

# 2021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

2021年7月5日

<b>I. 2021年11月期上半期の決算概要</b>	...P2	<b>II. 2021年11月期下半期の事業展開</b>	...P22
2021年11月期 通期業績予想修正	...P3	2021年11月期 通期業績予想修正(再掲)	...P23
2021年11月期第2四半期累計 業績ハイライト	...P4	2021年11月期の通期業績予想と下期計画(セグメント)	...P24
2021年11月期第2四半期累計 業績概要	...P5	不動産マーケット	...P25
各セグメントの業績		2021年11月期 サマリー	...P26
不動産流動化事業	...P6	2021年11月期 下期施策	
不動産開発事業	...P7	不動産流動化事業	...P27
不動産流動化・開発 仕入進捗	...P8	不動産開発事業	...P28
不動産賃貸事業	...P9	仕入強化	...P29
不動産ファンド・コンサルティング事業	...P10	安定事業	...P30,31
不動産管理事業	...P11	トピックス	
ホテル事業	...P12	日本の資産に、グローバルな投資を。	...P32~34
バランスシート要旨		ー不動産ファンド・コンサルティング事業ー	
資産の部	...P13	中期経営計画 重点項目への取り組み	...P35
負債・資本の部	...P14	ーデジタル活用、DX推進ー	
棚卸資産の状況	...P15,16	<b>III. 還元方針</b>	...P36
固定資産の状況	...P17	<b>IV. 資料編 トーセイグループの概要</b>	...P39
金融機関借入の状況	...P18	<b>V. トーセイグループのESG</b>	...P48
セグメント別業績概要	...P19,20		
キャッシュ・フロー計算書	...P21		

\*2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。

---

# I . 2021年11月期上半期の決算概要

## 2021年11月期 通期業績予想修正

- ◆ 不動産流動化事業の利益率が期初計画比で上振れたことにより、税引前利益は半期前倒しで通期計画を達成（販売予定物件のうち、20億円クラスの物件の売却が上期に複数件実現し全体収益を牽引）
- ◆ 流動化物件の一部の販売時期を翌期以降へと見直し、以下のとおり業績予想を修正。下期は仕入および取得物件の価値向上に向けて再生・リーシングに注力する。
- ◆ 配当性向を維持し、配当予想は38円(+9円)へ増額

2021年11月期 通期連結業績予想					
(百万円)	前回予想(A) 期初1/12発表	今回予想(B) 7/5発表	増減額(B-A)	増減率(%)	参考: 前期実績 (2020年11月期)
売上高	69,535	61,657	▲7,878	▲11.3%	63,939
営業利益	8,707	11,036	+2,329	+26.8%	6,427
税引前利益	8,001	<u>10,376</u>	+2,375	+29.7%	5,901
当期利益	5,218	6,848	+1,630	+31.2%	3,602
基本的1株あたり 当期利益(EPS) (円)	110.61	146.21	+35.60	+32.2%	76.05
年間配当金	29円	38円	+9円	+31.0%	19円
配当性向 (総還元性向)	26.2%	*1 26.0% (33.3%)	-	-	25.0% (38.8%)
ROE*2	8.5%	11.0%	-	-	6.1%

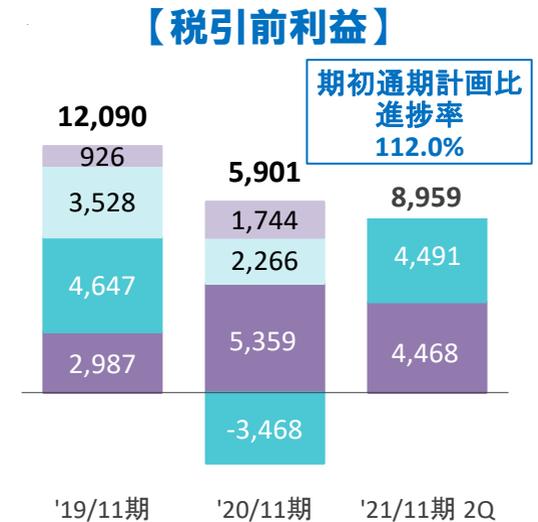
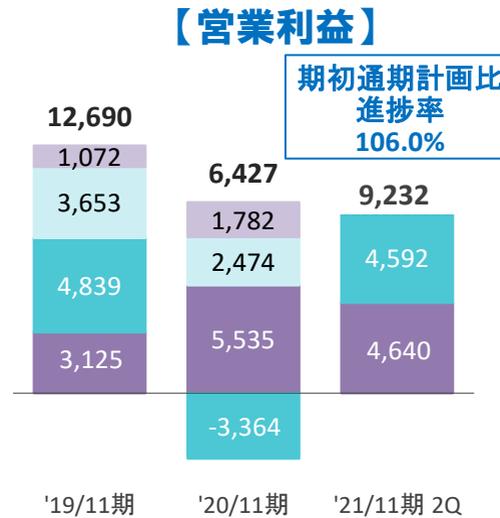
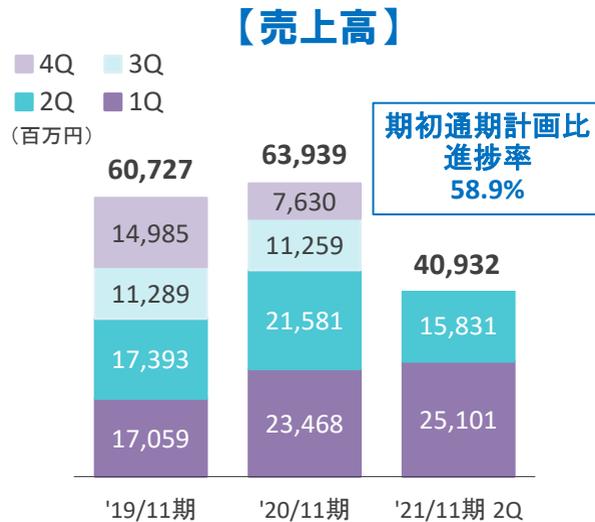
\*1: 2021年11月期の配当性向は、2021年5月末時点の株式数にて算出

\*2: ROEの算出は以下の計算によって行っている

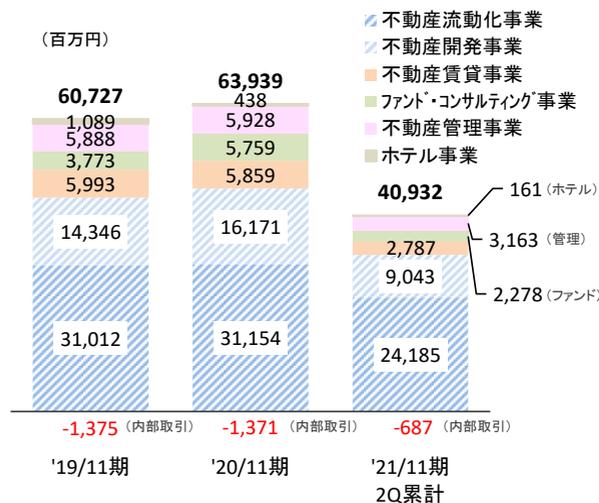
ROE=親会社の所有者に帰属する当期利益 ÷ ((前期末資本合計 + 当期末 親会社の所有者に帰属する持分) ÷ 2)

# 2021年11月期第2四半期累計 業績ハイライト

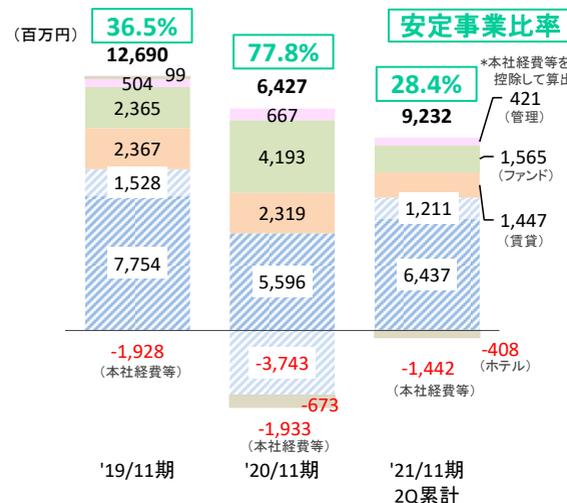
◆ 売上高409億円(前年同期比9.1%減)、税引前利益89億円(同373.8%増)、四半期利益61億円(同433.5%増)



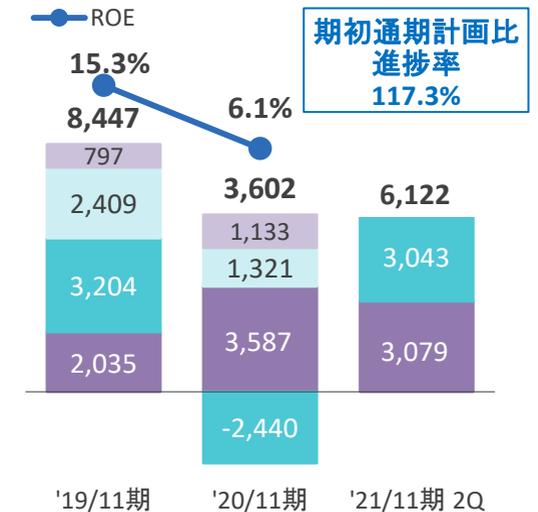
## <売上高:セグメント別>



## <営業利益:セグメント別>



## 【四半期利益】



# 2021年11月期第2四半期累計 業績概要

(百万円)

	'20/11期 2Q累計		'21/11期 2Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	45,050	100.0%	40,932	100.0%	-4,117	-9.1%
売上原価	38,217	84.8%	27,143	66.3%	-11,073	-29.0%
売上総利益	6,832	15.2%	13,789	33.7%	6,956	101.8%
販売費および一般管理費	4,659	10.3%	4,603	11.2%	-56	-1.2%
(うち 物件販売経費)	987	2.2%	674	1.6%	-313	-31.8%
(うち 物件販売経費を除く費用)	3,672	8.2%	3,929	9.6%	257	7.0%
その他の収益	20	0.0%	114	0.3%	93	451.3%
その他の費用	23	0.1%	67	0.2%	44	189.0%
営業利益	2,170	4.8%	9,232	22.6%	7,062	325.4%
金融収益	97	0.2%	135	0.3%	38	39.4%
金融費用	377	0.8%	409	1.0%	31	8.5%
税引前利益	1,890	4.2%	8,959	21.9%	7,068	373.8%
法人所得税	743	-	2,836	-	2,093	-
当期利益	1,147	2.5%	6,122	15.0%	4,975	433.5%
(うち 親会社の所有者)	1,147	-	6,120	-	4,972	-
(うち 非支配持分)	-	-	2	-	2	-
当期包括利益	592	1.3%	6,754	16.5%	6,162	1040.1%
EPS(円)	24.14		130.06		105.92	438.8%

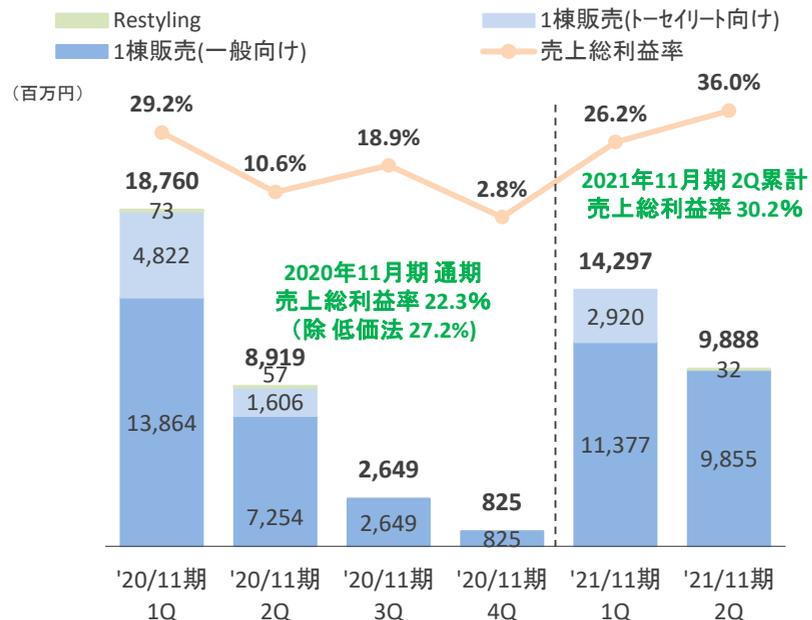
# 不動産流動化事業-2021年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高241億円(前年同期比▲12.6%)、営業利益64億円(同+15.7%)
- ◆ 1棟物件 35件(前年同期比+6物件)を売却
- ◆ 大型案件が高い利益率で売却できたこと及び前期に計上した評価損の戻入等により、売上総利益率は30.2%となり、期初通期予想17.4%を大きく上回る

## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期		'21/11期		
	2Q	通期	2Q	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	27,679	31,154	24,185	33,602	40,645
売上総利益	6,423	6,947	7,314	8,438	7,052
営業利益	5,565	5,596	6,437	6,964	5,101
引渡(Restyling)	4戸	4戸	1戸	3戸	3戸
引渡(1棟等)	29物件	43物件	35物件	49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または、評価損の戻入が含まれています。  
【'20/11期】▲1,531百万円【'21/11期】+895百万円

## 売却物件の一例



市川市 収益ビル



横浜市 収益マンション



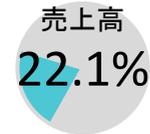
新座市 収益マンション



荒川区 空ビル

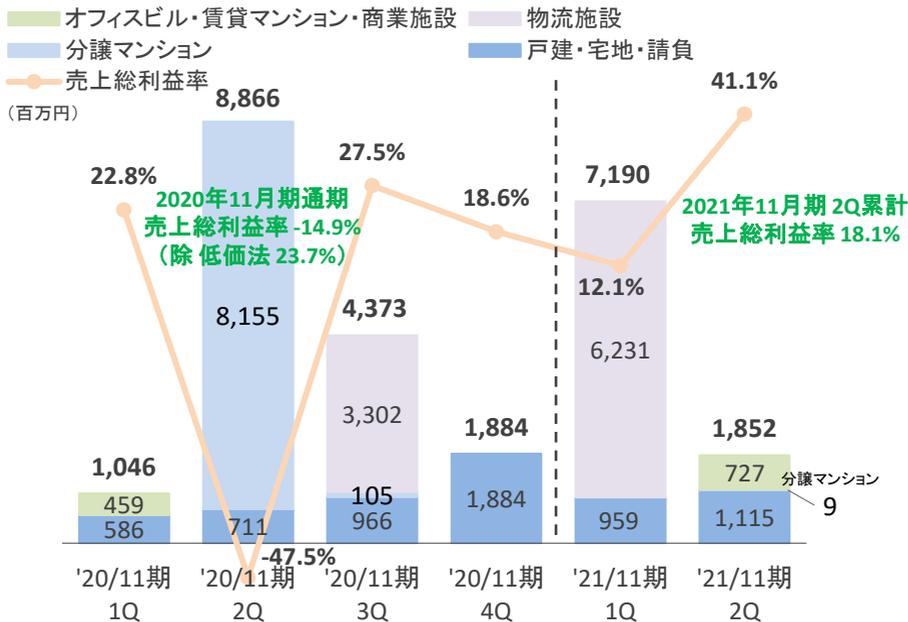
# 不動産開発事業 -2021年11月期 第2四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高90億円(前年同期比▲8.8%)、営業利益12億円(前年同期は-47億円)
- ◆ 自社開発物流施設「T's Logi 蓮田」(1Q)、商業施設「THEパームス相模原パークブライティア」店舗部分(2Q)を売却
- ◆ 戸建分譲販売が順調に推移し、39戸を販売(前年同期比+8戸)

## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期		'21/11期		
	2Q	通期	2Q	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	9,913	16,171	9,043	12,061	12,696
売上総利益	-3,970	-2,417	1,635	2,241	2,062
営業利益	-4,720	-3,743	1,211	1,245	874
引渡(戸建等)	31戸	86戸	39戸	94戸	109戸
引渡(分譲MS等)	240戸	243戸	-	-	-
引渡(1棟)	1棟	2棟	2棟	2棟	2棟

\*売上総利益には、以下の低価法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。  
【'20.11期】▲6,252百万円 【'21/11期】+255百万円

## 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㎡)



THEパームス相模原パークブライティア  
店舗部分(商業施設)



THEパームスコート上井草  
(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))

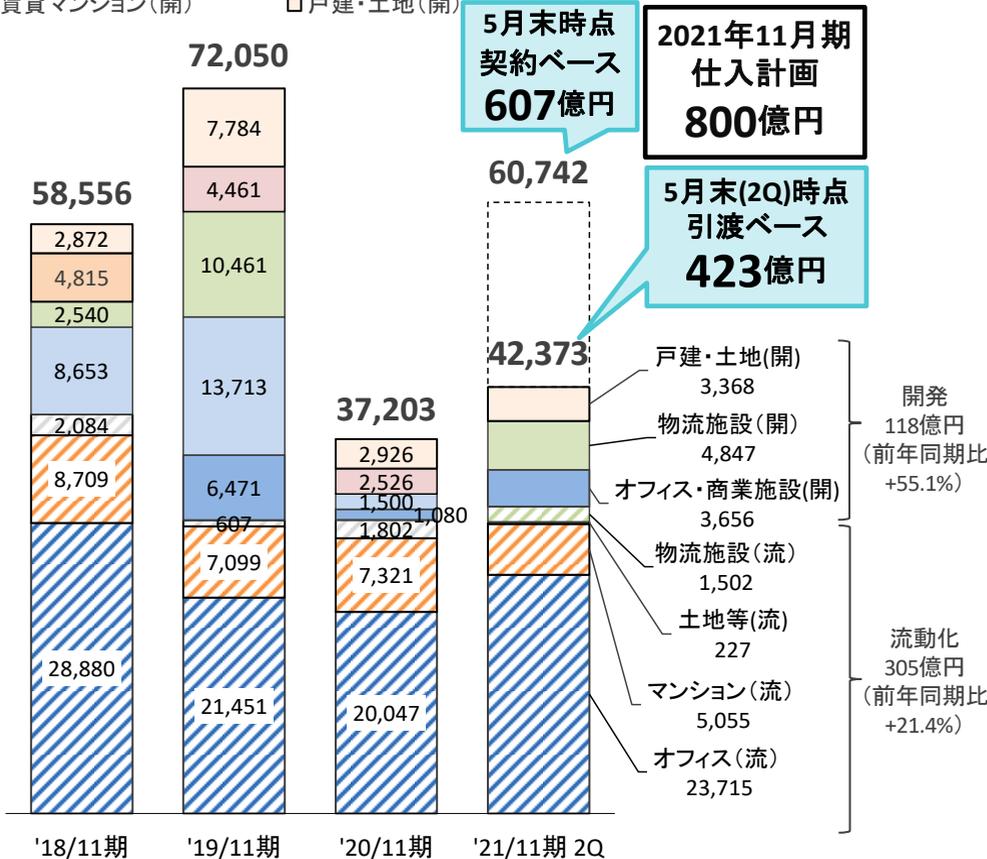
# 不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィスビルやマンション、物流施設などの収益物件を中心に、売上想定金額(引渡ベース)で423億円相当を仕入れ
- ◆ 契約ベースでは607億円となり、通期仕入計画800億円の76%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(流)
- 土地等(流)
- ホテル(開)
- 賃貸マンション(開)
- ホテル(流)
- 物流施設(流)
- 物流施設(開)
- 戸建・土地(開)
- マンション(流)
- オフィス・商業施設(開)
- 分譲マンション(開)



\*「契約ベース」=引渡案件+引渡前案件(仕入契約済)

\*流動化には固定資産として取得した物件を含む

## 仕入物件の一例



加須市 物流施設



千代田区 収益ビル



世田谷区 収益マンション

### 仕入物件の詳細(2021/11期 2Q)

(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	14	7	—	1	2	24
開発	2	—	1	1	6(1)	10(1)

\*( )は、既存物件の隣地購入分

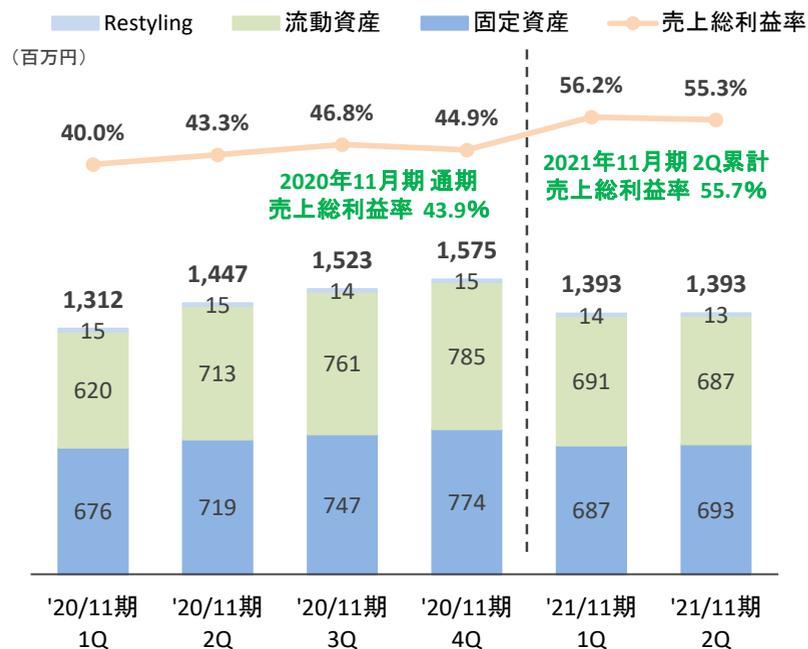
# 不動産賃貸事業 -2021年11月期 第2四半期累計-

## 構成比率

売上高  
6.8%

- ◆ 売上高27億円(前年同期比+1.0%)、営業利益14億円(同+39.3%)
- ◆ 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
- ◆ 大型物件「八丁堀トーセイビル(中央区新川)」を取得、来期より収益寄与を見込む

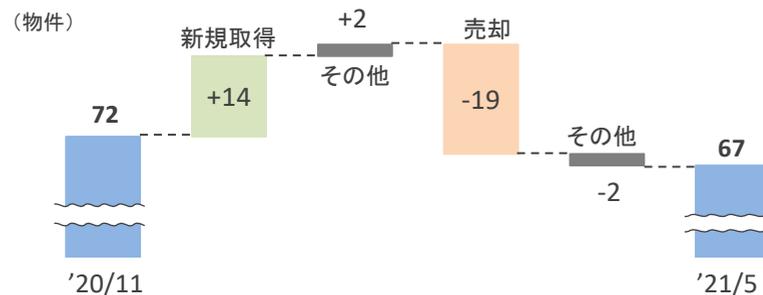
## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期		'21/11期		
	2Q	通期	2Q	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	2,760	5,859	2,787	5,461	5,889
売上総利益	1,152	2,572	1,553	2,862	2,966
営業利益	1,038	2,319	1,447	2,619	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(簿価・件数)



# 不動産ファンド・コンサルティング事業 -2021年11月期 第2四半期累計-

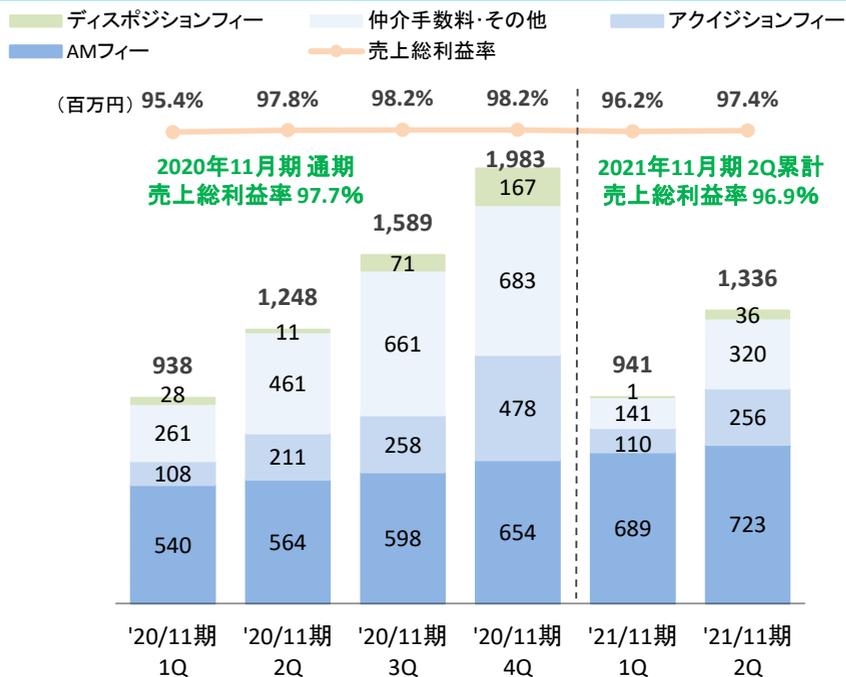
構成比率 ◆ 売上高22億円(前年同期比+4.2%)、営業利益15億円(同+5.7%)

売上高  
5.6%

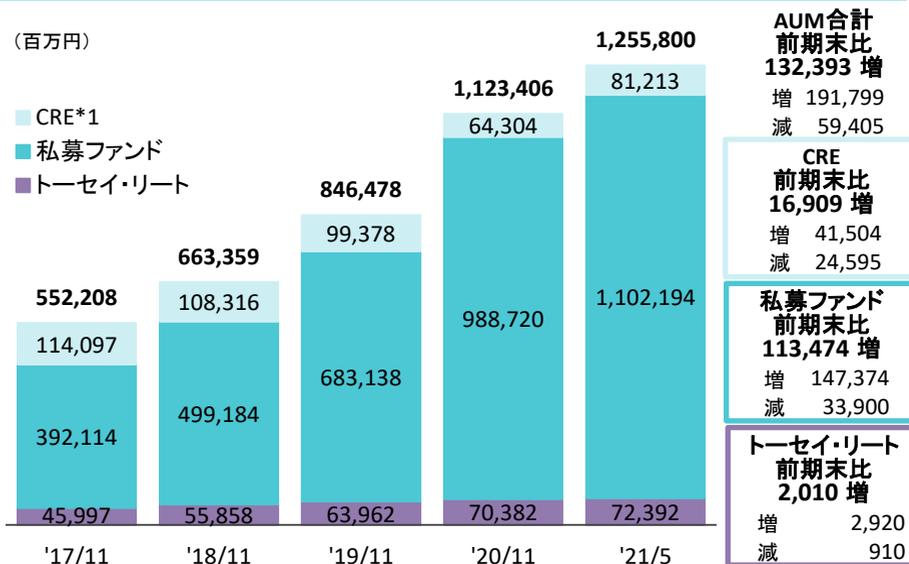
◆ 受託資産残高は、前期末比1,323億円増の1兆2,558億円まで伸長し、当期末目標であった1.2兆円を半期前倒しで達成

◆ AMフィーも順調に増加(今期1Q比+4.9%)し、アキュイジションフィーも獲得

## 売上高・売上総利益率



## 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。

## トーセイ・リート投資法人(証券コード3451)

### 資産規模

723億円・52物件(2021年5月時点)

### スポンサーサポート

- 2020年12月にトーセイの強みを活かした物件を4棟供給(29億円)
- セイムポート出資(保有比率は9.11%)



(百万円)	'20/11期		'21/11期		
	2Q	通期	2Q	通期(修正予想)	通期(期初予想)
売上高	2,186	5,759	2,278	4,961	4,219
売上総利益	2,116	5,625	2,208	4,792	4,034
営業利益	1,480	4,193	1,565	3,336	2,586

\*売上高はセグメント間売上高を含む

# 不動産管理事業 -2021年11月期 第2四半期累計-

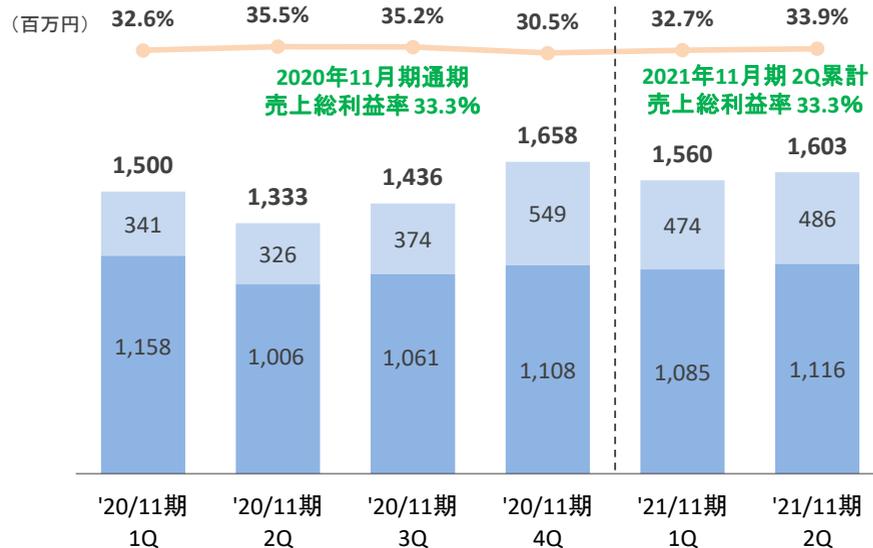
## 構成比率

売上高  
7.7%

- ◆ 売上高31億円(前年同期比+11.7%)、営業利益4.2億円(同+18.9%)
- ◆ 管理受託物件は701棟(前期末比+6棟)となり、管理受託PM・BM報酬等は安定的に推移

## 売上高・売上総利益率

■ スポット工事・手数料等 ■ PM・BM報酬等 ○ 売上総利益率

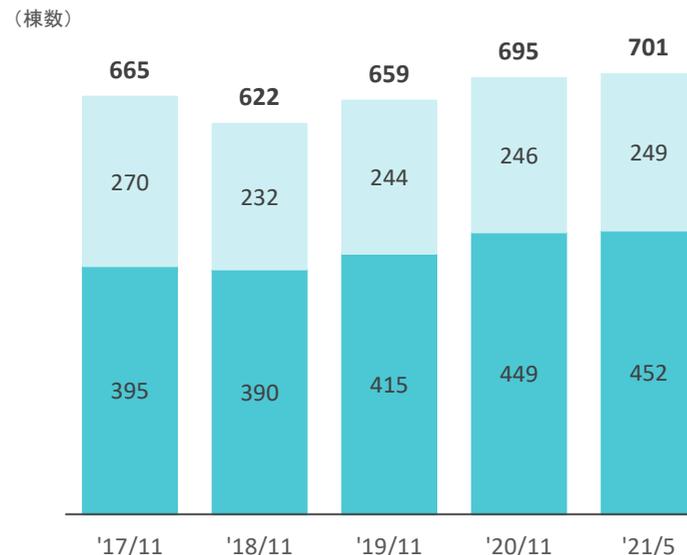


(百万円)	'20/11期		'21/11期		
	2Q	通期	2Q	通期 (修正予想)	通期 (期初予想)
売上高	2,833	5,928	3,163	6,445	6,337
売上総利益	962	1,973	1,055	2,113	2,040
営業利益	354	667	421	713	581

\*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

■ マンション ■ オフィス・商業・ホテル・物流等



## 管理受託物件の一例



# ホテル事業 -2021年11月期 第2四半期累計-

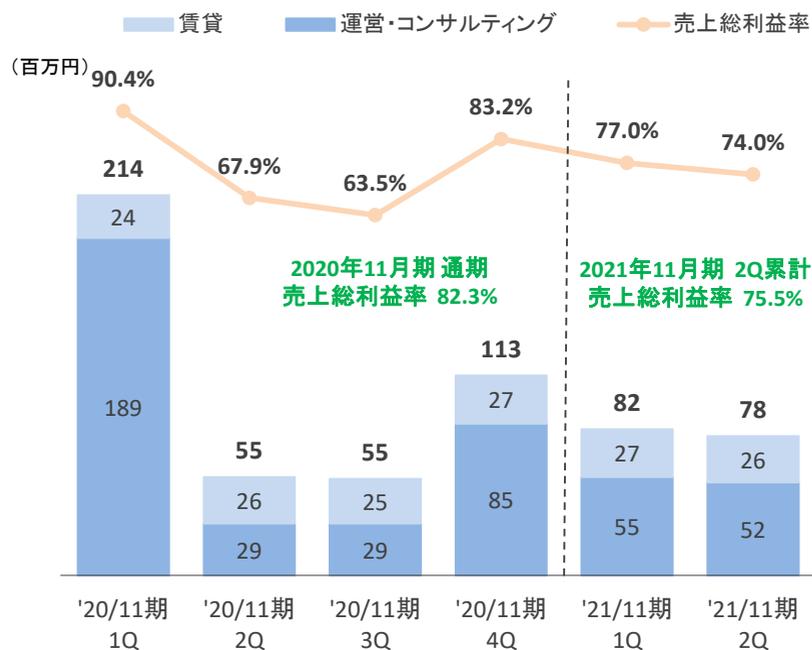
構成比率 ◆ 売上高1.6億円(前年同期比▲40.2%)、営業利益-4.0億円(前年同期は-4.5億円)

売上高  
0.4%

◆ ホテル市況は依然として回復が見られず、通期予想を下方修正

◆ 2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」が開業、2021年10月に「トーセイホテルココネ鎌倉」が開業予定

## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期				'21/11期				
	2Q			通期	2Q			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	219	51	270	438	107	54	161	548	1,178
売上総利益	213	18	231	361	99	22	121	458	1,066
GOP	59	-	59	-27	-76	-	-76	-137	190
営業利益	-477	18	-458	-673	-428	20	-408	-854	-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	営業中 (1月~4月休館)	-
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	営業中 (1月~4月休館)	-
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 (1月~4月休館)	-
5	トーセイホテル ココネ 上野御徒町	171	営業中 (1月~4月休館)	-
6	トーセイホテル ココネ 浅草	80	営業中 (7月に開業)	-
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	2023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
	<b>合計</b>	<b>1,392</b>	<b>9棟</b>	<b>1棟</b>

# バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,709億円(前期末比+5.7%)
- ◆ 現金及び現金同等物は350億円(前期末比20億円減)、棚卸資産は635億円(前期末比18億円減)
- ◆ 投資不動産の取得120億円等により、投資不動産・有形固定資産が前年同期比119億円増加

	'20/11末			'21/2末			'21/5末			年間累計	
		減少	増加		減少	増加		減少	増加	減少	増加
資産合計	161,684	-3,680		158,003		+12,919				9,239	
現金及び現金同等物	37,039	-1,590		35,449		-419				-2,009	
棚卸資産(不動産)	65,416	-8,436		56,980		+6,558				A -1,878	
		-16,848	+8,411			-7,402	+13,960			-24,250	+22,372
投資不動産・有形固定資産	50,482	+5,404		55,886		+6,540				B +11,944	
		-702	+6,106			-370	+6,911			-1,073	+13,018
その他資産	8,745	+941		9,686		+240				1,182	

## A: 棚卸資産の増減

- 物件仕入、建築費で223億円増加したが、物件の売却で242億円減少したことにより前期末比18億円の減少

(百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件仕入		+4,338		+11,618		+15,956
	建築費/VU・その他		+3,718		+2,342		+6,060
	固定資産から振替		+355				+355
減少要因	物件売却	-16,848		-7,400		-24,248	
	固定資産へ振替						
	評価損・その他			-2		-2	
計	-16,848	+8,411	-7,402	+13,960	-24,250	+22,372	

## B: 投資不動産・有形固定資産の増減

- 投資不動産の取得120億円等により前期末比119億円の増加

(百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件取得		+5,958		+6,079		+12,037
	VU・その他の資産取得		+148		+832		+980
減少要因	棚卸資産へ振替	-355				-355	
	減価償却・その他	-347		-370		-718	
計	-702	+6,106	-370	+6,911	-1,073	+13,018	

# バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

## ◆ 自己資本比率37.7%、ネットD/Eレシオ0.93倍と健全性を維持

	'20/11末			'21/2末			'21/5末	(百万円)	
		減少	増加		減少	増加		年間累計	減少
負債・資本合計	161,684	-3,680		158,003	-12,919		170,923	9,239	
負債合計	102,714	-6,233		96,481	+9,857		106,338	3,623	
借入金	90,987	-4,614		86,373	+8,553		94,926	A +3,939	
短期借入金	11,794	-539		11,254	+954		12,209	-29,599 +33,538	
長期借入金	79,192	-4,074		75,118	+7,599		82,717	414	
その他負債	11,727	-1,619		10,108	+1,303		11,411	-5,524 +5,939	
資本合計	58,969	+2,552		61,522	+3,062		64,585	B +3,525	
自己資本比率(%)	36.5	+2.4		38.9	-1.1		37.7	-24,074 +27,599	
ネットD/Eレシオ(倍)	0.91	-0.09		0.83	+0.10		0.93	C -315	
								+5,615	
								+1.2	
								+0.01	

\*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

- 新規・追加借入が物件売却による返済、約定弁済等を上回り、前期末比39億円の増加

		(百万円)					
		1Q	2Q	2Q累計			
短期	増加要因						
	物件仕入等による借入		+878	+2,853	+3,731		
	追加借入(建築費等)		+118	+24	+142		
	長期→短期へ振替		+671	+1,281	+1,953		
短期	減少要因						
	リース債務		+66	+46	+112		
	物件売却による返済	-1,148	-1,464	-2,613			
	約定弁済	-738	-825	-1,563			
長期	増加要因						
	その他返済(借換等)	-326	-899	-1,225			
	リース債務	-60	-60	-121			
	物件仕入等による借入	+7,963	+12,035	+19,999			
長期	減少要因						
	追加借入(建築費等)	+525	+633	+1,158			
	その他借入(借換等)	+1,518	+4,827	+6,345			
	リース債務	+87	+9	+97			
長期	減少要因						
	物件売却による返済	-12,187	-4,914	-17,102			
	約定弁済	-53	-65	-119			
	その他返済(借換等)	-1,192	-3,600	-4,792			
長期	減少要因						
	長期→短期へ振替	-671	-1,281	-1,953			
	リース債務	-63	-44	-107			
計		-16,442	+11,828	-13,156	+21,710	-29,599	+33,538

### B: 資本合計の増減

- 利益の積上げ+61億円、有価証券評価差額+6.3億円、剰余金の配当-8.9億円、自己株式の取得-3.7億円等により、前期末比56.1億円の増加

### C: 財務健全性

- 自己資本比率は37.7% (前期末比1.2ポイント増加)
- ネットD/Eレシオは0.93倍 (前期末比0.01ポイント増加)

# 棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価635億円、売上高1,026億円に相当(当社想定)

2021年5月末 簿価	63,538百万円 (97件)	想定売上規模	102,618百万円
-------------	-----------------	--------	------------

## 棚卸資産残高の内訳

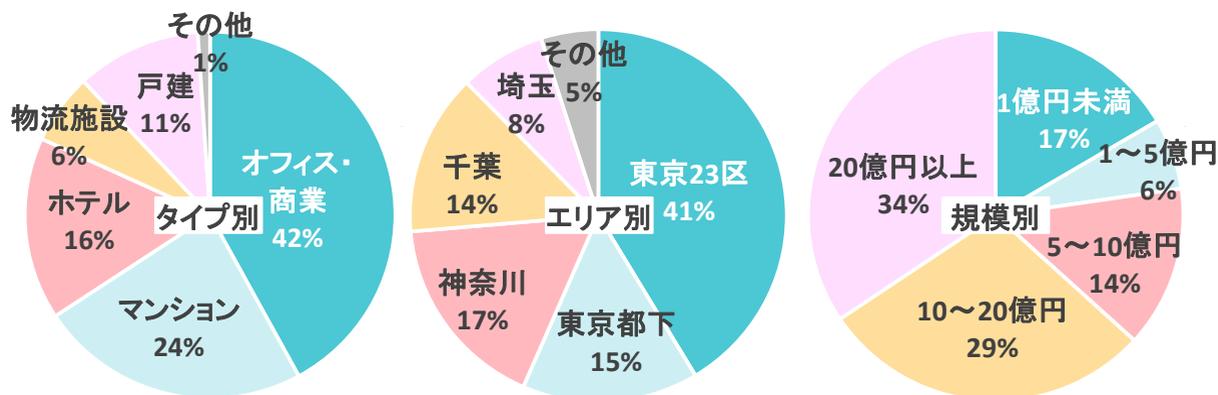
物件タイプ別 内訳	簿価				簿価合計	完成時 予定簿価	(百万円)		
	不動産流動化		不動産開発				想定売上規模		想定売上規模 合計
オフィスビル・商業	28,254	(36件)	4,892	(7件)	33,146	追加費用 (再生・建築費) 24,089	34,366	8,779	43,145
マンション	9,964	(22件)	3,816	(5件)	13,780		12,841	11,458	24,300
ホテル	-	(-)	7,204	(4件)	7,204		-	16,531	16,531
物流施設	1,144	(1件)	921	(1件)	2,065		1,502	4,847	6,350
戸建	-	(-)	6,420	(16件)	6,420		-	11,197	11,197
その他	920	(5件)	-	(-)	920		1,092	-	1,092
<b>小計</b>	<b>40,283</b>	<b>(64件)</b>	<b>23,255</b>	<b>(33件)</b>	<b>63,538</b>		<b>49,803</b>	<b>52,815</b>	<b>102,618</b>

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

\* 戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

想定売上総利益	14,990
想定売上総利益率	14.6%

## 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。

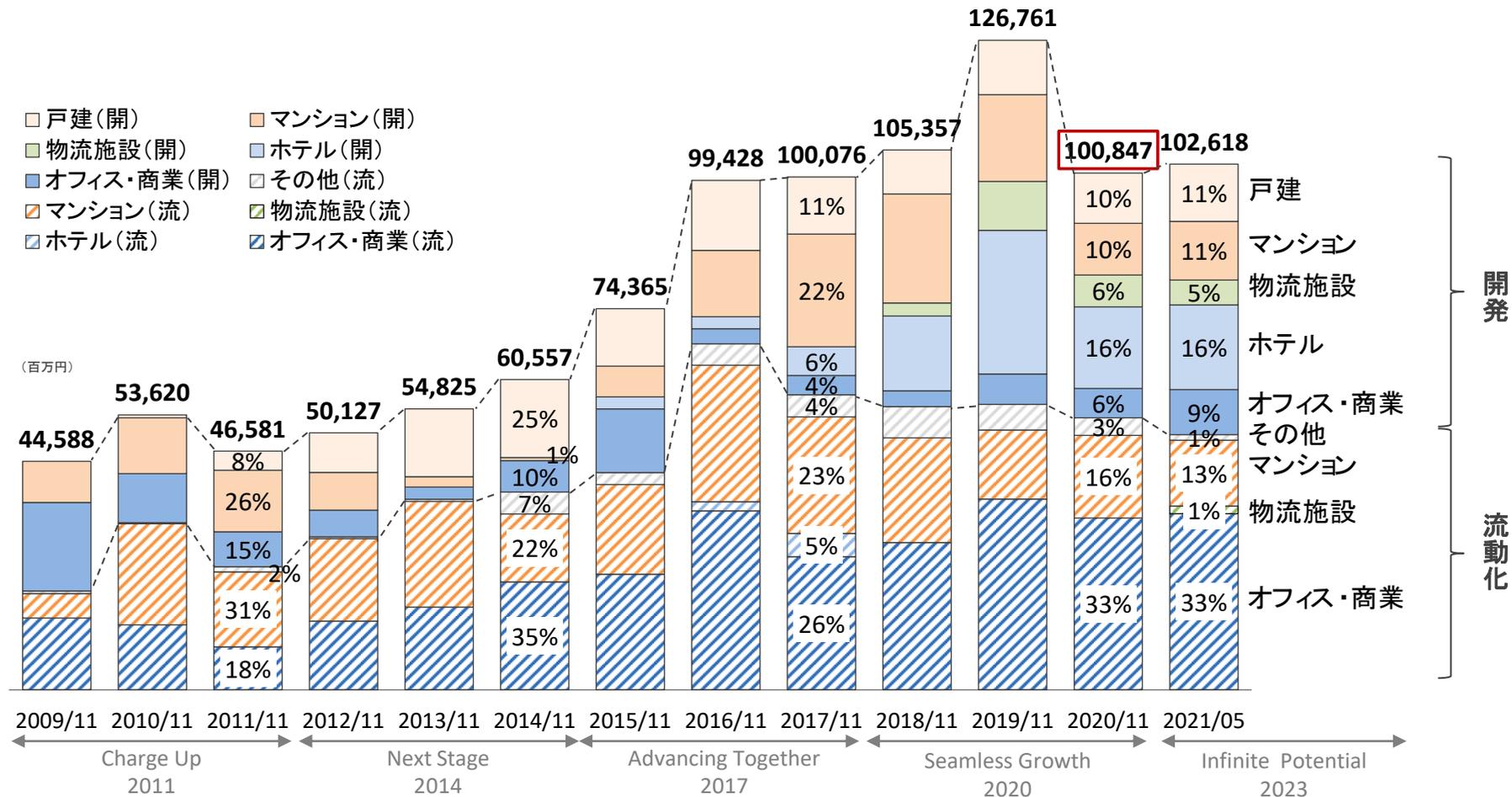
## ・ご参考

過去実績 売上総利益率	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

## 棚卸資産の状況 ② - 推移 -

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



棚卸資産と売上高のバランス

		'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	45,663
売上高÷(期初)棚卸資産*2	【B】÷【A】	43%	37%	45%

\*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

Copyright © 2021 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 固定資産の状況

◆ 固定資産(不動産)の簿価611億円に対し、含み益は297億円(当社想定)

2021年5月末 簿価	61,125百万円 (30件)	公正価値	90,855百万円
-------------	-----------------	------	-----------

## 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	48,660 (24件)	77,821	29,161
マンション	- (-件)	-	-
ホテル	11,549 (5件)	11,571	22
物流施設	915 (1件)	1,461	546
<b>合計</b>	<b>61,125 (30件)</b>	<b>90,855</b>	<b>29,729 ①</b>
		法人税*2	-9,810 ②
		<b>含み益(税引後)</b>	<b>19,919 ③ (=①+②)</b>

\*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

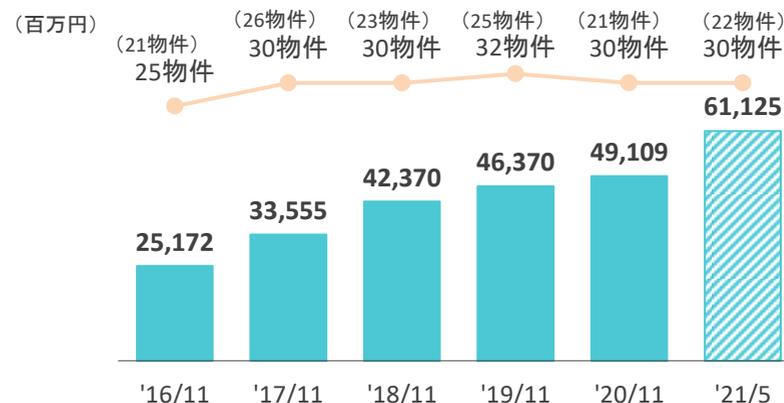
\* 有形固定資産の簿価には、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価(1,301百万円)は含まず

## 上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2021年5月末	
	簿価	一株あたり
資本合計【A】	64,465百万円	1,376.67円
含み益(税引後)【B】	19,919百万円	425.38円
合計(【A】+【B】)	84,384百万円	1,802.05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

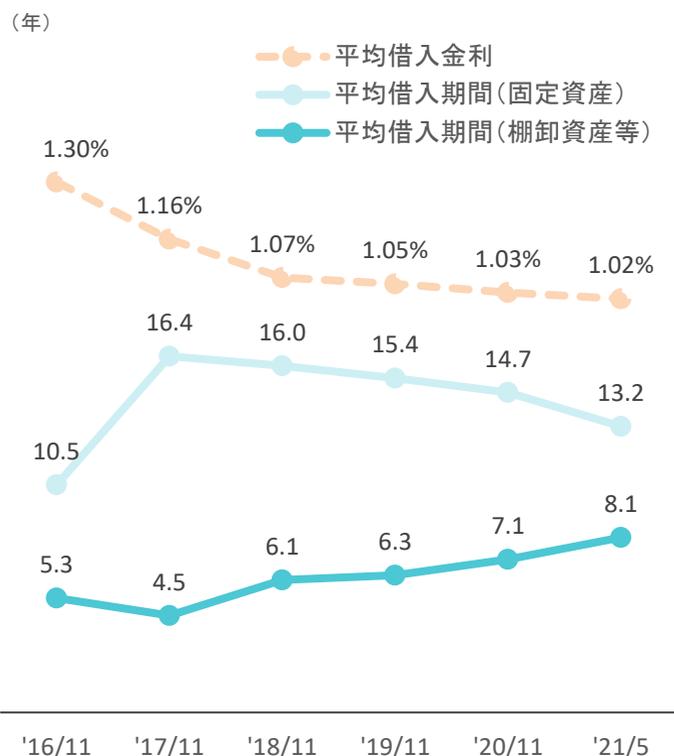


\* ( )内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

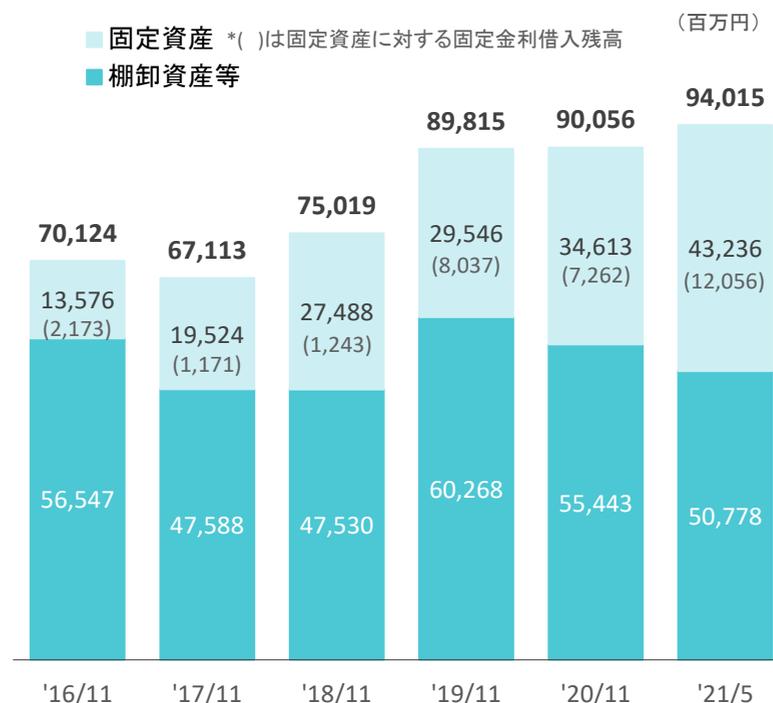
# 金融機関借入の状況

- ◆ 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13.2年、棚卸資産等の平均借入期間は8.1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

# 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	'20/11期 2Q累計		'21/11期 2Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	45,050	100.0%	40,932	100.0%	-4,117	-9.1%
不動産流動化事業	27,679	61.4%	24,185	59.1%	-3,493	-12.6%
不動産開発事業	9,913	22.0%	9,043	22.1%	-869	-8.8%
不動産賃貸事業	2,760	6.1%	2,787	6.8%	27	1.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,186	4.9%	2,278	5.6%	91	4.2%
不動産管理事業	2,833	6.3%	3,163	7.7%	330	11.7%
ホテル事業	270	0.6%	161	0.4%	-108	-40.2%
内部取引	-592	-	-687	-	-94	15.9%

売上原価	'20/11期 2Q累計		'21/11期 2Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	38,217	84.8%	27,143	66.3%	-11,073	-29.0%
不動産流動化事業	21,256	76.8%	16,871	69.8%	-4,385	-20.6%
不動産開発事業	13,884	140.1%	7,407	81.9%	-6,476	-46.6%
不動産賃貸事業	1,608	58.3%	1,234	44.3%	-374	-23.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	70	3.2%	69	3.1%	-0	-0.7%
不動産管理事業	1,871	66.0%	2,108	66.7%	237	12.7%
ホテル事業	38	14.2%	39	24.5%	1	2.9%
内部取引	-511	-	-587	-	-75	14.8%

## 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 2Q累計		'21/11期 2Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	6,832	15.2%	13,789	33.7%	6,956	101.8%
不動産流動化事業	6,423	23.2%	7,314	30.2%	891	13.9%
不動産開発事業	-3,970	-40.1%	1,635	18.1%	5,606	-
不動産賃貸事業	1,152	41.7%	1,553	55.7%	401	34.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,116	96.8%	2,208	96.9%	92	4.4%
不動産管理事業	962	34.0%	1,055	33.3%	92	9.6%
ホテル事業	231	85.8%	121	75.5%	-109	-47.4%
内部取引	-81	-	-100	-	-18	22.6%

営業利益	'20/11期 2Q累計		'21/11期 2Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	2,170	4.8%	9,232	22.6%	7,062	325.4%
不動産流動化事業	5,565	20.1%	6,437	26.6%	872	15.7%
不動産開発事業	-4,720	-47.6%	1,211	13.4%	5,932	-
不動産賃貸事業	1,038	37.6%	1,447	51.9%	408	39.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,480	67.7%	1,565	68.7%	84	5.7%
不動産管理事業	354	12.5%	421	13.3%	67	18.9%
ホテル事業	-458	-169.9%	-408	-252.9%	50	-11.0%
本社経費等	-1,089	-	-1,442	-	-352	32.4%

# キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'20/11期 2Q ①	'21/11期 2Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,411	8,803	1,392
税引前利益	1,890	8,959	7,068
減価償却費	577	742	165
棚卸資産の増減額	6,602	2,321	-4,280
法人所得税の支払額	-1,861	-1,609	251
その他	202	-1,610	-1,813
投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,364	-12,857	-9,493
有形固定資産の増減額	-136	-839	-702
投資不動産の増減額	-3,136	-12,052	-8,916
その他	-91	34	125
財務活動によるキャッシュ・フロー	-624	2,043	2,667
借入金の増減額	2,232	3,958	1,726
配当金の支払額	-1,995	-895	1,100
利息の支払額	-480	-645	-164
自己株式の取得	-288	-373	-85
その他	-92	-1	91
現金及び現金同等物の増減額	3,422	-2,010	-5,432
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	-1	1	2
現金及び現金同等物の期末残高	35,420	35,030	-390

## 営業活動によるキャッシュ・フロー

88億円のプラス

(主な要因)

- ・税引前利益89.5億円の計上
- ・棚卸資産23.2億円の減少
- ・法人所得税16.0億円の支払

## 投資活動によるキャッシュ・フロー

128億円のマイナス

(主な要因)

- ・有形固定資産8.3億円の取得による減少
- ・投資不動産120.5億円の取得による減少

## 財務活動によるキャッシュ・フロー

20億円のプラス

(主な要因)

- ・借入金39.5億円の増加
- ・配当金8.9億円の支払
- ・利息6.4億円の支払
- ・自己株式3.7億円の取得

---

## II. 2021年11月期下半期の事業展開

## 2021年11月期 通期業績予想修正(再掲)

- ◆ 不動産流動化事業の利益率が期初計画比で上振れたことにより、税引前利益は半期前倒しで通期計画を達成(販売予定物件のうち、20億円クラスの物件の売却が上期に複数件実現し全体収益を牽引)
- ◆ 流動化物件の一部の販売時期を翌期以降へと見直し、以下のとおり業績予想を修正。下期は仕入および取得物件の価値向上に向けて再生・リーシングに注力する。
- ◆ 配当性向を維持し、配当予想は38円(+9円)へ増額

2021年11月期 通期連結業績予想					
(百万円)	前回予想(A) 期初1/12発表	今回予想(B) 7/5発表	増減額(B-A)	増減率(%)	参考: 前期実績 (2020年11月期)
売上高	69,535	61,657	▲7,878	▲11.3%	63,939
営業利益	8,707	11,036	+2,329	+26.8%	6,427
税引前利益	8,001	<u>10,376</u>	+2,375	+29.7%	5,901
当期利益	5,218	6,848	+1,630	+31.2%	3,602
基本的1株あたり 当期利益(EPS)(円)	110.61	146.21	+35.60	+32.2%	76.05
年間配当金	29円	38円	+9円	+31.0%	19円
配当性向 (総還元性向)	26.2%	*1 26.0% (33.3%)	-	-	25.0% (38.8%)
ROE*2	8.5%	11.0%	-	-	6.1%

\*1: 2021年11月期の配当性向は、2021年5月末時点の株式数にて算出

\*2: ROEの算出は以下の計算によって行っている

ROE=親会社の所有者に帰属する当期利益 ÷ ((前期末資本合計 + 当期末 親会社の所有者に帰属する持分) ÷ 2)

# 2021年11月期の通期業績予想と下期計画(セグメント)

	'20/11		'21/11 期初予想		'21/11 修正予想		予想修正 増減		'21/11 上期累計		'21/11 下期計画	
	金額	構成比	【A】	構成比	【B】	構成比	【B-A】	増減率	金額	構成比	金額	構成比
売上高	63,939	100.0%	69,535	100.0%	61,657	100.0%	-7,878	-11.3%	40,932	100.0%	20,724	100.0%
不動産流動化事業	31,154	48.7%	40,645	58.5%	33,602	54.5%	-7,043	-17.3%	24,185	59.1%	9,416	45.4%
不動産開発事業	16,171	25.3%	12,696	18.3%	12,061	19.6%	-634	-5.0%	9,043	22.1%	3,017	14.6%
不動産賃貸事業	5,859	9.2%	5,889	8.5%	5,461	8.9%	-427	-7.3%	2,787	6.8%	2,674	12.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,759	9.0%	4,219	6.1%	4,961	8.0%	741	17.6%	2,278	5.6%	2,682	12.9%
不動産管理事業	5,928	9.3%	6,337	9.1%	6,445	10.5%	108	1.7%	3,163	7.7%	3,281	15.8%
ホテル事業	438	0.7%	1,178	1.7%	548	0.9%	-630	-53.5%	161	0.4%	387	1.9%
内部取引	-1,371	-	-1,431	-	-1,423	-	8	-0.6%	-687	-	-736	-
売上総利益	14,799	23.1%	18,880	27.2%	20,614	33.4%	1,733	9.2%	13,789	33.7%	6,824	32.9%
不動産流動化事業	6,947	22.3%	7,052	17.4%	8,438	25.1%	1,386	19.7%	7,314	30.2%	1,123	11.9%
不動産開発事業	-2,417	-14.9%	2,062	16.2%	2,241	18.6%	178	8.7%	1,635	18.1%	605	20.1%
不動産賃貸事業	2,572	43.9%	2,966	50.4%	2,862	52.4%	-104	-3.5%	1,553	55.7%	1,309	48.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,625	97.7%	4,034	95.6%	4,792	96.6%	758	18.8%	2,208	96.9%	2,583	96.3%
不動産管理事業	1,973	33.3%	2,040	32.2%	2,113	32.8%	73	3.6%	1,055	33.3%	1,058	32.3%
ホテル事業	361	82.3%	1,066	90.5%	458	83.5%	-608	-57.1%	121	75.5%	336	86.8%
内部取引	-262	-	-342	-	-291	-	50	-14.7%	-100	-	-191	-
販売費及び一般管理費	8,401	13.1%	10,115	14.5%	9,373	15.2%	-742	-7.3%	4,603	11.2%	4,769	23.0%
販売管理費(物件販売経費)	1,273	2.0%	1,697	2.4%	1,056	1.7%	-641	-37.8%	674	1.6%	382	1.8%
販売管理費(物件販売経費を除く)	7,128	11.1%	8,417	12.1%	8,316	13.5%	-100	-1.2%	3,929	9.6%	4,387	21.2%
その他の収益	116	0.2%	2	0.0%	129	0.2%	126	4312.6%	114	0.3%	14	0.1%
その他の費用	86	0.1%	60	0.1%	333	0.5%	272	450.3%	67	0.2%	265	1.3%
営業利益	6,427	10.1%	8,707	12.5%	11,036	17.9%	2,329	26.8%	9,232	22.6%	1,804	8.7%
不動産流動化事業	5,596	18.0%	5,101	12.6%	6,964	20.7%	1,862	36.5%	6,437	26.6%	527	5.6%
不動産開発事業	-3,743	-23.1%	874	6.9%	1,245	10.3%	370	42.3%	1,211	13.4%	33	1.1%
不動産賃貸事業	2,319	39.6%	2,727	46.3%	2,619	48.0%	-107	-3.9%	1,447	51.9%	1,172	43.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,193	72.8%	2,586	61.3%	3,336	67.3%	750	29.0%	1,565	68.7%	1,771	66.0%
不動産管理事業	667	11.3%	581	9.2%	713	11.1%	132	22.8%	421	13.3%	291	8.9%
ホテル事業	-673	-153.5%	-477	-40.5%	-854	-155.7%	-376	78.7%	-408	-252.9%	-446	-115.2%
本社経費等	-1,933	-	-2,686	-	-2,988	-	-302	11.2%	-1,442	-	-1,546	-
金融収益・費用	-526	-	-705	-	-660	-	45	-6.5%	-273	-	-386	-
税引前利益	5,901	9.2%	8,001	11.5%	10,376	16.8%	2,375	29.7%	8,959	21.9%	1,417	6.8%
法人所得税	2,298	-	2,783	-	3,528	-	744	26.8%	2,836	-	691	-
当期利益	3,602	5.6%	5,218	7.5%	6,848	11.1%	1,630	31.2%	6,122	15.0%	725	3.5%
親会社の所有者	3,602	-	5,218	-	6,846	-	1,628	-	6,120	-	725	-
非支配持分	-	-	-	-	2	-	2	-	2	-	-	-

## 下期注力施策

### 売買事業

- 【流動化事業】
- 厳選仕入、再生に注力
  - ・仕入に不動産M&A活用
  - ・商品の価値最大化に向けた再生、リーシング推進
  - ・下期はREITブリッジを含む利益率の低い物件を売却

### 【開発事業】

- ・下期販売は戸建のみ
- ・開発済物件の早期商品化(リーシング)推進
- ・環境、社会課題を意識した商品開発、企画推進

### 安定事業

### 【賃貸事業】

- ・固定資産積み上げ
- ・低稼働で取得した物件のリーシング、稼働向上
- ・下期はリーシングに係る広告費が先行して発生するため利益率減少

### 【ファンド・コンサルティング事業】

- ・AUM拡大に向けた組織強化、機能強化
- ・クラウドファンディング顧客拡大

### 【ホテル事業】

- ・2棟新店オープン(浅草、鎌倉)

※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

# 不動産マーケット

- ◆ 世界的な金融緩和状態が続く中で、不動産投資プレイヤーの投資意欲は依然として旺盛（ホテル・商業施設以外の投資物件は、流動性・取引価格ともにコロナ禍前の水準へ既に回復）
- ◆ 首都圏オフィス賃貸の物件規模別需要動向を引き続き注視

タイプ		コロナ前	足元	環境認識
オフィス				<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍を機に空室率上昇・賃料低下傾向が継続している。</li> <li>・テレワークの拡大(特にAクラスビル)など、オフィスでの働き方を見直す企業が出てきている。</li> </ul>
分譲マンション				<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍の影響等により、2020年は前年比12.8%減の2.7万戸の発売。2021年は前年比17.5%増の3.2万戸の見通し。</li> </ul>
分譲戸建				<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍の影響によるテレワークの浸透で、郊外の戸建が見直されている。</li> </ul>
ホテル				<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍により、訪日外国人・国内需要ともに激減。</li> </ul>
商業施設				<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍による休業要請等で、テナントの収益が悪化。</li> </ul>
物流施設				<ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏の賃貸物流施設は、空室率も依然として低く、募集賃料も上昇が続いている。</li> <li>・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。</li> </ul>
ファンド市場	私募			<ul style="list-style-type: none"> <li>・世界的な金融緩和が継続する中、海外投資家の日本不動産への投資意欲は旺盛。</li> <li>・当社グループも海外コアファンドからの新規受託が拡大。</li> </ul>
	J-REIT			<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍の影響が相対的に小さい物流施設系や住宅系銘柄は比較的堅調。ホテル・商業施設系銘柄は感染再拡大の影響により引き続き伸び悩み。</li> <li>・東京都心部オフィスビルの空室率は上昇するものの、J-REIT保有物件は高稼働を維持していることからオフィス銘柄も堅調。</li> </ul>
融資環境				<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産業向け銀行融資は過去最高の110兆円となり、融資シェアは全業種向け融資(697兆円)の15.8%まで拡大(2021年3月末時点)。</li> <li>・コロナ禍においては、ホテル・商業施設・投資用アパートなどの一部アセットに対しては慎重な融資姿勢も見られるが、全体的な信用収縮は見られない。</li> </ul>

## 上期業績動向

- ・バリューアップと稼働率向上等により資産価値を高めた20億円クラス物件の売却が実現し、期初想定よりも流動化事業の利益率が上振れ
- ・他の事業も順調に推移(ホテル事業除く)

### ◆ 好調要因(マクロ環境)

- ・世界的な金融緩和で不動産の魅力が高まり、国内外投資家の旺盛な投資姿勢が継続
- ・購買活動のECシフトで物流施設需要が増加
- ・コロナ禍でも住宅販売は堅調

### ◆ 懸念材料

- ・オフィス需要減退による収益力の低下、期待利回りの低下
- ・仕入環境は厳しさが続く(特に大型物件)
- ・ホテル事業はインバウンド回復が見通せず、宿泊需要回復まで時間を要する

## 下期注力施策

### ■ 流動化事業・開発事業における仕入強化

- 来期以降の持続的な成長に向けて仕入強化、商品ポートフォリオ組み換え
- 物流施設の取扱い機会拡大に向けて、グループで連携強化
- 取得済物件の各種バリューアップによる商品価値向上、最大化

### ■ ファンド・コンサルティング事業のAUM拡大

- 業務効率向上と人員増強による受託力強化
- 国内外投資家の投資需要を取込み(ソーシング力や環境不動産への対応力強化)

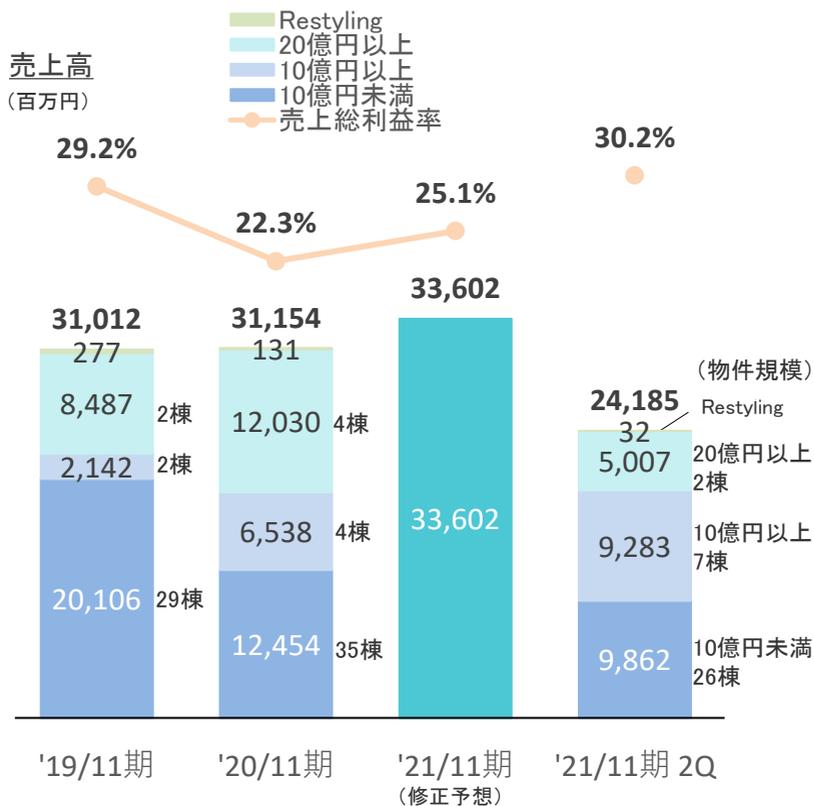
### ■ 賃貸事業の収益向上

- 固定資産積上げ、低稼働物件のリーシング強化(八丁堀トーセイビルの満室化など)

# 2021年11月期 下期施策（不動産流動化事業）

## 流動化事業

・商品の価値最大化に向けた再生、リーシングを推進



(単位:百万円)	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'21/11期	'21/11期
	通期	通期	期初予想	修正予想	2Q累計
売上高	31,012	31,154	40,645	33,602	24,185
売上総利益	9,065	6,947	7,052	8,438	7,314
営業利益	7,754	5,596	5,101	6,964	6,437
引渡 (Restyling)	11戸	4戸	3戸	3戸	1戸
引渡 (1棟等)	53物件	43物件	61物件	49物件	35物件

## 既存不動産の再生と活用

### ◆各種バリューアップによる資産価値最大化

トーセイのノウハウを活かした価値再生



3つの「Value Up Code」で不動産の機能性・収益性を向上

#### ● Security

安心&安全

防犯、防災、  
コミュニティ活性

#### ● Design

洗練&快適

景観、美観、  
アメニティ、利便性

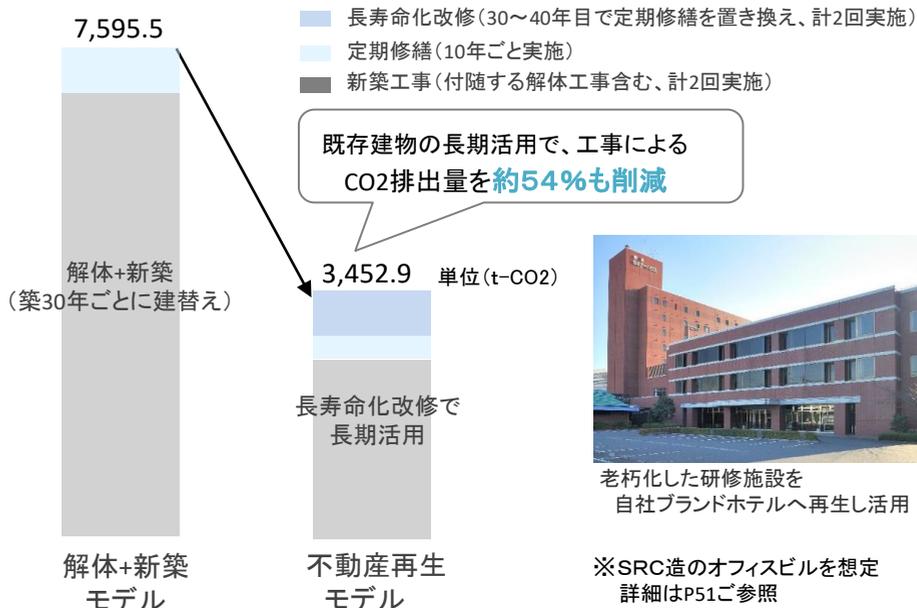
#### ● Eco friendly

サステナブル&エコロジー

持続可能な社会に向けた  
省エネ、省資源

### ◆活用年数の長期化は、地球環境にも貢献

#### 工事で発生するCO2排出量(100年間で比較)※当社試算

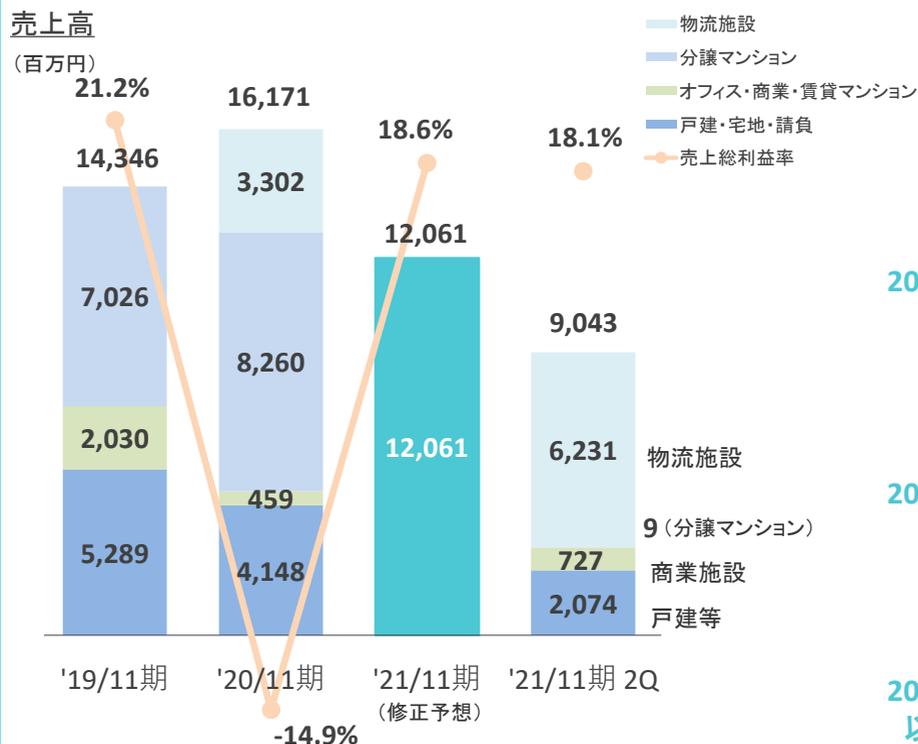


老朽化した研修施設を  
自社ブランドホテルへ再生し活用

# 2021年11月期 下期施策(不動産開発事業)

## 開発事業

・環境、社会課題を意識した商品開発、企画推進



(単位:百万円)	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'21/11期	'21/11期
	通期	通期	期初予想	修正予想	2Q累計
売上高	14,346	16,171	12,696	12,061	9,043
売上総利益	3,042	-2,417	2,062	2,241	1,635
営業利益	1,528	-3,743	874	1,245	1,211
引渡(戸建等)	106 戸	86 戸	109 戸	94 戸	39 戸
引渡(分譲MS等)	163 戸	243 戸	—	—	—
引渡(1棟)	2 物件				

\*名称は変更になる可能性があります  
 \*画像はイメージであり、変更になる可能性があります  
 \*戸建の開発計画は記載していません

## 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	7棟	8,779
分譲マンション	1棟	11,458
賃貸マンション	4棟	
ホテル	4棟	16,531
物流施設	1棟	4,847
戸建	16PJ	11,197
計	17棟+戸建	52,815

2021年

商業施設	T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ
ホテル	トーセイホテルココネ 浅草
ホテル	トーセイホテルココネ 鎌倉
商業施設	吉祥寺2丁目店舗計画
商業施設	世田谷区尾山台店舗計画

2022年

賃貸マンション	町田市原町田5丁目マンション計画
賃貸マンション	柏市マンション計画
商業施設	目黒区自由が丘店舗計画(緑が丘)

2023年以降

分譲マンション	戸田市マンション計画
ホテル	トーセイホテル&セミナー 千葉みなと駅前
賃貸マンション	千葉市マンション計画
商業施設	目黒区自由が丘2丁目店舗計画
ホテル	トーセイホテルココネ 築地
賃貸マンション	西調布マンション計画
オフィスビル	墨田区江東橋2丁目オフィス計画
オフィスビル	千代田区富士見1丁目オフィス計画
物流施設	佐野市伊勢山町物流施設計画



柏市マンション計画



千葉市マンション計画

■ 開発済保有中    □ 開発中、開発計画中

# 2021年11月期 下期施策（仕入強化）

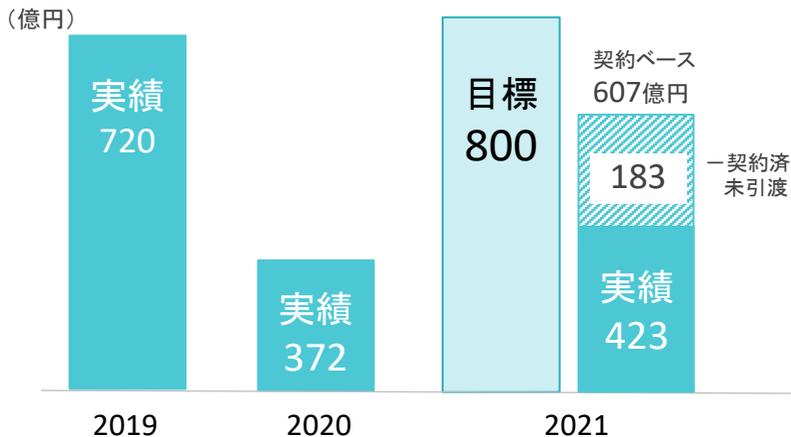
## 仕入戦略

- ・注カアセットタイプは、物流施設、レジ、オフィス（商業施設、ホテルは厳しく査定）
- ・首都圏立地厳選（流動性の高い都心物件がメインターゲット）
- ・仕入機会を最大化（タイプや価格帯に制限を設けず幅広く情報収集）
- ・不動産M&Aや事業承継支援などのスキルも活用

【引渡ベース仕入額】 \*記載金額は 売上想定換算

2021年11期 仕入目標:800億円

流動化 600億円(固定資産含む)、 開発 200億円



### 注カアセット<レジ、オフィス>

- 自社の再生力を強みに、低稼働・空ビル・築古などの他社が手掛けにくい物件も取得

### 注カアセット<物流施設>

- トーセイグループのもつ、物流ビジネスにおける豊富なノウハウ、チャンネルを活用（開発・リーシング・管理・運用）

→大型のマルチテナント型物流倉庫などを含め、物流施設のAM・PM実績は19棟・合計延床面積28万坪超に  
→自社での賃貸保有・開発・売買実績は計7棟

- ①新田倉庫 延床1,804坪（固定資産として保有、賃貸中）
- ②東金倉庫 延床220坪（19年4月売却完了）
- ③T's Logi 橋本 延床3,620坪（自社開発、20年4月売却完了）
- ④T's Logi 蓮田 延床3,836坪（自社開発、21年2月売却完了）

- ⑤青梅ロジ開発PJ（用地取得契約済）敷地 4,827坪 延床 7,529坪（計画中）



- ⑥佐野市ロジ開発PJ（用地取得済）敷地 4,070坪 延床 未定

- ⑦加須市物流倉庫（物件取得済）敷地 3,608坪 建物 2,282坪



# 2021年11月期 下期施策（安定事業）

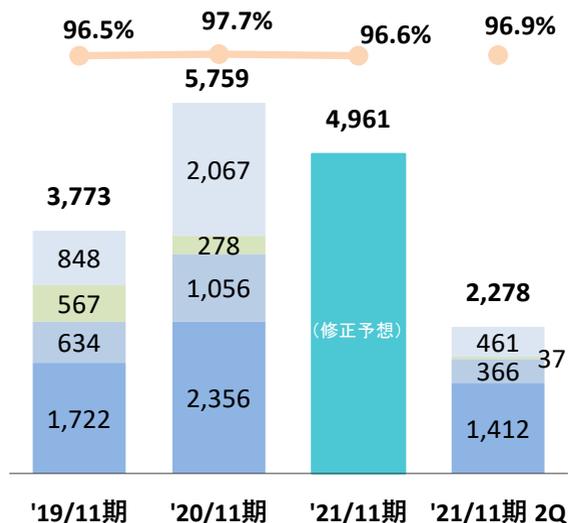
## ファンド・コンサルティング事業

・AUM拡大に向けた組織強化、機能強化

売上高 (百万円)

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

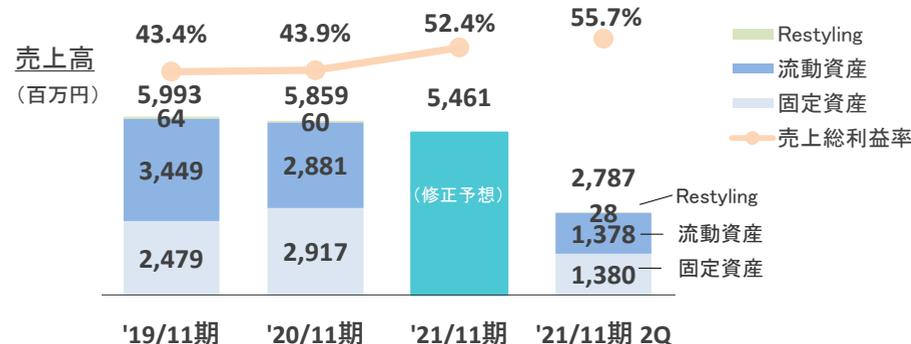
戦略詳細はP32～P34をご参照ください



(単位:百万円)	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'21/11期	'21/11期
	実績	実績	期初予想	修正予想	2Q累計
売上高	3,773	5,759	4,219	4,961	2,278
売上総利益	3,641	5,625	4,034	4,792	2,208
営業利益	2,365	4,193	2,586	3,336	1,565

## 賃貸事業

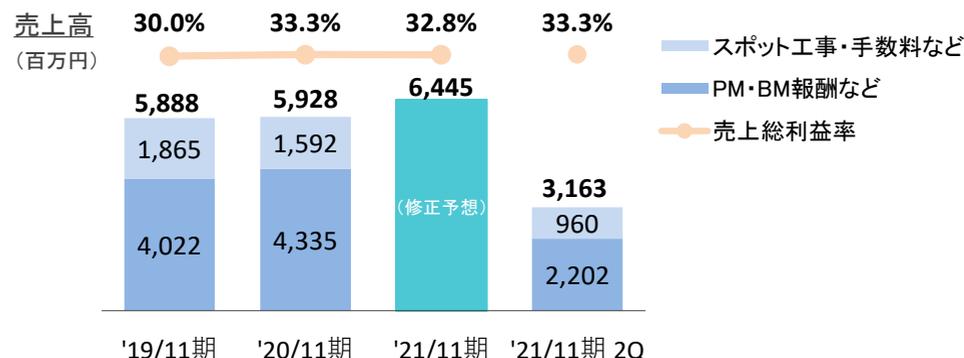
・低稼働で取得した物件のリーシングに注力



(単位:百万円)	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'21/11期	'21/11期
	実績	実績	期初予想	修正予想	2Q累計
売上高	5,993	5,859	5,889	5,461	2,787
売上総利益	2,601	2,572	2,966	2,862	1,553
営業利益	2,367	2,319	2,727	2,619	1,447

## 管理事業

・対応物件の種類を広げ、新規受託獲得を目指す

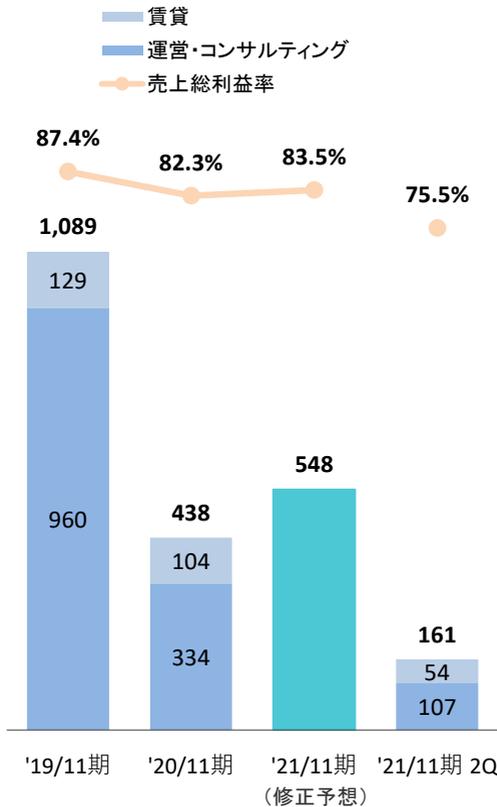


(単位:百万円)	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'21/11期	'21/11期
	通期	通期	期初予想	修正予想	2Q累計
売上高	5,888	5,928	6,337	6,445	3,163
売上総利益	1,768	1,973	2,040	2,113	1,055
営業利益	504	667	581	713	421

# 2021年11月期 下期施策（安定事業）

## ホテル事業

売上高  
(百万円)



新店 7月オープン



トーセイホテル ココネ浅草



新店 10月オープン予定



トーセイホテル ココネ鎌倉



### <コロナ禍の影響について>

#### ①上期業績は概ね計画通りに着地

- ・緊急事態宣言の再発出により複数のホテルで休業を余儀なくされたが、休業補償もあり、利益面ではほぼ当初計画通りで着地

#### ②通期予想は下方修正

- ・期初計画通りに2棟を開業予定（浅草、鎌倉；開業費用発生を見込む）
- ・当初計画では、下期から徐々に稼働率が回復し、期末には6割程度まで回復することを見込んでいたが、未だコロナ禍は収まらず、稼働回復は当初想定よりも遅れる見通し。下期も低稼働率が続く想定として収益予想を下方修正

#### ③下期は国内需要取り込みに注力する

- ・海外旅行者の回復には時間を要するとみられることから、まずは国内需要の取り込みに注力し、多彩な宿泊プラン、サービス品質向上等の施策を進める

(単位:百万円)	'19/11期			'20/11期			'21/11期 期初予想			'21/11期 修正予想			'21/11期 2Q		
	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計
売上高	960	129	1,089	334	104	438	1,070	107	1,178	437	111	548	107	54	161
売上総利益	926	24	951	321	39	361	1,028	38	1,066	414	43	458	99	22	121
GOP	471	-	471	-27	-	-27	190	-	190	-137	-	-137	-76	-	-76
営業利益	74	24	99	-708	35	-673	-512	34	-477	-893	39	-854	-428	20	-408

保有ホテル一覧は  
P12をご参照ください

\*画像はイメージであり、変更になる可能性があります



日本の資産に、グローバルな投資を。

Tosei Fund and Consulting Business



- トーセイグループは独立系AMとして確固たる地位を確立-

## グローバルな資金の受け皿として日本の不動産への投資を呼び込む、実力で選ばれ続ける

・受託残高は1.2兆円を超え、不動産関連特定投資運用業の預かり資産残高ランキング※では1位に ※投資顧問業協会「契約資産状況」(2021年3月末時点)

顧客の資産価値を最大化する  
確かな実績とノウハウ

### 不動産と金融のプロ

2005年に事業立ち上げ、  
以来受託残高は大きく成長

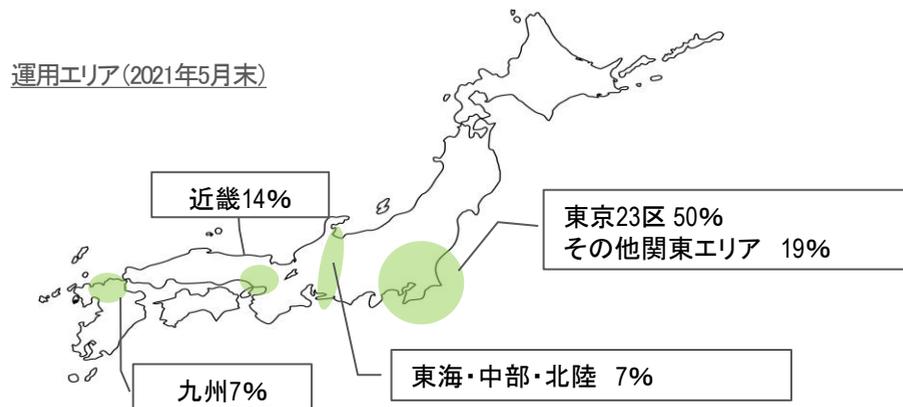
### AUM 1.2兆円超

グローバルな大手投資家をはじめとする  
国内外投資家から業務受託

### 幅広い顧客層

高いコンプライアンス  
ESG、SDGSへの取り組み強化

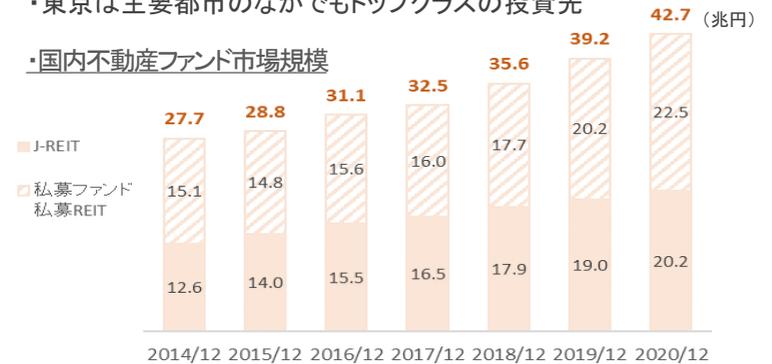
### 信頼されるパートナー



## 不動産ファンド市場は成長が続く

- ・世界の投資マネーが集まり、不動産ファンドは活況
- ・東京は主要都市のなかでもトップクラスの投資先

### 国内不動産ファンド市場規模



### 世界の都市別投資総額ランキング

2020年通年	都市	億ドル
1位	パリ	231
2位	ロンドン	228
3位	東京	227
4位	ロサンゼルス	194
5位	ニューヨーク	190

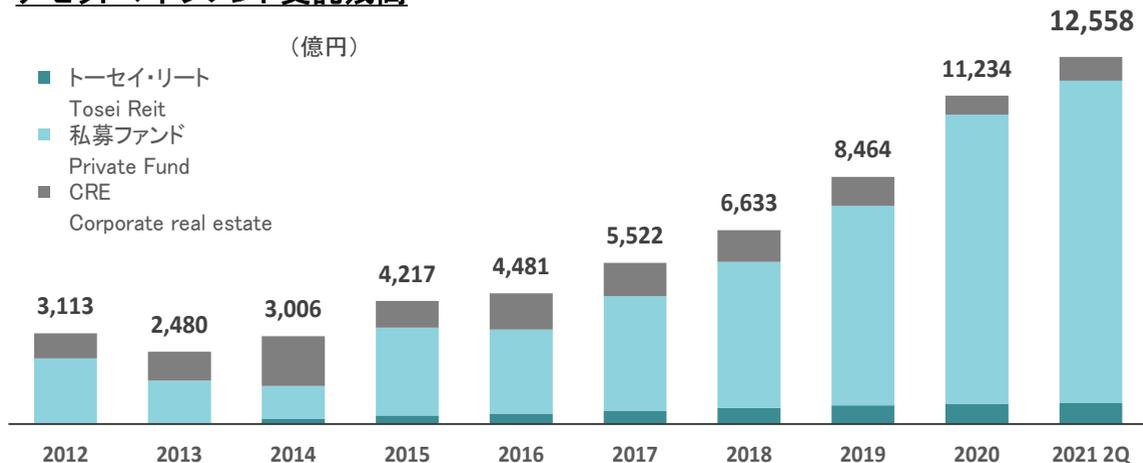
出所: JLL「ジャパニャンキャピタルフロー」



## 投資家の旺盛な投資需要を取り込むべく組織を強化し、さらなる成長と拡大を目指す

- ・ファンド売却時においても、後継ファンドからのAM継続受託に成功し、順調にAUM成長を継続
- ・多様なファンドアレンジに対応できるスキルを構築していく（ソーシング力、運用力、環境不動産対応力）

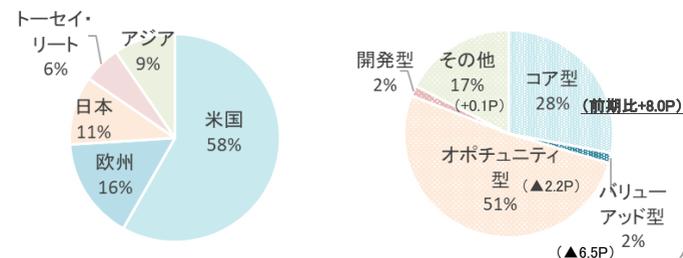
### アセットマネジメント受託残高



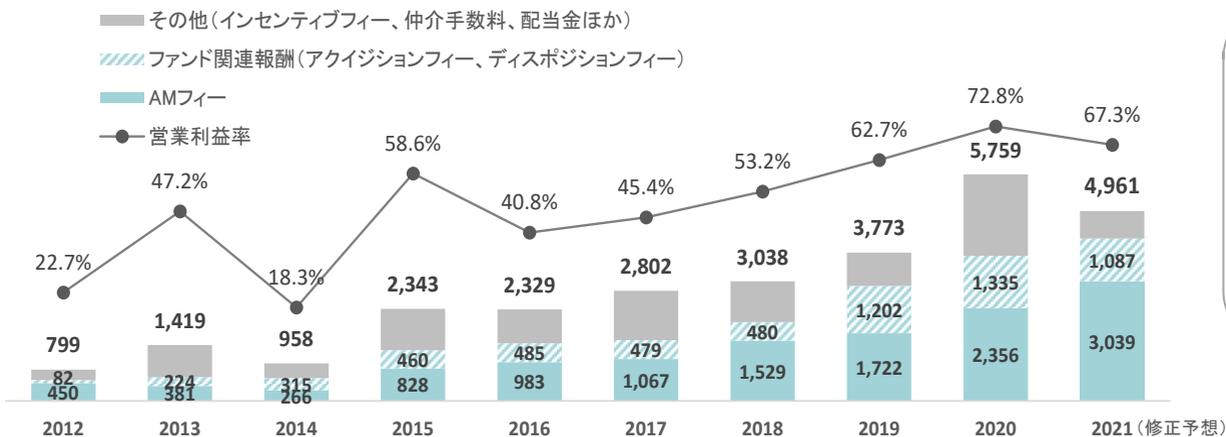
### AUM内訳

- ・新規顧客獲得で投資家層が広がりつつある
- ・コア型投資家の比率も徐々に増加

投資家国別分布(2021/5末時点) 運用スタイル別 (2020/11末時点)



### 売上高・営業利益推移 (百万円)



### 傾向

- ・AUM増と共に、アクイジションフィーなどの獲得機会も増え、営業利益率は徐々に上昇
- ・前期に収益を押し上げた大型仲介案件を、今期計画では見込んでいないため減収の計画

# 【トピックス】 中期経営計画 重点項目への取り組み -デジタル活用、DX推進-

## ◆現中計におけるデジタル技術活用の方向性を策定



デジタルと不動産の融合を追求し、イノベーションを起こす

### ◆不動産取引事例データの活用

- T-MAPによる不動産価格査定効率化、投資判断力強化  
価格情報を集積して可視化。将来的にはAIによる価格予想で  
不動産売買における競争力強化を狙う

### ◆セキュリティ・トークンによる不動産投資スキームの事業化

- 不動産を裏付けとしたデジタル証券の発行/流通  
セキュリティ・トークン取引所(ADDX(\*1))への上場に向け実証実験を開始

(\*1) 旧名称 iSTOX

### ◆アフターコロナを見据えた業務効率化、営業活動強化

- 360° WEB内覧サービスの導入  
“不動産×デジタル技術”で非対面営業が可能に

### ◆不動産クラウドファンディング事業

- スマホで手軽に不動産投資ができるサービスで、顧客のすそ野を拡大
  - ・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
  - ・第2号案件は、早期償還により最終分配率は年利換算8.61%を実現
  - ・受託残高100億円規模への成長を目指し、第3号案件を準備中



### ➢ ITを活用した営業支援ツールの一層の充実

物件情報や顧客情報の一元化・クラウド化、各種申請や決裁のペーパーレス化、非対面営業を可能とする電子契約システムの導入など



TREC第2号  
川崎オフィスビル  
投資ファンド

---

### Ⅲ. 還元方針

# 還元方針

## 配当推移

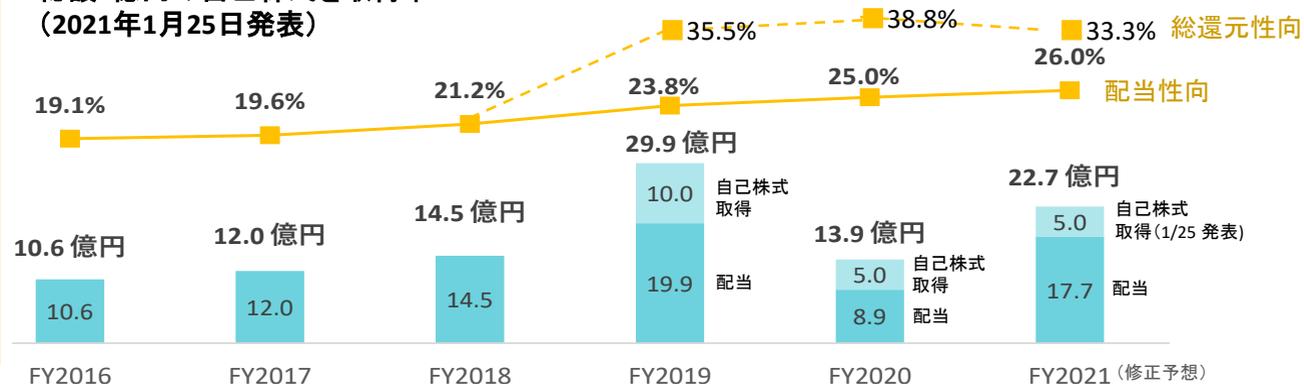
- ◆ 安定的な配当、持続的な利益成長による増配を目指す
- ◆ 現中計期間(FY2021-2023)にて配当性向を段階的に引き上げを計画(25%⇒30%)
- ◆ 2021年11月期は業績予想修正により、さらに9円増の配当金38円(配当性向26.0%)を予定

	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 (期初予想)	2021年11月期 (修正予想)
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	146.21円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	19円	29円	38円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.2%	26.0%
ROE	14.4%	14.1%	14.0%	15.3%	6.1%	8.5%	11.0%
自社株買い	-	-	-	10億円	5.0億円	-	5.0億円
自社株買込みの総還元性向	-	-	-	35.5%	38.8%	-	33.3%

## 自己株式の取得

- 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

総額5億円の自己株式を取得中  
(2021年1月25日発表)



# 還元方針

## 株価現状認識

時価総額 (2021年6月30日時点)	当期利益 予想 (2021年7月5日発表)	純資産 (2021年5月末)	含み益(税引後) (2021年5月末)	Net Asset Value * (2021年5月末)
502.4 億円	68.4 億円	644.6 億円	199.1 億円	843.8 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
1,073.00 円	146.21 円	1,376.67 円	425.38 円	1,802.05 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	7.34 倍	0.78 倍		0.63 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います。

\* 法人税率は33%で計算しています。

\* 当期利益および純資産は親会社の所有者に帰属分を記載しています。

## 経営効率指標

ROE (2020年11月期実績)	ROE (2021年11月期予想)	ROA (2020年11月期実績)	ROIC (2020年11月期実績)
6.1%	11.0%	3.6%	2.6%
	株主資本コスト (2021年6月リフィニティブ数値)		加重平均資本コスト (2021年6月リフィニティブ数値)
	9.2%		3.6%

## IV. 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 ～Infinite Potential2023～	...P47

# グループ概要 2021年5月31日現在

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
設立	1950年2月2日
資本金の額	66億2,489万円
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
事業年度の末日	11月末
従業員数	210名(単体) 552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"> <li>■ 発行済株式総数／ 48,683,800株</li> <li>■ 株主数／5,133名</li> <li>■ 所有株数別株主構成比／ <ul style="list-style-type: none"> <li>・外国法人等 36.25% (17,645,922 株)</li> <li>・個人・その他 34.01% (16,555,965 株)</li> <li>・金融機関 12.89% (6,274,400 株)</li> <li>・その他法人等 12.38% (6,027,310 株)</li> <li>・証券会社 0.66% (323,281 株)</li> <li>・自己株式 3.81% (1,856,922 株)</li> </ul> </li> </ul>

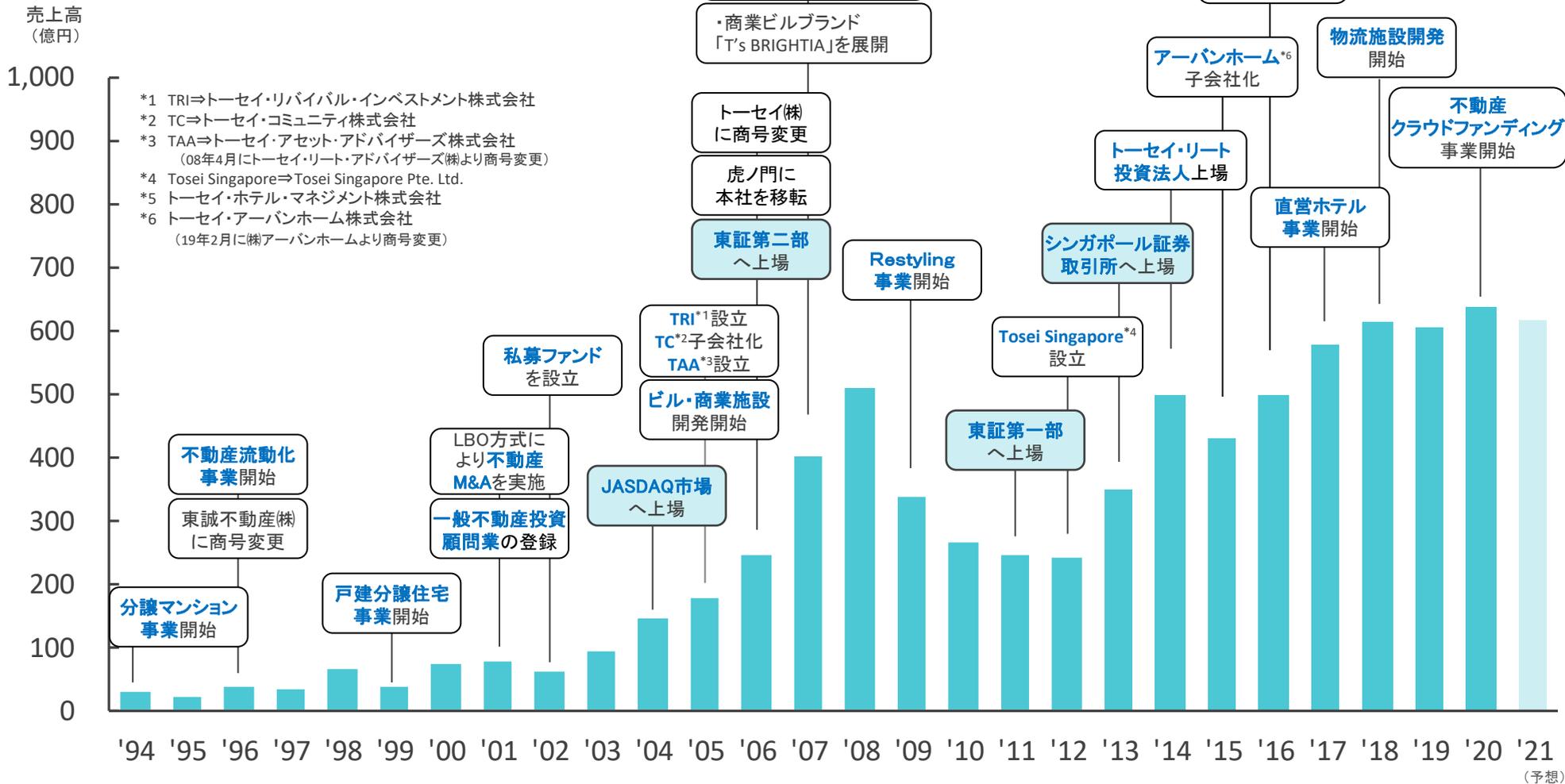
ガバナンス体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 取締役会：取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名)</li> <li>■ 監査役会：監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員)</li> <li>■ 組織体制：監査役会設置会社</li> <li>■ 指名報酬諮問委員会設置</li> </ul>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

主要な関係会社	<p>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          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          Tosei Singapore Pte.Ltd</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

上場リート	<p>トーセイ・リート投資法人 【証券コード:3451】*</p> <p>*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</p>
-------	-------------------------------------------------------------------------------------------

# 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



## — 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"><li>✓ 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</li><li>✓ 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</li></ul>
*2 プロフェッショナル	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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</li><li>✓ 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</li><li>✓ 自社に一級建築士事務所機能を保有</li><li>✓ 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</li></ul>
*3 あらゆる不動産シーン	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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)</li><li>✓ 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)</li><li>✓ 多様な仕入手法(信託受益権、不動産M&amp;A、不動産担保付債権)</li></ul>
*4 新たな価値と感動	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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</li><li>✓ 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</li><li>✓ 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)</li></ul>



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。  
67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、1兆2,558億円。

#### ●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452棟、マンション249棟、計701棟の物件を管理。

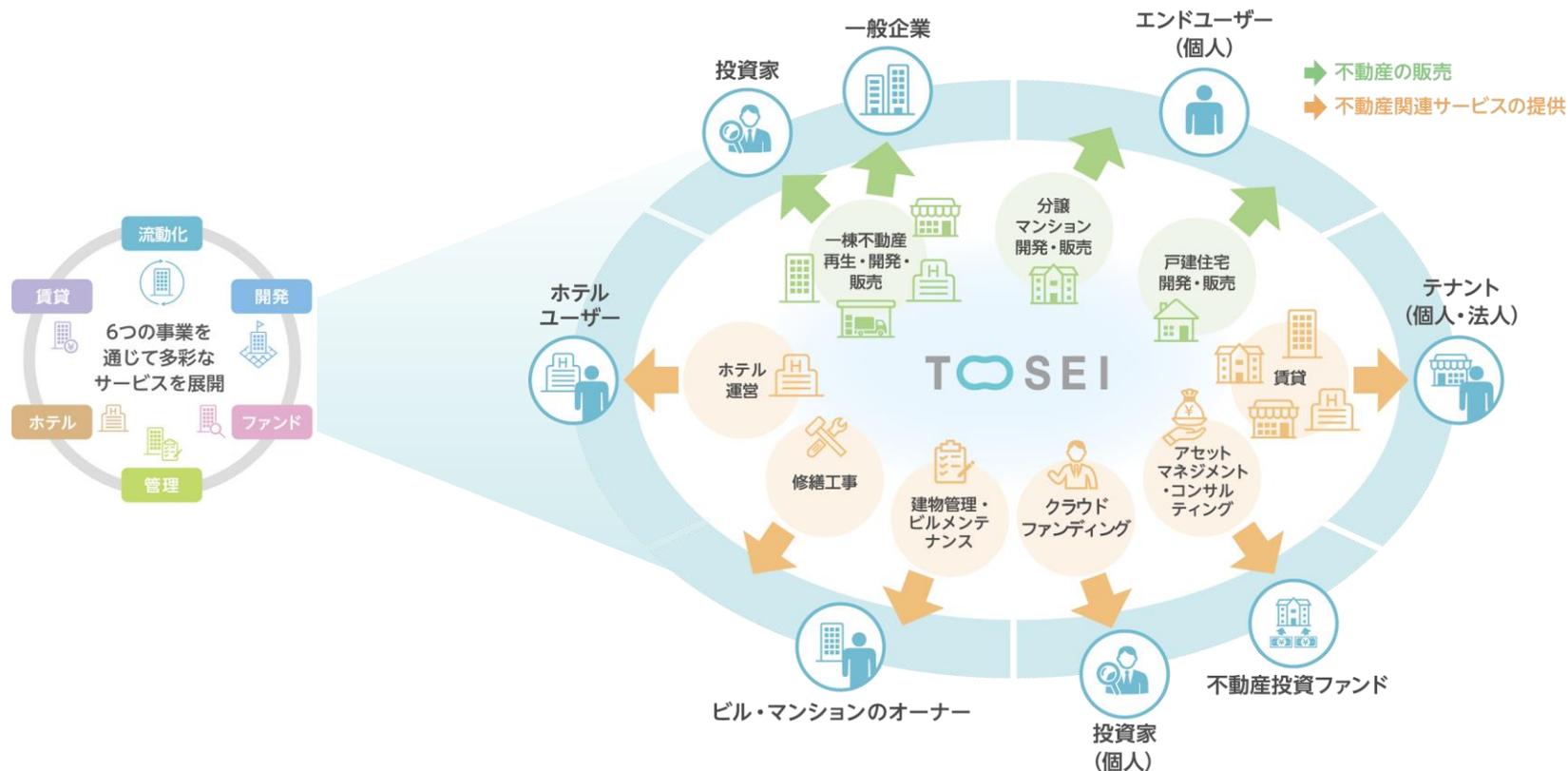
#### ●ホテル事業

所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。運営中の自社ブランドホテ  
ルTOSEI HOTEL COCONE(ココネ)4棟およびトーセイホテル&セミナー1棟の  
ほか、開発中を含めて計10棟を保有

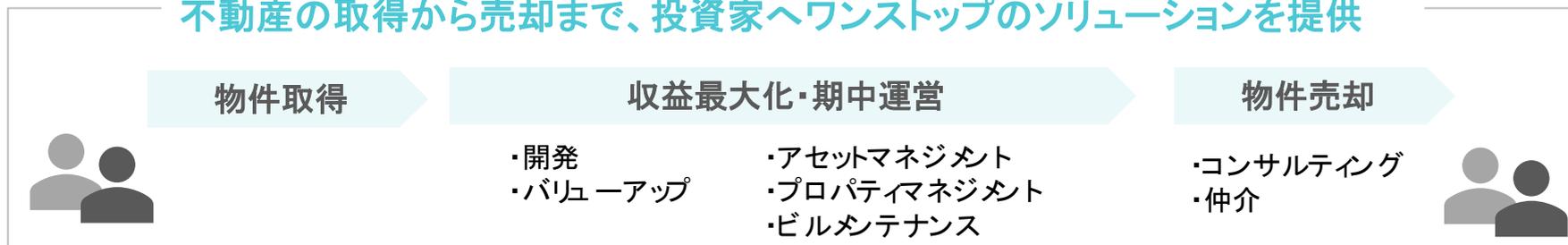
(2021年5月末時点)

# 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



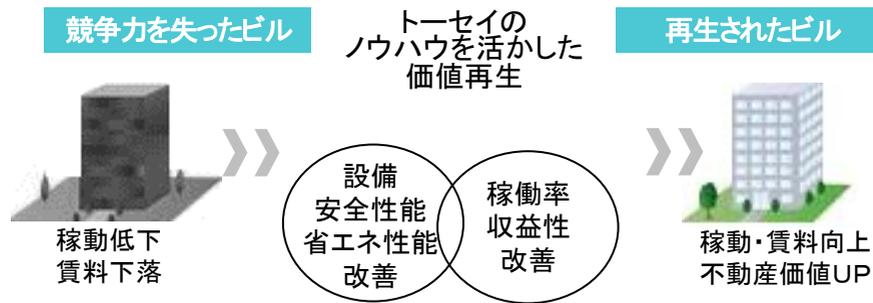
# 事業概要 ③幅広い商品ラインアップ

- ◆ 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)				
	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	物流施設
<b>投資家</b> (J-REIT・ファンド) 2020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
<b>一般法人</b> 2020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
<b>個人</b> 2020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(ビジネスモデル)

◆ 2つのバリューアップ手法を用いて、既存不動産の機能性・収益性を改善



トーセイの商品企画を支える社内クリエイティブスペース「トーセイラボ」

## 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 ⇒コンセプト型マンションへ
- ⇒音楽対応マンションへ
- ⇒シェアハウスへ



グロブナー・スクエア  
【1990年築 店舗・事務所・住居】



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



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



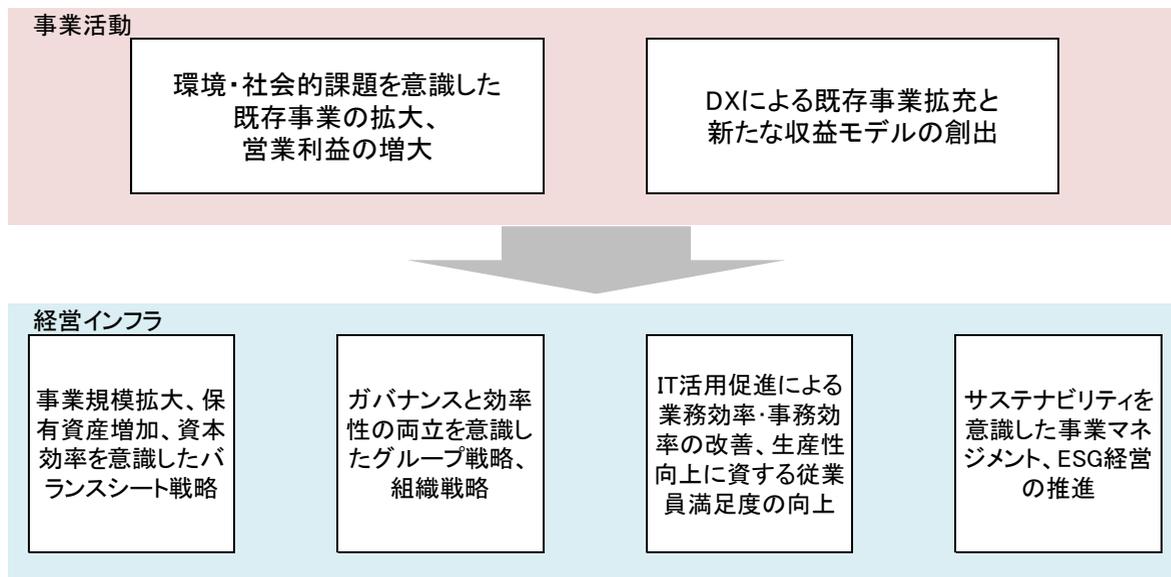
ARDEN 藤が丘マンション  
社員寮からシェアハウスへ転用

# 中期経営計画 ~Infinite Potential 2023~ 大方針・基本方針

## 大方針

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

## 基本方針



### < 指標 >

	2019/11 実績	2020/11 実績	2021/11 当初計画	中期経営計画 最終年度
ROE	15.3%	6.1%	8.5%	<u>12%以上</u>
安定事業比率(営業利益)	36.5%	77.8%	47.5%	<u>50%</u>
自己資本比率	36.0%	36.5%	35.7%	<u>35%程度</u>
ネットD/Eレシオ	0.99倍	0.91倍	1.01倍	<u>1.0倍程度</u>
配当性向	23.8%	25.0%	26.2%	<u>30.0%</u>

---

## V. トーセイグループのESG

## 1. ESG推進委員会の設置



ESG経営の推進を一段と強化することを目的として「ESG推進会議」の機能を発展させた「ESG推進委員会」を設置いたしました。

## 2. 淡路町トーセイビルにてBELS3つ星取得



当社が固定資産として保有する「淡路トーセイビル」において、全館を対象としたLED照明工事を施した結果、省エネ性能が向上し、「BELS」の3つ星評価を取得しました

## 3. 新社屋「田町トーセイビル」のES配慮施策の企画、実施



オフィス内グリーンの充実、リフレッシュルーム新設、節水型トイレなど省エネ設備の変更などを行いました。環境への配慮はもちろん、従業員やお客様にとって快適なオフィス環境の整備を目指しています。

## 2021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、新中期経営計画においてSDGsの達成に向けた当社グループの重要課題(テーマ)を選定し、事業活動を通じた貢献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、人と環境に優しい企業活動を推進。  
省エネルギーや省資源をはじめ、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。

### ■環境関連認証取得の推進

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

#### <BELS>



淡路町トーセイビル



固定資産として保有する「淡路町トーセイビル」において 建築物省エネルギー性能表示制度 (Building-housing Energy-efficiency Labeling System、以下「BELS」)の3つ星評価を取得しました。

#### <DBJ Green Building 認証>

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おいて不動産のESGに関する取り組みを評価する「DBJ Green Building 認証」を取得しました。



虎ノ門トーセイビル



小石川トーセイビル



### ■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」に登録しています。2020年4月～2021年3月のZEH供給棟数割合は40棟中18棟、約45%となりました。

SDGsの目標である“住み続けられる街づくり”への貢献に向けて、ZEHやIoT住宅の供給を推進しています。



太陽光パネル施工例



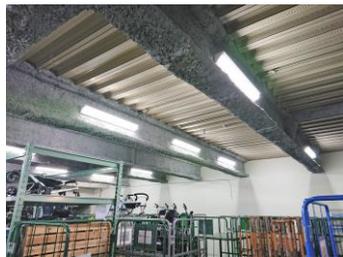
供給実績(外観)

# トーセイグループのESG 環境 E への取り組み

不動産再生を通じて、既存資源の活用・延伸につなげ、環境負荷を軽減しています

## ■固定資産の全棟LED化工事推進

当社が保有する固定資産へLED照明の導入を推進しています。2021年5月末までに、中古オフィス2物件と中古物流倉庫においてLED照明工事を実施し、電気使用量を平均で30%削減しました。電気使用量及び料金の削減、照度の改善や管球交換が不要となることから、テナント満足度向上も期待されます。



新田倉庫

## ■ホテル再生

2020年3月にオープンした「トーセイホテル&セミナー幕張」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。本プロジェクトは、一般社団法人全国住宅産業協会の主催する第11回優良事業表彰「不動産関連事業部門」において、優良事業賞を受賞しました。

### トーセイホテル&セミナー幕張



エントランスホール(After)



レストラン(After)

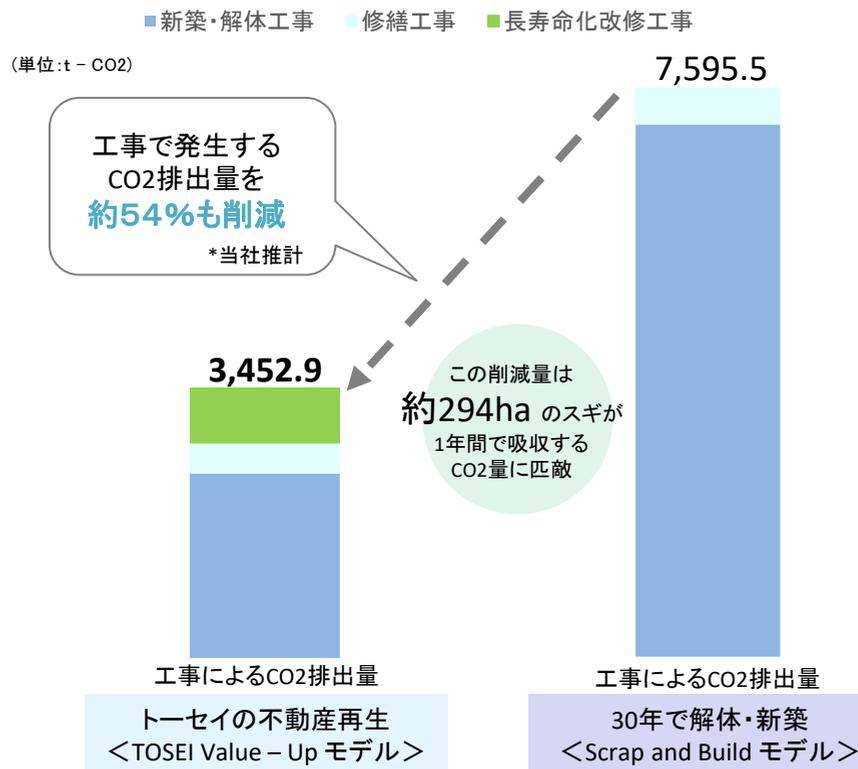


ラウンジ(After)



客室(After)

既存建物を建て替えずに100年活用することで、工事で発生するCO2量を大きく削減可能



### ■前提条件

- 新築したオフィスビル(延床面積10,000㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造)を100年間(\*1)維持することを想定<TOSEI Value-Upモデル>
- ・10年ごとに修繕工事(計8回)、30~40年に1回 長寿命化工事(計2回)実施
- ・長寿命化工事とは、空調や水回り、エレベーターの整備、節水トイレ設置等を想定した大規模修繕工事<Scrap and Buildモデル>
- ・10年ごとに修繕工事(計9回)、30~40年に1回 既存建物を解体し、同様の建物を新築(計2回)
- (\*1) 100年間までの躯体寿命にあたっては、躯体の中性化診断とその処置が対応できているものとする  
また、中性化診断とその処置に係る工事のCO2排出量は考慮していない

# トーセイグループのESG 社会 S への取り組み

社会環境の変化によって起こるさまざまな課題に対して、「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

分譲戸建開発において人と地球にやさしい住まいづくりを推進しています。水資源保全に役立つ雨水タンクや感染症対策にもなる玄関横の手洗い場やタッチレスキーの導入、防犯機能を備えたインターフォンの設置は、お客様からも評価いただいています。



雨水タンク



玄関横の手洗い場



タッチレスキー

### ■分譲マンションに多様なコミュニティスペースを創出

新築分譲「THEパームス相模原パークブライティア」は、家族や住民が集う「ママ&キッズラウンジ」やリモートワークにも使える「スタディールーム」などの共用施設が充実し、多様なライフスタイルが叶う住まいです。なお、本プロジェクトは一般社団法人全国住宅産業協会の主催する第11回優良事業表彰「中高層分譲住宅部門」において、優良事業賞を受賞しました。



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

### ■新社屋「田町トーセイビル」の快適性向上施策

2021年3月に移転した田町トーセイビルでは、従業員が快適に働ける環境整備を目的とし、室内グリーンの充実やリフレッシュルームの新設、防災タワー設置などに取り組んでいます。



田町トーセイビル



リフレッシュルーム



グリーンが豊富なラウンジ



防災タワー設置

## 地域・社会への取り組み

### ■環境意識啓発活動

ESG推進、社員啓発の一環として、社内のエコ活動や社外でのボランティア活動を実施しています。



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。

## コーポレート・ガバナンスの充実

トーセイグループは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、「存在意義のあるグループであり続けたい」と考えています。また、2020年2月より、社外取締役が1名追加となり9名の取締役のうち、独立社外取締役比率が1/3と高いガバナンス水準となっております。

### トーセイ取締役会構成

社内取締役  
6名

社外取締役  
3名

33%

## コーポレート・ガバナンスにおける3つの主要項目

### コンプライアンス

最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底

#### ■コンプライアンス教育の実施

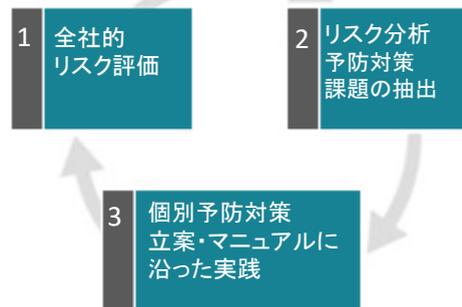


- ・インサイダー研修、反社会勢力対応研修、メンタルヘルス研修等の実施
- ・意識醸成に向けたメールマガジン発信

### リスクマネジメント

あらゆるリスクを想定し、平時と緊急時の対応を準備、実践

#### ■リスク管理・予防対策サイクルの実践



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

### 適時開示

株主・投資家をはじめあらゆるステークホルダーに対し適時適切な開示を實踐

#### ■適時適切な適時開示



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

今後ともよろしくお願ひいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営管理部

TEL:03-5439-8807

FAX:03-5439-8809

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

E-mail : [ir-tosei@toseicorp.co.jp](mailto:ir-tosei@toseicorp.co.jp)

#### 当資料取り扱い上の注意

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

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