TOSEI
TOSEI CORPORATION
都市に、心を。

2021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

2021年4月5日

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

目次

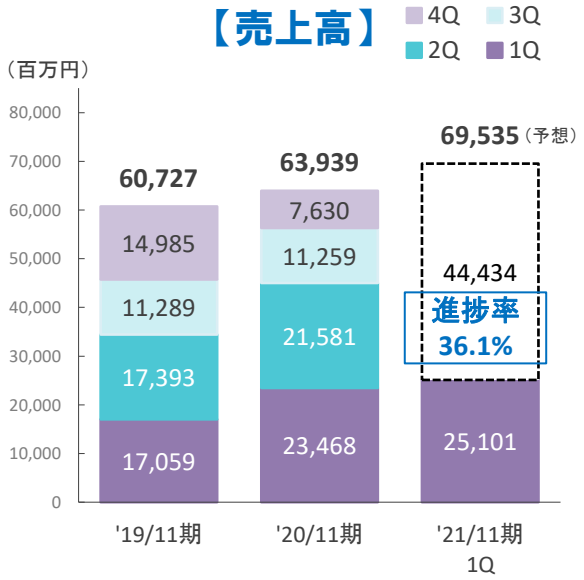
2021年11月期第1四半期　業績ハイライト	…P2
2021年11月期第1四半期　業績概要	…P3
不動産流動化事業	…P4
不動産開発事業	…P5
不動産流動化・開発　仕入進捗	…P6
不動産賃貸事業	…P7
不動産ファンド・コンサルティング事業	…P8
不動産管理事業	…P9
ホテル事業	…P10
バランスシート要旨　①資産の部	…P11
バランスシート要旨　②負債・資本の部	…P12
棚卸資産の状況	…P13,14
固定資産の状況	…P15
金融機関借入の状況	…P16
セグメント別業績概要	…P17,18
キャッシュ・フロー計算書要旨	…P19
2021年11月期の業績予想	…P20
還元方針	…P21,22

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

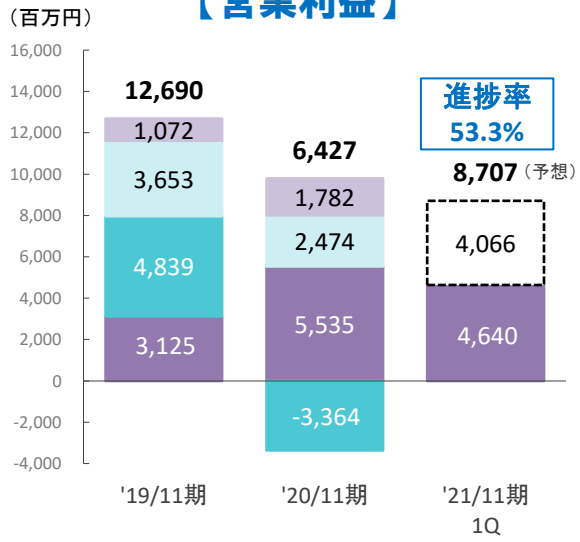
2021年11月期第1四半期　業績ハイライト

- 売上高251億円、税引前利益44億円、四半期利益30億円
- 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55%を超えて進捗

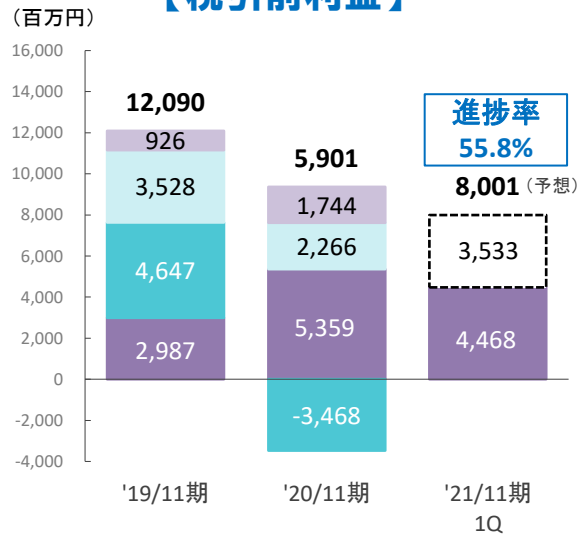
【売上高】



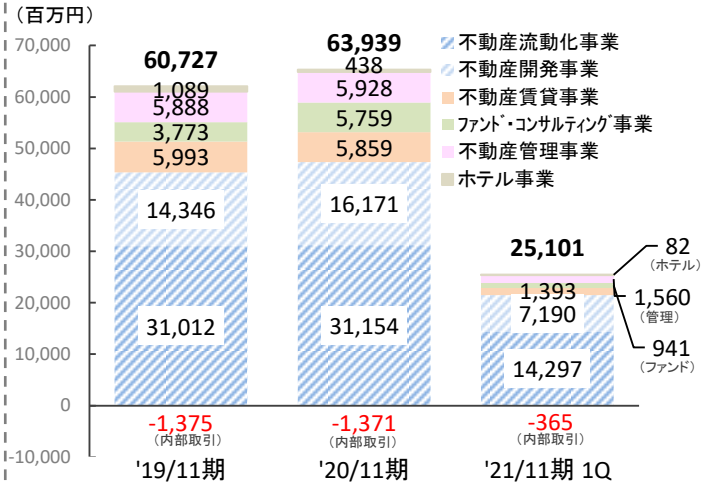
【営業利益】



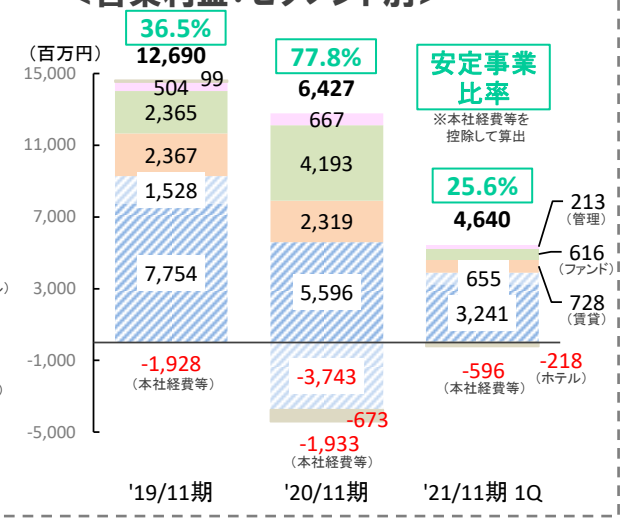
【税引前利益】



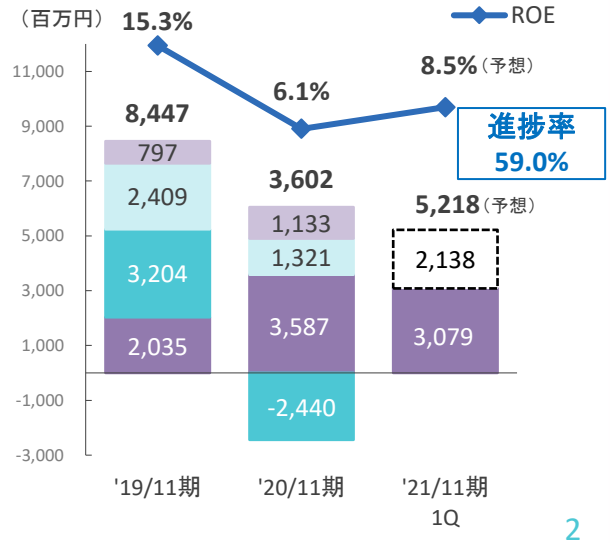
＜売上高：セグメント別＞



＜営業利益：セグメント別＞



【四半期利益】



2021年11月期第1四半期　業績概要

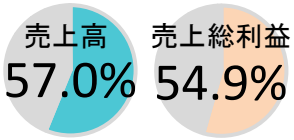
（百万円）

	'20/11期 1Q	構成比	'21/11期 1Q	構成比	増減	増減率
売上高	23,468	100.0%	25,101	100.0%	1,633	7.0%
売上原価	15,685	66.8%	18,271	72.8%	2,586	16.5%
売上総利益	7,782	33.2%	6,829	27.2%	-953	-12.2%
販売費および一般管理費	2,251	9.6%	2,252	9.0%	0	0.0%
（うち 物件販売経費）	389	1.7%	393	1.6%	3	0.9%
（うち 物件販売経費を除く費用）	1,861	7.9%	1,859	7.4%	-2	-0.1%
その他の収益	6	0.0%	63	0.3%	57	-
その他の費用	2	0.0%	0	0.0%	-1	-74.5%
営業利益	5,535	23.6%	4,640	18.5%	-894	-16.2%
金融収益	0	0.0%	23	0.1%	22	-
金融費用	176	0.8%	195	0.8%	19	10.8%
税引前利益	5,359	22.8%	4,468	17.8%	-891	-16.6%
法人所得税	1,771	-	1,389	-	-382	-
当期利益	3,587	15.3%	3,079	12.3%	-508	-14.2%
当期包括利益	3,261	13.9%	3,422	13.6%	160	4.9%
EPS（円）	75.37		65.31		-10.06	-13.3%

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

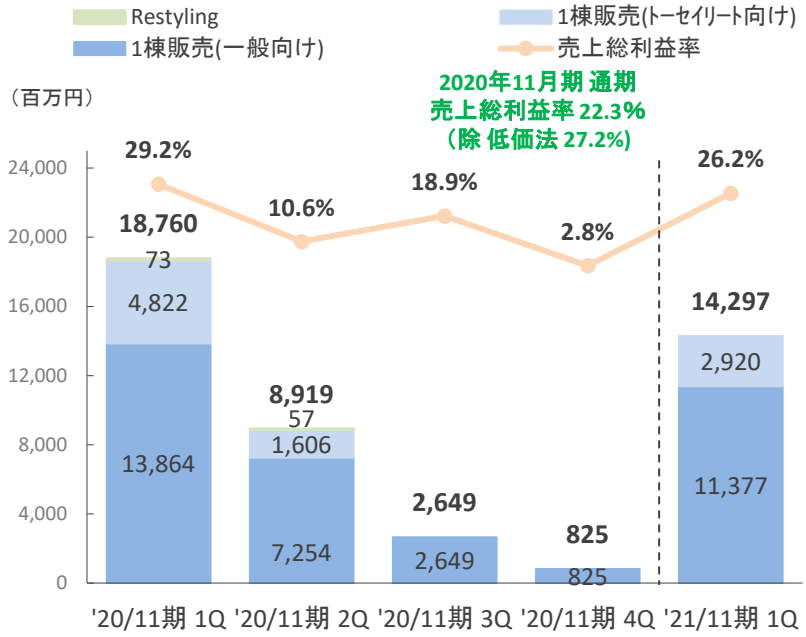
不動産流動化事業 -2021年11月期 第1四半期-

構 成 比 率



- 売上高142億円（前年同期比▲23.8%）、売上総利益37億円（同▲31.5%）
- 全21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4物件（29億円）を売却
- 売上総利益率は26.2%と高水準を維持

売上高・売上総利益率



(単位：百万円)	'20/11期		'21/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	18,760	31,154	14,297	40,645
売上総利益	5,477	6,947	3,750	7,052
営業利益	5,003	5,596	3,241	5,101
引渡(Restyling)	2 戸	4戸	-	3 戸
引渡(1棟等)	18 物件	43物件	21 物件	61 物件

＊売上総利益には、以下の低価法適用による評価損が含まれています。
【'20/11期】▲1,531百万円
【'21/11期】＋272百万円（一部評価見直しによる評価損の戻入）

売却物件の一例

市川市 収益ビル

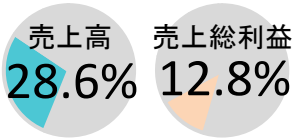
横浜市 収益マンション

横浜市 収益マンション

荒川区 空ビル

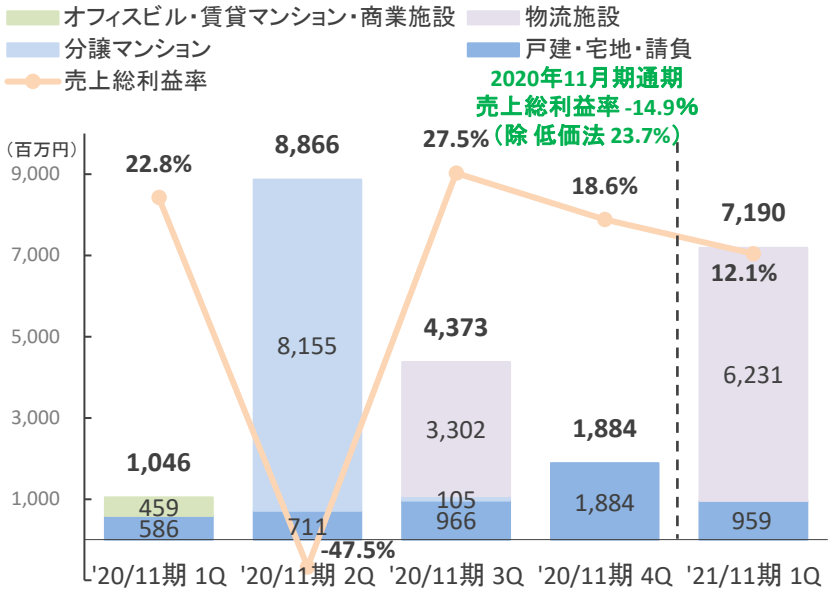
不動産開発事業 -2021年11月期 第1四半期-

構 成 比 率



- 売上高71億円（前年同期比+587.1%）、売上総利益8.7億円（同+265.8%）
- 自社開発物流施設「T' Logi 蓮田」を竣工と同時に満室稼働で売却
- 戸建分譲販売が順調に推移し、18戸を販売（前年同期比+6戸）

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'20/11期		'21/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,046	16,171	7,190	12,696
売上総利益	238	-2,417	873	2,062
営業利益	-18	-3,743	655	874
引渡（戸建等）	12 戸	86 戸	18 戸	109 戸
引渡（分譲MS等）	-	243戸	-	-
引渡（1棟）	1 棟	2棟	1 棟	2 棟

＊売上総利益には、以下の低価法適用による評価損が含まれています。
【'20.11期】▲6,252百万円
【'21/11期】＋9百万円（一部評価見直しによる評価損の戻入）

売却物件の一例

T's Logi 蓮田（物流施設、2階建 延床面積 12,682.59㎡）

Comodo CASA 真光寺2丁目（分譲戸建）
（トーセイ・アーバンホーム）

THEパームスコート鎌倉城廻（分譲戸建）

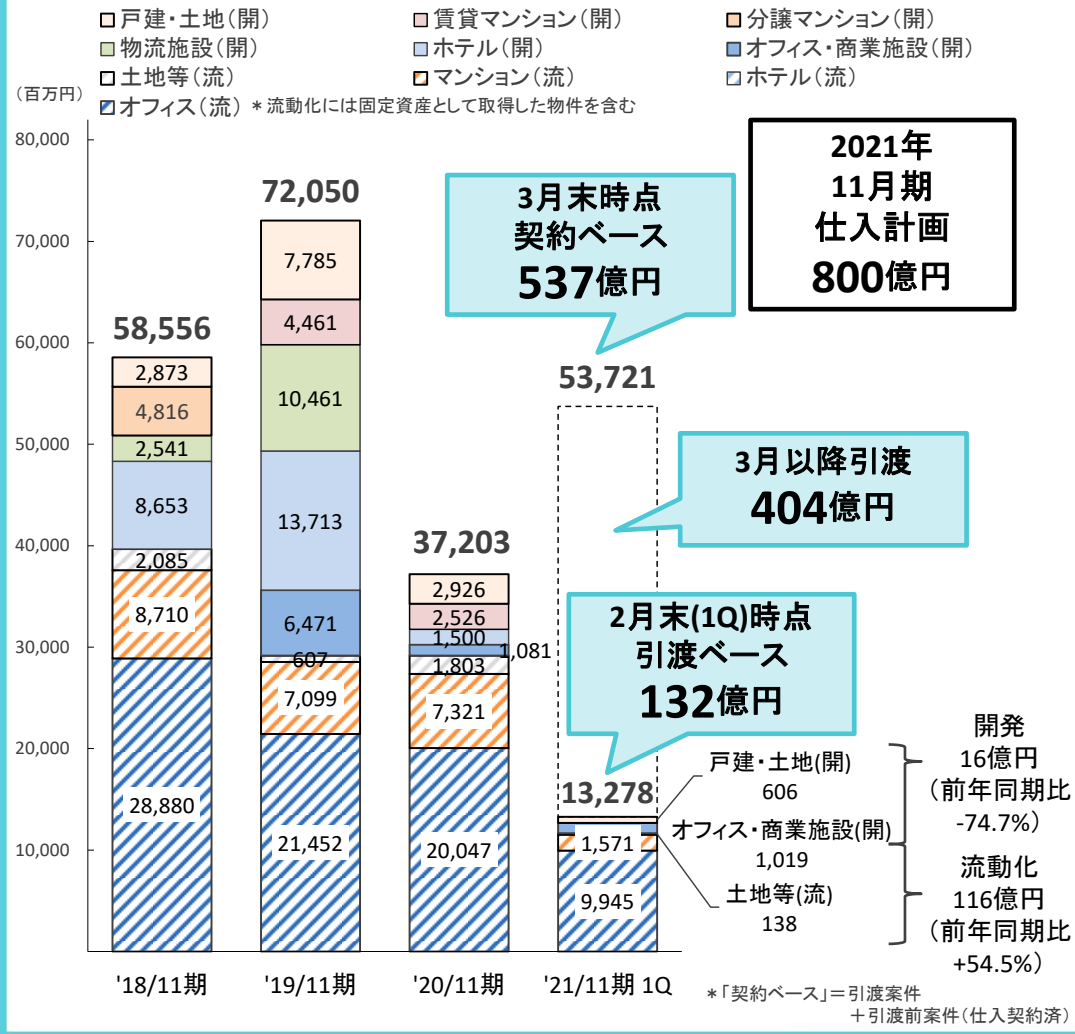
Comodo CASA 麻生区細山8丁目（分譲戸建）
（トーセイ・アーバンホーム）

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（引渡ベース）で132億円相当、契約ベースでは304億円相当を仕入れ
- 2Q以降も順調に推移しており、3月末で537億円（契約ベース）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



＊「契約ベース」＝引渡案件
＋引渡前案件（仕入契約済）

仕入物件の一例

中央区 収益ビル

越谷市 空ビル

世田谷区 収益マンション

仕入物件の詳細（2021/11期 1Q）

（単位：物件）	1棟オフィスビル等	1棟マンション	商業施設	物流施設	戸建・土地等	合計
流動化	6	2	—	—	1	9
開発	—	—	1	—	1(1)	2(1)

（）は、既存物件の隣地購入分

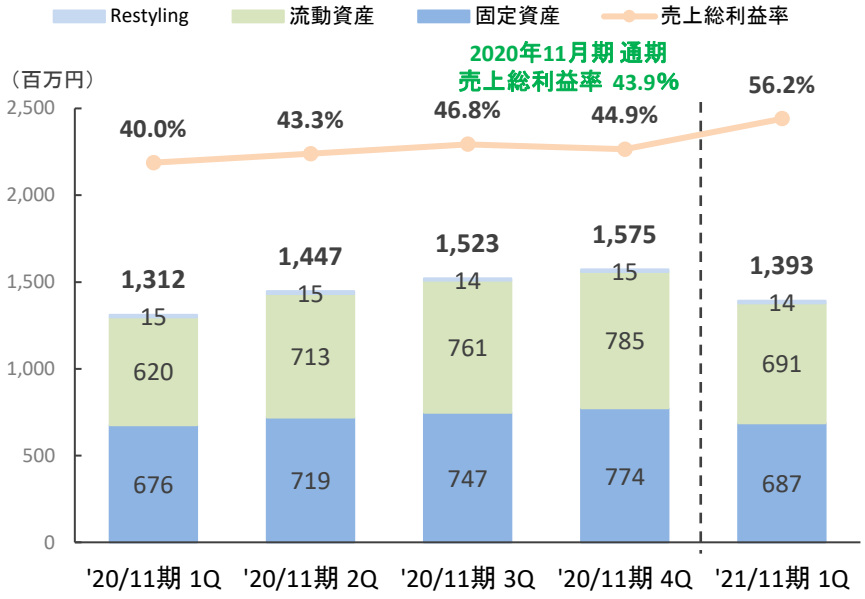
不動産賃貸事業 -2021年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高 5.6%　売上総利益 11.5%

- 売上高13億円（前年同期比+6.2%）、売上総利益7.8億円（同+49.1%）
- 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

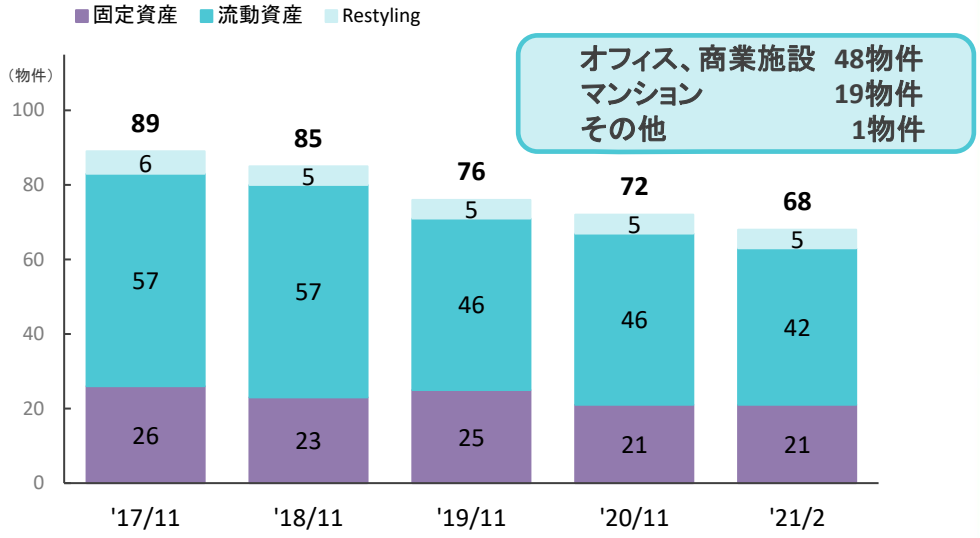


(単位：百万円)	'20/11期		'21/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,312	5,859	1,393	5,889
売上総利益	525	2,572	782	2,966
営業利益	464	2,319	728	2,727

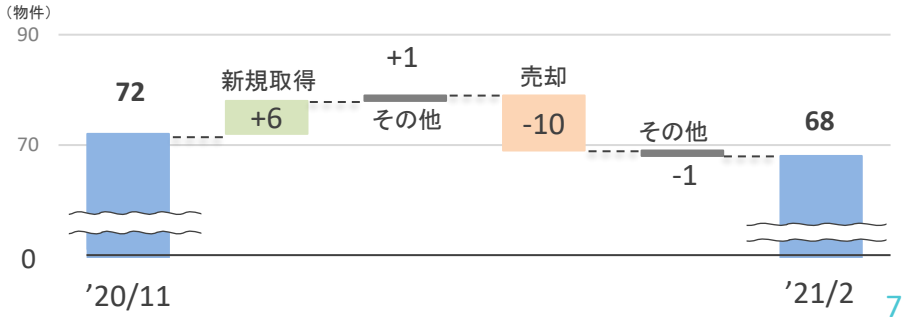
＊売上高はセグメント間売上高を含む

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



2021/11期 1Q 保有物件*1の増減



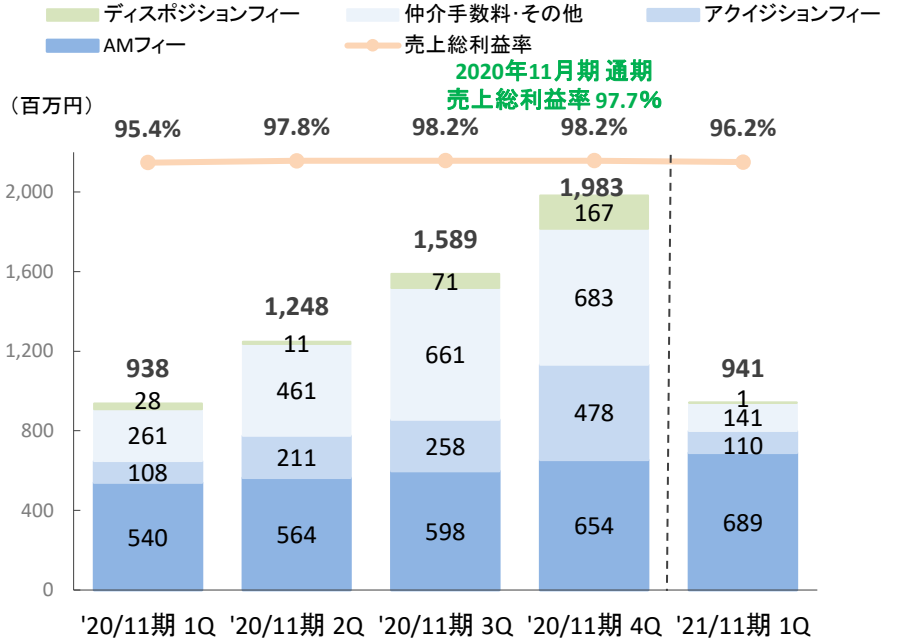
不動産ファンド・コンサルティング事業 －2021年11月期 第1四半期－

構成比率

売上高 3.8%　売上総利益 13.3%

- 売上高9.4億円（前年同期比+0.4%）、売上総利益9.0億円（同+1.3%）
- 受託資産残高は前期末比311億円増の1兆1,545億円まで伸長（私募ファンド +282億円、トーセイ・リート +29億円）し、AMフィーも順調に増加（前期4Q比+5.4%）

売上高・売上総利益率

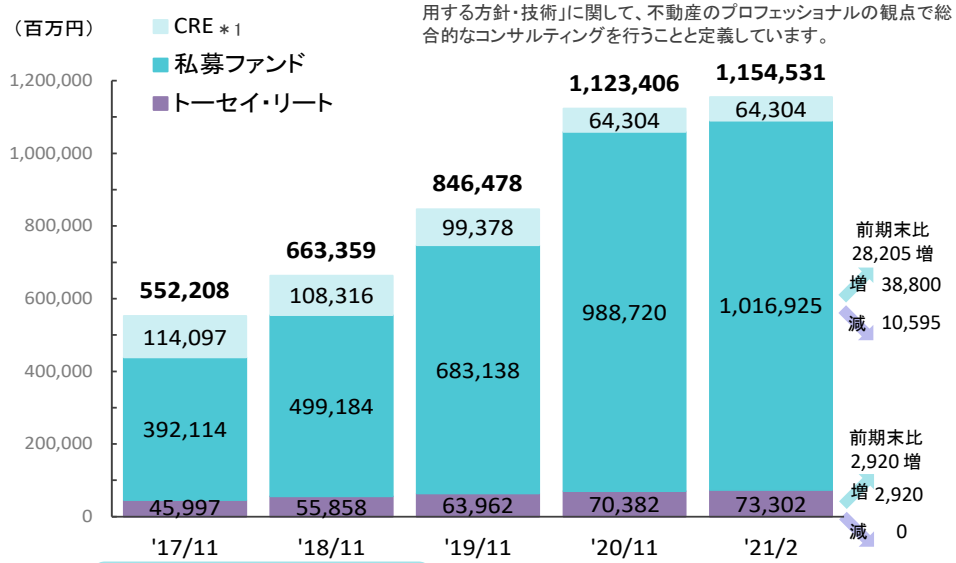


（単位：百万円）	'20/11期		'21/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	938	5,759	941	4,219
売上総利益	894	5,625	906	4,034
営業利益	586	4,193	616	2,586

＊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。



直近トピックス

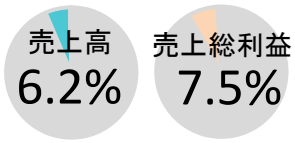
幅広い不動産ソリューションを持つことにより事業機会を獲得

ブラックストーングループによる㈱三越伊勢丹不動産のM&A案件について、本案件のAM業務（全13棟、総額235億円）及び被取得企業の経営管理サポート業務を獲得しました。

今後も、グループの幅広い不動産ソリューション機能を活かしたサービスの提供により、新規受託獲得を目指します。

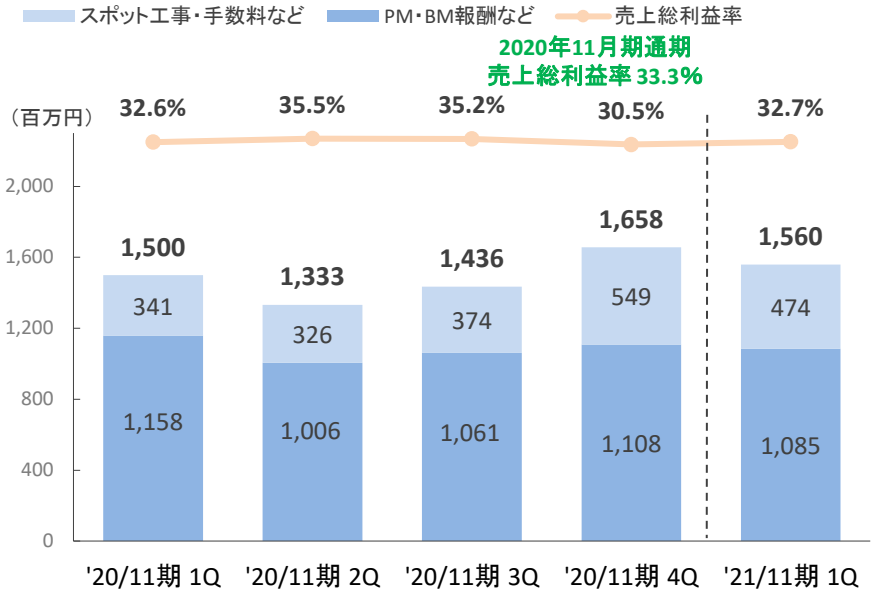
不動産管理事業 -2021年11月期 第1四半期-

構成比率



- 売上高15億円（前年同期比+4.0%）、売上総利益5.1億円（同+4.5%）
- 管理受託棟物件は689棟（前期末比▲6棟）となったが、管理受託PM・BM収入等は安定的に推移

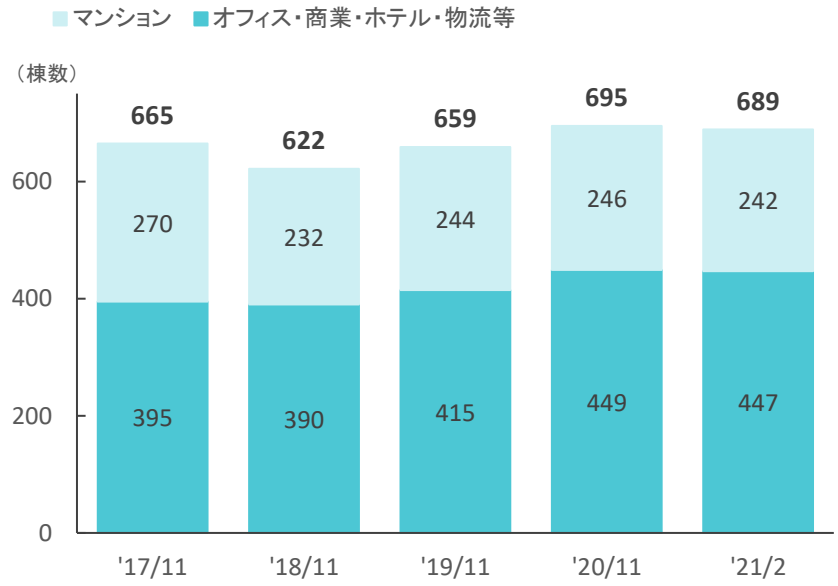
売上高・売上総利益率



（単位：百万円）	'20/11期		'21/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,500	5,928	1,560	6,337
売上総利益	488	1,973	510	2,040
営業利益	178	667	213	581

＊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

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

ホテル事業 -2021年11月期 第1四半期-

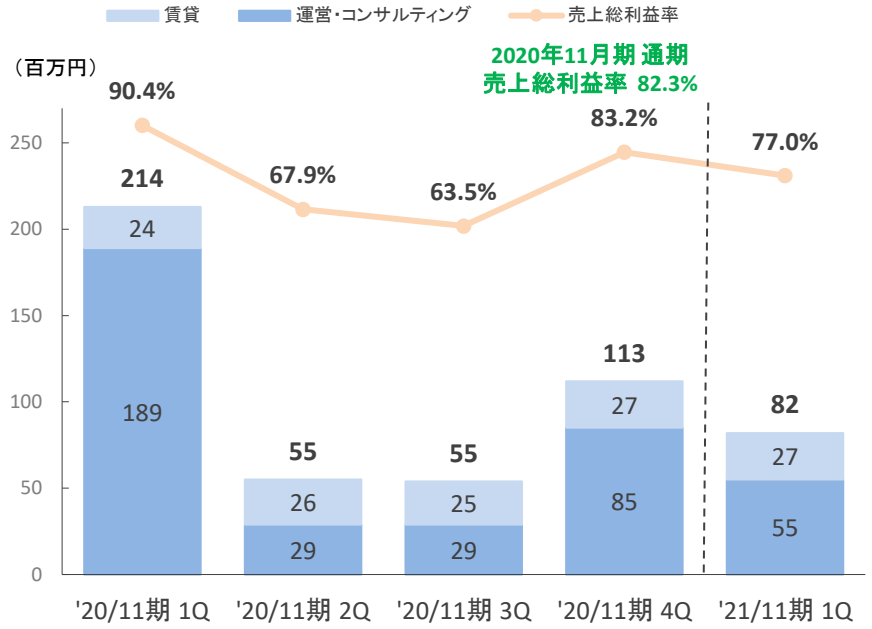
構 成 比 率

売上高 0.3%

売上総利益 0.9%

- 売上高0.8億円（前年同期比▲61.5%）、売上総利益0.6億円（同▲67.2%）
- 緊急事態宣言の再発出により、1月以降計4棟のホテルを休館
- 休館中のホテルは、2021年4月28日より営業再開予定

売上高・売上総利益率



（単位：百万円）	'20/11期				'21/11期			
	1Q			通期	1Q			通期予想
	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計
売上高	189	24	214	438	55	27	82	1,178
売上総利益	185	8	193	361	51	11	63	1,066
GOP	86	–	86	-27	-50	–	-50	190
営業利益	-175	8	-166	-673	-247	29	-218	-477

＊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）
1	トーセイホテル ココネ 神田	111	2021年1月より休館中	-
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	2021年2月より休館中	-
3	トーセイホテル&セミナー 幕張	137	営業中	-
4	トーセイホテル ココネ 浅草蔵前	133	2021年1月より休館中	-
5	トーセイホテル ココネ 上野御徒町	171	2021年1月より休館中	-
6	トーセイホテル ココネ 浅草	80	2021年7月より開業予定	-
7	トーセイホテル ココネ 鎌倉	73	2021年10月より開業予定	-
8	トーセイホテル&セミナー 千葉みなと駅前（仮称）	198	2022年以降開業予定	-
9	トーセイホテル ココネ 築地（仮称）	225	2023年以降開業予定	-
10	多摩市収益ホテル	138	-	営業中
	合計	1,392	9棟	1棟

バランスシート要旨(連結)①　-資産の部-

- 資産合計は1,580億円(前期末比▲2.2%)
- 現預金は354億円(前期末比15億円減)、棚卸資産は569億円(前期末比84億円減)

(百万円)

	'20/11末	減少	増加	'21/2末
資産合計	161,684	-3,680		158,003
現金及び現金同等物	37,039	-1,590		35,449
棚卸資産(不動産)	65,416	A -8,436		56,980
		-16,848	+8,411	
投資不動産・有形固定資産	50,482	B +5,404		55,886
		-702	+6,106	
その他資産	8,745	+941		9,686

A:棚卸資産の増減

・物件仕入、建築費で80億円増加したが、物件の売却で168億円減少したことにより前期末比84億円の減少

(単位:百万円)		1Q	
増加要因	物件仕入		+4,338
	建築費/VU・その他		+3,718
	固定資産から振替		+355
減少要因	物件売却	-16,848	
計		-16,848	+8,411

B:投資不動産・有形固定資産の増減

・新規物件の取得59億円等により前期末比54億円の増加

(単位:百万円)		1Q	
増加要因	物件取得		+5,958
	VU・その他の資産取得		+148
減少要因	棚卸資産へ振替	-355	
	減価償却・その他	-347	
計		-702	+6,106

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

バランスシート要旨(連結)② －負債・資本の部－

◆ 自己資本比率38.9%、ネットD/Eレシオ0.83倍と健全性を維持

（百万円）

	'20/11末	減少	増加	'21/2末
負債・資本合計	161,684	-3,680		158,003
負債合計	102,714	-6,233		96,481
借入金	90,987	A -4,614		86,373
		-16,442	+11,828	
短期借入金	11,794	-539		11,254
		-2,274	+1,734	
長期借入金	79,192	-4,074		75,118
		-14,168	+10,094	
その他負債	11,727	-1,619		10,108
資本合計	58,969	B +2,552		61,522
自己資本比率(%)	36.5	C +2.5		38.9
ネットD/Eレシオ(倍)	0.91	-0.09		0.83

※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:借入金の増減

（単位：百万円）

			1Q	
短期	増加要因	物件仕入等による借入		+878
		追加借入(建築費等)		+118
		長期→短期へ振替		+671
		リース債務		+66
	減少要因	物件売却による返済	-1,148	
		約定弁済	-738	
		その他返済(借換等)	-326	
		リース債務	-60	
長期	増加要因	物件仕入等による借入		+7,963
		追加借入(建築費等)		+525
		その他借入(借換等)		+1,518
		リース債務		+87
	減少要因	物件売却による返済	-12,187	
		約定弁済	-53	
		その他返済 (借換等)	-1,192	
		長期→短期へ振替	-671	
		リース債務	-63	
計			-16,442	+11,828

・物件売却による返済、約定弁済等が新規・追加借入を上回り、前期末比46億円の減少

B:資本合計の増減

・利益の積上げ30億円、剰余金の配当8.9億円、有価証券評価差額3.3億円等により前期末比25.5億円の増加

C:財務健全性

・自己資本比率は38.9%
(前期末比2.5ポイント上昇)
・ネットD/Eレシオは0.83倍
(前期末比0.09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569億円、売上高899億円に相当（当社想定）

2021年2月末 簿価	56,980百万円 (89件)

想定売上規模	89,983百万円

棚卸資産残高の内訳

（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	26,067	(35件)	4,291	(6件)	30,359		31,819	6,884	**38,704**
マンション	9,920	(19件)	3,495	(5件)	13,415		13,078	11,121	**24,200**
ホテル	-	(-)	6,253	(4件)	6,253	追加費用（再生・建築費）	-	15,907	**15,907**
物流施設	-	(-)	-	(-)	-	19,312	-	-	**-**
戸建	-	(-)	5,676	(12件)	5,676		-	9,545	**9,545**
その他	1,275	(8件)	-	(-)	1,275		1,626	-	**1,626**
小計	37,263	(62件)	19,717	(27件)	56,980	76,292	46,524	43,459	**89,983**

＊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

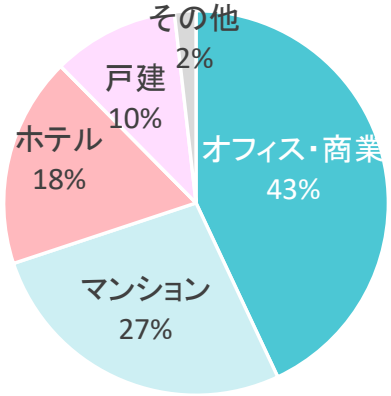
想定売上総利益	13,690
想定売上総利益率	15.2%

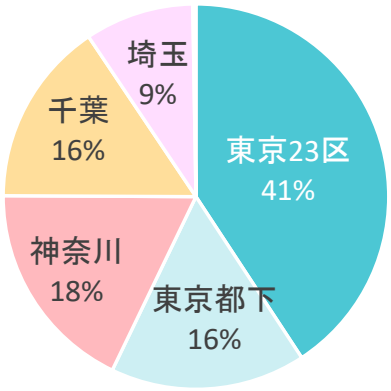
・ご参考

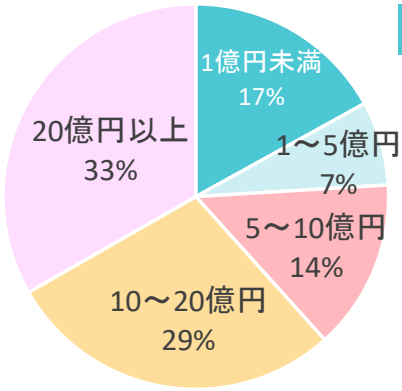
過去実績　売上総利益率	19.9%

※過去3期（'18/11～'20/11期）の不動産流動化、開発事業の粗利率実績

＊想定売上基準



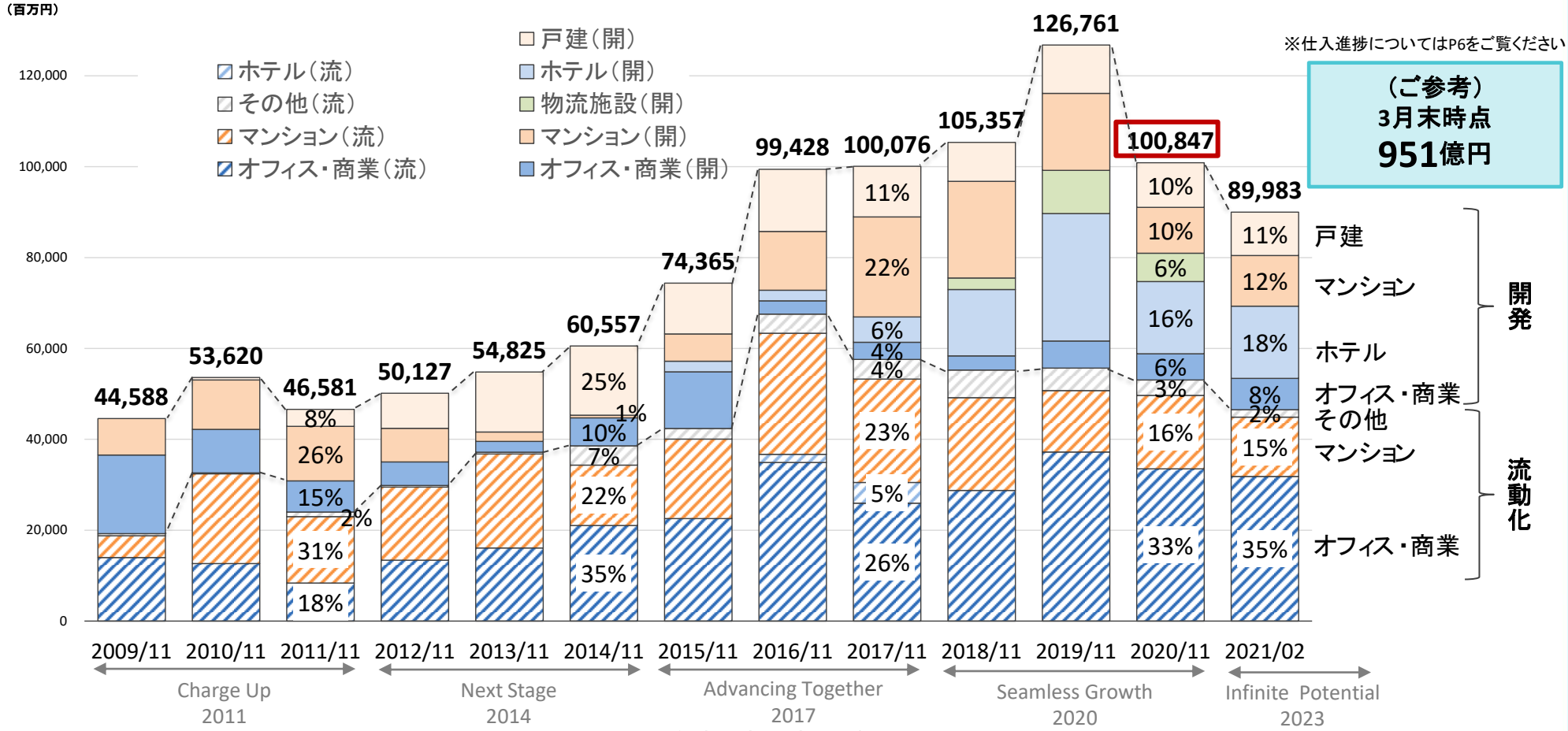




＊戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

棚卸資産の状況 ② －推移－

- 約2年分の売上高（不動産流動化事業・不動産開発事業）に相当する棚卸資産を保有
- 3月の仕入は売上想定換算で約90億円（引渡ベース）、3月末時点の棚卸資産は951億円に相当



棚卸資産と売上高のバランス

（百万円）

	'19/11期	'20/11	'21/11（計画）
（期初）棚卸資産 ＊1 【A】	105,357	126,761	100,847
売上高 ＊2 【B】	45,358	47,325	53,341
売上高÷（期初）棚卸資産 ＊2 【B】÷【A】	43%	37%	53%

＊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547億円に対し、含み益は228億円（当社想定）

2021年2月末 簿価	54,730百万円 (30件)	公正価値	77,624百万円

投資不動産・有形固定資産残高の内訳

（百万円）

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	42,158	(24件)	64,812	➡	22,653
マンション	―	(-件)	―	➡	―
ホテル	11,652	(5件)	11,472	➡	-180
物流施設	919	(1件)	1,340	➡	420
合計	54,730	(30件)	77,624	合計	22,894 ❶
				法人税 ＊2	-7,555 ❷
				含み益（税引後）	15,339 ❸（=❶+❷）

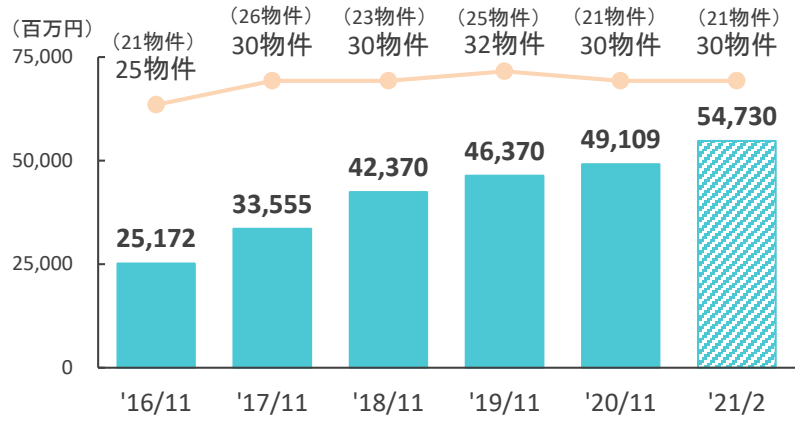
＊1 ホテルを併用運用している1物件を含む
＊2 法人税率は33%で計算
＊ 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定
＊ 有形固定資産の簿価には、使用権(リース)資産、工具器具備品などの簿価（1,156百万円）は含まず

上記含み益（税引後）を加算した場合の資本合計額

	2021年2月末	
		一株あたり
資本合計【A】	61,404百万円	1,304.22円
含み益（税引後）【B】	15,339百万円	325.80円
合計（【A】+【B】）	76,744百万円	1,630.02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

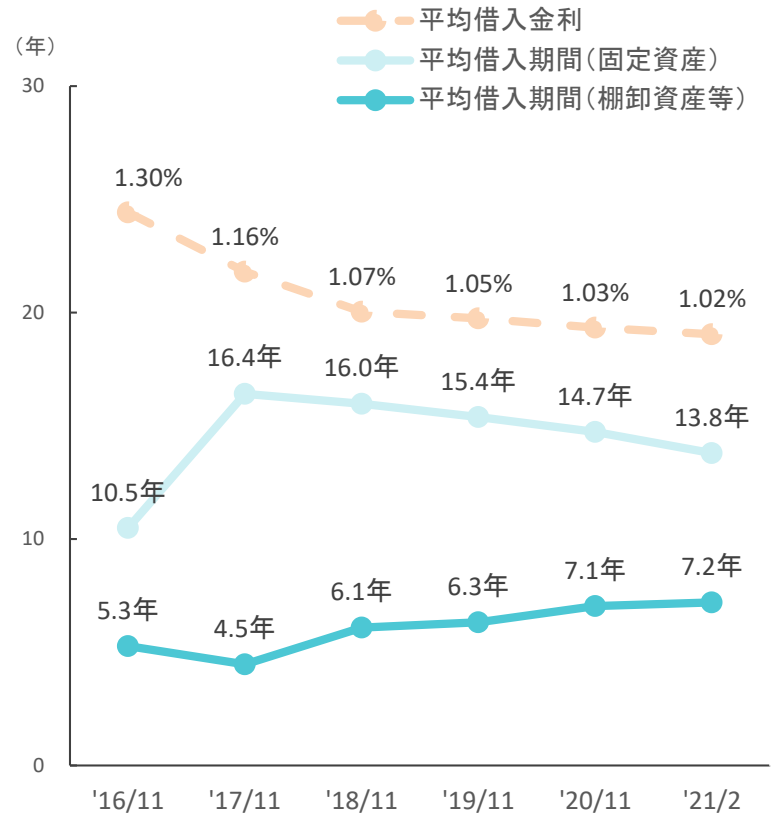


＊ （）内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

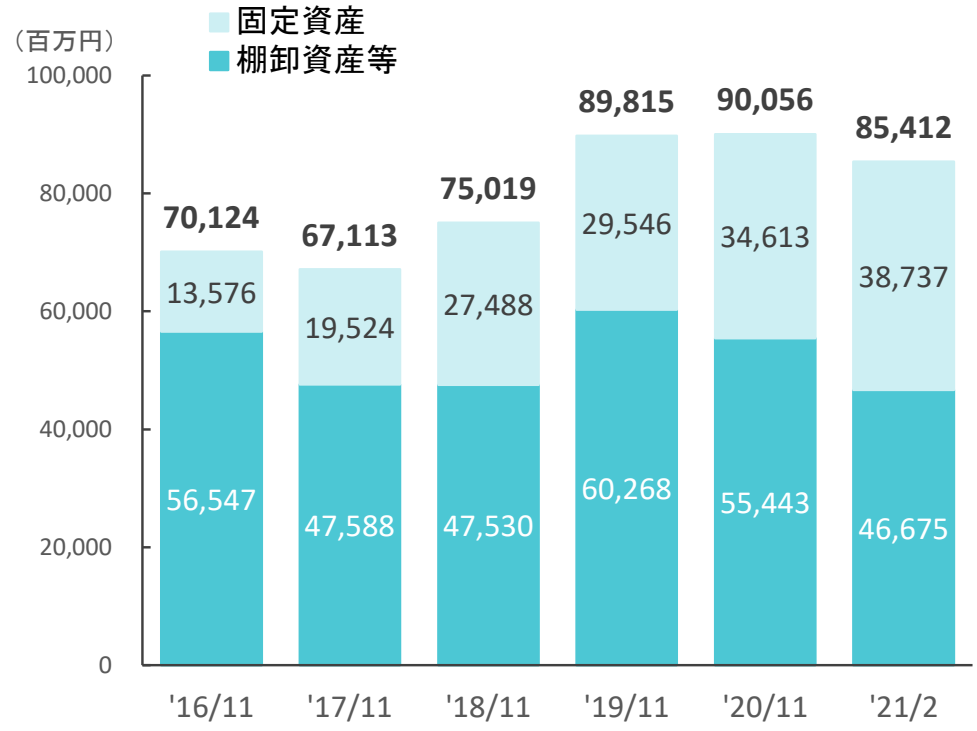
金融機関借入の状況

- 借入金利は1.02%（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13.8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
＊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

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

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	'20/11期 1Q		'21/11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	23,468	100.0%	25,101	100.0%	1,633	7.0%
不動産流動化事業	18,760	79.9%	14,297	57.0%	-4,462	-23.8%
不動産開発事業	1,046	4.5%	7,190	28.6%	6,144	587.1%
不動産賃貸事業	1,312	5.6%	1,393	5.6%	80	6.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	938	4.0%	941	3.8%	3	0.4%
不動産管理事業	1,500	6.4%	1,560	6.2%	60	4.0%
ホテル事業	214	0.9%	82	0.3%	-131	-61.5%
内部取引	-303	-	-365	-	-61	20.2%

売上原価	'20/11期 1Q		'21/11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	15,685	66.8%	18,271	72.8%	2,586	16.5%
不動産流動化事業	13,282	70.8%	10,547	73.8%	-2,735	-20.6%
不動産開発事業	807	77.2%	6,317	87.9%	5,509	682.1%
不動産賃貸事業	787	60.0%	610	43.8%	-177	-22.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	43	4.6%	35	3.8%	-7	-18.0%
不動産管理事業	1,011	67.4%	1,049	67.3%	38	3.8%
ホテル事業	20	9.6%	19	23.0%	-1	-7.5%
内部取引	-267	-	-307	-	-39	14.9%

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

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	'20/11期 1Q		'21/11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	7,782	33.2%	6,829	27.2%	-953	-12.2%
不動産流動化事業	5,477	29.2%	3,750	26.2%	-1,727	-31.5%
不動産開発事業	238	22.8%	873	12.1%	634	265.8%
不動産賃貸事業	525	40.0%	782	56.2%	257	49.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	894	95.4%	906	96.2%	11	1.3%
不動産管理事業	488	32.6%	510	32.7%	22	4.5%
ホテル事業	193	90.4%	63	77.0%	-130	-67.2%
内部取引	-36	-	-57	-	-21	59.4%

営業利益	'20/11期 1Q		'21/11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	5,535	23.6%	4,640	18.5%	-894	-16.2%
不動産流動化事業	5,003	26.7%	3,241	22.7%	-1,762	-35.2%
不動産開発事業	-18	-1.8%	655	9.1%	673	-
不動産賃貸事業	464	35.4%	728	52.3%	264	57.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	586	62.5%	616	65.5%	30	5.2%
不動産管理事業	178	11.9%	213	13.7%	35	19.8%
ホテル事業	-166	-77.6%	-218	-264.2%	-51	31.1%
本社経費等	-512	-	-596	-	-84	16.4%

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

キャッシュ・フロー計算書要旨（連結）

（百万円）

	'20/11期 1Q ①	'21/11期 1Q ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,668	10,165	3,496
税引前利益	5,359	4,468	-891
減価償却費	274	355	80
棚卸資産の増減額	2,805	8,834	6,029
法人所得税の支払額	-1,855	-1,603	252
その他	84	-1,889	-1,974
投資活動によるキャッシュ・フロー	-240	-5,907	-5,667
有形固定資産の増減額	-19	-39	-19
投資不動産の増減額	-172	-5,963	-5,790
その他	-48	94	143
財務活動によるキャッシュ・フロー	-6,062	-5,848	214
借入金の増減額	-3,863	-4,644	-780
配当金の支払額	-1,944	-881	1,062
利息の支払額	-223	-281	-57
自己株式の取得	0	-97	-97
その他	-30	57	87
現金及び現金同等物の増減額	366	-1,590	-1,956
現金及び現金同等物の期首残高	31,998	37,039	5,040
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	32,364	35,449	3,084

営業活動によるキャッシュ・フロー

101億円のプラス
（主な要因）
・税引前利益44億円の計上
・棚卸資産88億円の減少
・法人所得税16億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

59億円のマイナス
（主な要因）
・投資不動産59億円の取得による減少

財務活動によるキャッシュ・フロー

58億円のマイナス
（主な要因）
・借入金46億円の減少
・配当金8億円の支払

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2021年11月期の業績予想 （2021年1月12日発表より変更なし）

（百万円、%）	'19/11期		'20/11期		'21/11期 (計画)		増減		'21/11期 1Q		進捗率
		構成比	【A】	構成比	【B】	構成比	【B-A】	増減率	【C】	構成比	【C÷B】
売上高	**60,727**	100.0%	**63,939**	100.0%	**69,535**	100.0%	**5,595**	8.8%	**25,101**	100.0%	**36.1%**
不動産流動化事業	**31,012**	51.1%	**31,154**	48.7%	**40,645**	58.5%	**9,491**	30.5%	**14,297**	57.0%	**35.2%**
不動産開発事業	**14,346**	23.6%	**16,171**	25.3%	**12,696**	18.3%	**-3,475**	-21.5%	**7,190**	28.6%	**56.6%**
不動産賃貸事業	**5,993**	9.9%	**5,859**	9.2%	**5,889**	8.5%	**30**	0.5%	**1,393**	5.6%	**23.7%**
不動産ファンド・コンサルティング事業	**3,773**	6.2%	**5,759**	9.0%	**4,219**	6.1%	**-1,539**	-26.7%	**941**	3.8%	**22.3%**
不動産管理事業	**5,888**	9.7%	**5,928**	9.3%	**6,337**	9.1%	**408**	6.9%	**1,560**	6.2%	**24.6%**
ホテル事業	**1,089**	1.8%	**438**	0.7%	**1,178**	1.7%	**740**	168.8%	**82**	0.3%	**7.0%**
内部取引	-1,375	-	-1,371	-	-1,431	-	-60	-	-365	-	-
売上総利益	**20,840**	34.3%	**14,799**	23.1%	**18,880**	27.2%	**4,081**	27.6%	**6,829**	27.2%	**36.2%**
不動産流動化事業	**9,065**	29.2%	**6,947**	22.3%	**7,052**	17.4%	**105**	1.5%	**3,750**	26.2%	**53.2%**
不動産開発事業	**3,042**	21.2%	**-2,417**	-14.9%	**2,062**	16.2%	**4,479**	-185.3%	**873**	12.1%	**42.4%**
不動産賃貸事業	**2,601**	43.4%	**2,572**	43.9%	**2,966**	50.4%	**393**	15.3%	**782**	56.2%	**26.4%**
不動産ファンド・コンサルティング事業	**3,641**	96.5%	**5,625**	97.7%	**4,034**	95.6%	**-1,590**	-28.3%	**906**	96.2%	**22.5%**
不動産管理事業	**1,768**	30.0%	**1,973**	33.3%	**2,040**	32.2%	**66**	3.4%	**510**	32.7%	**25.0%**
ホテル事業	**951**	87.4%	**361**	82.3%	**1,066**	90.5%	**705**	195.5%	**63**	77.0%	**6.0%**
内部取引	-229	-	-262	-	-342	-	-79	-	-57	-	-
販売費及び一般管理費	8,203	13.5%	8,401	13.1%	10,115	14.5%	1,713	20.4%	2,252	9.0%	22.3%
販売管理費(物件販売経費)	1,388	2.3%	1,273	2.0%	1,697	2.4%	424	33.3%	393	1.6%	23.2%
販売管理費(物件販売経費を除く)	6,814	11.2%	7,128	11.1%	8,417	12.1%	1,289	18.1%	1,859	7.4%	22.1%
その他の収益	64	0.1%	116	0.2%	2	0.0%	-113	-97.5%	63	0.3%	-
その他の費用	10	0.0%	86	0.1%	60	0.1%	-25	-29.8%	0	0.0%	-
営業利益	**12,690**	20.9%	**6,427**	10.1%	**8,707**	12.5%	**2,279**	35.5%	**4,640**	18.5%	**53.3%**
不動産流動化事業	**7,754**	25.0%	**5,596**	18.0%	**5,101**	12.6%	**-495**	-8.8%	**3,241**	22.7%	**63.5%**
不動産開発事業	**1,528**	10.7%	**-3,743**	-23.1%	**874**	6.9%	**4,618**	-123.4%	**655**	9.1%	**74.9%**
不動産賃貸事業	**2,367**	39.5%	**2,319**	39.6%	**2,727**	46.3%	**407**	17.6%	**728**	52.3%	**26.7%**
不動産ファンド・コンサルティング事業	**2,365**	62.7%	**4,193**	72.8%	**2,586**	61.3%	**-1,606**	-38.3%	**616**	65.5%	**23.8%**
不動産管理事業	**504**	8.6%	**667**	11.3%	**581**	9.2%	**-86**	-12.9%	**213**	13.7%	**36.7%**
ホテル事業	**99**	9.1%	**-673**	-153.5%	**-477**	-40.5%	**195**	-29.0%	**-218**	-264.2%	-
本社経費等	-1,928	-	-1,933	-	-2,686	-	-753	-	-596	-	-
金融収益・費用（純額）	-600	-	-526	-	-705	-	-179	-	-171	-	-
税引前利益	**12,090**	19.9%	**5,901**	9.2%	**8,001**	11.5%	**2,100**	35.6%	**4,468**	17.8%	**55.8%**
法人所得税	3,643	-	2,298	-	2,783	-	484	-	1,389	-	-
当期利益	**8,447**	13.9%	**3,602**	5.6%	**5,218**	7.5%	**1,615**	44.9%	**3,079**	12.3%	**59.0%**

※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

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

還元方針

配当推移

◆ 2021年11月期は配当29円、配当性向26.2%の予想

	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期（予想）
一株あたり当期利益（EPS）	114.89円	127.48円	141.36円	176.40円	76.05円	110.61円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	19円	29円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.2%
ROE	14.4%	14.1%	14.0%	15.3%	6.1%	8.5%
自社株買い	-	-	-	10億円	5.0億円	5.0億円(予定)
自社株買込みの総還元性向	-	-	-	35.5%	38.8%	35.8%

自己株式の取得

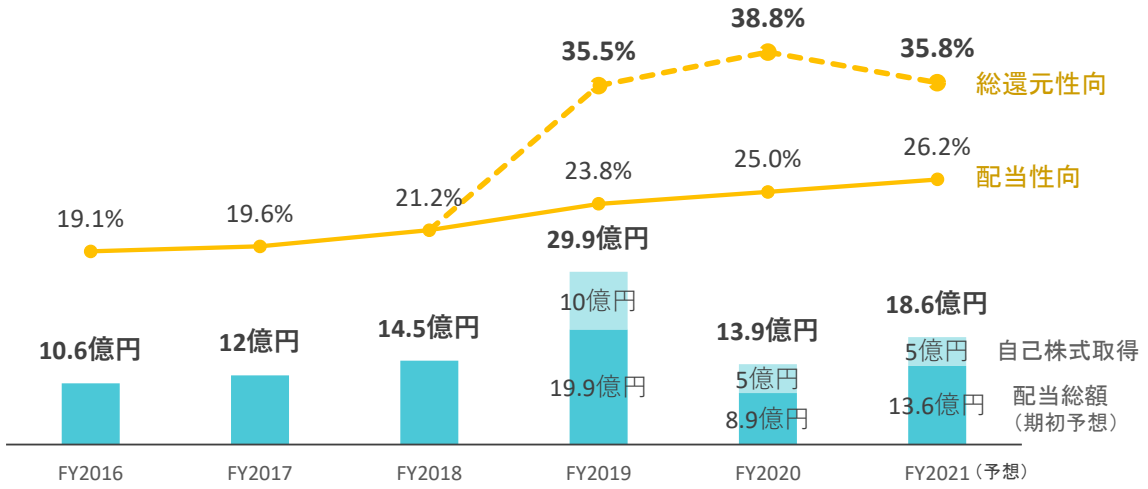
◆ 総額5億円の自己株式取得を発表 （2021/1/25発表）

■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（取得中）
2021年2月1日～2021年7月31日



還元方針

株価現状認識

時価総額（2021年3月31日時点）	当期利益 予想（2021年1月12日発表）	資本合計※（2021年2月末）	含み益（税引後）（2021年2月末）	Net Asset Value※（2021年2月末）
526.3 億円	52.1 億円	614.0 億円	153.3 億円	767.4 億円
株　価　①	EPS※ ②	BPS※ ③	一株あたり含み益	一株あたりNAV※ ④
1,118 円	110.61 円	1,304.22 円	325.80 円	1,630.02 円
	PER　①÷②	PBR　①÷③		P/NAV倍率※　①÷④
	10.11 倍	0.86 倍		0.69 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。
※資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計　を表示
※ EPS = 基本的1株当たり当期利益、BPS = 1株当たり親会社所有者帰属持分

経営効率指標

ROE（2020年11月期実績）	ROA（2020年11月期実績）	ROIC（2020年11月期実績）
6.1%	3.6%	2.0%
株主資本コスト（2021年3月リフィニティブ数値）		加重平均資本コスト（2021年3月リフィニティブ数値）
8.0%		3.3%

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

今後ともよろしくお願いいたします。

TOSEI
TOSEI CORPORATION

IRに関するお問い合わせ先

経営管理部
TEL：03-5439-8807
FAX：03-5439-8809
URL：https://www.toseicorp.co.jp/
E-mail：ir-tosei@toseicorp.cp.jp

当資料取り扱い上の注意

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