

2024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 プライム市場 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

2024年7月5日



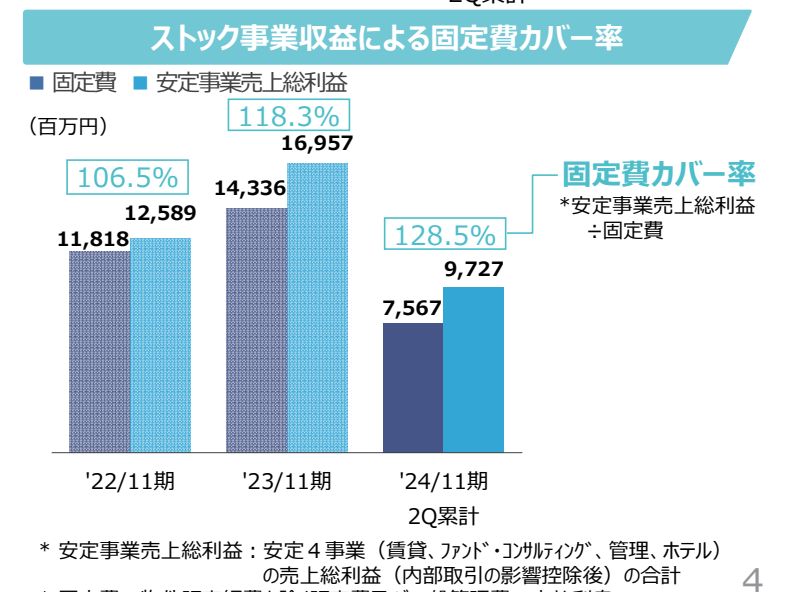
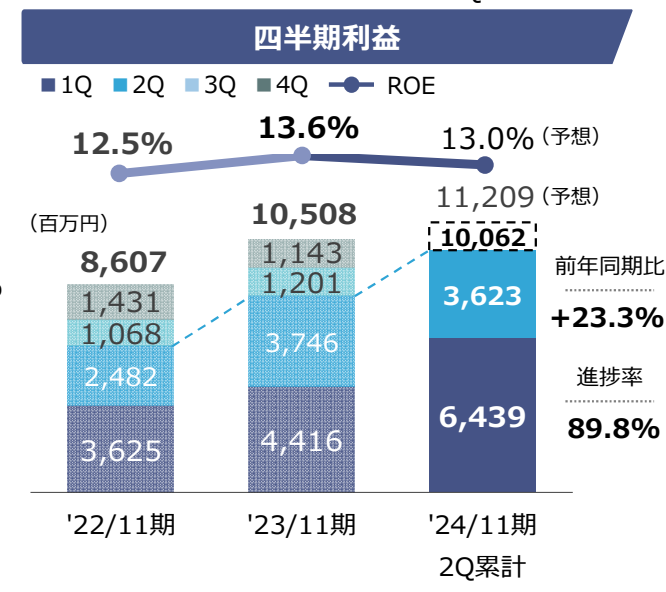
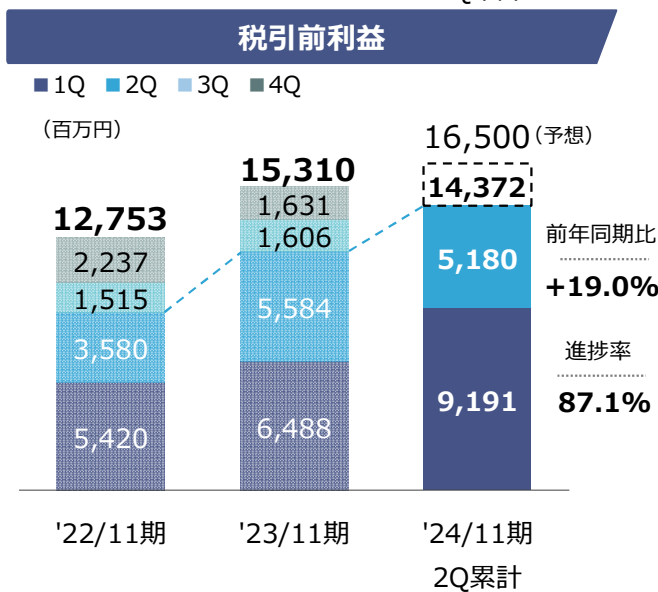
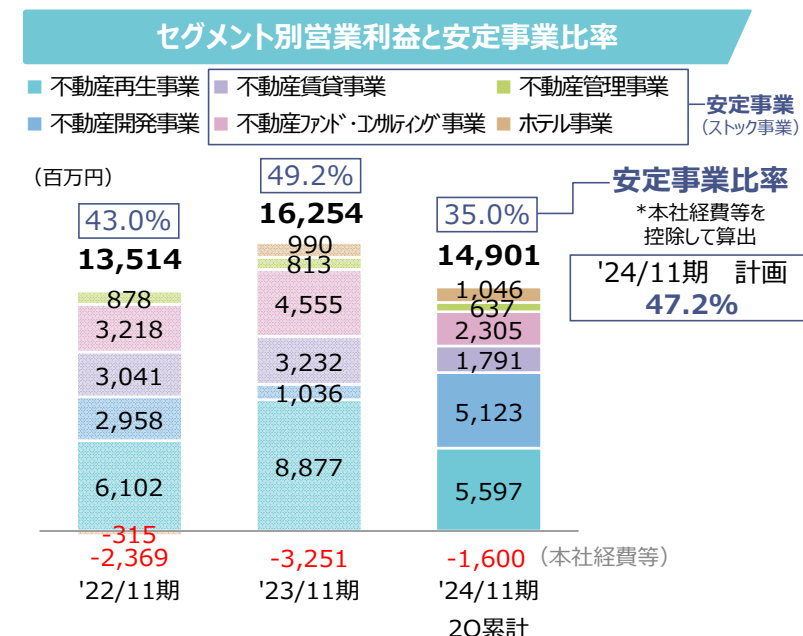
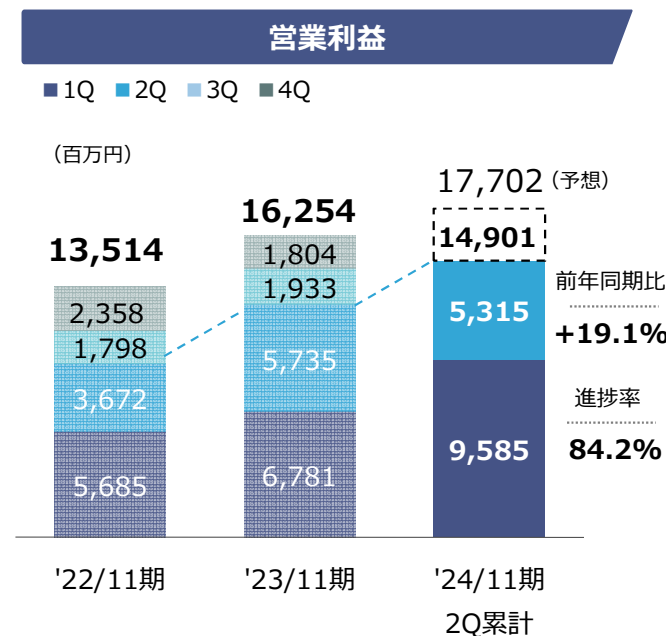
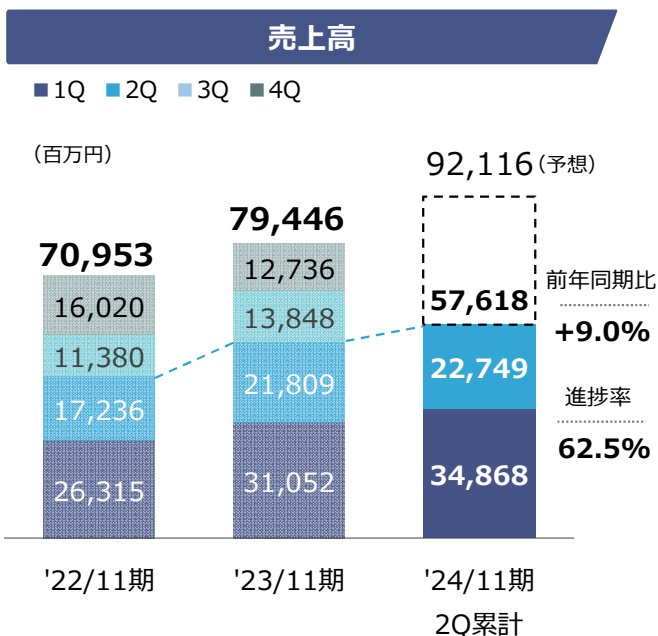
I. 2024年11月期第2四半期の決算概要	…	P3
2024年11月期第2四半期 業績ハイライト	…	P4
2024年11月期第2四半期 業績概要	…	P5
各セグメントの業績	…	P6
バランスシート要旨（連結）	…	P13
棚卸資産の状況	…	P15
固定資産の状況	…	P17
金融機関借入の状況	…	P18
セグメントP/L概要（連結）	…	P19
キャッシュ・フロー計算書（連結）	…	P21

II. 2024年11月期 下半期の事業展開	…	P22
2024年11月期 事業環境認識	…	P23
名古屋鉄道株式会社との資本業務提携	…	P25
通期業績予想および上半期進捗状況（セグメント）	…	P26
セグメント別事業戦略	…	P27
トーセイグループの事業間シナジーと潜在的株主価値	…	P34
株主還元方針	…	P35
企業価値評価の関連指標	…	P36

資料編 トーセイグループの概要	…	P37
------------------------	---	------------

I . 2024年11月期第2四半期の決算概要

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%



* 安定事業売上総利益：安定4事業（賃貸、ファット・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

(百万円)	'23/11期 2Q累計		'24/11期 2Q累計		前期比	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	52,861	100.0%	57,618	100.0%	+4,757	+9.0%
売上原価	33,930	64.2%	34,715	60.3%	+785	+2.3%
売上総利益	18,930	35.8%	22,902	39.7%	+3,971	+21.0%
販売費および一般管理費	6,565	12.4%	7,508	13.0%	+943	+14.4%
物件販売経費	846	1.6%	759	1.3%	-87	-10.3%
物件販売経費を除く費用	5,718	10.8%	6,748	11.7%	+1,030	+18.0%
その他の収益	166	0.3%	71	0.1%	-95	-57.2%
その他の費用	16	0.0%	564	1.0%	+547	+3,352.0%
営業利益	12,516	23.7%	14,901	25.9%	+2,385	+19.1%
金融収益	190	0.4%	289	0.5%	+98	+51.7%
金融費用	633	1.2%	818	1.4%	+184	+29.1%
税引前利益	12,072	22.8%	14,372	24.9%	+2,299	+19.0%
法人所得税	3,909	-	4,309	-	+399	-
当期利益	8,163	15.4%	10,062	17.5%	+1,899	+23.3%
親会社の所有者	8,164	-	10,058	-	+1,894	-
非支配持分	-1	-	4	-	+4	-
当期包括利益	8,045	15.2%	10,087	17.5%	+2,042	+25.4%
EPS (円)	172.35		207.75		+35.40	+20.5%

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）

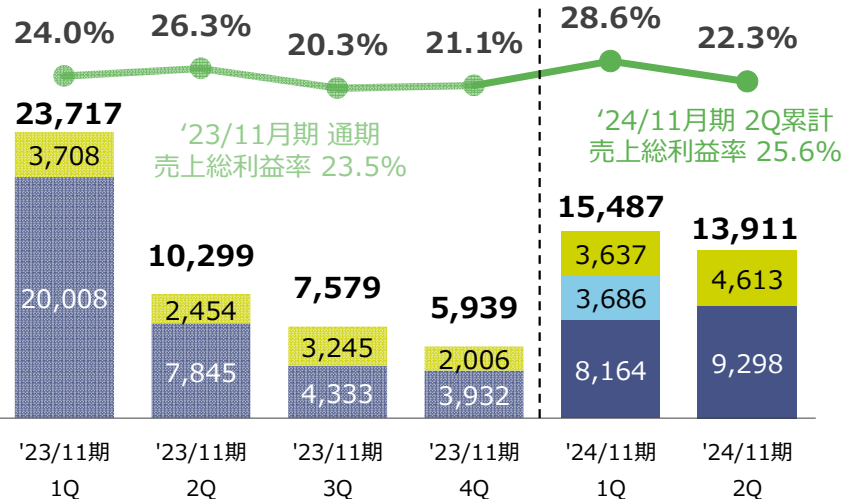
売上高・売上総利益率

- 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%

* 低価法適用による評価損および戻入を除く



(百万円)	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
売上高	34,017	47,535	29,399	45,889
売上総利益	8,390	11,183	7,531	9,171
営業利益	7,165	8,877	5,597	6,181
引渡（区分MS）	64戸	106戸	65戸	163戸
引渡（1棟物件等）	26物件	45物件	28物件	50物件

* 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]+365百万円 ['24/11期 2Q累計]+12百万円

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

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

- 戸建・宅地・請負
- 分譲MS
- 1棟販売（賃貸MS・商業施設・物流施設等）
- 売上総利益率

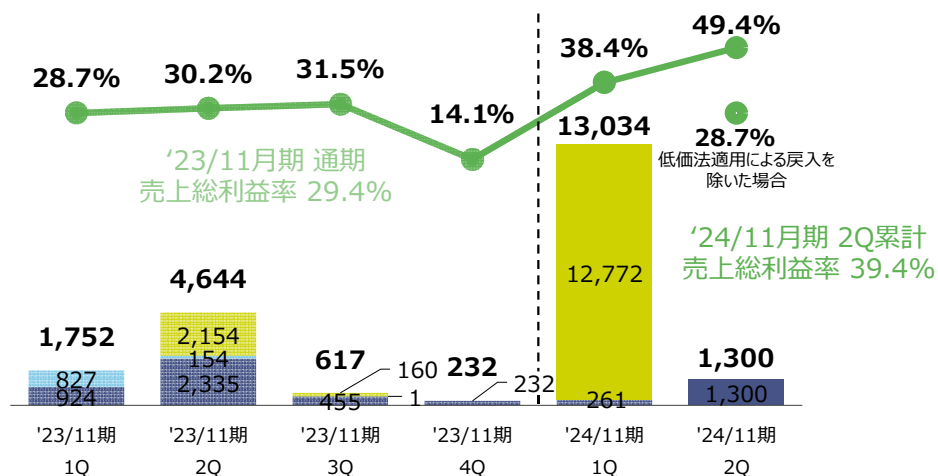
売上総利益率内訳*1

	'23/11期 通期	'24/11期 2Q累計
1棟販売	27.2%	29.0%
1棟販売	31.9%	38.7%
合計	29.4%	37.6%

*1 低価法適用による評価損および戻入を除く

*2 分譲マンション、戸建等

（百万円）



（百万円）	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
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

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 パームコート田園調布
（分譲戸建）



Comodo CASA多摩区栗谷
（分譲戸建、ZEH仕様）

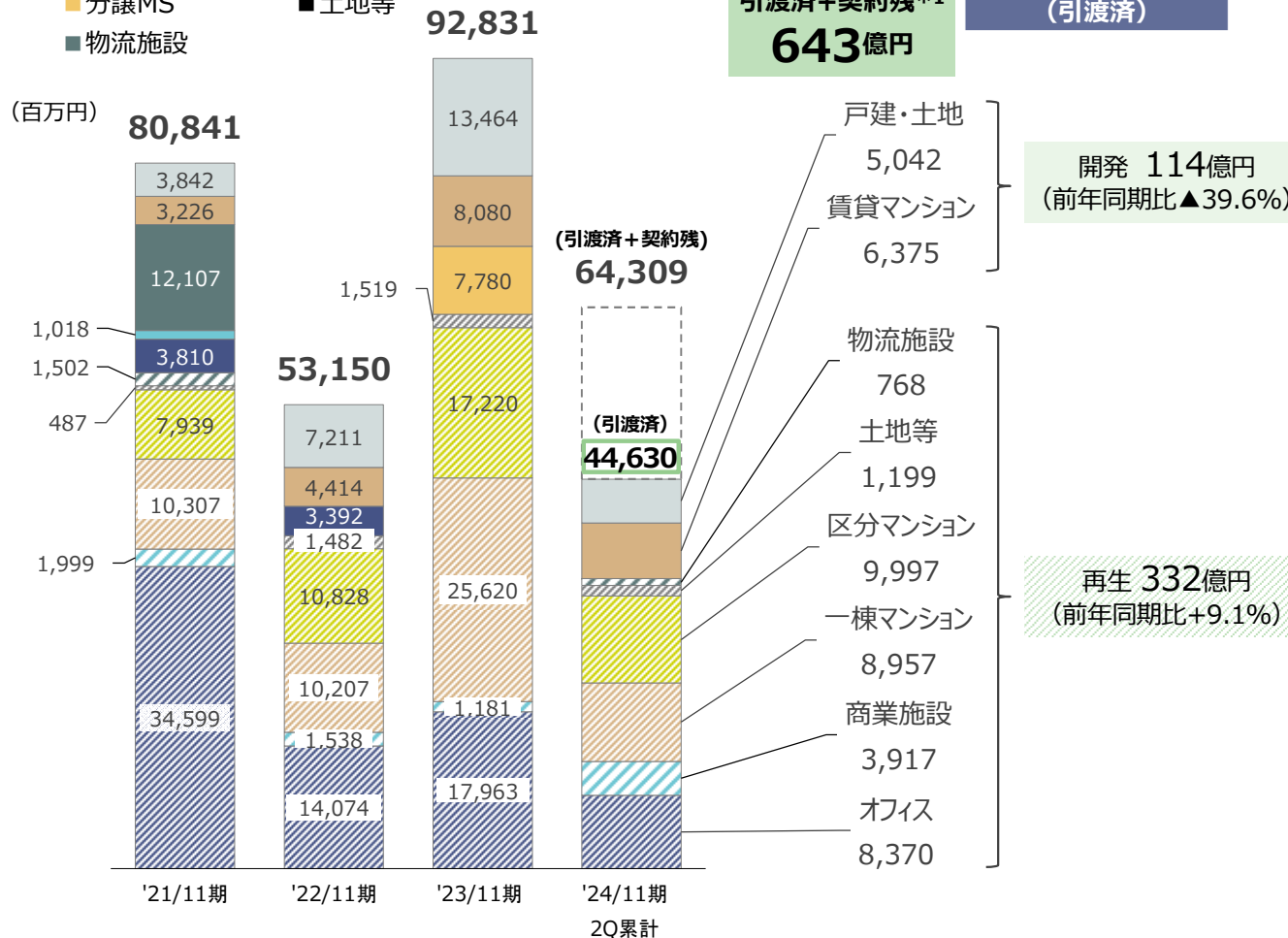
仕入進捗 – 仕入額・在庫の状況 –

- 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

再生：網掛、開発：塗りつぶし

- 戸建・土地
- 一棟MS/賃貸MS
- 分譲MS
- 物流施設
- ホテル
- 商業施設
- 土地等
- オフィス
- 区分MS



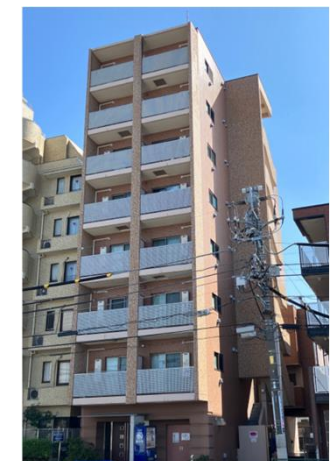
仕入物件の一例



千葉市 収益オフィス
(事業承継支援を通じた取得)



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
* 棚卸資産（売上想定）の詳細な状況は P15～P16をご参照

構成比率

営業利益

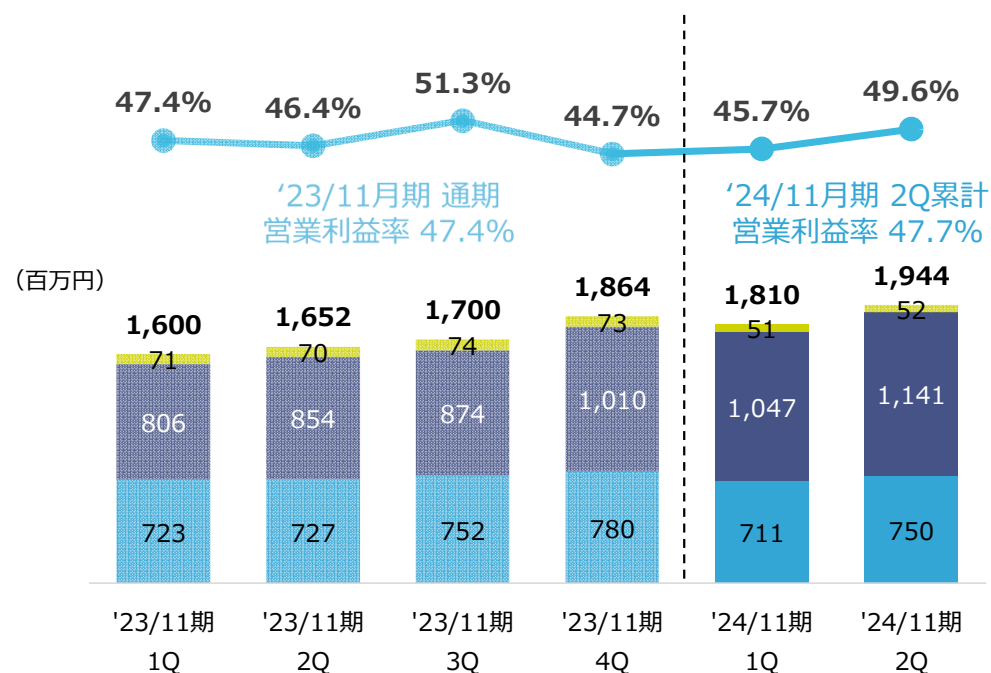
10.9%

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

■固定資産 ■棚卸資産 ■サプリース ●営業利益率



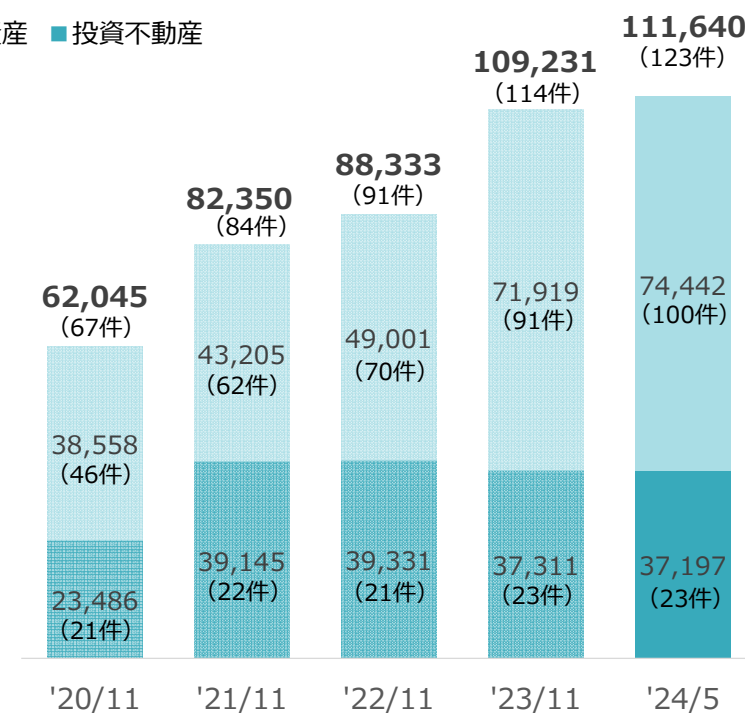
(百万円)	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
売上高	3,253	6,817	3,754	7,979
売上総利益	1,674	3,546	1,959	4,114
営業利益	1,525	3,232	1,791	3,727
営業利益率	46.9%	47.4%	47.7%	46.7%

* 売上高はセグメント間売上高を含む

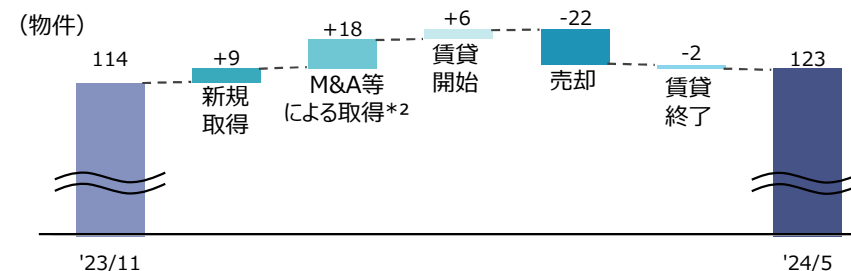
賃貸物件*1の内訳（簿価・件数）

■棚卸資産 ■投資不動産

(百万円)



'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

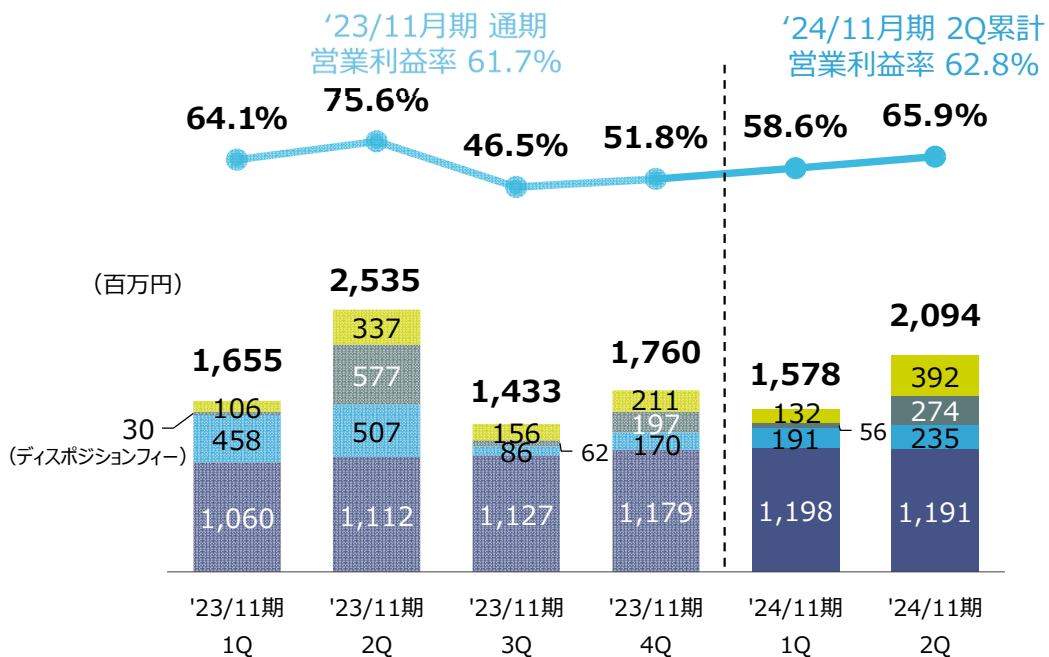
構成比率

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 ■ アクイジションフィー ■ ディスポジションフィー
■ 仲介手数料・その他 ◆ 営業利益率



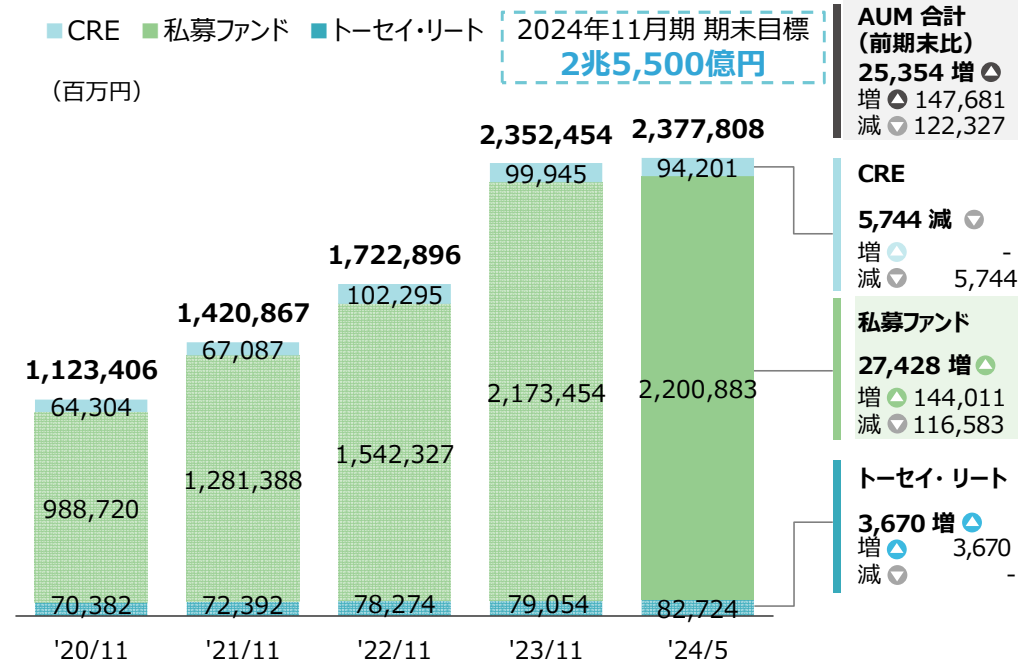
（百万円）	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
売上高	4,191	7,384	3,673	6,943
売上総利益	4,020	7,040	3,458	6,591
営業利益	2,978	4,555	2,305	3,931
営業利益率	71.1%	61.7%	62.8%	56.6%

* 売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移

■ CRE ■ 私募ファンド ■ トーセイ・リート

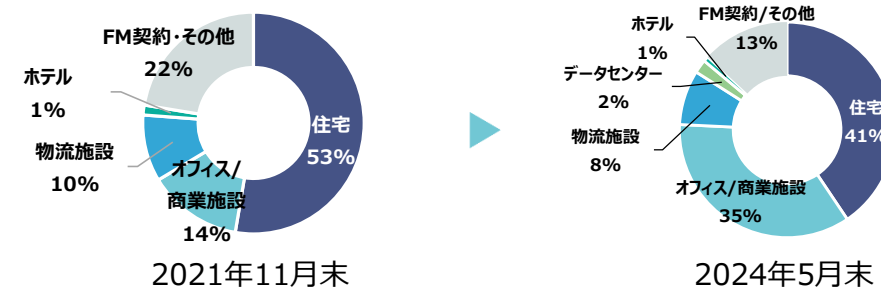
（百万円）



* 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

2年半で受託資産におけるアセットタイプ内訳は大きく変化



構成比率

営業利益

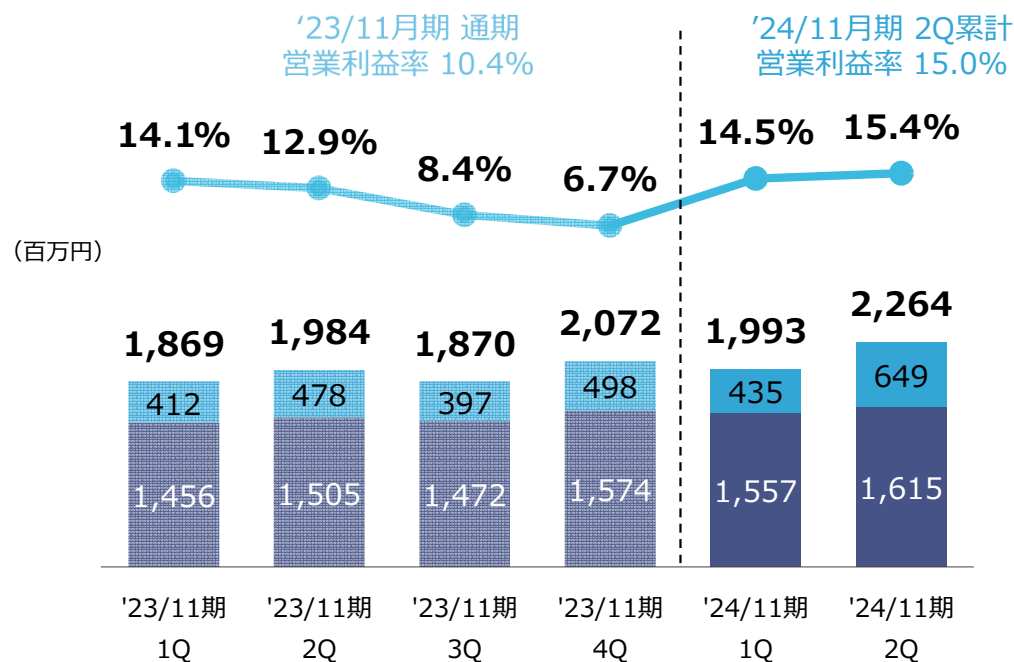
3.9%

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

■ PM・BM報酬等 ■ スポット工事・手数料等 ● 営業利益率



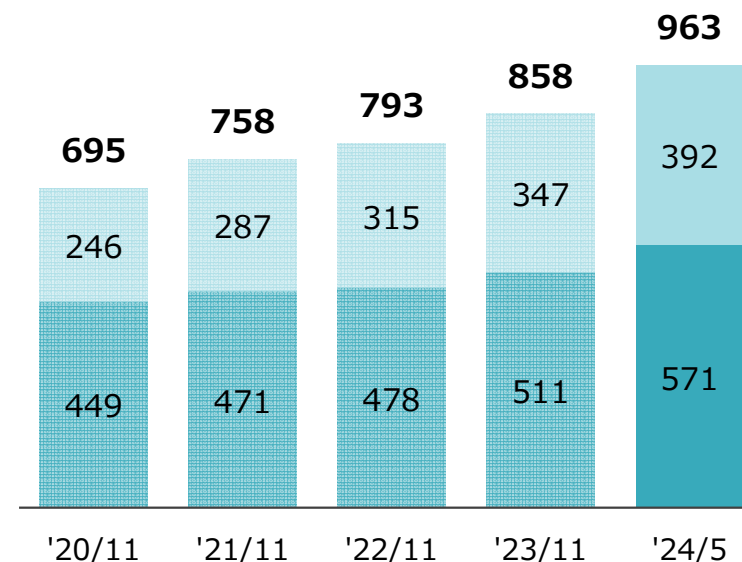
（百万円）	'23/11期 2Q累計	通期	'24/11期 2Q累計	通期予想
売上高	3,853	7,796	4,258	8,558
売上総利益	1,365	2,754	1,550	3,021
営業利益	518	813	637	841
営業利益率	13.5%	10.4%	15.0%	9.8%

* 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

■ 1棟マンション（分譲・賃貸） ■ オフィス・商業施設・ホテル・物流施設等

（棟）



管理受託物件の一例



オフィスビル

マンション

商業施設

ホテル

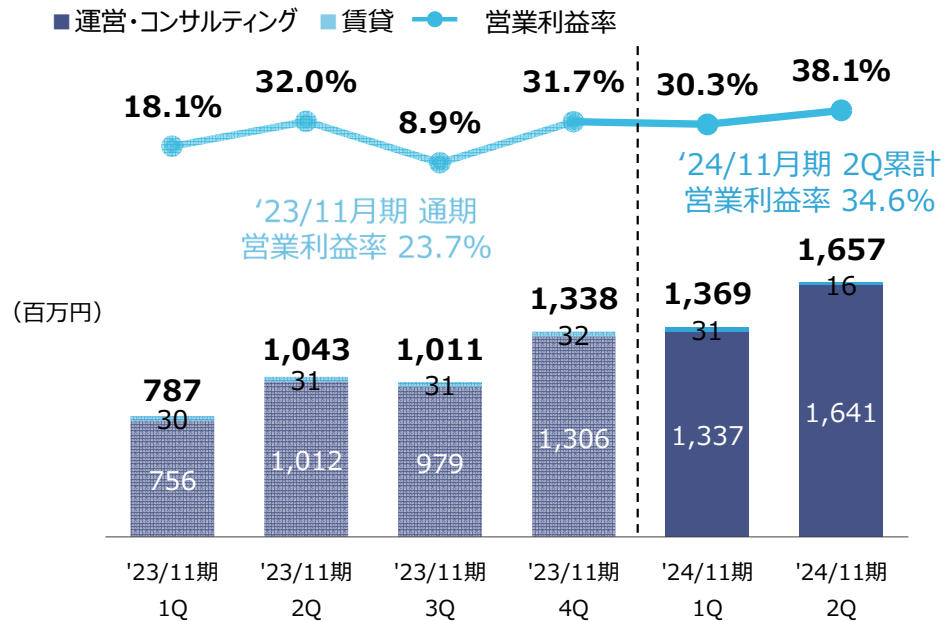
物流施設

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期 2Q累計			通期	'24/11期 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)

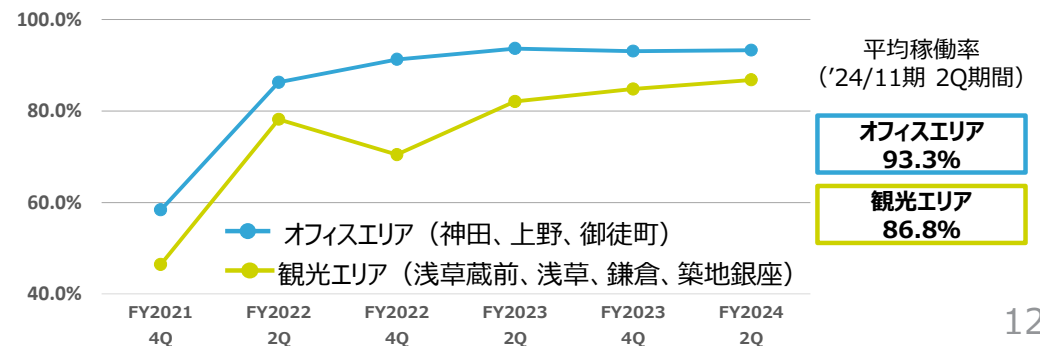
保有ホテル一覧 (2024年5月末時点)

名称	客室数	平均稼働率	
		'23/11期 上期	'24/11期 上期
1 トーセイホテルココネ 神田	111	93.5%	92.1%
2 トーセイホテルココネ 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 トーセイホテルココネ 浅草蔵前	130	79.8%	85.3%
5 トーセイホテルココネ 上野御徒町	171	94.6%	93.3%
6 トーセイホテルココネ 浅草	80	78.9%	90.6%
7 トーセイホテルココネ 鎌倉	73	89.9%	87.4%
8 トーセイホテルココネ 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



バランスシート要旨（連結）－資産の部－

■ 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 -19,657	108,873	+15,147	+26,889 -11,742	124,020	A +5,768	+37,168 -31,400 ^{(*)2}
投資不動産・有形固定資産	70,823	-311	+65 -377	70,511	-320	+66 -387	70,190	B -632	+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
増加 要因	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}
減少 要因	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

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
増加 要因	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}
減少 要因	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

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 (*1)
		-43,907 (*2)
	+1,829	+13,820
		-11,991
	-1,153	+30,762
		-31,915
	+1,340	
B	+7,118	(*3)
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、約定弁済 (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 (*1)
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
	約定弁済	-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 (*2)
	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

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

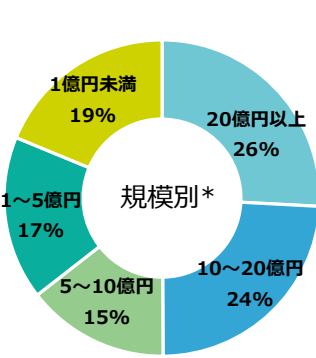
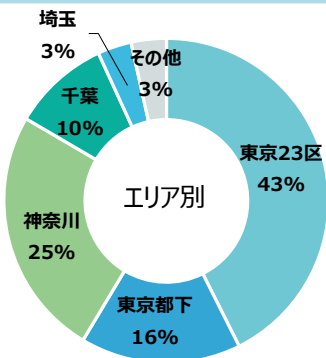
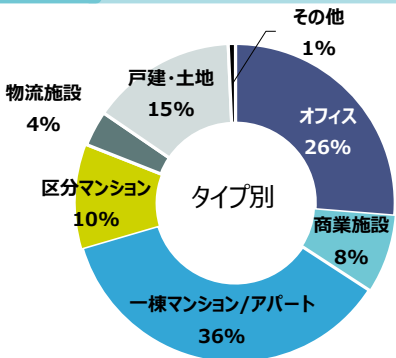
想定売上規模
188,100百万円

(百万円)	簿価					完成時予定 簿価
物件タイプ別内訳	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

想定売上総利益
38,120

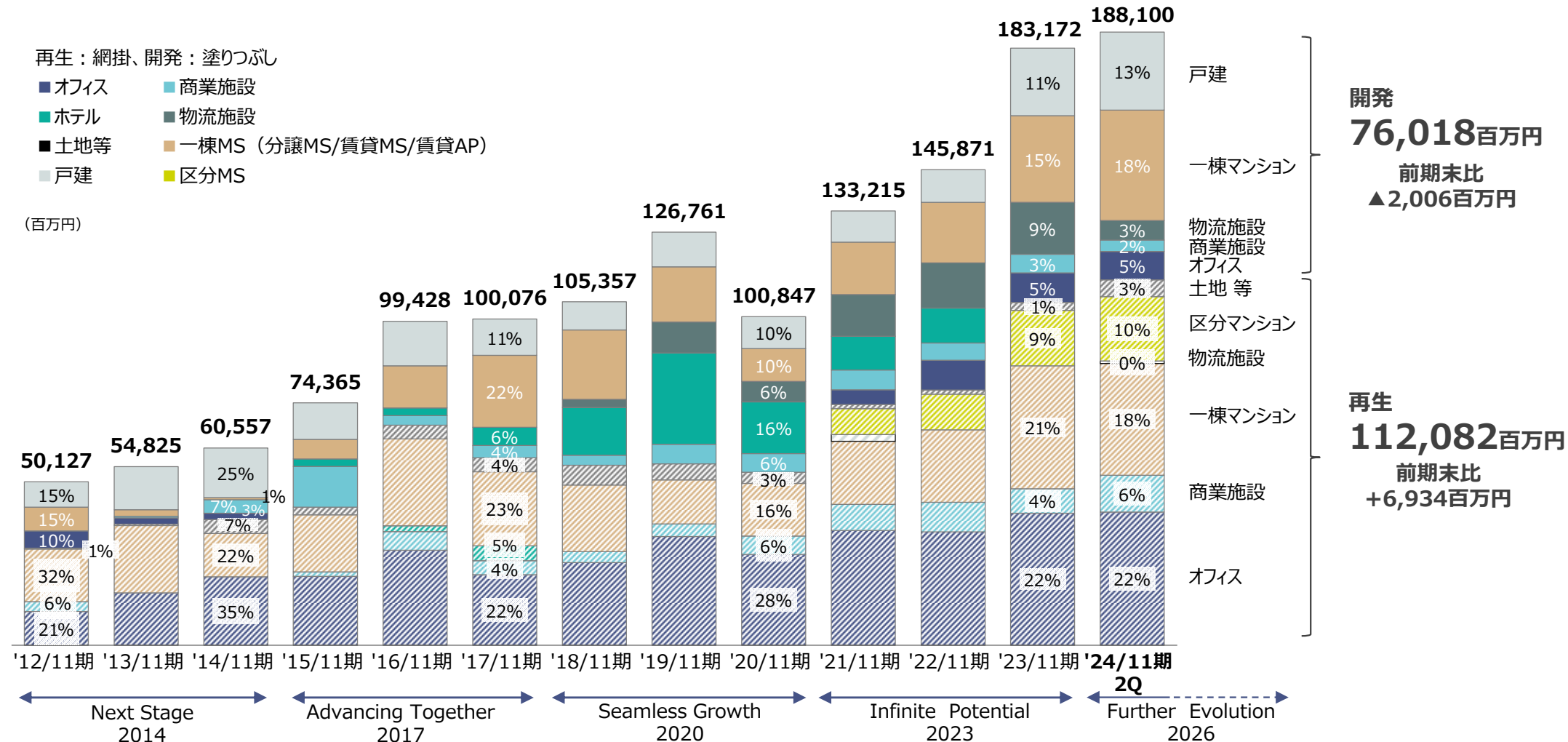
想定売上総利益率
20.3%

* 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

棚卸資産の状況 - 推移 -



棚卸資産と売上高のバランス

(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

- 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

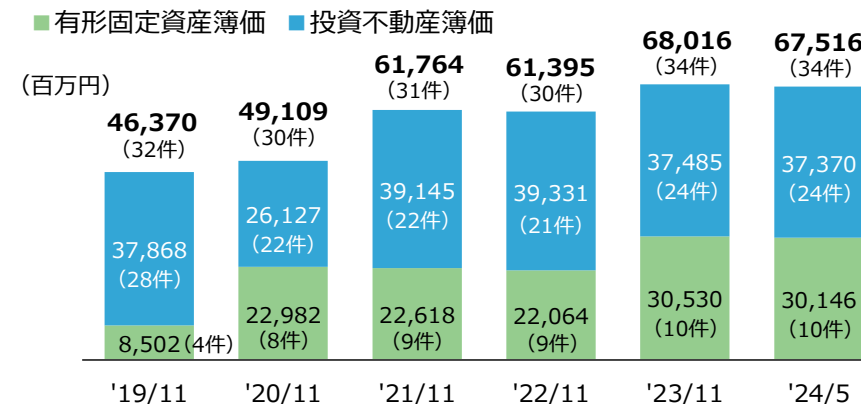


'24/5末 含み益 (B-A)	'23/11末 含み益
31,969	31,774
4,632	3,323
—	—
24,036	23,769
1,029	1,022
—	—
61,668	59,890
法人税*1	-20,350
税引後含み益	41,317

法人税*1

税引後含み益

投資不動産・有形固定資産（簿価）の推移



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

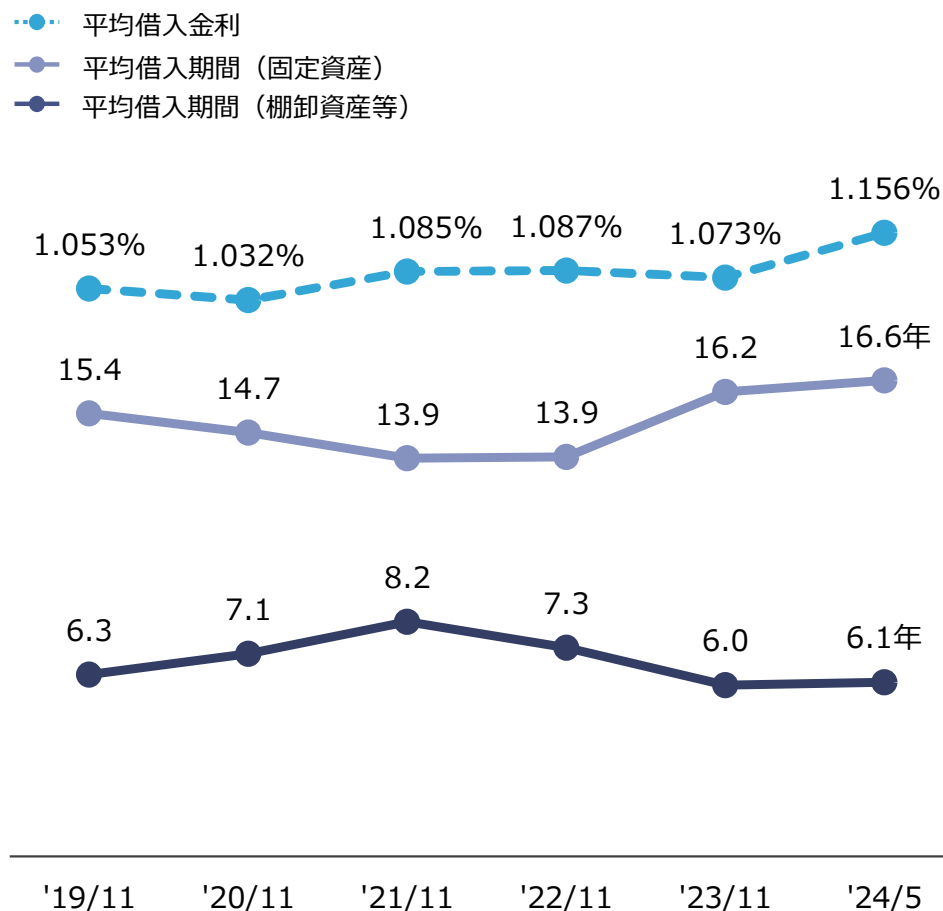
* 資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計を表示

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

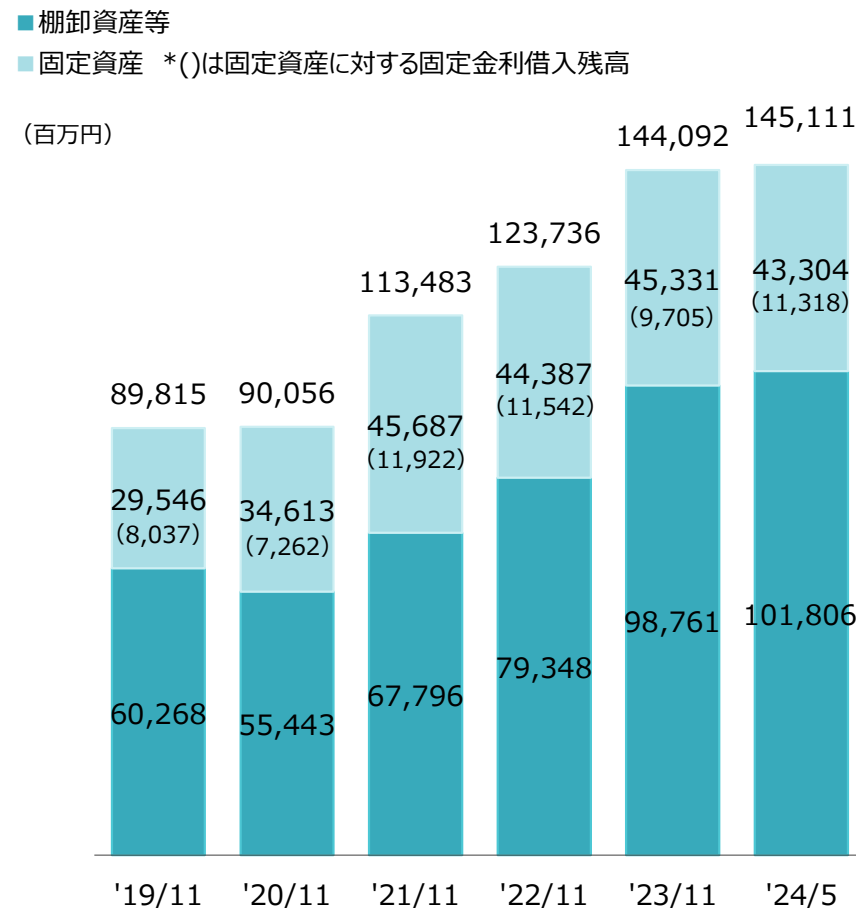
金利先高感があるものの、引き続き取引金融機関の融資姿勢は概ね良好

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P/L概要（連結）－売上高・売上原価－

(百万円)		'23/11期 2Q累計		'24/11期 2Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率	
売上高		52,861	100.0%	57,618	100.0%	+4,757	+9.0%
不動産再生事業		34,017	64.4%	29,399	51.0%	-4,617	-13.6%
不動産開発事業		6,396	12.1%	14,334	24.9%	+7,937	+124.1%
不動産賃貸事業		3,253	6.2%	3,754	6.5%	+501	+15.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業		4,191	7.9%	3,673	6.4%	-517	-12.3%
不動産管理事業		3,853	7.3%	4,258	7.4%	+405	+10.5%
ホテル事業		1,830	3.5%	3,026	5.3%	+1,196	+65.3%
内部取引		-681	-	-828	-	-147	-

(百万円)		'23/11期 2Q累計		'24/11期 2Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率	
売上原価		33,930	64.2%	34,715	60.3%	+785	+2.3%
不動産再生事業		25,626	75.3%	21,868	74.4%	-3,758	-14.7%
不動産開発事業		4,490	70.2%	8,692	60.6%	+4,201	+93.6%
不動産賃貸事業		1,578	48.5%	1,795	47.8%	+216	+13.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業		170	4.1%	215	5.9%	+44	+26.0%
不動産管理事業		2,487	64.6%	2,707	63.6%	+219	+8.8%
ホテル事業		68	3.7%	69	2.3%	+1	+1.9%
内部取引		-492	-	-631	-	-139	-

セグメント別P/L概要（連結）－売上総利益・営業利益－

(百万円)		'23/11期 2Q累計		'24/11期 2Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率	
売上総利益		18,930	35.8%	22,902	39.7%	+3,971	+21.0%
不動産再生事業		8,390	24.7%	7,531	25.6%	-858	-10.2%
不動産開発事業		1,906	29.8%	5,642	39.4%	+3,735	+196.0%
不動産賃貸事業		1,674	51.5%	1,959	52.2%	+284	+17.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業		4,020	95.9%	3,458	94.1%	-561	-14.0%
不動産管理事業		1,365	35.4%	1,550	36.4%	+185	+13.6%
ホテル事業		1,762	96.3%	2,957	97.7%	+1,194	+67.8%
内部取引		-188	-	-196	-	-7	-

(百万円)		'23/11期 2Q累計		'24/11期 2Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率	
営業利益		12,516	23.7%	14,901	25.9%	+2,385	+19.1%
不動産再生事業		7,165	21.1%	5,597	19.0%	-1,567	-21.9%
不動産開発事業		1,296	20.3%	5,123	35.7%	+3,827	+295.3%
不動産賃貸事業		1,525	46.9%	1,791	47.7%	+266	+17.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業		2,978	71.1%	2,305	62.8%	-672	-22.6%
不動産管理事業		518	13.5%	637	15.0%	+119	+23.0%
ホテル事業		475	26.0%	1,046	34.6%	+570	+120.0%
本社経費等		-1,442	-	-1,600	-	-157	-

キャッシュ・フロー計算書要旨（連結）

(百万円)	'23/11期 2Q累計	'24/11期 2Q累計	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,498	6,035	-8,462
税引前利益	12,072	14,372	+2,299
減価償却費	803	788	-14
棚卸資産の増減額（－は増加）	-1,344	-5,694	-4,349
法人所得税の支払額	-2,817	-3,190	-372
その他	(*1) 5,783	-241	-6,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	-4,305	-2,332	+1,972
有形固定資産の増減額（－は増加）	-61	-92	-31
投資不動産の増減額（－は増加）	-496	-37	+458
投資有価証券の取得	-68	-2,032	-1,963
子会社の取得による支出	-2,453	-46	+2,407
貸付金の実行による支出/回収による収入	(*2) -1,214	-383	+831
その他	-10	259	+269
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,083	-3,172	-5,256
借入金の増減額（－は減少）	3,796	1,033	-2,762
配当金の支払額	-2,407	-3,190	-782
利息の支払額	-722	-835	-113
自己株式の取得	-113	0	+113
その他	1,530	-180	-1,711
現金及び現金同等物の増減額	12,276	530	-11,746
現金及び現金同等物の期首残高	31,767	39,197	+7,430
現金及び現金同等物に係る換算差額等	1	3	+1
現金及び現金同等物の期末残高	44,044	39,731	-4,313

(*1) 分譲マンションにおける販売代理に対する未収入金の回収（42.4億円）

(*2) 不動産M&Aによるもの

営業活動によるキャッシュ・フローの主な増減

60億円のキャッシュイン

- ・税引前利益143.7億円の計上
- ・棚卸資産56.9億円の増加
- ・法人所得税31.9億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フローの主な増減

23億円のキャッシュアウト

- ・トーセイ・リートの新投資口への出資16.4億円

財務活動によるキャッシュ・フローの主な増減

31億円のキャッシュアウト

- ・借入金10.3億円の増加
- ・配当金31.9億円の支払
- ・利息8.3億円の支払

Ⅱ. 2024年11月期 下半期の事業展開

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

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みられている。
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。

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株から、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。

TOSEI

MEITETSU

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

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	
	[A]	構成比	[B]	構成比	[B-A]	増減率
		利益率		利益率		
売上高	79,446	100.0%	92,116	100.0%	+12,670	+15.9%
不動産再生事業	47,535	59.8%	45,889	49.8%	-1,645	-3.5%
不動産開発事業	7,246	9.1%	18,650	20.2%	+11,403	+157.4%
不動産賃貸事業	6,817	8.6%	7,979	8.7%	+1,161	+17.0%
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%
不動産管理事業	7,796	9.8%	8,558	9.3%	+762	+9.8%
ホテル事業	4,180	5.3%	5,537	6.0%	+1,356	+32.4%
内部取引	-1,515	-	-1,441	-	+73	-
売上総利益	30,285	38.1%	34,150	37.1%	+3,865	+12.8%
不動産再生事業	11,183	23.5%	9,171	20.0%	-2,011	-18.0%
不動産開発事業	2,133	29.4%	6,249	33.5%	+4,116	+192.9%
不動産賃貸事業	3,546	52.0%	4,114	51.6%	+567	+16.0%
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%
不動産管理事業	2,754	35.3%	3,021	35.3%	+267	+9.7%
ホテル事業	4,036	96.6%	5,384	97.2%	+1,347	+33.4%
内部取引	-410	-	-381	-	+28	-
営業利益	16,254	20.5%	17,702	19.2%	+1,448	+8.9%
不動産再生事業	8,877	18.7%	6,181	13.5%	-2,695	-30.4%
不動産開発事業	1,036	14.3%	5,030	27.0%	+3,994	+385.5%
不動産賃貸事業	3,232	47.4%	3,727	46.7%	+494	+15.3%
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%
不動産管理事業	813	10.4%	841	9.8%	+27	+3.3%
ホテル事業	990	23.7%	1,538	27.8%	+547	+55.3%
本社経費等	-3,251	-	-3,547	-	-296	-
税引前利益	15,310	19.3%	16,500	17.9%	+1,189	+7.8%
法人所得税	4,802	-	5,290	-	+487	-
当期利益	10,508	13.2%	11,209	12.2%	+701	+6.7%
親会社の所有者	10,507	-	11,209	-	+702	-
非支配持分	1	-	-	-	-1	-
EPS（円）	219.74		231.72		+11.98	
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

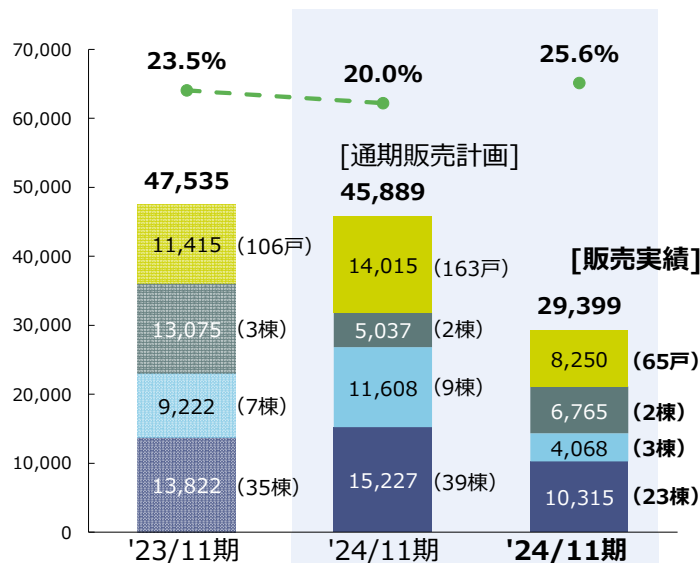
'23/11期 2Q累計	'24/11期 2Q累計		前年同期 増減率	通期計画 進捗率
	構成比	構成比		
		利益率		
52,861	100.0%	57,618	100.0%	+9.0%
34,017	64.4%	29,399	51.0%	-13.6%
6,396	12.1%	14,334	24.9%	+124.1%
3,253	6.2%	3,754	6.5%	+15.4%
4,191	7.9%	3,673	6.4%	-12.3%
3,853	7.3%	4,258	7.4%	+10.5%
1,830	3.5%	3,026	5.3%	+65.3%
-681	-	-828	-	-
18,930	35.8%	22,902	39.7%	+21.0%
8,390	24.7%	7,531	25.6%	-10.2%
1,906	29.8%	5,642	39.4%	+196.0%
1,674	51.5%	1,959	52.2%	+17.0%
4,020	95.9%	3,458	94.1%	-14.0%
1,365	35.4%	1,550	36.4%	+13.6%
1,762	96.3%	2,957	97.7%	+67.8%
-188	-	-196	-	-
12,516	23.7%	14,901	25.9%	+19.1%
7,165	21.1%	5,597	19.0%	-21.9%
1,296	20.3%	5,123	35.7%	+295.3%
1,525	46.9%	1,791	47.7%	+17.5%
2,978	71.1%	2,305	62.8%	-22.6%
518	13.5%	637	15.0%	+23.0%
475	26.0%	1,046	34.6%	+120.0%
-1,442	-	-1,600	-	-
12,072	22.8%	14,372	24.9%	+19.0%
3,909	-	4,309	-	-
8,163	15.4%	10,062	17.5%	+23.3%
8,164	-	10,058	-	-
-1	-	4	-	-
172.35		207.75		+20.5%

- 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

■ 区分MS ■ 1棟物件20億円以上 ■ 1棟物件10億円以上
■ 1棟物件10億円未満 ● 売上総利益率

(百万円)



(百万円)	'23/11期	'24/11期 通期予想	'24/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	47,535	45,889	29,399	64.1%
売上総利益	11,183	9,171	7,531	82.1%
営業利益	8,877	6,181	5,597	90.5%
引渡 (区分MS)	106戸	163戸	65戸	
引渡 (1棟販売等)	45物件	50物件	28物件	

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

太陽光パネルを設置し
CO2排出量を削減



T's eco 川崎

Well-being
洗練&快適
景観、美観や快適性、
利便性向上に資する
バリューアップ

リサイクル建材を
利用した改修



T's garden 西寺尾

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

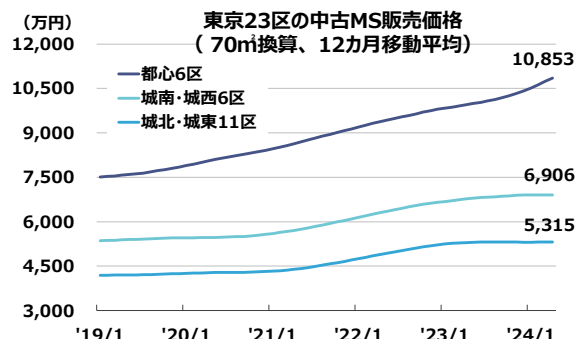
屋上を有効活用し
憩いの場を設置



三河島トーセイビル

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、改修デザイン力を強みに販売推進



【改修事例】
眺望を楽しめる贅沢な間取りへ改修



港区タワーマンション

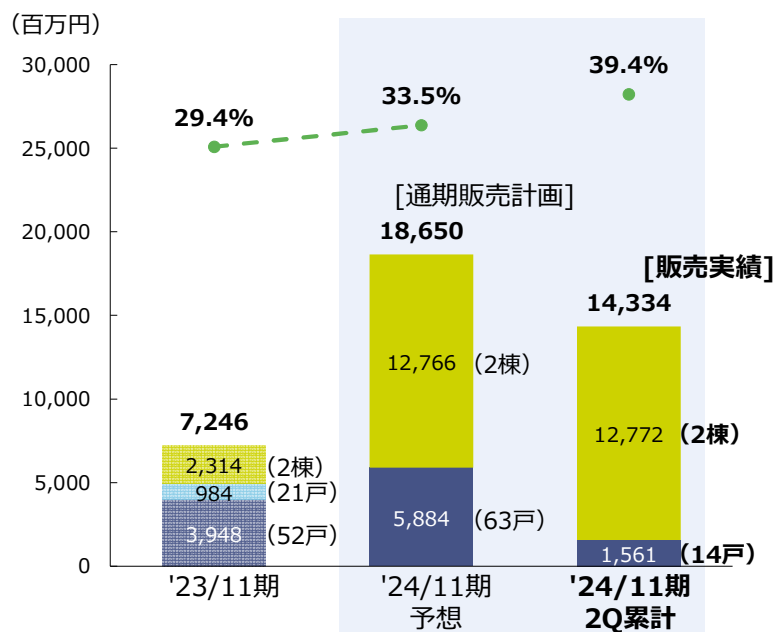
出所：東京カンテイ「三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移」より当社作成

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

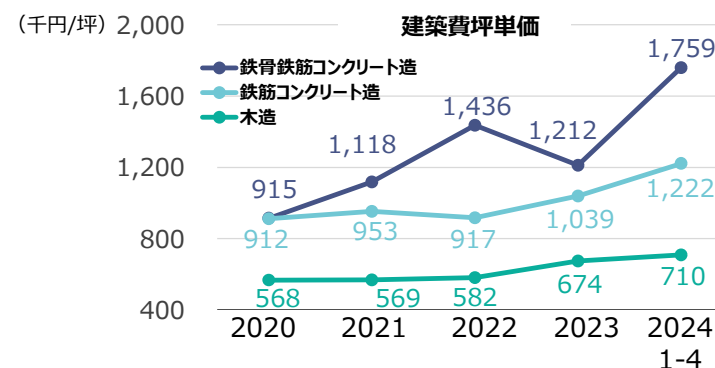
■ 1棟物件 ■ 分譲MS ■ 戸建・宅地・請負
● 売上総利益率



(百万円)	'23/11期	'24/11期 通期予想	'24/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	7,246	18,650	14,334	76.9%
売上総利益	2,133	6,249	5,642	90.3%
営業利益	1,036	5,030	5,123	101.8%
引渡 (戸建・土地)	52戸	63戸	14戸	
引渡 (分譲MS)	21戸	-	-	
引渡 (1棟)	2棟	2棟	2棟	

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



出所：国土交通省「建築着工統計」より当社作成

▶ 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）

【'24/5末時点のパイプライン】

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



T's Cuore 浮間舟渡 I

▶ 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に対象を広げ、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

開発パイプライン（竣工済保有中/竣工予定）

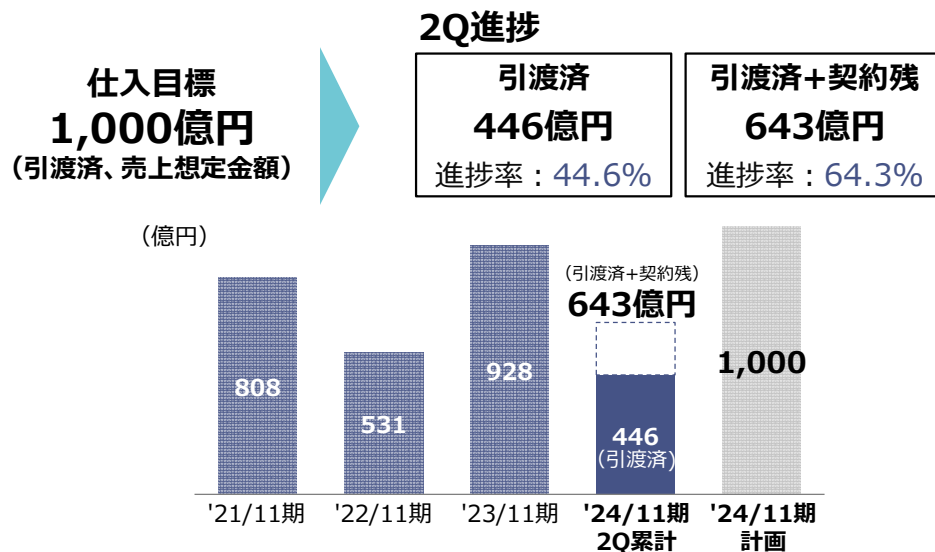
	竣工済保有中	2024年11月期下半期	2025年11月期	2026年11月期以降	棟数
					想定売上規模
物流施設	・T's Logi 佐野				1棟
					6,000百万円
分譲マンション				・横浜市 反町マンション計画 ・横浜市 小机マンション計画	2棟
					7,780百万円
賃貸マンション	・THE PALMS 柏 ・THE PALMS 千葉中央 ・THE PALMS 西調布 ・THE PALMS 東大井 ・THE PALMS 錦糸町 ・THE PALMS 町田Ⅱ	・横浜市 磯子マンション計画	・三鷹市 上連雀マンション計画 ・川崎市 新丸子マンション計画 ・三鷹市 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 ・町田市 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 ・麴町トーセイビル		・町田市 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

*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

仕入目標および進捗



▶ 注力アセットタイプ・エリア

- ・ レジ> オフィス> ホテル> 物流施設
- ・ 流動性が高く、価格競争力のある都心10区物件
- ・ 区分MSは都心3区+豊洲

▶ 資材コスト、建築コスト高騰への対応

- ・ 当面は、再生物件> 開発案件 に注力
- ・ 開発案件は厳選して取得

▶ 仕入機会創出

- ・ 不動産M&Aや事業承継支援を積極的に活用

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

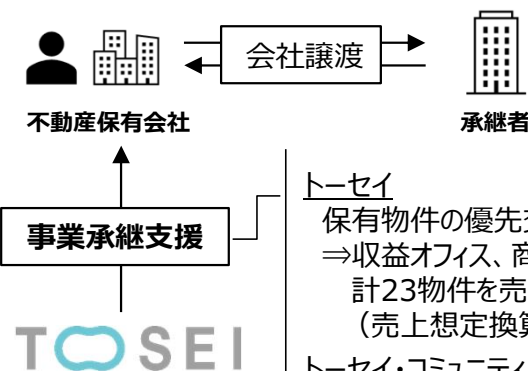


(THEパームス戸田マスターグレイス)

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



トーセイ

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

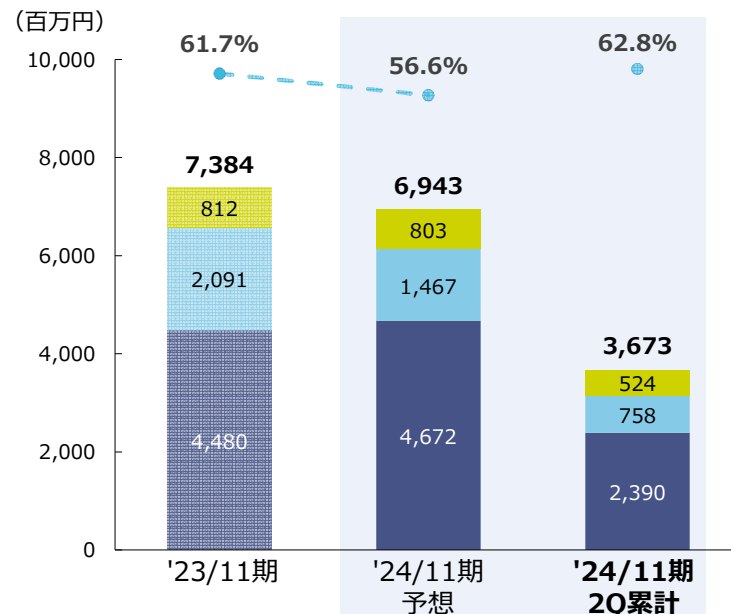
取得した不動産の一例



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

売上高・通期計画

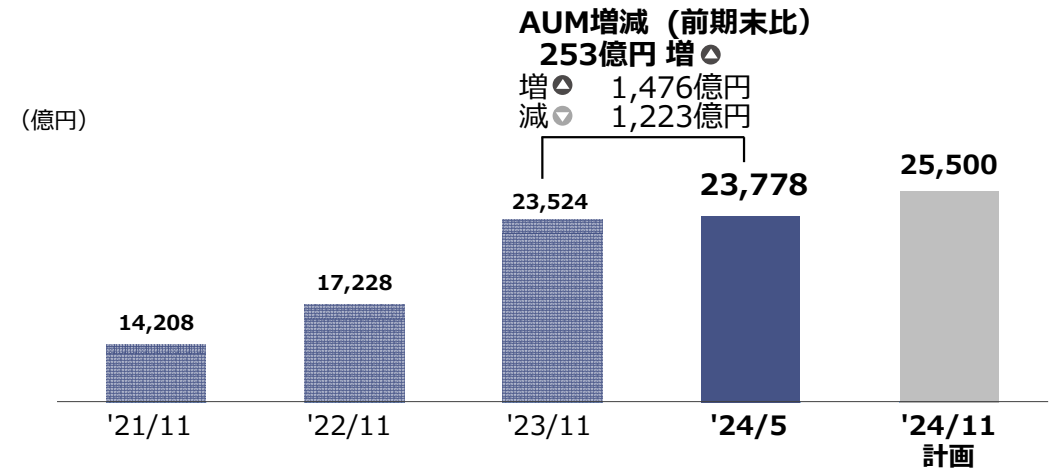
■ AMフィー ■ アクイジションフィー・ディスポジションフィー
■ 仲介手数料・その他 ● 営業利益率



(百万円)	'23/11期	'24/11期 通期予想	'24/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	7,384	6,943	3,673	52.9%
売上総利益	7,040	6,591	3,458	52.5%
営業利益	4,555	3,931	2,305	58.7%

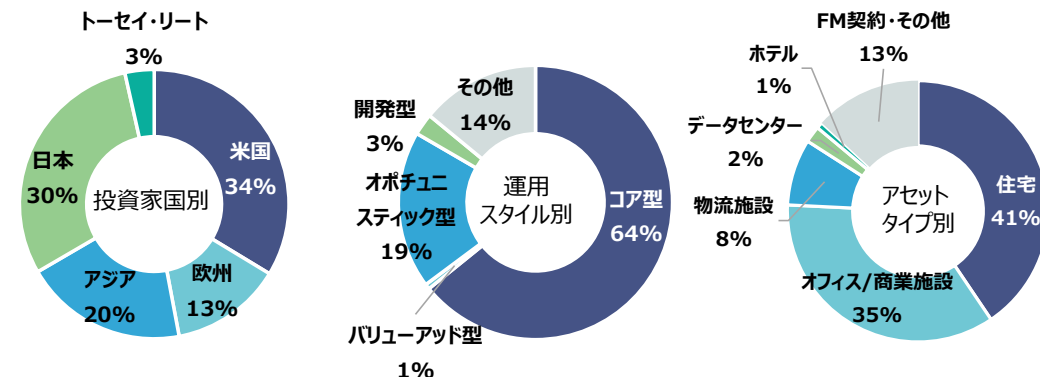
アセットマネジメント受託残高

2Q末時点 **2兆3,778億円** ▶ 当期末目標 **2兆5,500億円**



受託状況内訳 (2024年5月末時点)

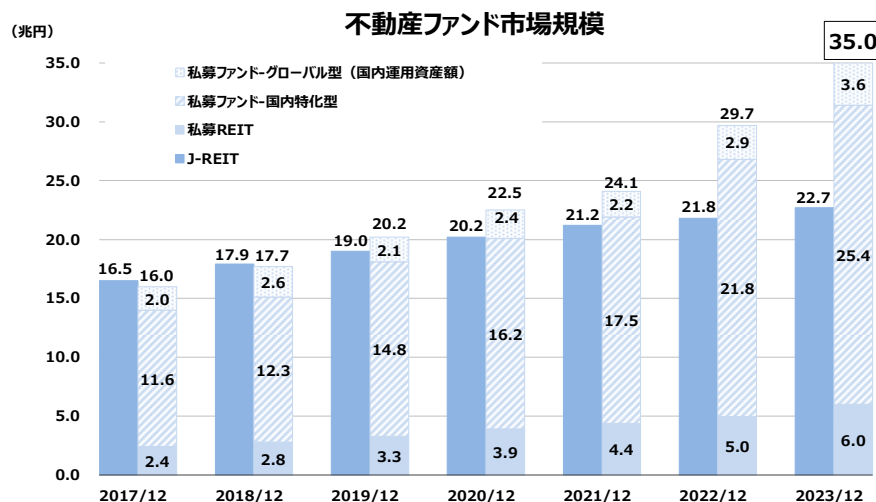
▶ エコレジファンドの組成実績や幅広いアセットタイプに対応できる受託力を強みに、投資家層の拡大、AUMの積み上げを推進



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

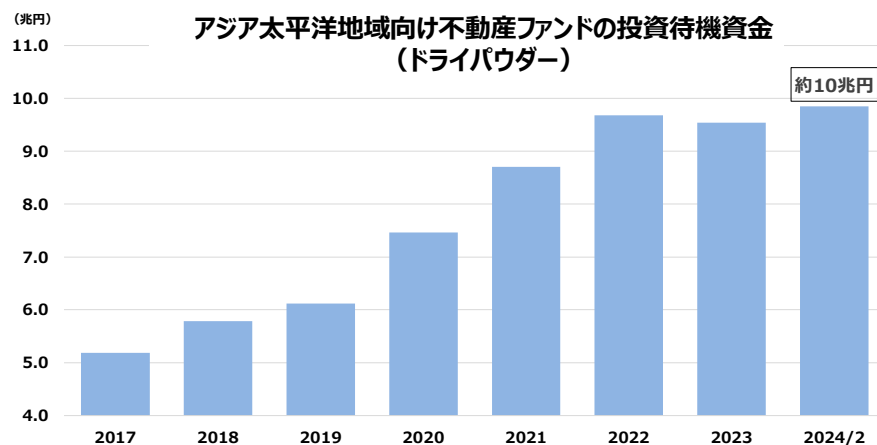
ファンドマーケットの拡大余地

▶ 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



出所：三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
ARES「私募リート・クォーター」より当社作成

▶ 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



出所：CBREレポート「マイナス金利政策の終焉：日本の不動産投資市場への影響は限定的」より当社作成
1ドル=145円で算出。

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



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）

投資対象不動産

*1 大阪デジタルエクスチェンジ（ODX）が運営するSTの流通を企画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



TREC10号の概要

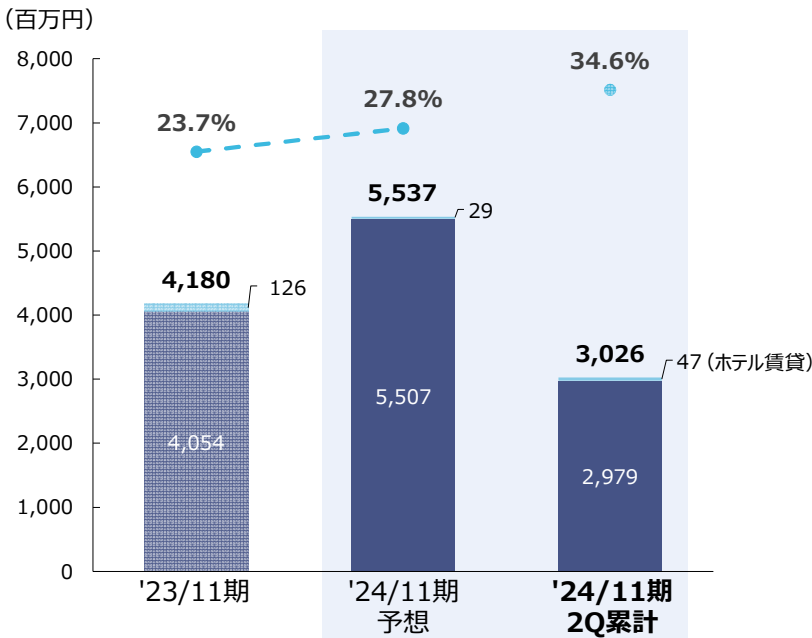
物件種別	1棟収益マンション
ファンド総額	4.7億円
予定分配率（年率）	6.5%
予定運用期間	約1年10カ月

組入物件

- 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

売上高・通期計画

■ホテル賃貸 ■ホテル運営 ●営業利益率



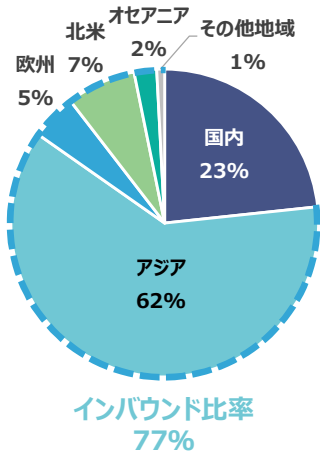
(百万円)	'23/11期	'24/11期 通期予想	'24/11期 2Q累計	対通期予想 進捗率
売上高	4,180	5,537	3,026	54.7%
売上総利益	4,036	5,384	2,957	54.9%
GOP	2,045	2,659	1,587	59.7%
営業利益	990	1,538	1,046	68.0%

TOPICS インバウンド需要の取り込みに向けた対応

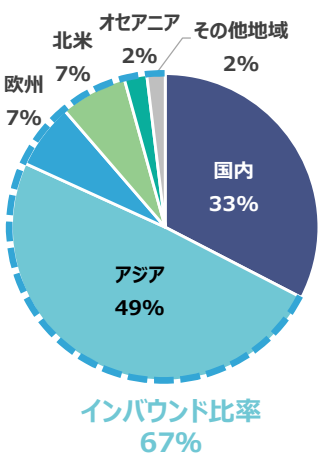
- 「トーセイホテルココネ」シリーズの宿泊者は、オフィスエリア、観光エリアともにインバウンドビジターが3分の2以上を占める

【地域別宿泊者比率（室数ベース）】

オフィスエリア
(神田、上野、上野御徒町)



観光エリア
(浅草、浅草蔵前、鎌倉、築地銀座)



- 引き続きインバウンドビジターを中心に宿泊需要を喚起
⇒ココネ築地銀座プレミアでは、宿泊者専用のフィットネス施設を新設

- ホテルスタッフの採用・教育を強化し、サービスレベルの向上および顧客満足度向上に注力

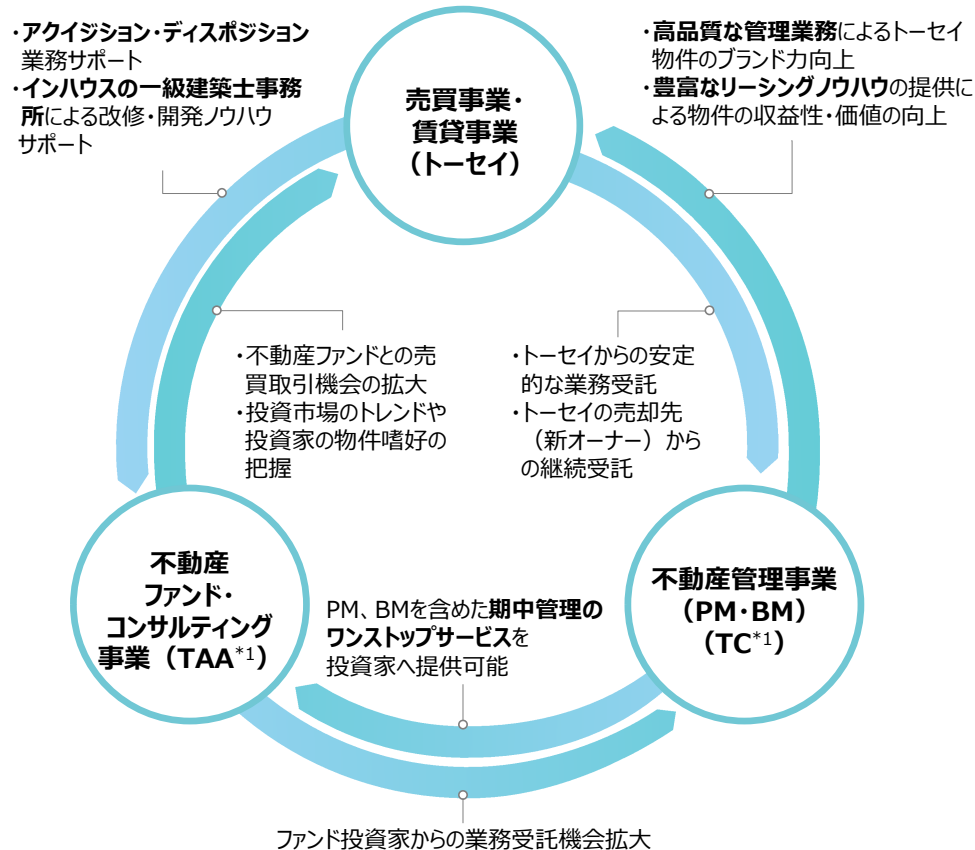


ココネ築地銀座プレミア
フィットネス施設（6月より新設）

不動産ファンド・コンサルティング事業及び不動産管理事業は、売買事業とのシナジーにより、トーセイグループの持続的成長を支える中核事業となっている

トーセイがベストオーナーとして機能し、事業間シナジーを以て、各事業のキャッシュ創出力を持続的に向上

事業間シナジー

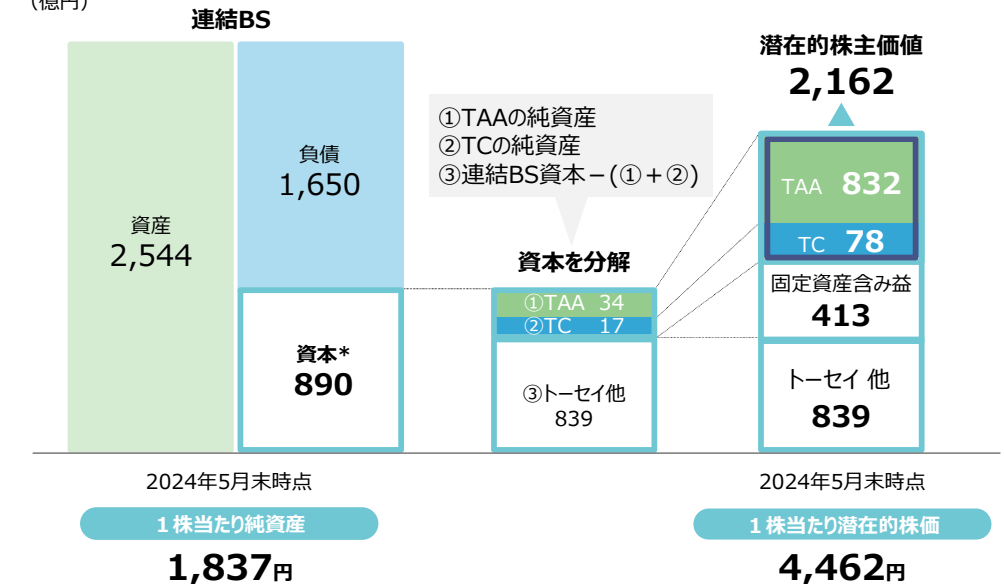


トーセイグループの潜在的株主価値

TAAとTCの潜在的株主価値算定における想定

（単位：億円）	EBITDA*（A）	EBITDAマルチプル（B）	潜在的株主価値（A）×（B）
TAA	41.6	20 倍	832
TC	7.8	10 倍	78

* EBITDA = 営業利益 + 減価償却費（2023年11月期の数値）
（億円）



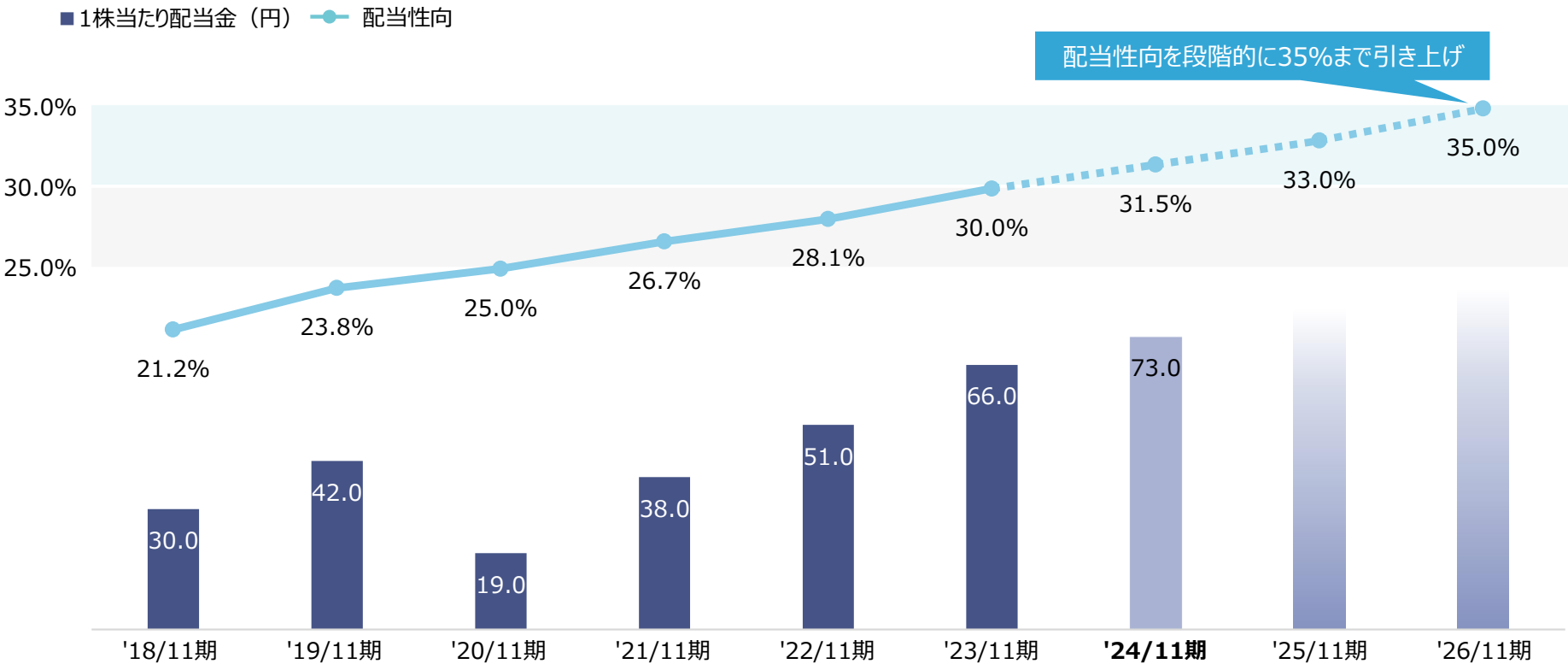
* 資本は親会社の所有者に帰属する持分合計を記載しています。

*1 TAA：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、TC：トーセイ・コミュニティ株式会社

*2 このページに記載した財務数値については未監査です。また、固定資産の含み益、EBITDA、想定企業価値に関する数値は監査法人による監査やレビューの対象ではありません。本試算に関する説明、その他特記事項は以下となります。

- 一般的に企業価値算定の方法は、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチに大別されますが、本資料では客観性担保の観点や各事業の特性を鑑みマーケット・アプローチ（類似会社比較法）を採用しています。
- EBITDAマルチプルは、不動産アセットマネジメント業務または不動産管理業務を営む類似企業の公表された決算等をもとに、当該類似企業のEBITDAマルチプルを試算したうえで、当該類似企業とTAAおよびTCとの比較を踏まえ、当社において設定したものです。ただし、類似企業の決算等の情報は必ずしも十分な情報を得られておらず、よって当社が試算したEBITDAマルチプルが正しい保証はありません。また、そのような類似企業に関する試算に基づき設定した当社の各事業のEBITDAマルチプルは、各事業の株主価値を必ずしも正確に反映するものではない点にご留意ください。
- 固定資産含み益は、「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した固定資産の公正価値と、2024年5月末時点における簿価の差額として計算したもののから、法人税率33%を控除したものです。
- 当該試算は、当社グループの包含する株主価値をより深くご理解頂くため、様々な仮定のうえでご参考として計算したものであり、当該試算のとりの株主価値の評価がなされることを保証するものではありません。また、本資料は、当社株式に対する投資をお勧めするためのものではありません。

- 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%
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%	-

配当性向を段階的に
35%まで引き上げる予定

*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おりません。

株価現状認識

時価総額 (2024年6月28日時点)	当期利益 予想 (2024年 1月12日発表)	連結純資産 (資本合計) (2024年5月末時点)	税引後含み益*1 (2024年5月末時点)	Net Asset Value*2 (2024年5月末時点)	(参考) 潜在的株主価値*3
1,177.6億円	112.0億円	890.3億円	413.1億円	1,303.5億円	2,162億円
株 価 ①	1株当たり 当期利益 (EPS) ②	1株当たり 連結純資産 (BPS) ③	1株当たり 税引後含み益*1	1株当たり NAV*2 ④	1株当たり 潜在的株主価値
2,430.00円	231.72円	1,837.30円	852.60円	2,689.90円	4,462円
	PER ①÷②	PBR ①÷③	➡		P/NAV倍率*2 ①÷④
	10.49倍	1.32倍			0.90倍

経営効率指標 (2023年11月期実績)

ROE
13.6%
ROA
6.7%
ROIC
5.2%

*1 固定資産の公正価値は、「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しております。

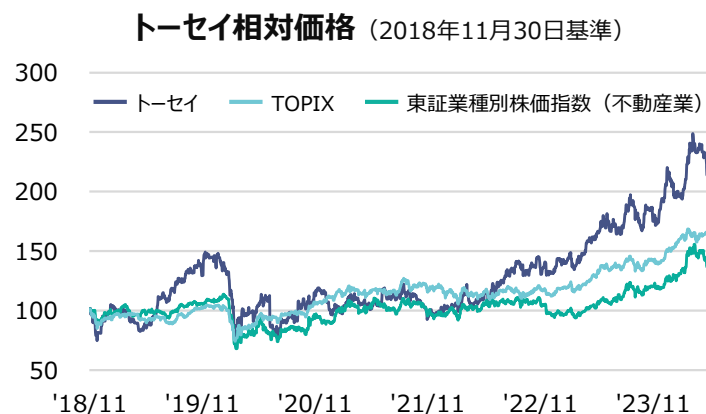
含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。

法人税率は33%で計算しています。

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

*3 潜在的株主価値の詳細につきましてはP34をご参照ください。

トーセイの株価推移



* 当社株価及びTOPIX、東証業種別株価指数 (不動産業) の2018年11月30日の終値を100としています。

インデックスへの組み入れ



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

2024 CONSTITUENT MSCI NIKONKABU
ESG SELECT LEADERS INDEX



JPX-NIKKEI Mid Small

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.....	P38
■ 沿革.....	P39
■ トーセイの理念.....	P40
■ 長期ビジョン2032.....	P41
■ トーセイを知るキーワード.....	P43

■ 事業概要	
ポートフォリオ経営	P44
幅広い事業展開.....	P45
幅広い商品ラインアップ	P46
中小規模不動産にフォーカス	P47
ビジネスモデル.....	P48
■ 中期経営計画	
大方針、基本方針、経営指標.....	P49
セグメント別 3 か年P/Lシミュレーション.....	P50
サステナビリティ経営の推進.....	P51
DX推進.....	P53

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	11月末
従業員数	(単体) 282名 (連結) 788名 (嘱託・パート社員含む 1,018名)
上場	東証プライム市場 [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]
ガバナンス体制	取締役会 : 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会 : 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員) 組織体制 : 監査役会設置会社 指名報酬諮問委員会設置

株式の状況	発行済株式総数 / 48,683,800株 株主数 / 19,183名
株主構成比	個人・その他 39.48% (19,218,713 株) 外国法人等 33.01% (16,068,451株) その他法人等 12.41% (6,043,912 株) 金融機関 14.04% (6,834,500 株) 証券会社 0.61% (295,517 株) 自己株式 0.46% (222,707 株)
主要な関係会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社 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 株式会社プリンセススクウェア Tosei Singapore Pte.Ltd
上場リート	トーセイ・リート投資法人 [証券コード: 3451]* * トーセイ100%子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズが 資産運用を受託する投資法人

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、代表取締役役に就任

1994
分譲マンション事業開始

1996
・不動産流動化(再生)事業開始
・東誠不動産(株)に商号変更

1999
戸建分譲住宅事業開始

2001
・LBO方式により不動産M&Aを実施
・一般不動産投資顧問業の登録

2002
私募ファンドを設立

2005
・TRI(現TLM)*¹設立
・TC*²子会社化
・TAA*³設立
・ビル・商業施設開発開始

2006
・トーセイ(株)に商号変更
・虎ノ門に本社を移転

2007
当社グループにて
・投資運用業
・第二種金融商品取引業
・投資助言・代理業の登録
・商業ビルブランド「T'S BRIGHTIA」を展開

2009
Restyling事業開始

2012
Tosei Singapore*⁴設立

2014
トーセイ・リート投資法人上場

2013
シンガポール証券取引所へ上場

2011
東証第一部へ上場

2006
東証第二部へ上場

2004
JASDAQ市場へ上場

2015
アーバンホーム*⁵子会社化

2016
トーセイ・ホテル・マネジメント*⁶設立

2017
直営ホテル事業開始

2018
物流施設開発開始

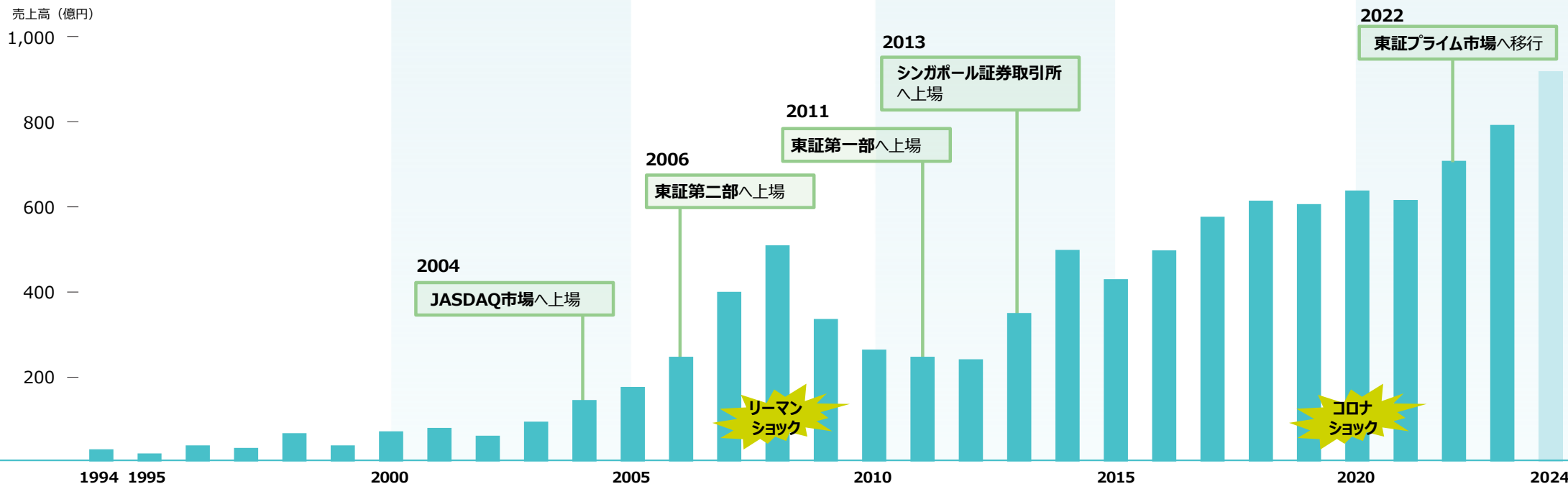
2020
不動産クラウドファンディング事業開始

2021
・田町に本社を移転
・ADDX*⁷にST*⁸を上場
・プリンセスグループ*⁹子会社化

2023
トーセイ・プロップテック設立

2024
名古屋鉄道(株)と資本業務提携

2022
東証プライム市場へ移行



*1 TLM⇒トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社
(22年4月にトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社より商号変更)
*2 TC⇒トーセイ・コミュニティ株式会社
*3 TAA⇒トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

*4 Tosei Singapore⇒Tosei Singapore Pte. Ltd.
*5 トーセイ・アーバンホーム株式会社
(19年2月に(株)アーバンホームより商号変更。22年5月を以て清算)
*6 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

*7 シンガポール金融管理局が認可した
デジタル証券プラットフォーム
*8 TAAが組成し運用を受託するファンドが発行する、
国内不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークン (ST)
*9 株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社

— 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	・ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討 ・ 国際会計基準（I F R S）への対応、開示資料の日本語・英語同時開示
*2 ▶ プロフェッショナル	・ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握 ・ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画 ・ 自社に一級建築士事務所機能を保有 ・ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業に基づくファンド・コンサルティング機能
*3 ▶ あらゆる不動産シーン	・ 幅広い商品群（オフィスビル、商業施設、ホテル、マンション、戸建住宅、ロジスティクス） ・ 幅広い顧客層（不動産ファンド、リート、一般事業法人、個人富裕層、エンドユーザー） ・ 多様な仕入手法（信託受益権、不動産M&A、不動産担保付債権）
*4 ▶ 新たな価値と感動	・ 築古不動産のハード・ソフト面にわたる再生で収益性向上。既存不動産に付加価値を創造する ・ 環境に優しく、安心安全で洗練された住環境・オフィス環境を提供 ・ 事業を通じ、持続可能な社会に貢献（地域活性化、まちづくり、高齢化・多様化社会への対応）

トーセイグループ 長期ビジョン2032

多様なソリューション力を持つ ユニークな不動産ポートフォリオマネージャーとして、 サステナブルな社会の実現に貢献する

トーセイグループのコア・コンピタンスをさらに強化・発展させ、事業成長と社会への貢献を両立

不動産 ソリューション力

- ▶ 不動産投資技術により不動産の潜在価値を顕在化するソリューション力



ポートフォリオ・ マネジメント力

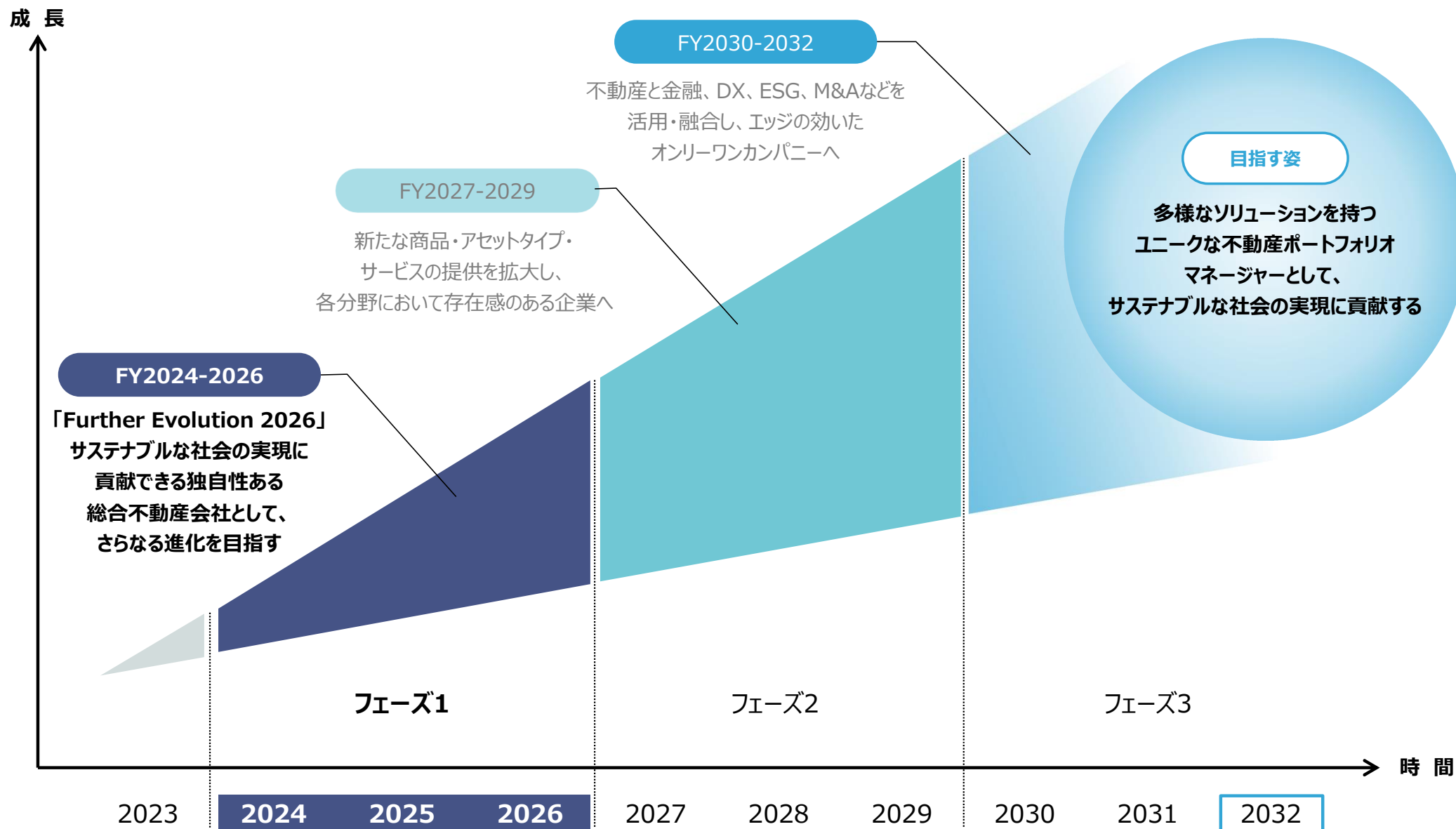
- ▶ 特性の異なる複数事業及び多種多様なアセットを取り扱うポートフォリオを、事業環境に応じて、柔軟に変化させるマネジメント力



グローバル・ リーチ力

- ▶ 世界品質でのサービスの提供
- ▶ 国内外投資家の信認を獲得するAM

長期ビジョン2032（FY2024-2032）の実現に向けたフェーズ1として、新中期経営計画「Further Evolution 2026」を始動



Point 1

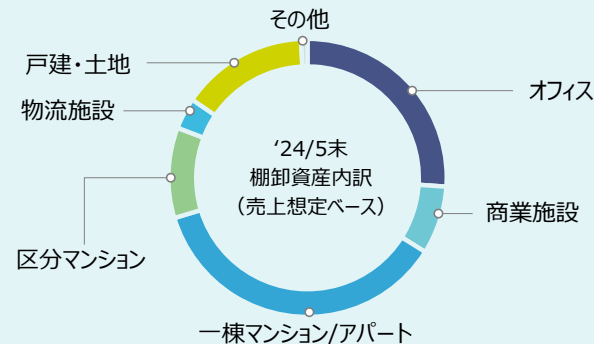
幅広い事業展開
売買事業と安定事業からなる
ポートフォリオ経営



▶詳細はP44～P45

Point 2

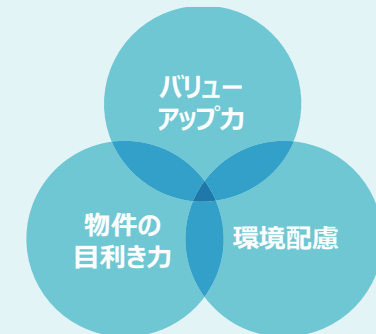
1都3県へ集中投資
戸建、ホテル、ロジなど、
豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化



▶詳細はP46

Point 3

中古・中小不動産の再生
に強み

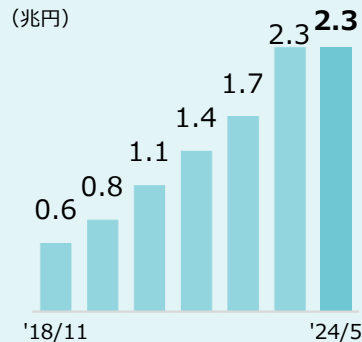


▶詳細はP47～P48

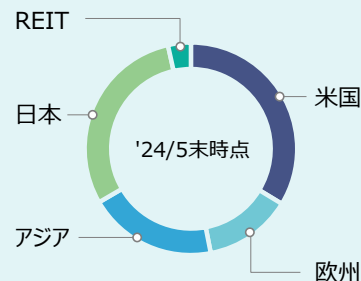
Point 4

世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー

受託資産残高



投資家割合



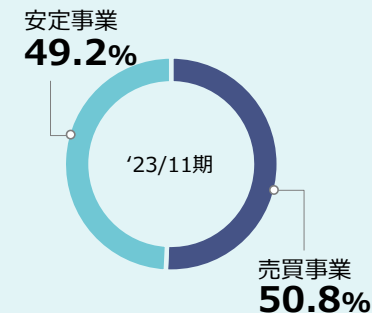
Point 5

攻めと守りの経営
持続的な成長を支える安定した財務基盤を維持

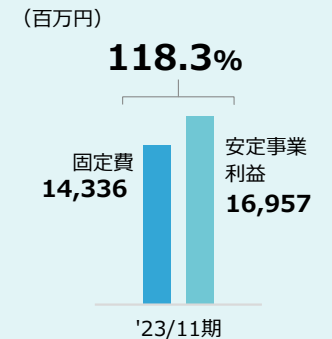
財務指標

'23/11期	
自己資本比率	33.4%
ネットD/Eレシオ	1.31倍

営業利益の構成



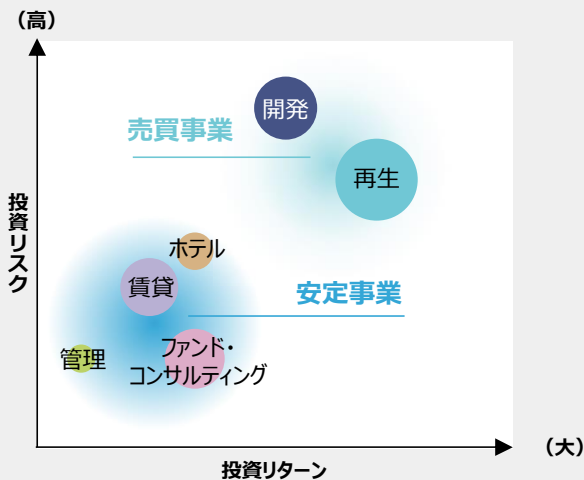
安定事業利益と固定費カバー率



- 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



事業ポートフォリオ



売買事業 成長ドライバーとして売却利益を原資に再投資し、事業規模を拡大させていく

不動産再生事業

事業概要 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。中古区分マンションの販売事業にも参入。

事業期間 半年～1年半

不動産開発事業

事業概要 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～4年

安定事業 安定したCFで販管費と金融費用を賄い、経営を支える

不動産賃貸事業

事業概要 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。123物件の収益不動産を保有。(2024年5月末時点)

ホテル事業

事業概要 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) 7棟およびトーセイホテル&セミナー1棟の計8棟を保有。(2024年5月末時点)

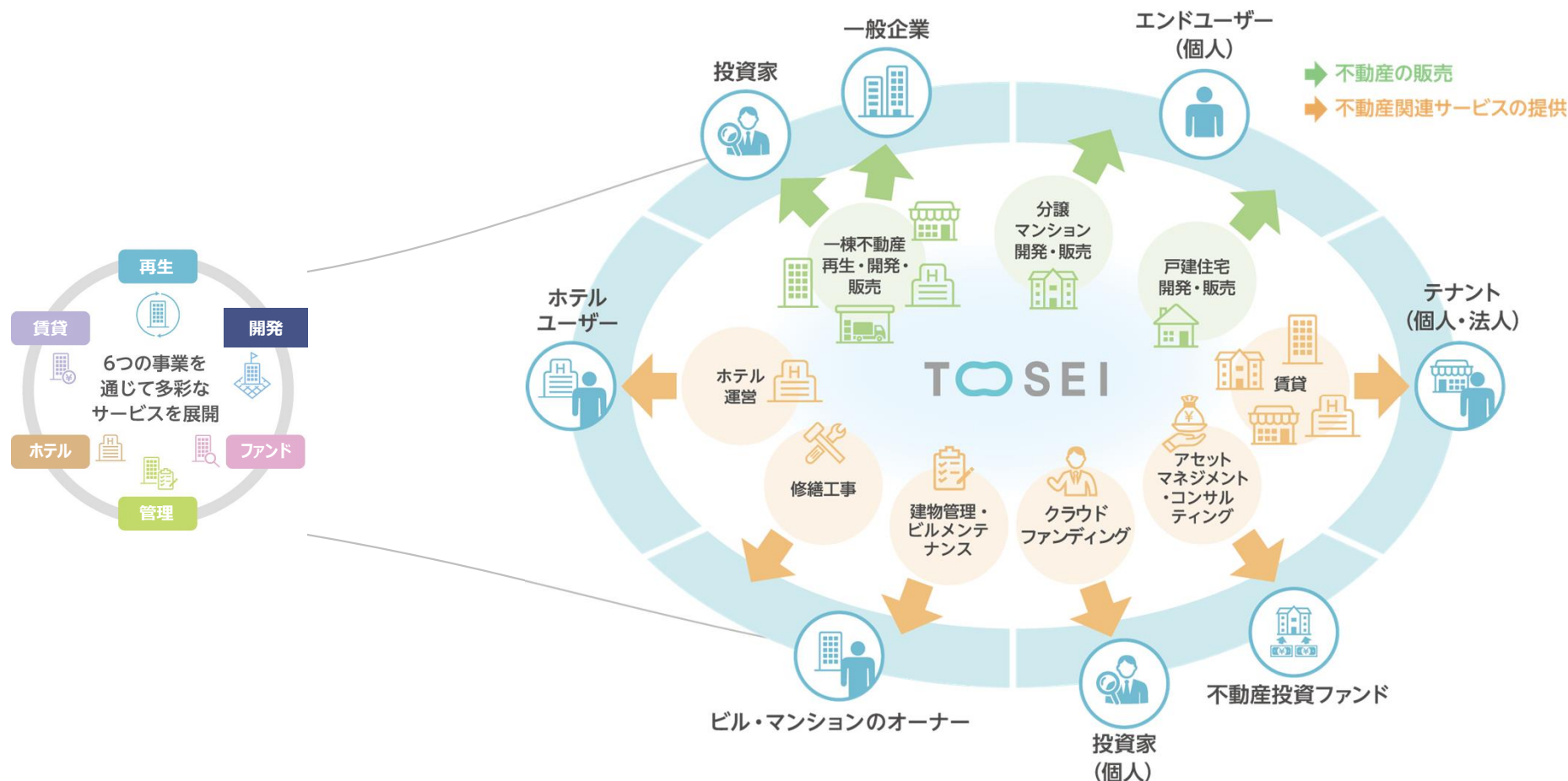
不動産ファンド・コンサルティング事業

事業概要 不動産私募基金の組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募基金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、2兆3,778億円。(2024年5月末時点)

不動産管理事業

事業概要 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・物流施設等571棟、マンション392棟、計963棟の物件を管理。(2024年5月末時点)

- 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



Point 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



物件取得

収益最大化・期中運営

物件売却



・開発
・バリューアップ

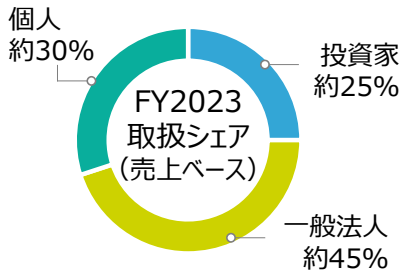
・アセットマネジメント
・プロパティマネジメント
・ビルメンテナンス

・コンサルティング
・仲介

- 異なる投資行動の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

顧客ターゲット	商品ポートフォリオ						
	新築物件（開発事業）						
	中古物件（再生事業）						分譲戸建
	オフィス	商業施設	賃貸マンション	ホテル	物流施設	分譲マンション 区分マンション	
投資家 (J-REIT・ファンド) 投資用	(物件規模) 10億円～100億円～						
一般法人 投資用・自己利用	5億円～20億円						
個人 投資用・居住用	1億円～10億円						3千万円～1億円/戸

顧客別取扱シェア



販売事例



T's garden西寺尾
(賃貸マンション、
トーセイ・リート投資法人)



八丁堀トーセイビルⅡ
(オフィス、一般法人)



T'S BRIGHTIA自由が丘
(商業施設、一般法人)



T's Logi青梅
(物流施設、投資家)



THE パームスコート田園調布
(分譲戸建、個人)

近年のオフィス供給は大規模ビルが多いことから、既存中小規模ビルの再生ニーズがある

築年別オフィスストック（東京23区）

1,311万坪 9,400棟 平均築年数 33.4年

中小規模（延床300～5,000坪）

607万坪 8,642棟 平均築年数 34.2年

旧耐震基準：
140万坪（23%）
[2,072棟]

新耐震基準
(1981年6月～)

新耐震基準（築20年以上）：
366万坪（60%）
[5,462棟]

築35年未満の中小規模ストックが
トーセイの再生事業のターゲット

新耐震基準（築20年未満）：
101万坪（17%）
[1,108棟]

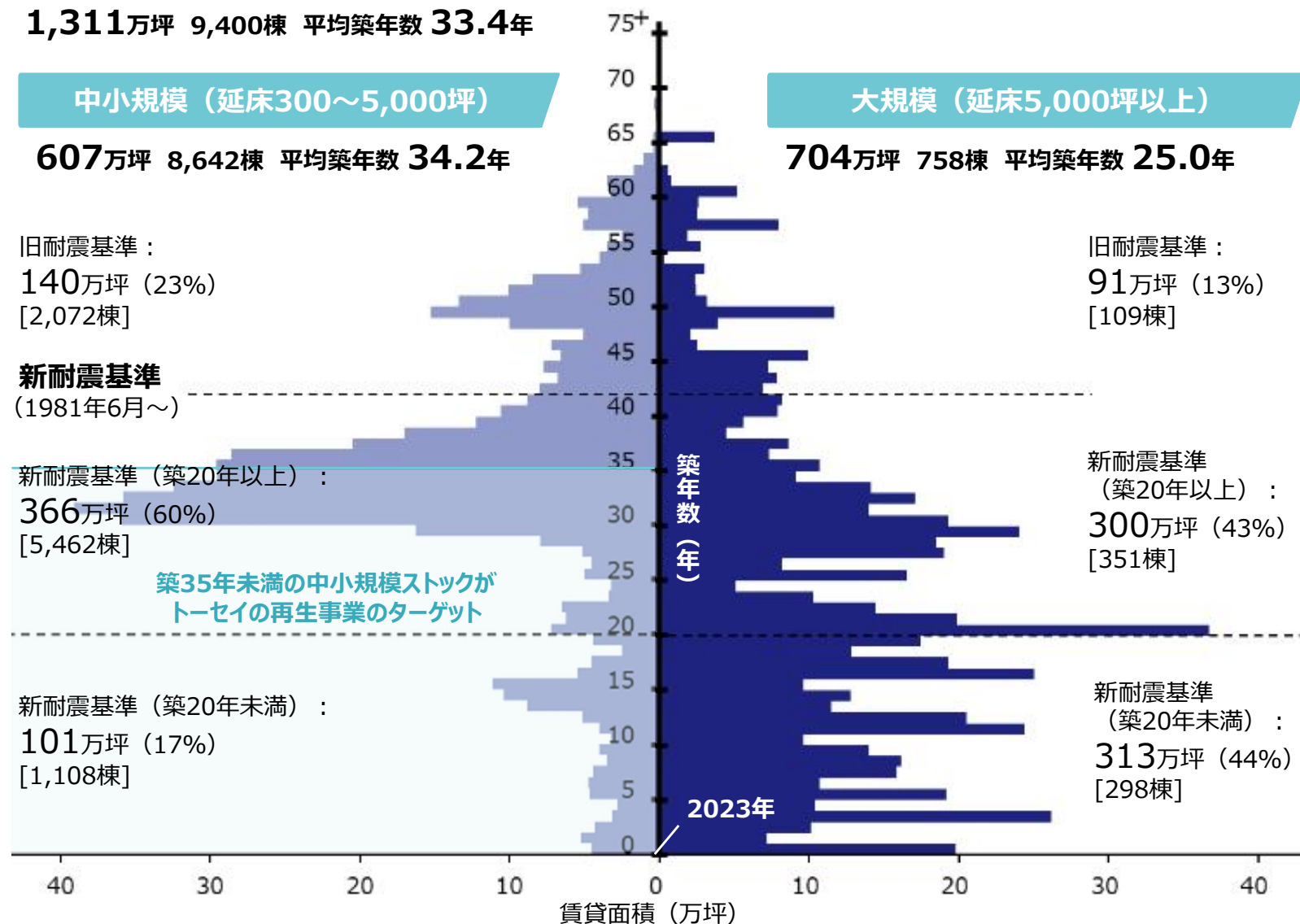
大規模（延床5,000坪以上）

704万坪 758棟 平均築年数 25.0年

旧耐震基準：
91万坪（13%）
[109棟]

新耐震基準
(築20年以上)：
300万坪（43%）
[351棟]

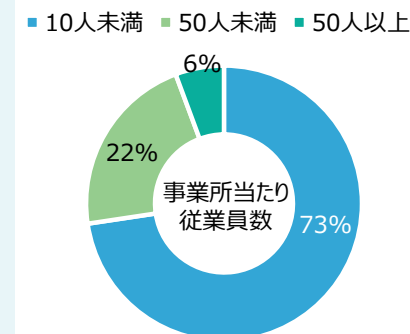
新耐震基準
(築20年未満)：
313万坪（44%）
[298棟]



出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2023」

TOPICS 1事務所当たりの従業員数

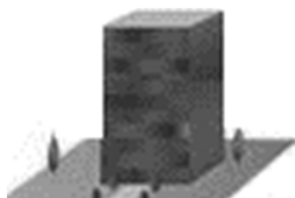
東京都の事業所数 63万箇所のうち、
従業員50人未満のオフィスが大半（94%）を占める



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」

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

競争力を失ったビル



- ・稼働低下
- ・賃料下落



トーセイのノウハウを活かした
価値再生

- ・設備・安全性能・省エネ性能改善
- ・稼働率・収益性改善



再生されたビル



- ・稼働・賃料向上
- ・不動産価値UP

再生（ハード）

『サステナブル バリューアップ』というコンセプトを掲げ、「Eco Friendly（エコロジー＆リサイクル）」「Well-being（洗練＆快適）」「Resilience（安心＆安全）」の3つを重要な指針として再生メニューを検討

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、
利便性向上に資する
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身に
向けたバリューアップ



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）

活用 事例

▶ 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「Further Evolution 2026」

サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある総合不動産会社として、更なる進化を目指す

基本方針



サステナビリティ

- ▶ 環境・社会課題へのソリューション提供の拡大とサステナビリティ経営の推進
- ▶ グループの将来の成長に向けた施策への投資を拡大
- ▶ 非財務情報開示によるトーセイブランドの確立と浸透



事業

- ▶ 事業ポートフォリオの進化と成長
- ▶ 6事業のシナジー追求による不動産ソリューション力の強化



人材・組織

- ▶ 多様な社員が個性を活かし力を発揮できる環境の整備
- ▶ 豊富な経験・知識・強いリーダーシップを持ち、企業理念への深い造詣を併せ持つ人材を育成



DX

- ▶ IT・デジタル活用による商品・サービスの差別化、業務効率化を推進



財務戦略・資本政策

- ▶ 持続的な成長に向けた資金調達力の強化
- ▶ 資本コストを上回る資本収益性の維持及びBSマネジメントの継続

経営指標

		中期経営計画3か年		
		FY2024	FY2025	FY2026
売上高	FY2023 実績 794億円	921億円	1,178億円	1,232億円
税引前利益	153億円	165億円	177億円	190億円
ROE	13.6%	13.0%	12.7%	12.5%
安定事業比率	49.2%	45%以上		
自己資本比率	33.4%	35%程度		
ネットD/Eレシオ	1.31倍	1.4倍程度		
配当性向	30.0%	31.5%	33.0%	35.0%

中期経営計画 ーセグメント別3か年P/Lシミュレーション (2024年1月12日公表) ー

(百万円)	'23/11期 実績		'24/11期 予想		'25/11期 予想		'26/11期 予想	
	構成比	利益率	構成比	利益率	構成比	利益率	構成比	利益率
売上高	79,446	100.0%	92,116	100.0%	117,850	100.0%	123,223	100.0%
不動産再生事業	47,535	59.8%	45,889	49.8%	61,592	52.3%	60,603	49.2%
不動産開発事業	7,246	9.1%	18,650	20.2%	26,872	22.8%	31,578	25.6%
不動産賃貸事業	6,817	8.6%	7,979	8.7%	8,247	7.0%	8,261	6.7%
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%	7,657	6.5%	8,417	6.8%
不動産管理事業	7,796	9.8%	8,558	9.3%	9,352	7.9%	10,246	8.3%
ホテル事業	4,180	5.3%	5,537	6.0%	5,545	4.7%	5,590	4.5%
内部取引	-1,515	-	-1,441	-	-1,416	-	-1,474	-
売上総利益	30,285	38.1%	34,150	37.1%	37,686	32.0%	40,229	32.6%
不動産再生事業	11,183	23.5%	9,171	20.0%	11,341	18.4%	12,543	20.7%
不動産開発事業	2,133	29.4%	6,249	33.5%	6,197	23.1%	6,347	20.1%
不動産賃貸事業	3,546	52.0%	4,114	51.6%	4,484	54.4%	4,598	55.7%
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%	7,301	95.4%	8,027	95.4%
不動産管理事業	2,754	35.3%	3,021	35.3%	3,307	35.4%	3,615	35.3%
ホテル事業	4,036	96.6%	5,384	97.2%	5,375	96.9%	5,420	97.0%
内部取引	-410	-	-381	-	-322	-	-322	-
営業利益	16,254	20.5%	17,702	19.2%	19,374	16.4%	20,728	16.8%
不動産再生事業	8,877	18.7%	6,181	13.5%	8,017	13.0%	9,160	15.1%
不動産開発事業	1,036	14.3%	5,030	27.0%	4,425	16.5%	4,336	13.7%
不動産賃貸事業	3,232	47.4%	3,727	46.7%	4,084	49.5%	4,171	50.5%
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%	4,104	53.6%	4,446	52.8%
不動産管理事業	813	10.4%	841	9.8%	927	9.9%	1,016	9.9%
ホテル事業	990	23.7%	1,538	27.8%	1,608	29.0%	1,666	29.8%
本社経費等	-3,251	-	-3,547	-	-3,792	-	-4,069	-
税引前利益	15,310	19.3%	16,500	17.9%	17,700	15.0%	19,000	15.4%
法人所得税	4,802	-	5,290	-	5,700	-	6,089	-
当期利益	10,508	13.2%	11,209	12.2%	11,999	10.2%	12,910	10.5%
EPS (円)	219.74		231.72		248.03		266.86	
ROA	6.7%		6.4%		6.3%		6.3%	
ROIC	5.2%		4.9%		4.9%		4.9%	
ROE	13.6%		13.0%		12.7%		12.5%	

* 緑の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

計画の前提

- ▶ 最終年度の売上高1,232億円、税引前利益190億円
- ▶ 売買事業の拡大と、安定事業の着実な積み上げにより、持続的な成長を目指す

【売買事業】

- ・再生事業と開発事業が両輪で成長ドライバーとなる計画
- ・開発事業は豊富なパイプラインが順次竣工し、商品化・販売を推進
- ・2年目、3年目の粗利率は保守的に設定

【安定事業】

- ・優良アセットの積み上げにより、賃貸事業の収益性が向上
- ・ファンド・コンサルティング事業のAUM目標は3兆円とし、AMフィーを拡大させる計画
- ・安定事業比率は45%程度の見込み
初年度 47.2% ⇒ 2年目 46.3% ⇒ 最終年度 45.6%

中期経営計画 ーサステナビリティ経営の推進ー

当社グループの企業価値向上と持続可能な社会の発展のため、優先的に取り組むべき重要テーマを特定
社会・環境問題の解決とともに、サステナビリティ経営を推進する

マテリアリティ（重要事項）

テーマ	マテリアリティ（重要事項） ー私たちが重要と考える価値づくりー	主な取り組み
 環境との共生	気候変動への対応と循環型社会の推進	・省エネ化、再エネ活用 ・防災、減災対応 ・資源の有効活用
	環境配慮型ものづくり・サービスの提供	・ハード・ソフト両面の環境性能向上、見える化 ・不動産の再生、開発における環境負荷軽減
 社会課題への対応	多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境	・多様な人材の活躍 ・多様な働き方の推進 ・働きがいの追求 ・人権の尊重 ・心身の健康増進
	安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上	・お客様の安心安全 ・従業員、サプライヤーの安心安全
	地域コミュニティの創出・再生・活性化	・地域コミュニティの再生や創出、活性化 ・地域経済の活性化
 コーポレートガバナンス強化	健全な企業成長を促すガバナンス	・ガバナンス高度化 ・コンプライアンス ・リスクマネジメント強化

環境との共生

サステナビリティ推進体制の強化と 社会・環境問題を意識したソリューションの提供

全社戦略

気候変動への対応を通じて脱炭素社会、循環型社会の推進に貢献

- ・環境法規制、TCFD等の開示イニシアチブへの対応
- ・気候変動への対応（Scope 1・2・3 算出、GHG排出量削減、再エネ化推進）

事業戦略

省エネ、再エネ活用の推進、環境配慮型のモノづくり・サービスを提供

- ・全館LED化等の省エネ改修、ZEB・ZEHの開発
- ・再生可能エネルギー（太陽光発電）や再エネ由来電力の活用促進、リサイクル材等の活用

環境認証取得の推進

- ・固定資産、販売用不動産の省エネ啓発活動、環境認証取得
- ・保有不動産、受託不動産における防災対応の推進



T's eco川崎

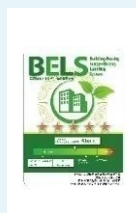
TOPICS

再生・開発不動産の環境認証取得

▶ 成増トーセイビル



▶ T's Logi青梅



社会課題への対応

多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境づくり

体制・環境整備

多様な社員が個性を活かして、力を最大限に発揮できる諸制度、職場環境の構築

- ・柔軟な働き方の追求
- ・女性管理職等の多様性指標の目標設定とアクションプラン設計
- ・健康経営の推進、健康経営優良法人認定の維持・向上の取り組み



キャリア開発

成長と自己実現が可能となる機会を広く設け、社員の能力開発やキャリア形成を支援

- ・キャリアモデルの構築およびキャリアプランの確認、フィードバックを通じたキャリア形成支援
- ・各種研修制度等の再検証およびキャリアパスと連動したメニューの検討

人材育成

業務経験・評価・研修を通じたプロフェッショナル人材の育成

- ・事業別のスペシャリスト（タレント等）定義および明文化
- ・プロフェッショナル人材育成、処遇プログラムの策定
- ・1on1ミーティングをはじめとするフィードバック機会の活用



職層別研修



新入社員研修

安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上

事業戦略

安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上

- ・サプライチェーンマネジメント、品質管理の取り組み
- ・保有不動産を通じた地域コミュニティの創出、再生、活性化

地域コミュニティの創出・再生・活性化

全社戦略

多様性の推進、地域社会への貢献

- ・人権尊重の取り組み、人的資本経営の推進
- ・地域社会貢献活動の推進



港区地域清掃活動

IT・デジタル活用による商品・サービスの差別化、業務効率化を推進

トーセイ・プロップテックによる事業展開

顧客層拡大に向けて攻めのDXを推進

クラウドファンディング事業

- 商品バリエーションを広げ、組成頻度を増加
- 広告戦略の実施、会員数拡大

TRECシリーズ累計運用実績

10 ファンド 累計26.3億円



セキュリティ・トークン事業

- 国内企業初のST上場を果たした
ADDXでの継続的な発行により認知度向上
- ODXへの上場等、国内でのST発行を目指す

トークン運用実績

4 ファンド 累計111.7億円



デジタルマッチング

- 区分MSの販路を拡大
- TRESQの認知度向上、会員数拡大

デジタルマッチング



IT・デジタル活用による競争力の強化

守りのDX推進により業務効率、サービス品質、商品競争力を向上

▶ 業務プロセスのデジタル化

- デジタル活用による業務効率化、ワークスタイル変革
- AI、ビッグデータを活用した不動産査定の研究
- ロボティクス、IoT、オートメーション活用による商品力・競争力の強化

▶ DX推進体制の確立

- グループ全体でのシステム管理体制強化、DX推進体制強化
- デジタル人材育成、リテラシー教育体制の確立
- グループ全体でのITアーキテクチャの高度化



－ IRに関するお問い合わせ先 －

経営管理本部 IR部

TEL : 03-5439-8807

FAX : 03-5439-8809

URL : <https://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上に全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

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