



トーセイ株式会社

2024年11月期第2四半期決算説明会

2024年7月5日

イベント概要

[企業名] トーセイ株式会社

[企業 ID] 8923

[イベント言語] JPN

[イベント種類] 決算説明会

[イベント名] 2024 年 11 月期第 2 四半期決算説明会

[決算期] 2024 年度 第 2 四半期

[日程] 2024 年 7 月 5 日

[ページ数] 33

[時間] 16:00 – 16:51
(合計：51 分、登壇：44 分、質疑応答：7 分)

[開催場所] インターネット配信

[会場面積]

[出席人数]

[登壇者] 2 名
代表取締役社長 執行役員社長 山口 誠一郎 (以下、山口)
常務執行役員 経営管理本部担当 藤原 宣人 (以下、藤原)

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



登壇

司会：皆様、本日はご多用の中、トーセイ株式会社、2024年11月期第2四半期決算説明会にご参加いただき、誠にありがとうございます。

まずは、本日の進行についてご案内いたします。本日は、資料に沿って弊社よりご説明申し上げた後、質疑応答に入ります。資料につきましては、弊社ホームページに掲載されておりますので、そちらをご覧くださいますようお願い申し上げます。なお、本日の決算説明会の終了は17時頃を予定しております。

続きまして、本日の当社出席者をご紹介します。代表取締役社長、山口誠一郎、常務執行役員、藤原宣人。以上、2名でございます。

それでは、決算説明資料の3ページから始まります、2024年11月期上半期の決算概要を、常務執行役員の藤原よりご説明申し上げます。

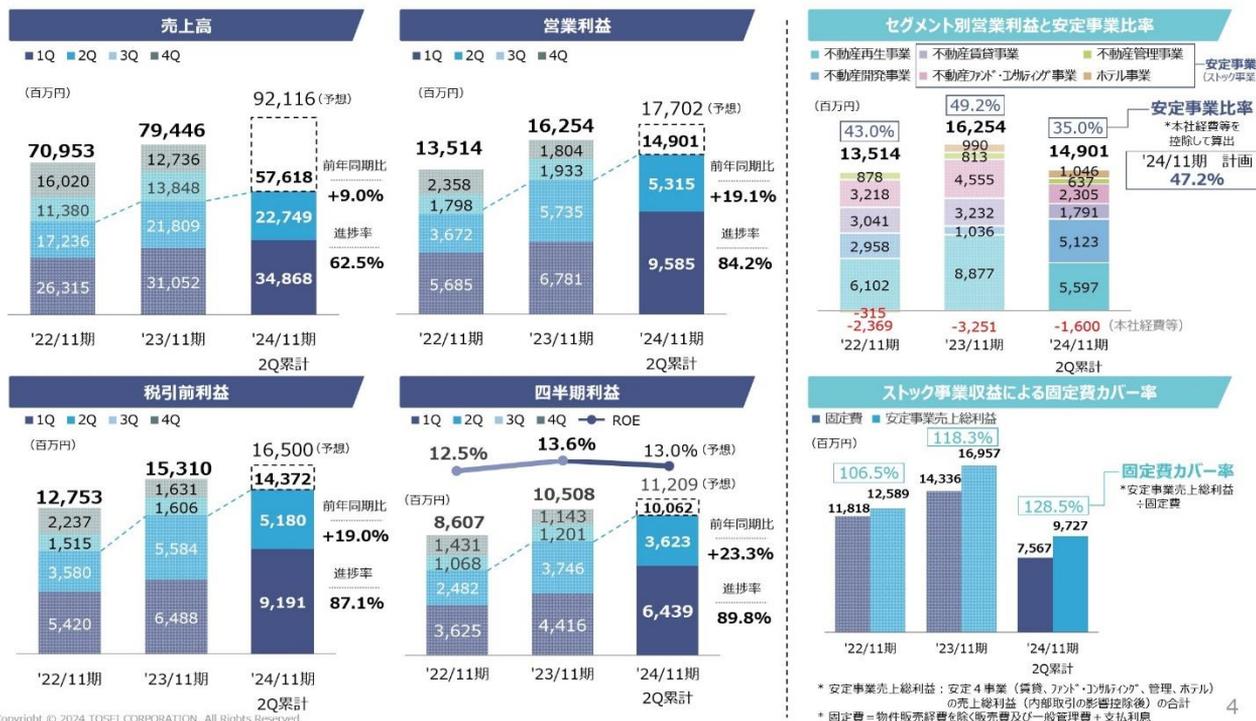
藤原：ただ今ご紹介いただきました、藤原でございます。私からは、2024年11月期第2四半期の決算概要をご説明申し上げます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



売上高576億円（前年同期比+9.0%）、税引前利益143億円（同+19.0%）、四半期利益100億円（同+23.3%）
 通期業績予想に対する進捗率は売上高が62.5%、税引前利益が87.1%、四半期利益は89.8%



4 ページをご覧ください。2024 年 11 月期第 2 四半期の業績ハイライトとなっております。

ページ左側記載の棒グラフに売上高、営業利益、税引前利益、四半期利益と、過去 3 年分並んでございます。

売上高は、前年同期比 9.0%増収の 576 億円、点線の箱が通期の予想になってございますが、通期予想売上高 921 億円に対して進捗率が 62.5%となっております。同様に、営業利益が 19.1%増益の 149 億円、進捗率 84.2%、税引前利益が 19.0%増益の 143 億円、進捗率 87.1%と、非常に好調な業績推移となっております。

また、ページ右側にセグメント別営業利益と安定事業比率を記載しております。当社は六つのセグメントがございしますが、この四角の枠で囲った不動産賃貸事業、不動産管理事業、不動産ファン
ド・コンサルティング事業、不動産ホテル事業を安定事業と位置付けてございます。

2024 年 11 月期上期は、売買事業の利益が先行しておりますので、現在のところ安定事業比率は 35%となっておりますが、安定事業は期間の経過とともに安定的に収益を計上してまいりますので、今後、通期計画 47.2%に向かって比率は上昇していくものと考えてございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

構成比率

営業利益

33.9%

売上高 293億円（前年同期比▲13.6%）、営業利益55億円（同▲21.9%）
 1棟物件28件を売却（同+2件）、うちトーセイ・リート投資法人向けは2件
 中古区分マンション販売では65戸を売却（同+1戸）

売上高・売上総利益率

- 1棟物件（一般向け）
- 1棟物件（トーセイ・リート向け）
- 区分MS
- ◆ 売上総利益率

(百万円)

売上総利益率内訳*

	'23/11期 通期	'24/11期 2Q累計
区分MS	16.2%	19.0%
1棟物件	24.8%	28.2%
合計	22.8%	25.6%

* 低備法適用による評価損および戻入を除く



* 売上総利益には、以下の低備法適用による評価損および評価損の戻入を含む
 【'23/11期 通期】+365百万円 【'24/11期 2Q累計】+12百万円

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

売却物件の一例



新宿区 複合施設
(オフィス・マンション)

横浜市 収益マンション
(トーセイ・リート投資法人に売却)



中央区 空オフィス



横浜市 収益マンション

当社が営む六つの事業につきまして、順次ご説明申し上げます。

6 ページをご覧ください。不動産再生事業でございます。

こちらは中古の不動産、経年劣化等により価値の毀損した不動産を当社が取得しまして、改修、バリューアップをして投資家等に販売するものでございます。

2Q 累計の売上高で 293 億円、前年同期比 13.6%減、営業利益が 55 億円、同 21.9%減となっております。前年同期比で見ますと不調のように見えますが、実態としましては非常に好調なマーケット環境の中で、売買も好調に推移したと考えてございます。

15、16 ページに記載しておりますが、当社は再生事業、開発事業で、大体 2 年から 3 年分の棚卸資産の在庫を持つようにしております、そちらの在庫の中から売買事業で安定的に収益が右肩上がりになるように再生事業と開発事業の販売物件をミックスして販売計画を立ててございます。

今期は、開発事業で大型案件の売却が計画されておりましたので、再生事業につきましてはやや販売を抑えた減収の計画を立ててございました。そちらが通期予想で売上 458 億円、営業利益 61 億円と書いてございますが、2Q 累計の営業利益は 90%まで進捗しているところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

一棟物件は、28 物件を売却してございまして、右側の写真のような物件を販売しております。また、中古区分マンション販売は、下の棒グラフの濃い黄色でございまして、1Q、2Q を合わせまして 82 億円、65 戸を売却してございまして、こちらは港区等都心 3 区にフォーカスしたことで、売上、利益ともに非常に好調に推移をしております。

不動産開発事業 TOSEI TOSEI CORPORATION

構成比率

営業利益

31.0%

- 売上高143億円（前年同期比+124.1%）、営業利益51億円（同+295.3%）
- 1Qに自社開発物流施設「T's Logi青梅」、同商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」を売却
- 2Qにハイエンド向けに戸建5戸を売却

売上高・売上総利益率



売却物件の一例



T's Logi 青梅
(物流施設)



T'S BRIGHTIA 自由が丘
(商業施設)



THE バームスコート 田園調布
(分譲戸建)



Comodo CASA 多摩区栗谷
(分譲戸建、ZEH仕様)

(百万円)	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	進期予想
売上高	6,396	7,246	14,334	18,650
売上総利益	1,906	2,133	5,642	6,249
営業利益	1,296	1,036	5,123	5,030
引渡 (戸建等)	43戸	52戸	14戸	63戸
引渡 (分譲MS)	21戸	21戸	-	-
引渡 (1棟販売)	1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および評価損の戻入を含む
 ['23/11期 通期] +5百万円 ['24/11期 2Q累計] +269百万円

7 ページをご覧ください。不動産開発事業でございまして。

売上高が 143 億円、前年同期比 124.1%増、営業利益が 51 億円、同 295.3%増でございまして。

非常に好調で、下の棒グラフの 2024 年 11 月期 1Q の濃い黄色部分の 1 棟販売の売上が 127 億円となっており、具体的には、右側の写真の、当社開発の T's Logi 青梅という物流施設と自由が丘の商業施設を売却しました。今期 2Q 累計での 1 棟販売の粗利率は 38.7%となっており、1 棟販売が非常に売上、利益を牽引したところでございまして。

また、2Q では、ハイエンド向けに戸建を 5 戸売却しまして、13 億円の売上となっておりまして。

2Q 累計での開発事業の粗利率は緑の折れ線から外れたところ、28.7%となっておりまして。上に記載しております 49.4%は、過去の低価法の評価損の戻し入れを加味した粗利率で、会計上粗利率

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

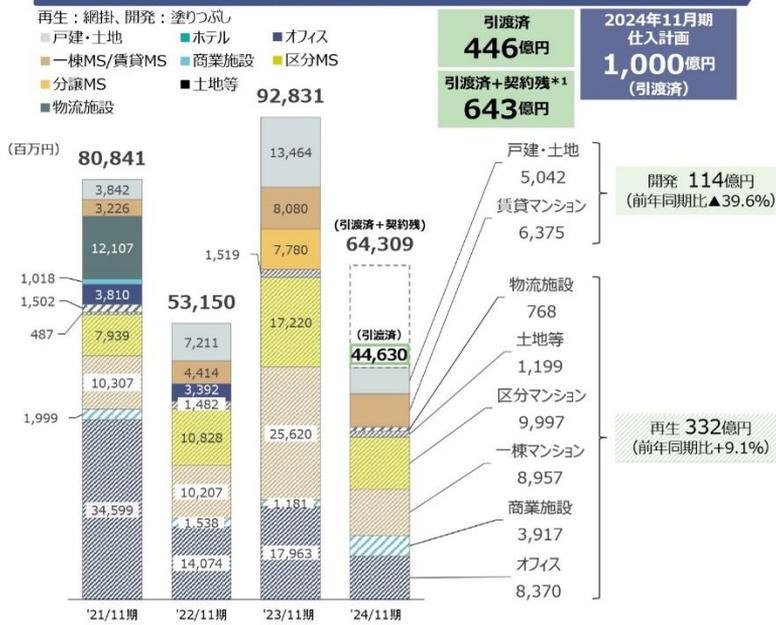


は高くなっていますが、実態的には 28.7%で、こちらも通常の戸建よりは比較的高い利益率で販売できていると考えてございます。

仕入進捗 – 仕入額・在庫の状況 –

- 引渡済分では、売上想定金額で446億円相当を仕入（1棟物件 41件、区分MS 61戸、戸建開発用地 70戸分）
- 契約残*1（未引渡分）196億円相当を含めると、通期仕入計画に対し643億円相当まで進捗（進捗率64.3%）
- 2Qに事業承継支援を通じて収益オフィス・商業施設等を23件（売上想定換算：約95億円相当）を取得

年間仕入額（売上想定金額）の推移



仕入物件の一例



千葉市 収益オフィス
(事業承継支援を通じて取得)



千葉市 商業施設



練馬区 収益マンション

*1 契約残：仕入契約済の未引渡案件
* 個別資産（売上想定）の詳細な状況は P15～P16をご参照
Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

8 ページをご覧ください。こちらは、ただ今ご説明した再生事業と開発事業の仕入進捗でございます。

引渡済の部分では、売上想定金額で 446 億円ほど仕入が進んでおります。下に、個別の資産タイプごとの金額が書いてございます。1 棟物件で 41 件、区分マンションで 61 戸、戸建開発用地 70 戸分の仕入ができてございます。

また、真ん中の棒グラフに点線で囲ってございますが、契約済みでまだ引渡を受けていない部分の 196 億円を含めると、643 億円まで進捗しています。通期仕入目標 1,000 億円に対して 64% の進捗でございます。こちらの目標も十分達成できるのではないかと考えてございます。

また、2Q に事業承継支援を通じて、収益オフィス・商業施設等を 23 件、売上想定で 95 億円分取得してございます。右側の写真の一番上、千葉市収益オフィスでございますが、このような物件をバルクで効率よく仕入れることができしております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

構成比率

営業利益

10.9%

- 売上高37億円（前年同期比+15.4%）、営業利益17億円（同+17.5%）
- 固定資産の稼働率は93.9%（5月末時点、面積ベース）

売上高・営業利益率



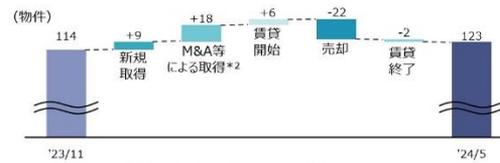
* 売上高はセグメント間売上高を含む

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

賃貸物件*1の内訳（簿価・件数）



'24/11期2Q累計 賃貸物件*1の増減



*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）
*2 M&A等による取得には事業承継支援による取得も含まれる

9

9 ページをご覧ください。こちらが三つ目のセグメントの不動産賃貸事業になります。

こちらは当社の安定事業という位置付けでございます。棒グラフも安定的に利益が推移しているところでございますが、2Q 累計では、売上高が 37 億円、前年同期比 15.4%増、営業利益が 17 億円、同 17.5%増でございました。

右側に賃貸物件の件数の内訳を書いておりますが、濃いブルーが固定資産のうち投資不動産、薄いブルーが棚卸資産になってございます。投資不動産は前期末から動きはございませんでした。棚卸資産は下段に書いてございます通り、22 棟売却がございましたが、新規の取得や M&A による取得等がございましたので、前期末から 9 棟ほど増やすことができました。こちらも順調に進んでいるところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

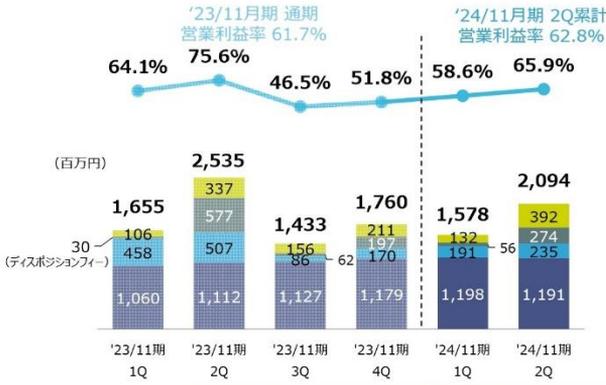
構成比率

営業利益
14.0%

- 売上高36億円（前年同期比▲12.3%）、営業利益23億円（同▲22.6%）
- 受託資産残高（AUM）は期末目標2兆5,500億円に対し、2兆3,778億円（前期末比+253億円）
- 2Qではディスポジションフィーなどの成果報酬を多く獲得

売上高・営業利益率

■AMフィー ■アキュイジションフィー ■ディスポジションフィー
■仲介手数料・その他 ●営業利益率



(百万円)	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
売上高	4,191	7,384	3,673	6,943
売上総利益	4,020	7,040	3,458	6,591
営業利益	2,978	4,555	2,305	3,931
営業利益率	71.1%	61.7%	62.8%	56.6%

* 売上高はセグメント別売上高を含む

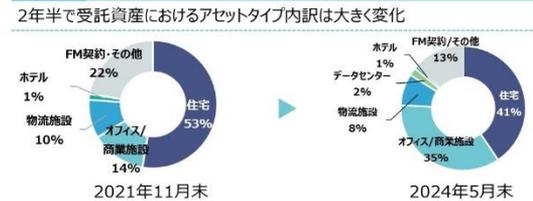
Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

AUMの推移



* 2024年5月末のAUM2,377,808百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が取り扱う私募ファンド等の受託残高 2,341,740百万円と、トーセイ(株)が取り扱うCRE等の受託残高 36,067百万円で構成

アセットタイプ別受託資産の推移



10 ページをご覧ください。不動産ファンド・コンサルティング事業でございます。

こちらは2Q累計売上で、売上高36億円、前年同期比12.3%減、営業利益23億円、同22.6%減となっております。

こちらの減収の要因は、左下の棒グラフをご覧いただきたいのですが、昨年の1Q、2Qには仲介手数料、アキュイジションフィー、ディスポジションフィー等のスポット収入を多く計上しております。前期は大手町プレイスのような大型案件やスポット収入を多く獲得できましたが、今期は前期同様のスポット案件が見込まれないため、減収・減益の計画を立ててございます。

その期初計画に対して、2Q累計で営業利益は58%の進捗ですので、まずまずと考えております。

また、受託資産残高、AUMは右側に棒グラフがございますが、今期2Q末時点で、前期末から253億円増加の2兆3,778億円となっております。今期の通期計画は新規の積み上げが年間で3,500億円、売却等による減少が1,500億円、ネットして2,000億円増加する計画となっております。上期終了時点で1,000億円ぐらい増加が理想のところ、実績ではややビハインドとなりました。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

この棒グラフの右上に2Q累計でのAUM増減を書いてございまして、増加が1,476億円、減少が1,223億円となっております。増加は概ね順調に積み上げができておりますが、売却が先行したことでAUMは253億円の増加にとどまりました。

不動産管理事業 TOSEI TOSEI CORPORATION

構成比率

営業利益
3.9%

- 売上高42億円（前年同期比+10.5%）、営業利益6.3億円（同+23.0%）
- 事業承継支援を通じて、3月に事業会社（千葉市所在）の管理事業を引き継いだことで、管理受託棟数は963棟まで伸長（前期末比+105棟）

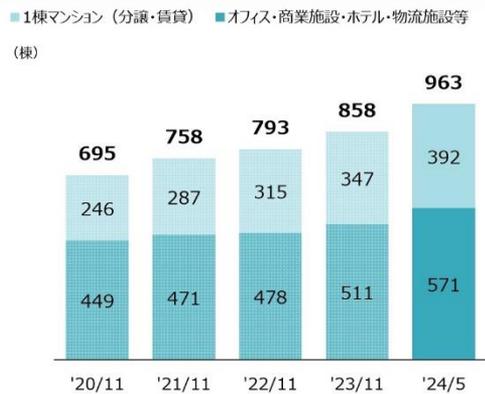
売上高・営業利益率



(百万円)	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
売上高	3,853	7,796	4,258	8,558
売上総利益	1,365	2,754	1,550	3,021
営業利益	518	813	637	841
営業利益率	13.5%	10.4%	15.0%	9.8%

* 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 © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

11

11 ページをご覧ください。不動産管理事業でございまして。

売上高 42 億円、前年同期比 10.5% 増、営業利益 6.3 億円、同 23.0% の増益となっております。

こちら下側の棒グラフを見ていただきますと、通常の管理受託に加え、今期は特に改修工事等の提案営業等を行いまして、スポット工事・手数料を多く獲得できたことから、増益となりました。

また、右側に管理受託棟数の推移がございまして、3月に事業承継支援を通じて事業会社の管理事業を引き継いだことなどから、前期末から105棟増加の963棟まで伸長してございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



構成比率

営業利益
6.3%

売上高30億円（前年同期比+65.3%）、GOP 15億円（同+83.7%）、営業利益10億円（同+120.0%）
稼働率は順調に推移、2Q期間（3月～5月）のオフィスエリアの稼働率は93.3%、観光エリアは86.8%

売上高・営業利益率



(百万円)	'23/11月 2Q累計		通期	'24/11月 2Q累計			通期予想	
	運営	賃貸		合計	運営	賃貸		合計
売上高	1,768	62	1,830	4,180	2,979	47	3,026	5,537
売上総利益	1,736	26	1,762	4,036	2,923	34	2,957	5,384
GOP	864	-	864	2,045	1,587	-	1,587	2,659
営業利益	450	24	475	990	1,016	29	1,046	1,538
営業利益率	25.5%	40.2%	26.0%	23.7%	34.1%	62.0%	34.6%	27.8%

* 売上高はセグメント間売上高を含む * GOP: ホテル売上総利益 - 運営経費 (減価償却費等を除く)

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

保有ホテル一覧 (2024年5月末時点)

名称	客室数	平均稼働率	
		'23/11期 上期	'24/11期 上期
1 トーセイホテルコネ 神田	111	93.5%	92.1%
2 トーセイホテルコネ 上野	126	92.6%	90.3%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	84.1%	83.7%
4 トーセイホテルコネ 浅草蔵前	130	79.8%	85.3%
5 トーセイホテルコネ 上野御徒町	171	94.6%	93.3%
6 トーセイホテルコネ 浅草	80	78.9%	90.6%
7 トーセイホテルコネ 鎌倉	73	89.9%	87.4%
8 トーセイホテルコネ 築地銀座プレミア	205	2023年9月開業	76.5%
全ホテル	1,033	88.1%	86.6%

*多摩市収益ホテル(他社へ賃貸)は2024年3月に賃貸終了

当社が運営する都市型ホテルの平均稼働率推移

オフィスエリアの平均稼働率は90%台で安定稼働、観光エリアは87%まで上昇



12

12 ページをご覧ください。ホテル事業でございます。

売上高 30 億円、前年同期比 65.3%増、GOP15 億円、同 83.7%増、営業利益 10 億円、同 120.0%増と、大変好調に推移しております。

稼働率は 2Q 期間のオフィスエリアの稼働率が 93.3%、観光エリアは 86.8%となっております。右側に記載しております保有ホテル一覧にて 1 番から 7 番までのホテルは昨年も稼働しておりますが 8 番の築地銀座プレミアは昨年の 9 月に開業しましたので、こちらが今回、増益に大きく寄与したところでございます。

また、稼働率を見ますと、昨年と今年でそれほど大きくは上がっていない印象を持たれるかと思いますが、ADR はこちらに記載はしておりませんが、ホテルによって多少のばらつきはございますが、概ね 2 割程度、ADR を上げることができております。国内外の旺盛なホテル需要により、ホテル事業は好調に推移しているところでございます。

以上がセグメントのご説明になります。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

資産合計は2,544億円（前期末比+91億円）

棚卸資産は1,240億円（同+57億円）、投資不動産・有形固定資産は701億円（同▲6.3億円）

(百万円)	'23/11末	増減		'24/2末	増減		'24/5末	累計	
資産合計	245,329	-180		245,149	+9,314		254,464	+9,134	
現金及び現金同等物	39,197	+144		39,342	+388		39,731	+533	
棚卸資産（不動産）	118,252	-9,379	+10,278	108,873	+15,147	+26,889	124,020	A	+5,768
			-19,657			-11,742			+37,168 ^{(*)1}
投資不動産・有形固定資産	70,823	-311	+65	70,511	-320	+66	70,190	B	-632
			-377			-387			+131 ^{(*)3}
									-764 ^{(*)4}
その他資産	17,056	+9,366		26,422	-5,900		20,522	+3,466	

A 棚卸資産の増減

2Q累計では物件仕入等により前期末比57億円の増加（増加：371億円、減少：314億円）

(百万円)	1Q	2Q	上期
物件仕入（不動産M&A含む）	+7,022	+22,921	+29,943
建築費/VU・その他	+3,253	+3,689	+6,942
事業M&A	-	-	-
固定資産から振替	-	-	-
その他	+3	+278	+282
計	+10,278	+26,889	+37,168 ^{(*)1}
物件売却	-19,097	-11,742	-30,840
固定資産へ振替	-	-	-
その他	-559*	-	-559
計	-19,657	-11,742	-31,400 ^{(*)2}
増減	-9,379	+15,147	+5,768

*保有物件にて除却損を計上したことによる減少

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

B 投資不動産・有形固定資産の増減

2Q累計では前期末比6.3億円の減少（増加：1.3億円、減少：7.6億円）

(百万円)	1Q	2Q	上期
物件取得	-	-	-
VU・その他の資産取得	+65	+66	+131
棚卸資産から振替	-	-	-
計	+65	+66	+131 ^{(*)3}
減価償却・その他	-377	-387	-764
棚卸資産へ振替	-	-	-
計	-377	-387	-764 ^{(*)4}
増減	-311	-320	-632

13

13 ページから、バランスシートの資産の部について簡単にご説明申し上げます。

資産合計が 2,544 億円で、前期末から 91 億円ほど増加しております。

右側の累計に内訳が書いてございますが、現金が 5 億円、棚卸資産が 57 億円の増加、投資不動産・有形固定資産は減価償却等がありまして 6 億円の減少となっております。その他資産が 34 億円ほど増えておりますが、こちらはトーセイ・リート投資法人の投資口の追加取得等によるものでございます。

また、棚卸資産の増加につきましては左下に書いてございますが、物件の取得、建築費等で 371 億円の増加、物件の売却等で 314 億円の減少がございました。売却も好調でしたが、売却した以

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

上に物件を仕入れることができた状況でございます。

バランスシート要旨（連結）－負債・資本の部－



自己資本比率35.0%、ネットD/Eレシオ1.21倍

(百万円)	'23/11末	増減	'24/2末	増減	'24/5末
負債・資本合計	245,329	-180	245,149	+9,314	254,464
負債合計	163,010	-3,566	159,444	+5,582	165,026
有利子負債	146,587	-3,149	143,438	+3,825	147,263
短期有利子負債	13,783	+1,532	15,315	+296	15,612
長期有利子負債	132,804	-4,681	128,122	+3,528	131,650
その他負債	16,422	-416	16,005	+1,757	17,762
資本合計	82,319	+3,386	85,705	+3,732	89,438
自己資本比率 (%)	33.4	+1.4	34.8	+0.1	35.0
ネットD/Eレシオ (倍)	1.31	-0.09	1.22	-0.01	1.21

累計	
	+9,134
	+2,016
A	+675
	+44,583
	-43,907
	+13,820
	-11,991
	+30,762
	-31,915
	+1,340
B	+7,118
C	+1.5
	-0.10

* 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

新規・追加借入 (①) により借入金が309億円増加
物件売却による返済、約定返済 (②) で301億円減少

(百万円)	1Q		2Q		上期		
	短期	長期	短期	長期	短期	長期	長+短
増加要因							
物件仕入等による借入	+1,846	+12,134	+2,477	+11,810	+4,323	+23,944	+28,267
追加借入 (建築費等)	-	+1,346	-	+1,331	-	+2,677	+2,677
その他借入 (借換等)	-	+1,010	-	+3,105	-	+4,115	+4,115
長期→短期へ振替	+4,159	-	+5,089	-	+9,248	-	+9,248
リース債務	+146	+24	+102	-	+248	+24	+273
計	+6,151	+14,515	+7,669	+16,246	+13,820	+30,762	+44,583
減少要因							
物件売却等による返済	-2,707	-13,893	-3,364	-6,964	-6,072	-20,857	-26,930
約定返済	-1,737	-144	-1,224	-138	-2,962	-282	-3,244
その他返済 (借換等)	-69	-695	-2,680	-423	-2,749	-1,118	-3,867
長期→短期へ振替	-	-4,159	-	-5,089	-	-9,248	-9,248
リース債務	-104	-305	-103	-102	-208	-407	-615
計	-4,619	-19,197	-7,372	-12,718	-11,991	-31,915	-43,907
増減	+1,532	-4,681	+296	+3,528	+1,829	-1,153	+675

B 資本合計の増減

利益の積み上げ+100億円、剰余金の配当▲31億円 ▶ 前期末比 71億円の増加 (*3)

C 財務健全性

自己資本比率 前期末比 1.5ポイント上昇 ▶ 35.0%
ネットD/Eレシオ 前期末比 0.10ポイント低下 ▶ 1.21倍

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

14 ページをご覧ください。バランスシートの負債・資本の部でございます。

こちらもトータルでは 91 億円増加の 2,544 億円となっておりまして、有利子負債は 6 億 7,500 万円と微増でございます。大きく増えましたのは資本合計でございまして、こちらが 71 億円増加の 894 億円となっております。

右下に資本合計の増減内訳を書いてございますが、利益の積み上げにより 100 億円増加し、配当で 31 億円の減少、差し引き 71 億円の増加となりました。

負債がほとんど増えない中、自己資本が増加したことで、自己資本比率は 1.5 ポイント上昇して 35%、ネット D/E レシオも 1.21 倍と、財務健全性もしっかり維持できているところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



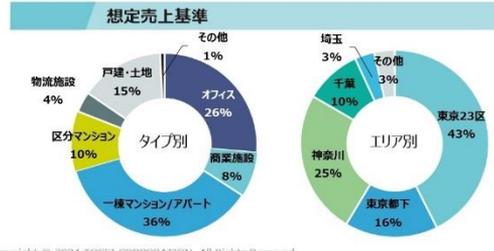
保有する棚卸資産は簿価1,240億円（前期末比+57億円）、当社想定売上は1,881億円（同+49億円）に相当

簿価 2024年5月末	124,020 百万円 195件、583戸	完成時予定簿価	149,980 百万円	想定売上規模	188,100 百万円
-----------------------	---------------------------------	----------------	--------------------	---------------	--------------------

物件タイプ別内訳	簿価			完成時予定簿価	
	不動産再生	不動産開発	合計		
オフィス	28,998 40件	5,387 4件	34,386	追加費用 (改修・建築費) 25,959	
商業施設	9,202 15件	3,329 3件	12,531		
一棟マンション/アパート	27,669 39件	16,236 39件	43,905		
区分マンション	14,848 239戸	—	14,848		
ホテル	—	—	—		
物流施設	603 1件	4,310 1件	4,914		
戸建・土地	2,567 22件	9,719 344戸	12,286		
その他	1,147 31件	—	1,147		
合計	85,037 148件 239戸	38,982 47件 344戸	124,020		149,980

想定売上規模		
不動産再生	不動産開発	合計
40,866	8,728	49,594
11,316	3,514	14,830
34,294	33,860	68,154
19,722	—	19,722
—	—	—
768	6,000	6,768
3,739	23,916	27,655
1,374	—	1,374
112,082	76,018	188,100

* 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を含む
* 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



想定売上総利益	38,120
想定売上総利益率	20.3%

* 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。

(参考) 実績売上総利益率*	24.2%
-----------------------	--------------

* 過去3期（'21/11~'23/11期）の不動産再生、開発事業の粗利実績。低価法適用による評価損及び戻入を含む

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

* 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

15

15 ページをお開きください。こちらは棚卸資産の状況でございます。

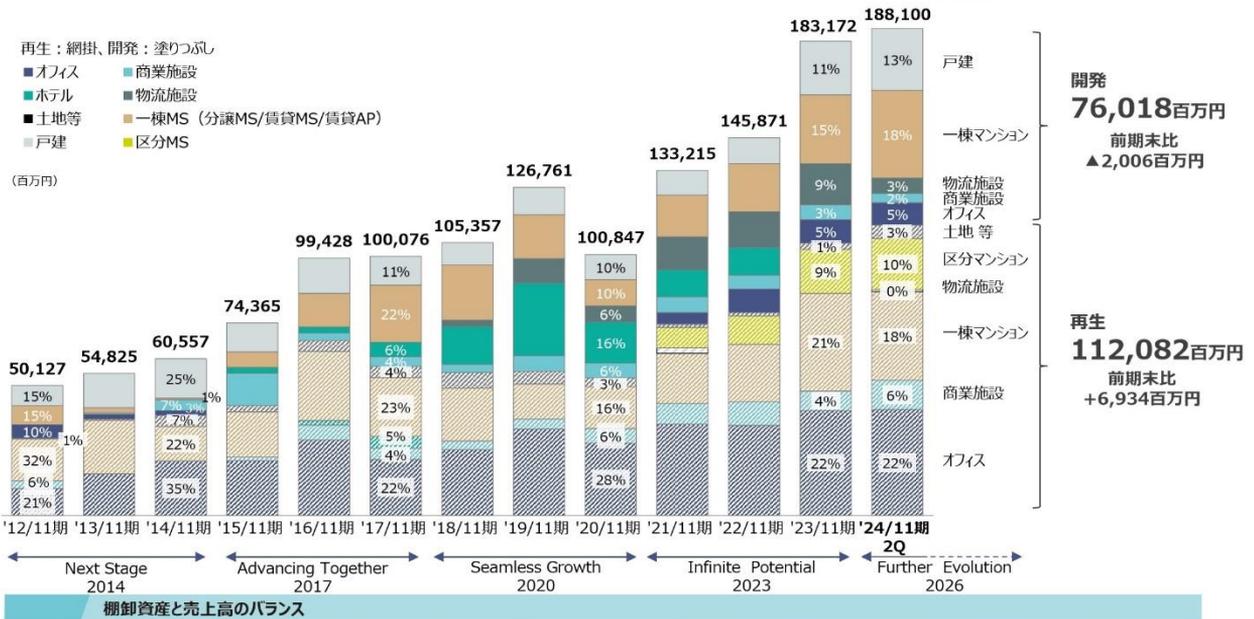
保有する棚卸資産が5月末時点で、簿価で1,240億円、物件数で195件、区分マンションや戸建等で583戸を現在保有してございます。中段に再生事業、開発事業ごとのアセットタイプ別の内訳を書いてございますが、こちらの簿価に今後の改修・建築費用を加えまして、完成時の予定簿価が1,499億円、売上想定金額で1,881億円を見込んでございます。

保有している棚卸資産の想定売上総利益率は20.3%となっております。過去3年間の平均の粗利率が24.2%でございますので、比較的保守的な見積もりだと考えてございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com





(百万円)	'22/11期	'23/11期	'24/11期 (計画)
期初棚卸資産 ^{*1}	133,215	145,871	183,172
売上高 ^{*2}	51,269	54,782	64,540
売上高÷期初棚卸資産	38%	38%	35%

▶ 2年強の売上高（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

^{*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

16 ページをご覧ください。こちらが過去の売上想定ベースの棚卸資産の推移になってございます。

一番右が、2024年5月末時点における保有する棚卸資産の売上想定金額 1,881 億円です。開発事業の在庫が前期末から 20 億円減って 760 億円分、再生事業の在庫は前期末から 69 億円増加し、1,120 億円となりました。近年建築費も高騰しておりますので、開発よりは、再生に注力していくべく仕入を行っておりますので、そういった戦略が棚卸資産の推移にも表れているところでございます。

また、下段に棚卸資産と売上高のバランスを記載しております。中段、今期の再生事業と開発事業の売上高の計画 645 億円に対して、期初の在庫が 1,831 億円ということで、大体 2 年から 3 年間の在庫を持ちまして、今後安定的に利益を伸ばしてまいります。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



固定資産の状況

- 固定資産（不動産）は34物件、簿価675億円に対して公正価値1,291億円（当社想定）
- 商業施設のキャップレートを見直したことなどにより、含み益は616億円に増加（前期末比+17億円）

簿価 2024年5月末	67,516 百万円 34件	公正価値	129,185 百万円
----------------	--------------------------	------	--------------------

(百万円)	簿価合計 (A)		公正価値 (B)
物件タイプ別内訳			
オフィス	37,196	16件	69,166
商業施設	7,254	8件	11,887
マンション	—	—	—
ホテル	22,017	8件	46,054
物流施設	875	1件	1,904
土地・その他	172	1件	172
合計	67,516	34件	129,185

*1 法人税率は33%で計算
* 上記の簿価には、使用権(リース)資産、工具器具備品などの簿価 (2,673百万円) は含まず
* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定

	'24/5末 含み益 (B-A)	'23/11末 含み益
	31,969	31,774
	4,632	3,323
	—	—
	24,036	23,769
	1,029	1,022
	—	—
	61,668	59,890
法人税*1	-20,350	-19,763
税引後含み益	41,317	40,126

税引後含み益を加算した場合の資本合計額

	'24/5末	
		1株当たり
資本合計	89,037百万円	1,837.30円
含み益 (税引後)	41,317百万円	852.60円
合計	130,355百万円	2,689.90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

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

投資不動産・有形固定資産（簿価）の推移



17

17 ページをご覧ください。固定資産の状況でございます。

こちらは前期末から数字、物件数等変動はございませんが、簿価で 675 億円、公正価値で 1,291 億円と試算してございます。右の表の青い列に含み益で 616 億円、もし売却した場合は法人税がかかりますので、それを差し引きますと税引き後で 413 億円の含み益があると試算してございます。

こちらは左下に 1 株当たり引き直してございまして、資本合計を 1 株当たりになりますと 1,837 円、含み益 413 億円を 1 株当たりになりますと 852 円となり、合わせて 2,689 円の NAV と考えてございます。

サポート

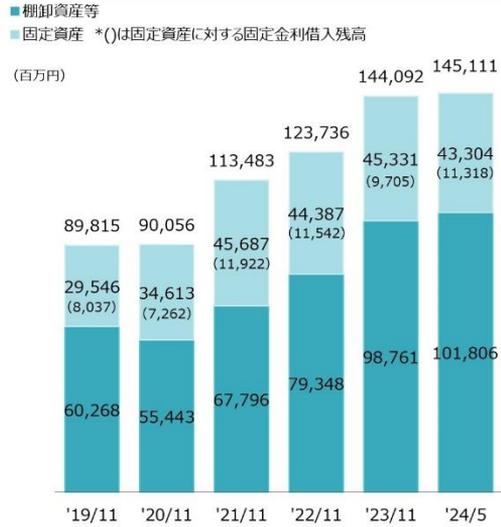
日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

- 2Q末時点の平均借入金利は1.156%となり、前期末比+0.083ポイント上昇
金利先高感があるものの、引き続き取引金融機関の融資姿勢は概ね良好
- 棚卸資産の平均借入期間は6.1年、固定資産の平均借入期間は16.6年

平均借入金利*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口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

最後に、18 ページをご覧ください。金融機関借入の状況でございます。

2Q 末の平均借入金利は 1.156% となりまして、前期末から 0.083 ポイント上昇してございます。金利の先高感がありますが、金融機関様の融資姿勢は概ね良好だと認識してございます。

当社は、棚卸資産の保有期間等から考えまして、借入は TIBOR ベースの借入が大半を占めてございますので、今のこの市中金利の上昇の影響を受けてございます。年内、1 回か 2 回、日銀の利上げも見込まれているようなところでございますが、そういった金利上昇懸念をこれからの経営計画により折り込んでいかなければいけないと考えてございます。

しかしながら、急激な金利上昇も今は見込まれていない状況でございますので、賃貸収益を上げていくとか、売買事業にて粗利をしっかりと確保していくことで、十分コントロールはできるものと考えてございます。

私からの説明は以上でございます。ありがとうございました。

司会：続きまして、22 ページから始まります、2024 年 11 月期下半期の事業展開を、代表取締役社長の山口よりご説明申し上げます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

上半期業績動向

- 再生事業・開発事業では高利益率での物件売却を実現し、税引前利益は通期計画の87.1%（通期計画165億円に対して143億円）まで到達
- 名古屋鉄道株式会社と資本業務提携を締結し、両社の企業価値最大化に向けた取り組みを開始
- 旺盛なインバウンド需要の取り込みにより、ホテル事業の業績は好調に推移
- 不動産保有会社への事業承継支援（千葉案件、中野案件）等、仕入手法の工夫により優良物件の獲得に成功

外部環境認識

マクロ環境

- ・良好な資金調達環境により、国内外投資家の日本不動産への積極的な投資が継続
- ・円安環境が継続し、インバウンド需要によりホテル宿泊者数は過去最高水準で推移
- ・日銀の金融政策変更により「金利のある世界」へ移行するも、金利上昇は緩やかなペースに留まるとみられている

懸念材料

- ・イールドスプレッドの縮小による不動産投資プレイヤーの投資意欲の弱まり
- ・住宅ローン金利の上昇によるエンドユーザーの住宅購入意欲の低下
- ・更なる建築資材の高騰（特に鋼材とセメント）や労務費の高止まりにより、建築コストが増大する可能性

下半期事業戦略

- ・国内外の金融政策動向や不動産投資プレイヤーの投資姿勢に留意しつつ、販売・仕入を推進
- ・拡大が続く私募ファンドマーケットの国内外投資家需要を取り込み、AUM拡大に注力
- ・データセンターやホテルなど、大型アセットの研究を進める
- ・名古屋鉄道株式会社との共同案件・共同プロジェクトを検討

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

23

山口：ご紹介をいただきました、山口でございます。私からは、藤原がご説明をした上期を振り返りつつ、下半期の事業展開についてお話をさせていただきたいと思います。

早速でございますが、23 ページをお開きください。

まずは上段、上半期の業績動向でございます。

1 番目は、税引前利益につきましては、通期計画 165 億円に対して 143 億円と 87%超の進捗でございます。再生と開発がかなり利益を牽引しました。

理由につきましては、マーケットに金利の先高感があることから、利益率の若干の調整を想定しコンサバな事業計画を立てていたところ、結果として大きな影響がなかったことと、後ほど申し上げますけれども、私どもの開発力、あるいは Eco Friendly な再生力を、投資家の方にかなりご評価いただけてきたことだと思っております。

2 番目は、名古屋鉄道さんとの資本業務提携を締結したところでございます。詳細につきましては後ほど申し上げたいと思います。

3 番目は、ホテル事業は非常に堅調で、ADR は 15%~20%上昇しております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

4 番目は、不動産保有会社への事業承継支援についてでございます。非常にライバルが少ない不動産 M&A を駆使した優良不動産の取得ができており、上期も仕入は順調でございます。事業承継を含めまして 21 案件のトラックレコードを積むことができ、今ではかなりの M&A 情報をいただけるようになってきているところでございます。

中段は、外部環境認識でございます。

まず、マクロ環境の 1 番目、良好な資金調達環境により、国内外の投資家の日本不動産への投資は継続しているところでございます。これはご案内のとおり、金利の先高感から調整が入るかという心配もありましたし、昨年はアメリカのオフィス市況の下落や中国不動産の下落などから、特にアメリカの投資家勢のオフィスに対する投資抑制が見られましたが、現在はかなり復調しているということでございます。

2 番目は、大変な円安環境でございますので、ホテル環境、ホテルの売上にはプラスになっているということでございます。

少し飛ばしまして、懸念材料ですが、1 番目はイールドスプレッド縮小による投資プレイヤーの意欲の減退でございます。コロナ禍以降、徐々にキャップレートが低下をしている、要は不動産の価格が上がっている中で、金利が上がればイールドスプレッドが縮まるということで、マーケットを注視しなければならないところでございます。

2 番目は、住宅ローン金利の上昇によるエンドユーザーの購入意欲の低下でございます。例えばマンションや戸建において、東京周辺部ではアセット価格の上昇で、若干マーケットがシュリンクしているところも既に見受けられております。今後のモーゲージレートの上昇があると、さらに需要が減退する可能性を注視しなければならないと考えています。

そして、3 番目は建築資材の高騰でございます。特に RC 造の価格高騰は止まっていません。私どもとしては、RC 造の開発から既存の再生事業に投資をシフトしたり、比較的上昇がモデレートな戸建、アパートなどの木造建築にシフトをしているところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



- 都心回帰の動きが強まり、マンション市場は好調に推移、オフィス市場では反転の兆しがみられる
- 日銀の金融政策見直しによる金利動向に注視が必要

タイプ	現在（2024年5月時点）		
	前回	足元	環境認識
オフィス			オフィス回帰の動きにより、新築・築浅ビルを中心に空室率は低下、賃料にも上昇の兆しがみられる。2025年には大量供給が予定されているが、2024年の供給量は限定的となる見込み。
賃貸マンション			分譲マンション価格の高騰や住宅ローン金利の上昇懸念などを背景に、引き続き賃貸マンション需要は増加。都心回帰の動きも相まって、首都圏の賃貸マンションの募集賃料は上昇傾向。
分譲マンション			用地・建築費の高騰を背景とした供給抑制傾向が続き、販売価格も高値継続となる見込み。今後は高騰した用地・建築費の価格転嫁の難易度の違いから、デベロッパーによる供給エリアの選別が進む見込み。
分譲戸建			2024年1月-4月の着工数は17,863戸（前年同期比6.3%減）と、建築費上昇に伴い着工数は抑制傾向。販売価格は上昇しているが、エリアによって価格調整が起きるなど二極化傾向がみられる。
ホテル			東京都の延べ宿泊者数は、インバウンド需要の拡大により、過去最高となった2023年を上回る水準で推移。東京都のビジネスホテルの稼働率は足元で80%台まで回復。
商業施設			国内個人消費には足踏みがみられるが、インバウンド需要の効果により国内消費は緩やかな回復基調。都心商業エリアへの旺盛な出店需要は継続しており、賃料の上昇傾向は続くと思われる。
物流施設			供給過多やリーシングの長期化により、空室率は7.4%に上昇（2024年4月時点）。物件の所在エリアや特性によって、空室率・賃料動向に差異がみられる。
ファンド市場	私募		国内私募ファンド市場規模は2023年12月時点で35.0兆円（前年同月比5.3兆円増）まで拡大。一方、今後の運用資産額の拡大ペースについては日銀の金融政策動向次第で変化する可能性。
	J-REIT		運用資産総額は2024年4月時点で23.1兆円（前年同月比0.9兆円増）と緩やかな拡大が継続。増資による外部成長が難しい中、主に物件入替のための物件取得が行われている。
融資環境			金融機関の不動産業向け融資は128兆円となり、総貸出残高（760兆円）に対する比率は16.9%（2024年3月時点）まで上昇。不動産業への貸出姿勢は緩和傾向だが、日銀の金融政策見直しによる姿勢変化には注視が必要。

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

24

24 ページに進みたいと思います。不動産マーケットの天気予報の記載がございます。

変化のあった点を2点ほど申し上げたいと思います。

まず、上段のオフィスでございますが、前回の天気予報の曇りマークから、晴れ曇りマークに予想を変えてきてございます。

これは重ねてのご説明になりますけれども、コロナ禍以降リモートワークの普及により、一昨年あたりにかけて、オフィスの空室率がぐっと上がりましたが、昨年からは順調な稼働率の上昇となっています。空室率が底を打ち、さらには東京圏の賃料も上がっているところでございます。

私どもが得意とする中小オフィスの投資環境につきましても、かなり流動性は高く、投資家からの人気も高いため、曇りマークから晴れ曇りマークに変えております。

2点目は、下から3番目の私募ファンドマーケットでございますが、これは晴れマークから晴れ曇りマークになってございます。

昨年は私募ファンド残高が5兆円も伸びて35兆円となっていたので、晴れマークにしておりましたが、足元、非常にアクティブな投資家が多い中で、一部、今後の金利上昇およびイールドス

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

プレッドの縮小に対して、コア投資家が慎重姿勢になっているという意見も聞こえておりますので、晴れ曇りマークにさせていただいたところがございます。加えまして、J-REITの運用資産額で23兆円、私募ファンドで35兆円となっており、優良物件の供給量がかなり減っていることも含めまして、若干の曇りマークを付けさせていただいたところがございます。

名古屋鉄道株式会社との資本業務提携



首都圏や名古屋圏での共同プロジェクト推進により各種事業を強化し、成長に向けて加速

名古屋鉄道の会社概要

商号	名古屋鉄道株式会社	
本社所在地	愛知県名古屋市	
資本金の額	1,011億円 (2024年3月期)	
営業収益	6,011億円 (2024年3月期)	
主要事業	交通事業、運送事業、不動産事業、レジャー・サービス事業、流通事業、航空関連サービス事業、その他	

名古屋市の状況

	名古屋市	横浜市
面積	327km ²	438km ²
人口 (2024年)	232万人	377万人
将来推計人口 (2050年)	212万人	353万人
世帯数 (2024年)	117万	181万
名目総生産 (2021年)	13.9兆円	14.6兆円
事業所数 (2021年)	11.8万社	11.7万社

本提携後の株主構成

トーセイの独立性を保ちつつ協力体制を構築

株主構成	保有比率 ^{*1}
名古屋鉄道	15.50%
有限会社ゼウスキャピタル ^{*2}	12.40%
山口誠一郎	11.13%
その他一般株主	60.94%

※1 保有比率は、総株主等の議決権に対する割合を記載。2023年11月30日現在の発行済株式総数48,683,800株中、議決権を有しない株式数を控除した株式数48,360,000株（議決権の数483,600個）を分母として算出
 ※2 有限会社ゼウスキャピタルと山口誠一郎は、当社株式にかかる共同保有者です。

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.



事業領域

・首都圏において、中小規模不動産の再生・開発や不動産ファンド、ホテル運営などを推進

・主に名古屋圏において、鉄道を中心とした交通事業や不動産事業など、多岐にわたる事業を推進

強み

・首都圏における豊富な不動産投資実績、不動産ソリューション力
 ・不動産ファンド運用実績

・名古屋圏におけるブランド力
 ・豊富な経営資源
 ・安定的な財務基盤

不動産事業において共同プロジェクトを推進し、首都圏・名古屋圏での不動産投資や、不動産ファンドビジネスを強化



当社が期待するシナジー/共同プロジェクト

大規模不動産への取り組み

名古屋圏での不動産投資

不動産私募ファンドビジネス

不動産テックビジネス

25 ページに進めてまいります。これも発表させていただいた、名古屋鉄道さんとの資本業務提携でございます。

右側の下段をご覧ください。四つのポイント、今後共同プロジェクトを推進していこうというところがございます。

まず、左側、大規模不動産への取り組みを開始することでございます。過去、トーセイでのアセット投資、あるいはバルク投資で100億円から200億円という大きな取り組みでございました。今後は、300億円、400億円、500億円の開発投資機会がある場合に、名鉄さんと一緒に投資ができるため、大規模アセットの投資に取り組んでいきたいと考えております。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



次に、左から2番目、名古屋圏での不動産投資でございます。名鉄さんは名古屋圏における素晴らしいインフラや情報をお持ちでございますので、トーセイの得意な、特に中小型ビルの再生事業において、名鉄さんと連携して投資機会を探してまいりたいと思っています。

3番目は、不動産の私募ファンドの拡大でございます。昨年来、受託資産残高は当グループが日本一になってございまして、この私募ファンドのアセットマネジメント能力・ノウハウを活用して、名鉄さんとともに名古屋圏のアセットで私募ファンド化することを目途としております。その上で、AMフィーの獲得を名鉄さんと推進してまいりたいと考えてございます。

そして最後に、テックビジネスでございます。当グループは、先んじて、ST、セキュリティトークンを発行し、第1弾はシンガポールのADDXに上場しました。後ほど申し上げますが、東京圏のアセットを裏付けとした第4号セキュリティトークンを発行しております。また、クラウドファンディングについても第10号ファンドまで組成しています。名古屋圏のアセットでのST発行や、名鉄さんのファンも含めた名古屋圏の方々への募集、発行等を目指して事業を推進していきたいと検討しているところでございます。

通期業績予想および上半期進捗状況（セグメント）



(百万円)	'23/11期 実績		'24/11期 予想		前期比		'23/11期 2Q累計		'24/11期 2Q累計		前年同期 増減率	通期計画 進捗率
	[A]	構成比 利益率	[B]	構成比 利益率	[B-A]	増減率	構成比 利益率	構成比 利益率				
売上高	79,446	100.0%	92,116	100.0%	+12,670	+15.9%	52,861	100.0%	57,618	100.0%	+9.0%	62.5%
不動産再生事業	47,535	59.8%	45,889	49.8%	-1,645	-3.5%	34,017	64.4%	29,399	51.0%	-13.6%	64.1%
不動産開発事業	7,246	9.1%	18,650	20.2%	+11,403	+157.4%	6,396	12.1%	14,334	24.9%	+124.1%	76.9%
不動産賃貸事業	6,817	8.6%	7,979	8.7%	+1,161	+17.0%	3,253	6.2%	3,754	6.5%	+15.4%	47.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,384	9.3%	6,943	7.5%	-440	-6.0%	4,191	7.9%	3,673	6.4%	-12.3%	52.9%
不動産管理事業	7,796	9.8%	8,558	9.3%	+762	+9.8%	3,853	7.3%	4,258	7.4%	+10.5%	49.8%
ホテル事業	4,180	5.3%	5,537	6.0%	+1,356	+32.4%	1,830	3.5%	3,026	5.3%	+65.3%	54.7%
内部取引	-1,515	-	-1,441	-	+73	-	-681	-	-828	-	-	-
売上総利益	30,285	38.1%	34,150	37.1%	+3,865	+12.8%	18,930	35.8%	22,902	39.7%	+21.0%	67.1%
不動産再生事業	11,183	23.5%	9,171	20.0%	-2,011	-18.0%	8,390	24.7%	7,531	25.6%	-10.2%	82.1%
不動産開発事業	2,133	29.4%	6,249	33.5%	+4,116	+192.9%	1,906	29.8%	5,642	39.4%	+196.0%	90.3%
不動産賃貸事業	3,546	52.0%	4,114	51.6%	+567	+16.0%	1,674	51.5%	1,959	52.2%	+17.0%	47.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,040	95.3%	6,591	94.9%	-449	-6.4%	4,020	95.9%	3,458	94.1%	-14.0%	52.5%
不動産管理事業	2,754	35.3%	3,021	35.3%	+267	+9.7%	1,365	35.4%	1,550	36.4%	+13.6%	51.3%
ホテル事業	4,036	96.6%	5,384	97.2%	+1,347	+33.4%	1,762	96.3%	2,957	97.7%	+67.8%	54.9%
内部取引	-410	-	-381	-	+28	-	-188	-	-196	-	-	-
営業利益	16,254	20.5%	17,702	19.2%	+1,448	+8.9%	12,516	23.7%	14,901	25.9%	+19.1%	84.2%
不動産再生事業	8,877	18.7%	6,181	13.5%	-2,695	-30.4%	7,165	21.1%	5,597	19.0%	-21.9%	90.5%
不動産開発事業	1,036	14.3%	5,030	27.0%	+3,994	+385.5%	1,296	20.3%	5,123	35.7%	+295.3%	101.8%
不動産賃貸事業	3,232	47.4%	3,727	46.7%	+494	+15.3%	1,525	46.9%	1,791	47.7%	+17.5%	48.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,555	61.7%	3,931	56.6%	-624	-13.7%	2,978	71.1%	2,305	62.8%	-22.6%	58.7%
不動産管理事業	813	10.4%	841	9.8%	+27	+3.3%	518	13.5%	637	15.0%	+23.0%	75.8%
ホテル事業	990	23.7%	1,538	27.8%	+547	+55.3%	475	26.0%	1,046	34.6%	+120.0%	68.0%
本社経費等	-3,251	-	-3,547	-	-296	-	-1,442	-	-1,600	-	-	-
税引前利益	15,310	19.3%	16,500	17.9%	+1,189	+7.8%	12,072	22.8%	14,372	24.9%	+19.0%	87.1%
法人所得税	4,802	-	5,290	-	+487	-	3,909	-	4,309	-	-	-
当期利益	10,508	13.2%	11,209	12.2%	+701	+6.7%	8,163	15.4%	10,062	17.5%	+23.3%	89.8%
親会社の所有者	10,507	-	11,209	-	+702	-	8,164	-	10,058	-	-	-
非支配株主	1	-	-	-	-1	-	-1	-	4	-	-	-
EPS (円)	219.74	-	231.72	-	+11.98	-	172.35	-	207.75	-	+20.5%	-
ROA	6.7%	-	6.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ROE	13.6%	-	13.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*通期業績予想は2024年1月12日開示数値

* 緑枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasiasia.com



26 ページは 2024 年 11 月期の上期の進捗状況と、通期目標に対するセグメント情報でございますので、ご参照いただければと存じます。

セグメント別事業戦略： 不動産再生事業



- 市況の変化を踏まえた不動産投資プレイヤーの投資姿勢を見極め、物件販売・仕入を推進
- 「トーセイのValue-Up」により付加価値を創出

売上高・通期販売計画



Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

TOPICS サステナブルバリューアップの推進

▶ Value-Up Codeの見直しを行い、SDGsを意識した不動産再生を推進

不動産の価値を高める 3つのValue Up Code

- Eco Friendly**
エコロジー&リサイクル
省エネ、再エネ導入や省資源など持続可能な社会に向けたバリューアップ
- Well-being**
洗練&快適
景観、美観や快適性、利便性向上に向けたバリューアップ
- Resilience**
安心&安全
防犯や防災性能の向上、コミュニティ活性や保全に向けたバリューアップ



TOPICS 中古区分マンション販売の推進

▶ 都心6区エリアは高価格帯での上昇が続いている
⇒ 都心3区+豊洲を重点エリアとし、改修デザインを強みに販売推進



27

各事業について、あらためて申し上げたいと思います。

まずは、27 ページの不動産再生事業でございます。

上期ではトーセイの取り組みをかなりご評価いただき、458 億円の通期目標に対して 293 億円の売上を計上し、営業利益では通期予想に対して 90%まで進捗してございます。下期については、仕入にアクセルを踏んでまいります。

その中で、右側には当社のサステナブルバリューアップの方針を記載してございます。三つのバリューアップコード、左のボックスから Eco Friendly、Well-being、Resilience でございます。この3コードを駆使した不動産再生を行うことで、個人投資家から機関投資家まで皆様からご評価いただいておりますので、引き続きバリューアップを推進してまいりたいと考えてございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



また、下段は再生中古区分マンションの推進でございまして、昨年から今年にかけて東京都区中心部のハイエンドマンションおよびタワーマンション等々に注力をした投資活動が正解だったという結果が出ていると思っております。

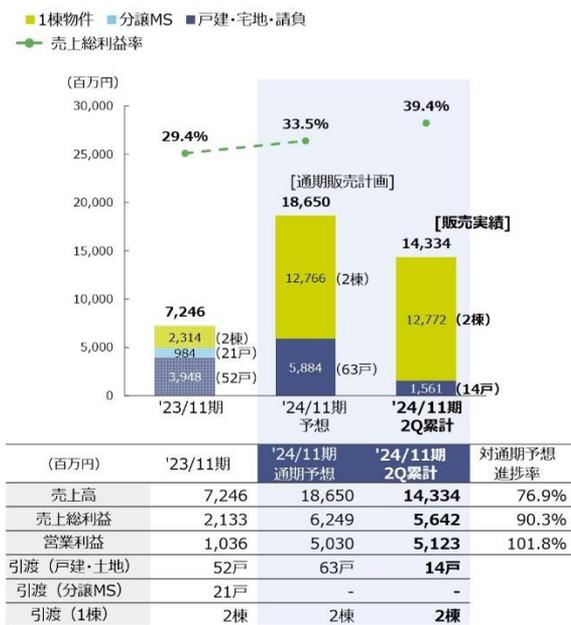
1億円～2億円から5億円ぐらいまでの高級レジデンシャルのリニューアル販売を行っていますが、こちらにつきましても市況を注視しながら、高額品の富裕層向け販売を推進してまいりたいと考えているところでございます。

セグメント別事業戦略：不動産開発事業



- 竣工済物件の商品化に向けたリーシング活動および戸建の販売活動を推進
- 建築費高騰が継続する環境下での成長に向けて、投資案件の選別と開発メニュー拡充を推進

売上高・通期販売計画



TOPICS 継続する建築費高騰局面への対応

- ▶ 建材価格の高騰や慢性的な労働力不足により、建築費は大きく上昇
- ▶ 特に、RC造は鋼材価格の高騰（アイアンショック）により急騰
- ⇒ 相対的に建築費上昇が緩やかな木造開発メニューを拡充



- ▶ 木造賃貸アパート事業の拡大
 - ・開発メニューに加えることで、用地取得機会が増加
 - ・差別化に向けて、顧客訴求力の高いアパートを研究 (音楽レジデンス、ロフト付きなど)



T's Cuore 浮間用瀬 I

【'24/5末時点のバイブライン】
竣工済み保有中：4棟 想定売上 9.7億円
今後の開発計画：16棟 想定売上 32.9億円

- ▶ 高価格帯戸建の供給を開始
 - ・ハイエンド向けに都心エリアで企画
 - ⇒ 上半期は田園調布、学芸大学エリアで売却
 - ⇒ 下半期は城西エリアを対象を広げ、デザインや環境性能に拘り開発を推進



三鷹市 井の頭戸建計画

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

28 ページは不動産開発事業でございまして。

こちららも、売上高は 186 億円の通期目標に対して 143 億円と 76.9%まで進捗してございます。売上総利益も、既に通期目標 62 億円に対して 56 億円と 90%超まで進捗していますので、通期目標の達成は、基本的には問題ないと考えてございます。

下期は、残り的高額戸建等の販売に注力してまいりたいと思っています。さらに、右側の中段に記載していますが、木造賃貸アパート事業に関しては、富裕層向けに 2 億円から 3 億円の投資物件をつくってまいります。現在保有中の在庫や開発計画は 20 棟ほどあり、既に完成品 3 棟を売却済み

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



でございます、非常にマーケットの手応えを感じております。こちらにつきましては中長期的に大きく伸ばしてまいりたいと思っております。

RC造は建築コストの上昇分をプロジェクトに転嫁しづらいところがございますが、木造の建築コストはモデレートな上昇でございますので、優良アパートをつくっていけば、十分マーケットに対応できると思っております。

こちらのアパートにつきましても、通常のアパートをつくるのではなくて、ロフトをつけるとか、防音のアパートをつくり音楽を楽しんでいただくとか、トーセイならではのオリジナリティを駆使してまいりたいと考えているところでございます。

セグメント別事業戦略： 不動産開発事業 今後の開発計画 TOSEI
TOSEI CORPORATION

開発パイプライン（竣工済保有中/竣工予定）		2024年11月期下半期	2025年11月期	2026年11月期以降	標致 想定売上規模
物流施設	・T's Logi 佐野				1棟 6,000百万円
分譲マンション				・横浜市 反町マンション計画 ・横浜市 小机マンション計画	2棟 7,780百万円
賃貸マンション	・THE PALMS 柏 ・THE PALMS 千葉中央 ・THE PALMS 西調布 ・THE PALMS 東大井 ・THE PALMS 錦糸町 ・THE PALMS 町田Ⅱ	・横浜市 磯子マンション計画	・三鷹市 上連雀マンション計画 ・川崎市 新丸子マンション計画 ・三鷹市 上連雀マンション計画Ⅱ ・さいたま市 与野マンション計画 ・江東区 大島マンション計画	・練馬区 豊玉北マンション計画 ・荒川区 東尾久マンション計画 ・川崎市 宮崎マンション計画 ・明田市 原町田マンション計画 ・中野区 中野マンション計画	17棟 21,807百万円
賃貸アパート	・T's Cuore 椎名町 ・T's Cuore 浮間舟渡Ⅰ ・T's Cuore 浮間舟渡Ⅱ ・T's Cuore 四ツ木		・豊島区 長崎アパート計画 ・中野区 野方アパート計画 ・大田区 萩中アパート計画 ・調布市 上石原アパート計画 ・杉並区 高円寺南アパート計画	・西東京市 柳沢アパート計画 ・横浜市 南太田アパート計画 ・北区 志茂アパート計画 ・葛飾区 柴又アパート計画 ・目黒区 自由が丘アパート計画 ・大田区 穴守稲荷アパート計画 ・横浜市 三ツ境アパート計画 ・足立区 南花畑アパート計画Ⅰ-Ⅳ	20棟 4,271百万円
賃貸オフィス /商業施設	・T'S BRIGHTIA 吉祥寺Ⅱ ・T'S BRIGHTIA 尾山台 ・T'S BRIGHTIA 自由が丘Ⅱ ・門前仲町トーセイビル ・麹町トーセイビル		・明田市 森野ビル計画 ・台東区 浅草ビル計画		7棟 12,242百万円
分譲戸建					344戸 23,916百万円
					合計 47棟 + 344戸 76,018百万円

*計画、名称は変更になる可能性があります
*固定資産として保有しているホテルは記載していません

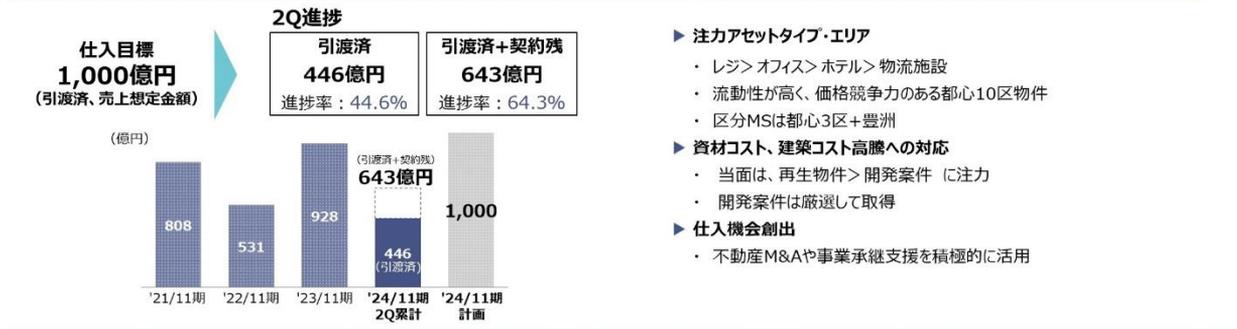
続きまして、29 ページは開発計画でございます。

開発事業は、一番右下の段にありますとおり、既に 760 億円強のパイプラインを持っており、再生事業と合わせますと 1,881 億円相当となります。

発表している 2024 年 11 月期の売上計画が約 640 億円でございますので、3 年分弱の棚卸資産があり、中長期的な成長に向けて十分なパイプラインを持っている状況でございます。さらに、当期も M&A を駆使して、仕入が順調である点を重ねて申し上げておきたいと存じます。

セグメント別事業戦略：仕入進捗および仕入戦略 **TOSEI**
TOSEI CORPORATION

仕入目標および進捗



不動産M&A・事業承継支援の事例

不動産 M&A

後継者不在の課題を抱える不動産保有会社をM&Aにより取得し、市場に出回らない優良不動産・開発用地を9物件獲得

▶ 取得した物件の個性に合わせた改修・開発メニューで、収益を最大化

(賃貸用倉庫)
取得時は、大手住宅資材卸業者の倉庫として賃貸

(THEバームス戸田マスターグレイス)
住環境の良さを活かし分譲MSを開発
売上高 : 5,318百万円
売上総利益 : 1,617百万円
売上総利益率 : 30.4%

事業承継支援

オーナーの事業承継を支援し、非事業用資産の切り離しや事業分割などの整理を行うなかで、当社が保有物件の優先交渉権や一部事業を取得

取得した不動産の一例

TOSEI

- 保有物件の優先交渉権を獲得
⇒収益オフィス、商業施設等
計23物件を売買により取得
(売上想定換算：約95億円)
- トーセイ・コミュニティ
管理事業を承継
⇒管理棟数が118棟増加
加えて、従業員を受け入れ

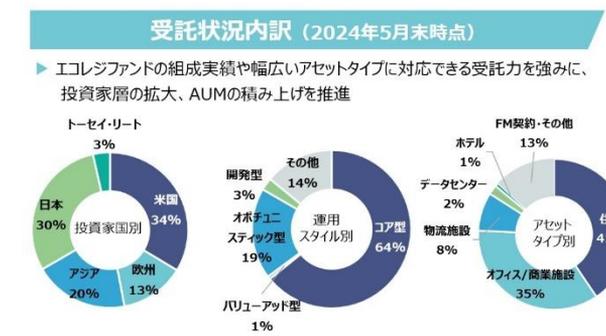
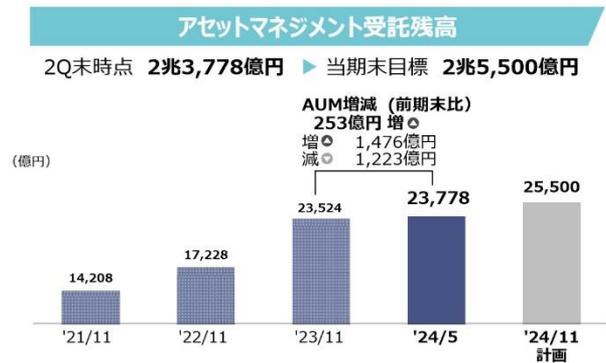
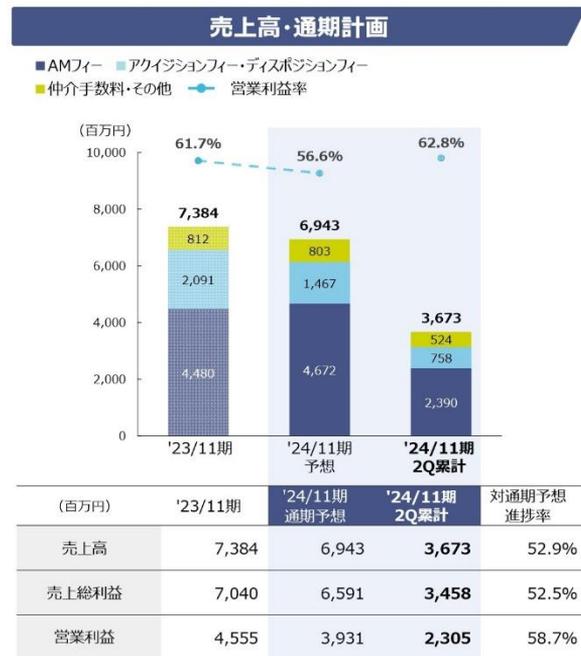
Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

30 ページでございます。

上段につきましては、仕入 1,000 億円の目標に対し 643 億円の進捗、下段につきましては、仕入において M&A を駆使している点をアピールさせていただいてございます。

M&A は可能性があるものだけでも、既に 600 億円分の情報が来ています。下期に花が咲くのか、来期になるのか、先方の事情もあり分かりませんが、M&A を通じた仕入に汗をかいてまいりたいと考えております。

国内外投資家からの新規受託や売却先からの再受託、サブAM受託等、AUMの積み上げに向けて注力



Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

31 ページ、不動産ファンド・コンサルティング事業でございます。

2024年11月期の売上高の通期予想69億円に対して、上期で36億円、52.9%の進捗で順調に進んでいるところでございます。

2023年11月期の売上実績73億円から2024年11月期通期の売上目標が下がっている理由は、昨年は大手町プレイス案件の4,000億円超の受託等でスポット手数料があったことによるものでございます。今年はホームランディールなしに、AUM3,500億円を新規受託し、ネットで2,000億円を積み上げていく計画ですが、概ね順調に積み上がっているところでございます。

ページ右下にパイチャートを掲載してございます。

左側のパイチャートで今の投資家の各国アロケーションを示していますが、米国勢が34%、欧州で13%、アジアで20%、日本で30%というバランスが取れた状態になってございます。成長期においてはアメリカ勢の比率が非常に高かったのですが、長年の取り組みによりアロケーションバランスを持つことができたと思っています。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

中央の運用スタイルについては、コア型の比率が64%になっております。創世期はオポチュニスティック型の比率が高く、彼らは1~2年で売却してしまうためAUMが減少することが多くありましたが、一般的に5年程度の運用期間がございますコア型の割合が高まることにより、長くAUMを維持できるスタイルに変わってきています。

アセットタイプについては、一番右側のパイチャートのとおり、住宅、オフィス、物流と、多様なアセット構成になっている点をご説明させていただきます。

セグメント別事業戦略：不動産ファンド・コンサルティング事業

TOSEI
TOSEI CORPORATION

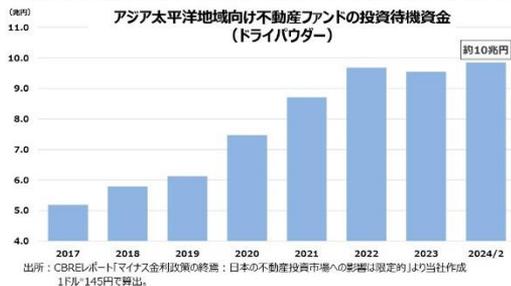
グローバルな不動産投資家に選ばれ続けるパートナーとして組織強化をしていくとともに、個人投資家向けサービスも拡大させていく

ファンドマーケットの拡大余地

世界的な金融緩和環境下で、不動産私募ファンド市場は35兆円規模まで拡大



アジア太平洋地域を主な投資先とする不動産ファンドの投資未実行資金は約10兆円規模まで拡大しており、今後、国内不動産への投資が見込まれる



不動産テック × ファンドビジネス

- ▶ デジタルの活用で投資機会を提供し、ファンドビジネスの裾野を個人投資家に拡大
- ▶ 当社再生物件の出口拡充としても機能

不動産セキュリティトークン事業の拡大

累計 4ファンド 累計運用額 111.7億円

—— トーセイ・プロパティ・ファンド (シリーズ3) の募集・発行を完了 ——

- ▶ 当社初となるODXの『START』¹での取り扱いに向け申請予定



投資対象不動産

本STの概要

本商品名称	トーセイ・プロパティ・ファンド (シリーズ3) 市ヶ谷 (デジタル名義書換方式)
投資対象不動産の鑑定評価額	40.1億円 (2024年2月1日時点)
発行総額	17.4億円
予定運用期間	約5年2カ月 (原則)

*1 大阪デジタルエクスチェンジ (ODX) が運営するSTの流通を企図した私設取引システム

トーセイ不動産クラウド TREC FUNDINGの拡大

累計 10ファンド 累計運用額 26.3億円

—— 「TREC 10号 目黒区学芸大学マンションファンド」運用開始 ——

- ▶ 売却時のキャピタルゲインの最大化を目指したファンド



組入物件

TREC10号の概要

物件種別	1棟収益マンション
ファンド総額	4.7億円
予定分配率 (年率)	6.5%
予定運用期間	約1年10カ月

32

32 ページはファンド事業の追加説明でございます。

特に右側、不動産テックの活用についてです。

セキュリティトークン事業では4ファンドでAUM111億円を運用しており、一歩ずつトラックレコードを増やしているところでございます。上期に市ヶ谷の物件を対象として発行したセキュリティトークンについて、現在、ODX、大阪デジタルエクスチェンジへの上場 (取り扱い) を検討しているところでございます。

サポート

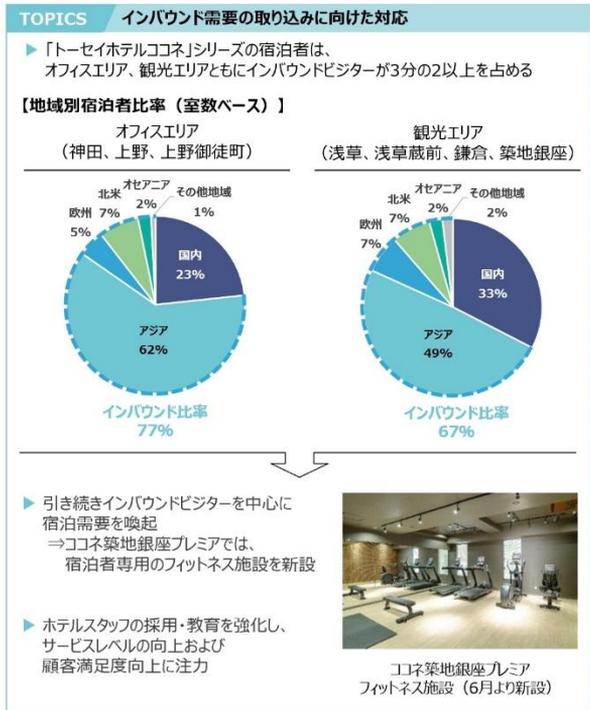
日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

SCRIPTS
Asia's Meetings, Globally

右側下段の不動産クラウドファンディング事業につきましては、累計10ファンドと、トラックレコードがかなりできてきましたので、每期、利用者を増やしていきたいと考えているところでございます。

セグメント別事業戦略： ホテル事業 TOSEI TOSEI CORPORATION

- 円安環境下での旺盛なインバウンド需要が牽引し、GOPは計画を上振れて推移（2Q累計計画比 +2.6億円）
- 国内・インバウンド需要の更なる取り込みに向けて新規ホテルの検討を開始



Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

33

33 ページにまいります。ホテル事業でございます。

2024年11月通期の売上目標55億円に対して上期は30億円、特にGOPは、26億円の目標に対して15億8,700万円と、59%超の進捗でございます。インバウンド効果により、予算策定時よりもADRが上振れていることによるものでございます。

下期につきましても、特段のネガティブイベントが起これなければ順調に推移すると思っております。また、新たなホテル投資に向けた検討を再開しており、当社の保有アセットの中で、新規開発で1物件、オフィスからホテルへのコンバージョンで2物件を検討しているところでございます。できれば每期2棟程度のホテルを供給し、トーセイのホテルブランドの浸透に努めていきたいと考えているところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



- 利益成長の成果を株主に還元。配当性向を中期経営計画期間3か年で段階的に35%まで引き上げる予定
- 自己株式の取得は、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検討



当期利益*1 (百万円)	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,209	
1株当たり当期利益	141.36円	176.40円	76.05円	142.56円	181.66円	219.74円	231.72円	
1株当たり配当金	30円	42円	19円	38円	51円	66円	73円	
配当性向	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.0%	31.5%	配当性向を段階的に 35%まで引き上げる予定
自己株式の取得実績	-	10億円	5億円	5億円	8.9億円	1.1億円	-	
総還元性向*2	-	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	31.5%	-	

*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。

Copyright © 2024 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

35

最後でございますが、35 ページ、株主の皆様への還元方針でございます。

当期は新中計 Further Evolution 2026 の初年度でございますが、この中計期間内に 35%まで配当性向を引き上げる計画を発表しています。安定利益と安定した配当を出してまいりたいと存じます。

以上、駆け足でございましたが、私の説明とさせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

司会：ありがとうございました。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

質疑応答

司会 [M]：ただ今より順番にご質問に回答させていただきます。

質問者 [Q]：ホテル事業は上期の利益進捗が良いのですが、下期に大きめの改修費などの費用を計上する見込みなののでしょうか、それとも保守的に見られて予想を据え置かれたのでしょうか。また、今後のホテル投資計画について、立地や時期など、何か具体的に検討されているものがあれば教えてください。

山口 [A]：通期予想を据え置いているのは、まさに保守的に見て上方修正をしなかったからで、大きな改修計画があるわけではございません。3Q、4Qの様子を見ながら、上方修正できるように営業していきたいと考えてございます。

今後のホテル計画は、先ほど、3カ所の検討があると申し上げたとおりでございます。一つは、神奈川県茅ヶ崎市の駅前立地で開発を検討しているところでございます。あと、大田区蒲田と中央区新富町でオフィス物件を持っておりますので、これをオフィスからホテルへコンバージョンすることを検討しているところでございます。

質問者 [Q]：ファンド事業について、2QのAUM増加がやや低調ですが、欧米の投資家の戻りが想定よりも遅いなどの状況はありますでしょうか。足元の受託環境と今後の見通しについて教えてください。

山口 [A]：AUMの新規積み上げ分は、上期目標1,750億円に対しまして1,450億円程度でございますので、概ね85%ということにおいて、若干遅いというご指摘だったと思いますが、基本的には堅調に残高を積み上げていると思っております。

欧米の投資家の戻りにつきましては、プライシングをするとか、デューデリジェンスをしてくれという話がありますが、上期では花が咲かなかったということでございます。欧米投資家のうち、私どもがAUMを受託している先様につきましては、まさに投資再開の機運は高まっておりますので、下期以降に期待をしているところでございます。

質問者 [Q]：通期計画の達成に向けて好調な進捗ですが、計画を上振れる可能性についてはどのように見えていますでしょうか。また、仕入進捗については若干弱めに見えますが、通期の達成確度についてどのように考えていますでしょうか。M&A案件についても、検討中の案件や見えている案件があれば教えていただきたいです。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



山口 [A]：特に税引前利益につきましては、2Q で 87%に到達をしておりますので、上方修正の可能性は当然あると考えてございます。今後の仕入状況と 3Q までの販売活動の様子を見て、どういった決算になるか慎重に検討して、しかるべき時期にアナウンスメントをさせていただきたいと考えています。

仕入につきましては、若干弱めというお話もございましたが、通期 1,000 億円の目標に対して 640 億円強でございますので、基本的には順調に仕入はできていると考えてございます。その中で M&A 案件につきましては、今、パイプラインとして合計 600 億円超の案件が来てございます。これらは下期に全て花が咲くのか来期になるかは先方の事情がありますので分かりませんが、大切に育てていきたいところでございます。

質問者 [Q]：名古屋鉄道との資本業務提携について、さまざまな可能性をお示しいただいていますが、足元で既に進んでいる案件や、今後早い段階で御社の業績への貢献が期待できる分野はありますでしょうか。

山口 [A]：5 月末に資本業務提携を締結したばかりですので、先週名古屋鉄道のメンバーの方とキックオフミーティングをしたところでございます。足元では、名古屋鉄道さんの保有アセットについて、私どもとしてのデューデリジェンスやプライシング等々を始めており、共同事業等につきましても今模索しているところでございます。

重ねて、この業務提携の発表後の 6 月から、東京にいる私どもに名古屋の不動産情報がかなり来ています。名古屋鉄道さん側にも入っている情報かどうかの確認や、共同事業あるいは共同投資の可能性があるかを含めて情報を集め、今後の投資につなげていきたいと考えてございます。いよいよそういった共同事業の検討が始まった今月でございます。

司会 [M]：それでは質疑応答は以上で終了とさせていただきます。

これをもちまして、トーセイ株式会社、2024 年 11 月期第 2 四半期決算説明会を終了させていただきます。本日はご多用の中ご参加いただきまして、誠にありがとうございました。

[了]

脚注

1. 音声不明瞭な箇所については[音声不明瞭]と記載
2. 会話は[Q]は質問、[A]は回答、[M]はそのどちらでもない場合を示す

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



免責事項

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、SCRIPTS Asia 株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用してはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。

サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

