

2020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

2020/7/6

2020年 7月 6日 作成、

2020年 7月 15日 ページ追加 (P24)

I. 2020年11月期上半期の決算概要

2020年11月期第2四半期累計 業績ハイライト	...P4
2020年11月期第2四半期累計 業績概要	...P5
各セグメントの業績	
不動産流動化事業	...P6
不動産開発事業	...P7
不動産賃貸事業	...P8
不動産ファンド・コンサルティング事業	...P9
不動産管理事業	...P10
ホテル事業	...P11
不動産流動化・開発 仕入進捗	...P12
バランスシート要旨	
資産の部	...P13
負債・資本の部	...P14
棚卸資産の状況	...P15,16
固定資産の状況	...P17
金融機関借入の状況	...P18
セグメント別業績概要	...P19,20
キャッシュ・フロー計算書	...P21

II. 業績予想修正および下半期計画

2020年11月期 業績予想修正	...P23～25
2020年11月期の通期業績予想と下半期計画	...P26,27
環境認識	...P28,29
新型コロナ感染症への対応、アフターコロナを 踏まえた今後の事業戦略	...P30～34
新規事業への取り組み	...P35
直近TOPICS	...P36
還元方針	...P37,38

III. 資料編 トーセイグループの概要

...P39～

IV. トーセイグループのESG

...P51～

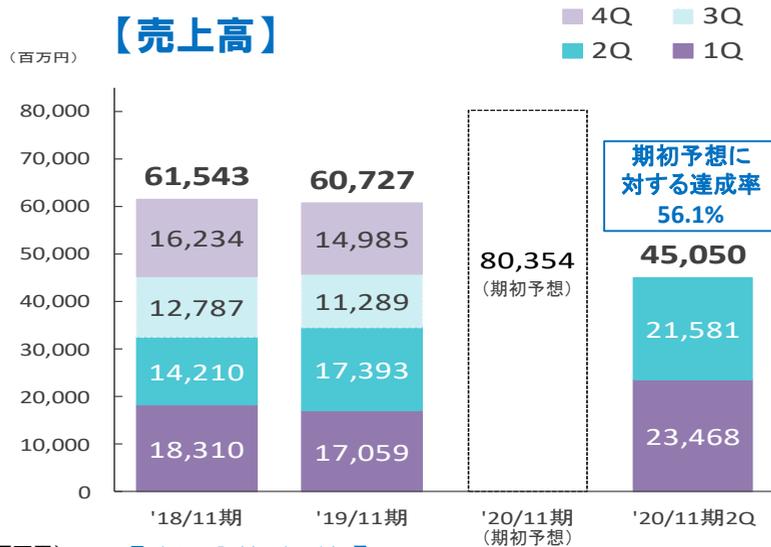
*2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

I. 2020年11月期上半期の決算概要

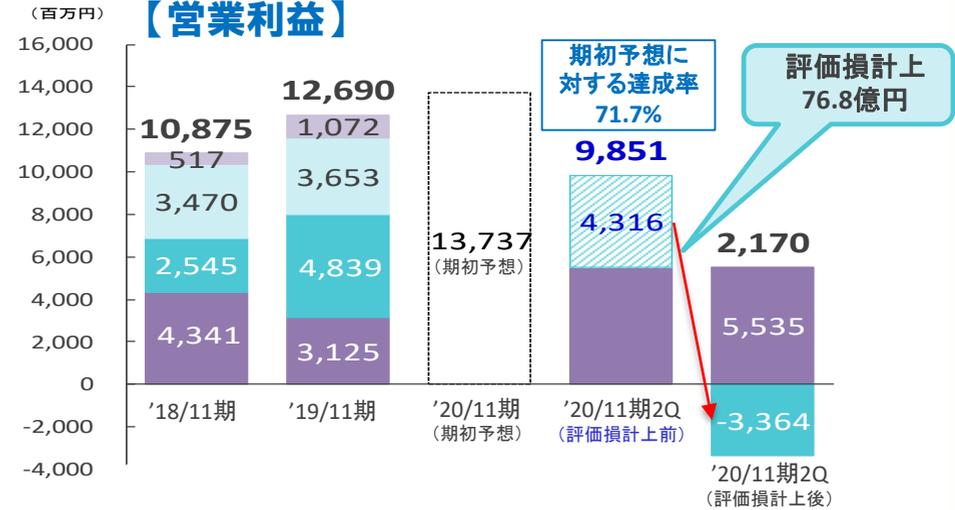
2020年11月期第2四半期累計 業績ハイライト

- ◆ 売上高450億円(前年同期比+30.8%)、税引前利益18億円(同-75.2%)、四半期利益11億円(同-78.1%)
- ◆ 物件の売却は順調に推移したが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、ホテル・商業施設を中心に棚卸資産の評価損76億円を計上

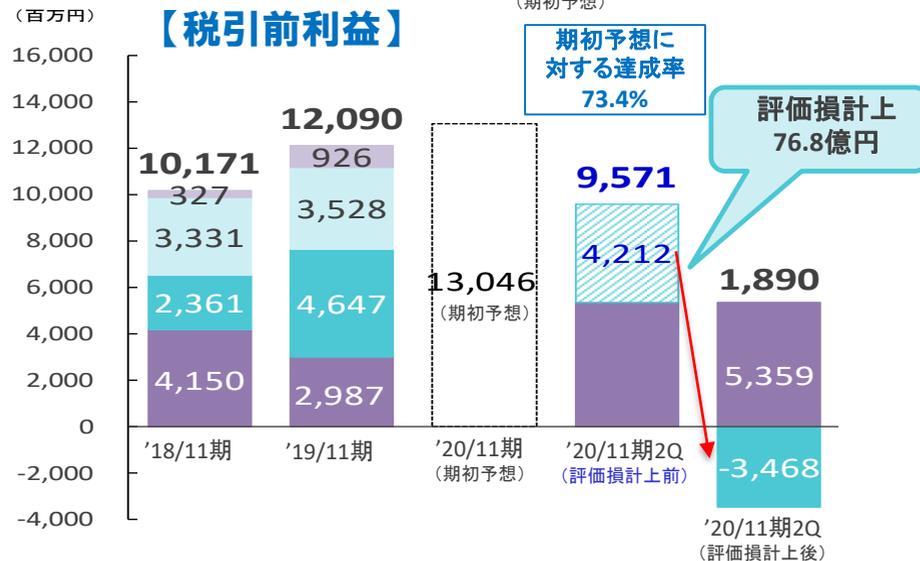
【売上高】



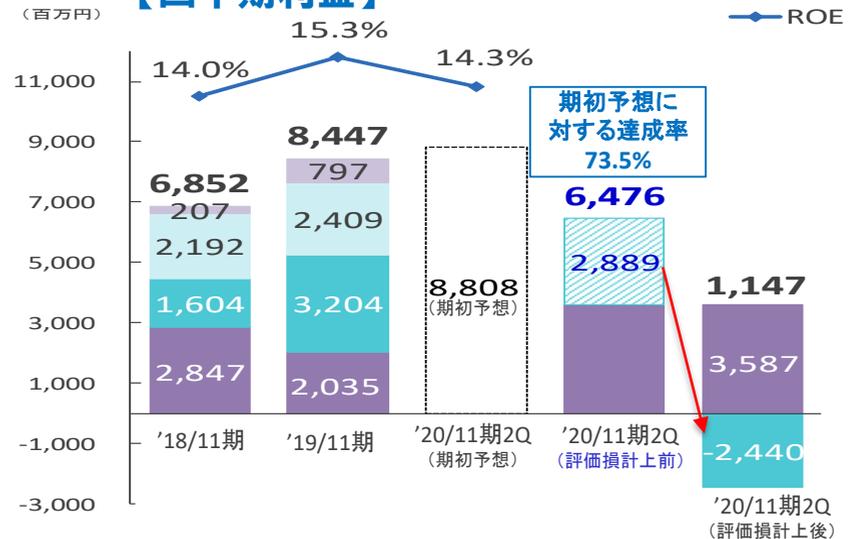
【営業利益】



【税引前利益】



【四半期利益】



2020年11月期第2四半期累計 業績概要

(百万円)

	'19/11期 2Q累計		'20/11期2Q累計 (低価法適用前)		'20/11期 2Q累計 (低価法適用後)		増減	
	【A】	構成比		構成比	【B】	構成比	【B】-【A】	増減率
売上高	34,452	100.0%	45,050	100.0%	45,050	100.0%	10,597	30.8%
売上原価	22,487	65.3%	30,536	67.8%	38,217	84.8%	15,729	69.9%
売上総利益	11,964	34.7%	14,513	32.2%	6,832	15.2%	-5,131	-42.9%
販売費および一般管理費	4,049	11.8%	4,659	10.3%	4,659	10.3%	610	15.1%
(うち 物件販売経費)	908	2.6%	987	2.2%	987	2.2%	78	8.7%
(うち 物件販売経費を除く費用)	3,140	9.1%	3,672	8.2%	3,672	8.2%	531	16.9%
その他の収益	56	0.2%	20	0.0%	20	0.0%	-35	-63.3%
その他の費用	7	0.0%	23	0.1%	23	0.1%	15	195.7%
営業利益	7,964	23.1%	9,851	17.7%	2,170	4.8%	-5,794	-72.7%
金融収益	41	0.1%	97	0.2%	97	0.2%	56	136.3%
金融費用	370	1.1%	377	0.8%	377	0.8%	6	1.7%
税引前利益	7,634	22.2%	9,571	21.2%	1,890	4.2%	-5,743	-75.2%
法人所得税	2,394	-	3,095	-	743	-	-1,651	-
当期利益	5,239	15.2%	6,476	14.4%	1,147	2.5%	-4,092	-78.1%
当期包括利益	5,322	15.4%	6,856	—	592	1.3%	-4,730	-88.9%
EPS(円)	108.79		136.21		24.14		-84.65	-77.8%

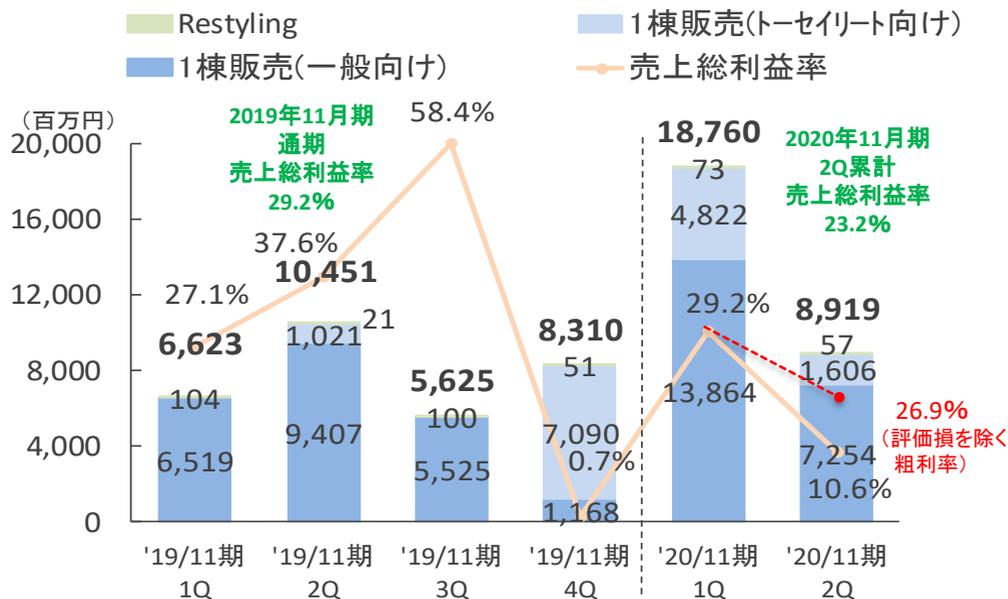
不動産流動化事業 -2020年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高276億円(前年同期比+62.1%)、売上総利益64億円(同+12.2%)
- ◆ 29物件(前年同期比+1物件)を売却、うち、トーセイ・リート向けに3物件を売却
- ◆ 棚卸資産の評価損14億円を計上。また、一部販売予定物件の売却時期を翌期以降に先送りしたことにより、通期営業利益予想を91億円から52億円へ修正

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'19/11期		'20/11期			
	2Q累計	通期	2Q累計 (評価損計上前)	2Q累計 (評価損計上後)	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	17,075	31,012	27,679	27,679	33,646	46,776
売上総利益	5,726	9,065	7,880	6,423	6,756	11,199
営業利益	5,027	7,754	7,022	5,565	5,236	9,165
引渡(Restyling)	5戸	11戸	4戸		5戸	5戸
引渡(1棟等)	28棟	53棟	29棟		40棟	63棟

* 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、【'20.11期2Q累計】▲1,457百万円

売却物件の一例



新宿区 収益ビル



八王子市 収益ビル



横浜市 収益ビル



茅ヶ崎市 空ビル



柏市 収益マンション

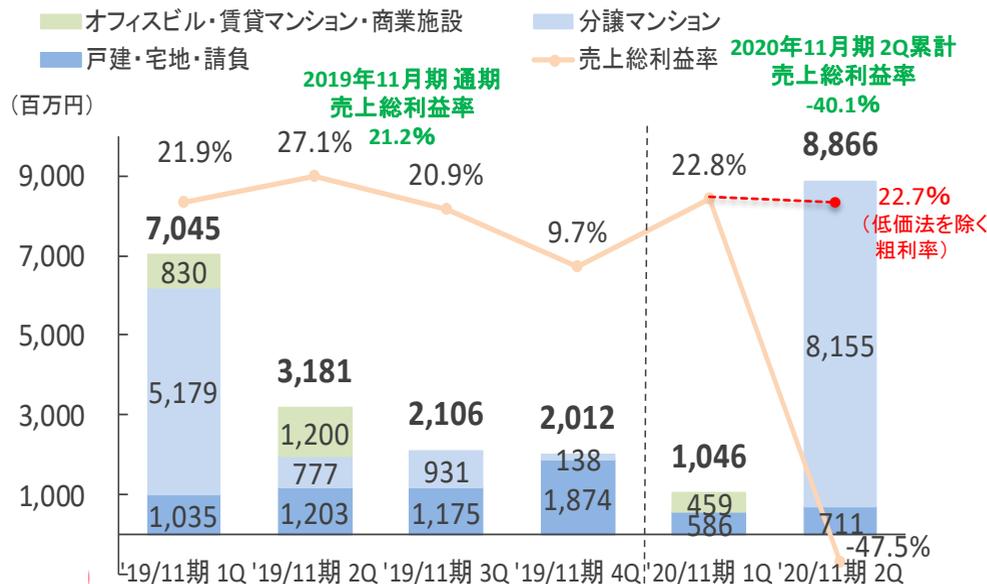
不動産開発事業 -2020年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高99億円(前年同期比-3.1%)、売上総利益-39億円(前年は24億円)
- ◆ 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240戸販売
- ◆ ホテル・商業施設を中心に棚卸資産の評価損62億円を計上し、通期営業利益予想を26億円から▲37億円へ修正

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'19/11期		'20/11期			
	2Q累計	通期	2Q累計 (評価損計上前)	2Q累計 (評価損計上後)	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	10,226	14,346	9,913	9,913	15,405	17,396
売上総利益	2,406	3,042	2,252	-3,970	-2,514	4,083
営業利益	1,541	1,528	1,502	-4,720	-3,770	2,625
引渡(戸建等)	43戸	106戸	31戸		73戸	99戸
引渡(分譲MS等)	138戸	163戸	240戸		243戸	243戸
引渡(1棟)	2棟	2棟	1棟		2棟	3棟

* 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2Q累計】▲6,225百万円

売却物件の一例



THE パームス相模原パークブライティア (分譲マンション)
 ※残3戸(キャンセル住戸)



T's BRITHIA 富士見台 (商業施設)



THE パームスコート 国分寺恋ヶ窪 (分譲戸建)



コモドカーサ金井町和光台 (分譲戸建)
 (トーセイ・アーバンホーム)



THE パームスコート 船橋法典 (分譲戸建)

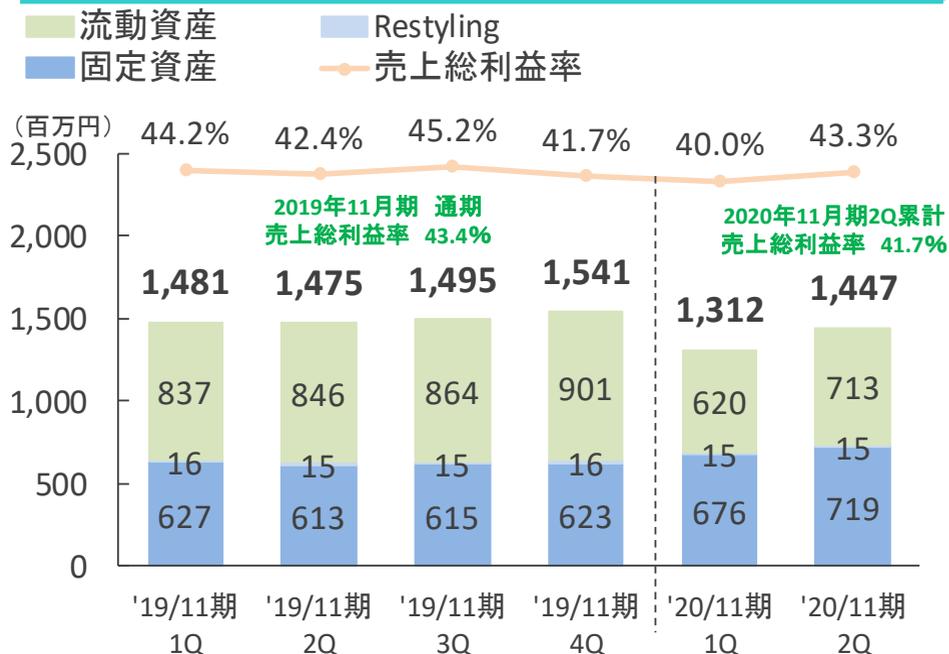
不動産賃貸事業 -2020年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高27億円(前年同期比-6.8%)、売上総利益11億円(同-10.1%)
- ◆ 仕入・販売に伴う物件の入替はあるが、取得物件の稼働率向上に努め、安定的に収益を確保
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、一部の店舗等から賃料減額や支払猶予の要請はあるものの、固定資産における店舗等の割合は小さく、影響額は僅少

売上高・売上総利益率

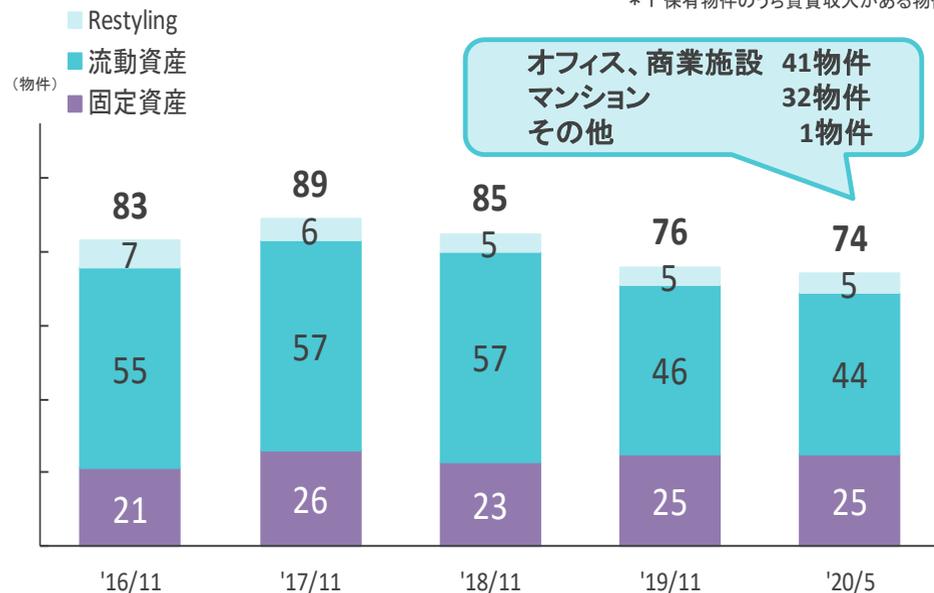


(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期		
	2Q累計	通期	2Q累計	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	2,956	5,993	2,760	5,777	5,984
売上総利益	1,281	2,601	1,152	2,623	2,621
営業利益	1,182	2,367	1,038	2,361	2,337

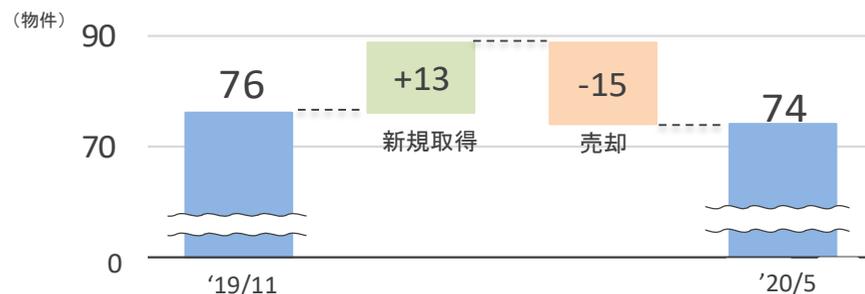
* 売上高はセグメント間売上高を含む

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



2020/11期2Q累計 保有物件の増減



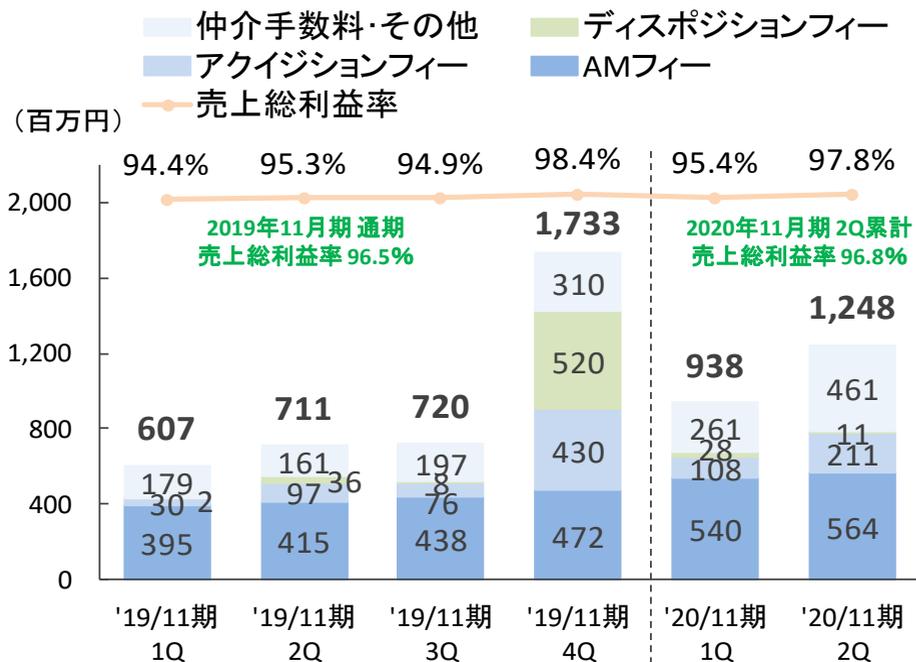
不動産ファンド・コンサルティング事業 -2020年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高21億円(前年同期比+66.6%)、売上総利益21億円(同69.1%)
- ◆ 米国・韓国・ドイツなどの海外投資家からの新規受託により受託資産残高は9,258億円(前期末比+793億円)まで伸張。通期営業利益予想を17億円から35億円へ修正。

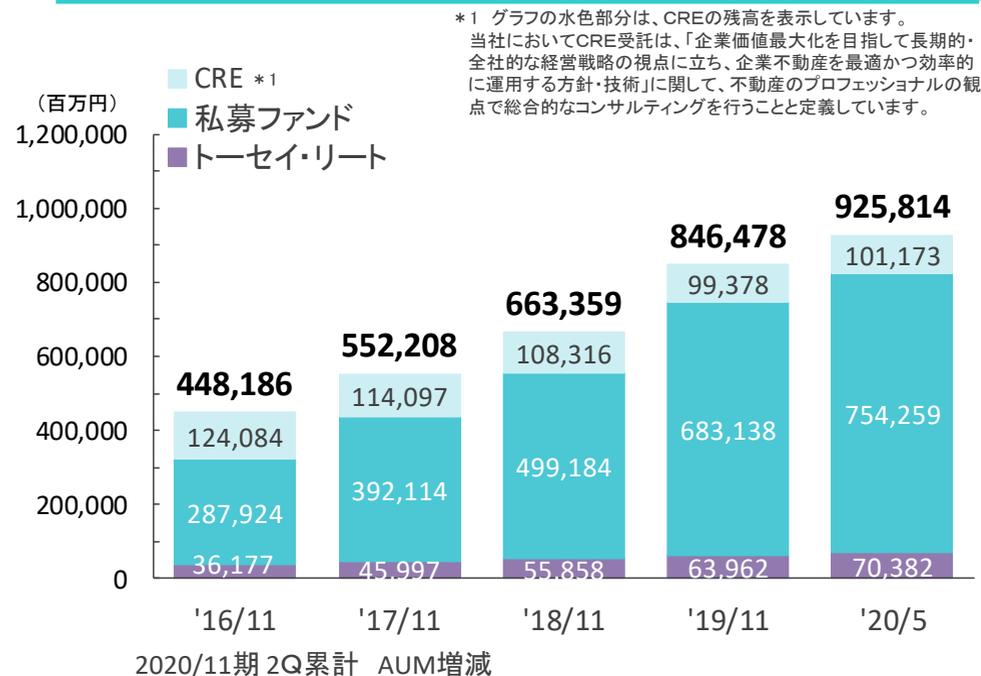
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期		
	2Q累計	通期	2Q累計	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	1,318	3,773	2,186	5,133	3,194
売上総利益	1,251	3,641	2,116	4,961	3,066
営業利益	690	2,365	1,480	3,587	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。

(単位: 百万円)	増加 ①	減少 ②	純増 ①-②
CRE	-	-	-
私募ファンド	+83,664	-10,748	+72,915
トーセイ・リート	+6,420	-	+6,420
合計	+90,084	-10,748	+79,335

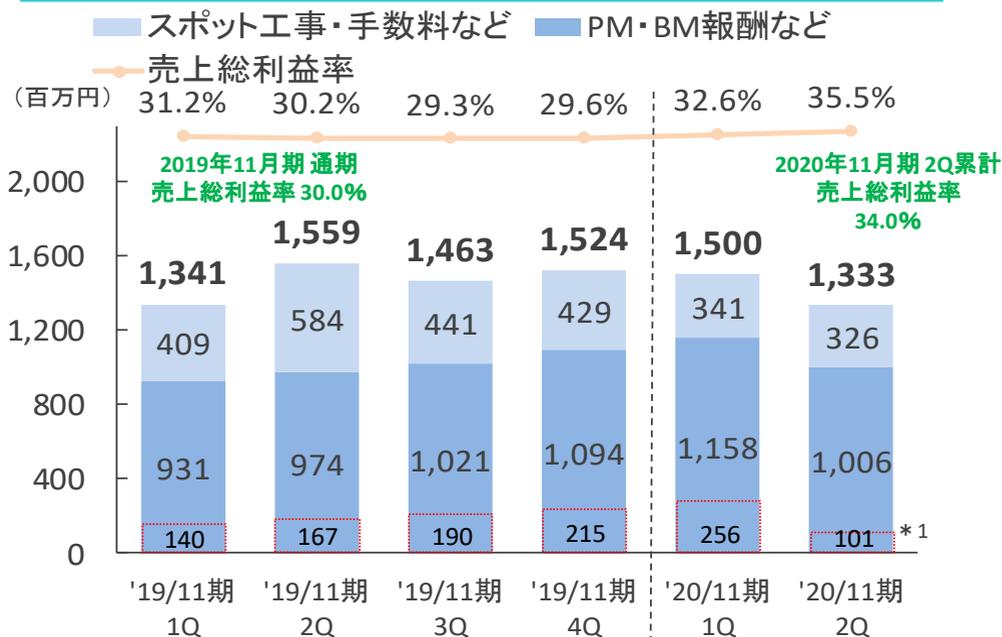
不動産管理事業 -2020年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高28億円(前年同期比-1.9%)、売上総利益9.6億円(同+8.2%)
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響でホテルの管理報酬は減少したものの、物流施設のPM受託増により利益は伸張。通期営業利益予想は5.3億円から6.0億円へ修正。

売上高・売上総利益率

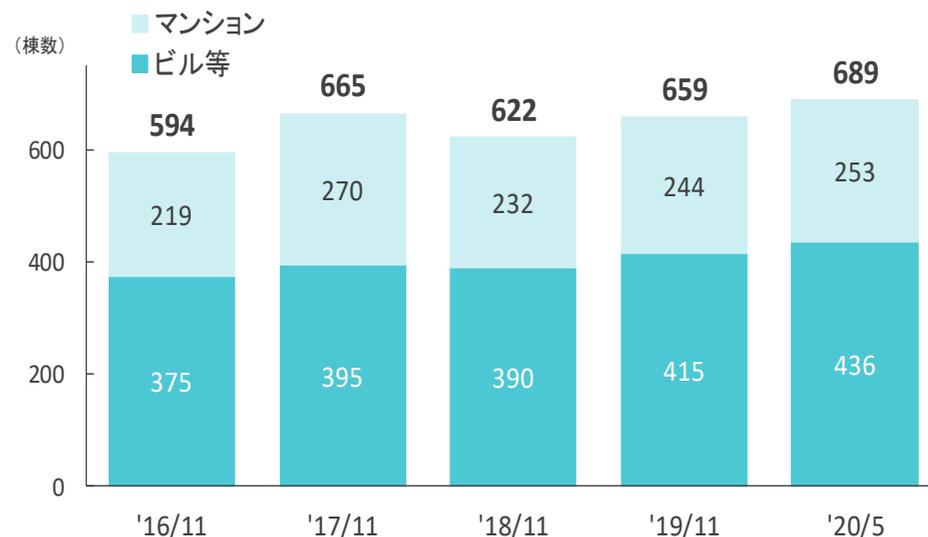


*1 □PM・BM報酬のうち、ホテル管理売上

(単位:百万円)	'19/11期		'20/11期		
	2Q累計	通期	2Q累計	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	2,900	5,888	2,833	5,765	6,539
売上総利益	889	1,768	962	1,939	1,946
営業利益	289	504	354	606	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



オフィスビル マンション 商業施設 ホテル 物流施設

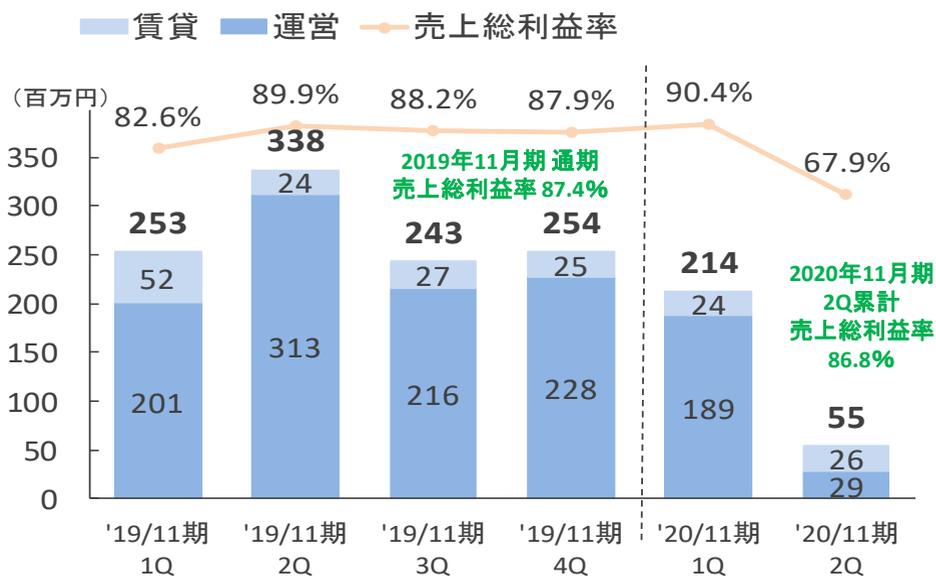
ホテル事業 -2020年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高2.7億円(前年同期比-54.4%)、売上総利益2.3億円(同-54.9%)
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大に伴うホテル休館および開業延期により、売上・利益ともに大幅に減少。通期営業利益予想は▲1.3億から▲10億へ修正。

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'19/11期				'20/11期				
	2Q累計			通期	2Q累計			通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計	合計
売上高	515	76	591	1,089	219	51	270	472	1,830
売上総利益	493	19	513	951	213	18	231	391	1,693
GOP	259	-	259	471	59	-	59	21	788
営業利益	111	20	131	99	-477	18	-458	-1,003	-132

* 売上高はセグメント間売上高を含む

* 休業による運営収益の損失はホテル事業に、ホテル資産の評価損は開発事業に、それぞれ計上されます。

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	○	5~6月は休業	-
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	○	5~6月は休業	-
3	トーセイホテル&セミナー 幕張	137	○	5~6月は休業	-
4	トーセイホテル ココネ 浅草蔵前	133	○	(2020年7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 鎌倉 (仮称)	73		(2021年以降)	-
8	トーセイホテル&セミナー 千葉みなと駅前 (仮称)	198		(2022年以降)	-
9	トーセイホテル ココネ 築地 (仮称)	225		(2023年以降)	-
10	多摩市収益ホテル	138		-	○
	合計	1,392		9棟	1棟

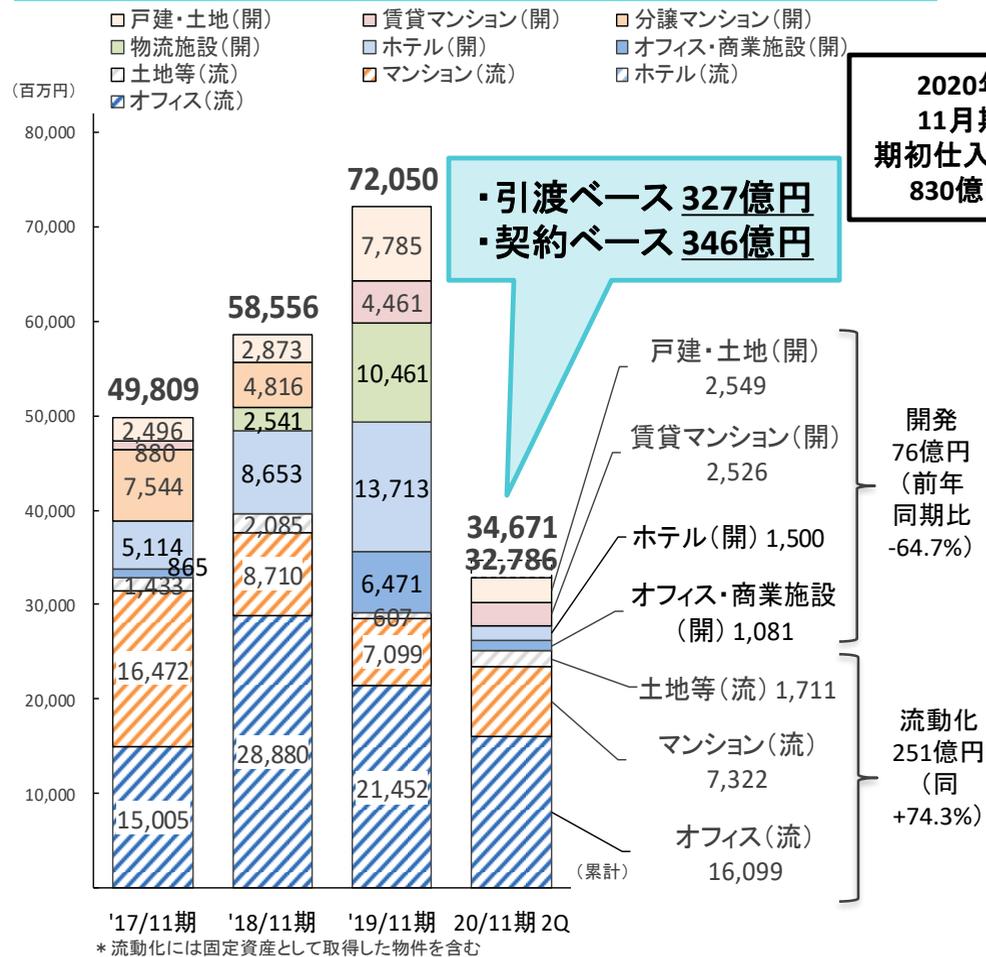
* 開業前のホテル計画は現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィスビルや収益マンションを中心に、売上想定金額(引渡ベース)で327億円(前年同期比-9.3%)、契約ベースでは346億円(同-25.2%)の物件を仕入
- ◆ 4月以降の仕入れは、マーケットを慎重に注視し、新型コロナウイルス感染症の影響を見極め。

* 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



仕入物件の一例



豊島区 収益ビル



横浜市 収益ビル



渋谷区 収益マンション



横浜市 収益マンション

仕入物件の詳細(2020/11期 2Q累計)

(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	10(1)	9	—	—	6	25(1)
開発	1(1)	1	—(2)	—	3	5(3)

()は、既存物件の隣地購入分など

* 流動化には固定資産として取得した物件を含む

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,611億円(前期末比7億円減少)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は503億円(前期末比38億円増加)、資産合計の3割を占める

(百万円)

	'19/11末	増減		'20/2末	増減		'20/5末	年間累計	
		減少	増加		減少	増加		減少	増加
資産合計	161,894	-1,596		160,297	+857		161,154	-739	
現金及び現金同等物	31,998	+365		32,364	+3,055		35,420	+3,421	
棚卸資産(不動産)	73,573	-2,754		70,819	-3,758		67,061	A -6,512	
		-14,129	+11,374		-21,053	+17,295		-35,182	+28,670
投資不動産・有形固定資産	46,539	1,865		48,405	+1,976		50,382	+3,842	
		-269	+2,134		-297	+2,274		-566	+4,408
その他資産	9,781	-1,073		8,707	-416		8,291	B -1,490	

A: 棚卸資産の増減

・評価損76億円の計上等により、前期末比65億円の減少

(単位:百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件仕入		+8,026		+12,342		+20,368
	建築費/VU・その他		+3,348		+4,953		+8,301
減少要因	物件売却	-14,127		-13,375		-27,502	
	評価損・その他	-2		-7,677		-7,679	
計		-14,129	+11,374	-21,053	+17,295	-35,182	+28,670

B: 投資不動産・有形固定資産の増減

・新規物件の取得22億円、使用権資産12億円の増加(IFRS16号※適用)等により、前期末比38億円の増加

(単位:百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件取得		-		+2,223		+2,223
	VU・その他の資産取得		+898		+50		+949
	使用権資産		+1,236		-		+1,236
減少要因	減価償却・その他	-269		-297		-566	
計		-269	+2,134	-297	+2,274	-566	+4,408

※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35.2%、ネットD/Eレシオ1.02倍と健全性を維持

(百万円)

	'19/11末	減少		増加		'20/2末	減少		増加		'20/5末	年間累計	
		減少	増加	減少	増加		減少	増加	減少	増加			
負債・資本合計	161,894	-1,596				160,297	+857				161,154	-739	
負債合計	103,587	-2,900				100,687	+3,805				104,492	A	+905
借入金	89,843	-2,687				87,156	+6,032				93,188	+3,344	
		-15,787	+13,100				-20,250	+26,282				-36,038	+39,383
短期借入金	16,291	-1,700				14,590	-5,660				8,930	-7,361	
		-6,413	+4,713				-10,085	+4,425				-16,499	+9,138
長期借入金	73,552	-986				72,565	-11,692				84,258	+10,706	
		-9,374	+8,387				-10,165	+21,857				-19,539	+30,245
その他負債	13,744	-213				13,531	-2,226				11,304	B	-2,439
資本合計	58,306	+1,303				59,609	-2,948				56,661	-1,644	
自己資本比率(%)	36.0	+1.2				37.2	-2.0				35.2	C	-0.9
ネットD/Eレシオ(倍)	0.99	-0.07				0.92	+0.10				1.02	+0.03	

A: 借入金の増減

		(単位:百万円)					
		1Q	2Q	2Q累計			
短期 (1年内 長期)	増加要因	物件仕入等による借入	+2,528	+163	+2,691		
		長期→1年内長期へ振替	+1,937	+4,257	+6,195		
		リース債務	+247	+3	+250		
長期	減少要因	物件売却による返済	-4,468	-4,171	-8,639		
		その他返済(借換・約定等)	-1,943	-5,910	-7,853		
		リース債務(期間経過に伴う減少)	-2	-4	-6		
長期	増加要因	物件仕入等による借入	+4,347	+13,722	+18,069		
		その他借入(借換等)	+3,040	+8,135	+11,175		
		リース債務	+999		+999		
長期	減少要因	物件売却による返済	-5,973	-4,674	-10,648		
		その他返済(借換・約定等)	-1,394	-1,169	-2,563		
		長期→1年内長期へ振替	-1,937	-4,257	-6,195		
	リース債務(期間経過に伴う減少)	-68	-63	-131			
計		-15,787	+13,100	-20,250	+26,282	-36,038	+39,383

・物件仕入れによる借入が物件売却に伴う返済や約定返済等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33億円の増加

B: 資本合計の増減

・利益の積上げ11億円、剰余金の配当19.9億円、有価証券評価差額金の減少5.1億円等により、資本合計は前期末比16億円の減少

C: 財務健全性

・自己資本比率は35.2%
(前期末比0.9ポイント低下)
・ネットD/Eレシオは1.02倍
(前期末比+0.03ポイント)

棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価670億円、売上高1,051億円に相当(当社想定)

2020年5月末 簿価	67,061百万円 (111件)	想定売上規模	105,178百万円
-------------	-------------------------	--------	-------------------

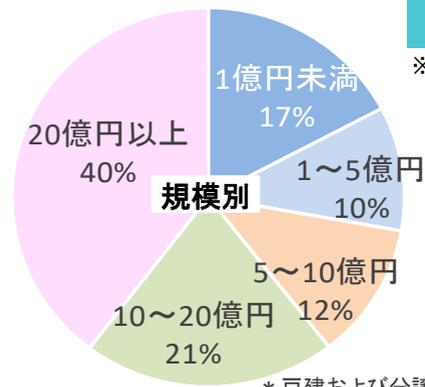
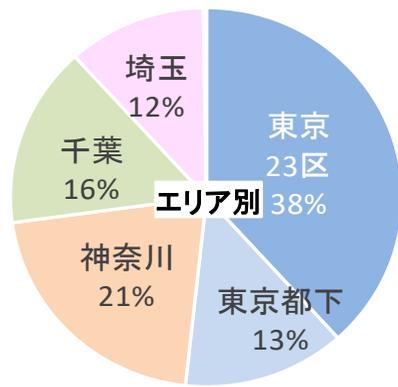
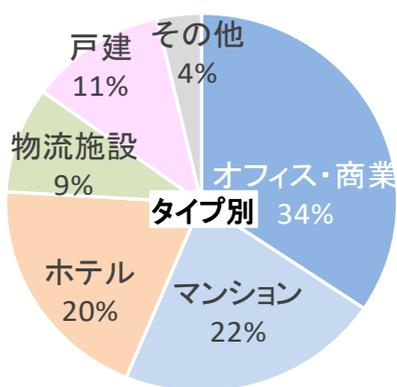
棚卸資産残高の内訳

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	25,198 (35件)	3,605 (4件)	28,804	追加費用 (再生・建築費) 23,965	30,498	5,727	36,226
マンション	10,954 (31件)	2,544 (5件)	13,498		12,716	10,257	22,974
ホテル	- (-)	10,318 (6件)	10,318		-	20,657	20,657
物流施設	- (-)	4,920 (2件)	4,920		-	9,518	9,518
戸建	- (-)	6,837 (17件)	6,837		-	11,954	11,954
その他	2,681 (11件)	- (-)	2,681		3,849	-	3,849
小計	38,834 (77件)	28,226 (34件)	67,061		47,064	58,114	105,178

* 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	14,152
想定売上総利益率	13.5%

* 想定売上基準



・ご参考

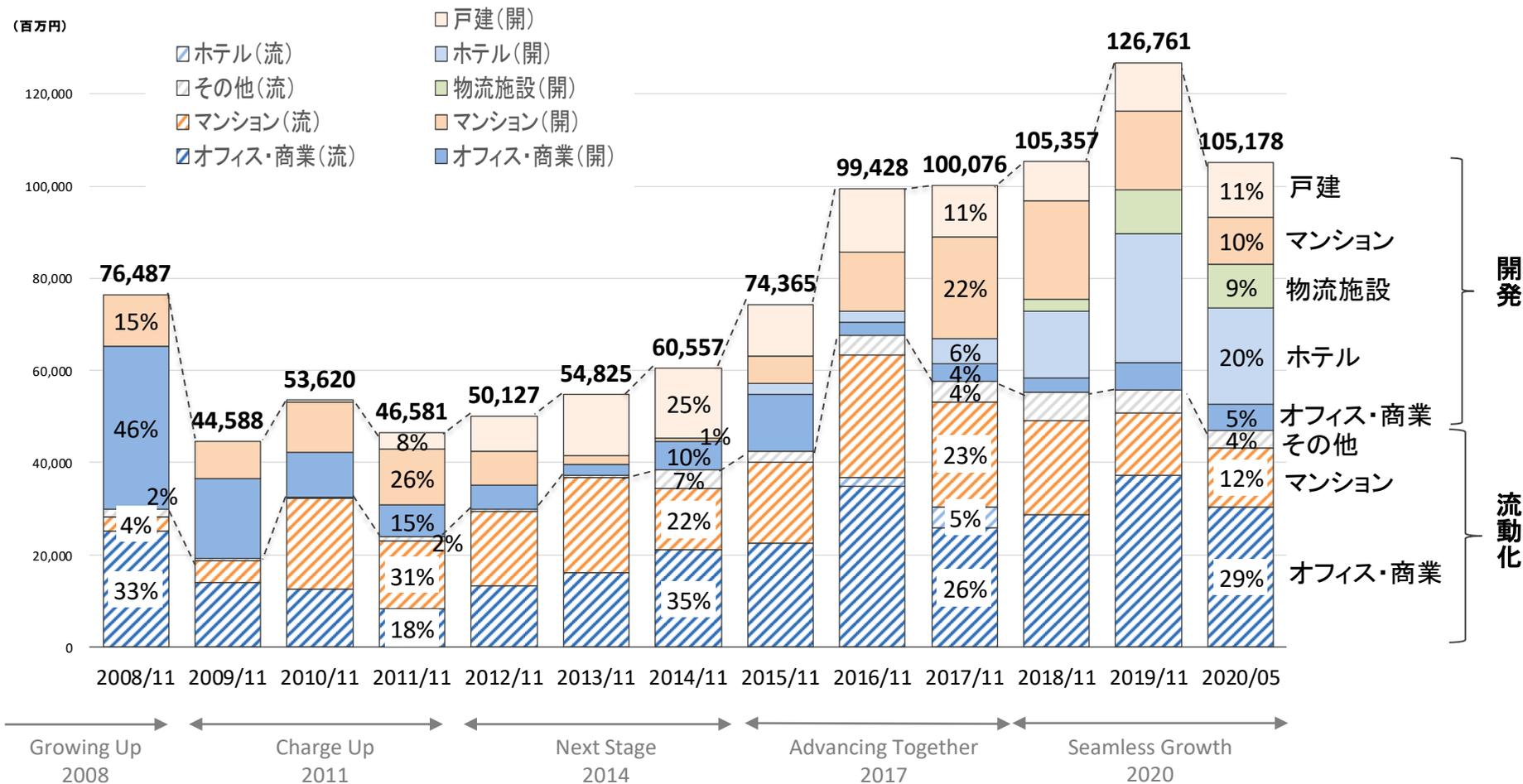
過去実績 売上総利益率	24.2%
-------------	--------------

※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

* 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-

- ◆ 71期2Q累計で、棚卸資産301億円を仕入れ、流動化事業・開発事業において375億円を売却。
- ◆ 新型コロナウイルスの影響を踏まえ、保守的に再評価した結果、売上想定は、前期末比で215億円減少。



固定資産の状況

- ◆ 固定資産(不動産)の簿価499億円に対し、含み益は206億円(当社想定)
- ◆ コロナ影響に伴う評価(公正価値)を保守的に評価し直し、1Q末の含み益312億円を大幅に引き下げ。

2020年5月末 簿価	49,936百万円 (32件)	公正価値	70,540百万円
-------------	-----------------	------	-----------

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	37,601 (24件)	57,030	19,429
マンション	4,260 (4件)	5,599	1,339
ホテル	7,143 (3件)	6,570	-573
物流施設	930 (1件)	1,340	409
合計	49,936 (32件)	70,540	20,604 ①

ホテルの公正価値算定の前提稼働率は60~65%、稼働率65~70%でマイナスは解消

- *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

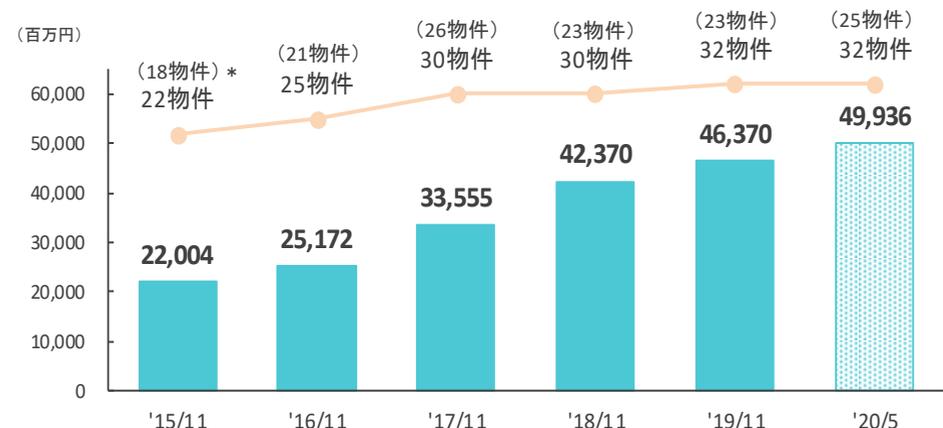
法人税

含み益(税引後) **13,805** ③ (=①+②)

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2020年5月末	
		一株あたり
資本合計【A】	56,661百万円	1,197.06円
含み益(税引後)【B】	13,805百万円	291.65円
合計(【A】+【B】)	70,466百万円	1,488.71円

投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移

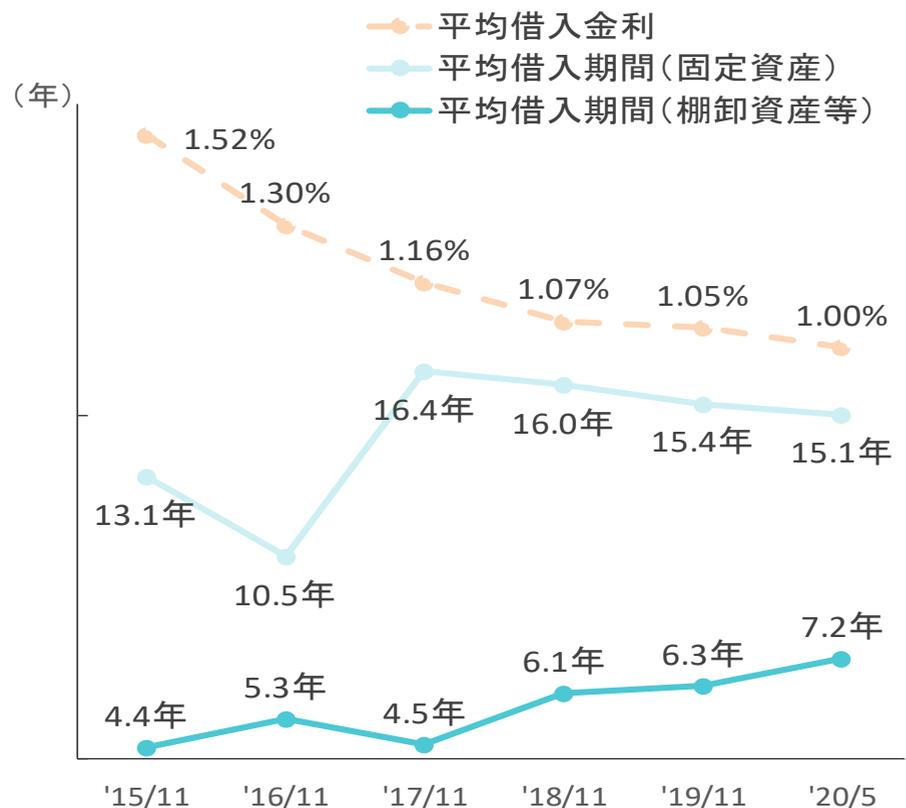


* ()内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

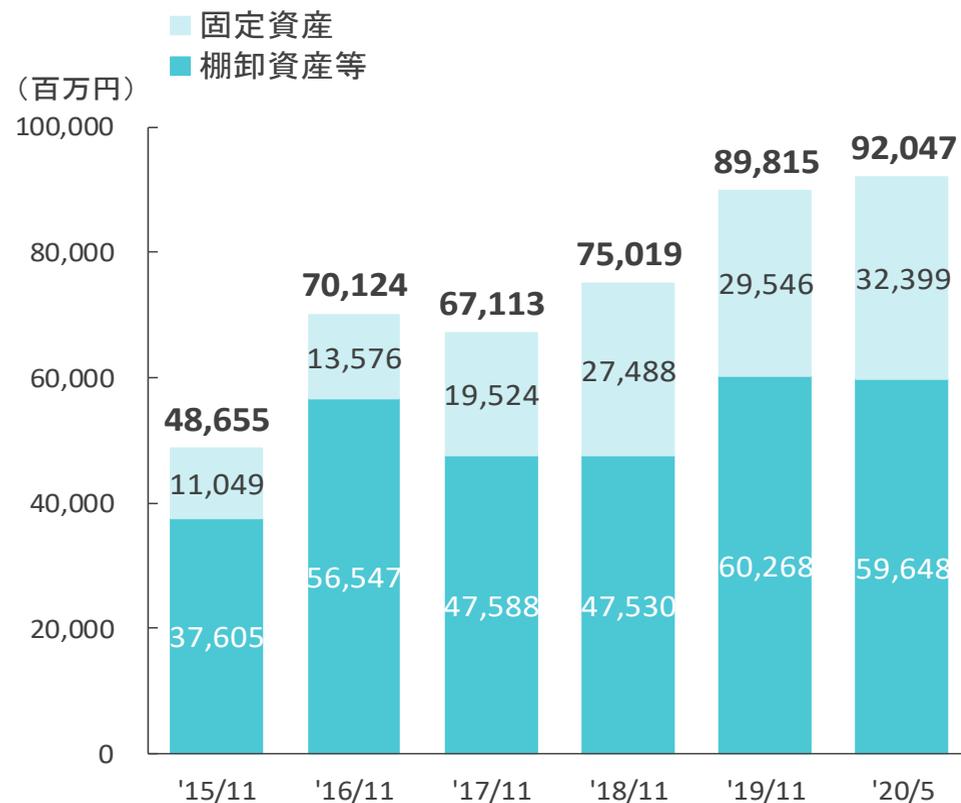
金融機関借入の状況

- ◆ 借入金利は1.00%（前期末比-0.05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15.1年、棚卸資産等の平均借入期間は7.2年

借入金利*1・期間*2の推移



借入残高*3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(事務手数料は除外)

*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

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 2Q累計		'20/11期 2Q累計		'20/11期 2Q累計		増減	
	【A】	構成比	評価損計上前	構成比	評価損計上後【B】	構成比	【B】-【A】	増減率
合計	34,452	100.0%	45,050	100.0%	45,050	100.0%	10,597	30.8%
不動産流動化事業	17,075	49.6%	27,679	61.4%	27,679	61.4%	10,603	62.1%
不動産開発事業	10,226	29.7%	9,913	22.0%	9,913	22.0%	-313	-3.1%
不動産賃貸事業	2,956	8.6%	2,760	6.1%	2,760	6.1%	-196	-6.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,318	3.8%	2,186	4.9%	2,186	4.9%	867	65.8%
不動産管理事業	2,900	8.4%	2,833	6.3%	2,833	6.3%	-66	-2.3%
ホテル事業	591	1.7%	270	0.6%	270	0.6%	-321	-54.3%
内部取引	-618	-	-592	-	-592	-	25	-4.1%

売上原価	'19/11期 2Q累計		'20/11期 2Q累計		'20/11期 2Q累計		増減	
	【A】	売上原価率	評価損計上前	売上原価率	評価損計上後【B】	売上原価率	【B】-【A】	増減率
合計	22,487	65.3%	30,536	67.8%	38,217	84.8%	15,729	69.9%
不動産流動化事業	11,349	66.5%	19,798	71.5%	21,256	76.8%	9,907	87.3%
不動産開発事業	7,820	76.5%	7,660	77.3%	13,884	140.1%	6,063	77.5%
不動産賃貸事業	1,675	56.7%	1,608	58.3%	1,608	58.3%	-67	-4.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	67	5.1%	70	3.2%	70	3.2%	2	3.6%
不動産管理事業	2,011	69.3%	1,871	66.0%	1,871	66.0%	-139	-7.0%
ホテル事業	78	13.2%	38	14.2%	38	14.2%	-39	-51.0%
内部取引	-514	-	-511	-	-511	-	3	-0.6%

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 2Q累計		'20/11期 2Q累計		'20/11期 2Q累計		増減	
	【A】	売上総利益率	評価損計上前	売上総利益率	評価損計上後【B】	売上総利益率	【B】-【A】	増減率
合計	11,964	34.7%	14,513	32.2%	6,832	15.2%	-5,131	-42.9%
不動産流動化事業	5,726	33.5%	7,880	28.5%	6,423	23.2%	696	12.2%
不動産開発事業	2,406	23.5%	2,252	22.7%	-3,970	-40.1%	-6,377	-265.0%
不動産賃貸事業	1,281	43.3%	1,152	41.7%	1,152	41.7%	-129	-10.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,251	94.9%	2,116	96.8%	2,116	96.8%	865	69.1%
不動産管理事業	889	30.7%	962	34.0%	962	34.0%	72	8.2%
ホテル事業	513	86.8%	231	85.8%	231	85.8%	-281	-54.9%
内部取引	-103	-	-81	-	-81	-	21	-21.1%

営業利益	'19/11期 2Q累計		'20/11期 2Q累計		'20/11期 2Q累計		増減	
	【A】	営業利益率	評価損計上前	営業利益率	評価損計上後【B】	営業利益率	【B】-【A】	増減率
合計	7,964	23.1%	9,851	21.9%	2,170	4.8%	-5,794	-72.7%
不動産流動化事業	5,027	29.4%	7,022	25.4%	5,565	20.1%	537	10.7%
不動産開発事業	1,541	15.1%	1,502	15.2%	-4,720	-47.6%	-6,262	-406.3%
不動産賃貸事業	1,182	40.0%	1,038	37.6%	1,038	37.6%	-143	-12.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	690	52.3%	1,480	67.7%	1,480	67.7%	790	114.6%
不動産管理事業	289	10.0%	354	12.5%	354	12.5%	65	22.7%
ホテル事業	131	22.3%	-458	-169.9%	-458	-169.9%	-590	-447.9%
本社経費等	-897	-	-1,089	-	-1,089	-	-192	21.4%

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'19/11期 2Q累計 ①	'20/11期 2Q累計 ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	554	7,411	6,856
税引前利益	7,634	1,890	-5,743
減価償却費	435	577	141
棚卸資産の増減額	-4,584	-1,078	-3,506
棚卸資産の評価損	-	7,680	-7,680
法人所得税の支払額	-2,831	-1,861	969
その他	-99	202	302
投資活動によるキャッシュ・フロー	-209	-3,364	-3,154
有形固定資産の増減額	-33	-136	-103
投資不動産の増減額	-37	-3,136	-3,098
その他	-137	-91	46
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,235	-624	-2,860
借入金の増減額	5,197	2,232	-2,965
配当金の支払額	-1,454	-1,995	-541
利息の支払額	-508	-480	27
自己株式の取得	-999	-288	711
その他	0	-92	-93
現金及び現金同等物の増減額	2,581	3,422	841
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	-1	-0
現金及び現金同等物の期末残高	29,100	35,420	6,319

営業活動によるキャッシュ・フロー

74億円のプラス

(主な要因)

- ・税引前利益18億円の計上
- ・棚卸資産10億円の増加
- ・棚卸資産の評価損76億円
- ・法人所得税18億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

33億円のマイナス

(主な要因)

- ・投資不動産の取得31億円(賃貸不動産の取得22億円、バリューアップ費用等9億円)
- ・有形固定資産の取得1.3億円

財務活動によるキャッシュ・フロー

6億円のマイナス

(主な要因)

- ・借入金22億円の増加
- ・配当金19億円の支払
- ・利息4.8億円の支払
- ・自己株式2.8億円の取得

II. 業績予想修正および下半期計画

2020年11月期 業績予想修正

◆当期の利益進捗は順調に推移しており、税引前利益は通期計画の130億円に対し117億円に到達する見通しであったが、以下理由により予想を修正。

- ①販売時期見直し：一定の流動性の回復が見られてから販売することが適当と考え、一部の販売物件の売却時期を翌期以降へ見直し。売上高は前回予想比154億円減の648億円に修正
- ②評価損計上：ホテル及び商業施設を中心に、投資用不動産の流動性低下および資産価値低下を保守的に見積もり、第2四半期に棚卸資産の評価損76億円を売上原価に計上

2020年11月期通期連結業績予想

(百万円)	前回予想(A) 期初1/9発表	参考: 評価損 計上前着地予想	今回予想(B) 7/6発表	増減額(B-A)	増減率(%)	参考: 前期実績 (2019年11月期)
売上高	80,354	64,897	64,897	△15,456	△19.2%	60,727
営業利益	13,737	12,361	4,680	△9,056	△65.9%	12,690
税引前利益	<u>13,046</u>	<u>11,750</u>	<u>4,070</u>	△8,976	△68.8%	12,090
当期利益	8,808	7,739	2,411	△6,396	△72.6%	8,447
基本的1株あたり 当期利益(EPS)(円)	185.09	162.77	50.72	△134.37	△72.6%	176.40
年間配当金	47円	-	13円	△34円	△72.3%	42円
配当性向	25.4%	-	25.6%	-	-	23.8%

2020年11月期 業績予想修正(詳細)

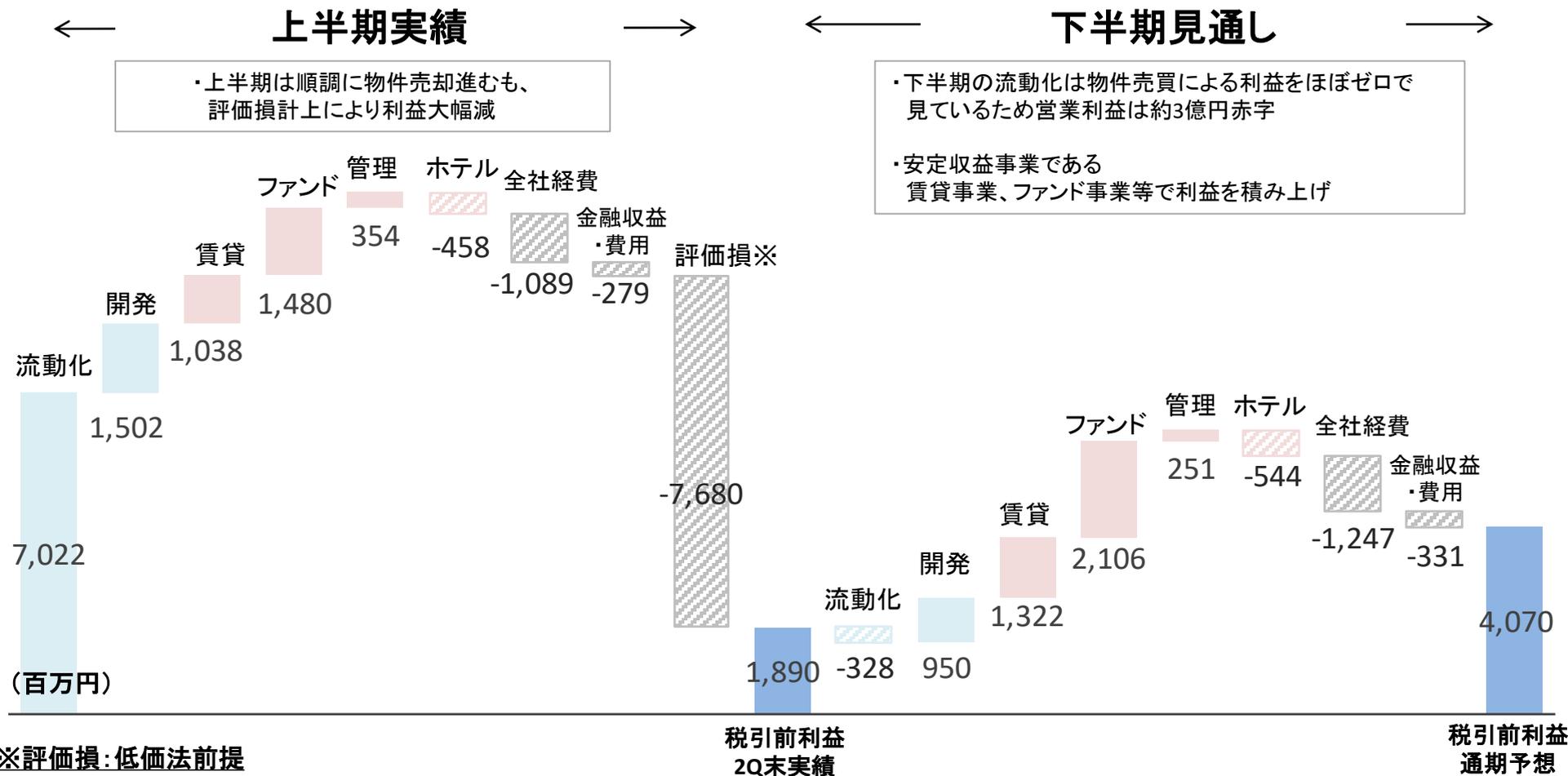
①評価損詳細

- ・棚卸資産 計111物件 (評価損計上前簿価:747億円 ⇒評価損計上76億円、計上後簿価670億円)
- ・今後のコロナ拡大の影響と収束時期について見通せない中、当社は、想定する複数のシナリオのうち、保守的なシナリオにて、低価法の評価損を計上済。
- ・コロナ収束後、ホテルや商業施設等の稼働状況が戻るなどマーケット状況が改善したところで、評価の上方見直しを検討するもの。

(単位:百万円)	全物件	評価前簿価	評価損計上			評価後簿価	コロナを踏まえた評価前提		コロナ収束後の評価上方見直し基準	
			物件数	金額	%		買主CAPレートの	賃料・収入		
開発事業	ホテル	6	15,411	5	-5,092	-33%	10,318	+1.0%	稼働率を約90%⇒60%~70%	インバウンド・ビジネス利用等の需要回復による稼働率・CAPレートの改善が見られた場合
	商業施設	4	4,515	3	-910	-20%	3,605	+0.5%	将来賃料△20%	インバウンド・国内消費の回復による賃料回復が見られた場合
	賃貸マンション	3	1,424	2	-218	-15%	1,206	+0.5%		リスクプレミアムの低減によるCAPレートの低下が見られた場合
	戸建・土地	17	6,839	1	-2	-0%	6,837	変更なし		
	分譲マンション	2	1,338	0	0	-	1,338	変更なし		
	物流施設	2	4,920	0	0	-	4,920	変更なし		
流動化事業	収益物件全般	77	40,292	23	-1,457	-4%	38,834	+0.5%		リスクプレミアムの低減によるCAPレートの低下が見られた場合
	計	111	74,742	34	-7,680	-10%	67,061			

2020年11月期 業績予想修正(詳細)

②セグメント別利益内訳

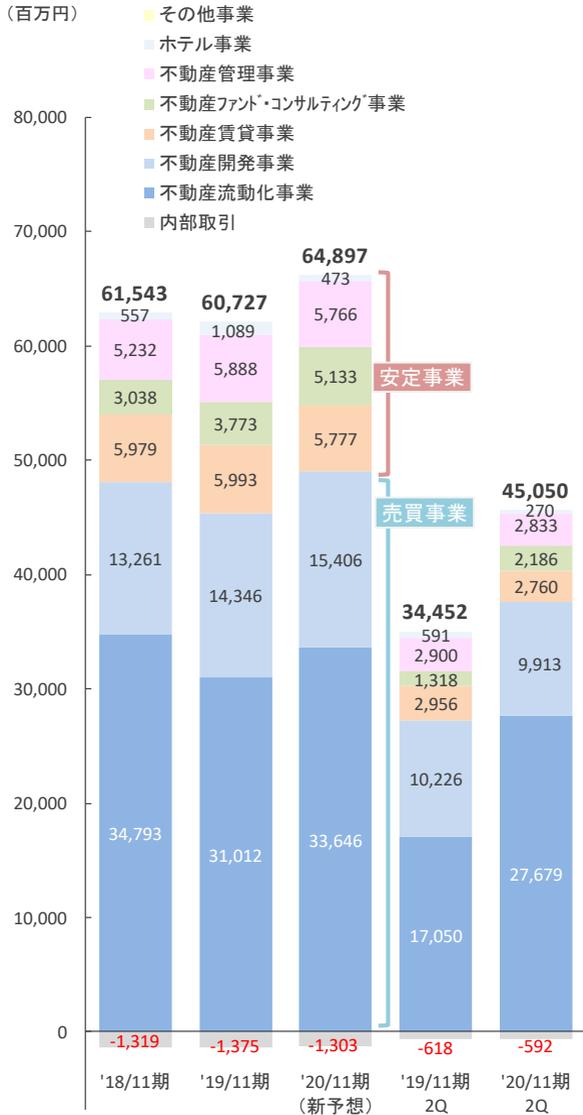


※評価損: 低価法前提

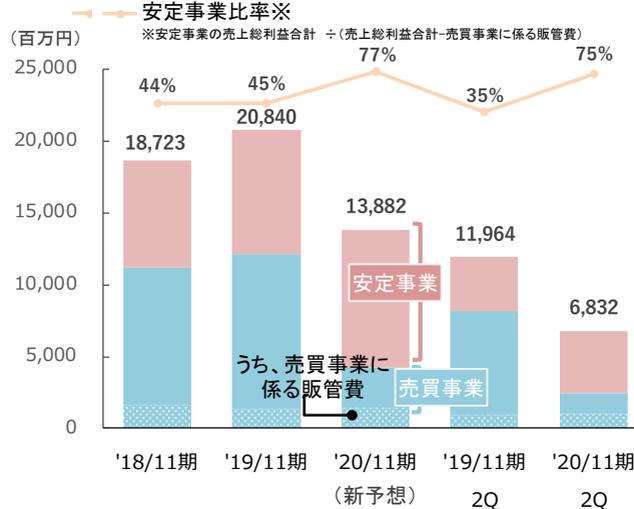
- ・ホテル(開発)
買主CAPレートを1.0%上昇、稼働率60~70%で想定
- ・商業施設を中心とした収益不動産(流動化・開発)
買主CAPレートを0.5%上昇、開発中の商業施設については賃料20%下落で想定

2020年11月期の通期業績予想と下半期計画（主要P/L項目・配当）

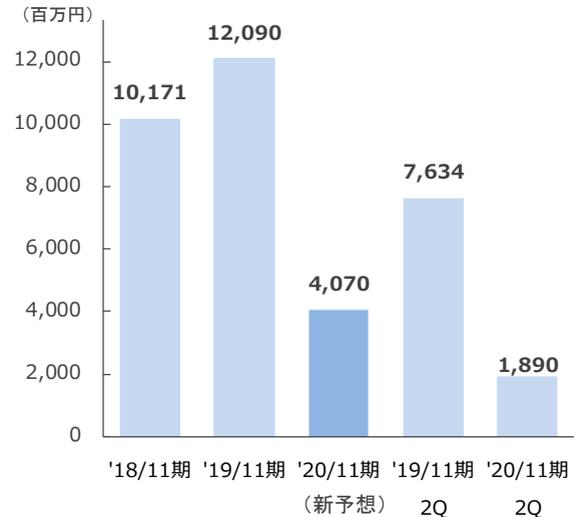
売上高



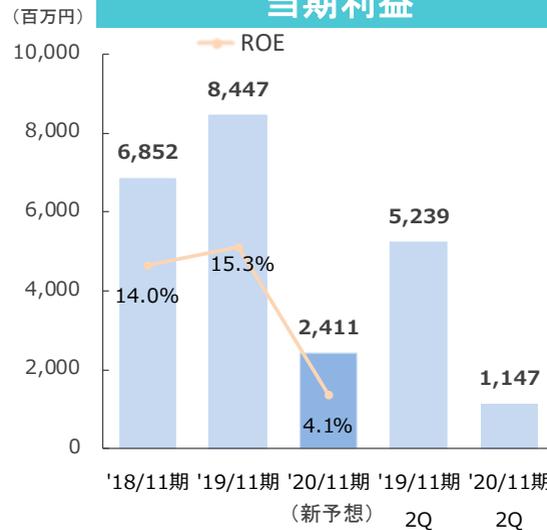
売上総利益



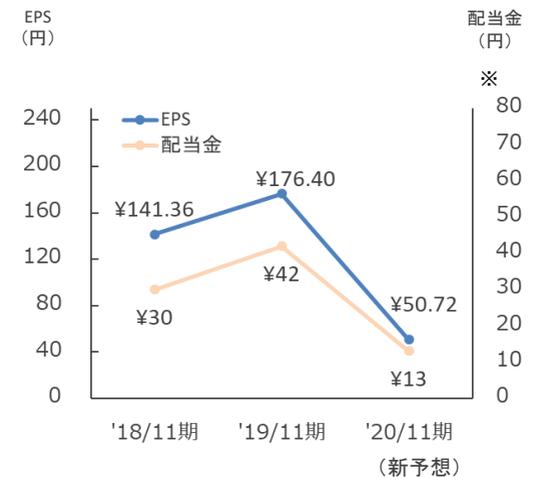
税引前利益



当期利益



配当金



※ホテル事業セグメント新設に伴い、賃貸事業の一部収益を振り替えました。比較のため、当資料における2018年11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています

2020年11月期の通期業績予想と下半期計画（セグメント）

	19/11期		20/11期 修正予想(7/6)		20/11期 期初予想(1/9)		予想修正 増減【B-C】		20/11期 上期累計		20/11期 下期計画【b-D】	
	【A】	構成比	【B】	構成比	【C】	構成比		増減率	【D】	構成比		構成比
売上高	60,727	100.0%	64,897	100.0%	80,354	100.0%	-15,456	-19.2%	45,050	100.0%	19,847	100.0%
不動産流動化事業	31,012	51.1%	33,646	51.8%	46,776	58.2%	-13,130	-28.1%	27,679	61.4%	5,966	30.1%
不動産開発事業	14,346	23.6%	15,405	23.7%	17,396	21.6%	-1,991	-11.4%	9,913	22.0%	5,492	27.7%
不動産賃貸事業	5,993	9.9%	5,777	8.9%	5,984	7.4%	-206	-3.5%	2,760	6.1%	3,016	15.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,773	6.2%	5,133	7.9%	3,194	4.0%	1,939	60.7%	2,186	4.9%	2,946	14.8%
不動産管理事業	5,888	9.7%	5,765	8.9%	6,539	8.1%	-773	-11.8%	2,833	6.3%	2,932	14.8%
ホテル事業	1,089	1.8%	472	0.7%	1,830	2.3%	-1,357	-74.2%	270	0.6%	202	1.0%
内部取引	-1,375	-	-1,303	-	-1,367	-	64	-4.7%	-592	-	-710	-3.6%
売上総利益	20,840	34.3%	13,882	21.4%	24,278	30.2%	-10,396	-42.8%	6,832	15.2%	7,049	35.5%
不動産流動化事業	9,065	29.2%	6,756	20.1%	11,199	23.9%	-4,443	-39.7%	6,423	23.2%	332	1.7%
不動産開発事業	3,042	21.2%	-2,514	-16.3%	4,083	23.5%	-6,598	-	-3,970	-40.1%	1,456	24.4%
不動産賃貸事業	2,601	43.4%	2,623	45.4%	2,621	43.8%	1	0.1%	1,152	41.7%	1,470	26.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,641	96.5%	4,961	96.7%	3,066	96.0%	1,895	61.8%	2,116	96.8%	2,845	94.3%
不動産管理事業	1,768	30.0%	1,939	33.6%	1,946	29.8%	-7	-0.4%	962	34.0%	977	33.2%
ホテル事業	951	87.4%	391	82.9%	1,693	92.5%	-1,302	-76.9%	231	85.8%	159	5.4%
内部取引	-229	-	-274	-	-333	-	58	-	-81	-	-193	-
販売費及び一般管理費	8,203	13.5%	9,202	14.2%	10,304	12.8%	-1,101	-10.7%	4,659	10.3%	4,542	22.9%
販売管理費(物件販売経費部分)	1,388	2.3%	1,400	2.2%	2,042	2.5%	-641	-31.4%	987	2.2%	412	2.1%
販売管理費 (物件販売経費部分を除く)	6,814	11.2%	7,801	12.0%	8,261	10.3%	-459	-5.6%	3,672	8.2%	4,129	20.8%
その他の収益	64	0.1%	24	0.0%	13	0.0%	11	85.8%	20	0.0%	3	0.0%
その他の費用	10	0.0%	23	0.0%	250	0.3%	-226	-90.7%	23	0.1%	0	0.0%
営業利益	12,690	20.9%	4,680	7.2%	13,737	17.1%	-9,056	-65.9%	2,170	4.8%	2,510	12.6%
不動産流動化事業	7,754	25.0%	5,236	15.6%	9,165	19.6%	-3,928	-42.9%	5,565	20.1%	-328	-5.5%
不動産開発事業	1,528	10.7%	-3,770	-24.5%	2,625	15.1%	-6,395	-	-4,720	-47.6%	950	17.3%
不動産賃貸事業	2,367	39.5%	2,361	40.9%	2,337	39.1%	24	1.0%	1,038	37.6%	1,322	43.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,365	62.7%	3,587	69.9%	1,758	55.1%	1,828	104.0%	1,480	67.7%	2,106	71.5%
不動産管理事業	504	8.6%	606	10.5%	539	8.2%	66	12.4%	354	12.5%	251	8.6%
ホテル事業	99	9.1%	-1,003	-212.3%	-132	-7.3%	-870	-	-458	-169.9%	-544	-269.3%
本社経費等	-1,928	-	-2,336	-	-2,556	-	219	-8.6%	-1,089	-	-1,247	-
金融収益・費用(純額)	-600	-	-610	-	-691	-	80	-8.9%	-279	-	-331	-
税引前利益	12,090	19.9%	4,070	6.3%	13,046	16.2%	-8,976	-68.8%	1,890	4.2%	2,179	11.0%
法人所得税	3,643	-	1,658	-	4,238	-	-2,579	-60.9%	743	-	915	-
当期利益	8,447	13.9%	2,411	3.7%	8,808	11.0%	-6,396	-72.6%	1,147	2.5%	1,264	6.4%

※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

<流動化事業>

- ・売上高467億円→336億円
- ・営業利益91億円→52億円
- ・販売予定物件を翌期以降に送り(売上高△131億円)
- ・下半期販売は殆ど利益を見込まず

<開発事業>

- ・売上高173億円→154億円
- ・営業利益26億円→△37億円
- ・物流施設T's Logi 橋本を6月に売却完了
- ・商業施設販売を翌期以降へ延期(売上高△6億円)
- ・下半期戸建販売数を保守的に見積もり(同△13億円)

<賃貸事業>

- ・売上高59億円→57億円
- ・営業利益23億円→23億円
- ・テナント賃料減免の影響は軽微(基本は支払猶予で対応中)
- ・減免は11件、影響総額約4百万円)

<ファンド・コンサルティング事業>

- ・売上高31億円→51億円
- ・営業利益17億円→35億円
- ・新規受託見込みもあり、営業利益は期初予想比倍増の見通し
- ・急な解約は現時点では見られず

<管理事業>

- ・売上高65億円→57億円
- ・営業利益5.3億円→6.0億円
- ・受託ホテルの低稼働の影響はあるが、物流施設のPM受託があり営業利益は若干増益予想

<ホテル事業>

- ・売上高18.3億円→4.7億円
- ・営業利益△1.3億円→△10億円
- ・7月にトーセイホテルココネ新店開業(浅草蔵前・上野御徒町)
- ・既存店ココネ神田、ココネ上野を7月より運営再開、ホテル&セミナー幕張をリニューアルオープン
- ・下半期は稼働率を10~15%程度で見積もり

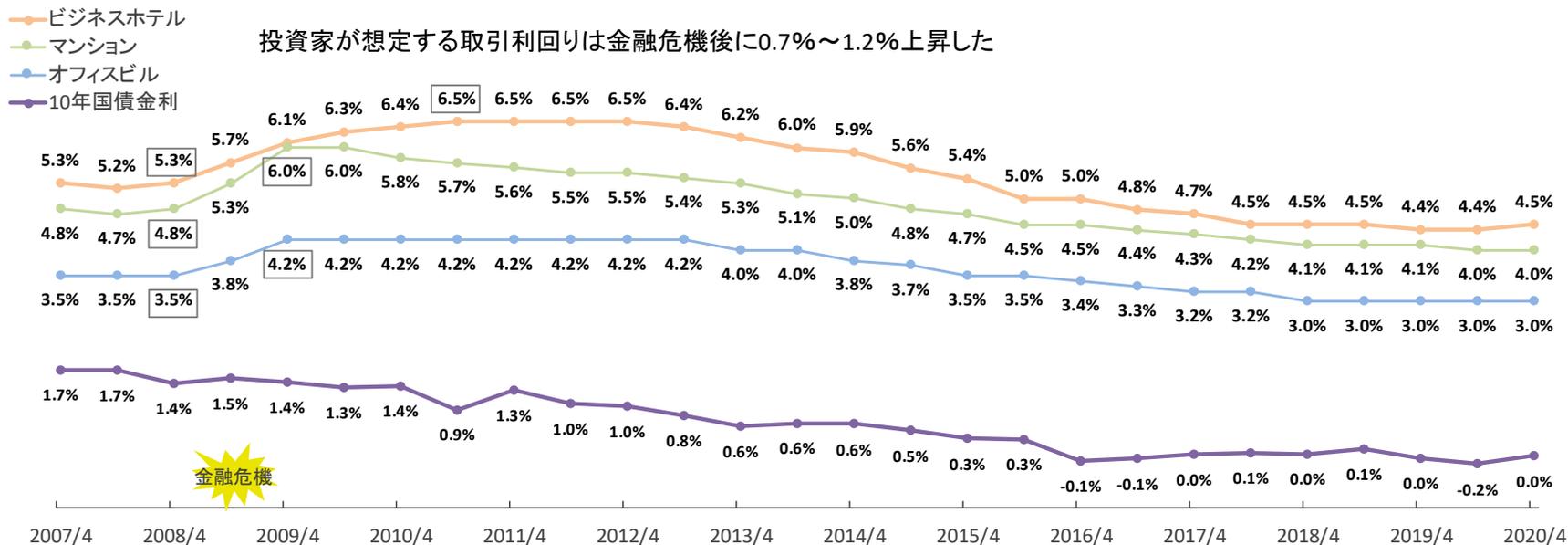
環境認識

- ・物流施設の需要は堅調
- ・オフィスは、テレワークやサテライトオフィスを導入する企業が増加していることから、新しいムーブメントに注視
- ・エンドユーザー向け住宅は、感染症長期化対策として接客や販売方法が変化、販売速度は低下見込み

タイプ	コロナ前	足元	環境認識	当社投資方針
オフィス			<ul style="list-style-type: none"> ・空室率は過去最低の1.56%、賃料は76か月連続で緩やかに上昇(2020年4月時点) ・東京23区で大規模オフィスビルの大量供給(187万㎡)計画が2020年に予定されており、その7割以上が都心3区に集中。 ・テレワークやサテライトオフィスを導入する企業が増え始めている。オフィスマーケットの変化を注視 	
住宅	新築MS		<ul style="list-style-type: none"> ・販売価格高騰による売れ行きの鈍化で発売物件を絞り込んだところに新型コロナウイルス感染症の影響が重なり、4月の発売戸数は686戸と大幅に減少。 	
	中古MS		<ul style="list-style-type: none"> ・新築MS価格に比べ相対的に割安感があるが、新型コロナウイルス感染症の拡大により2020年4月の成約件数は前年比マイナス 52.6%の大幅減。 	-
	分譲戸建		<ul style="list-style-type: none"> ・2020年1月~4月の新設住宅着工戸数は、前年同期比-11.3%の18,731戸。 ・新築・中古MSと比較し、成約件数の減少は限定的だが、平均成約価格が3月・4月と2ヶ月連続で減少。 	
	投資用AP		<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症拡大以前より、融資厳格化によりレバレッジ低下、価格調整局面に突入 	-
ホテル			<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、訪日外国人・国内需要共に大幅に減少。 ・東京都の客室ストックは17.5万室(2019年3月末時点)。客室数の新規供給は2021年にピークを迎える見通し。 	
商業施設			<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症の影響による休業要請によりテナントの収益が悪化。また、外出自粛によりECを通じた商品購入が増えるなど、消費動向に変化が見られる。 	
物流施設			<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏の賃貸物流施設ストックは602万坪(2020年4月時点)に拡大するも、空室率は0.9%と依然として低く、募集賃料も上昇が続いている。 ・新型コロナウイルス感染症拡大による外出自粛等の影響により、ECを通じた商品購入も増加しており、引き続き強い需要が見込まれる。 	
ファンド市場	私募		<ul style="list-style-type: none"> ・市場規模は20.2兆円まで拡大(2019年12月末時点) ・高いイーロードギャップを背景に投資家の投資意欲は継続していたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で多くの投資家に様子見ムードが広がっている。一方で、リスク・プレミアムを決定し投資を再開する投資家も見られている。 	-
	J-REIT		<ul style="list-style-type: none"> ・2020年1月~4月のJ-REITの物件取得額は、0.6兆円(前年同期比+2.5%) ・東証REIT指数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による世界景気の減速懸念により大幅に下落したが、1,700ポイント代まで回復。 ・コロナ禍の影響が相対的に小さい物流施設特化REITや住宅REITが評価された一方、ホテルや商業REITは厳しい展開が続く。 	-
融資環境			<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業向け銀行融資は過去最高の103兆円となり、融資シェアは全業種向け融資(651兆円)の15.9%まで拡大(2020年3月末時点) ・ホテルや商業施設など、アセットタイプによっては姿勢が厳格化。 	-

環境認識（ご参考:金融危機時の状況）

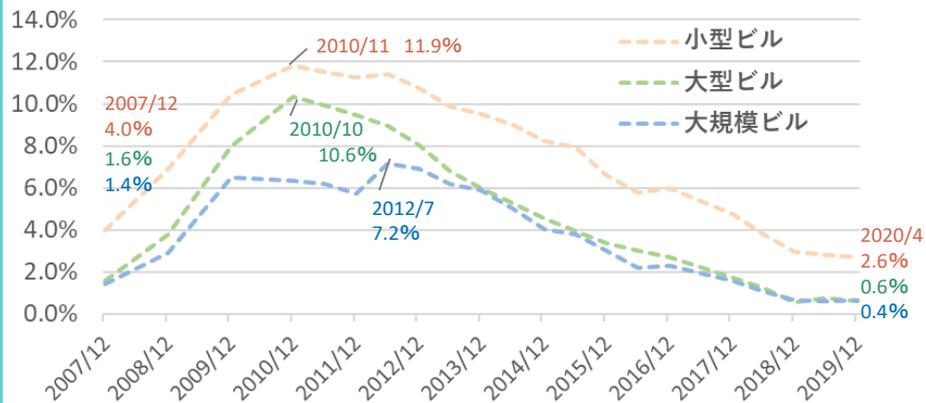
① キャップレート推移(東京23区)



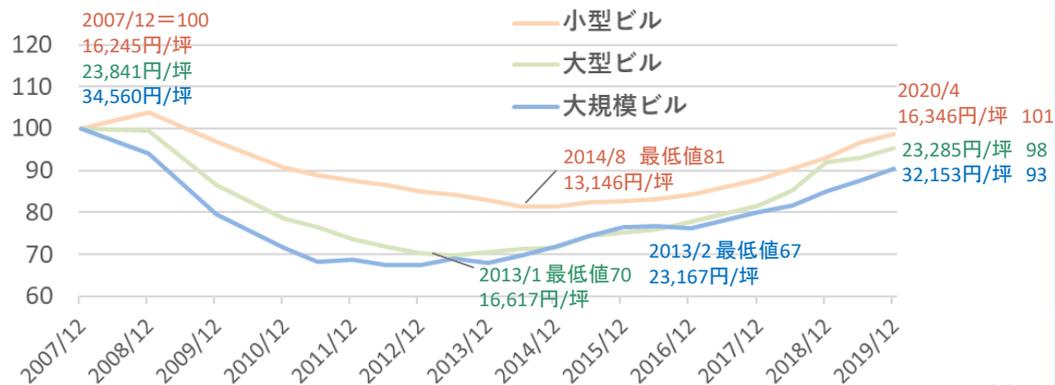
出所: 日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成
データ詳細は「2020年11月期第2四半期 決算説明資料 資料編」P9,10

② オフィス賃貸市場(東京都心5区)

空室率推移



募集賃料インデックス(2007/12 =100 で計算)



出所: 三幸エステート「市況データ」より当社作成 データ詳細は「2020年11月期第2四半期 決算説明資料 資料編」P21,22

新型コロナウイルス感染症への対応、アフターコロナを踏まえた今後の事業戦略

課題認識

- ・緊急事態宣言により経済活動が停止した最悪期は脱し、第二波への備え、経済回復を図る段階となった
- ・今後の事業環境(世界的な景気後退、金融環境不透明感による投資需要減退、金融機関の選別姿勢の強まり)に向けて、トーセイは収益不動産の流動性低下、期待利回り上昇といった下降サイクル突入に備えながら、再成長・再拡大を図る

コロナ危機・環境変化への対応

中長期的な成長に向けた施策

盤石な 経営基盤の 維持	安定事業の収益拡大 (特にファンドコンサルティング事業) 従来より継続	ファンドコンサルティング事業・賃貸事業・管理事業の 更なる拡大(ホテル事業の落ち込みをカバー)	} 詳細① P31
	手元資金を厚めに確保・借入期間の長期化 従来より継続	左記を継続	
業務運営 全般	新型コロナウイルス感染症対策、業務体制の緊急対応 (全社員テレワーク対応・IT環境整備・電子決済システム導入)	With/Afterコロナ下での新たな「働き方」の構築	
事業戦略	評価損計上による既存在庫の価格水準適正化 (特にホテル、商業施設)	コロナ収束時期とその後の不動産市況を見極め、 ・既存在庫の販売を再開、仕入を拡大 ・開発プロジェクトを計画通り推進	} 詳細② P32～33
	新型コロナウイルス感染症の影響を見極め、 4月以降は新たな仕入を抑制	事業拡大施策の推進 ・取扱い商品群の拡大(データセンター研究) ・顧客層の拡大(クラウドファンディング・・・P35) (セキュリティトークン研究) ・投資判断力強化・迅速化(T-MAPシステム開発)	
	在庫販売時期の見直し(収益物件の販売の先送り) 商品ポートフォリオ構成の組み換え		
中期 経営計画	現中計最終年度利益到達が見えているなか、 将来に備えて多額の評価損を計上、利益予想を大幅下方修正	コロナ収束時期とその後の事業環境を見極め、 再度の利益成長を目指す	} 回復・成長 シミュレ ーションP34

新型コロナウイルス感染症を踏まえた事業戦略①（盤石な経営体制の維持）

◆金融危機時の教訓のもと、高い財務健全性、不況抵抗力を考えた経営を推進

① 安定事業で販管費と金利をカバー



※固定費(固定販管費+金利)では、“販売費及び一般管理費”に計上される物件売りに掛かる販売経費を控除して算出しています。

③ 新型コロナ第二波に備えた業務体制の構築

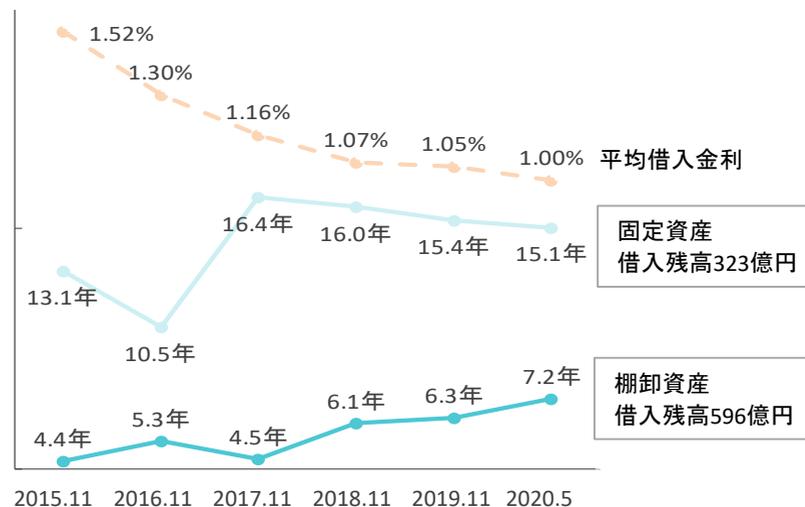
- ・ホテルや戸建販売接客現場における感染予防対策の実施
- ・テレワーク、時差出勤制度の導入
- ・VPN環境を構築
- ・営業部員全員へiPad端末を配布
- ・各部署の人員を2班に分け、執務場所を別室に設置

② 手元流動性の確保、資金調達の長期化

- ・手元資金を手厚く確保し、資金繰りの安全性を向上
- ・自己資本比率は35%程度を目安

	2007.11	2018.11	2019.11	2020.5
現預金	51億円	265億円	319億円	354億円
有利子負債	596億円	750億円	898億円	931億円
自己資本比率	22.1%	37.5%	36.0%	35.2%
ネットD/Eレシオ	2.82倍	0.93倍	0.99倍	1.02倍

・棚卸資産の借入期間を長期化



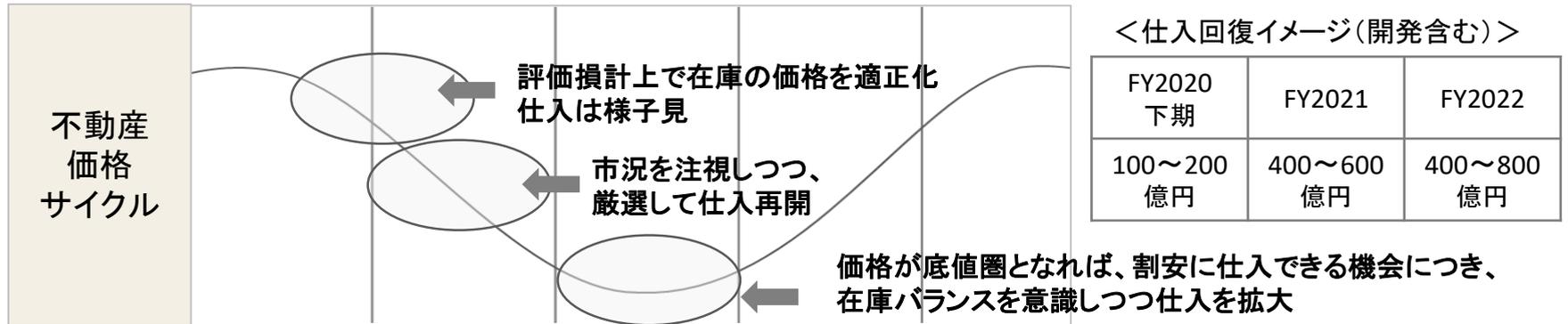
新型コロナウイルス感染症を踏まえた事業戦略②（流動化事業）

流動化事業

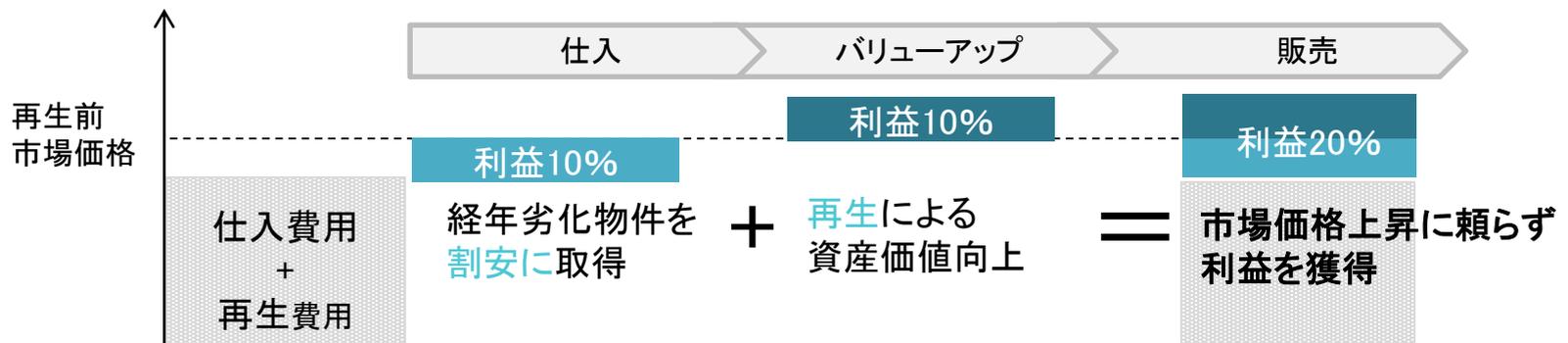
価格下降サイクルに対応した事業戦略を推進

① 評価損を速やかに計上することにより既存在庫の価格水準を適正化、新旧在庫を順次入れ替え
 （ただし、無理に売り急ぐ必要はなく、流動性が一定程度回復するまでは保有を続け、賃貸収益を享受）

② 市況を見極め、在庫の適正バランスを意識しながら仕入を行う



③ 下降サイクルであっても、目利き力と不動産再生力で売買利益を創出



新型コロナウイルス感染症を踏まえた事業戦略③（開発事業）

開発事業

幅広い取り扱いアセット群を強みに開発機会を狙う

- ◆ 流動化事業と比べて事業期間が長いため、収益性を見極めて仕入を行う
(アセットタイプとしては、需要が高い物流施設や堅調なマンション開発用地の取得を狙う)
- ◆ 取扱商品拡大に向けて、データセンター施設研究を開始

開発計画（保有中 / 竣工予定）

種類	棟数	想定売上規模(百万円)
商業施設	4棟	5,727
分譲マンション	2棟	10,257
賃貸マンション	3棟	
ホテル	6棟	20,657
物流施設	2棟	9,518
戸建	17PJ	11,954
計	17棟+戸建	58,114

2021年

物流施設

蓮田市物流施設計画（販売契約済）

ホテル

トーセイホテルココネ 浅草Ⅱ

商業施設

吉祥寺2丁目店舗計画

ホテル

トーセイホテルココネ 鎌倉

2022年以降

賃貸マンション

町田市原町田5丁目マンション計画

ホテル

トーセイホテル&セミナー 千葉みなと駅前

ホテル

トーセイホテルココネ 築地

賃貸マンション

柏市マンション計画

商業施設

目黒区緑が丘2丁目店舗計画

分譲マンション

戸田市マンション計画

賃貸マンション

千葉市マンション計画

商業施設

世田谷区等々力5丁目店舗計画

保有中

商業施設

T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ（保有中）

分譲マンション

THEパームス相模原 パークブライティア（店舗部分保有中）

物流施設

T's Logi 橋本（6月引渡済）

ホテル

トーセイホテルココネ 浅草蔵前

ホテル

トーセイホテルココネ 上野御徒町

※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

■ 開発済保有中

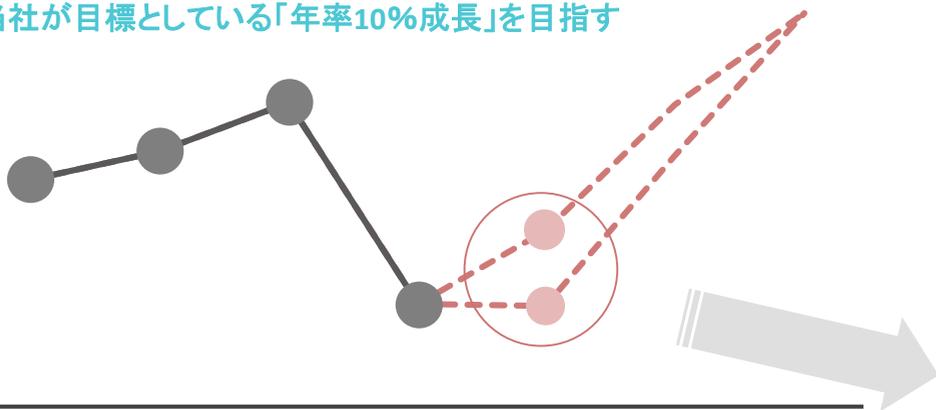
□ 開発中、開発計画中

今後の回復・成長シミュレーション

コロナショックにより、不動産投資需要が蒸発し、時代に即したポートフォリオへの変革が求められるが、収益不動産がキャッシュ・フローを生むことは変わらず、量的緩和・低金利政策が継続するファンダメンタルズも当面持続する見込み

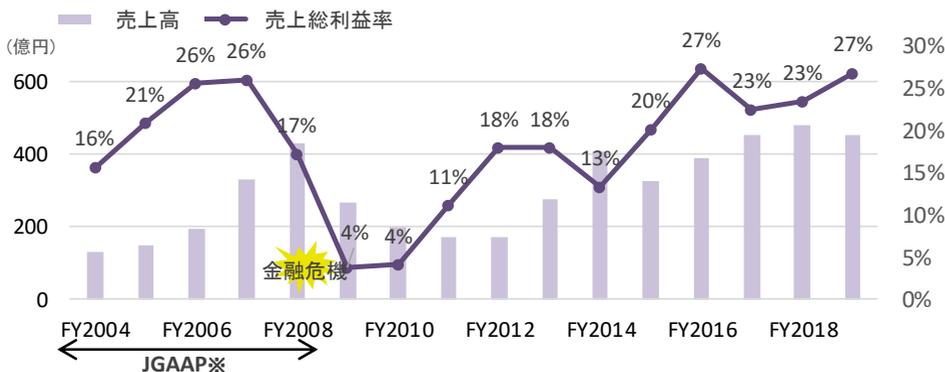
2021年以降の回復シミュレーション（税引前利益）

⇒2年間でコロナ前の水準へ戻し、
当社が目標としている「年率10%成長」を目指す



FY2017 FY2018 FY2019 FY2020 FY2021 FY2022 FY2023

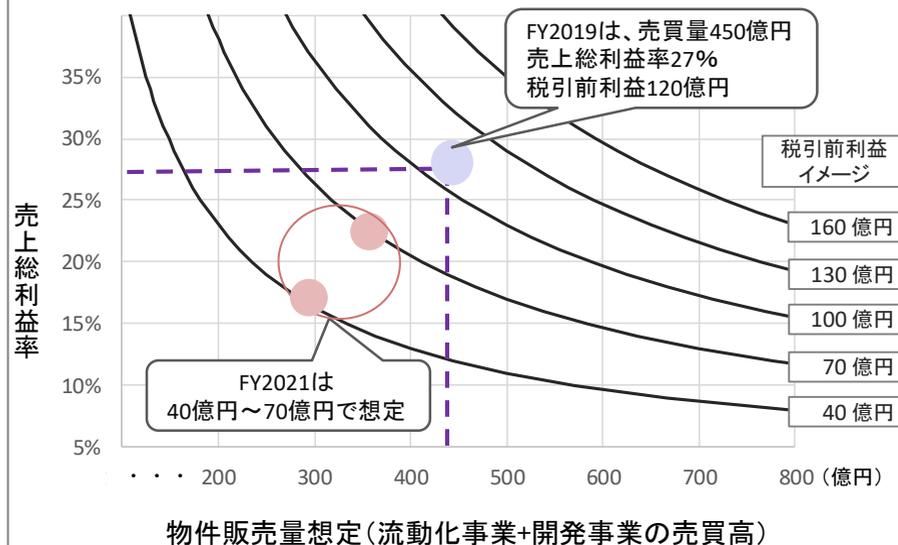
参考：物件売買実績



＜シミュレーションの仮定は以下の通り＞

- ①追加の評価損計上は無い想定
- ②安定事業で販管費と金利を賄う
- ③売買事業は、新旧の商品在庫の入れ替わりと市況回復により、売上総利益率の改善と売買量回復を見込む
(2Q末時点の棚卸在庫の売上想定価格を保守的に評価すると、売上総利益率は13.5%)

物件販売量×利益率での FY2021の税引前利益 想定マトリクス



※FY2008以前は物件販売経費が売上原価に含まれるため、売上総利益率が現在のIFRS基準と比べて低く計算されます

新規事業の取り組み :クラウドファンディング始動

- ◆ 国内初の「不動産特定共同事業法に基づくSPCを活用したクラウドファンディングサービス」
- ◆ 秋頃から第一号案件の募集を開始予定、受託残高100億円規模への成長を目指す

- 全国の個人投資家へ、インターネットを通じた少額での不動産投資機会を提供
- SPC(特例事業者)を活用したエクイティ型クラウドファンディングのため、不動産特定共同事業者の倒産リスクからお客様が守られる仕組み
- 投資対象はトーセイが厳選して取得する東京経済圏の中小規模不動産。トーセイがバリューアップ工事やリーシング等により収益性・不動産価値を高め、売却によって利益が生じた際は、出資者へ利益を分配



※上記はイメージです。変更される可能性があります

直近TOPICS トーセイホテルココネ 7月新店開業



心地よい、
こころの音が響く宿



トーセイホテルココネ 浅草蔵前
都営地下鉄大江戸線蔵前駅から徒歩1分



トーセイホテルココネ 上野御徒町
JR御徒町駅から徒歩2分

～7月より営業再開～

TO SEI
HOTEL & SEMINAR



大型研修にも対応できる
セミナー研修施設機能付き多機能ホテル



**ホテルコンバージョン
第2弾案件**



大幅改装し、リニューアルオープン
トーセイホテル&セミナー幕張
交通: JR京葉線「新習志野駅」徒歩2分



TO SEI HOTEL COCONE 和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル



トーセイホテルココネ 神田
JR神田駅から徒歩3分



トーセイホテルココネ 上野
東京メトロ上野駅から徒歩1分

還元方針

配当推移

- ◆ 業績予想修正および、修正前の配当性向(25.4%)の水準維持を踏まえ、2020年11月期は一株当たり13円配当、配当性向25.6%としました。

	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	
					旧予想	新予想(7/6発表)
一株あたり当期利益(EPS)	114.89円	127.48円	141.36円	176.40円	185.09円	50.72円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	47円	13円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.4%	25.6%
ROE	14.4%	14.1%	14.0%	15.3%	14.3%	4.1%
※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%	46.3%	

自己株式の取得

- ◆ 総額5億円の自己株式取得を発表し、取得中 (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

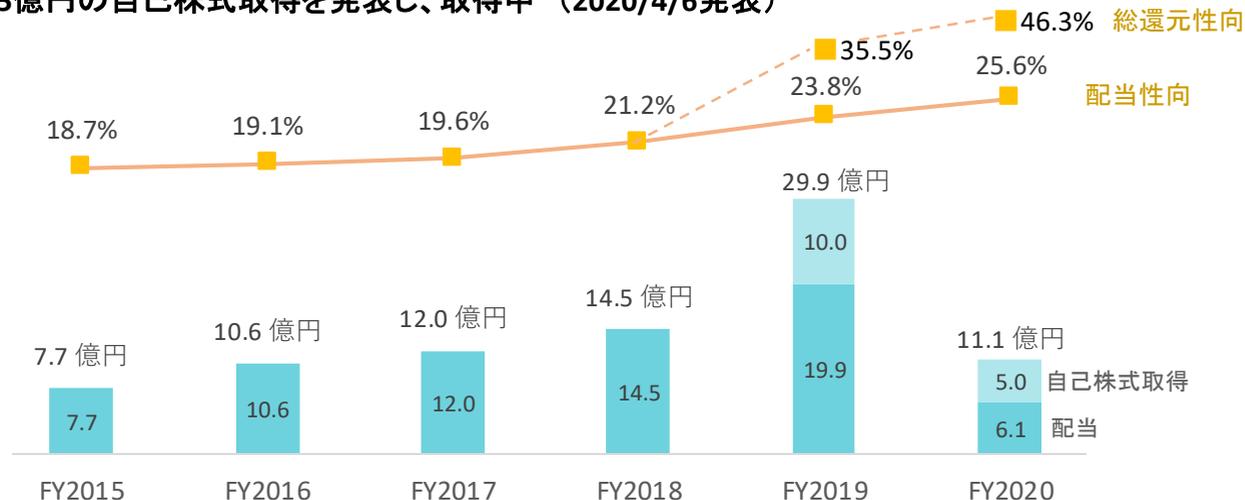
■取得し得る株式の総数

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 (2020年6月30日時点)	当期利益 予想 (2020年7月6日発表)	純資産 (2020年5月末)	含み益(税引後) (2020年5月末)	Net Asset Value ※ (2020年5月末)
538.1 億円	24.1 億円	566.6 億円	138.0 億円	704.6 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
1,137.00 円	50.72 円	1,197.0 円	291.65 円	1,488.7 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率※ ①÷④
	22.42 倍	0.95 倍		0.76 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 (2019年11月期実績)	ROA (2019年11月期実績)	ROIC (2019年11月期実績)
15.3%	8.0%	6.4%
株主資本コスト (2020年6月ロイター数値)		加重平均資本コスト (2020年6月ロイター数値)
4.9%		2.2%

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	...P40
沿革	...P41
理念	...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幅広い商品ラインアップ	...P45
④トーセイの不動産再生	...P46
中期経営計画	...P47
データ編	...P48-50

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	66億20万円
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	200名(単体) 502名(連結)
上場	東証第一部 【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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 発行済み株式総数 / 48,635,300株 ■ 株主数 / 5,073名 ■ 所有株数別株主構成比 / <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 34.32% (16,691,782 株) ・外国法人等 38.41% (18,681,503 株) ・その他法人等 12.41% (6,037,010 株) ・金融機関 11.17% (5,433,100 株) ・証券会社 1.01% (490,700 株) ・自己株式 2.68% (1,301,205 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・リバイバル・インベストメント株式会社
 Tosei Singapore Pte.Ltd
 トーセイ・アーバンホーム株式会社
 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

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

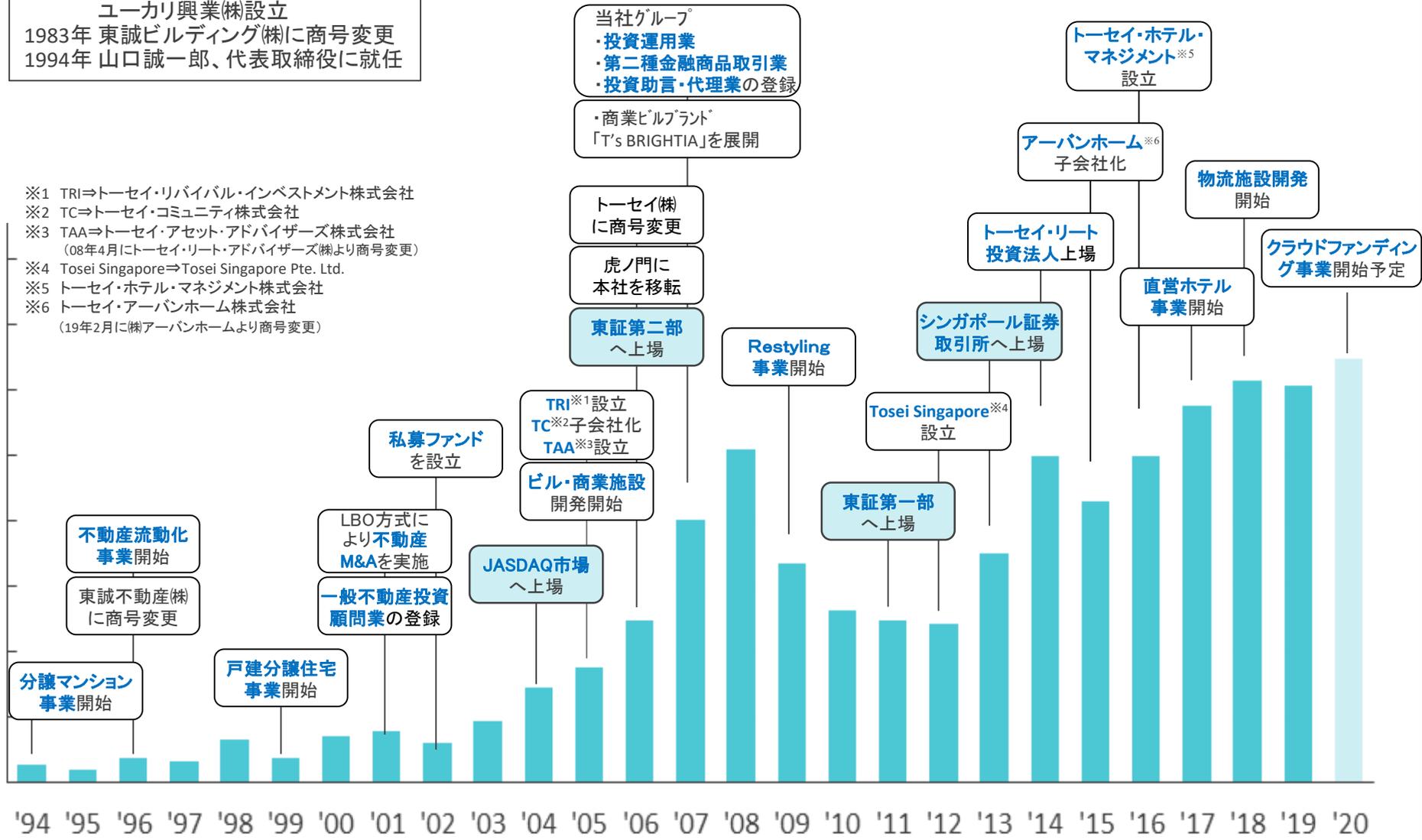
沿革

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、代表取締役に就任

売上高
(億円)

800
700
600
500
400
300
200
100
0

- ※1 TRI⇒トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
- ※2 TC⇒トーセイ・コミュニティ株式会社
- ※3 TAA⇒トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)
- ※4 Tosei Singapore⇒Tosei Singapore Pte. Ltd.
- ※5 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社
- ※6 トーセイ・アーバンホーム株式会社
(19年2月に(株)アーバンホームより商号変更)



(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

●不動産流動化事業

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。
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。
74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、9,258億円。

●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・ホテル・学校等436棟、マンション253棟、計689棟の物件を管理。

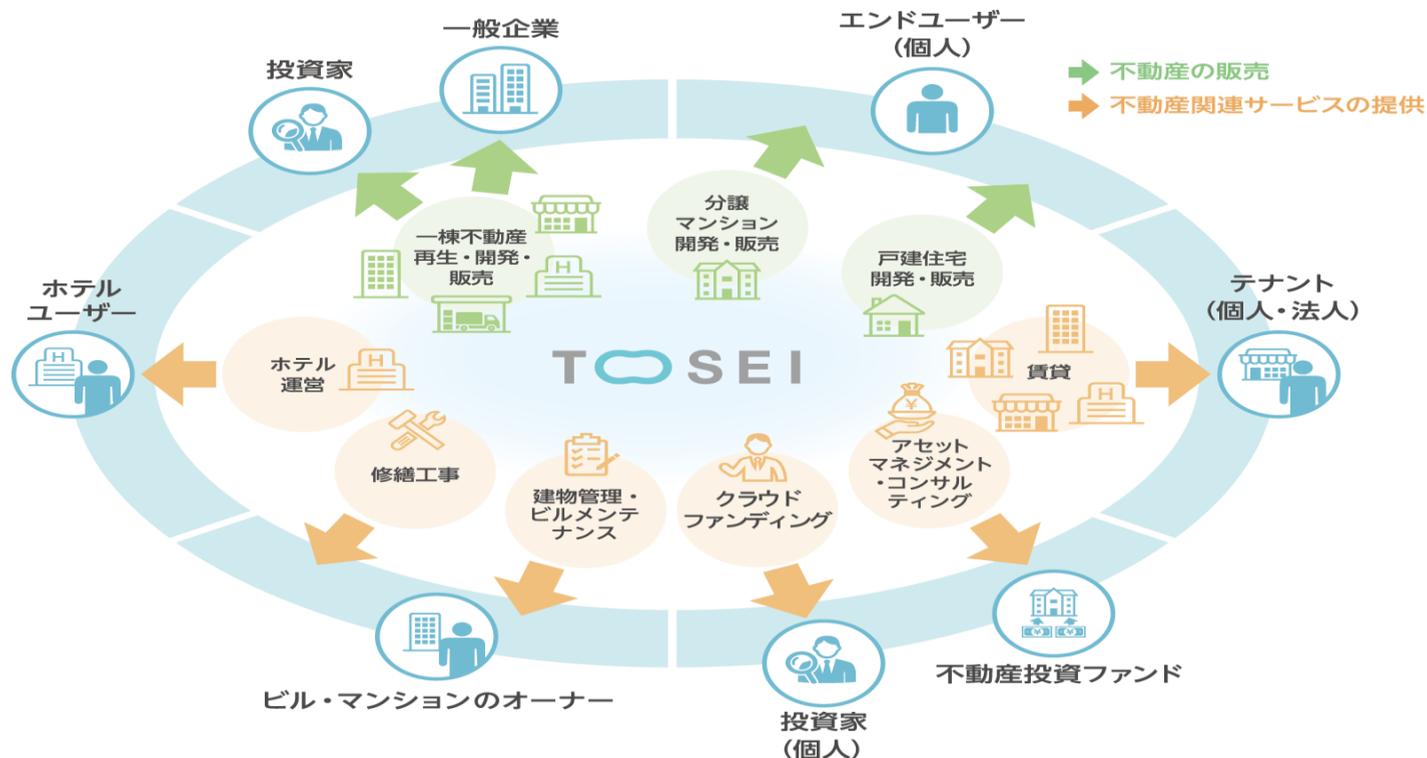
●ホテル事業

所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。自社ブランドホテルTOSEI
HOTEL COCONE、トーセイホテル&セミナーを計5棟運営中。
開発中物件を含めると、計10棟のホテルを保有している。

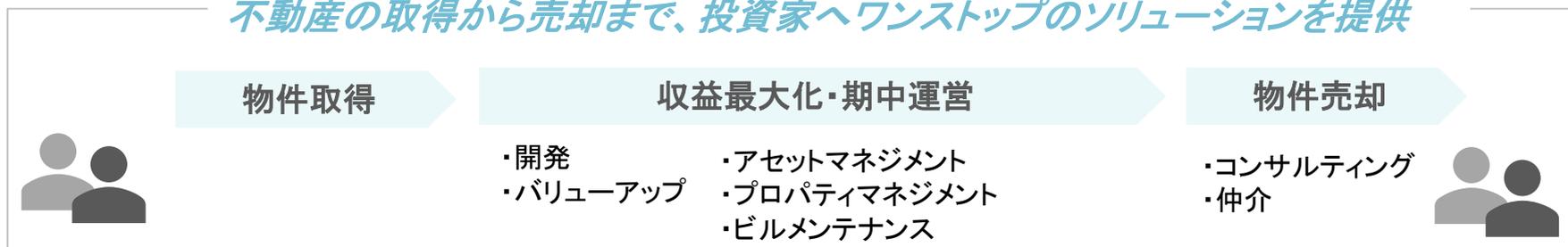
(2020年5月末時点)

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



事業概要 ③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	開発事業(新築)		流動化事業(再生)・開発事業(新築)				物流施設
	分譲戸建	分譲マンション	賃貸マンション	オフィス	商業施設	ホテル	
投資家 (J-REIT・ファンド) 2019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 2019年度 取扱いシェア 約40%			物件規模(5億円~20億円)				
			 投資用	 投資用/自己利用	 投資用/自己利用	 投資用	 投資用/自己利用
個人 2019年度 取扱いシェア 約30%	物件規模(3千万円~1億円/戸)		物件規模(1億円~10億円)				
	 居住用	 居住用	 投資用	 投資用			

事業概要 ④ トーセイの不動産再生 事例紹介

◆ 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)

X

再生(活用)

デザイン、環境性能、セキュリティ、設備機能 etc.
物件の個性を活かした外観・設備等の修繕・改修で、建物の魅力を高める

用途変更、優良テナントの誘致、費用圧縮 etc.
物件の新しい使い方の提案や、経費圧縮、稼働向上などの収支改善等のソリューションを実施



ニューデザイン研究や商品企画を支える
“社内バリューアップラボ”

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「Seamless Growth 2020」

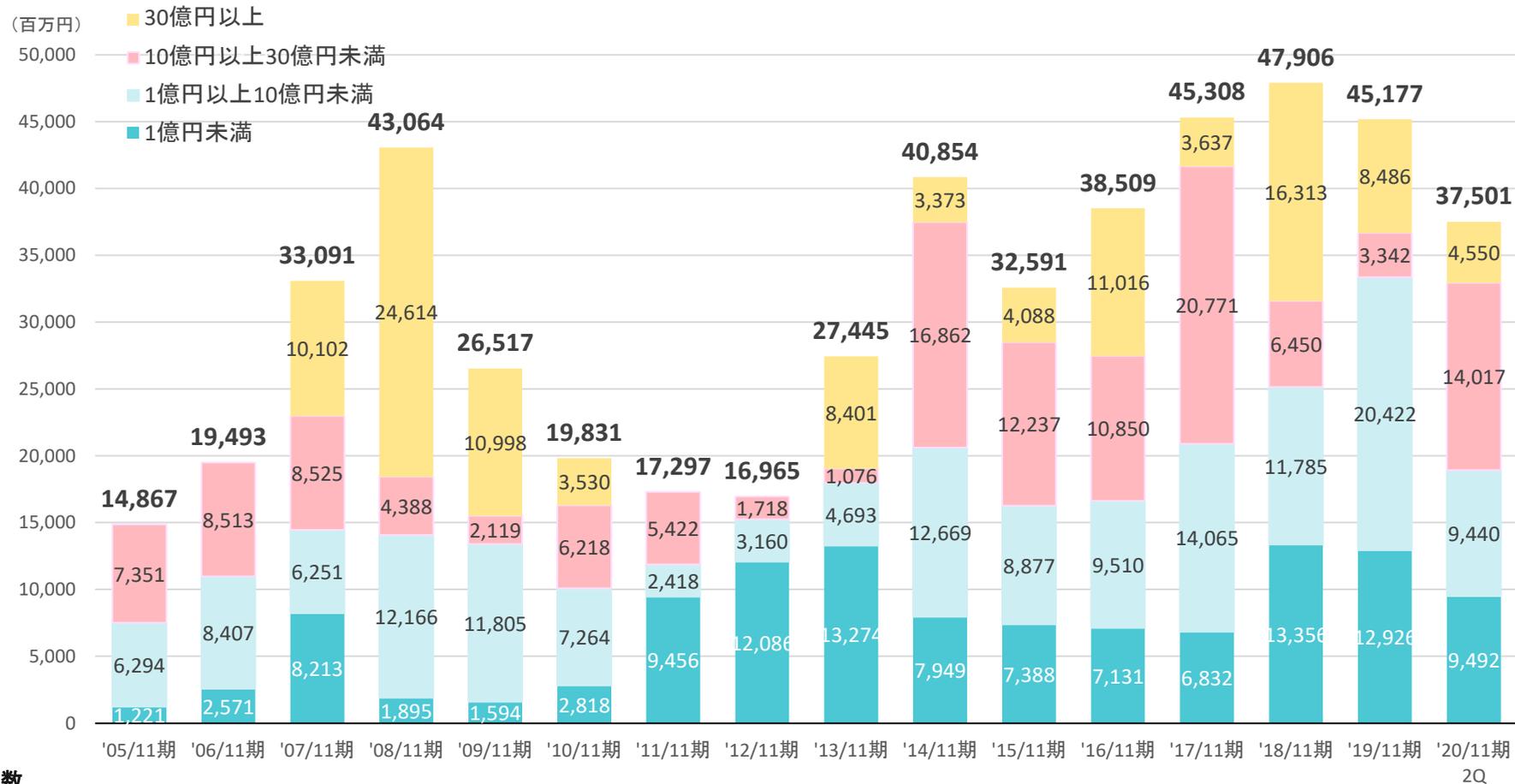
- ◆ 独自性を持つ総合不動産業としての確固たるポジション実現に向けて、グループ成長を継続していく

＜数値計画＞	中期経営計画 当初計画	2017年11月期 実績	2018年11月期 実績	2019年11月期 実績	2020年11月期 着地見込 ^{※2}	
売上高(百万円)	2020年度 <u>100,000</u>	57,754	61,543	60,727	<u>64,897</u>	
税引前利益(百万円)	2020年度 <u>12,000</u>	9,049	10,171	12,090	<u>4,070</u>	
＜指標＞						
ROE	3年平均 <u>12%以上</u>	14.1%	14.0%	15.3%	4.1%	3年平均 <u>11.1%</u>
税引前利益 成長率	3年平均 <u>10%以上</u>	7.1%	12.4%	18.9%	-66.3%	3年平均 <u>-23.4%</u>
安定事業比率 ^{※1}	2020年度 <u>50%</u>	43%	44%	45%	<u>77%</u>	
自己資本比率	<u>35.0%程度</u>	37.7%	37.5%	36.0%	<u>35.2%</u>	

※¹ 安定事業比率は、安定4事業の売上総利益合算÷(売上総利益合計-売買事業に係る直接経費)にて算出しています

※² 2020年7月6日に公表した2020年11月期業績予想修正により、着地見込を変更しました

<データ集> 販売物件の概要 — 物件規模別 売上高 —



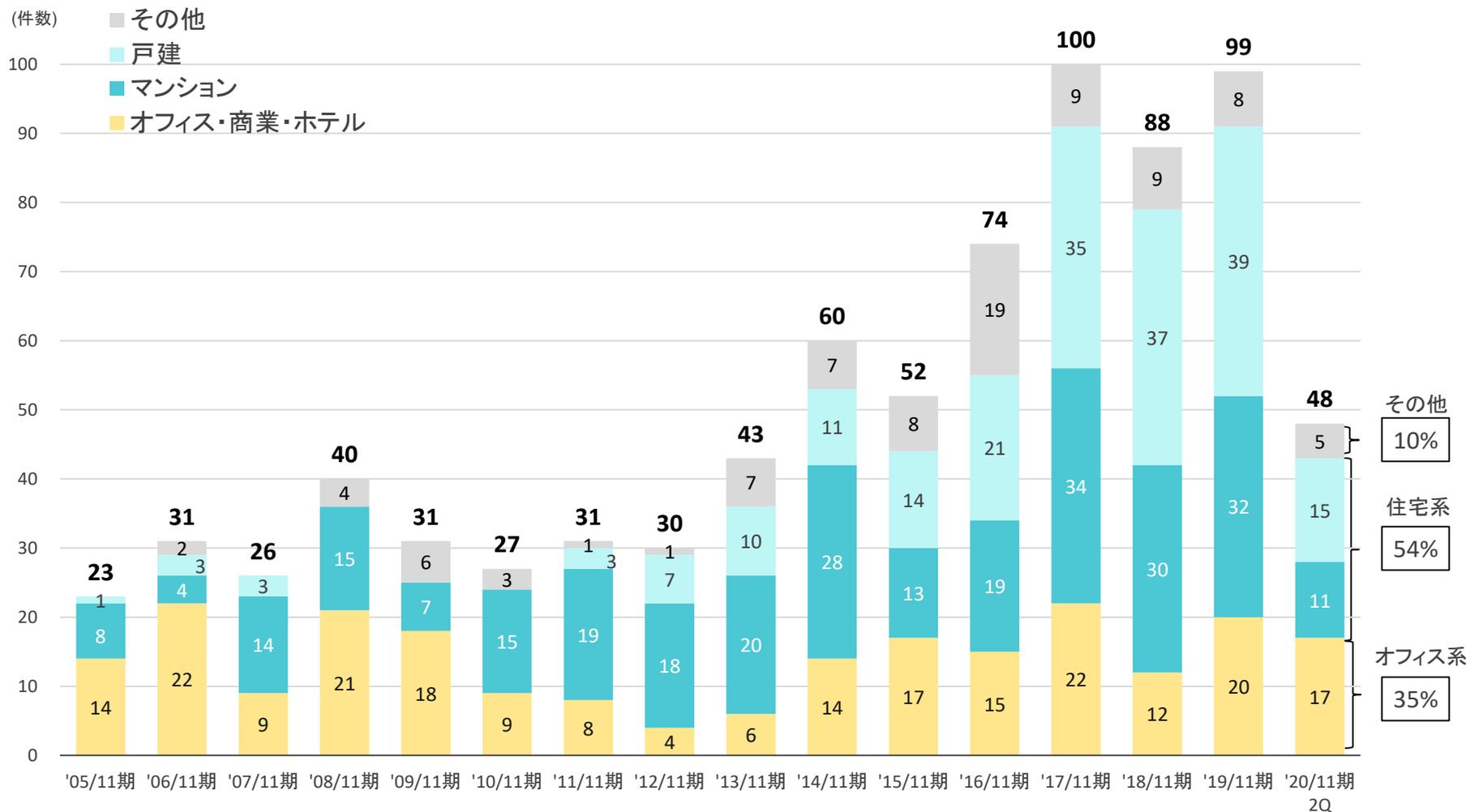
PJ数

	'05/11期	'06/11期	'07/11期	'08/11期	'09/11期	'10/11期	'11/11期	'12/11期	'13/11期	'14/11期	'15/11期	'16/11期	'17/11期	18/11期	19/11期	20/11期 2Q
30億円以上	0	0	1	2	2	1	0	0	2	1	1	2	1	3	2	1
10億円以上30億円未満	5	6	6	4	2	4	4	1	1	10	7	6	12	4	3	7
1億円以上10億円未満	16	22	16	28	23	15	9	6	9	23	19	24	39	34	41	22
1億円未満	2	3	3	6	4	7	18	23	31	26	25	42	48	47	54	18
総計	23	31	26	40	31	27	31	30	43	60	52	74	100	88	100	48

注1) 分譲マンション、戸建、Restyling案件は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています。

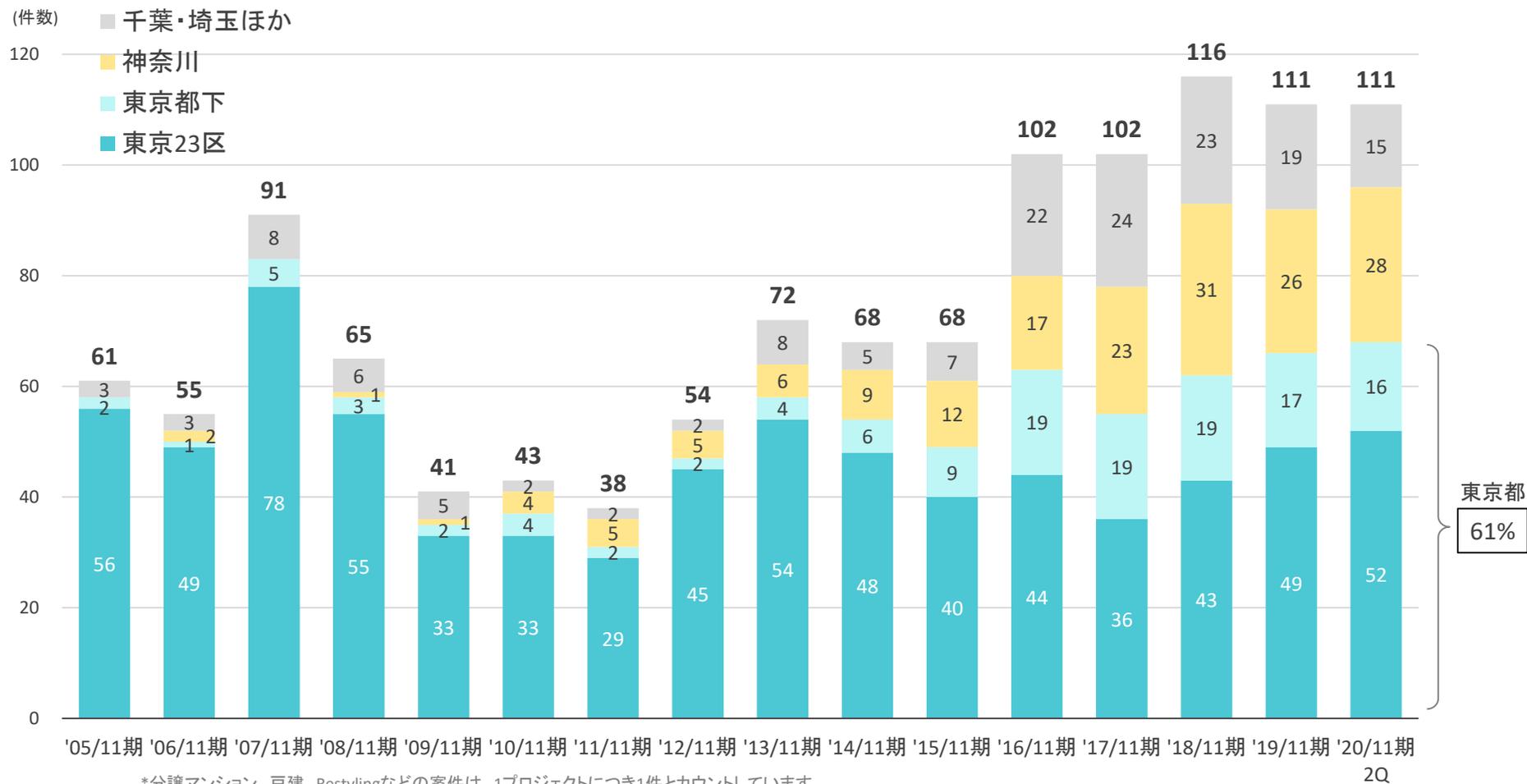
注2) 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

<データ集> 販売物件の概要 — 物件種類別 販売件数 —



*分譲マンション、戸建、Restylingなどの案件は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

<データ集> 棚卸資産の状況 —所在エリア別 棚卸資産の件数—



IV. トーセイグループのESG

トーセイグループのESG上半期トピックス

1. ESGレポート、企業HP ESGセクションをリニューアル



2020年2月にESGレポートを発行、5月に企業HP ESGセクションをリニューアルし、内容を充実させました。

2. DBJ Green Building 認証取得



自社開発し保有している虎ノ門トーセイビル、小石川トーセイビルにおいて、(株)日本政策投資銀行による「DBJ Green Building 認証」を取得しました。

3. THEパームスコートひばりが丘にてSDGsへの貢献を目指した商品を企画



人にも地球にも優しい発想の住まいづくりで、SDGsへの貢献を目指しました。

4. 新型コロナウイルス感染拡大防止に向け、募金活動を実施



東京の医療現場と医療従事者を支援する「東京コロナ医療支援基金」へ義援金を寄付しました。

2020年11月期の計画

持続可能な成長と社会貢献を実現するために、SDGsの達成に向けた当社グループの重要課題(テーマ)を設定し、取り組みを推進してまいります。



トーセイグループのESG 環境 **E** への取り組み

「トーセイグループ エコ宣言」を制定し、3つの行動方針であるエコミッションに基づいて事業活動を展開。人と環境に優しい企業活動を推進することで、地球環境の負荷軽減に努めています。

トーセイグループ エコ宣言

トーセイグループは、「あらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する」という企業理念を掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

■GRESBリアルエステート評価

2019年GRESBリアルエステート評価に参加し、総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」で「1スター」を取得しました。



■ホテル再生・開発

2020年3月にオープンした「トーセイホテル&セミナー幕張」では、老朽化した研修施設をバリューアップし、幅広いニーズに応えるホテルへ再生しました。また、2020年7月にオープンした「トーセイホテルココネ上野御徒町」「トーセイホテル浅草蔵前」では、館内照明にLEDを採用し、省エネルギーに努めています。

トーセイホテル&セミナー幕張(食堂をリニューアル)



※画像はイメージです。実際と異なる可能性があります。

トーセイホテルココネ上野御徒町 トーセイホテルココネ浅草蔵前



フロント



フロント



ジャパニーズモダンルーム

■DBJ Green Building 認証取得

自社開発し、保有している虎ノ門トーセイビルと小石川トーセイビルにてオフィスビルにおけるESGの取り組みを評価する「DBJ Green Building 認証」を取得しました。(2020年5月取得)

虎ノ門トーセイビル



DBJ Green Building
2019

小石川トーセイビル



DBJ Green Building
2019

■ネットゼロエネルギーハウス(ZEH)の推進

グループ会社のトーセイ・アーバンホームは、経済産業省が推進しているZEH支援事業の「ZEHビルダー」に登録し、2020年までに年間の自社供給物件の60%をZEHにすることを目標としており、2019年11月末の時点で約50%まで進捗しています。



トーセイグループのESG 社会 S への取り組み

少子高齢化やライフスタイルの多様化、自然災害など社会環境の変化によって起こる課題に対して、「快適な住まいづくり」「働きやすい環境づくり」「被災地支援」など幅広い活動に取り組んでいます。

お客様への取り組み

■SDGsへの貢献を目指す分譲戸建

「THEパームスコートひばりが丘」では、人と地球にやさしい住まいづくりで、SDGsへの貢献を目指しています。「緑の保全」「省エネとゴミの削減」「節水と水資源の保全」「防犯と防災」の4つをテーマに設定し、6つのSDGsへの貢献を目指しています。



【貢献を目指すSDGsの目標】



■分譲マンションに多様なコミュニティスペースを創出

2020年5月に完売した新築分譲「THEパームス相模原」では、共用部にコンセプトの異なるコミュニティスペースを創出しました。子どもの遊び場として家族や住民同士が集う「ママ&キッズラウンジ」やワークスペースとしての活用に最適な「スタディールーム」など、様々なライフスタイルの住民が快適に過ごせる環境づくりに努めています。



フォレストラウンジ



ママ&キッズラウンジ



スタディールーム

従業員への取り組み

■時間外労働の削減への取り組み

従業員の長時間労働抑制のため、「ノー残業デーの導入」「原則21時以降の残業禁止」「朝方勤務の奨励」等を実施し、時間外労働の削減への取り組みを推進しています。

■家族参観を継続して実施

子どもに親の仕事や職場を理解してもらうことを目的に、年に1度家族参観日を継続して設けております。今期は20組62名の家族が参加し、社員と家族同士の交流の場にもなっています。



地域・社会への取り組み

■被災地支援活動

2011年より、東日本大震災の被災地（宮城県）でボランティア活動を継続しています。また、2019年9月と10月に発生した台風被害支援として赤十字を通じて寄付を行いました。



被災地のイベント運営サポート

■環境意識啓発活動

ESG推進を狙う「ESGプロジェクト」の下部組織として「チャレンジ25プロジェクト」を設け、社内のエコ活動の推進や、社外でのボランティア活動を実施しました。



清掃イベントへの参加

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。

ESG推進体制の構築

70期からESGを経営の重要課題として取り組むべく「ESG推進会議」を設置し、隔月でESGに関する方針や活動計画の審議、決定などを行っています。同会議は、管理部門統括を議長とし、取締役2名と取締役会で決定された執行役員3名で構成されています。会議で審議した結果は取締役会に報告し、経営計画や事業活動に反映しています。

<70期ESG推進会議で審議した主なテーマ>

- ・LED改修工事対象物件の選出、工事進捗確認
- ・エネルギー及び廃棄物モニタリング
- ・グリーンリース契約の検討
- ・テナントアンケートの実施及び結果報告
- ・GRESB申請及び結果報告 他

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。

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

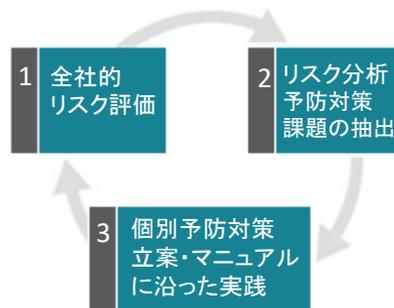


- ・インサイダー研修、反社会勢力対応研修、メンタルヘルス研修等の実施
- ・コンプライアンス標語のポスター掲示
- ・意識醸成に向けたメールマガジン発信

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。