

2022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 プライム市場 証券コード: 8923

シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

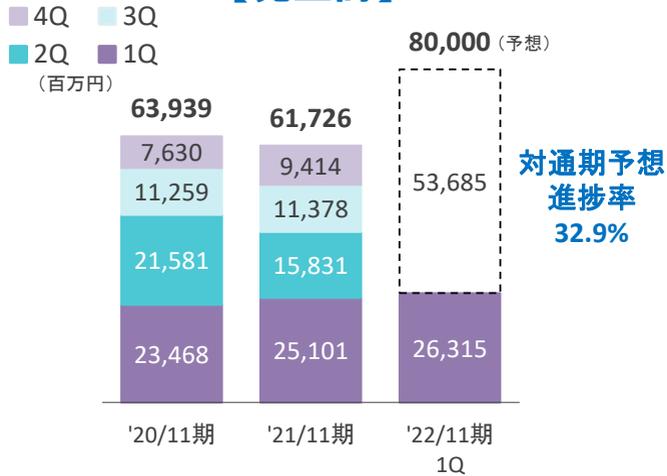
2022年4月5日

2022年11月期第1四半期 業績ハイライト	…P 3
2022年11月期第1四半期 業績概要	…P 4
2022年11月期の通期業績予想	…P 5
不動産再生事業	…P 6
不動産開発事業	…P 7
不動産再生・開発 仕入進捗	…P 8
不動産賃貸事業	…P 9
不動産ファンド・コンサルティング事業	…P 10
不動産管理事業	…P 11
ホテル事業	…P 12
バランスシート要旨 ①資産の部	…P 13
バランスシート要旨 ②負債・資本の部	…P 14
棚卸資産の状況	…P 15,16
固定資産の状況	…P 17
金融機関借入の状況	…P 18
セグメント別業績概要	…P 19,20
キャッシュ・フロー計算書要旨	…P 21
還元方針	…P 22
株価認識	…P 23
トピックス	…P 24

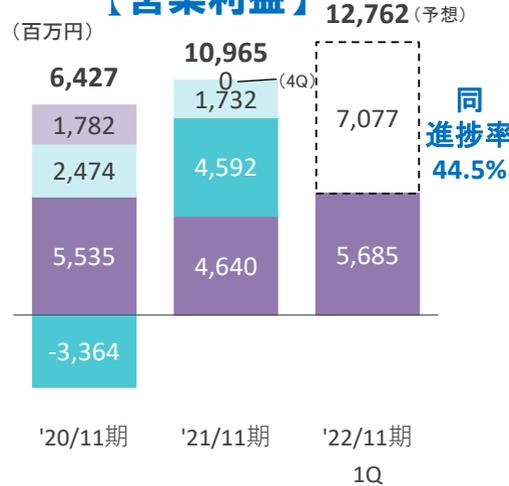
2022年11月期第1四半期 業績ハイライト

- ◆ 売上高263億円(前年同期比+4.8%)、税引前利益54億円(同+21.3%)、四半期利益36億円(同+17.7%)
- ◆ 不動産再生事業が売上、利益を牽引し、税引前利益は通期予想の45%まで進捗
- ◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業における受託資産残高(AUM)も1.5兆円を超え、順調に事業を拡大

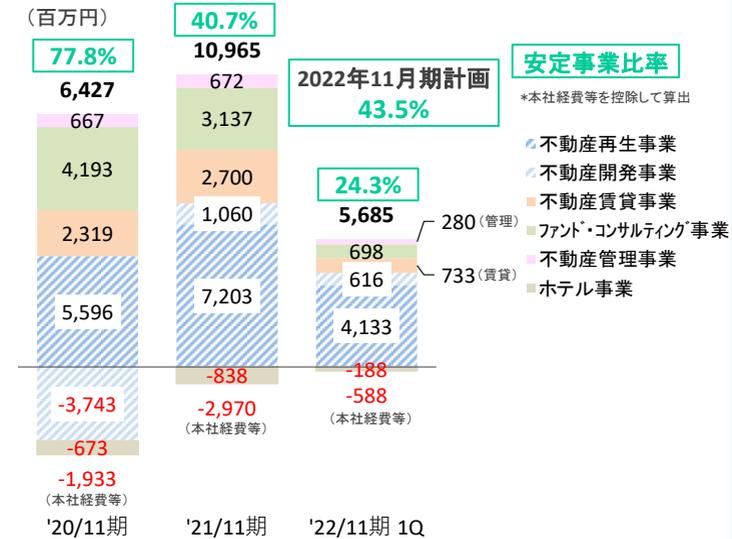
【売上高】



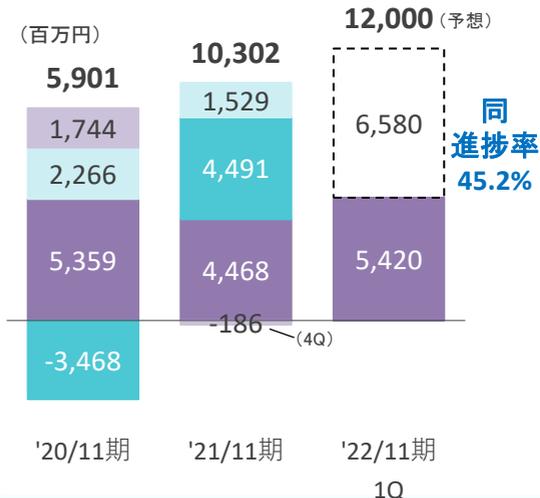
【営業利益】



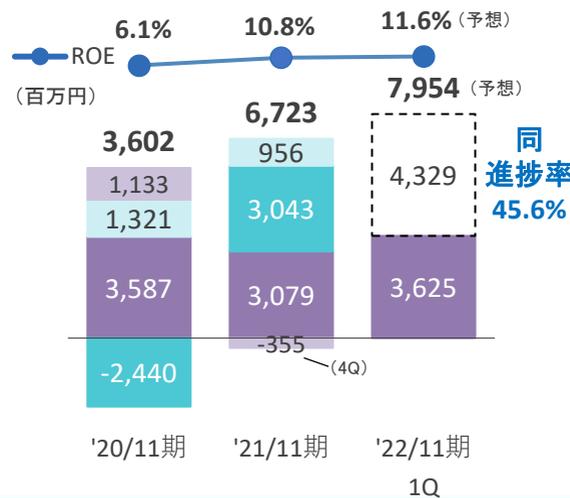
【セグメント別営業利益と安定事業比率】



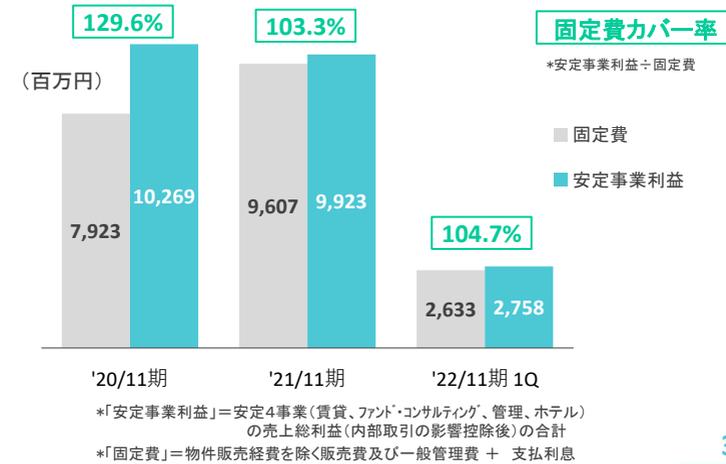
【税引前利益】



【四半期利益】



【安定事業利益と固定費カバー率】



*「安定事業利益」= 安定4事業(賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル)の売上総利益(内部取引の影響控除後)の合計
 *「固定費」= 物件販売経費を除く販売費及び一般管理費 + 支払利息

2022年11月期第1四半期 業績概要

(百万円)

	'21/11期 1Q		'22/11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	25,101	100.0%	26,315	100.0%	1,214	4.8%
売上原価	18,271	72.8%	17,820	67.7%	-451	-2.5%
売上総利益	6,829	27.2%	8,495	32.3%	1,665	24.4%
販売費および一般管理費	2,252	9.0%	2,826	10.7%	574	25.5%
(うち 物件販売経費)	393	1.6%	461	1.8%	68	17.5%
(うち 物件販売経費を除く費用)	1,859	7.4%	2,364	9.0%	505	27.2%
その他の収益	63	0.3%	21	0.1%	-42	-66.1%
その他の費用	0	0.0%	5	0.0%	4	784.0%
営業利益	4,640	18.5%	5,685	21.6%	1,044	22.5%
金融収益	23	0.1%	3	0.0%	-19	-83.6%
金融費用	195	0.8%	268	1.0%	73	37.7%
税引前利益	4,468	17.8%	5,420	20.6%	951	21.3%
法人所得税	1,389	-	1,795	-	406	-
当期利益	3,079	12.3%	3,625	13.8%	545	17.7%
(うち 親会社の所有者)	3,079	-	3,625	-	545	-
(うち 非支配持分)	-0	-	-	-	0	-
当期包括利益	3,422	13.6%	3,522	13.4%	100	2.9%
EPS(円)	65.31		76.10		10.79	16.5%

2022年11月期の通期業績予想（2022年1月12日発表より変更なし）

	'20/11 実績		'21/11 実績		'22/11 予想		増減		'22/11期 1Q		進捗率 【C÷B】
	構成比 利益率	【A】	構成比 利益率	【B】	構成比 利益率	【B-A】	増減率	【C】	構成比 利益率		
										(百万円、%)	
売上高	63,939	100.0%	61,726	100.0%	80,000	100.0%	18,273	100.0%	26,315	100.0%	32.9%
不動産再生事業	31,154	48.7%	33,587	54.4%	44,872	56.1%	11,285	33.6%	18,719	71.1%	41.7%
不動産開発事業	16,171	25.3%	11,962	19.4%	14,964	18.7%	3,002	25.1%	3,140	11.9%	21.0%
不動産賃貸事業	5,859	9.2%	5,567	9.0%	7,193	9.0%	1,625	29.2%	1,483	5.6%	20.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,759	9.0%	4,956	8.0%	5,242	6.6%	286	5.8%	1,169	4.4%	22.3%
不動産管理事業	5,928	9.3%	6,613	10.7%	7,509	9.4%	896	13.6%	1,855	7.1%	24.7%
ホテル事業	438	0.7%	555	0.9%	1,769	2.2%	1,213	218.3%	356	1.4%	20.1%
内部取引	-1,371	-	-1,517	-	-1,551	-	-34	-	-408	-	-
売上総利益	14,799	23.1%	20,701	33.5%	25,219	31.5%	4,517	21.8%	8,495	32.3%	33.7%
不動産再生事業	6,947	22.3%	8,675	25.8%	9,048	20.2%	372	4.3%	4,790	25.6%	52.9%
不動産開発事業	-2,417	-14.9%	2,102	17.6%	3,761	25.1%	1,659	78.9%	946	30.1%	25.2%
不動産賃貸事業	2,572	43.9%	2,934	52.7%	3,525	49.0%	591	20.1%	789	53.2%	22.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,625	97.7%	4,757	96.0%	5,154	98.3%	396	8.3%	1,138	97.3%	22.1%
不動産管理事業	1,973	33.3%	2,121	32.1%	2,612	34.8%	491	23.2%	665	35.9%	25.5%
ホテル事業	361	82.3%	466	83.9%	1,639	92.7%	1,173	251.6%	326	91.5%	19.9%
内部取引	-262	-	-355	-	-522	-	-167	-	-161	-	-
販売費及び一般管理費、その他収益費用	8,371	13.1%	9,735	15.8%	12,456	15.6%	2,720	27.9%	2,810	10.7%	22.6%
営業利益	6,427	10.1%	10,965	17.8%	12,762	16.0%	1,797	16.4%	5,685	21.6%	44.5%
不動産再生事業	5,596	18.0%	7,203	21.4%	6,624	14.8%	-579	-8.0%	4,133	22.1%	62.4%
不動産開発事業	-3,743	-23.1%	1,060	8.9%	2,159	14.4%	1,099	103.6%	616	19.6%	28.5%
不動産賃貸事業	2,319	39.6%	2,700	48.5%	3,155	43.9%	455	16.9%	733	49.5%	23.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,193	72.8%	3,137	63.3%	3,198	61.0%	60	1.9%	698	59.7%	21.8%
不動産管理事業	667	11.3%	672	10.2%	824	11.0%	151	22.5%	280	15.1%	34.1%
ホテル事業	-673	-153.5%	-838	-150.9%	-409	-23.2%	428	-51.1%	-188	-52.9%	-
本社経費等	-1,933	-	-2,970	-	-2,789	-	180	-6.1%	-588	-	-
金融収益・費用	-526	-	-662	-	-762	-	1,038	-156.6%	-264	-	-
税引前利益	5,901	9.2%	10,302	16.7%	12,000	15.0%	1,697	16.5%	5,420	20.6%	45.2%
法人所得税	2,298	-	3,578	-	4,045	-	466	-	1,795	-	-
当期利益	3,602	5.6%	6,723	10.9%	7,954	9.9%	1,230	18.3%	3,625	13.8%	45.6%
親会社の所有者	3,602	-	6,721	-	7,954	-	1,233	18.3%	3,625	-	-
非支配持分	-	-	2	-	-	-	-2	-	-	-	-

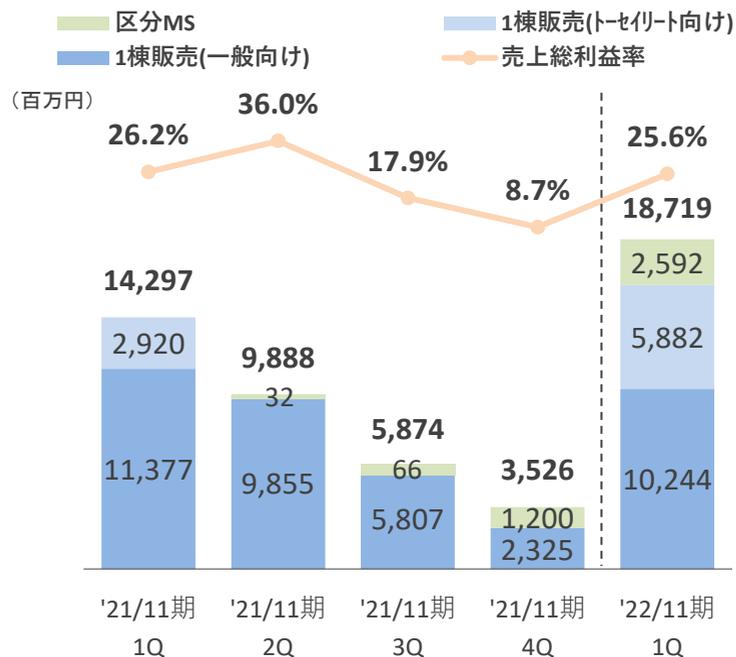
不動産再生事業 -2022年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
71.1%

- ◆ 売上高187億円(前年同期比+30.9%)、営業利益41億円(同+27.5%)
- ◆ 1棟販売物件 24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7件
- ◆ M&Aで取得した「プリンセスグループ」の中古区分MS販売も売上に貢献(41戸、25億円)

売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	14,297	33,587	18,719	44,872
売上総利益	3,750	8,675	4,790	9,048
営業利益	3,241	7,203	4,133	6,624
引渡(区分MS)	-	23戸	41戸	142戸
引渡(1棟販売等)	21物件	46物件	24物件	49物件

*売上総利益には、以下の低価格適用による評価損または評価損の戻入が含まれています。【'21/11期 通期】+1,408百万円【'22/11期 1Q】+456百万円

売却物件の一例



越谷市 収益マンション



中野区 収益マンション



世田谷区 収益マンション



厚木市 収益ビル

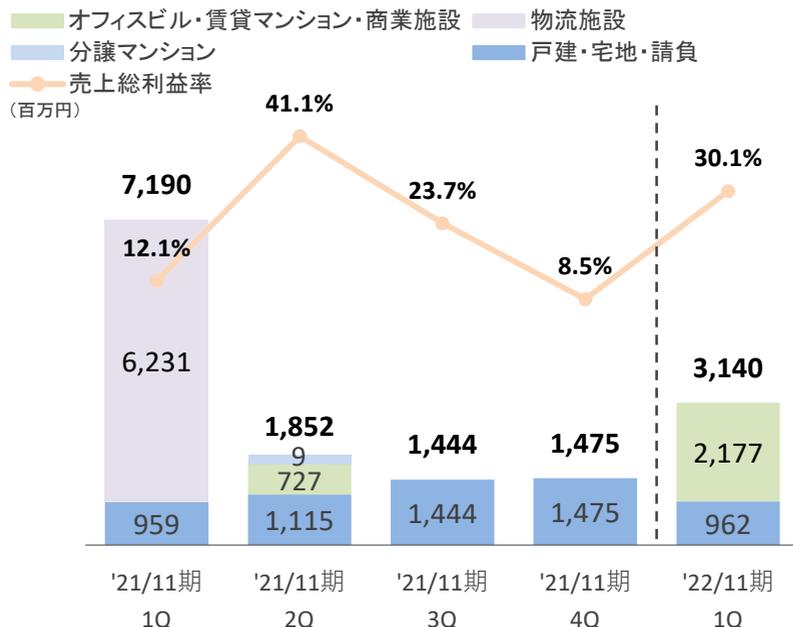
不動産開発事業 -2022年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
11.9%

- ◆ 売上高31億円(前年同期比▲56.3%)、営業利益 6.1億円(同▲5.9%)
- ◆ 分譲戸建17戸のほか、商業施設「T'S BRIGHTIA 南青山EAST」を売却
- ◆ 分譲マンション「THE パームス戸田マスターグレイス」を販売中(全114戸、2022年10月竣工予定)

売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	7,190	11,962	3,140	14,964
売上総利益	873	2,102	946	3,761
営業利益	655	1,060	616	2,159
引渡(戸建等)	18戸	92戸	17戸	125戸
引渡(分譲MS)	-	-	-	114戸
引渡(1棟販売)	1棟	2棟	1棟	1棟

*売上総利益には、以下の低価格適用による評価損または評価損の戻入が含まれています。【'21/11期 通期】+127百万円【'22/11期 1Q】+66百万円

売却物件の一例



T'S BRIGHTIA 南青山EAST
(商業施設)



THE パームス戸田マスターグレイス
(分譲マンション)
※販売中



THE パームスコート世田谷八幡山
(分譲戸建)



Comodo CASA 能ヶ谷5丁目
(分譲戸建)

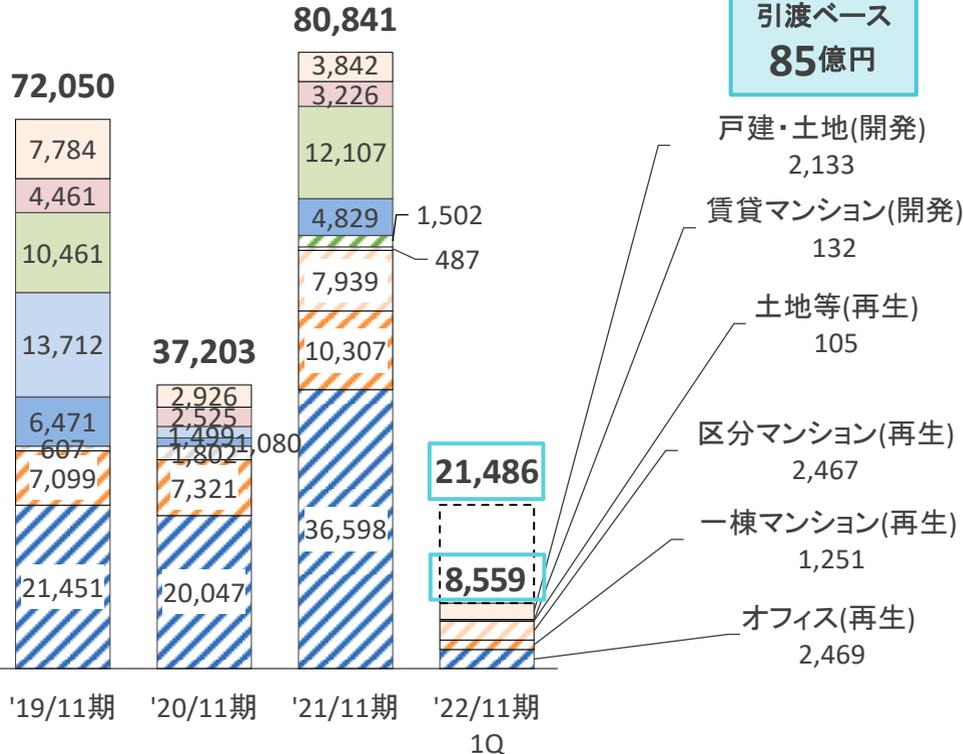
不動産再生・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィスビルや区分マンションを中心に仕入を進めるとともに、M&Aを活用した不動産取得も推進
- ◆ 売上想定金額(引渡ベース)で85億円相当、契約ベースでは214億円相当を仕入
- ◆ 3月契約分も含めると、契約ベースで約380億円相当まで進捗

*棚卸資産(売上想定)の詳細な状況は P15~P16をご覧ください

年間仕入額(売上想定金額)の推移

- オフィス(再生)
 - オフィス・商業施設(開発)
 - 賃貸マンション(開発)
 - ホテル(再生)
 - ホテル(開発)
 - 戸建・土地(開発)
 - 一棟マンション(再生)
 - 物流施設(開発)
 - 区分マンション(再生)
 - 分譲マンション(開発)
 - 土地等(再生)
 - 物流施設(再生)
- (百万円)



2022年11月期
仕入計画
810億円

契約ベース
214億円

引渡ベース
85億円

開発
22億円
(前年同期比
+39.5%)

再生
62億円
(前年同期比
▲46.0%)

仕入物件の一例



中央区 収益ビル



川崎市 空マンション



狛江市 収益マンション

*「契約ベース」=引渡案件+引渡前案件(仕入契約済)
*(再生)には固定資産として取得した物件を含む

不動産賃貸事業 -2022年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高

5.6%

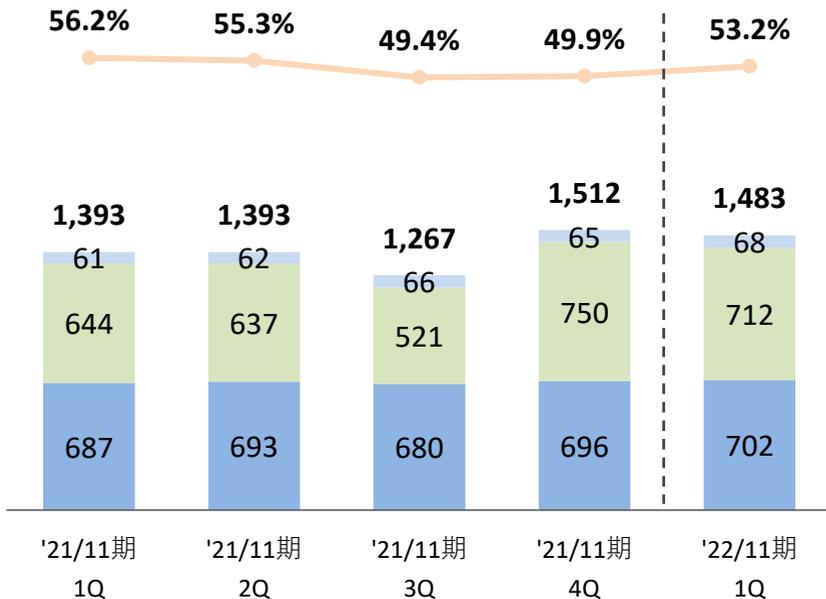
◆ 売上高14.8億円(前年同期比+6.4%)、営業利益 7.3億円(同+0.7%)

◆ 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

サブリース 棚卸資産 固定資産 売上総利益率

(百万円)



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,393	5,567	1,483	7,193
売上総利益	782	2,934	789	3,525
営業利益	728	2,700	733	3,155

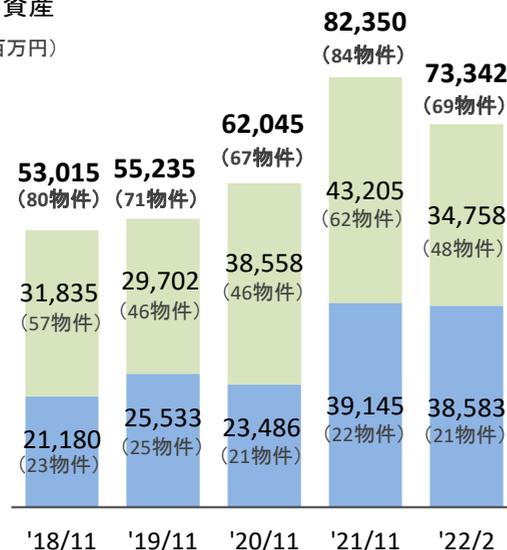
*売上高はセグメント間売上高を含む

保有物件*1の内訳(簿価・件数)

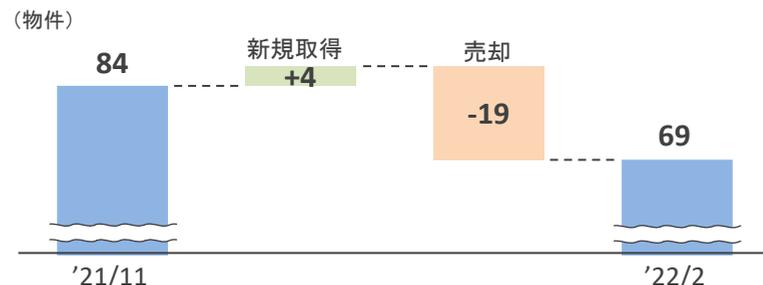
棚卸資産
固定資産

(百万円)

*1 保有物件のうち賃貸収入がある物件(区分マンションを除く)



2022/11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 -2022年11月期 第1四半期-

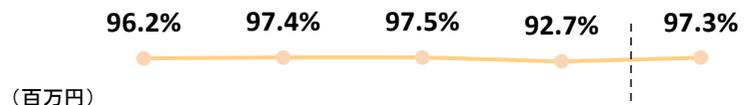
構成比率

売上高
4.4%

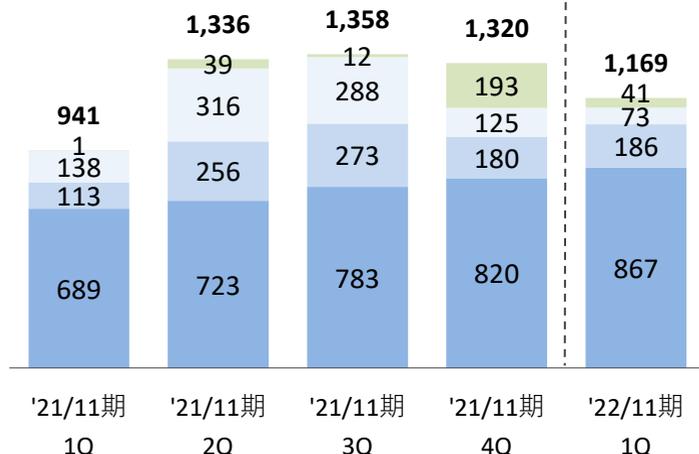
- ◆ 売上高11.6億円(前年同期比+24.2%)、営業利益 6.9億円(同+13.2%)
- ◆ 受託資産残高(AUM)は、前期末比 883億円増の1兆5,092億円まで伸長し、AMフィーも順調に増加(前期4Q比+5.7%)

売上高・売上総利益率

ディスポジションフィー 仲介手数料・その他 アクイジションフィー
AMフィー 売上総利益率



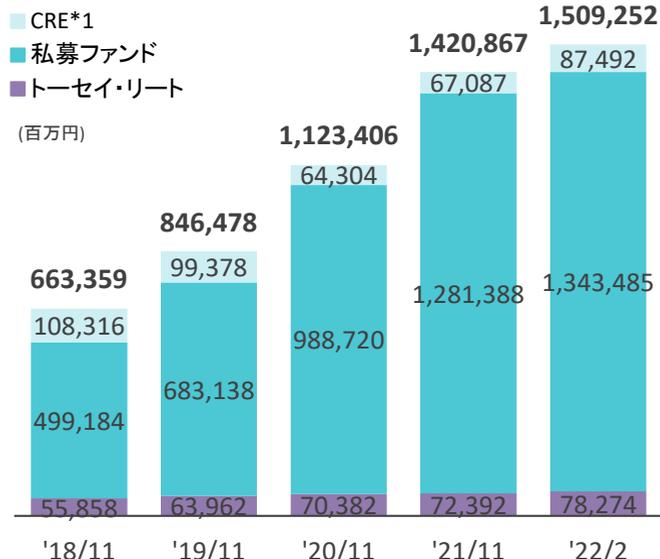
(百万円)



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	941	4,956	1,169	5,242
売上総利益	906	4,757	1,138	5,154
営業利益	616	3,137	698	3,198

*売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移



AUM合計 (前期末比)	
増	109,223
減	20,839

CRE	
増	23,205
減	2,800

私募ファンド	
増	80,136
減	18,039

トーセイ・リート	
増	5,882
減	0

*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。

トーセイ・リート投資法人(証券コード3451)

資産規模 782億円・59物件(2022年2月末時点)

トピックス トーセイ・リート投資法人へのスポンサーサポート強化

- トーセイ・リートが発行した新投資口21,000口に対し、総額28億円の出資を実施(第三者割当)
- 所有投資口比率は9.1%⇒14.4%まで上昇

不動産管理事業 -2022年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
7.1%

- ◆ 売上高18.5億円(前年同期比+18.9%)、営業利益 2.8億円(同+31.5%)
- ◆ 管理受託物件は765棟(前期末比+7棟)となり、管理受託棟数の増加に合わせて売上は堅調に推移

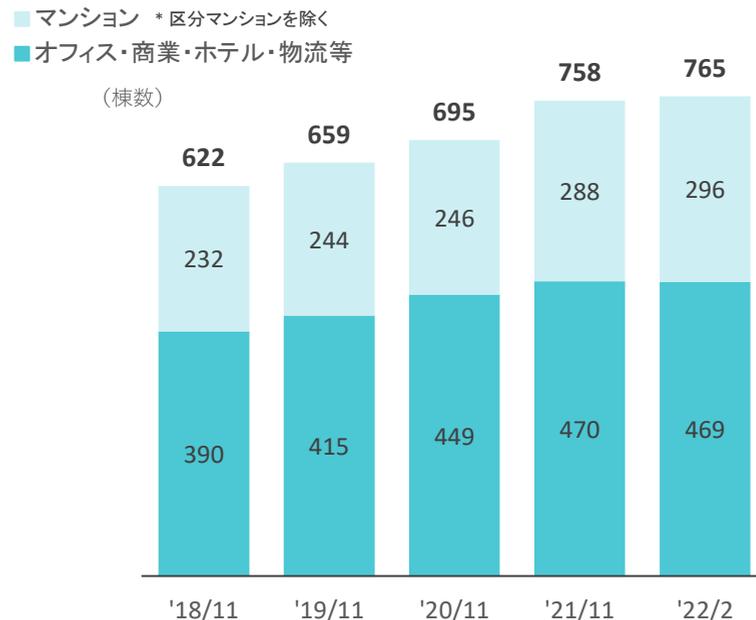
売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,560	6,613	1,855	7,509
売上総利益	510	2,121	665	2,612
営業利益	213	672	280	824

*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



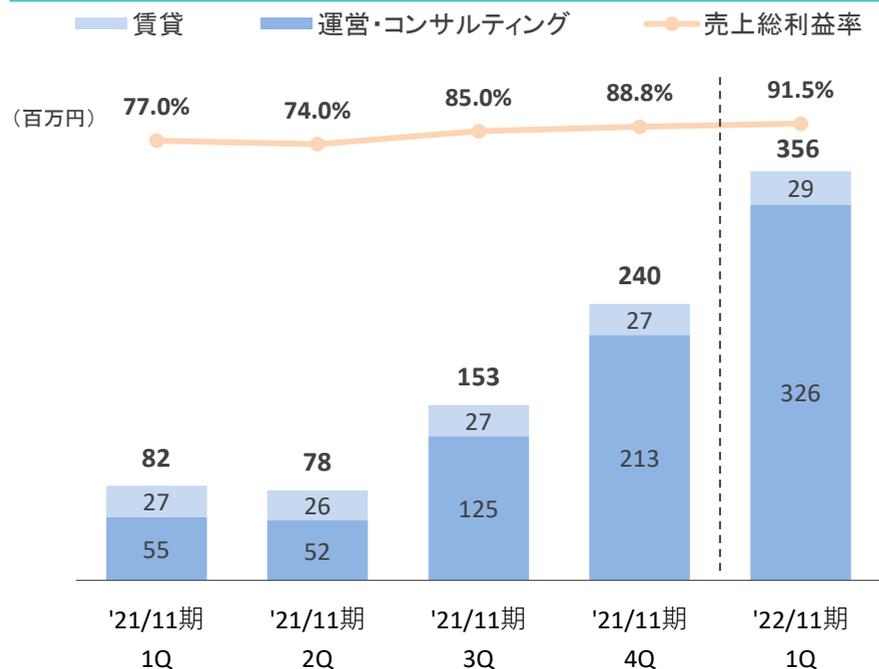
ホテル事業 -2022年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
1.4%

- ◆ 売上高3.5億円(前年同期比+331.5%)、営業利益-1.8億円(前年同期は-2.1億円)
- ◆ 新型コロナウイルス変異株の感染拡大が見られながらも、当社都市型ホテル(ココネシリーズ)の1Q平均稼働率は70%を超え、期初予想を上回る形で推移

売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期				'22/11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	55	27	82	555	326	29	356	1,769
売上総利益	51	11	63	466	316	10	326	1,639
GOP	-50	-	-50	-142	20	-	20	401
営業利益	-247	29	-218	-838	-197	8	-188	-409

*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	稼働状況
1	トーセイホテル ココネ 神田	111	営業中
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	営業中
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	営業中
5	トーセイホテル ココネ 上野御徒町	171	営業中
6	トーセイホテル ココネ 浅草	80	営業中
7	トーセイホテル ココネ 鎌倉	73	営業中
8	トーセイホテル ココネ 築地(仮称)	206	2023年以降 開業予定
9	多摩市収益ホテル (他社へ賃貸)	138	営業中
	合計	1,175	運営8棟+賃貸1棟

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,886億円(前期末比▲3.3%、▲63億円)
- ◆ 現金及び現金同等物は321億円(前期末比▲13億円)、棚卸資産は778億円(前期末比▲73億円)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は減価償却や棚卸資産への振替により、前期末比 7.7億円減少

(百万円)

	'21/11末	減少	増加	'22/2末
資産合計	195,010	-6,389		188,621
現金及び現金同等物	33,560	-1,375		32,185
棚卸資産(不動産)	85,210	-7,340		77,870
投資不動産・有形固定資産	63,672	-772		62,899
その他資産	12,567	+3,099		15,666

A: 棚卸資産の増減

		(百万円)		1Q	
増加 要因	物件仕入				+6,151
	建築費/VU・その他				+2,130
	固定資産から振替				+496
	その他				+534
				8,282 百万円	
減少 要因	物件売却	-16,653			
	固定資産へ振替				
	その他				
計		-16,653	+9,312		

物件の仕入や建築費等で82億円増加したが、物件の売却で166億円減少したことにより前期末比 73億円の減少

B: 投資不動産・有形固定資産の増減

投資不動産のバリューアップ等により1.8億円増加したが、減価償却や棚卸資産への振替等により前期末比7.7億円の減少

		(百万円)		1Q	
増加 要因	物件取得				-
	VU・その他の資産取得				+188
	棚卸資産から振替				-
減少 要因	棚卸資産へ振替	-496			
	減価償却・その他	-464			
計		-961	+188		

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率35.7%、ネットD/Eレシオ1.14倍と、財務健全性は維持

(百万円)

	'21/11末	減少	増加	'22/2末
負債・資本合計	195,010	-6,389		188,621
負債合計	129,052	-7,765		121,287
有利子負債	114,954	-5,830		109,124
		-15,679	+9,848	
短期有利子負債	11,432	+747		12,179
		-4,156	+4,904	
長期有利子負債	103,521	-6,577		96,944
		-11,522	+4,944	
その他負債	14,097	-1,934		12,163
資本合計	65,958	+1,375		67,334
自己資本比率(%)	33.8	+1.9		35.7
ネットD/Eレシオ(倍)	1.23	-0.09		1.14

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

A: 有利子負債の増減

	短期		長期		合計	
	減少	増加	減少	増加	減少	増加
(百万円)						
増加						
物件仕入等による借入 ①		+3,345		+2,270		+5,616
追加借入(建築費等) ②		-		+1,266		+1,266
リース債務		+144		+120		+264
その他借入(借換等)		-		+1,286		+1,286
長期→短期へ振替		+1,414		-		+1,414
減少						
物件売却による返済 ③	-2,082	-	-9,630	-	-11,713	-
約定弁済 ④	-780	-	-120	-	-900	-
その他返済(借換等)	-1,187	-	-169	-	-1,356	-
リース債務	-107	-	-187	-	-294	-
長期→短期へ振替	-	-	-1,414	-	-1,414	-
合計	-4,156	+4,904	-11,522	+4,944	-15,679	+9,848

6,882
百万円

新規・追加借入(①②)による借入金増加が、物件売却による返済、約定弁済等(③④)を下回り、前期末比58億円の減少

-12,613
百万円

B: 資本合計の増減

利益の積上げ+36億円、有価証券評価差額等-0.9億円、剰余金の配当-18億円、自己株式の取得-3.3億円等により、前期末比13億円の増加

C: 財務健全性

自己資本比率は35.7%
(前期末比1.9ポイント上昇)
ネットD/Eレシオは1.14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778億円、売上高1,224億円に相当(当社想定)

2022年2月末 簿価	77,870百万円 (92件) (303戸)	完成時予定 簿価	100,021百万円	想定 売上規模	122,430百万円
----------------	---------------------------	-------------	------------	------------	------------

(百万円)

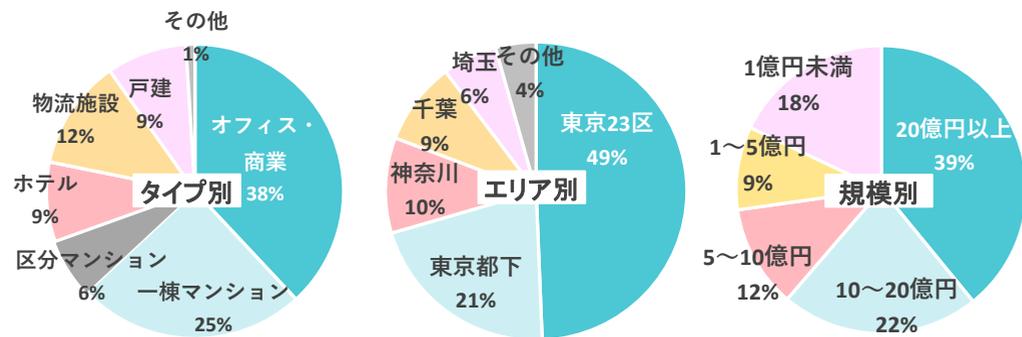
物件タイプ別 内訳	簿価		簿価合計	完成時 予定簿価	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産再生	不動産開発			不動産再生	不動産開発	
オフィスビル・商業	30,768 (41件)	4,227 (6件)	34,996	追加費用 (再生・建築費) 22,151	39,442	7,193	46,635
一棟マンション	10,136 (23件)	7,013 (10件)	17,150		12,976	17,511	30,488
区分マンション	7,002 (145戸)	- (-)	7,002		7,934	-	7,934
ホテル	- (-)	5,471 (1件)	5,471		-	10,695	10,695
物流施設	1,147 (1件)	4,884 (2件)	6,032		1,897	12,881	14,779
戸建	- (-)	6,089 (158戸)	6,089		-	10,692	10,692
その他	1,127 (8件)	- (-)	1,127		1,203	-	1,203
小計	50,183 (73件) (145戸)	27,686 (19件) (158戸)	77,870			63,455	58,974

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

想定売上総利益	22,408
想定売上総利益率	18.3%

*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

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

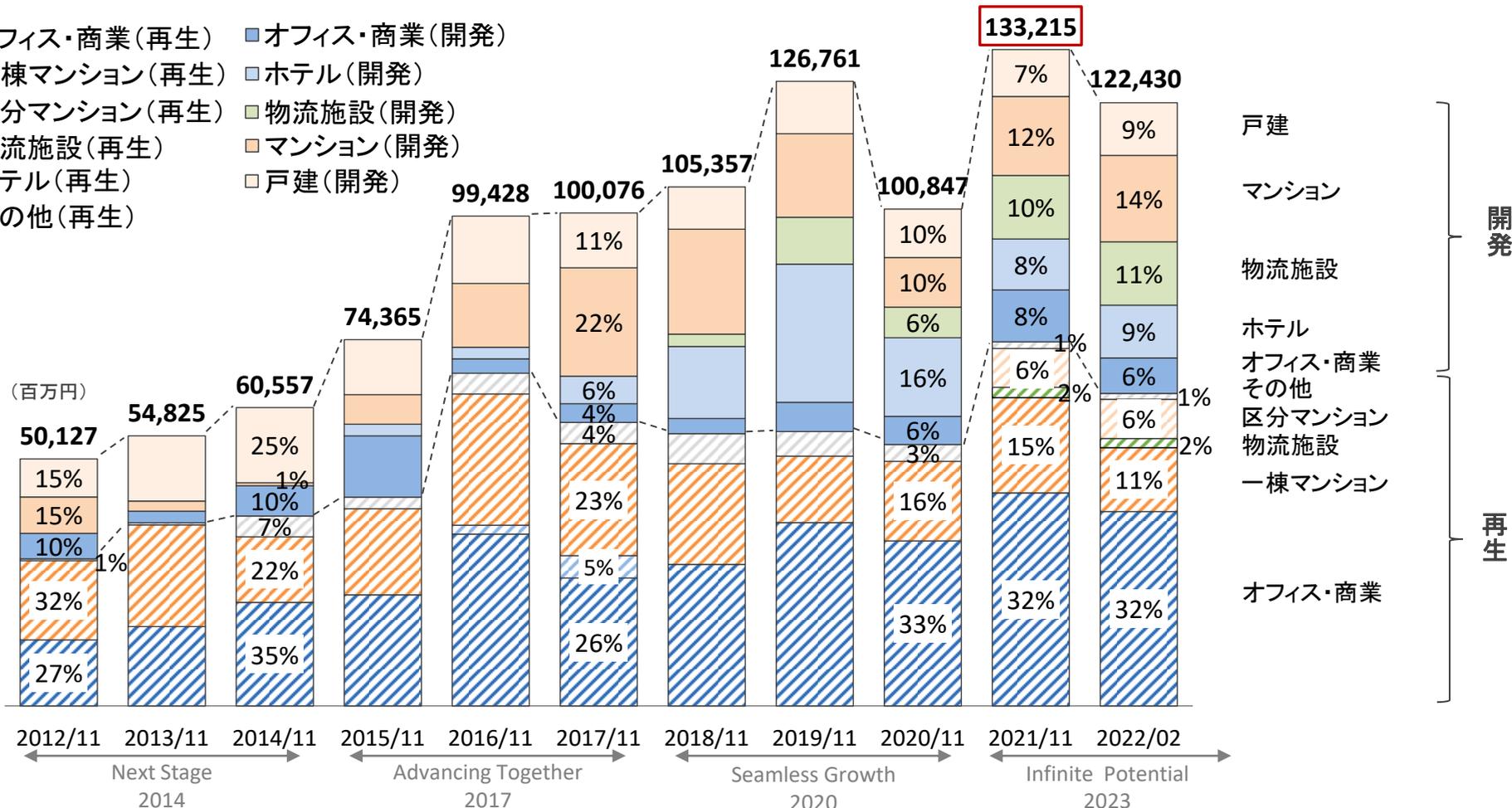
過去実績 売上総利益率	20.0%
-------------	-------

*過去3期('19/11～'21/11期)の不動産再生、開発事業の粗利実績

棚卸資産の状況 ② -推移-

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

- オフィス・商業(再生)
- オフィス・商業(開発)
- 一棟マンション(再生)
- ホテル(開発)
- 区分マンション(再生)
- 物流施設(開発)
- 物流施設(再生)
- マンション(開発)
- ホテル(再生)
- 戸建(開発)
- その他(再生)



棚卸資産と売上高のバランス

		'20/11	'21/11	'22/11 (計画)
(期初)棚卸資産*1	[A]	126,761	100,847	133,215
売上高*2	[B]	47,325	45,549	59,837
売上高÷(期初)棚卸資産	[B]÷[A]	37%	45%	45%

*1 売上想定換算

*2 売買事業(不動産再生事業・不動産開発事業)の売上高

固定資産の状況

◆ 固定資産(不動産)の簿価610億円に対し、含み益は305億円(当社想定)

2022年2月末 簿価	61,030百万円 (30件)	公正価値	91,622百万円
----------------	-----------------	------	-----------

投資不動産・有形固定資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	簿価合計 (A)		公正価値 (B)	含み益 (B)-(A)
オフィスビル・商業* ¹	46,313	(22件)	75,639	29,325
マンション	-	(-)	-	-
ホテル	13,812	(7件)	14,480	668
物流施設	904	(1件)	1,501	597
合計	61,030	(30件)	91,622	30,591

*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、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価(1,868百万円)は含まず

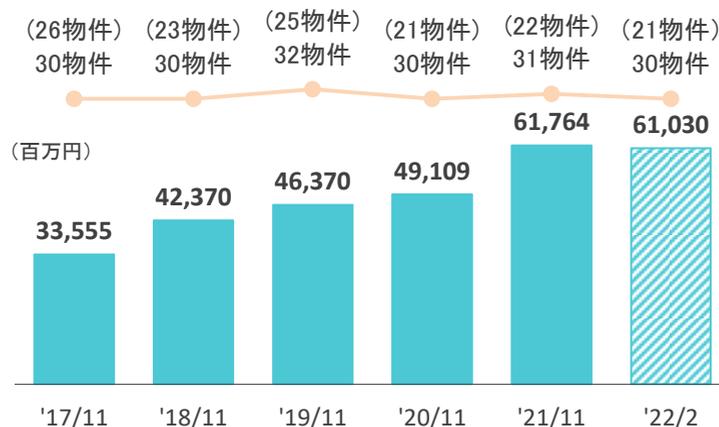
合計	30,591	a
法人税* ²	-10,095	b
含み益(税引後)	20,496	a+b

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2022年2月末	
		一株あたり
資本合計【A】	67,334百万円	1,418.57円
含み益(税引後)【B】	20,496百万円	431.81円
合計【(A)+(B)】	87,830百万円	1,850.38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

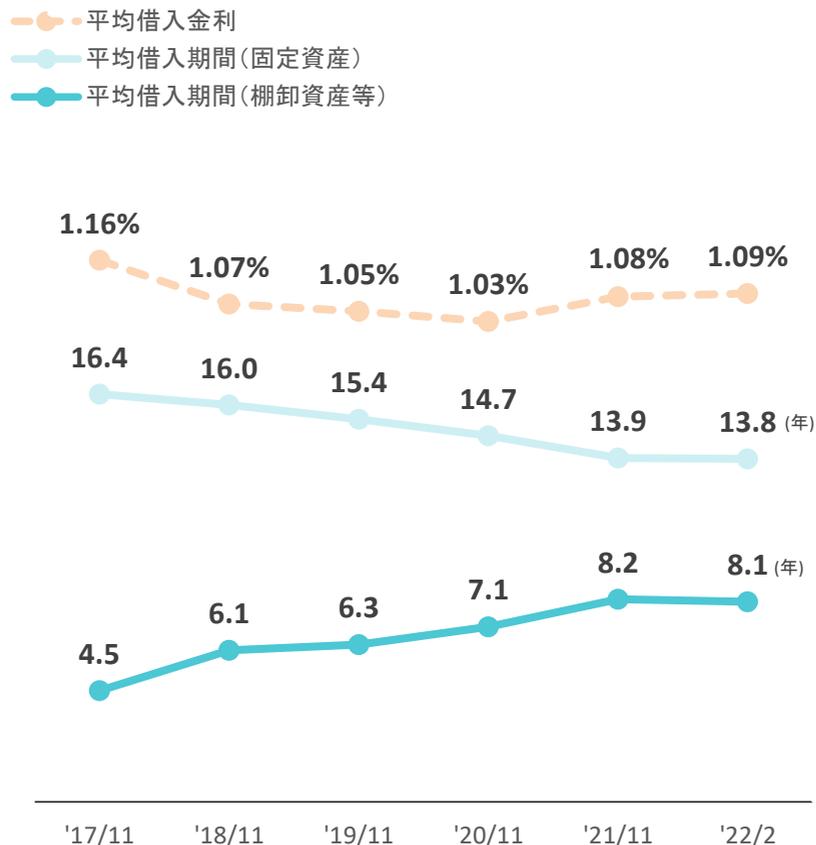


* ()内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

金融機関借入の状況

- ◆ 平均借入金利は1.09%(前期末比+0.01ポイント)
- ◆ 原則として中長期の物件保有を前提として資金調達
- ◆ 固定資産の平均借入期間は13.8年、棚卸資産等の平均借入期間は8.1年

平均借入金利*1・期間*2の推移

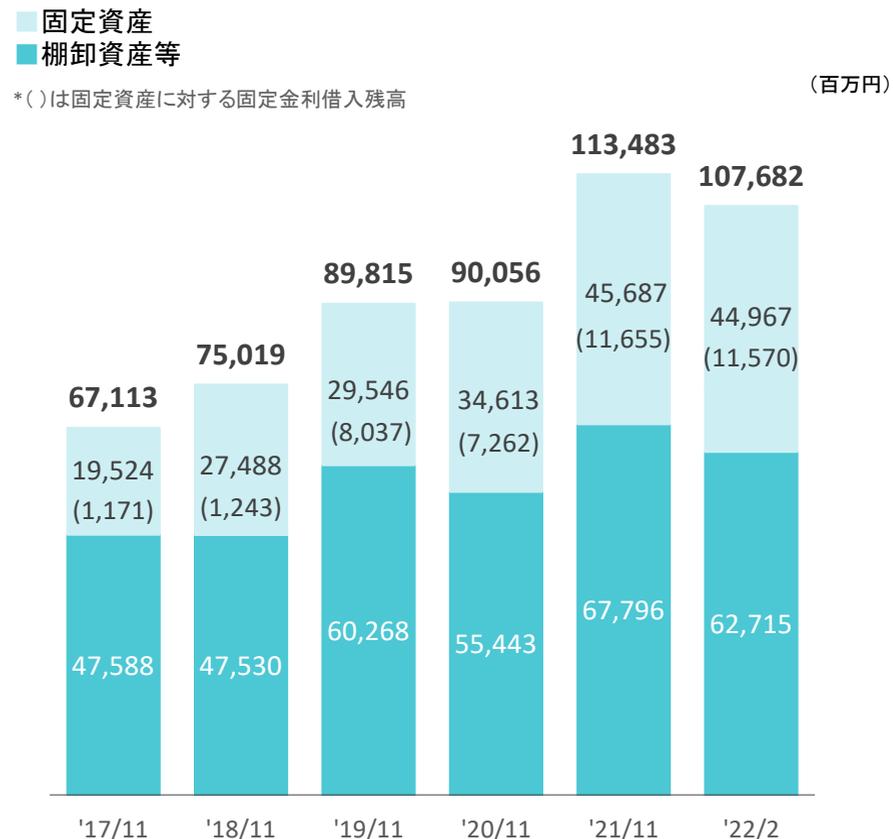


*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

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

*3 借入残高にはリース債務を含まず

借入残高*3の推移



セグメント別業績概要(連結)① **－売上高・売上原価－**

(百万円)

売上高	'21/11期 1Q		'22/11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	25,101	100.0%	26,315	100.0%	1,214	4.8%
不動産再生事業	14,297	57.0%	18,719	71.1%	4,421	30.9%
不動産開発事業	7,190	28.6%	3,140	11.9%	-4,050	-56.3%
不動産賃貸事業	1,393	5.6%	1,483	5.6%	89	6.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	941	3.8%	1,169	4.4%	227	24.2%
不動産管理事業	1,560	6.2%	1,855	7.1%	295	18.9%
ホテル事業	82	0.3%	356	1.4%	273	331.5%
内部取引	-365	-	-408	-	-43	12.0%

売上原価	'21/11期 1Q		'22/11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	18,271	72.8%	17,820	67.7%	-451	-2.5%
不動産再生事業	10,547	73.8%	13,929	74.4%	3,381	32.1%
不動産開発事業	6,317	87.9%	2,194	69.9%	-4,122	-65.3%
不動産賃貸事業	610	43.8%	693	46.8%	82	13.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	35	3.8%	31	2.7%	-4	-12.3%
不動産管理事業	1,049	67.3%	1,190	64.1%	140	13.4%
ホテル事業	19	23.0%	30	8.5%	11	58.6%
内部取引	-307	-	-247	-	59	-19.4%

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	'21/11期 1Q		'22/11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	6,829	27.2%	8,495	32.3%	1,665	24.4%
不動産再生事業	3,750	26.2%	4,790	25.6%	1,040	27.7%
不動産開発事業	873	12.1%	946	30.1%	72	8.3%
不動産賃貸事業	782	56.2%	789	53.2%	6	0.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	906	96.2%	1,138	97.3%	231	25.6%
不動産管理事業	510	32.7%	665	35.9%	154	30.3%
ホテル事業	63	77.0%	326	91.5%	262	413.1%
内部取引	-57	-	-161	-	-103	178.4%

営業利益	'21/11期 1Q		'22/11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	4,640	18.5%	5,685	21.6%	1,044	22.5%
不動産再生事業	3,241	22.7%	4,133	22.1%	892	27.5%
不動産開発事業	655	9.1%	616	19.6%	-38	-5.9%
不動産賃貸事業	728	52.3%	733	49.5%	5	0.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	616	65.5%	698	59.7%	81	13.2%
不動産管理事業	213	13.7%	280	15.1%	67	31.5%
ホテル事業	-218	-264.2%	-188	-52.9%	29	-13.6%
本社経費等	-596	-	-588	-	7	-1.2%

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)	'21/11期 1Q ①	'22/11期 1Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,165	9,835	-330
税引前利益	4,468	5,420	951
減価償却費	355	391	36
棚卸資産の増減額(－は増加)	8,834	7,884	-949
法人所得税の支払額	-1,603	-3,459	-1,856
その他	-1,889	-401	1,488
投資活動によるキャッシュ・フロー	-5,907	-2,918	2,989
有形固定資産の増減額(－は増加)	-39	-18	20
投資不動産の増減額(－は増加)	-5,963	-41	5,922
その他	94	-2,858	-2,953
財務活動によるキャッシュ・フロー	-5,848	-8,292	-2,444
借入金の増減額(－は減少)	-4,644	-5,780	-1,136
配当金の支払額	-881	-1,777	-895
利息の支払額	-281	-276	4
自己株式の取得	-97	-335	-237
その他	57	-122	-179
現金及び現金同等物の増減額	-1,590	-1,375	214
現金及び現金同等物の期首残高	37,039	33,560	-3,478
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	35,449	32,185	-3,263

営業活動によるキャッシュ・フロー

98億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・税引前利益54.2億円の計上
- ・棚卸資産78.8億円の減少
- ・法人所得税34.5億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

29億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・投資有価証券取得等により28.5億円の減少

財務活動によるキャッシュ・フロー

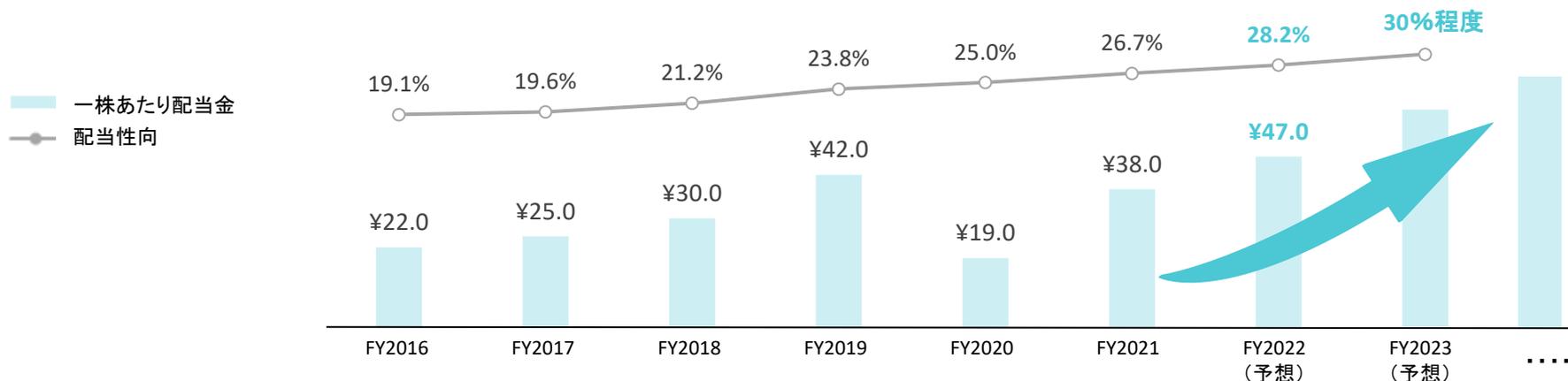
82億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・借入金57.8億円の減少
- ・配当金17.7億円の支払
- ・利息2.7億円の支払
- ・自己株式3.3億円の取得

還元方針

- ◆ 持続的な利益成長によって継続的な増配（FY2022は38円⇒47円の前期比9円増）を目指すとともに、現中計では、3カ年で配当性向を段階的に引き上げ（25%⇒30%）、株主還元水準を向上させる方針
- ◆ 自己株式の取得については、経営環境、株価動向、株主価値向上等を総合的に判断し実施



当期利益*1(百万円)	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,721	7,954
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	142.56円	166.47円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	19円	38円	47円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.2%
自己株取得実績	-	-	-	10億円	5億円	5億円	5億円
自己株取得含む総還元性向*2	-	-	-	35.5%	38.8%	34.5%	34.5%

*1 親会社所有者に帰属する当期利益

*2 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)÷当期利益で計算。自己株式処分については考慮していません。

インデックス構成銘柄への選定

- ◆ 5年継続して「JPX 日経中小型株指数」に選定
(2021年9月17日発表)



自己株式の取得

- ◆ 当期も総額5億円の自己株式取得を実施

- 取得期間：2022年1月13日～2022年3月25日（取得完了）
- 取得した株式の総数：475,700株（発行済株式数(自己株式を除く)に対する割合1.0%）

株価認識

株価現状認識

時価総額 (2022年3月31日時点)	当期利益 予想 (2022年1月12日発表)	純資産(資本合計) (2022年2月末)	含み益(税引後) (2022年2月末)	Net Asset Value * (2022年2月末)
553.4 億円	79.5 億円	673.3 億円	204.9 億円	878.3 億円
株 価 ①	一株あたり当期利益 ② EPS	一株あたり純資産 ③ BPS	一株あたり含み益	一株あたりNAV* ④
1,166.00 円	166.47 円	1,418.57 円	431.81 円	1,850.38 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	7.00 倍	0.82 倍		0.63 倍

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

*固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」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 (2021年11月期実績)	ROA (2021年11月期実績)	ROIC (2021年11月期実績)
10.8%	5.8%	4.3%

中古区分マンション × クラウドファンディング

◆ 「TREC 3号 区分マンションファンド浅草・月島」のクラウドファンディング募集金額が早期満額達成

- 東京都台東区西浅草、中央区佃に所在する区分所有マンション計8戸を運用(2022年3月24日 運用開始)
- 「トーセイ不動産クラウドTREC FUNDING」にて総額135百万円を募集し、募集開始日に満額にて成立
- 最低出資額をこれまでの10万円から1万円に
- TREC 4号ファンドの組成準備も進行中



「TREC 3号 区分マンションファンド浅草・月島」に組み入れた区分マンションの外観写真

不動産M&Aによる物件仕入の推進

◆ 不動産取得を目的とした戦略的なM&Aで仕入を強化

- 市場に出回らない不動産を好条件で取得する機会を獲得するなど、M&Aはトーセイグループにおける仕入戦略の強み

《直近のM&A実績》

◆ 神奈川県横浜市所在 不動産保有会社

－2022年3月18日取得

－取得物件の売上想定：約40億円(計5物件)

◆ 東京都大田区所在 不動産保有会社

－2022年3月31日取得

－取得物件の売上想定：約24億円(計2物件)

- 専門部署「M&A・グループ戦略部」では、資産保有会社の事業承継等の支援から不動産の取得を目的としたM&Aまで多様なニーズに対応する体制を整えている



不動産M&Aにより3/18に取得した横浜市 収益マンション



不動産M&Aにより3/31に取得した大田区 収益マンション

今後ともよろしくお願ひいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —
経営管理部

TEL: 03-5439-8807

FAX: 03-5439-8809

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

E-mail: ir-tosei@toseicorp.co.jp

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみ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。