914     | 69.8% | 15,685     | 66.8% | 3,771  | 31.7%  |
| 不動産流動化事業           | 4,831      | 72.9% | 13,282     | 70.8% | 8,450  | 174.9% |
| 不動産開発事業            | 5,500      | 78.1% | 807        | 77.2% | -4,692 | -85.3% |
| 不動産賃貸事業            | 826        | 55.8% | 787        | 60.0% | -38    | -4.6%  |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 34         | 5.6%  | 43         | 4.6%  | 9      | 26.9%  |
| 不動産管理事業            | 922        | 68.8% | 1,011      | 67.4% | 88     | 9.6%   |
| ホテル事業              | 44         | 17.4% | 20         | 9.6%  | -23    | -53.4% |
| 内部取引               | -245       | -     | -267       | -     | -22    | 9.2%   |

## セグメント別業績概要(連結) ② ー売上総利益・営業利益ー

(百万円)

| 売上総利益              | '19/11期 1Q |        | '20/11期 1Q |        | 増減     |        |
|--------------------|------------|--------|------------|--------|--------|--------|
|                    |            | 売上総利益率 |            | 売上総利益率 |        | 増減率    |
| 合計                 | 5,145      | 30.2%  | 7,782      | 33.2%  | 2,637  | 51.3%  |
| 不動産流動化事業           | 1,791      | 27.1%  | 5,477      | 29.2%  | 3,685  | 205.7% |
| 不動産開発事業            | 1,545      | 21.9%  | 238        | 22.8%  | -1,306 | -84.5% |
| 不動産賃貸事業            | 655        | 44.2%  | 525        | 40.0%  | -130   | -19.9% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 573        | 94.4%  | 894        | 95.4%  | 321    | 56.0%  |
| 不動産管理事業            | 418        | 31.2%  | 488        | 32.6%  | 69     | 16.7%  |
| ホテル事業              | 209        | 82.6%  | 193        | 90.4%  | -15    | -7.3%  |
| 内部取引               | -48        | -      | -36        | -      | 12     | -25.7% |

| 営業利益               | '19/11期 1Q |       | '20/11期 1Q |        | 増減     |         |
|--------------------|------------|-------|------------|--------|--------|---------|
|                    |            | 営業利益率 |            | 営業利益率  |        | 増減率     |
| 合計                 | 3,125      | 18.3% | 5,535      | 23.6%  | 2,409  | 77.1%   |
| 不動産流動化事業           | 1,424      | 21.5% | 5,003      | 26.7%  | 3,579  | 251.3%  |
| 不動産開発事業            | 1,045      | 14.8% | -18        | -1.8%  | -1,064 | -101.8% |
| 不動産賃貸事業            | 606        | 40.9% | 464        | 35.4%  | -142   | -23.5%  |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 297        | 48.9% | 586        | 62.5%  | 289    | 97.2%   |
| 不動産管理事業            | 120        | 9.0%  | 178        | 11.9%  | 58     | 48.3%   |
| ホテル事業              | 48         | 19.3% | -166       | -77.6% | -215   | -440.3% |
| 本社経費等              | -417       | -     | -512       | -      | -94    | 22.6%   |

# キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

|                   | '19/11期 1Q<br>① | '20/11期 1Q<br>② | 増減<br>②-① |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー  | -6,395          | 6,668           | 13,063    |
| 税引前利益             | 2,987           | 5,359           | 2,372     |
| 減価償却費             | 216             | 274             | 58        |
| 棚卸資産の増減額          | -5,748          | 2,805           | 8,553     |
| 法人所得税の支払額         | -2,820          | -1,855          | 965       |
| その他               | -1,029          | 84              | 1,114     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー  | -201            | -240            | -38       |
| 有形固定資産の増減額        | -24             | -19             | 5         |
| 投資不動産の増減額         | -4              | -172            | -167      |
| その他               | -171            | -48             | 123       |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー  | 3,980           | -6,062          | -10,043   |
| 借入金の増減額           | 5,827           | -3,863          | -9,691    |
| 配当金の支払額           | -1,409          | -1,944          | -534      |
| 利息の支払額            | -269            | -223            | 45        |
| 自己株式の取得           | -166            | 0               | 166       |
| その他               | -0              | -30             | -29       |
| 現金及び現金同等物の増減額     | -2,615          | 366             | 2,982     |
| 現金及び現金同等物の期首残高    | 26,520          | 31,998          | 5,478     |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額等 | -0              | -0              | -0        |
| 現金及び現金同等物の期末残高    | 23,904          | 32,364          | 8,460     |

## 営業活動によるキャッシュ・フロー

66億円のプラス

(主な要因)

- ・税引前利益53億円の計上
- ・棚卸資産28億円の減少
- ・法人所得税18億円の支払

## 財務活動によるキャッシュ・フロー

60億円のマイナス

(主な要因)

- ・借入金38億円の減少
- ・配当金19億円の支払
- ・利息2.2億円の支払

# 2020年11月期の業績予想（2020年1月9日発表より変更なし）

- ◆ 第1四半期業績は好調。期首3か月間で通期予想進捗率が4割超まで進んだことから、通期予想は据え置き
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大の長期化に伴う景気後退や不動産投資市場縮小の懸念もあり、見通しは不透明

| (百万円、%)            | 18/11期 |        | 19/11期【A】 |        | 20/11期【B】 |        | 前期比【B-A】 |         |
|--------------------|--------|--------|-----------|--------|-----------|--------|----------|---------|
|                    |        | 構成比    |           | 構成比    | (予想)      | 構成比    |          | 増減率     |
| <b>売上高</b>         | 61,543 | 100.0% | 60,727    | 100.0% | 80,354    | 100.0% | 19,626   | 32.3%   |
| 不動産流動化事業           | 34,793 | 56.5%  | 31,012    | 51.1%  | 46,776    | 58.2%  | 15,764   | 50.8%   |
| 不動産開発事業            | 13,261 | 21.5%  | 14,346    | 23.6%  | 17,396    | 21.6%  | 3,050    | 21.3%   |
| 不動産賃貸事業            | 5,979  | 9.7%   | 5,993     | 9.9%   | 5,984     | 7.4%   | -9       | -0.2%   |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 3,038  | 4.9%   | 3,773     | 6.2%   | 3,194     | 4.0%   | -578     | -15.3%  |
| 不動産管理事業            | 5,232  | 8.5%   | 5,888     | 9.7%   | 6,539     | 8.1%   | 651      | 11.1%   |
| ホテル事業              | 557    | 0.9%   | 1,089     | 1.8%   | 1,830     | 2.3%   | 741      | 68.0%   |
| 内部取引               | -1,319 | -      | -1,375    | -      | -1,367    | -      | 8        | -0.6%   |
| <b>売上総利益</b>       | 18,723 | 30.4%  | 20,840    | 34.3%  | 24,278    | 30.2%  | 3,437    | 16.5%   |
| 不動産流動化事業           | 8,215  | 23.6%  | 9,065     | 29.2%  | 11,199    | 23.9%  | 2,133    | 23.5%   |
| 不動産開発事業            | 3,038  | 22.9%  | 3,042     | 21.2%  | 4,083     | 23.5%  | 1,041    | 34.2%   |
| 不動産賃貸事業            | 2,701  | 45.2%  | 2,601     | 43.4%  | 2,621     | 43.8%  | 20       | 0.8%    |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 2,850  | 93.8%  | 3,641     | 96.5%  | 3,066     | 96.0%  | -574     | -15.8%  |
| 不動産管理事業            | 1,653  | 31.6%  | 1,768     | 30.0%  | 1,946     | 29.8%  | 177      | 10.1%   |
| ホテル事業              | 432    | 77.5%  | 951       | 87.4%  | 1,693     | 92.5%  | 742      | 78.0%   |
| 内部取引               | -169   | -      | -229      | -      | -333      | -      | -103     | 44.9%   |
| <b>販売費及び一般管理費</b>  | 7,860  | 12.8%  | 8,203     | 13.5%  | 10,304    | 12.8%  | 2,100    | 25.6%   |
| 販売管理費(物件販売経費部分)    | 1,603  | 2.6%   | 1,388     | 2.3%   | 2,042     | 2.5%   | 654      | 47.1%   |
| 販売管理費(物件販売経費部分を除く) | 6,256  | 10.2%  | 6,814     | 11.2%  | 8,261     | 10.3%  | 1,446    | 21.2%   |
| その他の収益             | 147    | 0.2%   | 64        | 0.1%   | 13        | 0.0%   | -51      | -79.8%  |
| その他の費用             | 134    | 0.2%   | 10        | 0.0%   | 250       | 0.3%   | 239      | 2192.1% |
| <b>営業利益</b>        | 10,875 | 17.7%  | 12,690    | 20.9%  | 13,737    | 17.1%  | 1,046    | 8.2%    |
| 不動産流動化事業           | 6,770  | 19.5%  | 7,754     | 25.0%  | 9,165     | 19.6%  | 1,410    | 18.2%   |
| 不動産開発事業            | 1,487  | 11.2%  | 1,528     | 10.7%  | 2,625     | 15.1%  | 1,096    | 71.7%   |
| 不動産賃貸事業            | 2,453  | 41.0%  | 2,367     | 39.5%  | 2,337     | 39.1%  | -29      | -1.3%   |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 1,616  | 53.2%  | 2,365     | 62.7%  | 1,758     | 55.1%  | -606     | -25.6%  |
| 不動産管理事業            | 453    | 8.7%   | 504       | 8.6%   | 539       | 8.2%   | 35       | 7.0%    |
| ホテル事業              | 36     | 6.5%   | 99        | 9.1%   | -132      | -7.3%  | -232     | -233.2% |
| 本社経費等              | -1,941 | -      | -1,928    | -      | -2,556    | -      | -627     | 32.5%   |
| <b>金融収益・費用(純額)</b> | -704   | -      | -600      | -      | -691      | -      | -90      | 17.1%   |
| <b>税引前利益</b>       | 10,171 | 16.5%  | 12,090    | 19.9%  | 13,046    | 16.2%  | 956      | 7.9%    |
| 法人所得税              | 3,318  | -      | 3,643     | -      | 4,238     | -      | 595      | 16.3%   |
| <b>当期利益</b>        | 6,852  | 11.1%  | 8,447     | 13.9%  | 8,808     | 11.0%  | 360      | 4.3%    |

※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

## 新型コロナウイルス感染症の影響

### <ホテル事業>

・客室稼働減少によりホテル事業の収益は低下する見通し。但し、当期計画に占めるホテル事業の売上高割合は2%程度であることから、当期連結業績に与える影響は一定範囲に留まる見込み

### <流動化事業>

・低金利環境を下支えに投資市場は堅調。2月末時点では顧客・融資環境に大きな変化は見られず、販売は好調に進捗

### <開発事業>

・当期の大型物件である分譲マンション「THEパームス相模原パークブライティア(全243戸)」は契約完売。計画通り5月に引渡し予定

## 配当推移

### ◆ 2020年11月期は配当47円、配当性向25.4%の予想

|                | 2015年<br>11月期 | 2016年<br>11月期 | 2017年<br>11月期 | 2018年<br>11月期 | 2019年<br>11月期 | 2020年11月期<br>(予想) |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 一株あたり当期利益(EPS) | 85.66円        | 114.89円       | 127.48円       | 141.36円       | 176.40円       | 185.09円           |
| 一株あたり配当金       | 16円           | 22円           | 25円           | 30円           | 42円           | 47円               |
| 配当性向           | 18.7%         | 19.1%         | 19.6%         | 21.2%         | 23.8%         | 25.4%             |
| ROE            | 12.0%         | 14.4%         | 14.1%         | 14.0%         | 15.3%         | 14.3%             |
| ※自社株買い         | -             | -             | -             | -             | 10億円          | (4/6発表)5億円        |
| ※自社株買込みの総還元性向  | -             | -             | -             | -             | 35.5%         | 31.1%             |

## 自己株式の取得

### ◆ 総額5億円の自己株式取得を発表 (2020/4/6発表)

#### ■ 取得理由

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図るため

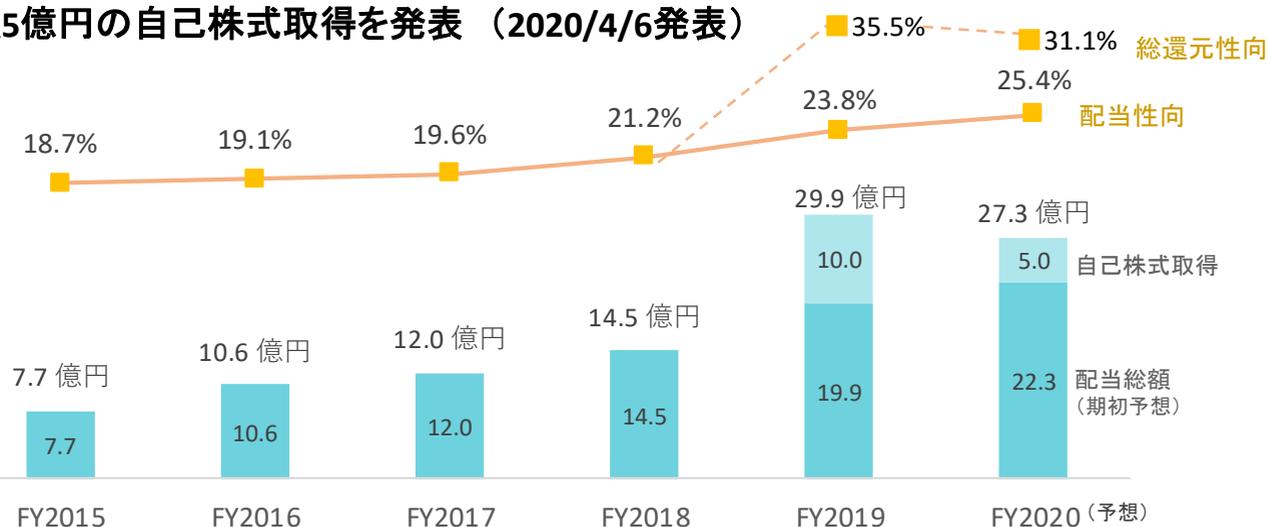
#### ■ 取得し得る株式の総数

700,000株 (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.5%)

#### ■ 取得価格の総額 上限 5億円

#### ■ 取得期間

2020年4月8日～2020年10月31日



# 還元方針

## 株価現状認識

|                        |                          |                   |                        |                                 |
|------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| 時価総額<br>(2020年3月31日時点) | 当期利益 予想<br>(2020年1月9日発表) | 純資産<br>(2020年2月末) | 含み益(税引後)<br>(2020年2月末) | Net Asset Value ※<br>(2020年2月末) |
| 452.7 億円               | 88.0 億円                  | 596.0 億円          | 209.2 億円               | 805.3 億円                        |
| 株 価 ①                  | 一株あたり当期利益 ②              | 一株あたり純資産 ③        | 一株あたり含み益               | 一株あたりNAV※ ④                     |
| 931.00 円               | 185.09 円                 | 1,251.61 円        | 439.28 円               | 1,690.89 円                      |
|                        | PER ①÷②                  | PBR ①÷③           |                        | P/NAV倍率※ ①÷④                    |
|                        | 5.03 倍                   | 0.74 倍            |                        | 0.55 倍                          |

※Net Asset Value = 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」に準じた方法等により自社で算定しております。

※法人税率は33%で計算しています。

## 経営効率指標

|                            |                      |                              |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|
| ROE<br>(2019年11月期実績)       | ROA<br>(2019年11月期実績) | ROIC<br>(2019年11月期実績)        |
| 15.3%                      | 8.0%                 | 6.4%                         |
| 株主資本コスト<br>(2020年3月ロイター数値) |                      | 加重平均資本コスト<br>(2020年3月ロイター数値) |
| 7.7%                       |                      | 3.43%                        |

今後ともよろしくお願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営管理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

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

#### 当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみにより全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。