

2018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

2018/7/5

I. 2018年11月期上半期の決算概要 -P. 2

II. 2018年11月期の事業展開 -P.20

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- -P.33

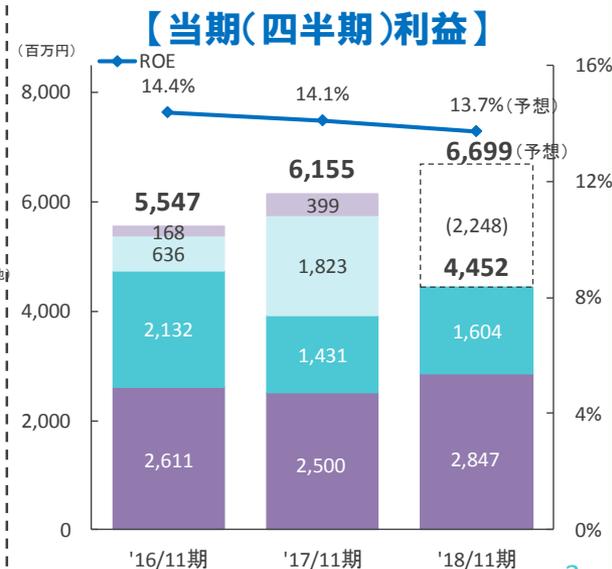
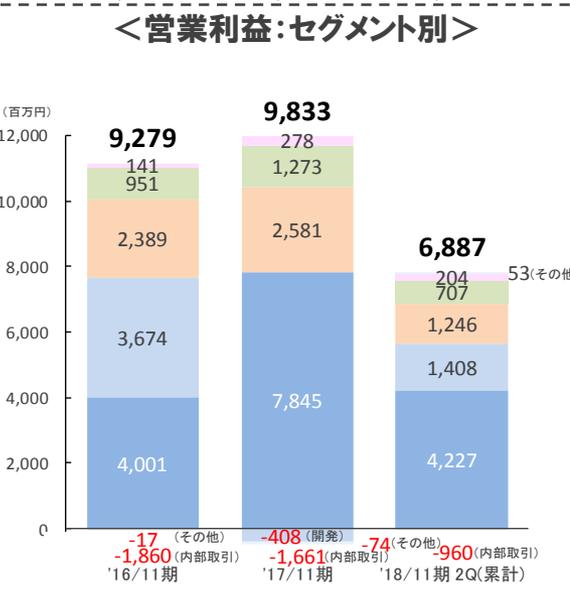
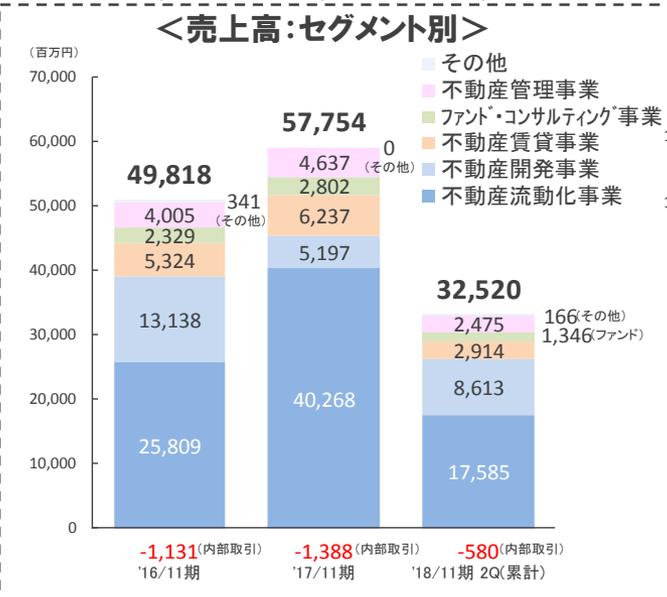
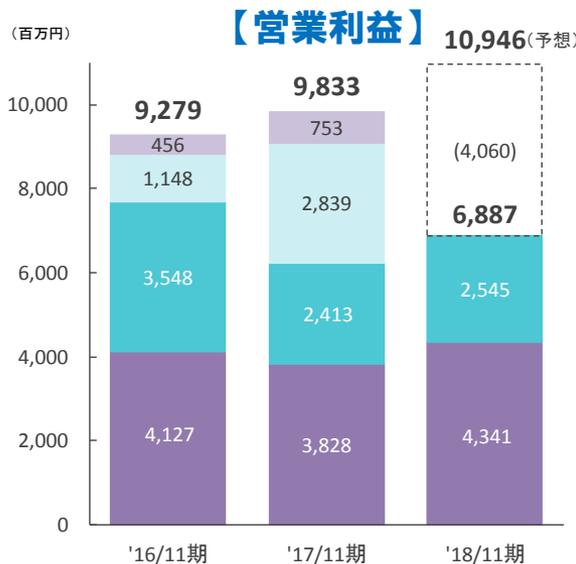
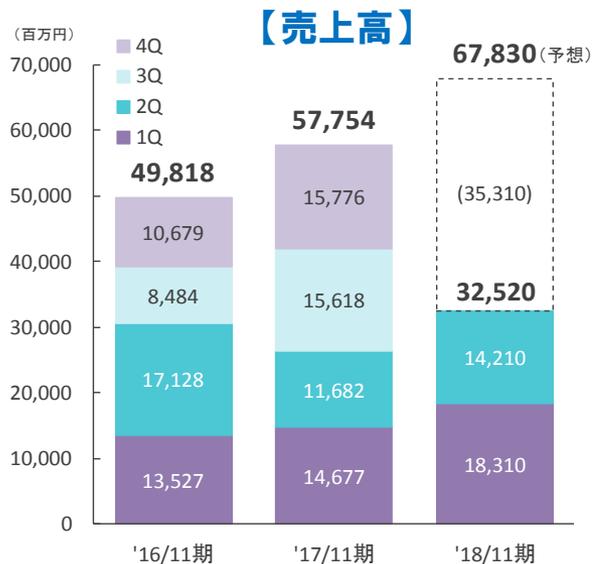
<別冊> 資料編 不動産市況の状況



I. 2018年11月期上半期の決算概要

2018年11月期第2四半期 連結決算 業績ハイライト

◆ 売上高325億円(前年同期比23.4%増)、四半期利益44億円(同13.2%増)
 大型物件を売却した不動産流動化事業が業績を牽引し、四半期利益は通期予想の66%を達成



2018年11月期第2四半期 連結決算 概要

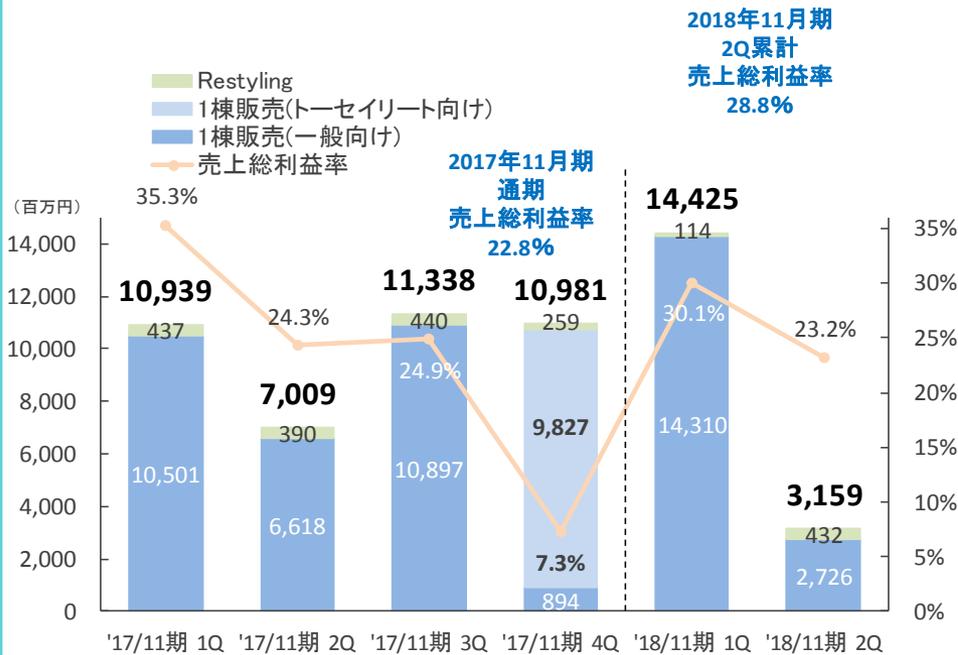
(百万円、%)

	'17/11期 2Q(累計)		'18/11期 2Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	26,360	100.0	32,520	100.0	6,160	23.4
売上原価	16,858	64.0	21,749	66.9	4,890	29.0
売上総利益	9,501	36.0	10,771	33.1	1,270	13.4
販管費	3,402	12.9	3,922	12.1	520	15.3
販管費(物件販売経費)	787	3.0	1,028	3.2	241	30.6
販管費(物件販売経費を除く)	2,614	9.9	2,893	8.9	279	10.7
その他の収益	160	0.6	123	0.4	-36	-22.9
その他の費用	17	0.1	85	0.3	67	384.2
営業利益	6,241	23.7	6,887	21.2	645	10.3
金融収益・費用(純額)	-384	-	-375	-	9	-
税引前利益	5,857	22.2	6,511	20.0	654	11.2
法人所得税	1,925	-	2,059	-	134	-
四半期利益	3,931	14.9	4,452	13.7	520	13.2
四半期包括利益	3,938	14.9	4,486	13.8	548	13.9
EPS(円)	81.43		91.97		10.54	12.9

不動産流動化事業 -2018年11月期 第2四半期 累計-

- ◆ 全室空室の状態で作入れた物件をリーシングにより満室稼働とした物件や、過去に不動産M&Aで取得した物件を高い利益率で売却
- ◆ 第3四半期以降の販売予定物件も順調に売却契約が進む

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'17/11期		'18/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	17,948	40,268	17,585	39,375
売上総利益	5,566	9,186	5,071	9,023
営業利益	4,800	7,845	4,227	7,067
引渡(Restyling)	22戸	45戸	15戸	26戸
引渡(1棟他)	37物件	58物件	24物件	59物件

※売上総利益率は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています【'17.11期】▲5百万円

主な販売物件



板橋区 収益ビル



市川市 収益マンション



武蔵野市 収益ビル

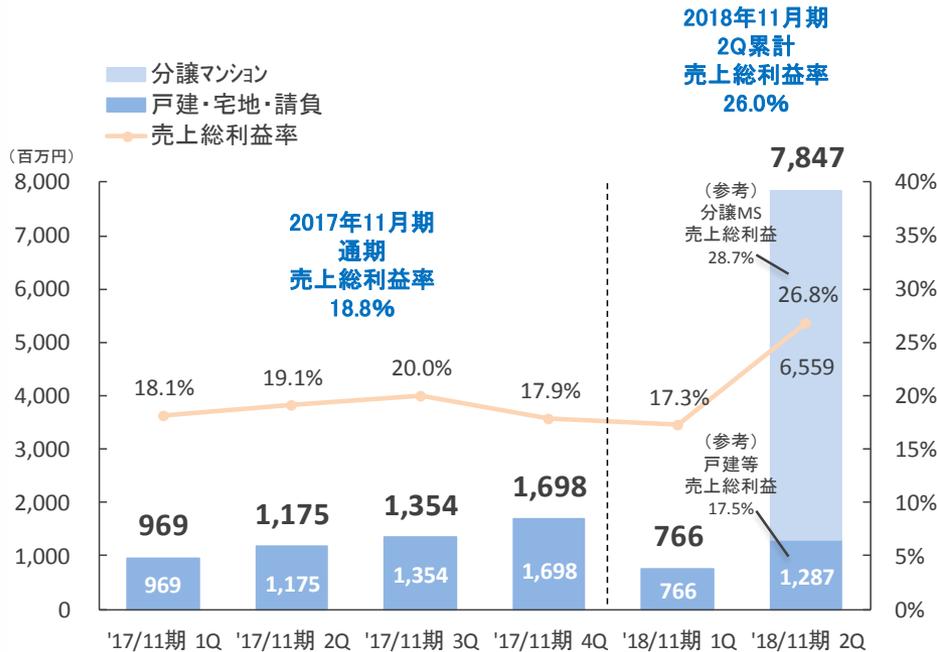


船橋市 収益マンション

不動産開発事業 -2018年11月期 第2四半期 累計-

- ◆ 約4年ぶりの分譲マンション開発となるTHEパームス祐天寺マスタープレイスを85戸販売、開発事業の業績を牽引
- ◆ THEパームスコート柏初石、THEパームスコート鎌倉城廻など、戸建住宅を45戸販売

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'17/11期		'18/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	2,144	5,197	8,613	14,880
売上総利益	400	976	2,238	3,328
営業利益	-219	-408	1,408	1,657
引渡(戸建等)	50戸	121戸	45戸	138戸
引渡(分譲MS)	-	-	85戸	89戸
引渡(1棟)	-	-	-	2棟

※売上総利益は、以下の低価格適用額が売上原価に計上されています。【'17/11期】▲28百万円

主な販売物件



THEパームス祐天寺
マスタープレイス
(全89戸)



THEパームスコート
柏初石
(全95戸 完売)



THEパームスコート
鎌倉城廻
(全86戸)

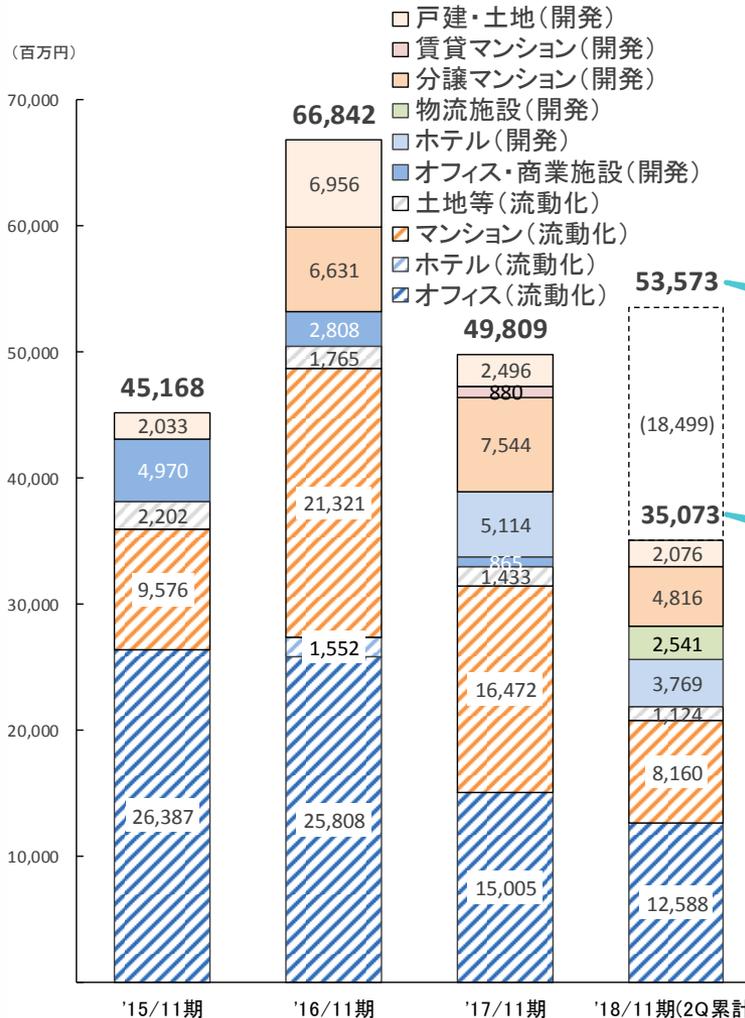


THEパームスコート
越谷レイクタウン
(全68戸)

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィス・マンション・ホテル・物流施設・戸建など幅広く商品を仕入れ、仕入総額(売上想定)は、350億円相当まで進捗
- ◆ 契約ベースでは、535億円相当まで進捗

年間仕入額の推移(売上想定)



主な仕入物件



川崎市 収益ビル



日野市 収益マンション



大田区 空ビル



台東区 空ビル



習志野市 収益ビル

仕入物件の詳細(2018/11期 2Q累計)

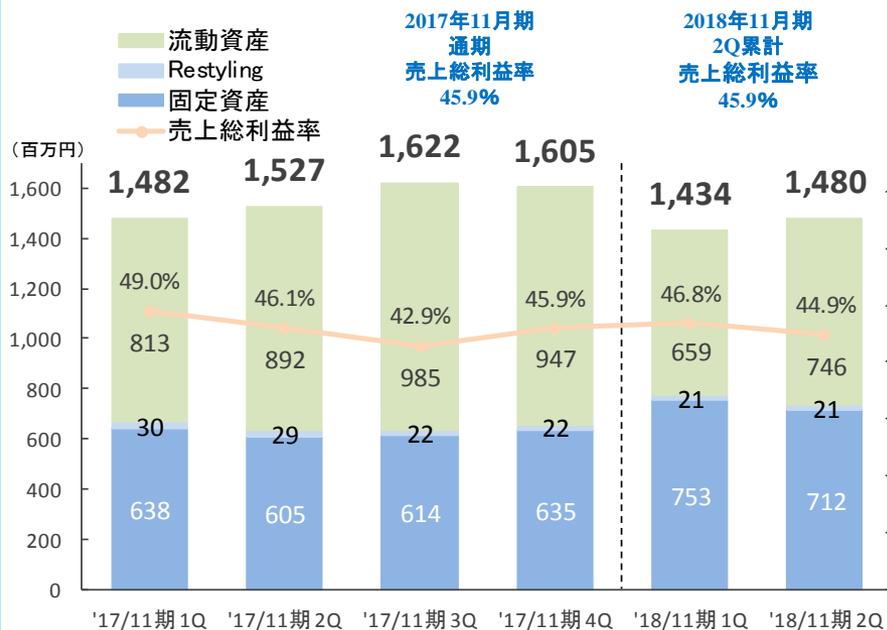
	1棟 オフィスビル等	1棟 マンション	ホテル	物流 施設	分譲 マンション	戸建・ 土地等	合計
流動化	16物件	16物件	-	-	-	7物件	39物件
開発	-	-	1物件	1物件	1物件	5物件	8物件

※ 棚卸資産(売上想定)の詳細な状況はP13~P14をご覧ください

不動産賃貸事業 -2018年11月期 第2四半期 累計-

- ◆ 保有物件は95物件(前期末比+6物件)まで増加
- ◆ 仕入・売却による物件の入れ換えが発生しているが、利益率は前年度並みで推移
- ◆ 固定資産からの賃貸収入が全体の50%を占める

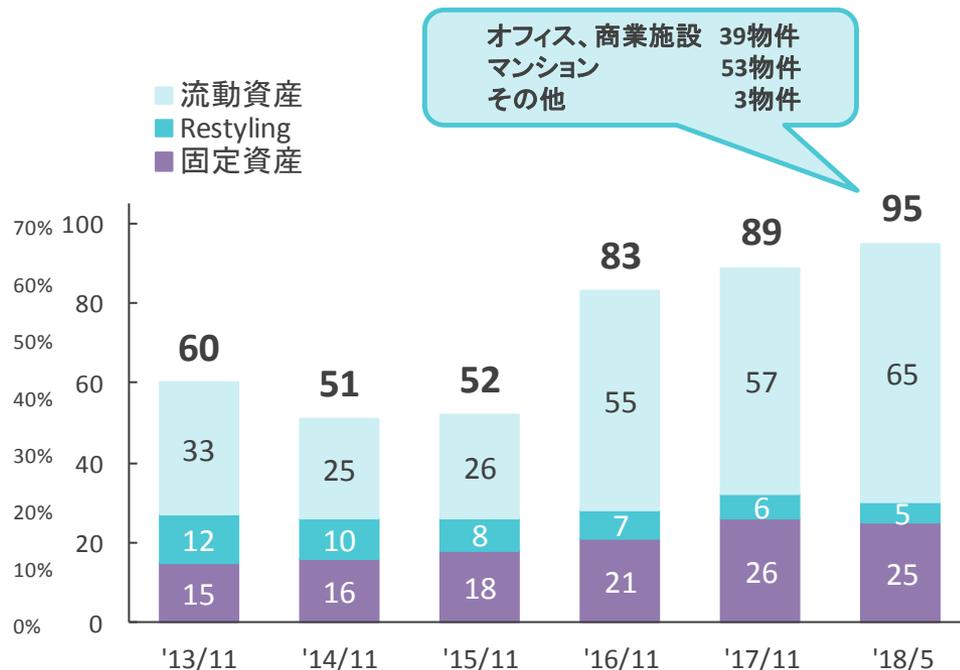
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'17/11期		'18/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	3,010	6,237	2,914	6,709
売上総利益	1,430	2,864	1,336	3,304
営業利益	1,303	2,581	1,246	3,009

※売上高は内部売上高を含む

※保有物件の内訳



※ 保有物件のうち賃貸収入がある物件

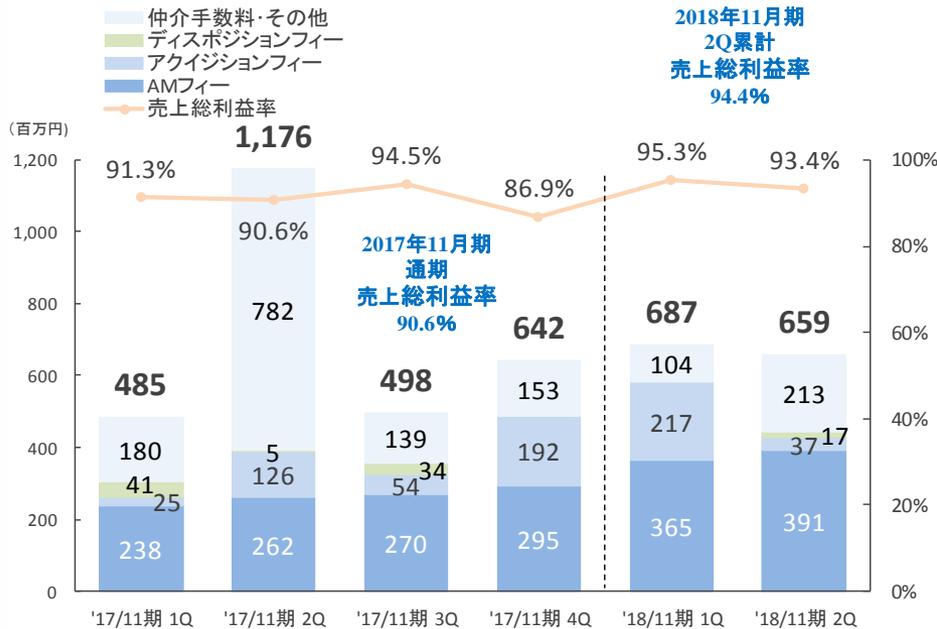
保有物件の増減内訳(前期末比)

- ・新規物件仕入 +24物件
- ・物件売却 -17物件
- ・その他(賃貸借期間満了に伴い開発にシフトほか) -1物件

不動産ファンド・コンサルティング事業 - 2018年11月期 第2四半期 累計-

- ◆ 2017年12月、UR都市機構より大型レジ物件「河田町コンフォガーデン」(415億円)を当社組成ファンドにて取得、当該物件のAMを新規受託
- ◆ 受託資産残高は6,352億円(前期末比+830億円)まで伸張し、順調にAMフィー収入が拡大

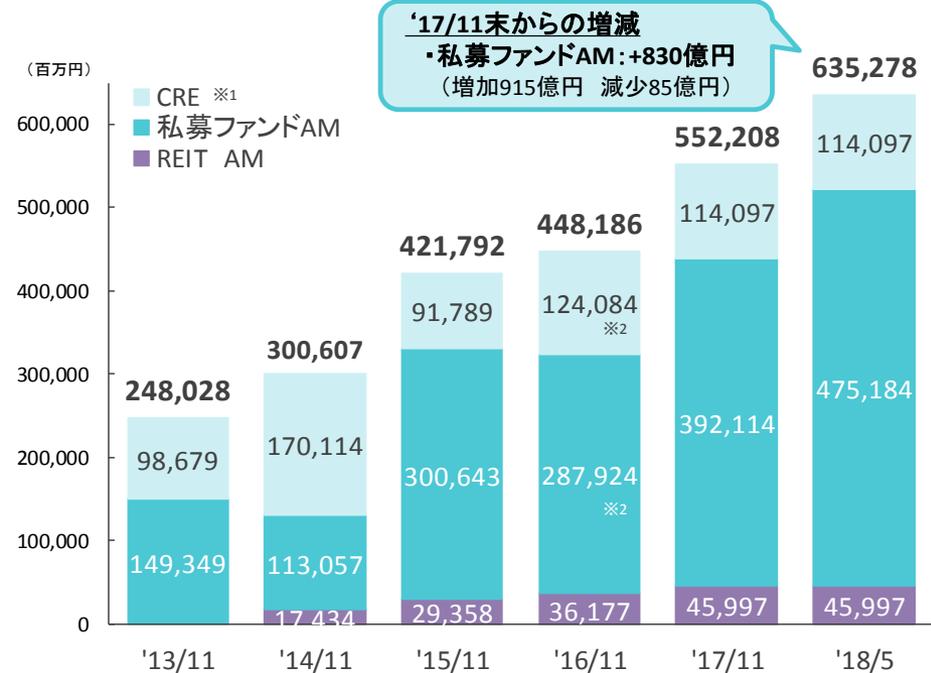
売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'17/11期		'18/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	1,661	2,802	1,346	2,715
売上総利益	1,508	2,538	1,270	2,589
営業利益	915	1,273	707	1,187

※売上高は内部売上高を含む

アセットマネジメント受託資産残高の推移



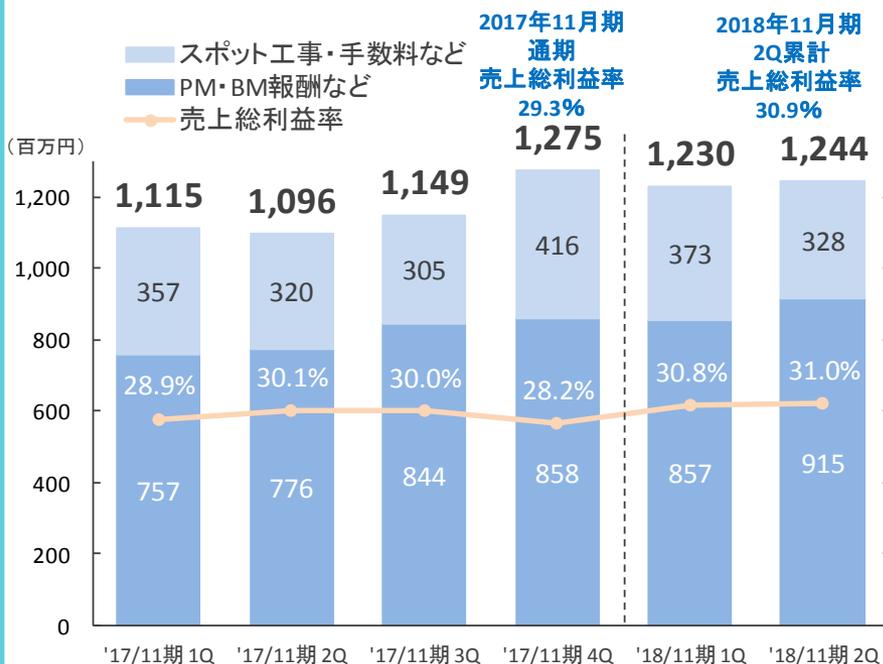
※1 グラフの水色部分は、CREの残高を表示しています。
当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

※2 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ます。

不動産管理事業 -2018年11月期 第2四半期 累計-

- ◆ 管理棟数は667棟(前期末比+2棟)まで増加
- ◆ 安定的な収入となるPM・BM報酬等が順調に拡大

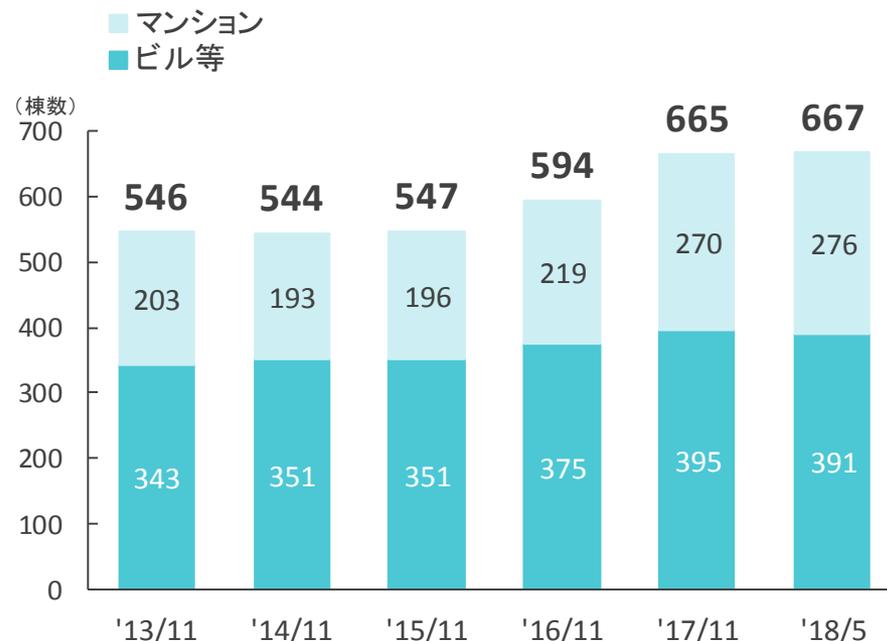
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'17/11期		'18/11期	
	2Q累計	通期	2Q累計	通期(予想)
売上高	2,212	4,637	2,475	5,201
売上総利益	652	1,356	764	1,483
営業利益	134	278	204	283

※売上高は内部売上高を含む

管理棟数の推移



管理受託物件例



バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

(百万円)

	'17/11末	減少	増加	'18/2末	減少	増加	'18/5末	6ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	122,550	+2,125		124,675	+10,260		134,935	+12,385	
現金及び 現金同等物	23,750	+1,148		24,898	+928		25,827	+2,076	
棚卸資産 (不動産)	59,718	-10,699	+11,140	60,159	-8,165	+17,448	69,442	-18,864	+28,588
投資不動産・ 有形固定資産	33,665	-139	+134	33,659	-140	+88	33,607	-280	+222
その他資産	5,416	+540		5,957	+101		6,058	+641	

A: 棚卸資産の増減

・新規物件の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97億円の増加

(単位: 百万円)		1Q単独	2Q単独	2Q累計
増加要因	物件仕入		+8,843	+12,667
	建築費/VU等		+2,297	+4,780
減少要因	物件売却	-10,699	-8,165	-18,864
計		-10,699	+11,140	-8,165
			+17,448	-18,864
				+28,588

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

(百万円)

	'17/11末	減少		増加		'18/2末	減少		増加		'18/5末	6ヶ月累計	
		減少	増加	減少	増加		減少	増加	減少	増加			
負債・資本合計	122,550	+2,125				124,675	+10,260				134,935	+12,385	
負債合計	76,391	+303				76,695	+8,604				85,299	+8,908	
借入金	67,123	-12,814	+12,173			66,482	-8,715	+15,069			72,836	-21,529	+27,242
短期借入金	6,449	-1,484	+3,140			8,105	-3,686	+1,820			6,239	-5,171	+4,961
長期借入金	60,674	-11,329	+9,032			58,377	-5,029	+13,248			66,596	-16,358	+22,280
その他負債	9,268	+944				10,212	+2,250				12,463	+3,195	
資本合計	46,158	+1,821				47,980	+1,655				49,635	+3,476	
自己資本比率(%)	37.7	+0.8				38.5	-1.7				36.8	-0.9	
ネットD/Eレシオ(倍)	0.94	-0.07				0.87	+0.08				0.95	+0.01	

A: 借入金の増減

			(単位: 百万円)			1Q単独	2Q単独	2Q累計	
短期 (1年内 長期)	増加要因	物件仕入による借入		+143	+713			+856	
		長期→1年内長期		+2,997	+1,107			+4,105	
	減少要因	物件売却による返済	-474		-3,174			-3,649	
		その他返済(借換・約定等)	-1,009		-512			-1,522	
長期	増加要因	物件仕入による借入		+8,012	+10,898			+18,910	
		その他借入(借換等)		+1,020	+2,350			+3,370	
	減少要因	物件売却による返済	-7,816		-1,910			-9,726	
		その他返済(借換・約定等)	-515		-2,010			-2,526	
		長期→1年内長期	-2,997		-1,107			-4,105	
計				-12,814	+12,173	-8,715	+15,069	-21,529	+27,242

- ・新規仕入47物件(簿価: 215億円)に対する新規借入として、197億円を調達
- ・売却による借入返済は133億円
- ・借入金は前期末比で57億円増加

B: 資本の増減

- ・利益の積上げ44億円、剰余金の配当12億円などにより資本合計は前期末比34億円の増加

C: 財務健全性

- ・自己資本比率は36.8%(前期末比0.9ポイント低下)
- ・ネットD/Eレシオは0.95倍(前期末比0.01ポイント上昇)

棚卸資産の状況<内訳>

'18/5末
棚卸資産残高 **69,442百万円 (122件)**

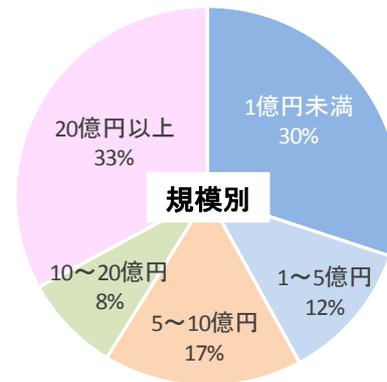
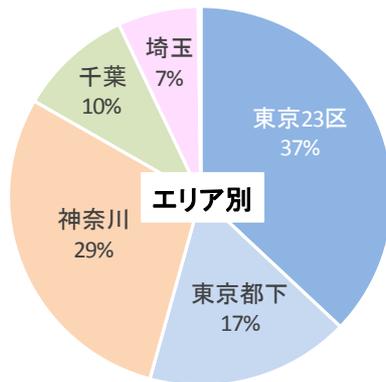
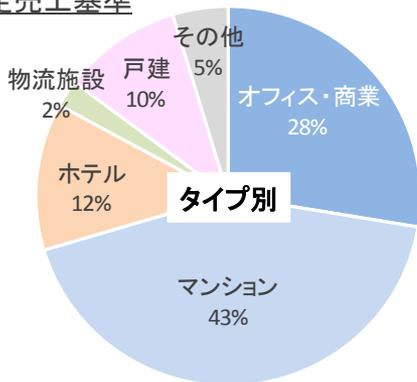
想定売上規模 **110,622百万円**

棚卸資産残高の内訳

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	20,881 (28件)	2,690 (4件)	23,571	26,760	3,779	30,539
マンション	21,276 (56件)	7,706 (5件)	28,982	26,798	20,537	47,335
ホテル	2,786 (1件)	4,150 (2件)	6,937	4,539	9,352	13,892
物流施設	- (0件)	706 (1件)	706	-	2,540	2,540
戸建	- (-)	6,711 (18件)	6,711	-	11,149	11,149
その他	2,533 (7件)	- (-)	2,533	5,165	-	5,165
合計	47,478 (92件)	21,964 (30件)	69,442	63,263	47,358	110,622

※ 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、今後バリュウアップ及び建築費用等により増加します
 ※ 戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

* 想定売上基準



※ 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

棚卸資産の状況<売上想定推移>

- ◆ 2018年5月末の棚卸資産(売上想定)は1,106億円
- ◆ 物件タイプ別では、マンションが概ね5割を占める

	(百万円)										
	'08/11	'09/11	'10/11	'11/11	'12/11	'13/11	'14/11	'15/11	'16/11	'17/11	'18/5
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	29,740	30,539
マンション	14,327	12,844	30,589	26,627	23,476	22,709	13,881	23,497	39,573	44,749	47,335
ホテル	—	—	—	—	—	—	—	2,336	4,151	10,123	13,892
物流施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,540
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,184	13,673	11,138	11,149
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	2,348	4,208	4,324	5,165
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	74,365	99,428	100,076	110,622

棚卸資産と売上高のバランス -当期販売分の棚卸資産は十分確保-

(単位:百万円)

	'15/11期	'16/11期	'17/11期	'18/11期(予想)
(期初)棚卸資産※1 【A】	60,557	74,365	99,428	100,076
売上高※2 【B】	32,592	38,948	45,465	54,255
売上高※2 ÷ (期初)棚卸資産 【B】÷【A】	54%	52%	46%	54%

※1 売上想定換算

※2 売買事業(不動産流動化事業および不動産開発事業)の売上高

固定資産の状況

◆ 投資不動産・有形固定資産の含み益(税引後)は143億円

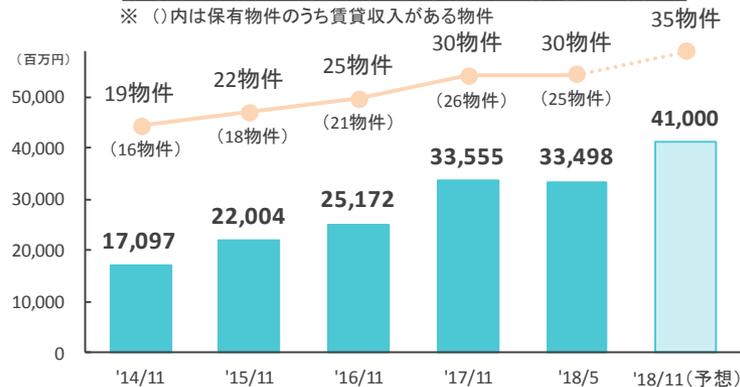
2018年5月末 簿価		33,498百万円	含み益		21,409百万円
					(百万円)
物件タイプ別 内訳	簿価合計①	公正価値②	含み益②-①		
オフィスビル・商業 ※1	25,725 (20件)	39,049	13,324		
マンション ※2	4,294 (6件)	6,802	2,508		
ホテル	1,761 (1件)	4,224	2,463		
物流施設	1,001 (2件)	1,512	510		
土地・その他	716 (1件)	3,319	2,602		
投資不動産・有形固定資産 合計	33,498 (30件)	54,908	合計	21,409	①
			法人税 ※3	-7,065	②
			含み益(税引後)	14,344	③ (=①+②)

※1 ホテルを併用運用している1物件を含む
 ※2 2018年11月期第2四半期より「物流施設」を新たに区分して表示しています
 ※3 法人税率は33%で計算
 ※ 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定
 ※ 有形固定資産の簿価には、建物付属設備などの簿価は含まず

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2018年5月末	
	簿価	一株あたり
資本合計【A】	49,635百万円	1,022.89円
含み益(税引後)【B】	14,344百万円	295.60円
合計(【A】+【B】)	63,979百万円	1,318.49円

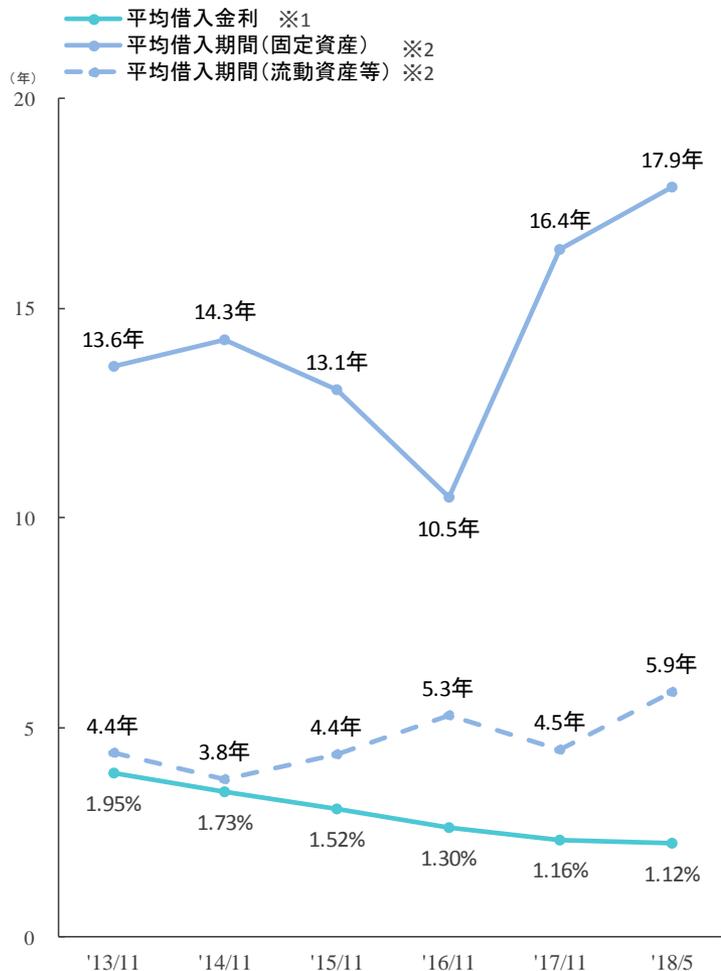
投資不動産・有形固定資産の推移(簿価)



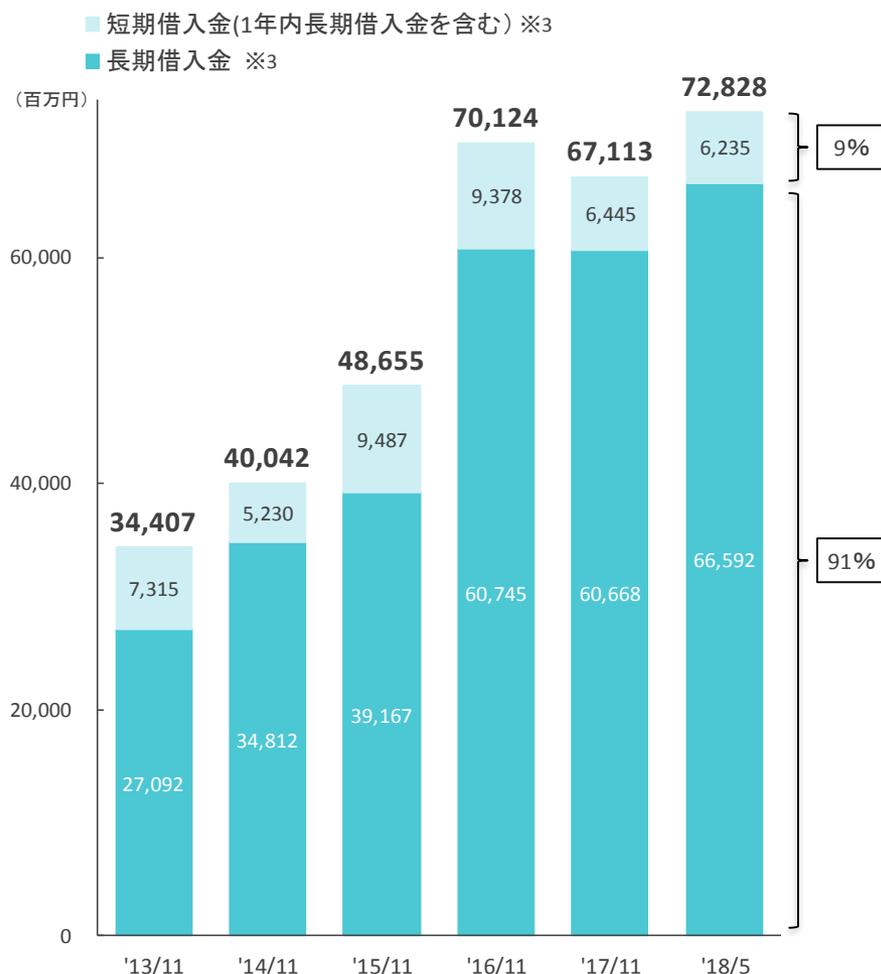
金融機関借入の状況

- ◆ 固定資産に対する借入金で新たに借換を実施し、固定資産の平均借入期間は17.9年まで伸張
- ◆ 借入金全体の平均借入金利は1.12%まで低下

借入金利・期間の推移



借入残高の推移



※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 リース債務を含みません。

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	'17/11期 2Q(累計)		'18/11期 2Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	26,360	100.0%	32,520	100.0%	6,160	23.4%
不動産流動化事業	17,948	68.1%	17,585	54.1%	-363	-2.0%
不動産開発事業	2,144	8.1%	8,613	26.5%	6,469	301.7%
不動産賃貸事業	3,010	11.4%	2,914	9.0%	-95	-3.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,661	6.3%	1,346	4.1%	-315	-19.0%
不動産管理事業	2,212	8.4%	2,475	7.6%	262	11.9%
その他	0	-	166	0.5%	166	-
内部取引	-616	-	-580	-	36	-

売上原価	'17/11期 2Q(累計)		'18/11期 2Q(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	16,858	64.0%	21,749	66.9%	4,890	29.0%
不動産流動化事業	12,382	69.0%	12,513	71.2%	130	1.1%
不動産開発事業	1,744	81.3%	6,374	74.0%	4,630	265.5%
不動産賃貸事業	1,579	52.5%	1,578	54.1%	-1	-0.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	152	9.2%	75	5.6%	-77	-50.5%
不動産管理事業	1,559	70.5%	1,710	69.1%	150	9.7%
その他	0	-	3	2.2%	4	-
内部取引	-558	-	-506	-	52	-9.4%

セグメント別業績概要(連結)② ー売上総利益・営業利益ー

(百万円、%)

売上総利益	'17/11期 2Q(累計)		'18/11期 2Q(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	9,501	36.0%	10,771	33.1%	1,270	13.4%
不動産流動化事業	5,566	31.0%	5,071	28.8%	-494	-8.9%
不動産開発事業	400	18.7%	2,238	26.0%	1,838	459.2%
不動産賃貸事業	1,430	47.5%	1,336	45.9%	-94	-6.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,508	90.8%	1,270	94.4%	-238	-15.8%
不動産管理事業	652	29.5%	764	30.9%	112	17.2%
その他	0	-	162	97.8%	162	-
内部取引	-58	-	-74	-	-16	27.6%

営業利益	'17/11期 2Q(累計)		'18/11期 2Q(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	6,241	23.7%	6,887	21.2%	645	10.3%
不動産流動化事業	4,800	26.7%	4,227	24.0%	-572	-11.9%
不動産開発事業	-219	-10.2%	1,408	16.3%	1,627	-742.2%
不動産賃貸事業	1,303	43.3%	1,246	42.8%	-56	-4.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	915	55.1%	707	52.6%	-207	-22.7%
不動産管理事業	134	6.1%	204	8.3%	69	51.9%
その他	1	-	53	32.0%	52	-
本社経費等	-692	-	-960	-	-267	38.6%

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'17/11期 2Q (累計) ①	'18/11期 2Q (累計) ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,497	-400	-2,898
税引前利益	5,857	6,511	654
減価償却費	190	292	102
棚卸資産の増減額	-1,182	-7,344	-6,161
法人所得税の支払額	-2,155	-1,037	1,118
その他	-211	1,177	1,388
投資活動によるキャッシュ・フロー	535	-1,723	-2,258
有形固定資産の増減額	-6	-29	-23
投資不動産の増減額	-193	-205	-12
その他	734	-1,487	-2,222
財務活動によるキャッシュ・フロー	-1,739	4,201	5,941
借入金の増減額	-234	5,714	5,949
配当金の支払額	-1,060	-1,205	-144
利息の支払額	-442	-498	-56
その他	-1	190	192
現金及び現金同等物の増減額	1,293	2,077	784
現金及び現金同等物の期首残高	21,640	23,750	2,109
現金及び現金同等物に係る換算差額等	0	-0	-0
現金及び現金同等物の期末残高	22,934	25,827	2,892

営業活動によるキャッシュ・フロー

4億円のマイナス

(主な要因)

- ・税引前利益65億円の計上
- ・棚卸資産73億円の増加
- ・法人所得税10億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

17億円のマイナス

(主な要因)

- ・M&Aによる子会社株式取得費用14億円の支払

財務活動によるキャッシュ・フロー

42億円のプラス

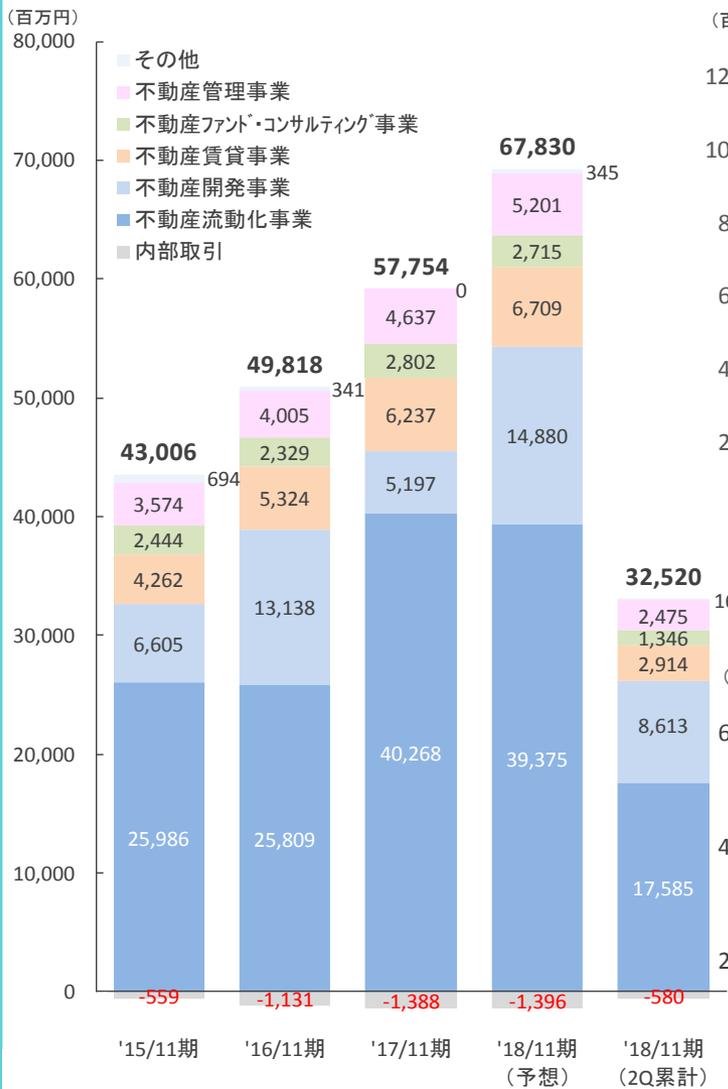
(主な要因)

- ・借入金57億円の増加
- ・配当金12億円の支払

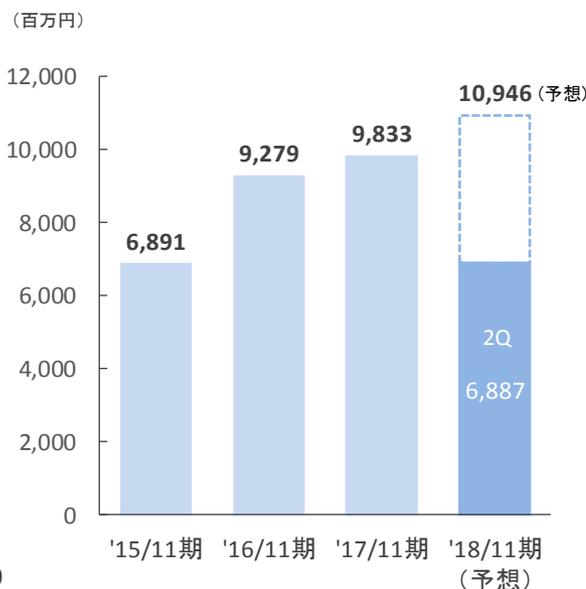
II. 2018年11月期の事業展開

2018年11月期の年度予想と直近業績 ～売上・利益項目概要～

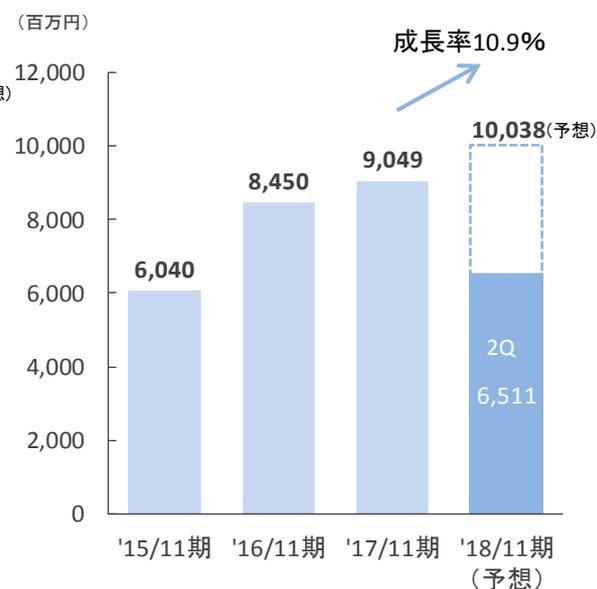
売上高



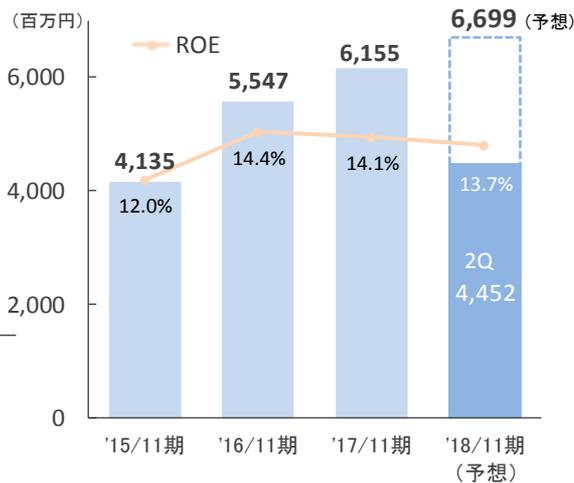
営業利益



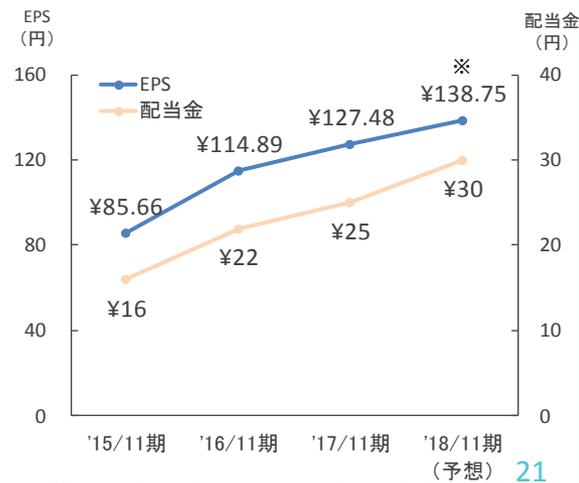
税引前利益



当期利益



配当金



2018年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

(百万円、%)

	2016年11月期		2017年11月期【A】		2018年11月期【B】		増減【B-A】	
		構成比		構成比	(予想)	構成比		増減率
売上高	49,818	100.0	57,754	100.0	67,830	100.0	10,076	17.4
不動産流動化事業	25,809	51.8	40,268	69.7	39,375	58.0	-893	-2.2
不動産開発事業	13,138	26.4	5,197	9.0	14,880	21.9	9,683	186.3
不動産賃貸事業	5,324	10.7	6,237	10.8	6,709	9.9	471	7.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,329	4.7	2,802	4.9	2,715	4.0	-87	-3.1
不動産管理事業	4,005	8.0	4,637	8.0	5,201	7.7	563	12.2
その他	341	0.7	0	0.0	345	0.5	345	-
内部取引	-1,131	-	-1,388	-	-1,396	-	-7	-
売上総利益	16,349	32.8	16,816	29.1	19,811	29.2	2,994	17.8
不動産流動化事業	5,214	20.2	9,186	22.8	9,023	22.9	-163	-1.8
不動産開発事業	5,302	40.4	976	18.8	3,328	22.4	2,352	241.0
不動産賃貸事業	2,670	50.2	2,864	45.9	3,304	49.2	440	15.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,193	94.2	2,538	90.6	2,589	95.4	51	2.0
不動産管理事業	1,090	27.2	1,356	29.3	1,483	28.5	126	9.3
その他	14	4.3	0	-	333	96.6	333	-
内部取引	-136	-	-106	-	-250	-	-144	-
販売費及び一般管理費	7,021	14.1	7,153	12.4	8,881	13.1	1,727	24.2
販売管理費(物件販売経費部分)	1,806	3.6	1,457	2.5	2,207	3.3	750	51.5
販売管理費(物件販売経費部分を除く)	5,214	10.5	5,696	9.9	6,674	9.8	977	17.2
その他の収益	222	0.4	215	0.4	20	0.0	-194	-90.3
その他の費用	270	0.5	44	0.1	4	0.0	-40	-91.0
営業利益	9,279	18.6	9,833	17.0	10,946	16.1	1,112	11.3
不動産流動化事業	4,001	15.5	7,845	19.5	7,067	18.0	-777	-9.9
不動産開発事業	3,674	28.0	-408	-7.9	1,657	11.1	2,066	-505.6
不動産賃貸事業	2,389	44.9	2,581	41.4	3,009	44.9	427	16.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	951	40.8	1,273	45.4	1,187	43.7	-85	-6.7
不動産管理事業	141	3.5	278	6.0	283	5.4	4	1.7
その他	-17	-5.2	-74	-	-82	-	-7	9.6
本社経費等	-1,860	-	-1,661	-	-2,177	-	-516	-
金融収益・費用(純額)	-829	-	-784	-	-907	-	-123	-
税引前利益	8,450	17.0	9,049	15.7	10,038	14.8	989	10.9
法人所得税	2,902	-	2,894	-	3,339	-	445	-
当期利益	5,547	11.1	6,155	10.7	6,699	9.9	543	8.8

※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

経営環境認識

- ◆ 不動産投資市場の過熱感が懸念されているものの、不動産価格は緩やかに上昇が続いている
- ◆ 今後の見通しとして、大幅な不動産価格の上昇・CAPレート低下は想定しづらいが、日銀の金融緩和政策の下支えのもと、投資家の需要は継続し活発な取引が続くと推測

政策関連・業界情勢・需給動向

共通	<ul style="list-style-type: none"> • GDPは緩やかな成長が続き、金融緩和政策は継続 • 建築費は高値圏 • 東京23区の人口は、人口の流入が続き2030年まで増加 	
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> • 企業のオフィス需要は旺盛で、空室率はリーマンショック前の水準に近づき、賃料は小幅な上昇続く • 東京ビジネス5区では、新規供給(2018年通年)が44.1万坪(27棟)予定されているが、既に多くの新規ビルでは成約が進み、既存ビルも企業のオフィス拡張ニーズが強いことから、需要が供給を吸収し空室率はほぼ横ばいの見通し。 	
住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 新築MS:価格高により成約率低下。 東京23区での供給増え、首都圏の2017年通年供給量は3.5万戸(前年比0.4%増)と4年ぶりに増加 民間調査機関の2018年予測では、首都圏では前年比5.9%増の3.8万戸供給の見通し • 中古MS:割安感で、2017年通年の成約件数は3.7万戸(前年比0.4%増)と過去最高に • 戸建:堅調な需要が継続 	
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> • 東京都のホテル・旅館ストックは、2017年3月時点で15.4万室(1,939棟)。 現在計画されている今後の新規供給は、2017年~2020年までに2.4万室・176棟。 • 民泊新法が2018年6月施行されるも、基準厳しく行政への届出数が低迷。 	
商業	<ul style="list-style-type: none"> • 2017年度の小売販売額は143兆円(前年比1.9%増)と前年比で増加に転じる 	
物流	<ul style="list-style-type: none"> • 首都圏の賃貸物流施設のストックは456万坪(2018年4月時点)。大規模物流施設は2018年に47万坪、2019年に55万坪の新規大量供給見込まれているが、需要堅調につき概ね吸収される見通し 	
ファンド市場	共通	<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"> • 市場規模は16.0兆円(2017年12月末)まで拡大(私募ファンド13.6兆円、私募REIT2.4兆円)
	J-REIT	<ul style="list-style-type: none"> • 海外投資家の買い越しが続き、東証リート指数は1700ポイント半ばまで回復 • 市場規模は17.3兆円まで拡大(2018年5月末現在)
融資環境	<ul style="list-style-type: none"> • 銀行の不動産業向け融資は96兆円を超え、過去最高に。不動産業向け融資残高は全体の15.6%。 	

2018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。
需要が高い、ファンドや企業向け投資用不動産の仕入・再生・販売に注力していく
- ◆ 来期に向けて、エンドユーザー向け分譲マンションの開発、販売を推進

(百万円、%)

	通期計画		上期実績			下期計画	
		構成比		構成比	進捗率		構成比
売上高	67,830	100.0	32,520	100.0	47.9	35,310	100.0
不動産流動化事業	39,375	58.0	17,585	54.1	44.7	① 21,790	61.7
不動産開発事業	14,880	21.9	8,613	26.5	57.9	② 6,267	17.7
不動産賃貸事業	6,709	9.9	2,914	9.0	43.4	3,794	10.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,715	4.0	1,346	4.1	49.6	1,369	3.9
不動産管理事業	5,201	7.7	2,475	7.6	47.6	2,726	7.7
その他	345	0.5	166	0.5	-	179	0.5
内部取引	-1,396	-	-580	-	41.5	-815	-
売上総利益	19,811	29.2	10,771	33.1	54.4	9,039	25.6
不動産流動化事業	9,023	22.9	5,071	28.8	56.2	① 3,951	18.1
不動産開発事業	3,328	22.4	2,238	26.0	67.2	② 1,089	17.4
不動産賃貸事業	3,304	49.2	1,336	45.9	40.4	1,967	51.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,589	95.4	1,270	94.4	49.1	1,318	96.3
不動産管理事業	1,483	28.5	764	30.9	51.5	718	26.4
その他	333	96.6	162	97.8	48.6	170	-
内部取引	-250	-	-74	-	29.6	-176	-
営業利益	10,946	16.1	6,887	21.2	62.9	4,059	11.5
不動産流動化事業	7,067	18.0	4,227	24.0	59.8	2,840	13.0
不動産開発事業	1,657	11.1	1,408	16.3	85.0	249	4.0
不動産賃貸事業	3,009	44.9	1,246	42.8	41.4	1,763	46.5
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,187	43.7	707	52.6	59.6	480	35.1
不動産管理事業	283	5.4	204	8.3	72.1	78	2.9
その他	-82	-	53	-	-64.6	-135	-
本社経費等	-2,177	-	-960	-	44.1	-1,216	-
税引前利益	10,038	14.8	6,511	20.0	64.9	3,526	10.0
当期利益	6,699	9.9	4,452	13.7	66.5	2,247	6.4

【①流動化】

上期は計画通り順調に進捗

(下期)

- リート向け販売
 - ・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
- 一般向け販売
 - ・10億円未満の小型物件の販売に注力
- 来期への仕込み
 - ・取得済物件の再生・リーシングを進め、早期商品化

【②開発】

上期は分譲マンション販売好調。
一方、戸建販売は計画を下回り、
進捗は45戸/通期138戸（土地・請負含む）

(下期)

- 戸建販売および、
調布分譲マンション、商業ビル販売に注力

【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

※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

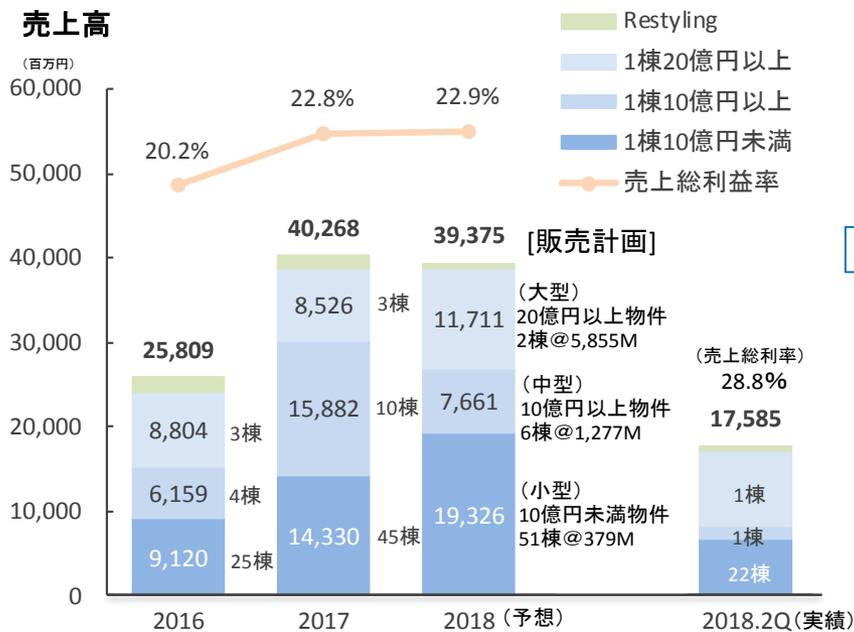
2018年11月期 下期の取組み (不動産流動化事業)

流動化事業

下期に向けて大型・中型物件販売は順調に進捗。10億円未満の物件販売に注力

下期計画 小型物件29件、中・大型物件6件 (上期実績 小型22件、中・大型2件)

販売計画と進捗



(単位:百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想	2Q累計実績
売上高	25,809	40,268	39,375	17,585
売上総利益	5,214	9,186	9,023	5,071
営業利益	4,001	7,845	7,067	4,227
引渡 (Restyling)	57戸	45戸	26戸	15戸
引渡 (1棟他)	32物件	58物件	59物件	24物件

基本施策

効率性を意識して量的・質的拡大を目指す

- 物件の個性やターゲットに合わせて、当社が強みとする中古再生による付加価値創造を推進 (遵法性は正、用途変更、デザイン・環境性能向上、セキュリティ改善、稼働率向上)
- 販売ルート、販売手法を多様化
 - ・個人富裕層への直接アプローチ「トーセイ・マスターズ・クラブ」
 - ・ITを利用した個人投資家向け不動産投資機会の創出

今後の販売物件の一例



小型

八王子市 収益マンション



小型

横浜市中央区 収益ビル



大型

横浜市戸塚区 収益ビル



小型

日野市 収益マンション



中型

墨田区 収益ビル

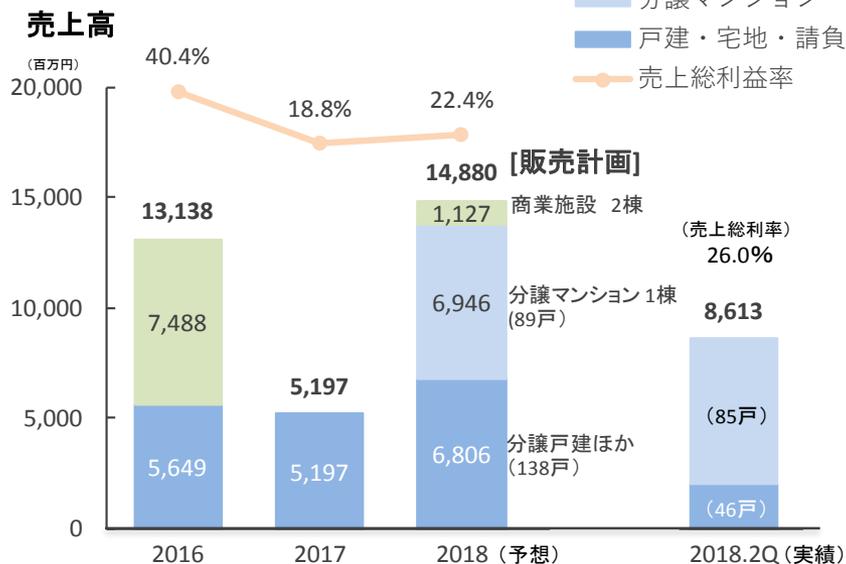
2018年11月期 下期の取組み (不動産開発事業)

開発事業

戸建販売および、来期に向けた1棟物件の開発・販売活動に注力
 「THEパームス調布マノアガーデン」(2018年12月引渡開始予定)の事前販売推進

販売計画と進捗

◆当期の販売計画は、分譲マンション1棟、
 商業施設2棟、戸建138戸で構成



(単位: 百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期	'18/11期 2Q累計実績
	通期	通期	通期予想	
売上高	13,138	5,197	14,880	8,613
売上総利益	5,302	976	3,328	2,238
営業利益	3,674	-408	1,657	1,408
引渡 (戸建等)	119戸	121戸	138戸	45戸
引渡 (分譲MS)	-	-	89戸	85戸
引渡 (1棟)	2棟	-	2棟	-

今後の販売物件の一例



THE パームス 祐天寺 マスタープレイス (残4戸)



T'S BRIGHTIA 千葉中央



THE パームス コート 鎌倉 城廻



Comodo Casa 鎌倉 城廻



THE パームス 調布 マノアガーデン (調布市、162戸)



※画像はイメージであり、変更になる可能性があります

2018年11月期 下期の取組み (不動産開発事業)

今後の開発計画 (竣工予定)

2017年

ホテル

トーセイホテルココネ神田(保有中)

商業施設

T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ(保有中)



T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ

2018年

分譲マンション

THEパームス世田谷祐天寺マスタープレイス(89戸、販売中)

商業施設

T'S BRIGHTIA千葉中央(保有中)

商業施設

T'S BRIGHTIA富士見台(保有中)

商業施設

西葛西商業施設計画

分譲マンション

THEパームス調布マノアガーデン(162戸、販売中)



THEパームス調布マノアガーデン

2019年

賃貸マンション

横浜市平沼橋マンション計画

ホテル

浅草ホテル計画

2020年以降

分譲マンション

THEパームス相模原 パークブライティア(243戸)

ホテル

上野三丁目ホテル計画

物流施設

相模原市物流施設計画

物流施設

蓮田市物流施設計画

分譲マンション

戸田市マンション計画



THEパームス相模原 パークブライティア



横浜市平沼橋マンション計画

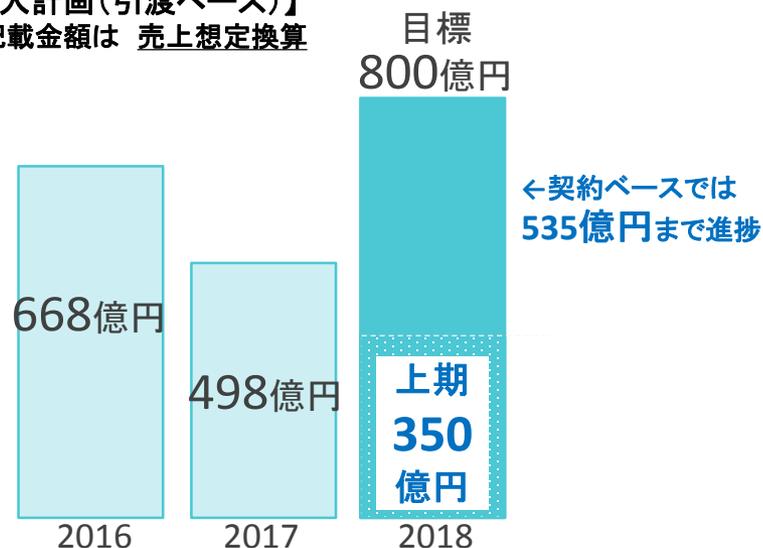
※画像はイメージであり、変更になる可能性があります

2018年11月期 下期の取組み (仕入)

課題認識

- ・都心オフィスの価格上昇、利回り低下(高止まり)
- ・大型物件品薄
- ・郊外物件は一部で販売不振
- ・アパートローン問題を背景とした個人向け融資の選別

【仕入計画(引渡ベース)】
※記載金額は 売上想定換算



下期取得予定物件の一例



文京区湯島空ビル

仕入戦略

- 引き続き首都圏中小型物件をメインターゲットとし厳選投資を継続
- 当社の再生企画力を強みに、再生潜在力がある割安物件を発掘
- 郊外物件は、流動性・収益性を見極めて投資
- 商品ラインナップに物流施設を加え、幅広い用途、多様な出口戦略で仕入検討
- M&Aなどの多様な手法を用いて効率的に仕入れ推進
- チーム・組織を増強 (M&A推進部署の新設(M&A・グループ戦略部))

トピックス ～不動産M&Aを通じた物件取得の促進～

2016年以降、5社の不動産M&Aにより約30物件170億円※を取得 ※売上想定換算

2016年3月 K社

池袋駅西口所在収益物件5物件を含む計7物件を取得

2016年7月 F社

中野駅南口所在の6物件を取得

2017年3月 K社

都内等に所在の7物件を取得

2017年12月 M社

東京近郊等に所在の9物件を取得

2018年3月 S社

川崎市駅前等に所在の4物件を取得

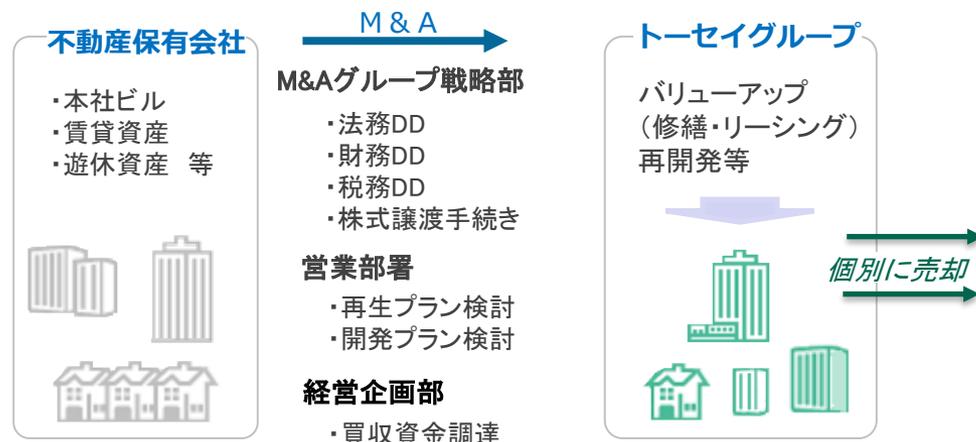


M&Aで取得した物件は、通常仕入れ物件と比べて高利益を享受

販売時期	販売物件（流動化事業）	棟数	粗利率
2017年	M & A で取得した物件	10	39.7%
	一般仕入物件（リート向け販売分除く）	40	26.7%
2018年※	M & A で取得した物件	7	50.4%
	一般仕入物件（リート向け販売分除く）	24	27.4%

※販売契約ベース（2018年6月現在、未引渡し案件を含む）

不動産 M&A イメージ



[直近トピックス] 物流施設事業に参入

第1号案件、神奈川県相模原市の物流施設開発プロジェクトをスタート

<機会認識> ネット通販などのeコマース市場、高成長が続く3PL事業者の賃借ニーズ拡大により、
物流施設は今後もテナント需要拡大が見込めるアセット商品

事業展開

- 開発事業、流動化事業における取扱商品の拡充
(物流施設の新規開発・中古再生を行い、投資家向けに売却する)
- 不動産関連事業で培ったノウハウ・チャネルを活用。
グループの連携により、用地仕入から開発、運営管理、
出口戦略(私募ファンドやREITを想定)までの事業サイクルの
全てをグループ内で構築し、収益化
- 中長期的には、物流関連ビジネスを既存5事業に次ぐ新たな収益の柱とするべく、
事業確立を目指す

トーセイグループで、
物流ビジネスにおける豊富な経験を保有(管理・コンサルティング)



(大型のマルチテナント型物流倉庫などを含め、
物流施設管理実績は、6棟・合計延床面積12万坪)

供給計画

- ① 相模原市ロジ開発プロジェクト
用地取得済
敷地5,885㎡ (1,780坪)
延床11,868㎡ (3,590坪)
2020年3月竣工予定
- ② 蓮田市ロジ開発プロジェクト
年内に用地取得予定
敷地17,404㎡ (5,264坪)
延床25,058㎡ (7,580坪)
2020年3月竣工予定



エリア

- ・首都圏の物流施設集積エリアがターゲット
- ・利便性および安定的雇用確保の視点で
優位な立地を選定

設備仕様

- ・中規模物流施設をメインターゲットとする
- ・立地やテナントニーズに応じて、
施設規模やマルチテナント型、BTS型などを柔軟に対応

【直近トピックス】 トーセイホテルココネ上野 2018.12月開業予定

自社ブランドホテル第2号案件として、既存オフィスビルをホテルへ改修中。12月開業予定

ホテル事業展開イメージ

仕入・開発

東京圏を中心にホテルを取得

- 新規ホテル開発
- 既存ホテルやオフィスビルを用途変更、Value Up

期中運営

自社で直営 もしくは賃貸

- 自社ホテル運営(所有直営)
- 他社保有ホテル運営(運営受託)も検討
- 自社で運営しないホテルは賃貸で賃料収入を享受

売却

ホテル事業者もしくは投資家に売却

自社保有継続

自社直営・賃貸を継続

自社ブランド ラインアップ



“心地よさ”を追求した
和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル

- | | |
|---------|---------------------------|
| 開発 | トーセイホテルココネ神田 運営中 |
| コンバージョン | トーセイホテルココネ上野 2018年12月開業予定 |
| 開発 | トーセイホテルココネ上野御徒町 2020年開業予定 |
| 開発 | トーセイホテルココネ浅草 2020年開業予定 |

<開発> トーセイホテルココネ神田 (自社ブランド第1号案件、自社運営)



- 稼動良好。2号店以降を視野にいれて、ビジネス客および観光客向けに、販路拡大施策を展開中

<コンバージョン> トーセイホテルココネ上野 (自社ブランド第2号案件、自社運営予定)



交通: 上野駅より 徒歩約3分
客室: 126室
構造: SRC地下2階・地上11階建
竣工: 2005年築(築13年)
取得: 2016年9月



※画像はイメージであり、変更になる可能性があります

<コンバージョンのメリット>



- 開発用地の確保が難しいエリアにおいて、ホテルを取得できる方法の一つ
- 新築に比べて工事期間が短く、初期投資費用も安価。環境にも優しい
- 立地を見極めればオフィスよりも高い収益性(NOI)が期待できる

⇒ 自社の不動産再生ノウハウと建築士事務所機能を活かし、立地優位性や物件の形状、構造、法規制等の諸条件をクリアできる物件を見極めて取得。今後も積極的に企画検討

還元方針

持続的な利益成長により1株当たり当期利益を増大させ、安定的な配当の維持と増配を目指す

配当推移

	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	2018年11月期 (予想)
一株あたりの配当金 (円)	8.00	12.00	16.00	22.00	25.00	30.00
配当性向(%)	18.6	20.2	18.7	19.1	19.6	21.6

株価現状認識

時価総額 (2018年6月29日時点)	純資産 (2018年5月末)	含み益(税引後) (2018年5月末)	Net Asset Value ※ (2018年5月末)
569.6 億円	496.3 億円	143.4 億円	639.7 億円
株価 ①	一株あたり純資産 ②	一株あたり含み益	一株あたりNAV※ ③
1,174.00 円	1022.89 円	295.60 円	1,318.49 円
PER			P/NAV倍率※ ①÷③
8.46 倍			0.89 倍

※Net Asset Value = 純資産+ 固定資産含み益(税引後)

※固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定しております。詳細はP15をご参照ください。

※法人税率は33%で計算しています。

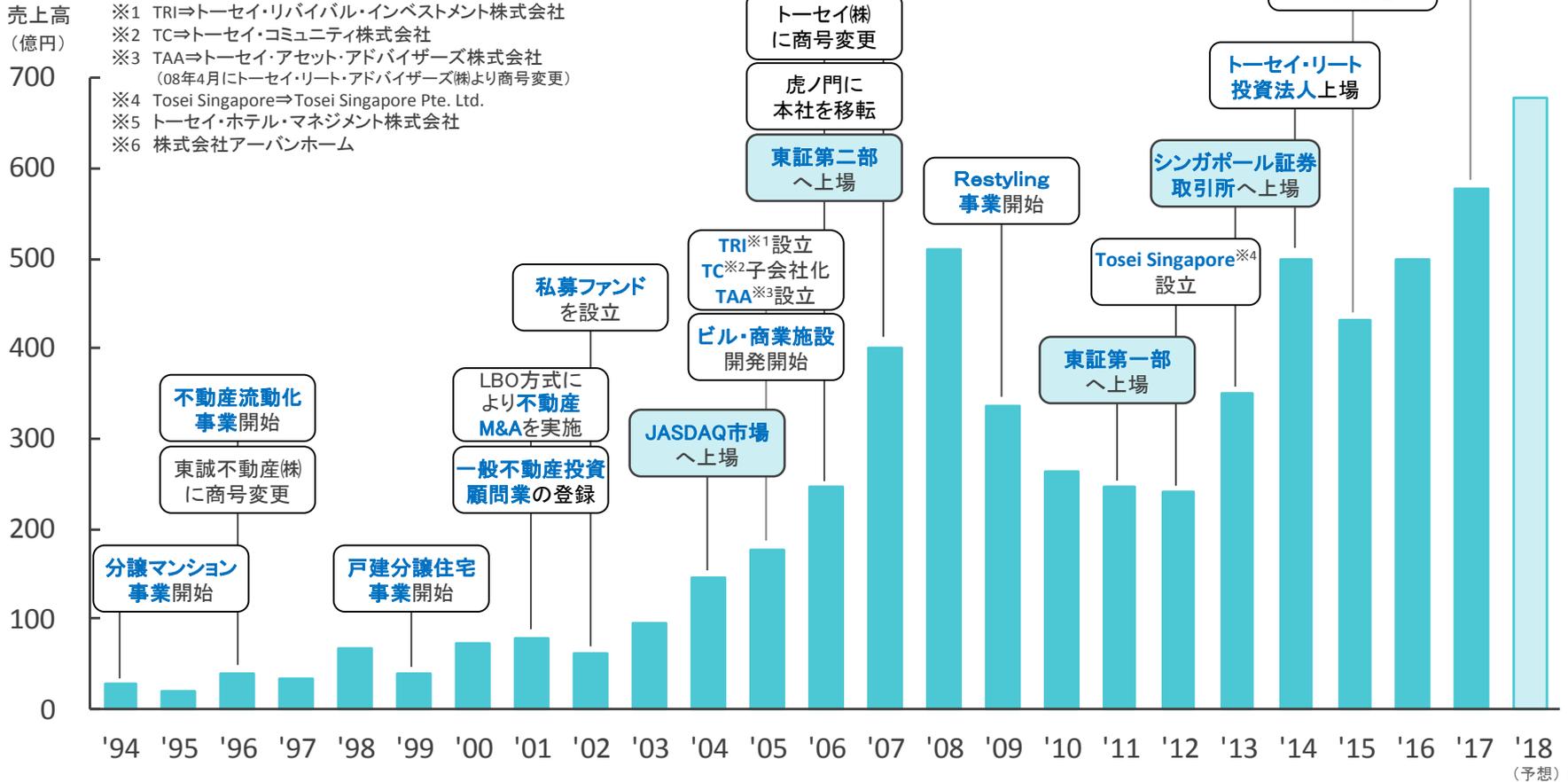
III. 資料編 トーセイグループの概要 -トーセイをはじめてご覧になる方へ-

- グループ概要 - P.34
- 沿革 - P.35
- 理念 - P.36
- 事業概要 - P.37
- 中期経営計画 - P.41
- トーセイグループのESG - P.44
- (データ集) 販売物件の概要 - P.47
- (データ集) 棚卸資産の状況 - P.49

商号	トーセイ株式会社	ガバナンス体制	◆取締役会 : 取締役7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	65億4,406万円																				
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	177名(単体) 407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 / 48,525,000株 ■株主数 / 4,494名 ■所有株数別株主構成比 / <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>・個人・その他</td> <td>35.40%</td> <td>(17,179,922株)</td> </tr> <tr> <td>・外国法人等</td> <td>38.52%</td> <td>(18,690,362株)</td> </tr> <tr> <td>・その他法人等</td> <td>12.41%</td> <td>(6,021,500株)</td> </tr> <tr> <td>・金融機関</td> <td>12.13%</td> <td>(5,884,600株)</td> </tr> <tr> <td>・証券会社</td> <td>1.54%</td> <td>(748,570株)</td> </tr> <tr> <td>・自己株式</td> <td>0.00%</td> <td>(46株)</td> </tr> </table>	・個人・その他	35.40%	(17,179,922株)	・外国法人等	38.52%	(18,690,362株)	・その他法人等	12.41%	(6,021,500株)	・金融機関	12.13%	(5,884,600株)	・証券会社	1.54%	(748,570株)	・自己株式	0.00%	(46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
・個人・その他	35.40%	(17,179,922株)																			
・外国法人等	38.52%	(18,690,362株)																			
・その他法人等	12.41%	(6,021,500株)																			
・金融機関	12.13%	(5,884,600株)																			
・証券会社	1.54%	(748,570株)																			
・自己株式	0.00%	(46株)																			

沿革

1950年 トーセイの前身
ユーカリ興業(株)設立
1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
1994年 山口誠一郎、代表取締役に就任



— トーセイグループの存在理念 —

『私たちは、グローバルな発想※1を持つ
心豊かなプロフェッショナル集団※2として、
あらゆる不動産シーン※3において
新たな価値と感動※4を創造する。』



※1グローバルな発想	<ul style="list-style-type: none">✓ 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(IFRS)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✓ 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	<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、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	<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)

事業概要 ①5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。95物件の収益不動
産を保有(2018年5月末時点)

●不動産ファンド・コンサルティング事業

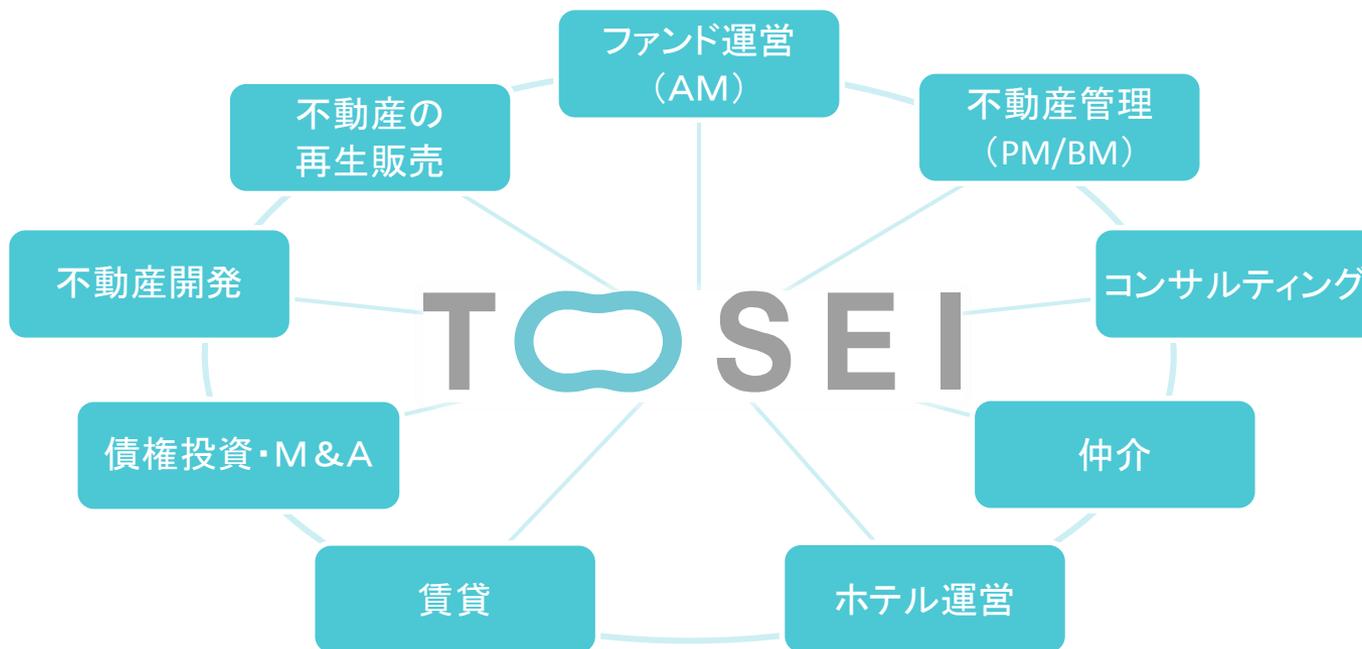
不動産私募ファンドの組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募ファンド
のアセットマネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング、
海外ネットワークを生かした売買・賃貸仲介業務よりフィー収入を得る事
業。2018年5月末時点の受託資産残高は、6,352億円。

●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。2018年5月末時点において、ビル・ホテル・学校等391棟、マンショ
ン276棟、計667棟の物件を管理。

事業概要 ②幅広い事業展開

トーセイはあらゆる不動産シーンで幅広くサービスを提供
関連事業へのシナジーを最大化することにより、事業の拡大・事業領域の拡大を目指す



不動産の取得から売却まで、投資家へワンストップのソリューションを提供

物件取得



- ・コンサルティング
- ・仲介

収益最大化・期中運営

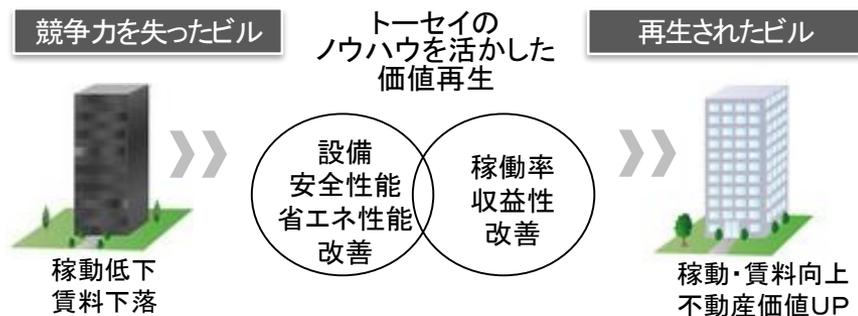
- ・開発
- ・バリューアップ
- ・リースアップ
- ・収益性向上
- ・コストコントロール
- ・アセットマネジメント
- ・プロパティマネジメント
- ・ビルメンテナンス

物件売却



事業概要 ③トーセイの不動産再生

修繕・改修に留まらないソリューションで、単なる修繕や転売には無い「付加価値」を創出



- ✓ 独自の再生項目『Value UP 32』を用いて改修メニュー検討
- ✓ 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)

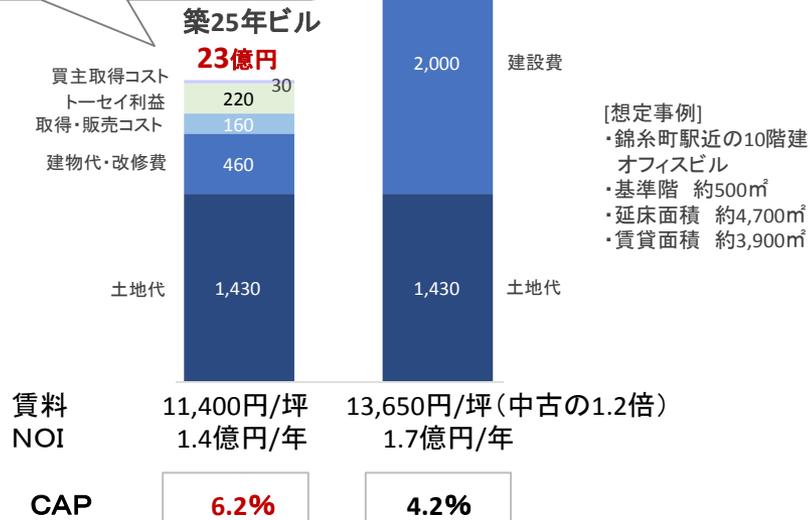


中古再生のアドバンテージ

既存不動産活用と新築の比較
 建築費(特にSRC)の高騰が続き、
 中古再生物件の割安感・魅力がさらに高まっている

投資用オフィス

中古再生物件は投資額を抑えられることから、
 高い利回りを実現



事業概要 ③トーセイの不動産再生 事例紹介

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

再生(ハード)

X

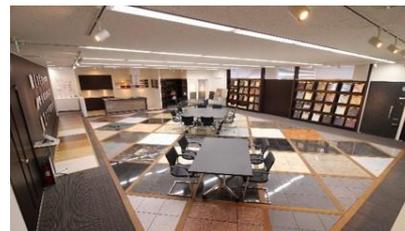
再生(活用)

デザイン、環境性能、セキュリティ、設備機能 etc.

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

用途変更、優良テナントの誘致、費用圧縮 etc.

物件の新しい使い方の提案や、経費圧縮、稼動向上などの収支改善等のソリューションを実施



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”

再生(ハード)

◆ お客様にとって最適な価値創造のための「安心&安全」「洗練&快適」「サステナブル&エコロジー」を提供



Security

安心 & 安全

防犯や防災、コミュニティ活性や保全に向けたバリューアップ



Design

洗練 & 快適

景観、美観、アメニティや利便性向上に資するバリューアップ



Eco friendly

サステナブル & エコロジー

持続可能な省エネ、省コスト、省資源につながるバリューアップ



東陽町トーセイビル
【平成5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
【平成18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)



< 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
【平成2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

新中期経営計画(2018年～2020年) 目標とする経営指標

Seamless
Growth 2020

独自性を持つ総合不動産業としての確固たるポジション実現に向けて、
グループ成長を継続していく

経営指標ガイダンス

【収益成長】

2020年11月期 連結売上高 1,000 億円

2020年11月期 連結税引前利益 120 億円

3年平均利益成長 10%以上

3年平均ROE 12%以上

【財務健全性】

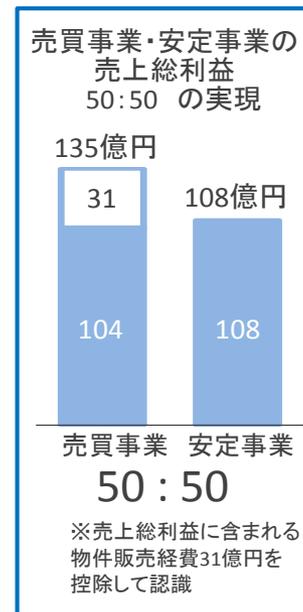
安定事業比率の拡大(売買事業・安定事業の売上総利益50:50の実現)※
自己資本比率は35%程度を目安とする

※既存5事業のうち、不動産流動化事業および不動産開発事業を“売買事業”、
不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業の3事業を“安定事業”と定義しています。
本計画における売買事業の売上総利益は、“販売費及び一般管理費”に計上される物件売買に掛かる販売経費を控除したものをいいます。

新中期経営計画(2018年~2020年) P/Lシミュレーション

[基本方針] ◆ 全セグメントの事業拡大 ◆ 収益構造における安定事業の比率向上(売買50:安定50)

(単位:百万円)		2017年11月期実績 (A)			2018年11月期予想 (B)			2020年11月期予想 (C)		
		売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率
売上高	売上総利益	57,754	16,816	29.1%	67,830	19,811	29.2%	100,000	23,737	23.7%
売買事業	流動化事業	40,268	9,186	22.8%	39,375	9,023	22.9%	60,882	9,516	15.6%
	開発事業	5,197	976	18.8%	14,880	3,328	22.4%	21,432	4,025	18.8%
		45,465	10,162	22.4%	54,255	12,351	22.8%	82,314	13,541	16.5%
安定事業	賃貸事業	6,237	2,864	45.9%	6,709	3,304	49.2%	9,461	5,375	56.8%
	ファンド・コンサルティング事業	2,802	2,538	90.6%	2,715	2,589	95.4%	2,999	2,861	95.4%
	管理事業	4,637	1,356	29.3%	5,201	1,483	28.5%	6,295	1,709	27.1%
	その他	0	0	-	345	333	96.6%	962	914	95.0%
		13,677	6,759	49.4%	14,971	7,710	51.5%	19,717	10,859	55.1%
内部消去		-1,388	-106	7.6%	-1,396	-250	18.0%	-2,031	-663	32.6%
販売費及び一般管費、 その他収益費用	物件販売経費		1,457	2.5%		2,207	3.3%		3,109	3.1%
	上記以外		5,525	9.6%		6,657	9.8%		7,235	7.2%
営業利益			9,833	17.0%		10,946	16.1%		13,393	13.4%
税引前利益			9,049	15.7%		10,038	14.8%		12,231	12.2%
当期利益			6,155	10.7%		6,699	9.9%		8,194	8.2%
1株あたり当期利益 ※			127.48円			138.75円			169.72円	
										利益成長率 (C÷A)
										136.2%
										135.2%
										133.1%
										133.1%



※2018.11期以降は、2017年11月末時点の株式数にて算出

[施策]

①流動化事業

- ・中・大型物件と小型物件の取扱い比率を同程度に
- ・不動産M&Aの活用で仕入量を増大
- ・コンバージョンを含む価値創造のビジネスモデルを強化
- ・高値安定マーケットを前提に利益率はコンサバに見積り

②開発事業

- ・オフィスまたは商業物件を毎期1~2棟供給
- ・分譲マンションを毎期200戸超供給
(利益率はコンサバに設定)
- ・戸建は5000万円台を中心に年150戸供給
(東京、神奈川に加えて千葉・埼玉を強化)

③賃貸事業

- ・固定資産(30棟、簿価335億円)を
50棟超、簿価700億円超に積み増し
- ・棚卸資産は早期に稼働率を向上させ利益率を引上げ

④ファンド・コンサルティング事業

- ・AUM残高を5522億円から7800億円超に拡大
(私募ファンド、CRE:5061億円⇒6800億円)
(トーセイREIT:459億円⇒1000億円)
- ・2017/11期の一過性手数料5億円をAM Feeでカバー

⑤管理事業

- ・管理物件数665棟⇒947棟(1.4倍)に

⑥その他

- ・自社運営ホテルを拡大(0棟→4棟へ)

<仕入計画>

(単位:億円)



- ・中小物件→営業人員の増強
- ・大型物件→コア投資家、ファンド、大手仲介との連携、
ホテルコンバージョン、倉庫等への投資
- ・仕入エリア→横浜など東京周辺エリアの深堀
- ・不動産M&Aによる取得増強

新中期経営計画(2018年~2020年) B/Sシミュレーション



財務健全性を意識し、
自己資本比率は35%程度を目安

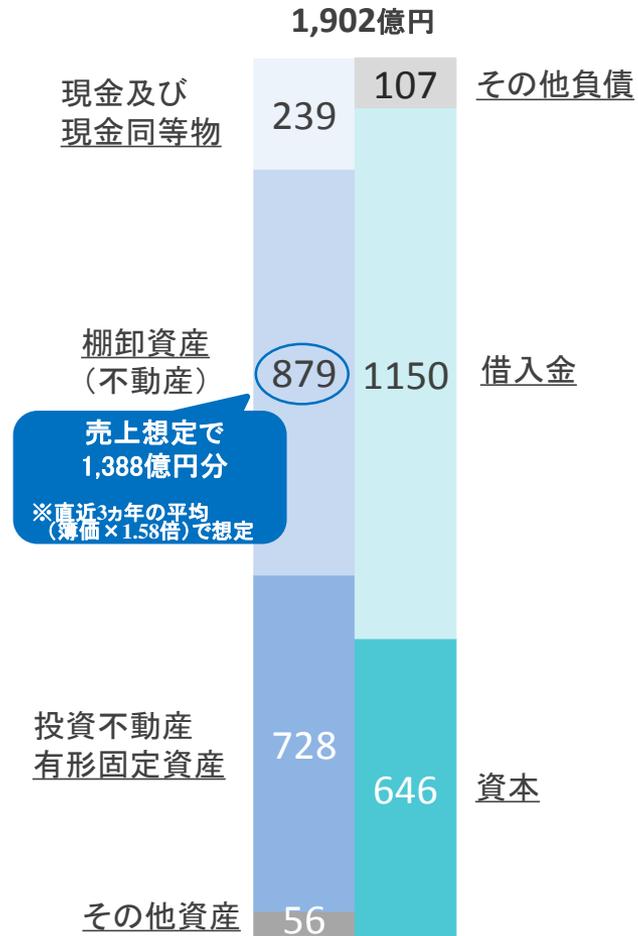
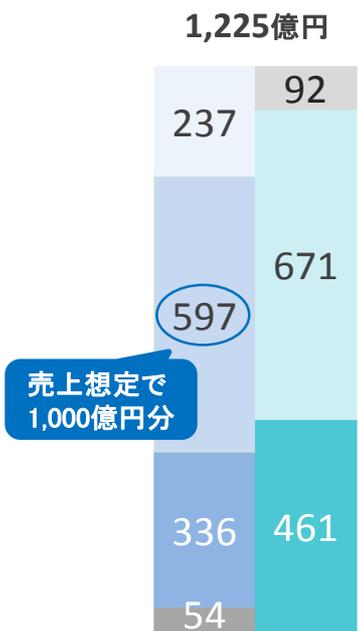
※本シミュレーションでは、法人税を33%とし、増資を行わない想定で計算しています

また、作成時点において入手可能な情報から得られた当社判断に基づいて
おり、今後様々な要素により変更となる場合があります

2020年11月末時点
売上高1,000億円

2017年11月末時点(実績)

2018年11月末時点



売上想定で
1,000億円分

売上想定で
1,170億円分

売上想定で
1,388億円分
※直近3か年の平均
(簿価×1.58倍)で想定

自己資本比率 37.7%
ネットD/Eレシオ 0.94倍

自己資本比率 32.9%
ネットD/Eレシオ 1.28倍

自己資本比率 34.0%
ネットD/Eレシオ 1.41倍

トーセイグループのESG 環境 [E] への取り組み

「トーセイグループ エコ宣言」を制定し、3つの行動方針であるエコミッションに基づいて事業活動を展開。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。

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。

Mission 1

事業を通じた環境活動の推進

エコミッション
行動方針

不動産の再生や開発において、省エネルギー、省資源に寄与する施策を積極的に導入し、環境負荷軽減に努めます。

Mission 2

環境法規制の遵守・環境意識の向上

環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めるとともに、グループ社員の環境保全意識の向上に向けた各種施策を実施します。

Mission 3

ステークホルダーの皆様への活動報告

「エコ宣言」、「エコミッション」の公表をはじめ、活動の進捗・結果報告に努め、社会に向けたコミュニケーションを図ります。

事業を通じた環境負荷軽減

■環境に配慮した不動産再生

既存物件を可能な範囲で活かして再生することで、持続可能かつ環境に配慮した不動産を創造しています。

・屋上緑化・壁面緑化



2017年11月末現在までに累計76棟、約3,673㎡の緑化を実施

・遊休社宅の活用



暮らしの変化とともに必要性が低下し、使われなくなった社宅をコンセプト型賃貸マンションとして再生
 ・防音機能を持たせた音楽対応マンション
 ・コミュニティスペース充実のマンションなど

■環境に配慮した商品の導入

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。



ネットゼロエネルギーハウス(ZEH)の開発



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

■環境認証



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

トーセイグループのESG 社会 [S] への取り組み

少子高齢化やライフスタイルの多様化、自然災害など社会環境の変化によって起こる課題に対して、「快適な住まいづくり」「働きやすい環境づくり」「被災地支援」など幅広い活動に取り組んでいます。

お客様への取り組み

心地の良い安心・安全な住まいづくり、環境づくり

■女性社員による商品企画 ～商品企画プロジェクト“イロドリエ”～

家事や子育てなどを通じて家族の生活を支える女性の発想に着目することで、「家族全員が心地良い住まい」を提案。商品開発では、「家事や子育てにおける困り事」や「理想の間取り・収納のあり方」について幅広い世代の社員から意見を募り、商品に反映



■バリアフリー対応住宅

永住の思想に基づく10項目の独自の設計コードを設けたバリアフリー対応住宅“Withstyle”を展開。ライフスタイルに合わせてフレキシブルに変更できる間仕切壁や車いす対応キッチンなどを導入し、長い人生のあらゆるシーンに寄り添う住まいをデザイン

子育てファミリーから高齢者居住にマッチングするバリアフリー対応住宅“Withstyle”



■コミュニティスペースの創出

既存不動産のバリューアップにより、オフィスや住まいに交流スペースを創出。働く人や住まう人が、より快適で、心豊かに過ごせる環境づくりに努めています



リフレッシュルーム



キッズルーム

■商品の品質管理 ～お客様の安心・安全に向けた取り組み～

- ・第三者機関による杭・躯体監査の実施
- ・ISO9001に則した品質管理
- ・入居者アンケートの実施など



JQA QMA11353

従業員への取り組み

従業員の育成

トーセイグループの理念にある、“グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル”の育成に向けて、人材育成研修の実施や自己啓発援助制度などを導入



ワークライフバランスをサポート

職場環境の整備やメンタルヘルスケアなど、従業員の心身の健康管理に向けた取り組みを実施

地域・社会への取り組み

被災地支援活動

2011年より、東日本大震災の被災地(宮城県)でボランティア活動を継続



保育所遊具のペンキ塗り

環境意識啓発活動

社内のエコ活動の推進や、社外でのボランティア活動を実施



清掃イベントへの参加

トーセイグループのESG コーポレートガバナンス [G] への取り組み

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、「健全な成長を実現する事業活動を持続する」体制の維持・強化に努めてまいります。

コーポレートガバナンスの充実

トーセイグループは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、「存在意義のあるグループであり続けたい」と考えています。

株主の信頼に応え得る体制の構築に向け、経営トップからグループ社員全員に至るまで、一丸となって体制の更なる強化に努めてまいります。



コーポレート・ガバナンスにおける3つの主要項目

コンプライアンス

最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底

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

適時開示

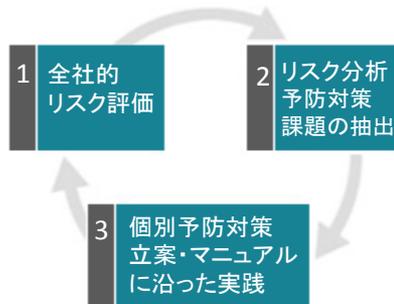
株主・投資家をはじめあらゆるステークホルダーに対し適時適切な開示を実践

■コンプライアンス教育の実施



- ・インサイダー研修、反社会勢力対応研修、メンタルヘルス研修等の実施
- ・コンプライアンス標語のポスター掲示
- ・意識醸成に向けたメールマガジン発信

■リスク管理・予防対策サイクルの実践



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

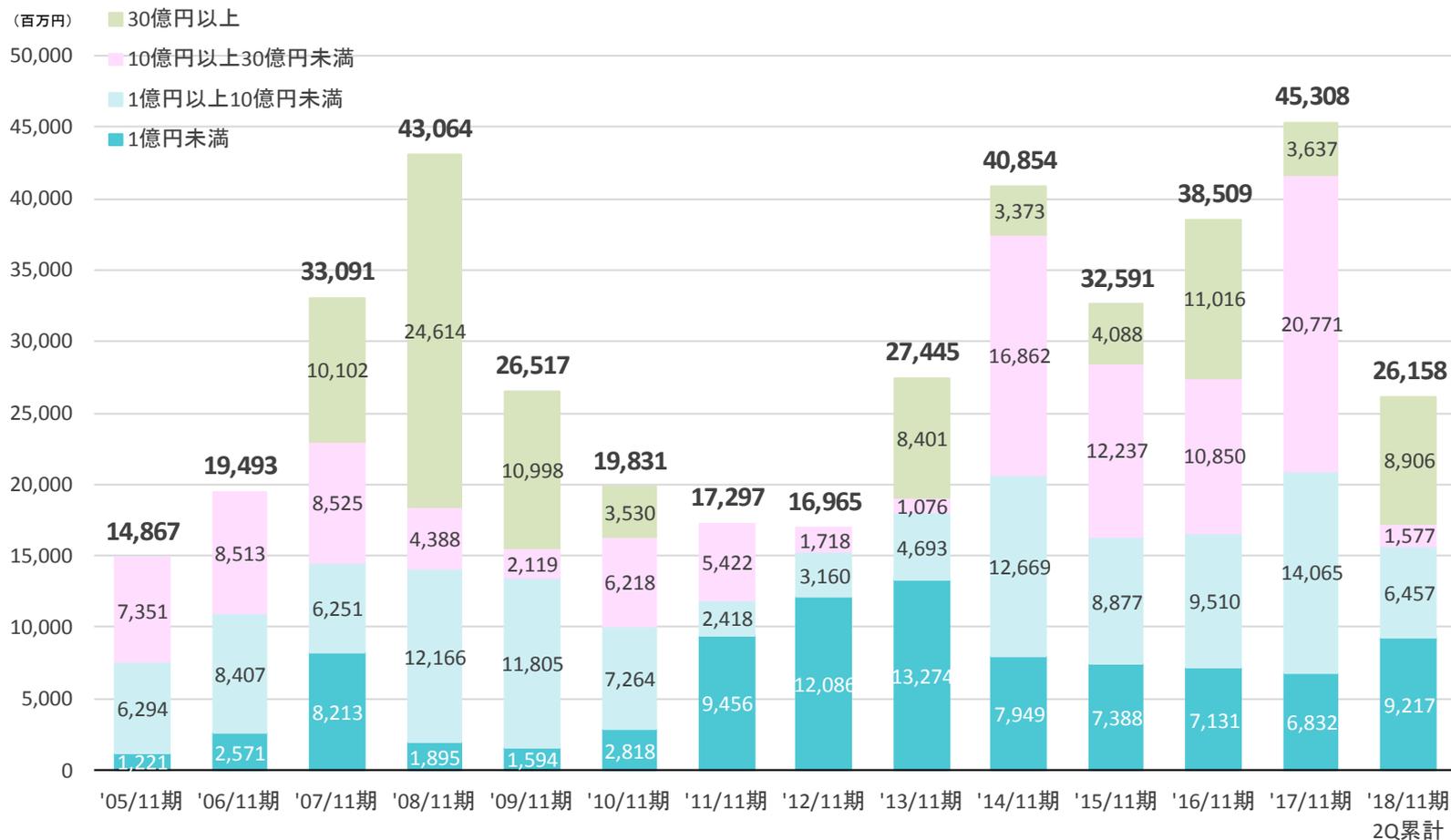
■適時適切な適時開示



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



<データ集> 販売物件の概要 ー物件規模別 売上高ー



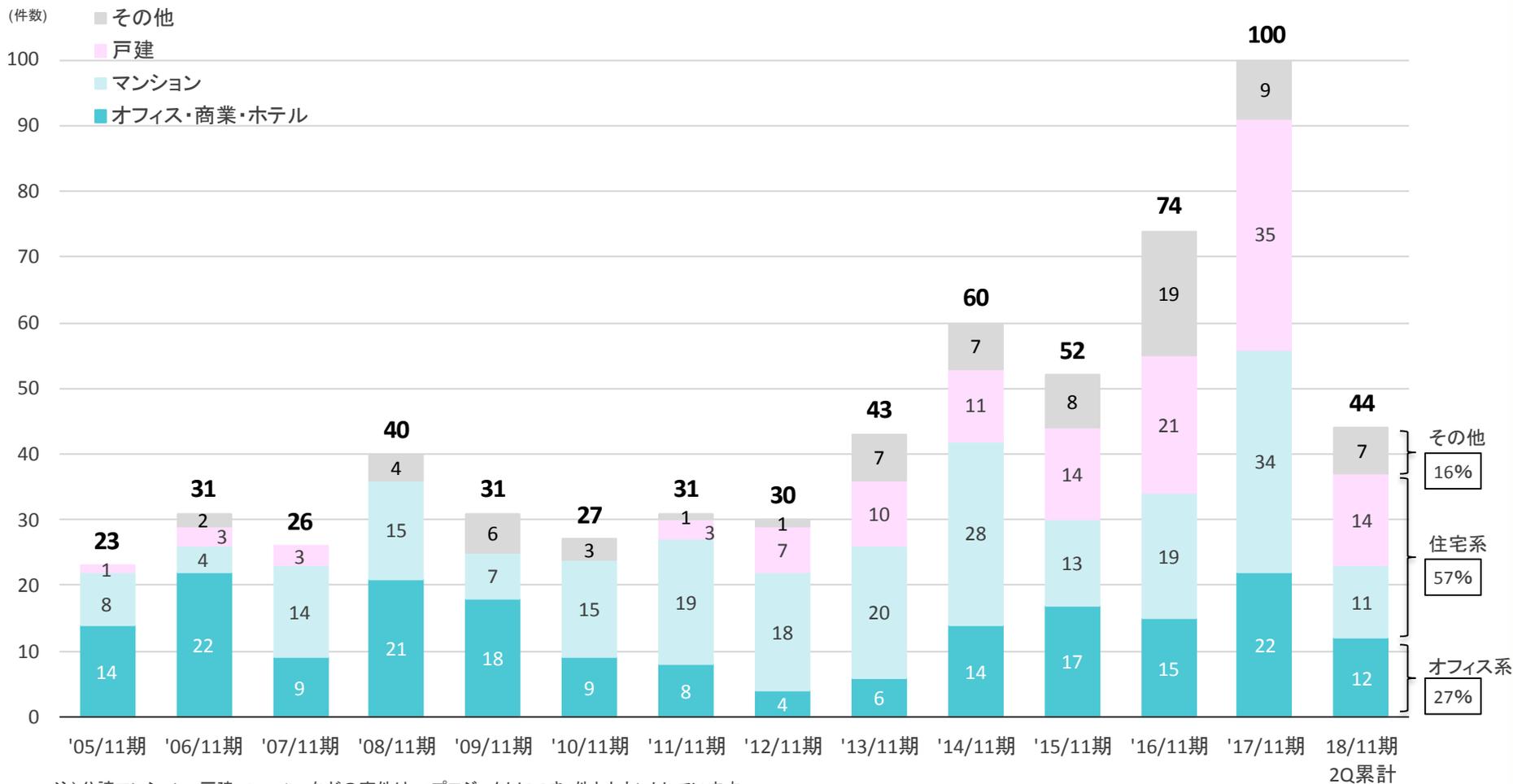
PJ数

	'05/11期	'06/11期	'07/11期	'08/11期	'09/11期	'10/11期	'11/11期	'12/11期	'13/11期	'14/11期	'15/11期	'16/11期	'17/11期	18/11期 2Q累計
30億円以上	0	0	1	2	2	1	0	0	2	1	1	2	1	1
10億円以上30億円未満	5	6	6	4	2	4	4	1	1	10	7	6	12	1
1億円以上10億円未満	16	22	16	28	23	15	9	6	9	23	19	24	39	19
1億円未満	2	3	3	6	4	7	18	23	31	26	25	42	48	23
総計	23	31	26	40	31	27	31	30	43	60	52	74	100	44

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。

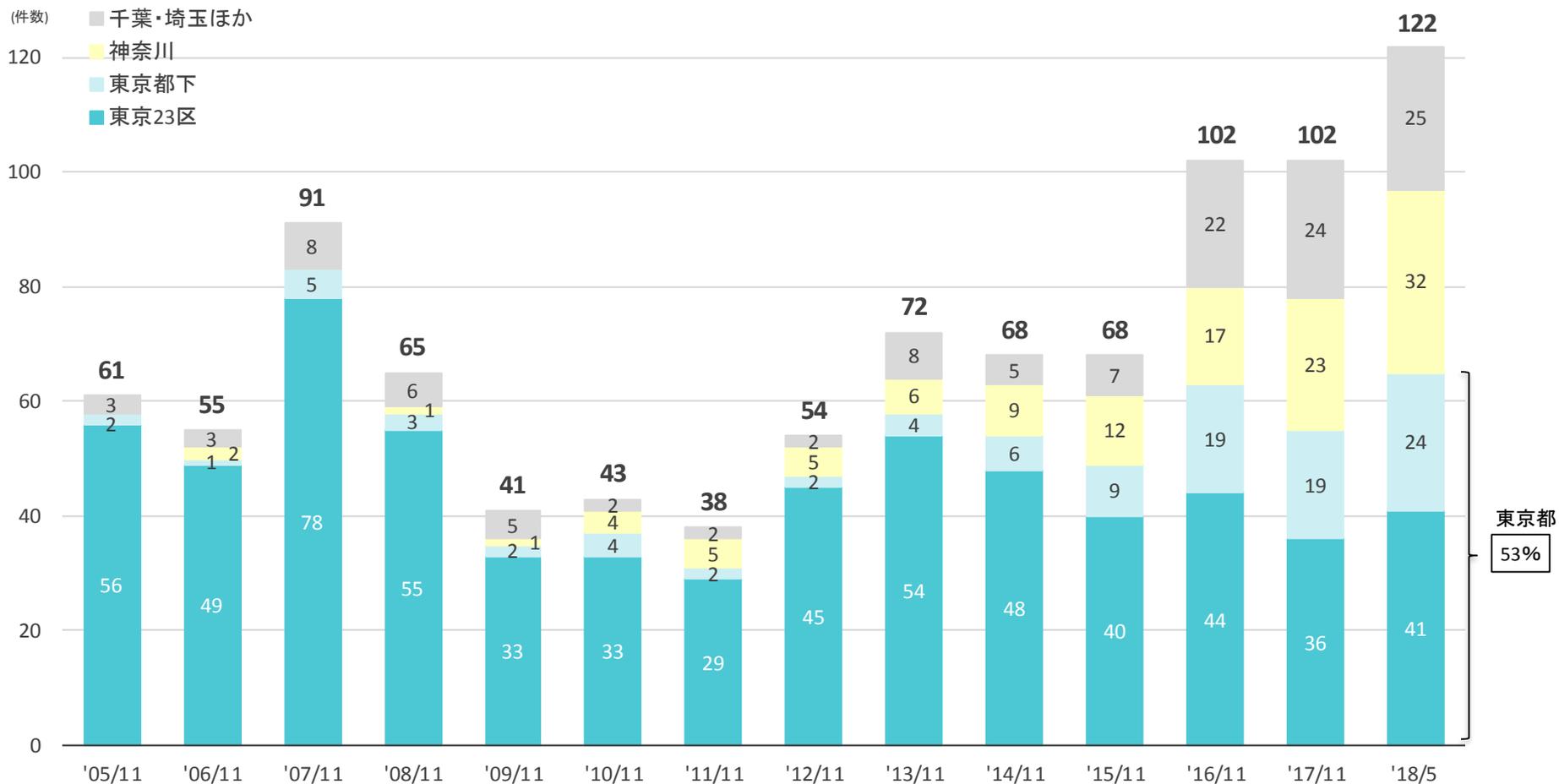
注2) 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

<データ集> 販売物件の概要 ー物件種類別 販売件数ー



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

<データ集> 棚卸資産の状況 ー所在エリア別 棚卸資産の件数ー



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

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 : <http://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。