

2017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

2017/7/5

I. 2017年11月期 上半期の決算概要 -P. 2

II. 2017年11月期の事業展開 -P. 18

III. 資料編 トーセイグループの概要 -P32

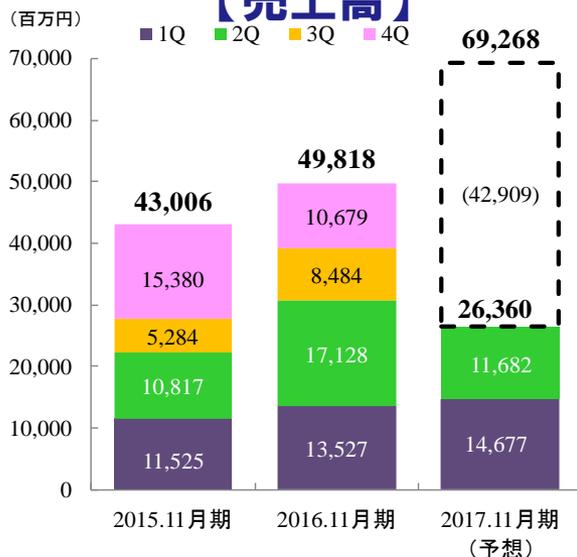
<別冊> 不動産市況の状況

I. 2017年11月期上半期の決算概要

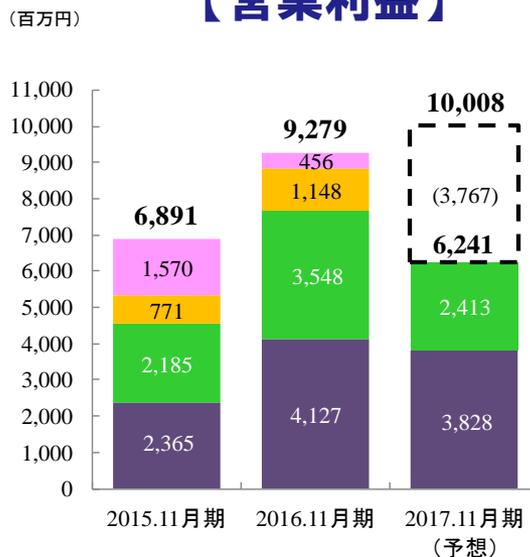
2017年11月期上半期連結決算 業績ハイライト

- ◆売上高は263億円(前年同期比14.0%減)、営業利益は62億円(同18.7%減)、当期利益は39億円(同17.1%減)
- ◆前期上半期は不動産開発事業において商業施設2棟の売却が収益を牽引。その反動で今期の上半期の利益は前年同期比で減益。しかし、今期は不動産流動化事業での1棟販売が順調に推移し、当期利益は通期予想の66%まで進捗。

【売上高】



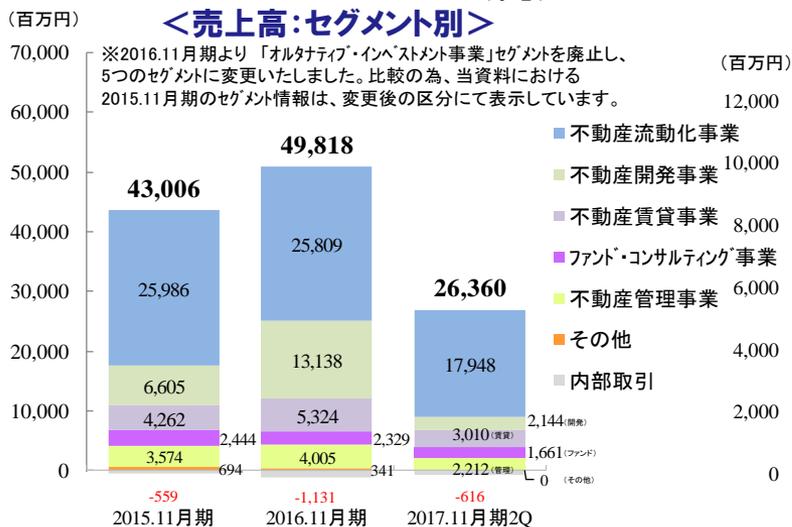
【営業利益】



【税引前利益】



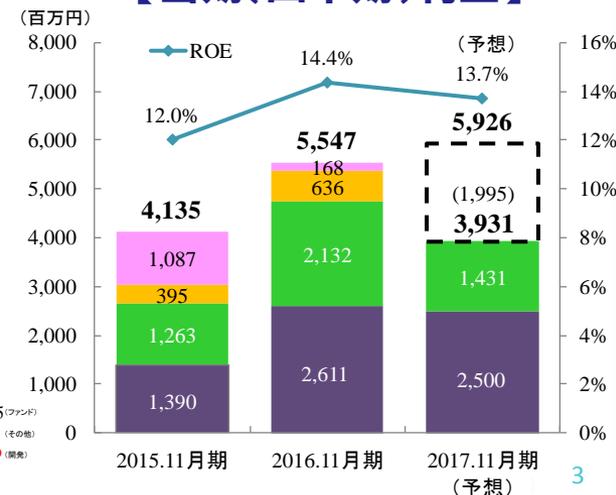
<売上高:セグメント別>



<営業利益:セグメント別>



【当期(四半期)利益】



2017年11月期上半期 連結決算概要

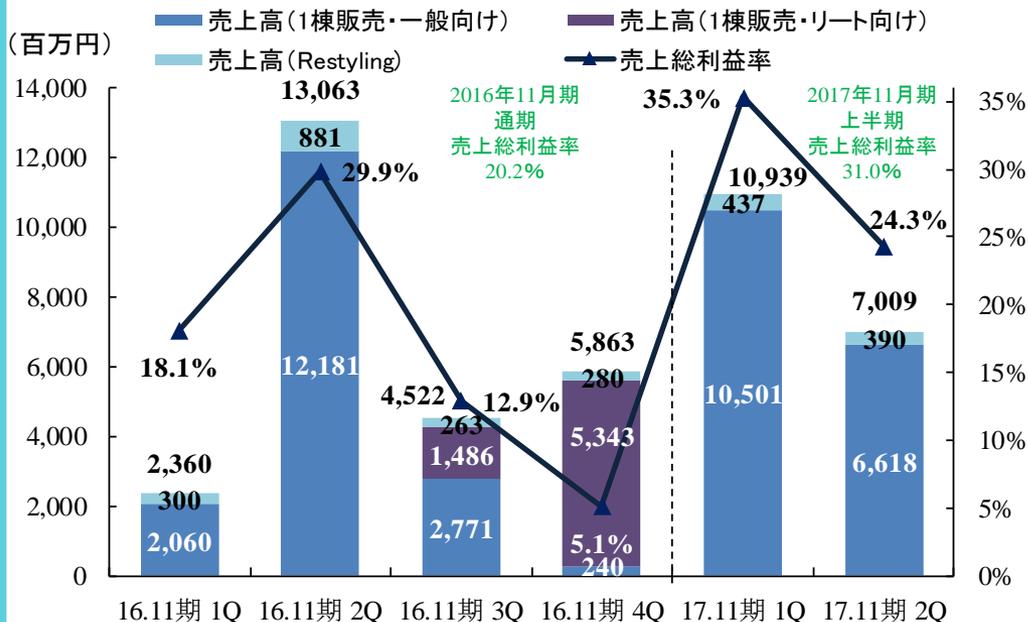
(百万円、%)

	'16.11期 2Q(累計)		'17.11期 2Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	30,655	100.0	26,360	100.0	-4,295	-14.0
売上原価	18,907	61.7	16,858	64.0	-2,048	-10.8
売上総利益	11,748	38.3	9,501	36.0	-2,246	-19.1
販管費	3,983	13.0	3,402	12.9	-580	-14.6
販管費(物件販売経費部分)	1,405	4.6	787	3.0	-617	-44.0
販管費(物件販売経費部分を除く)	2,577	8.4	2,614	9.9	36	1.4
その他の収益	134	0.4	160	0.6	25	18.8
その他の費用	224	0.7	17	0.1	-207	-92.2
営業利益	7,675	25.0	6,241	23.7	-1,433	-18.7
金融収益・費用(純額)	-434	-	-384	-	50	-11.6
税引前利益	7,240	23.6	5,857	22.2	-1,382	-19.1
法人所得税	2,496	-	1,925	-	-570	-22.9
四半期利益	4,743	15.5	3,931	14.9	-812	-17.1
四半期包括利益	4,728	15.4	3,938	14.9	-790	-16.7
EPS(円)	98.25		81.43		-16.82	-17.1

不動産流動化事業 -2017年11月期上半期-

- ◆1棟販売: オフィスビル、マンション等を37物件販売。販売棟数は前年同期と比べほぼ倍増。
前期に不動産M&Aで取得した物件を高い利益率で販売(中野区5物件、豊島区2物件ほか合計9物件を販売)
- ◆Restyling: ヒルトップ横濱根岸、ルネ鎌倉植木等7物件で計22戸を販売

売上高・売上総利益率



16.11.1Q 16.11.2Q 16.11.3Q 16.11.4Q 17.11.1Q 17.11.2Q

(単位:百万円)	'16.11.期		'17.11.期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	15,424	25,809	17,948	50,414
売上総利益	4,329	5,214	5,566	10,646
営業利益	3,627	4,001	4,800	8,414
引渡(Restyling)	39戸	57戸	22戸	46戸
引渡(1棟他)	19物件	32物件	37物件	70物件

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
【'16.11.期】▲25百万円

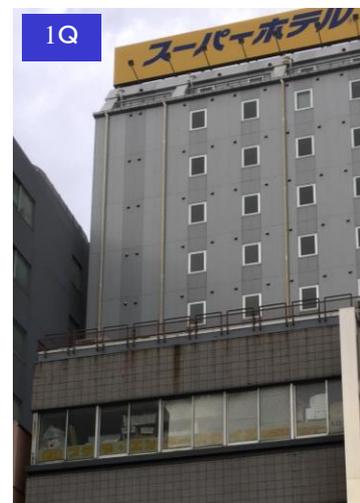
主な販売物件



1Q 中野区 収益マンション



2Q 品川区 収益ビル



1Q 豊島区 収益ホテル

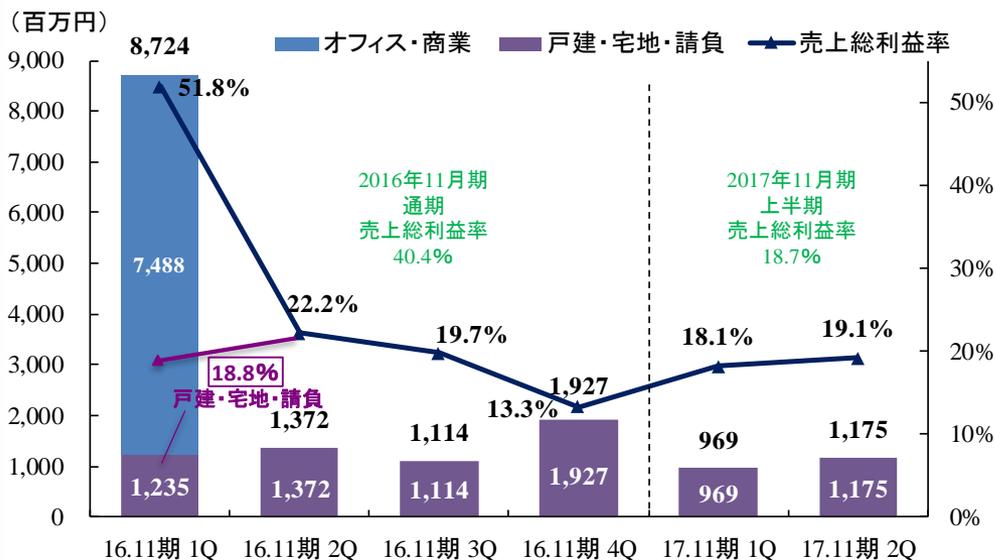


2Q 浦安市 収益マンション

不動産開発事業 -2017年11月期上半期-

- ◆ THEパームスコート柏初石、THEパームスコート町田鶴川などの戸建住宅50戸（17プロジェクト）、宅地等を販売
- ◆ 来期以降引渡予定の新築分譲マンション3棟の開発経費が先行発生した影響もあり、営業利益はマイナス

売上高・売上総利益率



主な販売物件



THEパームスコート国立



THEパームスコート鎌倉城廻



コモド・カーサ大蔵
(アーバンホーム)



THEパームスコート越谷レイクタウン

(単位:百万円)	'16.11期		'17.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	10,097	13,138	2,144	6,864
売上総利益	4,826	5,302	400	1,242
営業利益	3,659	3,674	-219	-40
引渡(分譲)	53戸	119戸	50戸	146戸
引渡(1棟)	2棟	2棟	-	-

※売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています。
【'16.11期】▲66.5百万円

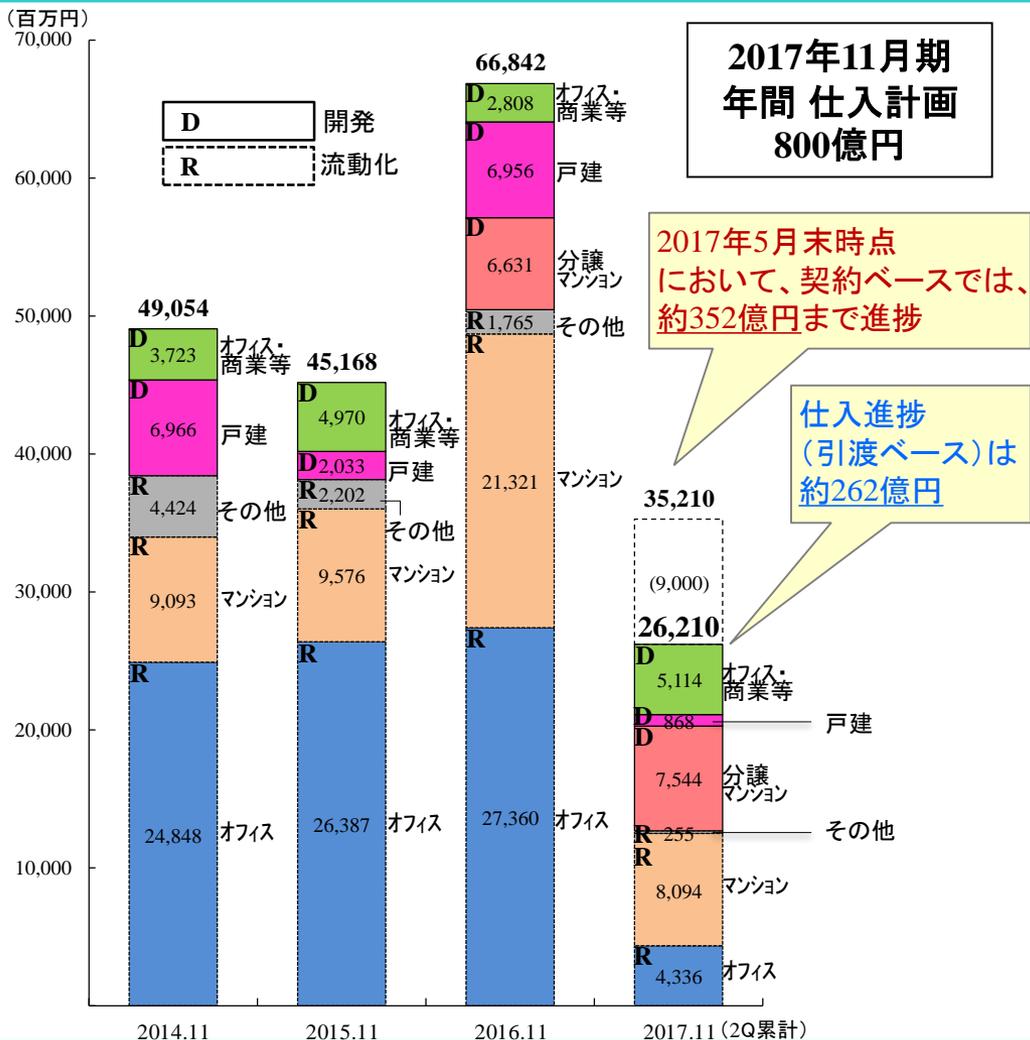
不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

◆ 仕入総額は、引渡ベースで262億円相当(売上想定)

(流動化27物件 [オフィス9棟、マンション15棟、土地3件]、開発3物件 [ホテル1PJ、分譲マンション1PJ、戸建・土地分譲1PJ])

◆ 契約ベースでは、2017年5月末時点で352億円相当まで進捗

年間仕入額の推移(引渡ベース、売上想定)



棚卸資産の状況 (売上想定規模の推移)

- ✓ エリア拡大および物件の大型化を意識
- ✓ Value upやリーシング力を強みに低稼働ビルも積極取得
- ✓ 不動産M&Aを通じた物件取得も展開



藤沢市 収益ビル



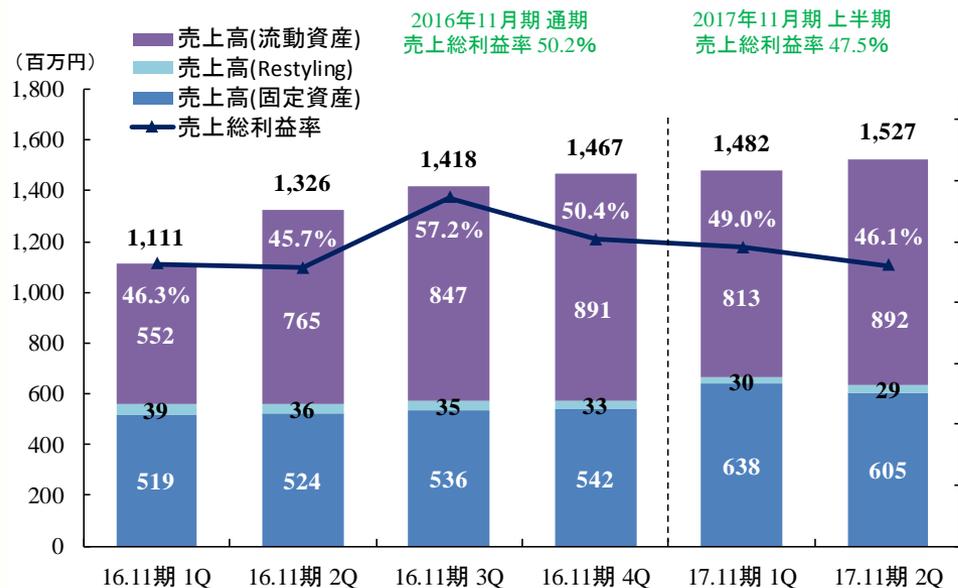
墨田区 空ビル

	2015年 期末	2016年 期末	2017年 2Q
オフィス・商業	34,998	37,820	34,554
ホテル	2,336	4,151	12,004
マンション	23,497	39,573	48,058
戸建	11,184	13,673	12,291
その他	2,348	4,208	2,405
合計	74,365	99,428	109,314

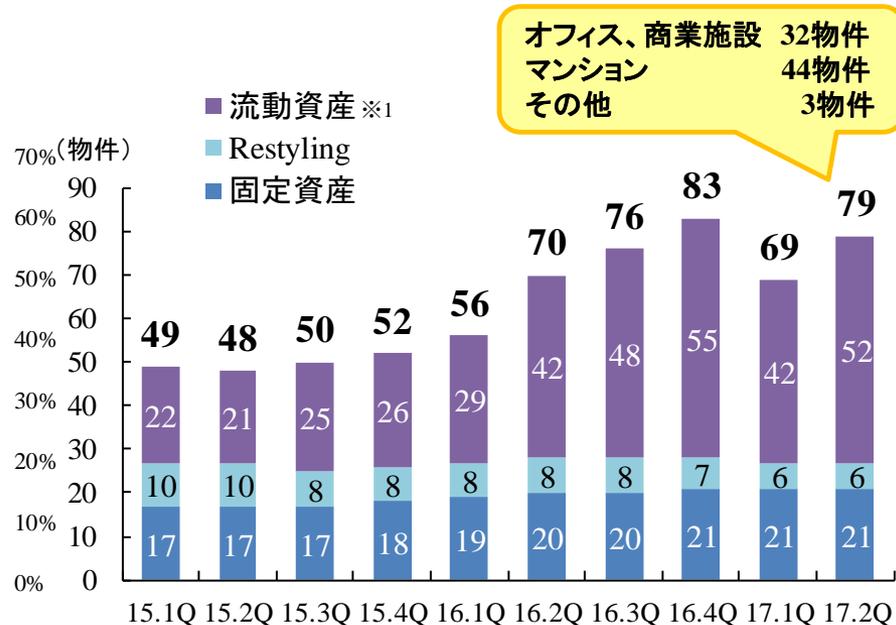
不動産賃貸事業 -2017年11月期上半期-

- ◆ 固定資産からの賃料収入が拡大し、賃料収入全体の41%を占める
- ◆ 物件取得が進み保有物件は第1四半期比+10物件の79物件

売上高・売上総利益率



保有物件の内訳



※1 流動資産のうち賃貸収入がある物件

(単位:百万円)	'16.11期		'17.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	2,438	5,324	3,010	6,083
売上総利益	1,121	2,670	1,430	3,036
営業利益	1,003	2,389	1,303	2,714

※売上高は、内部売上高を含みます。

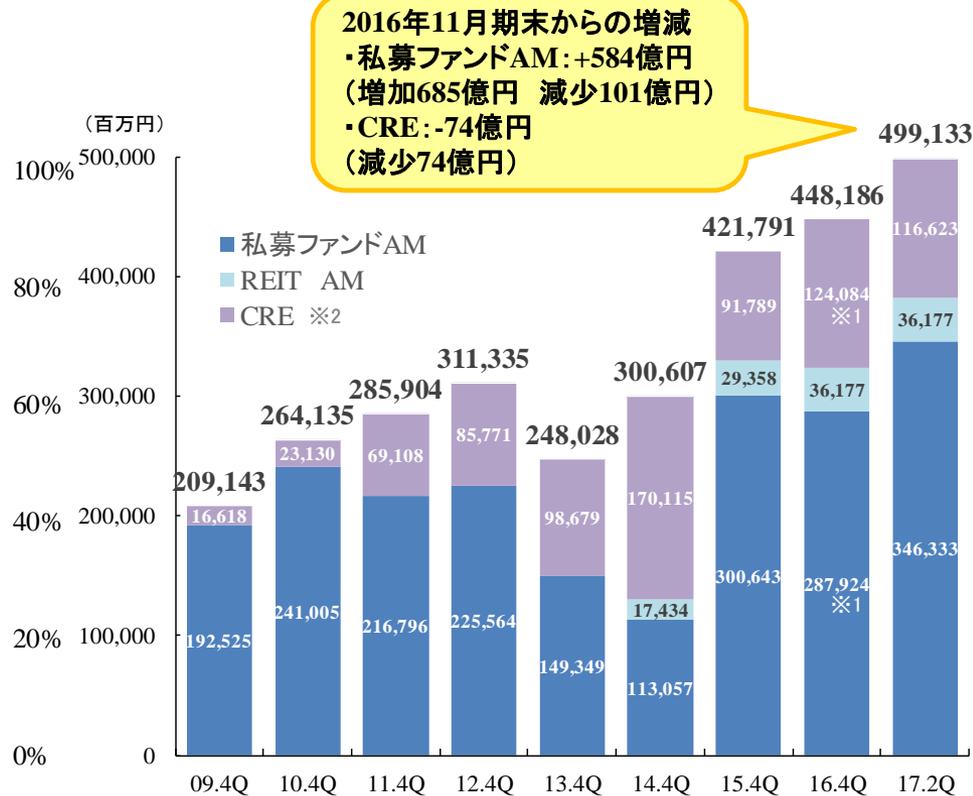
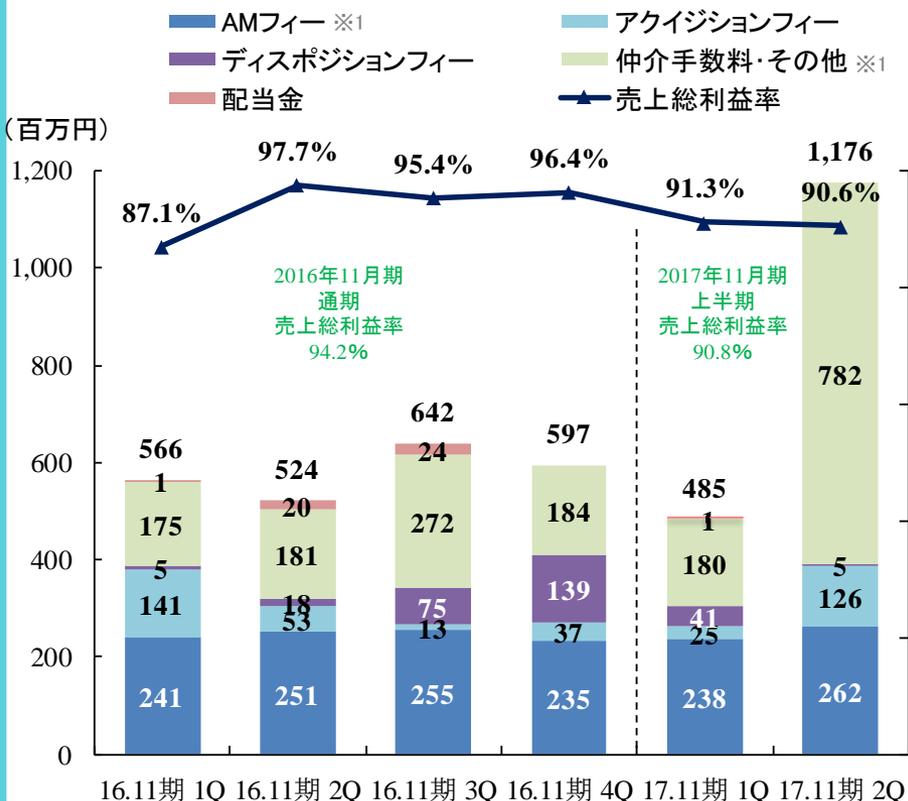
【前期末16.4Qからの増減】
 新規取得による増加 +17物件
 売却による減少 -22物件
 その他 +1物件
 差引合計 -4物件

不動産ファンド・コンサルティング事業 -2017年11月期上半期-

- ◆ 受託資産残高は4,991億円(前期末比+509億円)まで伸張(トーセイ・リートの受託残高361億円を含む)
- ◆ 受託資産残高増加に伴いアセットマネジメントフィーが順調に増加、仲介手数料等の収入も伸びる

売上高・売上総利益率

アセットマネジメント受託資産残高の推移



(単位:百万円)	'16.11期		'17.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	1,090	2,329	1,661	2,561
売上総利益	1,005	2,193	1,508	2,389
営業利益	430	951	915	1,008

※売上高は、内部売上高を含みます。

※1 受託内容の見直しを行ったことから、2016年11月末に私募ファンドAMからCREへ450億円分の振替を行っており、比較参考のため2016年11月期各クォーターの売上高内訳を遡及して修正しています。

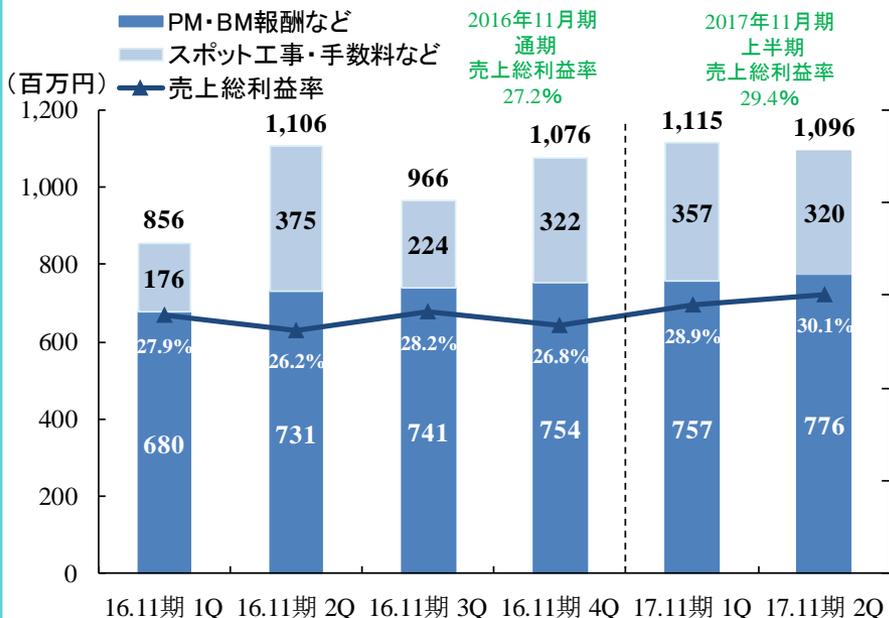
※2 グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。
当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

不動産管理事業 -2017年11月期上半期-

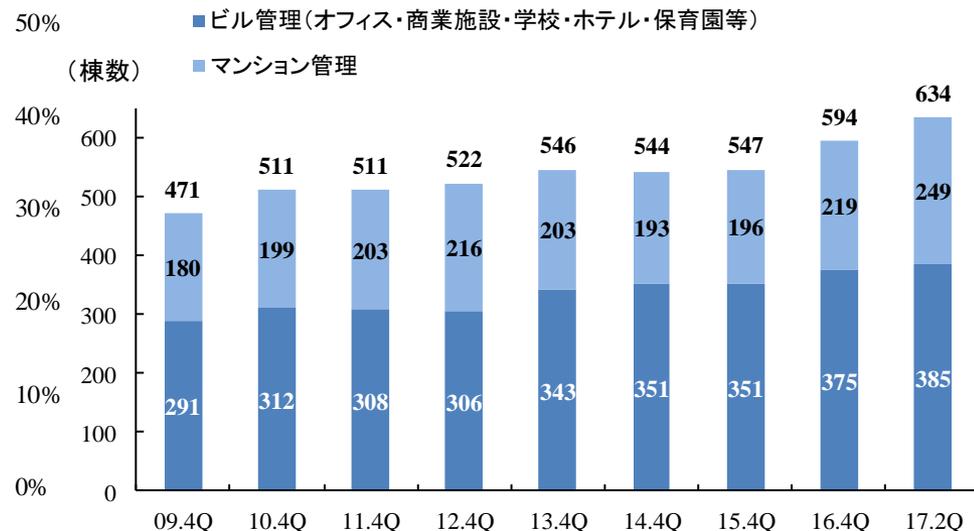
◆管理棟数は634棟に拡大

◆サービスの拡充に加えて新規業務受託、既存契約の維持に努め、安定的な収益を確保

売上高・売上総利益率



管理棟数の推移



(単位:百万円)	'16.11期		'17.11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期予想
売上高	1,962	4,005	2,212	4,316
売上総利益	529	1,090	652	1,197
営業利益	70	141	134	191

※売上高は、内部売上高を含みます。

【管理受託物件例】



マンション

オフィス

商業施設



学校施設

ホテル

保育園

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

(百万円)

	2016年 11月末	減少	増加	2017年 2月末	減少	増加	2017年 5月末	2Q累計	
								減少	増加
資産合計	121,276	-561		120,715	+2,650		123,366	+2,089	
現金及び 現金同等物	21,640	-110		21,529	+1,404		22,934	+1,293	
棚卸資産 (不動産)	67,298	-7,864	+7,273	66,707	-6,260	+8,165	68,613	-14,124	+15,439
投資不動産・ 有形固定資産	25,324	-111	+167	25,380	-88	+35	25,327	-200	+202
その他資産	7,012	+84		7,097	-606		6,491	-521	

A: 棚卸資産の増減

・新規仕入と建築費等による増加が物件売却による減少を上回り、前期末比13億円の増加

(単位:百万円)		'17.11期 1Q	'17.11期 2Q	2Q累計
増加要因	新規仕入		+6,143	+13,160
	建築費/VU等		+1,130	+2,278
減少要因	物件売却	-7,864	-6,260	-14,124
計		-7,864	+7,273	+15,439

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

(百万円)

	2016年 11月末	減少	増加	2017年 2月末	減少	増加	2017年 5月末	2Q累計	
								減少	増加
負債・資本合計	121,276	-561		120,715	+2,650		123,366	+2,089	
負債合計	80,266	-2,038		78,227	+1,230		79,457	-808	
借入金	70,159	-10,178	+9,429	69,411	-10,492	+10,982	69,901	-20,670	+20,412
短期借入金	9,387	-4,625	+1,445	6,207	-3,088	+4,525	7,644	-7,714	+5,971
長期借入金	60,772	-5,552	+7,984	63,204	-7,403	+6,457	62,257	-12,956	+14,441
その他負債	10,106	-1,290		8,816	+740		9,556	-550	
資本合計	41,010	+1,477		42,487	+1,420		43,908	+2,898	
自己資本比率(%)	33.8	+1.4		35.2	+0.4		35.6	+1.8	
ネットD/Eレシオ(倍)	1.18	-0.06		1.13	-0.06		1.07	-0.11	

A: 借入金の増減

・新規仕入30物件
(簿価:約132億円)に
対する新規借入として、
約115億円を調達

・売却による
借入返済は105億円

・借入金は前期末比で
2億円減少

		(単位:百万円)	'17.11期 1Q	'17.11期 2Q	2Q累計			
短期	増加要因	新規仕入		+215	+1,211	+1,426		
		長期→1年内長期		+1,229	+3,314	+4,544		
	減少要因	売却返済	-1,730	-566	-2,297			
		その他返済(借換・約定等)	-2,894	-2,522	-5,416			
長期	増加要因	新規借入		+5,481	+4,606	+10,087		
		その他借入(借換等)		+2,503	+1,851	+4,354		
	減少要因	売却返済	-4,255	-4,025	-8,280			
		その他返済(借換・約定等)	-67	-64	-131			
		長期→1年内長期	-1,229	-3,314	-4,544			
	計		-10,178	+9,429	-10,492	+10,982	-20,670	+20,412

B: 資本の増減

・利益の積上げ39億円による
利益剰余金の増加、ならびに
配当金の支払い10億円による
利益剰余金の減少等の結果、
資本合計は前期末比28億円
の増加

棚卸資産の状況<内訳>

2017年5月末
棚卸資産残高

68,613百万円 (92件)

想定売上規模

109,314百万円

棚卸資産残高の内訳

(百万円)

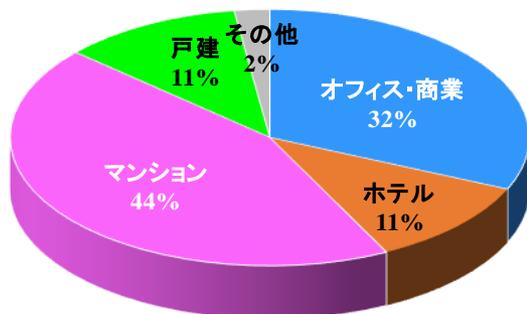
物件タイプ別 内訳	棚卸資産		簿価合計	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化	不動産開発		不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	24,387 (22件)	1,738 (3件)	26,126	31,631	2,923	34,554
ホテル	2,755 (1件)	3,140 (2件)	5,895	4,539	7,465	12,004
マンション	21,557 (44件)	6,423 (3件)	27,980	26,936	21,121	48,058
戸建	- (-)	7,149 (14件)	7,149	-	12,291	12,291
その他	1,461 (3件)	- (-)	1,461	2,405	-	2,405
合計	50,160 (70件)	18,452 (22件)	68,613	65,512	43,801	109,314

※ 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。

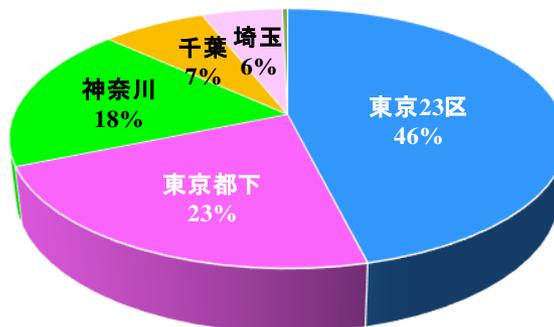
※ 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリュアップ及び建築費用等により増加いたします。

※ 戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしております。

物件タイプ(売上想定金額ベース)

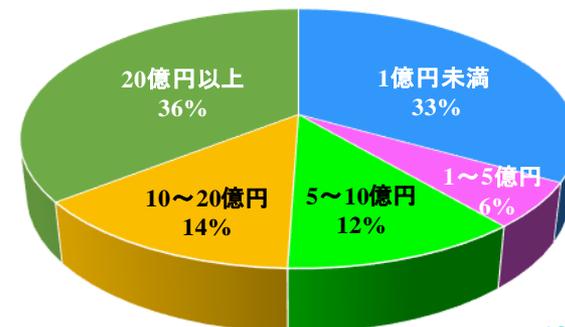


エリア分布(売上想定金額ベース)



物件規模(売上想定金額ベース)

※ 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。



棚卸資産の状況<売上想定推移>

- ◆ 2017年2Q末の棚卸資産(売上想定)は1,093億円。
- ◆ 物件タイプ別ではマンションの比率が最も高い。

(百万円)

	2008年 期末	2009年 期末	2010年 期末	2011年 期末	2012年 期末	2013年 期末	2014年 期末	2015年 期末	2016年 期末	2017年 2Q
オフィスビル ・商業	60,487	31,264	22,251	15,206	18,595	18,497	27,185	34,998	37,820	34,554
ホテル	—	—	—	—	—	—	—	2,336	4,151	12,004
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	13,881	23,497	39,573	48,058
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,184	13,673	12,291
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	2,348	4,208	2,405
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	74,365	99,428	109,314

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'16.11期 2Q (累計) ①	'17.11期 2Q (累計) ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-870	※1 2,497	3,367
税引前利益	7,240	5,857	-1,382
減価償却費	154	190	35
棚卸資産の増減額	-8,185	-1,182	7,002
その他	-79	-2,366	-2,287
投資活動によるキャッシュ・フロー	-5,455	535	5,991
有形固定資産の増減額	-15	-6	9
投資不動産の増減額	-1,650	-193	1,457
その他	-3,789	734	4,524
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,166	※2 -1,739	-11,906
借入金の増減額	11,422	-234	-11,657
配当金の支払額	-771	-1,060	-289
利息の支払額	-481	-442	39
その他	-3	-1	1
現金及び現金同等物の増減額	3,840	1,293	-2,547
現金及び現金同等物の期首残高	18,791	21,640	2,849
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-4	0	4
現金及び現金同等物の期末残高	22,627	22,934	306

営業活動による

キャッシュ・フロー ※1

営業キャッシュ・フローは24億円のプラスとなった。税引前利益58億円の計上と、棚卸資産の増加による▲11億円、法人所得税の支払い▲21億円が主要因。

財務活動による

キャッシュ・フロー ※2

財務キャッシュ・フローは17億円のマイナスとなった。借入金の純減▲2億円と配当金の支払い▲10億円が主要因。

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	'16.11期 2Q(累計)		'17.11期 2Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	30,655	100.0	26,360	100.0	-4,295	-14.0
不動産流動化事業	15,424	50.3	17,948	68.1	2,524	16.4
不動産開発事業	10,097	32.9	2,144	8.1	-7,952	-78.8
不動産賃貸事業	2,438	8.0	3,010	11.4	571	23.5
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,090	3.6	1,661	6.3	571	52.4
不動産管理事業	1,962	6.4	2,212	8.4	249	12.7
その他	202	0.7	0	-	-202	-100.0
内部取引	-559	-	-616	-	-57	-

売上原価	'16.11期 2Q(累計)		'17.11期 2Q(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	18,907	61.7	16,858	64.0	-2,048	-10.8
不動産流動化事業	11,094	71.9	12,382	69.0	1,287	11.6
不動産開発事業	5,270	52.2	1,744	81.3	-3,526	-66.9
不動産賃貸事業	1,316	54.0	1,579	52.5	262	19.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	84	7.8	152	9.2	67	79.6
不動産管理事業	1,433	73.0	1,559	70.5	126	8.8
その他	202	100.4	-0	-	-203	-100.3
内部取引	-495	-	-558	-	-63	-

セグメント別業績概要(連結)② -売上総利益・営業利益-

(百万円、%)

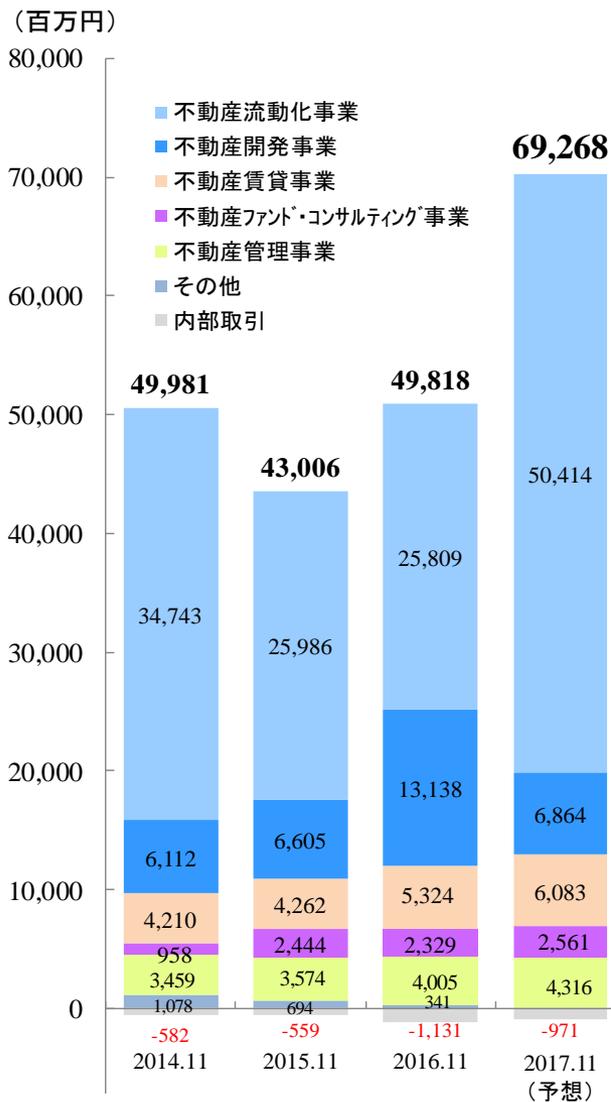
売上総利益	'16.11期 2Q(累計)		'17.11期 2Q(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	11,748	38.3	9,501	36.0	-2,246	-19.1
不動産流動化事業	4,329	28.1	5,566	31.0	1,236	28.6
不動産開発事業	4,826	47.8	400	18.7	-4,426	-91.7
不動産賃貸事業	1,121	46.0	1,430	47.5	309	27.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,005	92.2	1,508	90.8	503	50.1
不動産管理事業	529	27.0	652	29.5	122	23.2
その他	0	-0.4	0	-	1	-181.6
内部取引	-63	-	-58	-	5	-

営業利益	'16.11期 2Q(累計)		'17.11期 2Q(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	7,675	25.0	6,241	23.7	-1,433	-18.7
不動産流動化事業	3,627	23.5	4,800	26.7	1,172	32.3
不動産開発事業	3,659	36.2	-219	-10.2	-3,879	-106.0
不動産賃貸事業	1,003	41.1	1,303	43.3	300	29.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	430	39.5	915	55.1	484	112.6
不動産管理事業	70	3.6	134	6.1	64	91.4
その他	-23	-11.8	1	-	24	-104.3
本社経費等	-1,091	-	-692	-	398	-

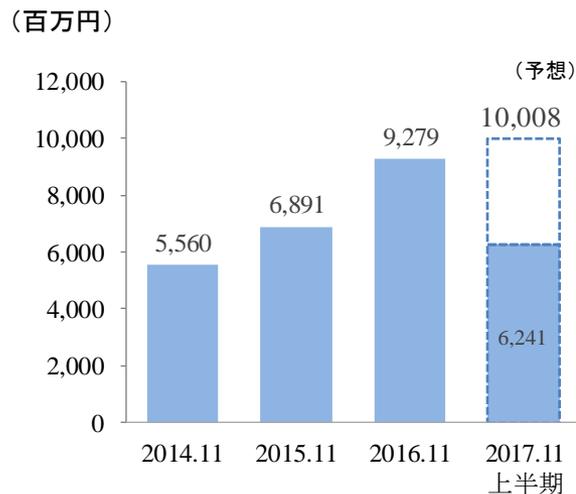
II. 2017年11月期の事業展開

2017年11月期の年度計画と直近業績（主要P/L項目・配当）

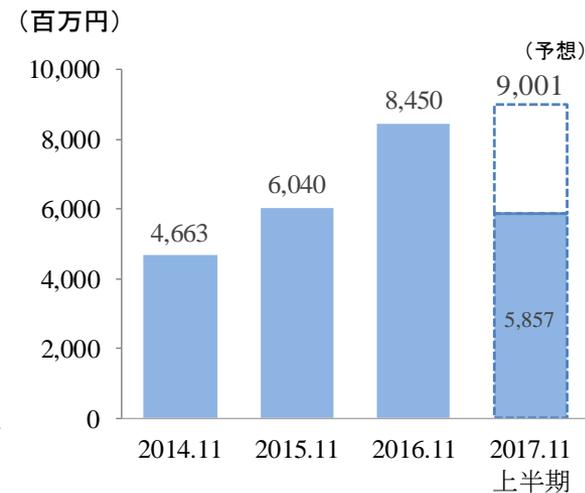
売上高



営業利益



税引前利益



当期利益



配当金



2017年11月期の年度計画と直近業績（セグメント別）

	2015年11月期		2016年11月期【A】		2017年11月期(予想)【B】		増減【B-A】		(百万円、%)
		構成比		構成比		構成比		増減率	
売上高	43,006	100.0	49,818	100.0	69,268	100.0	19,450	39.0	
不動産流動化事業	25,986	60.4	25,809	51.8	50,414	72.8	24,604	95.3	
不動産開発事業	6,605	15.4	13,138	26.4	6,864	9.9	-6,274	-47.8	
不動産賃貸事業	4,262	9.9	5,324	10.7	6,083	8.8	759	14.3	
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,444	5.7	2,329	4.7	2,561	3.7	231	9.9	
不動産管理事業	3,574	8.3	4,005	8.0	4,316	6.2	310	7.7	
その他	694	1.6	341	0.7	0	0.0	-341	-100.0	
内部取引	-559	-	-1,131	-	-971	-	160	-	
売上総利益	11,915	27.7	16,349	32.8	18,314	26.4	1,964	12.0	
不動産流動化事業	5,192	20.0	5,214	20.2	10,646	21.1	5,431	104.2	
不動産開発事業	1,364	20.7	5,302	40.4	1,242	18.1	-4,059	-76.6	
不動産賃貸事業	1,995	46.8	2,670	50.2	3,036	49.9	365	13.7	
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,353	96.3	2,193	94.2	2,389	93.3	195	8.9	
不動産管理事業	980	27.4	1,090	27.2	1,197	27.7	106	9.8	
その他	117	16.9	14	4.3	-111	-	-126	-865.6	
内部取引	-88	-	-136	-	-86	-	50	-	
販売費及び一般管理費	5,099	11.9	7,021	14.1	8,305	12.0	1,283	18.3	
販売管理費(物件販売経費部分)	1,063	2.5	1,806	3.6	2,303	3.3	496	27.5	
販売管理費(物件販売経費部分を除く)	4,035	9.4	5,214	10.5	6,001	8.7	786	15.1	
その他の収益	126	0.3	222	0.4	12	0.0	-209	-94.3	
その他の費用	50	0.1	270	0.5	13	0.0	-256	-94.9	
営業利益	6,891	16.0	9,279	18.6	10,008	14.4	728	7.8	
不動産流動化事業	4,174	16.1	4,001	15.5	8,414	16.7	4,412	110.3	
不動産開発事業	534	8.1	3,674	28.0	-40	-0.6	-3,714	-101.1	
不動産賃貸事業	1,797	42.2	2,389	44.9	2,714	44.6	324	13.6	
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,464	59.9	951	40.8	1,008	39.4	56	6.0	
不動産管理事業	146	4.1	141	3.5	191	4.4	50	35.4	
その他	178	25.7	-17	-5.2	-116	-	-98	550.4	
本社経費等	-1,404	-	-1,860	-	-2,163	-	-302	-	
金融収益・費用(純額)	-851	-	-829	-	-1,006	-	-176	-	
税引前利益	6,040	14.0	8,450	17.0	9,001	13.0	551	6.5	
法人所得税	1,904	-	2,902	-	3,074	-	172	-	
当期利益	4,135	9.6	5,547	11.1	5,926	8.6	379	6.8	

※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

事業環境認識

- 投資市場の過熱感・ピーク感が懸念されているものの、全体感としては不動産取引は依然として活発、足元好調
- 良好な資金調達環境を背景に今のところ崩れる予兆は見られず、引き続き高止まりが続くと予測

		政策関連・業界情勢など	需要供給動向
共通		<ul style="list-style-type: none"> • GDPは回復基調にあるも、低成長が続く見込み • 地価は緩やかな上昇基調が継続 • 建築費は高値圏を維持 	<ul style="list-style-type: none"> • 少子高齢化・人口減少による将来的な需要鈍化 • 東京への流入、都心回帰の動きが続く
オフィス		<ul style="list-style-type: none"> • 空室率は低水準で推移、賃料は小幅上昇基調続く 	<ul style="list-style-type: none"> • 企業のオフィス需要は旺盛 • 今後の東京23区での大型オフィス大量供給量は過去平均並みに留まる見通し
住宅		<ul style="list-style-type: none"> • 過去最低水準の住宅ローン金利、税制優遇 • 中古住宅流通促進の動き • 相続対策で賃貸住宅建設が増加、空室増懸念 • 2022年問題(生産緑地宅地化による宅地大量発生) 	<ul style="list-style-type: none"> • 新築MS: 価格高により成約率低下、供給減少 • 中古MS: 割安感で成約件数は過去最高に • 戸建: 堅調な需要が継続
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> • 訪日外国人の増加傾向は続き、2400万人を突破(前年比22%増) • 民泊法案成立、来春施行予定 	<ul style="list-style-type: none"> • 今後の新規供給量(東京)は、現ストックの3割超となる見通し、2030年に向けて、なお客室不足懸念あり
ファンド市場	共通	<ul style="list-style-type: none"> • CAPレートは2007年を下回る水準まで低下 • マーケットは過熱感・ピーク感を警戒する動きも 	<ul style="list-style-type: none"> • 高水準なイールドギャップが続く • 良好な資金調達環境を背景に、投資家の投資意欲は旺盛
	私募	<ul style="list-style-type: none"> • 私募ファンド、私募REITは市場規模拡大 	
	JREIT	<ul style="list-style-type: none"> • 世界的な金利上昇懸念により東証リート指数は軟調 	<ul style="list-style-type: none"> • 物件取得は前年同期とほぼ同じペースで推移 • 投資基準に見合う物件の不足
融資環境		<ul style="list-style-type: none"> • 銀行の不動産業向け融資は72兆円を超え、過去最高に • 個人の貸家業向け貸出(アパートローン)急増に対し、金融庁・日銀が監視強化 	

環境認識

～景気や金融経済の動向によって需要が変動する不動産市場～

現況は金融危機時のような市況の総崩れは考えにくい
が、**高値圏で推移する現在の不動産環境には、調整期が到来する可能性がある**

基本戦略

不動産市場の変動に耐えうる事業基盤を備えつつ、
変化に柔軟に対応出来る事業体制で持続的な成長を目指す

重点施策

成長機会

市況の変化に柔軟に対応。当社の強みである価値再生・開発力を活かし、持続的な成長を目指す

- ① **市場の需要の変化に応じた機動的かつ柔軟なポートフォリオ運用**
- ② **需要が安定的で、当社の強みを活かせる小型物件※の供給を積極的に拡大**
(小: 1億円以上～10億円未満)
- ③ **ファンドや内外投資家の需要が大きい中・大型物件※の仕入にも注力**
(中: 10億円以上～30億円未満、大: 30億円以上～)

調整期への備え

“安定的で磐石な経営基盤”および、
“不動産価格の上昇に頼らない事業構造” を構築

- ④ **市況反転時に備え、グループの安定収益比率を高める (40%→50%へ)**

2017年11月期の下期見通し（セグメント別）

- ▶ 不動産投資市場は依然として活発で、投資家・企業の不動産取得ニーズは高い
- ▶ 下期は、リニューアル工事やリーシング等が完了した中・大型物件の販売を推進していく
- ▶ 来期に向けて、進捗が遅れ気味の仕入にも注力

(百万円、%)

	通期計画		2017年11月期2Q累計			下期計画	
	計画	構成比	実績	構成比	進捗率	計画	構成比
売上高	69,268	100.0%	26,360	100.0%	38.1%	42,908	100.0%
不動産流動化事業	50,414	72.8%	17,948	68.1%	35.6%	① 32,465	75.7%
不動産開発事業	6,864	9.9%	2,144	8.1%	31.2%	② 4,719	11.0%
不動産賃貸事業	6,083	8.8%	3,010	11.4%	49.5%	3,073	7.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,561	3.7%	1,661	6.3%	64.9%	899	2.1%
不動産管理事業	4,316	6.2%	2,212	8.4%	51.3%	2,103	4.9%
その他事業	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%
内部取引	-971	-1.4%	-616	-2.3%	63.4%	-354	-0.8%
売上総利益	18,314	26.4%	9,501	36.0%	51.9%	8,812	20.5%
不動産流動化事業	10,646	21.1%	5,566	31.0%	52.3%	① 5,079	15.6%
不動産開発事業	1,242	18.1%	400	18.7%	32.2%	② 842	17.8%
不動産賃貸事業	3,036	49.9%	1,430	47.5%	47.1%	1,605	52.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,389	93.3%	1,508	90.8%	63.1%	880	97.9%
不動産管理事業	1,197	27.7%	652	29.5%	54.5%	544	25.9%
その他事業	-111	-	0	-	-	-112	-
内部取引	-86	8.9%	-58	9.4%	67.4%	-27	7.6%
営業利益	10,008	14.4%	6,241	23.7%	62.4%	3,766	8.8%
不動産流動化事業	8,414	16.7%	4,800	26.7%	57.0%	3,613	11.1%
不動産開発事業	-40	-0.6%	-219	-10.2%	547.5%	179	3.8%
不動産賃貸事業	2,714	44.6%	1,303	43.3%	48.0%	1,411	45.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,008	39.4%	915	55.1%	90.8%	93	10.3%
不動産管理事業	191	4.4%	134	6.1%	70.2%	56	2.7%
その他事業	-116	-	1	-	-0.9%	-117	-
本社経費等	-2,163	222.8%	-692	112.3%	32.0%	-1,470	415.3%
税引前利益	9,001	13.0%	5,857	22.2%	65.1%	3,144	7.3%
当期利益	5,926	8.6%	3,931	14.9%	66.3%	1,995	4.6%

※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

【①流動化】

- ✓ 上期は小型物件を中心に37件販売、順調に進捗
- ✓ 仕入進捗は、212億円/470億円※（売上想定ベース）
※契約済未引渡し案件を含む

（下期）

- ▶ スポンサー・サポート契約に基づくトーセイ・リート向け物件供給を織込み
- ▶ 一般向け販売は、小型物件の販売を継続しつつ、10億円以上の中・大型物件の販売に注力
- ▶ 仕入強化
- ▶ 取得済物件の再生・リーシングを進め、来期に向けて早期商品化

【②開発】

- ✓ 上期の戸建販売は計画を下回り、進捗は55戸/通期159戸（土地・請負含む）
（うち、分譲戸建50/146戸、土地・請負5/13件）
- ✓ 来期引渡し予定の祐天寺MSは1期37戸完売
- ✓ 仕入進捗は、139億円/280億円※（売上想定ベース）
※契約済未引渡し案件を含む

（下期）

- ▶ 戸建販売注力、祐天寺MS竣工前完売目指す
- ▶ 1棟開発推進（8プロジェクト取得済）
- ▶ 仕入注力

【ファンド、賃貸、管理】

- ▶ 引き続き、受託残高増および賃貸稼動向上に注力

2017年11月期 下期の取り組み（仕入）

仕入強化

➤ 情報取得量、検討スピード、交渉力を強化し、厳選投資を継続

【仕入計画(引渡ベース)】
※記載金額は 売上想定換算



◆ 仕入戦略 ◆

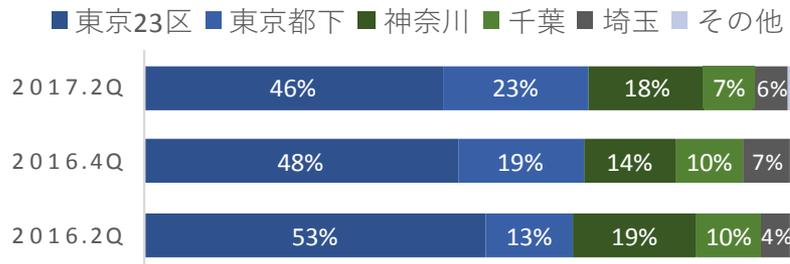
- キャッシュポジション、自己資本比率を意識しつつ段階的に拡大
- 物件タイプに制限を設けず、幅広く情報を収集し柔軟に検討
- 自社の再生力を強みに、低稼働・空ビル・築古などの再生潜在力が高い物件を積極的に取得
- M&Aなどの多様な仕入手法を活用

➤ 郊外(首都圏通勤圏の沿線)物件も柔軟に検討

都心オフィスの価格上昇、利回り低下

⇒ 都心の中小型物件をメインとしつつも、流動性・収益性を見極め、郊外駅前立地の優良収益物件も取得

棚卸資産のエリア分布(売上想定ベース)



下期取得予定物件の一例



八王子市商業ビル



玉川学園収益マンション



聖蹟桜ヶ丘収益オフィスビル(区分)

2017年11月期 下期の取り組み（流動化事業）

販売

下期計画 小型物件22件、中・大型物件11件（上期実績 小型33件、中・大型4件）

▶ 小型物件(10億円未満)

個人富裕層

中小企業

- 流動性が良く、個人富裕層や一般企業など幅広い顧客のニーズ
⇒ 下期も、広く物件情報を集めて仕入販売を進める

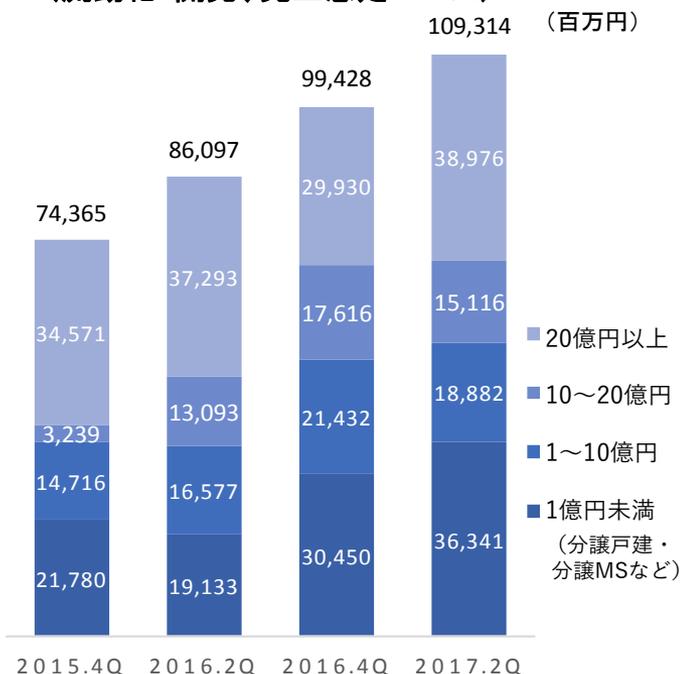
▶ 中・大型物件(10億円以上～)

中堅・大企業

ファンド・REIT

- 仕入の競争環境は厳しいが、ファンドや投資家の需要は高い
⇒時間を掛けて収益性向上等のバリューアップを実施し、商品化が完了
下期は再生完了物件の販売を開始するほか、
ポートフォリオのバランスに注意しつつ仕入にも注力

棚卸資産の物件規模別残高推移 (流動化・開発、売上想定ベース)



【中・大型物件】 -下期販売予定物件の一例-



町田市収益マンション



錦糸町収益オフィスビル

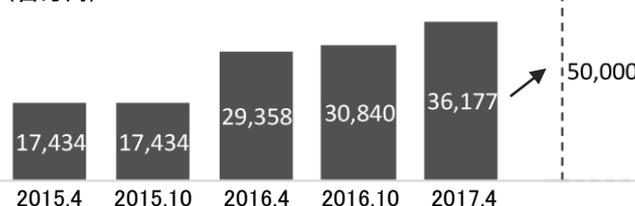


亀戸オフィスビル(空)

トーセイ・リートの成長サポート

- 現在の資産残高は361億円
- 資産規模500億円の早期達成に向けて、物件ソーシング及びリーシングを強力にサポート

資産規模推移 (百万円)



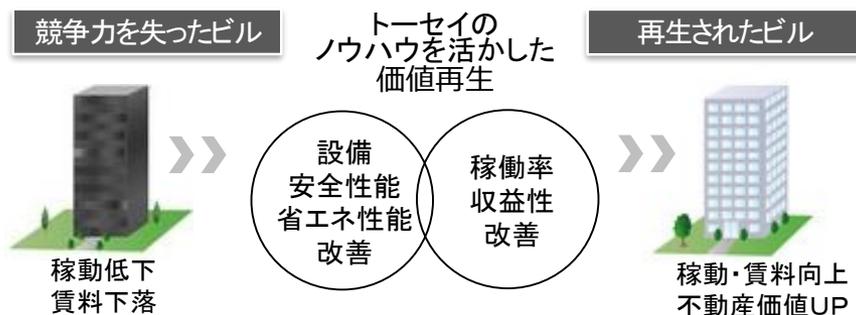
優先交渉権を付与している物件
(2017年7月5日現在)

2017年11月期 下期の取り組み（流動化事業）

バリューアップ戦略の推進

不動産価格の上昇が見込めない調整局面に備えて、
当社の強みである付加価値創出の事業モデルを推進

➡ 修繕・改修に留まらない不動産ソリューションで、
単なる修繕や転売には無い付加価値を創出していく



- ✓ 独自の再生項目『Value UP 32』を用いてメニュー検討（デザイン、環境性能、セキュリティ、設備機能 etc.）
- ✓ コストパフォーマンスとデザイン性のバランスを重視（再生に過度な投資は不要。ニーズを見極め）

[2つのバリューアップ手法]

再生(ハード)

X

物件の個性を活かした外観・設備等の修繕・改修で、
建物の魅力を高める

再生(活用)

物件の新しい使い方の提案や、経費圧縮、稼働向上などの
収支改善等のソリューションを実施。
市場のニーズを見極め、時間を掛けて取り組めることが当社の強み

- 社宅・寮を再生メニューに追加
不要となった企業の遊休不動産を収益不動産へ。
物件の個性に合わせて最適プランを検討
- 低稼働ビル・空ビルの再生を強化
・優良テナント誘致や費用圧縮で高利回り物件化
・大幅リニューアルで自己利用ニーズの顧客へマッチング

ニューデザイン研究や商品企画を支える
“社内バリューアップラボ”



社宅から賃貸マンションへの転用

改装済
リーシング中

ハウス北柏マンション

取得:平成27年3月/保有中
所在:千葉県柏市
竣工:1.2号棟 平成4年(築25年)
3号棟 平成20年(築8年)
貸室:2LDK~3LDK 149戸

- ◆旧社宅3棟を全空室状態で取得
- ◆平成20年にリニューアル済。充実した設備仕様を備えた良物件
⇒更に魅力を高めるため、広さを活かし、暮らしを彩る共用部を持つ賃貸マンションに変更
⇒単身者用からファミリー用に変更するため、駐車場・駐輪場を増設。
受水槽や給水管もファミリー対応仕様に。



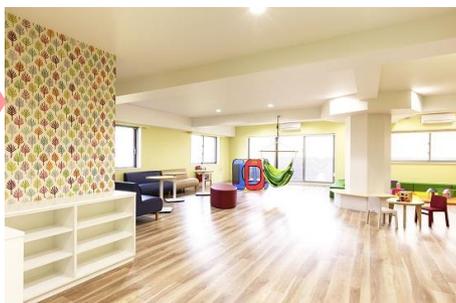
💡ポイント

居室をつぶし、ターゲットとなる子育て世代のファミリーを意識したバリューアップを実施。キッズルームやスタディールームなど、共用部を充実させる施設を新設。

女性ならではの目線を取り入れるために、女性社員を中心としたプロジェクトチームを構成。コンセプトや機能・仕様を細かくプランニング



居室



キッズルーム(遊具のほか、授乳室、オムツ替えスペース、親子トイレを完備)



パーティールーム
(キッチン、大型テレビ、ウッドデッキを設置)



スタディールーム
(カフェ風をイメージ)

参考:バリューアップ事例 -再生(活用) その2

社員寮からコンセプトマンションへの転用

改装済
満室稼動

T-Rhythmic Sokaマンション

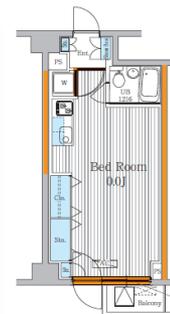
取得:平成28年2月/保有中
所在:埼玉県草加市
竣工:平成6年(築23年)
貸室:1R~3LDK 52戸

- ◆旧社員寮を全空室状態で取得
- ◆食堂や共用ランドリー、共用トイレなどの寮独特の施設がある一方、各住戸はシンプルで特徴なし
⇒早期満室に向けて競争力をを持たせるため、物件にコンセプトの考え方を取り入れ。
趣味の楽器演奏が自由に楽しめる、防音機能を持たせた音楽マンションに変更



💡ポイント

- ・幅広い年齢層をターゲットに、ワンルームの居室を防音仕様に
- ・共用部のランドリー、トイレをトランクルームに変更し、テナントの利便性と収益性向上を両立



- 防音設備
(カベ、ドア、床、天井、廊下、上下左右からアプローチ)

💡ポイント

- ・エントランスをバリューアップ
(入口には高級感ある大理石貼りを施し、屋内には化粧タイルを導入
ポストボックスやエレベーター周りも改修)



参考:バリューアップ事例 -再生(活用) その3

社員寮からシェアハウスへの転用

青葉区シェアハウス計画

- ◆旧女子寮を全空室状態で取得
- ◆各居室にトイレ・バス・コンロなく、設置スペースも無し
- ⇒シェアハウスへ転用

取得:平成29年3月
 所在:横浜市青葉区
 竣工:昭和62年(築30年)
 延床面積:1078.16㎡(326坪)
 貸室:1R 40室

改修工事中
 7月末完成予定

- ポイント**
- ・20代~30代の男女をターゲットにしたシェアハウスとして、エントランスをはじめ、既存のラウンジ・共用キッチンを取り壊し、皆が集まる楽しいスペースへ
 - ・個別郵便ポストや宅配ボックスも新設し、機能性も向上



共用スペースイメージ
 (20代女性が好むナチュラルテイストを意識して検討中)



ホテルへのコンバージョン

上野トーセイビルⅡ

- ◆全空室のオフィスとして取得
- ⇒ホテルへの用途変更を検討中

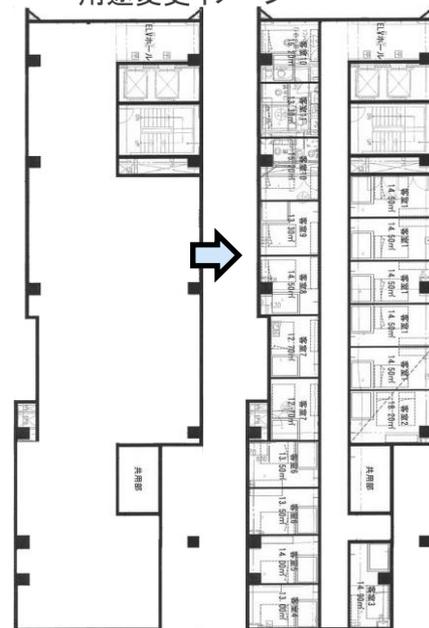
取得:平成29年2月/
 所在:東京都台東区
 竣工:平成17年(築12年)
 延床面積:4464.26㎡(1,350坪)

用途変更
 検討中

- ポイント**
- ・上野駅徒歩3分の好立地。観光とビジネスのどちらのニーズにも適合し、更なる需要増が期待できるエリア。オフィスからビジネスホテルへの用途変更を検討中



ホテルへの
 用途変更イメージ



2017年11月期 下期の取り組み（開発事業）

戸建販売

- ・当期販売目標は159戸（分譲戸建146戸+請負・土地13件）、下期も販売に注力
- ・自社施工管理体制の確立により、建築費圧縮と当社戸建ブランド「THEパームスコート」シリーズの品質向上を目指す



THEパームスコート国立



自社施行管理1号物件（THEパームスコート鎌倉城廻）

マンション販売

➤ 祐天寺マンション（2期～）

- ・竣工前完売を目指す
（平成30年1月下旬竣工、3月下旬引渡予定）



THEパームス祐天寺マスタープレイス
（世田谷区、総戸数：89戸）

1棟開発の推進（来期以降の販売商品等）

➤ 分譲マンション、ホテル、商業施設の開発を進行中

進捗中プロジェクト

マンション 3棟
（祐天寺、調布、相模原）

商業施設 3棟
（南青山、練馬、本千葉）

ホテル 2棟
（神田、上野）



トーセイホテル COCONE神田店
（平成29年11月竣工予定）



南青山商業施設計画
（平成29年11月竣工予定）



THE パームス 調布マノアーガーデン
（総戸数162戸、平成30年9月竣工予定）

※掲載している画像はイメージであり、変更になる可能性があります。

還元方針

配当推移

	2011年11月期	2012年11月期	2013年11月期	2014年11月期	2015年11月期	2016年11月期	2017年11月期 (予想)
一株あたりの 配当金(円)	* 5.00	* 6.00	8.00	12.00	16.00	22.00	25.00
配当性向(%)	30.4	18.7	18.6	20.2	18.7	19.1	20.4

*当社は、2013年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で株式分割を行いました。比較のため、2012年11月期以前の一株あたりの配当金は当該株式分割後の数値にて記載しています。

株価現状認識

[1] 時価総額 (2017年6月30日時点)	[2] 簿価純資産 (2017年5月末)	[1]÷[2] PBR (2017年6月30日時点)	実質 PBR ※	PER (予想)
385.3億円	439.0億円	0.88倍	※投資不動産の含み益 152.3億円(2016.11.30時点) を考慮した場合 0.65倍	6.50倍
株価 (同上)	一株あたり純資産 (同上)			
798.00円	909.37円			

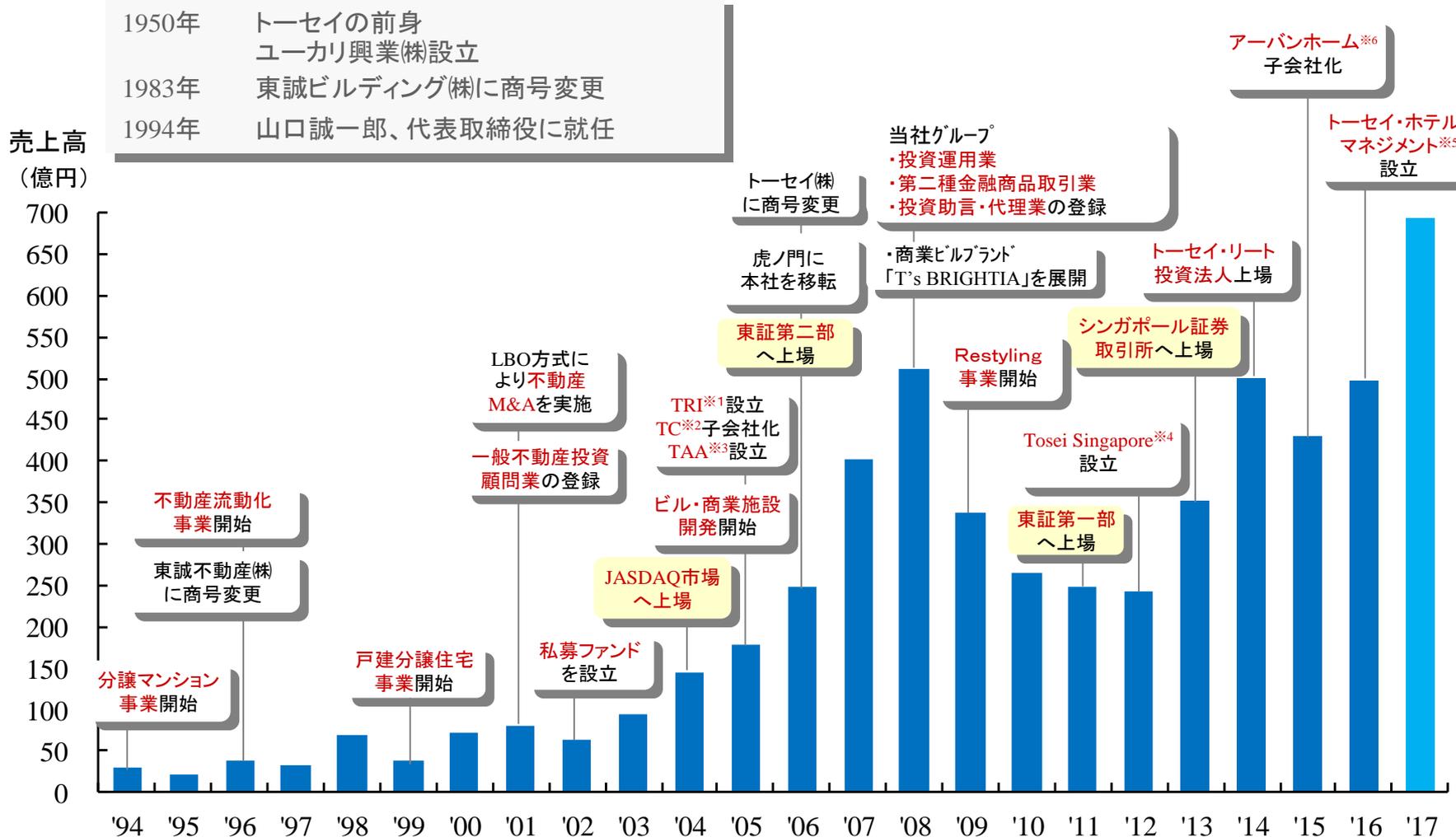
Ⅲ. 資料編 トーセイグループの概要 -トーセイをはじめてご覧になる方へ-

- グループ概要 - P.33
- 沿革 - P.34
- 理念 - P.35
- 事業概要 - P.36
- 商品ラインアップ - P.37
- 販売物件の概要 －規模別・売上高ベース－ - P.38
- トーセイグループのCSR - P.39

グループ概要

2017年5月31日現在

商号	トーセイ株式会社	ガバナンス体制	◆取締役会 : 取締役5名で構成 (うち、独立社外取締役2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
所在地	東京都港区虎ノ門4丁目2番3号		
設立	1950年2月2日		
資本金の額	64億2,139万円		
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	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・リバイバル・インベストメント株式会社 Tosei Singapore Pte.Ltd 株式会社アーバンホーム トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社
従業員数	162(単体) 384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	■発行済み株式総数 / 48,284,000株 ■株主数 / 5,971名 ■所有株数別株主構成比 / <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 40.08% (19,353,617株) ・外国法人等 35.47% (17,125,693株) ・その他法人等 12.79% (6,175,300株) ・金融機関 9.37% (4,526,200株) ・証券会社 2.28% (1,103,190株) 	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



※1 TRI⇒トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

※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・アドバイザーズ株式会社より商号変更)

※4 Tosei Singapore⇒Tosei Singapore Pte. Ltd.

※5 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

※6 株式会社アーバンホーム

(予想)

— 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">✓ 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	<ul style="list-style-type: none">✓ 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
※3 あらゆる不動産シーン	<ul style="list-style-type: none">✓ 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）✓ 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	<ul style="list-style-type: none">✓ 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）

トーセイの事業概要 5事業のバランス経営

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
市況の変化に柔軟に対応するポートフォリオによるバランス経営が特徴



5 Businesses

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

安定収益事業

●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。79物件の収益不動産を保有（2017年5月末時点）

●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。2017年5月末時点の受託資産残高は、約5,000億円。

●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。2017年5月末時点において、ビル・ホテル・学校等385棟、マンション249棟、計634棟の物件を管理。

トーセイの商品ラインアップ

- ◆ 主力商品は、市場規模が大きくストックが多い中小規模不動産
- ◆ ファンド等の投資家からエンドユーザーまで、幅広い顧客をターゲットにした多様な商品を提供

流動化事業(再生)の商品ラインアップ



オフィスビル



商業施設・ホテル



賃貸・分譲マンション

再生 (バリューアップ) 事例

オフィス等



設備改修(アスベスト処理)



違法建築物撤去



エントランス改修、セキュリティ導入

分譲マンション

After



中庭改修

開発事業(新築)の商品ラインアップ



大型オフィスビル



オフィスビル



商業施設



賃貸マンション



分譲マンション

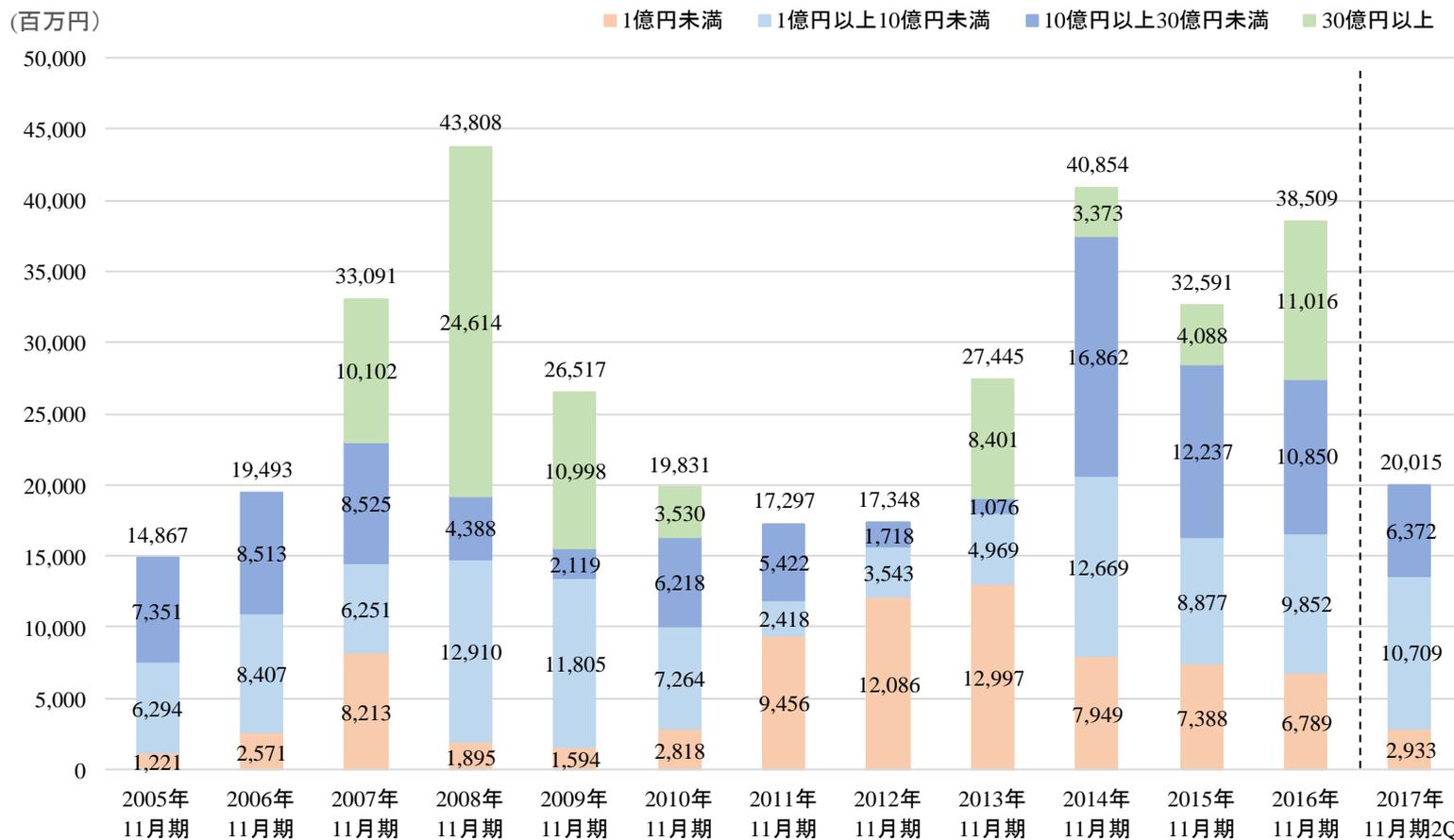


ホテル(建設中)



戸建住宅

販売物件の概要 ー規模別・売上高ベースー



PJ数

	2005年 11月期	2006年 11月期	2007年 11月期	2008年 11月期	2009年 11月期	2010年 11月期	2011年 11月期	2012年 11月期	2013年 11月期	2014年 11月期	2015年 11月期	2016年 11月期	2017年 11月期2Q
30億円以上	0	0	1	2	2	1	0	0	2	1	1	2	0
10億円以上30億円未満	5	6	6	4	2	4	4	1	1	10	7	6	4
1億円以上10億円未満	16	22	16	31	23	15	9	8	9	23	19	24	30
1億円未満	2	3	3	6	4	7	18	24	31	26	25	42	25
総計	23	31	26	43	31	27	31	33	43	60	52	74	59

注1) 分譲マンション、戸建、Restyling案件は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

注2) 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をしています

注3) 過去実績において、オルナティブ・インベストメント事業にて販売した案件も含めて算出しています

トーセイグループのCSR

トーセイは企業理念に基づき、健全な成長を維持するための経営基盤強化、環境負荷軽減の取り組みなど、あらゆる企業活動を通じて社会からの要請に応じてまいります。
活動を継続することで社会的責務を果たし、より一層信頼される企業を目指します。



健全な成長を維持するための 経営基盤強化の主な取り組み

➤コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、あらゆるステークホルダーに対して、『健全な成長を実現する事業活動を持続する』体制を整備。

コーポレート・ガバナンスにおける三大主要項目

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
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
情報開示	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実践



コンプライアンス研修



ホームページの充実(情報開示)



地域・社会への貢献活動

➤事業を通じた取り組み

少子高齢化やライフスタイルの多様化など社会環境の変化によって起こる課題に対して、戸建開発事業・流動化事業を通じて取り組みを進めています。

- ・快適な住まいづくり
- ・安心できる街づくり
- ・働きやすい環境づくり

➤被災地支援活動

東日本大震災の被災地(宮城県)にてボランティア活動を継続



保育所遊具のペンキ塗り

社員によるエコ活動

➤環境意識啓発活動

各部署からメンバーを選出したプロジェクトチームが主体となり、社内のエコ活動を推進しています



屋上菜園の苗植え活動



フロアの室温管理



清掃イベントへの参加

トーセイグループのCSR

2009年に制定した「トーセイグループエコ宣言」のもと、人と環境に優しい企業活動を推進することで、地球環境の負荷軽減に努めています。



エコ宣言・エコミッション

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。

エコミッション～行動方針

エコ宣言に則り、以下の行動方針に基づき事業活動を推進します。

ミッション1 環境活動推進体制の強化

ミッション2 環境法規制の遵守・環境教育

ミッション3 ステークホルダーの皆様への活動報告



屋上緑化・壁面緑化の推進

2006年より保有不動産への屋上緑化を進め、2016年11月末時点で累計75棟、合計3,670㎡の屋上緑化を実施。新築開発物件のみならず、既存の中古オフィス、マンションへの緑化も積極的に行っています。



壁面緑化



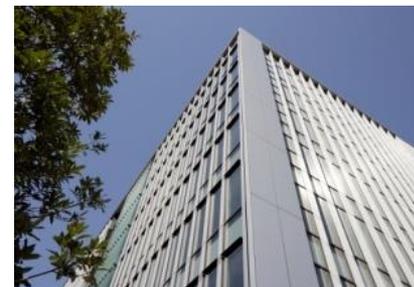
屋上緑化



環境配慮型再生・開発

オフィスビルや住宅の再生、開発において、40項目超の環境商品リストから物件の特性にあわせて省エネルギー、省資源などの様々な観点で環境商品を導入しています。

- 屋上緑化・屋上菜園・ガーデンテラス
- 太陽光発電・電力一括購入システム
- 省エネガラス・サッシ
- リサイクル素材の利用
- レンタサイクル・カーシェア
- 建築物の環境性能を総合的に格付け評価する「CASBEE」のAランク認証を取得
 - ・平和島トーセイビル
 - ・蒲田トーセイビル
 - ・虎ノ門トーセイビル
- 省エネガス給湯器
- 節水型水栓・トイレ



平和島トーセイビル



環境配慮型マンション
THEパームス月島
太陽光発電システム
屋上菜園など導入

今後ともよろしくお願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

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

当資料取り扱い上の注意

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