

2017年11月期第3四半期 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

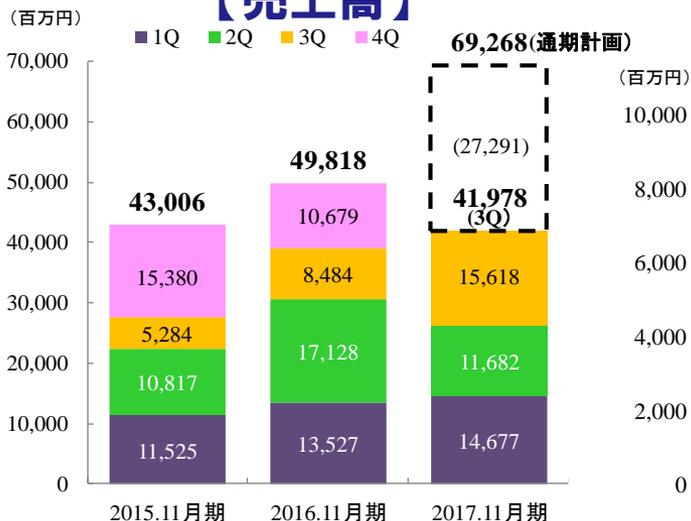
シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

2017/10/5

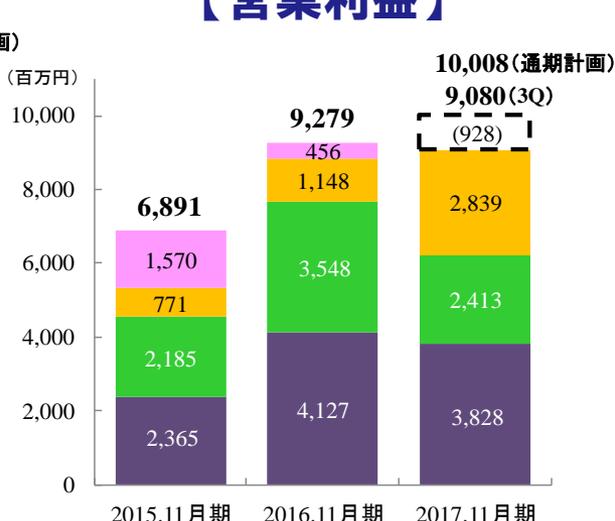
2017年11月期第3四半期 連結決算 業績ハイライト

- ◆不動産流動化事業が業績を牽引し、第3四半期累計の売上高は419億円(前年同期比+7.3%)、営業利益は90億円(同+2.9%)
- ◆当期利益は3Q累計時点で前年度の通期実績55億円を上回り57億円まで伸張

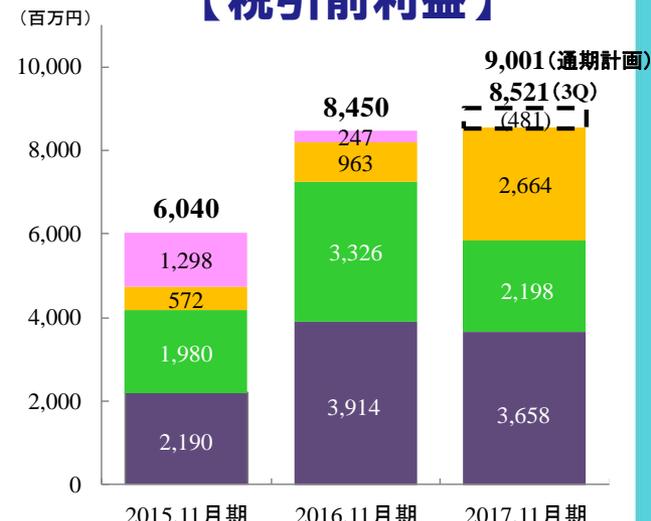
【売上高】



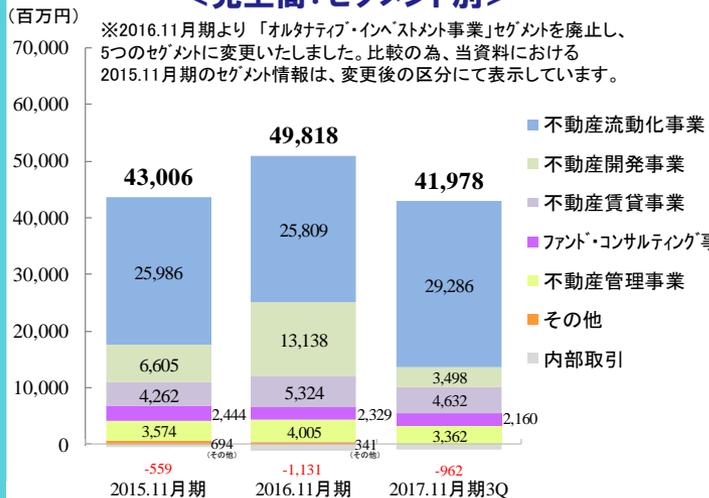
【営業利益】



【税引前利益】



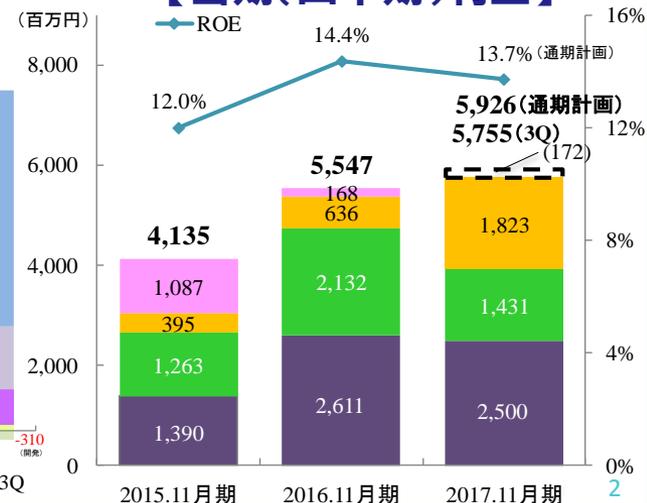
<売上高:セグメント別>



<営業利益:セグメント別>



【当期(四半期)利益】



2017年11月期第3四半期 連結決算 概要

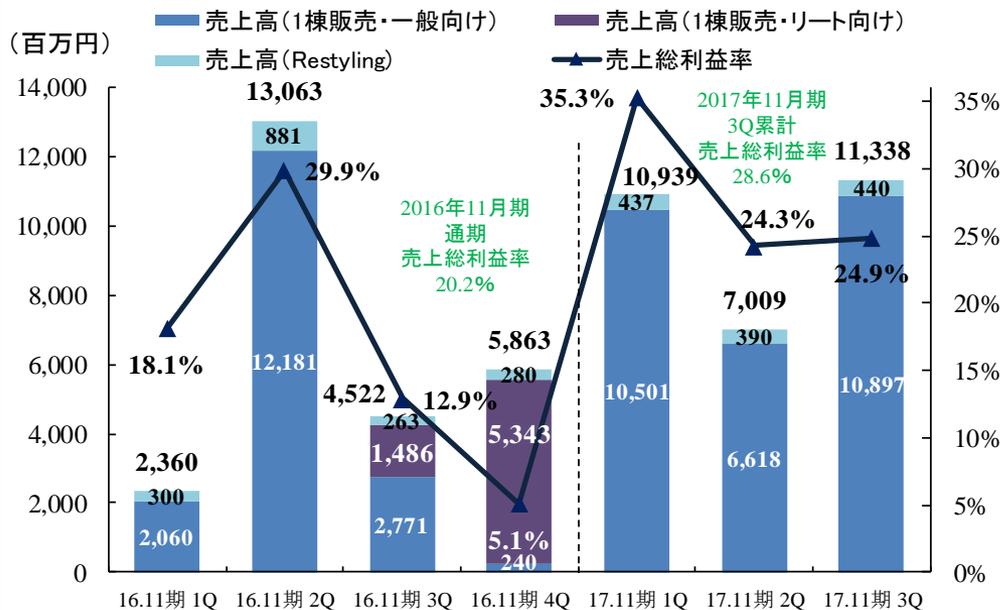
(百万円、%)

| | '16.11期 3Q(累計) | | '17.11期 3Q(累計) | | 増減 | |
|----------------|----------------|-------|----------------|-------|-------|-------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 売上高 | 39,139 | 100.0 | 41,978 | 100.0 | 2,838 | 7.3 |
| 売上原価 | 24,920 | 63.7 | 27,884 | 66.4 | 2,963 | 11.9 |
| 売上総利益 | 14,218 | 36.3 | 14,094 | 33.6 | -124 | -0.9 |
| 販管費 | 5,326 | 13.6 | 5,195 | 12.4 | -131 | -2.5 |
| 販管費(物件販売経費) | 1,574 | 4.0 | 1,150 | 2.7 | -424 | -27.0 |
| 販管費(物件販売経費を除く) | 3,752 | 9.6 | 4,045 | 9.6 | 293 | 7.8 |
| その他の収益 | 201 | 0.5 | 203 | 0.5 | 1 | 0.8 |
| その他の費用 | 270 | 0.7 | 20 | 0.0 | -249 | -92.2 |
| 営業利益 | 8,823 | 22.5 | 9,080 | 21.6 | 257 | 2.9 |
| 金融収益・費用(純額) | -619 | - | -559 | - | 60 | -9.8 |
| 税引前利益 | 8,203 | 21.0 | 8,521 | 20.3 | 318 | 3.9 |
| 法人所得税 | 2,824 | - | 2,766 | - | -58 | -2.1 |
| 四半期利益 | 5,379 | 13.7 | 5,755 | 13.7 | 376 | 7.0 |
| 四半期包括利益 | 5,333 | 13.6 | 5,769 | 13.7 | 436 | 8.2 |
| EPS(円) | 111.40 | | 119.20 | | 7.80 | 7.0 |

不動産流動化事業 -2017年11月期 第3四半期累計期間-

- ◆1棟販売: オフィスビル、マンション等45物件(前年同期比+19物件)販売。
第3四半期では、10億円以上の中・大型物件4棟を含め計8棟を販売。
- ◆Restyling: ヒルトップ横濱根岸、ルネ鎌倉植木等7物件で計38戸を販売

売上高・売上総利益率



主な販売物件



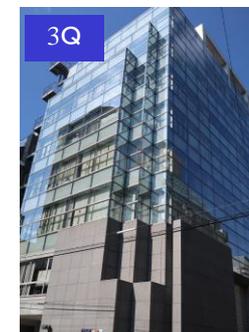
中野区 収益マンション



浦安市 収益マンション



江東区 空ビル



墨田区 収益ビル

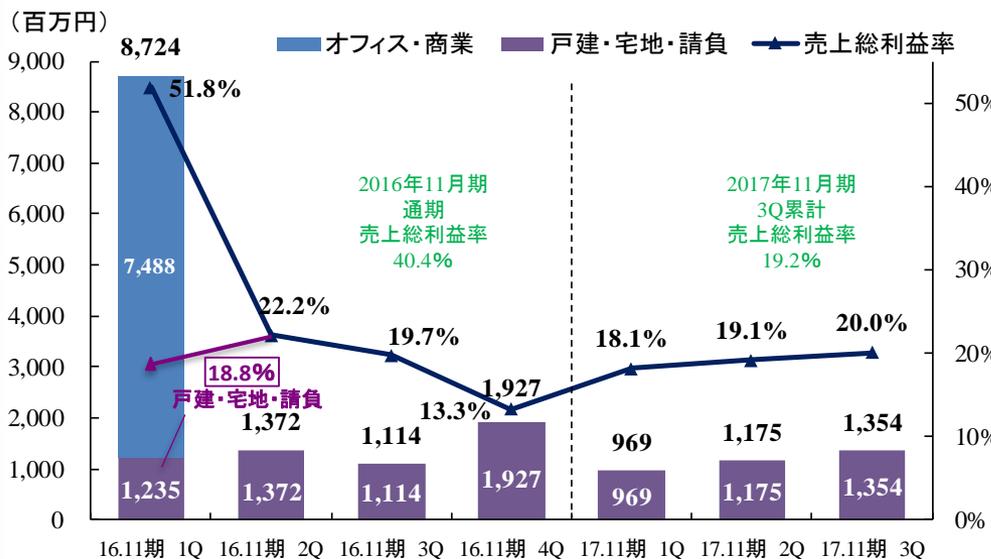
| (単位:百万円) | '16.11期 | | '17.11期 | |
|---------------|---------|--------|---------|--------|
| | 3Q累計 | 通期 | 3Q累計 | 通期計画 |
| 売上高 | 19,946 | 25,809 | 29,286 | 50,414 |
| 売上総利益 | 4,914 | 5,214 | 8,386 | 10,646 |
| 営業利益 | 3,963 | 4,001 | 7,309 | 8,414 |
| 引渡(Restyling) | 48戸 | 57戸 | 38戸 | 46戸 |
| 引渡(1棟他) | 26物件 | 32物件 | 45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

不動産開発事業 -2017年11月期 第3四半期累計期間-

- ◆ 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80戸（22プロジェクト）、宅地等を販売
- ◆ 来期以降に売上計上予定の新築分譲マンション3棟の販売経費等を計上したことにより、営業利益はマイナス

売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '16.11.期 | | '17.11.期 | |
|-----------|----------|--------|----------|-------|
| | 3Q累計 | 通期 | 3Q累計 | 通期計画 |
| 売上高 | 11,211 | 13,138 | 3,498 | 6,864 |
| 売上総利益 | 5,046 | 5,302 | 671 | 1,242 |
| 営業利益 | 3,703 | 3,674 | -310 | -40 |
| 引渡(分譲) | 74戸 | 119戸 | 80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

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



THEパームスコート柏初石

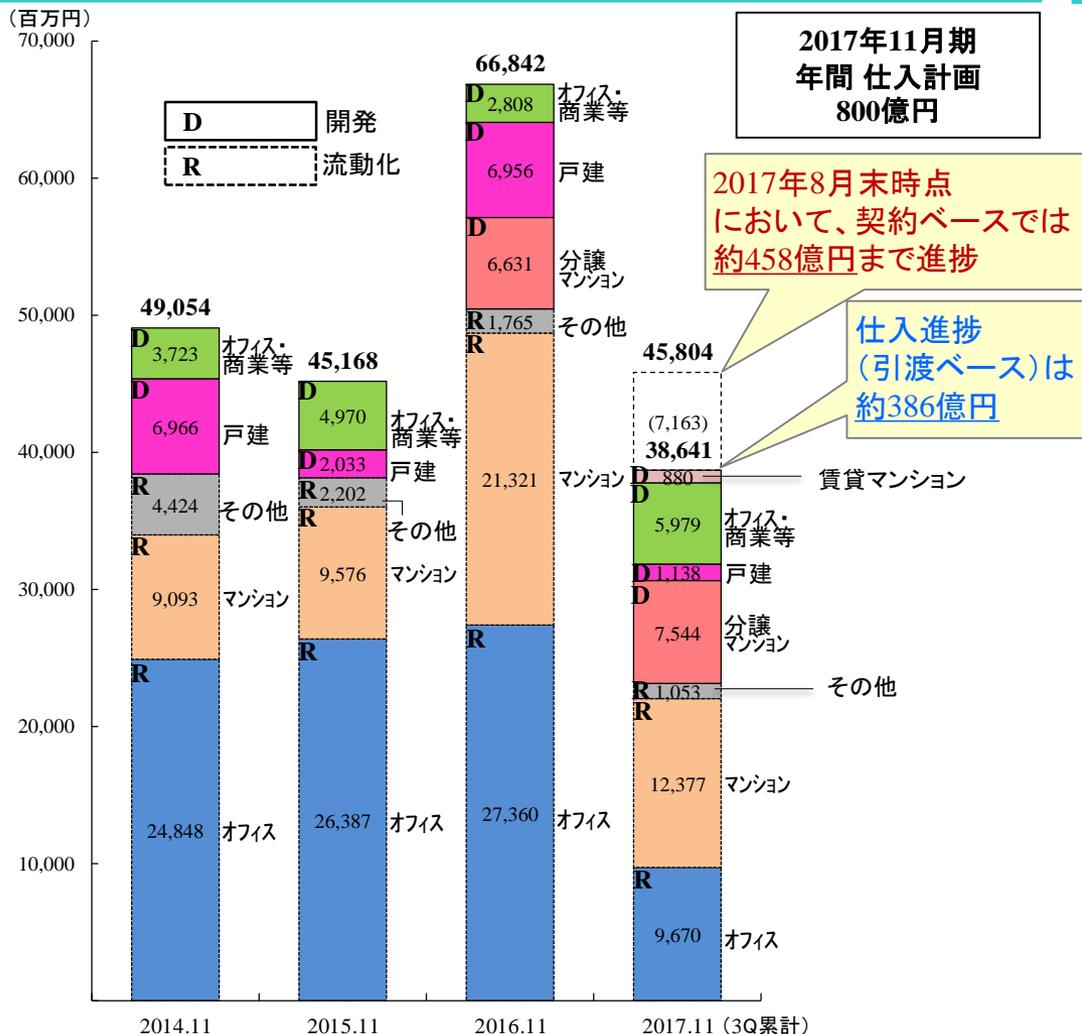


コモド・カーサ大蔵
(アーバンホーム)

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 仕入総額(売上想定)は、引渡ベースで386億円相当 *固定資産2物件(14億円相当)を含む
(流動化45物件[オフィス12棟、マンション26棟、土地7件]、
開発5物件[分譲マンション1PJ、戸建・土地分譲1PJ、ホテル1PJ、店舗1PJ、賃貸マンション1PJ])
- ◆ 契約ベースでは、2017年8月末時点で458億円相当まで進捗

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



横浜市 収益オフィスビル



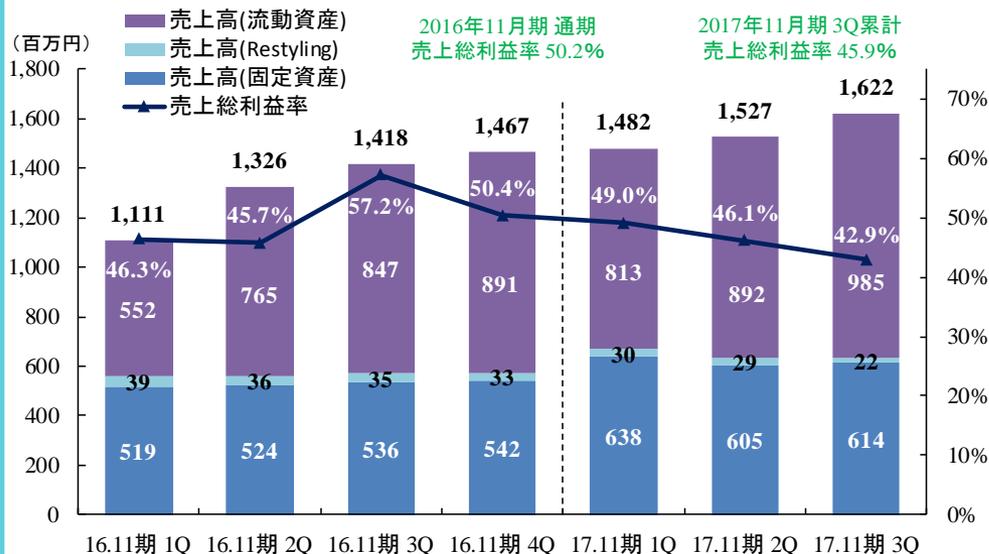
千葉市 収益オフィスビル

| | (百万円) | | |
|---------|-------------|-------------|-------------|
| | 2015年 期末 | 2016年 期末 | 2017年 3Q |
| オフィス・商業 | 34,998 | 37,820 | 32,167 |
| ホテル | 2,336 | 4,151 | 12,004 |
| マンション | 23,497 | 39,573 | 50,182 |
| 戸建 | 11,184 | 13,673 | 11,112 |
| その他 | 2,348 | 4,208 | 3,284 |
| 合計 | 74,365 | 99,428 | 108,751 |

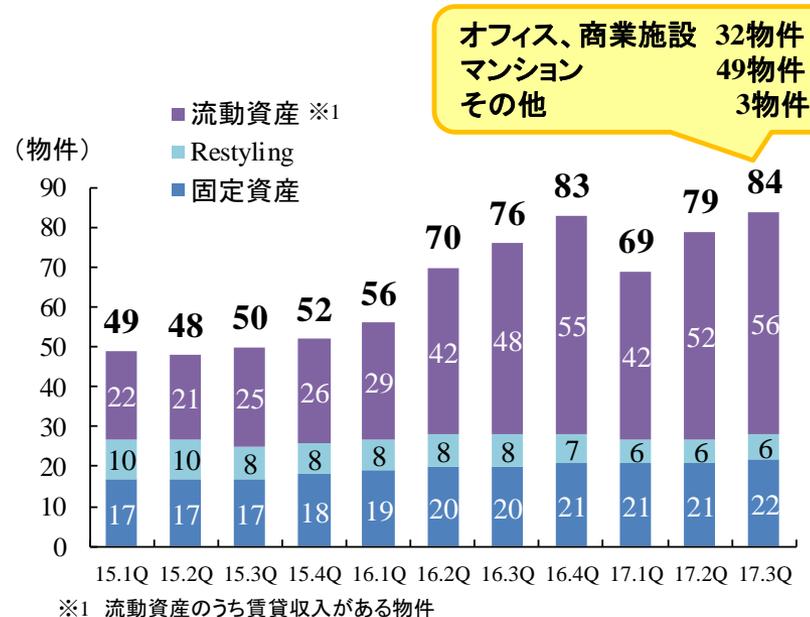
不動産賃貸事業 -2017年11月期 第3四半期累計期間-

- ◆ 固定資産からの賃料収入が拡大し、賃料収入全体の4割を占める
- ◆ 物件取得が進み保有物件は前期末比+1物件の84物件

売上高・売上総利益率



保有物件の内訳



| (単位: 百万円) | '16.11期 | | '17.11期 | |
|-----------|---------|-------|---------|-------|
| | 3Q累計 | 通期 | 3Q累計 | 通期計画 |
| 売上高 | 3,856 | 5,324 | 4,632 | 6,083 |
| 売上総利益 | 1,932 | 2,670 | 2,127 | 3,036 |
| 営業利益 | 1,741 | 2,389 | 1,935 | 2,714 |

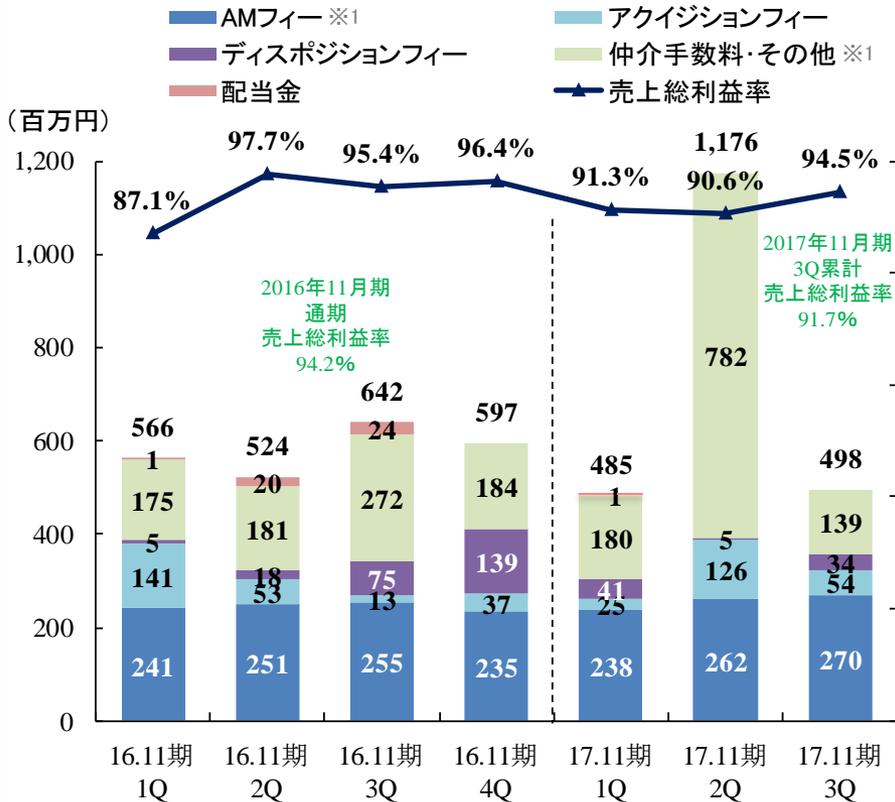
※売上高は、内部売上高を含みます。

保有物件の増減内訳
(2017年11月期 第3四半期累計期間)
・新規取得 +28物件
・売却 -27物件

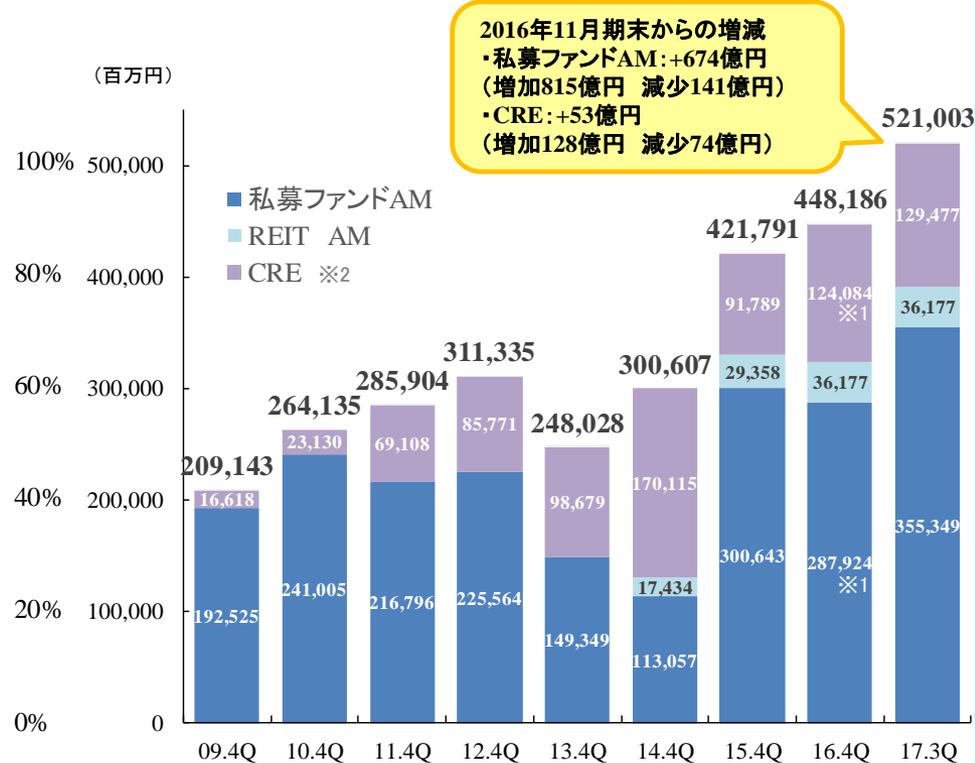
不動産ファンド・コンサルティング事業 -2017年11月期 第3四半期累計期間-

- ◆ 受託資産残高は5千億円を超え、5,210億円まで伸張(トーセイ・リートを受託残高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 | |
|-----------|---------|-------|---------|-------|
| | 3Q累計 | 通期 | 3Q累計 | 通期計画 |
| 売上高 | 1,732 | 2,329 | 2,160 | 2,561 |
| 売上総利益 | 1,617 | 2,193 | 1,980 | 2,389 |
| 営業利益 | 742 | 951 | 1,070 | 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月期各クオーターの売上高内訳を遡及して修正しています。

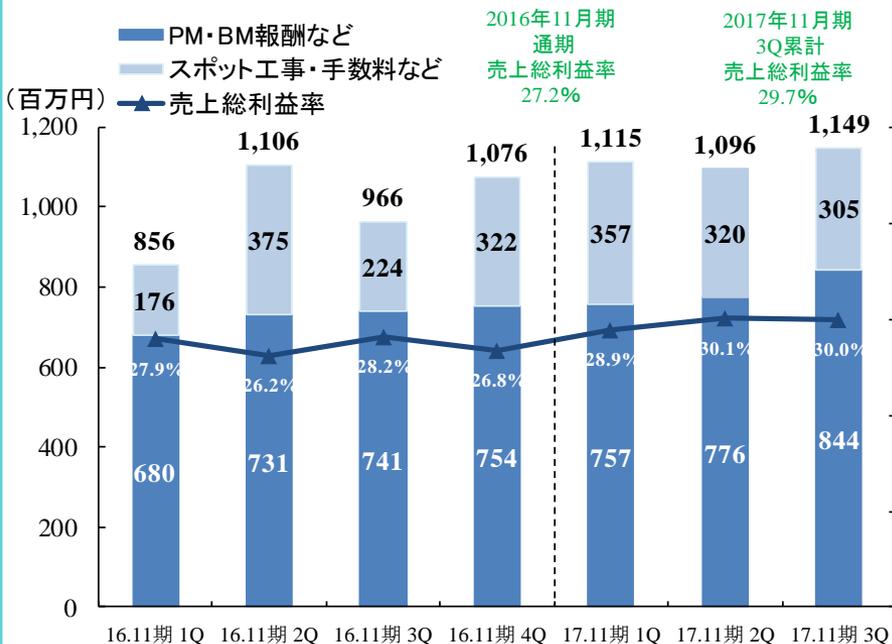
※2 グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

不動産管理事業 -2017年11月期 第3四半期累計期間-

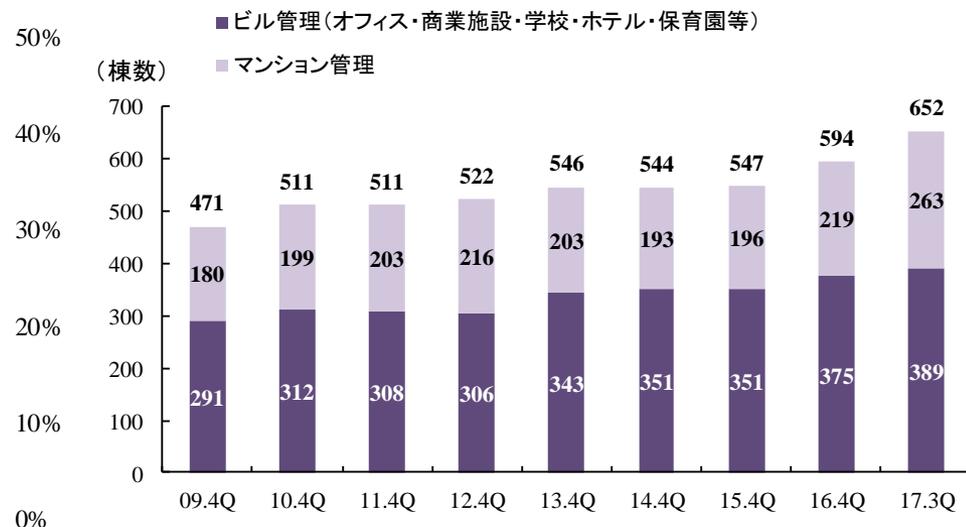
◆管理棟数は652棟に拡大

◆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



【管理受託物件例】



| (単位:百万円) | '16.11期 | | '17.11期 | |
|----------|---------|-------|---------|-------|
| | 3Q累計 | 通期 | 3Q累計 | 通期計画 |
| 売上高 | 2,929 | 4,005 | 3,362 | 4,316 |
| 売上総利益 | 801 | 1,090 | 996 | 1,197 |
| 営業利益 | 98 | 141 | 212 | 191 |

※売上高は、内部売上高を含みます。

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 5月末 | 減少 | 増加 | 2017年 8月末 | 3Q累計 | |
|------------------|---------------|---------|---------|--------------|--------|--------|--------------|---------|---------|
| | | | | | | | | 減少 | 増加 |
| 資産合計 | 121,276 | +2,089 | | 123,366 | -721 | | 122,644 | +1,368 | |
| 現金及び 現金同等物 | 21,640 | +1,293 | | 22,934 | +408 | | 23,342 | +1,701 | |
| 棚卸資産 (不動産) | 67,298 | -14,124 | +15,439 | 68,613 | -9,573 | +8,498 | 67,538 | -23,697 | +23,938 |
| 投資不動産・ 有形固定資産 | 25,324 | -200 | +202 | 25,327 | -92 | +1,086 | 26,321 | -292 | +1,289 |
| その他資産 | 7,012 | -521 | | 6,491 | -1,048 | | 5,442 | -1,570 | |

A: 棚卸資産の増減

・新規仕入と建築費等による増加と物件売却による減少がほぼ同程度となり、前期末比2億円の増加

| (単位:百万円) | | '17.11期 1Q | '17.11期 2Q | '17.11期 3Q | 3Q累計 | | | | |
|----------|---------|------------|------------|------------|---------|---------|--------|---------|---------|
| 増加要因 | 新規仕入 | | +6,143 | +7,017 | +6,806 | +19,966 | | | |
| | 建築費/VU等 | | +1,130 | +1,148 | +1,692 | +3,971 | | | |
| 減少要因 | 物件売却 | -7,864 | -6,260 | -9,573 | -23,697 | | | | |
| 計 | | -7,864 | +7,273 | -6,260 | +8,165 | -9,573 | +8,498 | -23,697 | +23,938 |

B: 投資不動産・ 有形固定資産

・投資不動産の取得(2物件、11.7億円)等により、前期末比9.9億円の増加

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 5月末 | 減少 | 増加 | 2017年 8月末 | 3Q累計 | |
|--------------|---------------|---------|---------|--------------|---------|--------|--------------|---------|---------|
| | | | | | | | | 減少 | 増加 |
| 負債・資本合計 | 121,276 | +2,089 | | 123,366 | -721 | | 122,644 | +1,368 | |
| 負債合計 | 80,266 | -808 | | 79,457 | -2,563 | | 76,893 | -3,372 | |
| 借入金 | 70,159 | -20,670 | +20,412 | 69,901 | -10,626 | +8,532 | 67,807 | -31,297 | +28,945 |
| 短期借入金 | 9,387 | -7,714 | +5,971 | 7,644 | -3,550 | +1,886 | 5,980 | -11,264 | +7,858 |
| 長期借入金 | 60,772 | -12,956 | +14,441 | 62,257 | -7,076 | +6,645 | 61,826 | -20,032 | +21,087 |
| その他負債 | 10,106 | -550 | | 9,556 | -469 | | 9,086 | -1,020 | |
| 資本合計 | 41,010 | +2,898 | | 43,908 | +1,842 | | 45,750 | +4,740 | |
| 自己資本比率(%) | 33.8 | +1.8 | | 35.6 | +1.7 | | 37.3 | +3.5 | |
| ネットD/Eレシオ(倍) | 1.18 | -0.11 | | 1.07 | -0.10 | | 0.97 | -0.21 | |

A: 借入金の増減

・新規仕入50物件(*)
(簿価:211億円)に
対する新規借入として、
183億円を調達
(*固定資産2物件を含む)

・売却による
借入返済は188億円

・借入金は前期末比で
23億円減少

| | | (単位:百万円) | 3Q累計 |
|----|------|---------------|-----------------|
| 短期 | 増加要因 | 新規仕入 | +1,662 |
| | | 長期→1年内長期 | +6,195 |
| | 減少要因 | 売却返済 | -5,184 |
| | | その他返済(借換・約定等) | -6,080 |
| 長期 | 増加要因 | 新規借入 | +16,732 |
| | | その他借入(借換等) | +4,354 |
| | 減少要因 | 売却返済 | -13,651 |
| | | その他返済(借換・約定等) | -185 |
| | | 長期→1年内長期 | -6,195 |
| 計 | | | -31,297 +28,945 |

B: 資本の増減

・利益の積上げ57億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47億
円の増加

C: 財務健全性

・自己資本比率は37.3%(3.5ポイント上昇)
・自己資本の積上げと借入金減少の結果、
ネットD/Eレシオは0.97倍に低下

棚卸資産の状況<内訳>

2017年8月末
棚卸資産残高

67,538百万円 (101件)

想定売上規模

108,751百万円

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 |
|--------------|--------------|--------------|--------|
| | 不動産流動化 | 不動産開発 | |
| オフィスビル・商業 | 21,023 (20件) | 1,795 (4件) | 22,819 |
| ホテル | 2,775 (1件) | 3,275 (2件) | 6,051 |
| マンション | 23,078 (51件) | 6,874 (4件) | 29,952 |
| 戸建 | - (-) | 6,596 (12件) | 6,596 |
| その他 | 2,119 (7件) | - (-) | 2,119 |
| 合計 | 48,996 (79件) | 18,542 (22件) | 67,538 |

(百万円)

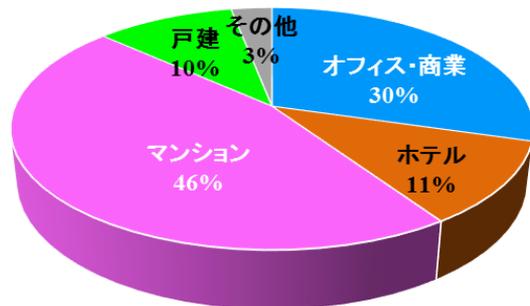
| 想定売上規模 | | 想定売上規模 合計 |
|--------|--------|--------------|
| 不動産流動化 | 不動産開発 | |
| 28,379 | 3,788 | 32,167 |
| 4,539 | 7,465 | 12,004 |
| 28,180 | 22,002 | 50,182 |
| - | 11,112 | 11,112 |
| 3,284 | - | 3,284 |
| 64,383 | 44,367 | 108,751 |

※ 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。

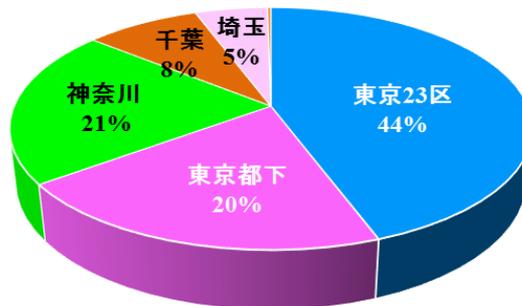
※ 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後、バリューアップ及び建築費用等により増加いたします。

※ 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)

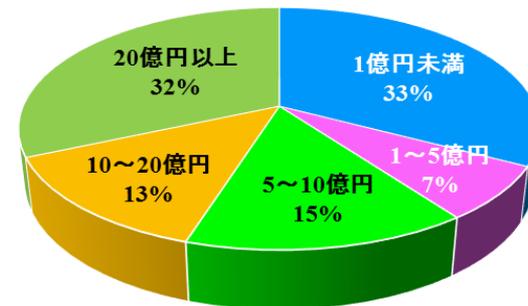


エリア分布(売上想定金額ベース)



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3Q末の棚卸資産(売上想定)は1,087億円。
- ◆ 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 3Q |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 | 32,167 |
| 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 | 50,182 |
| 戸建 | — | — | 558 | 3,727 | 7,701 | 13,225 | 15,247 | 11,184 | 13,673 | 11,112 |
| その他 | 1,672 | 479 | 220 | 1,021 | 354 | 393 | 4,243 | 2,348 | 4,208 | 3,284 |
| 合計 | 76,487 | 44,588 | 53,620 | 46,581 | 50,127 | 54,825 | 60,557 | 74,365 | 99,428 | 108,751 |

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

| | '16.11期3Q (累計) ① | '17.11期3Q (累計) ② | 増減 ②-① |
|-------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | -1 | ※1 5,363 | 5,365 |
| 税引前利益 | 8,203 | 8,521 | 318 |
| 減価償却費 | 244 | 289 | 45 |
| 棚卸資産の増減額 | -6,562 | -68 | 6,493 |
| 法人所得税の支払額 | -2,186 | -3,554 | -1,368 |
| その他 | 299 | 175 | -123 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -6,274 | 410 | 6,685 |
| 有形固定資産の増減額 | -37 | -13 | 24 |
| 投資不動産の増減額 | -1,695 | -1,272 | 422 |
| その他 | -4,542 | 1,696 | 6,238 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 9,589 | ※2 -4,073 | -13,663 |
| 借入金の増減額 | 11,056 | -2,328 | -13,384 |
| 配当金の支払額 | -771 | -1,061 | -289 |
| 利息の支払額 | -688 | -681 | 7 |
| その他 | -6 | -2 | 3 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 3,313 | 1,701 | -1,612 |
| 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 | -6 | 0 | 7 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 22,097 | 23,342 | 1,244 |

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53億円のプラスとなった。税引前利益85億円の計上と、法人所得税の支払い▲35億円が主要因。

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40億円のマイナスとなった。借入金の純減▲23億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 3Q(累計) | | '17.11期 3Q(累計) | | 増減 | |
|--------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 合計 | 39,139 | 100.0 | 41,978 | 100.0 | 2,838 | 7.3 |
| 不動産流動化事業 | 19,946 | 51.0 | 29,286 | 69.8 | 9,340 | 46.8 |
| 不動産開発事業 | 11,211 | 28.6 | 3,498 | 8.3 | -7,712 | -68.8 |
| 不動産賃貸事業 | 3,856 | 9.9 | 4,632 | 11.0 | 776 | 20.1 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 1,732 | 4.4 | 2,160 | 5.1 | 427 | 24.7 |
| 不動産管理事業 | 2,929 | 7.5 | 3,362 | 8.0 | 432 | 14.8 |
| その他 | 271 | 0.7 | 0 | - | -271 | -100.0 |
| 内部取引 | -808 | - | -962 | - | -154 | - |

| 売上原価 | '16.11期 3Q(累計) | | '17.11期 3Q(累計) | | 増減 | |
|--------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------|--------|
| | | 売上原価率 | | 売上原価率 | | 増減率 |
| 合計 | 24,920 | 63.7 | 27,884 | 66.4 | 2,963 | 11.9 |
| 不動産流動化事業 | 15,032 | 75.4 | 20,900 | 71.4 | 5,868 | 39.0 |
| 不動産開発事業 | 6,164 | 55.0 | 2,827 | 80.8 | -3,337 | -54.1 |
| 不動産賃貸事業 | 1,924 | 49.9 | 2,505 | 54.1 | 580 | 30.2 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 114 | 6.6 | 179 | 8.3 | 65 | 56.7 |
| 不動産管理事業 | 2,127 | 72.6 | 2,365 | 70.3 | 237 | 11.2 |
| その他 | 265 | 97.8 | -0 | - | -266 | -100.2 |
| 内部取引 | -709 | - | -893 | - | -184 | - |

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 3Q(累計) | | '17.11期 3Q(累計) | | 増減 | |
|--------------------|----------------|--------|----------------|--------|--------|-------|
| | | 売上総利益率 | | 売上総利益率 | | 増減率 |
| 合計 | 14,218 | 36.3 | 14,094 | 33.6 | -124 | -0.9 |
| 不動産流動化事業 | 4,914 | 24.6 | 8,386 | 28.6 | 3,472 | 70.7 |
| 不動産開発事業 | 5,046 | 45.0 | 671 | 19.2 | -4,374 | -86.7 |
| 不動産賃貸事業 | 1,932 | 50.1 | 2,127 | 45.9 | 195 | 10.1 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 1,617 | 93.4 | 1,980 | 91.7 | 362 | 22.4 |
| 不動産管理事業 | 801 | 27.4 | 996 | 29.7 | 195 | 24.4 |
| その他 | 5 | 2.2 | 0 | - | -5 | -89.6 |
| 内部取引 | -99 | - | -69 | - | 30 | - |

| 営業利益 | '16.11期 3Q(累計) | | '17.11期 3Q(累計) | | 増減 | |
|--------------------|----------------|-------|----------------|-------|--------|--------|
| | | 営業利益率 | | 営業利益率 | | 増減率 |
| 合計 | 8,823 | 22.5 | 9,080 | 21.6 | 257 | 2.9 |
| 不動産流動化事業 | 3,963 | 19.9 | 7,309 | 25.0 | 3,346 | 84.4 |
| 不動産開発事業 | 3,703 | 33.0 | -310 | -8.9 | -4,014 | -108.4 |
| 不動産賃貸事業 | 1,741 | 45.2 | 1,935 | 41.8 | 193 | 11.1 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 742 | 42.8 | 1,070 | 49.6 | 328 | 44.3 |
| 不動産管理事業 | 98 | 3.4 | 212 | 6.3 | 114 | 116.4 |
| その他 | -22 | -8.1 | 0 | - | 22 | -100.7 |
| 本社経費等 | -1,403 | - | -1,136 | - | 266 | - |

2017年11月期の業績予想(2017年1月11日発表) ~セグメント概要~

| | 2015年11月期 | | 2016年11月期【A】 | | 2017年11月期(計画)【B】 | | 増減【B-A】 | |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|--------------|---------------|-------------|
| | | 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) | 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 |

(百万円、%)

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9月29日時点) | [2] 簿価純資産 (2017年8月末) | [1]÷[2] PBR (2017年9月29日時点) | 実質 PBR ※ | PER (予想) |
| 477.0億円 | 457.5億円 | 1.04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 0.78倍 | 8.05倍 |
| 株価 (同上) | 一株あたり純資産 (同上) | | | |
| 988.00円 | 947.53円 | | | |

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。