

# 2019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

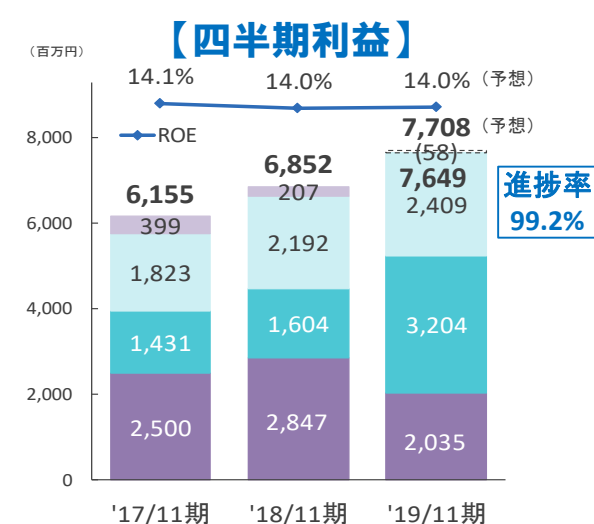
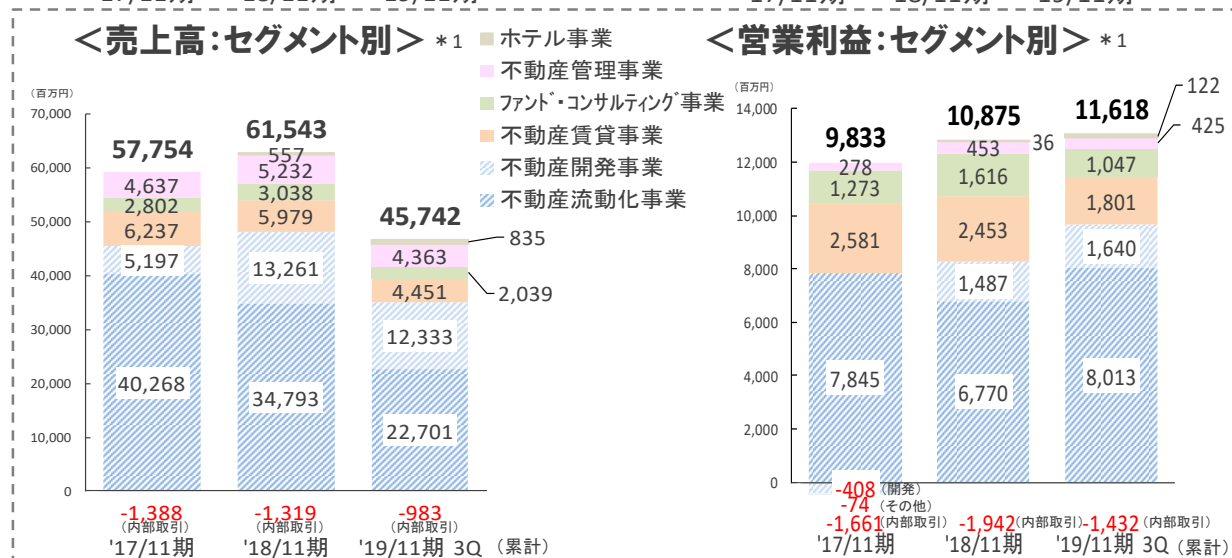
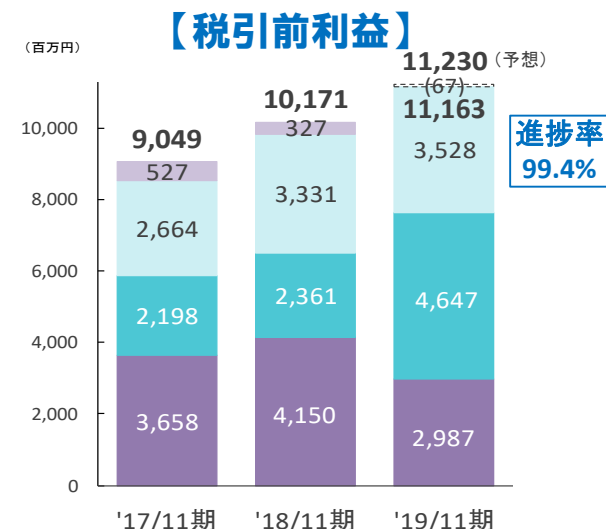
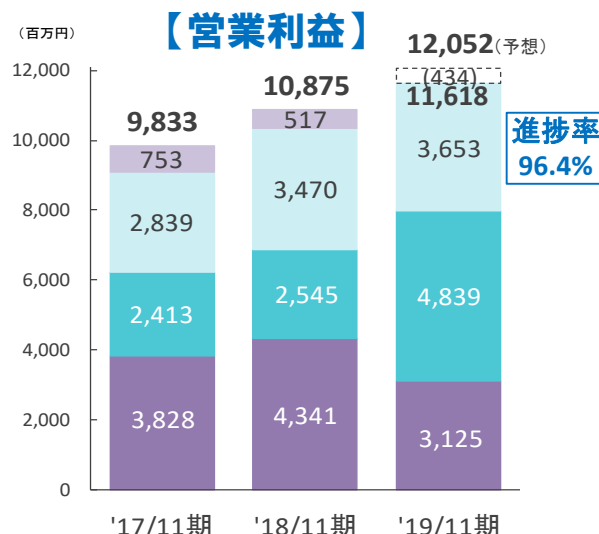
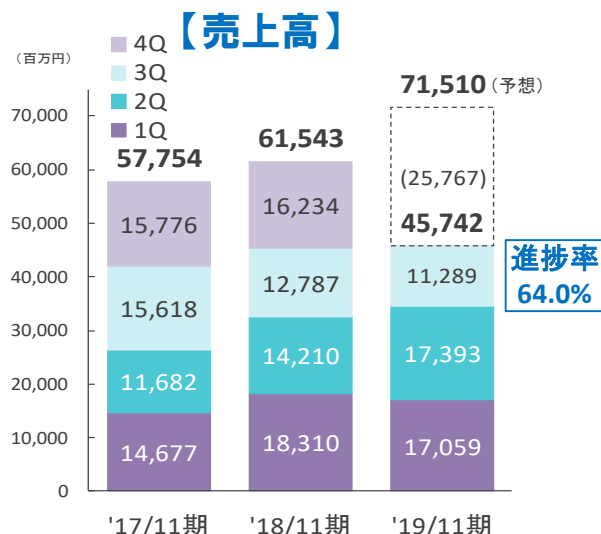
シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 2019年11月期第3四半期累計 業績ハイライト | …P2     |
| 2019年11月期第3四半期累計 業績概要    | …P3     |
| 不動産流動化事業                 | …P4     |
| 不動産開発事業                  | …P5     |
| 不動産流動化・開発 仕入進捗           | …P6     |
| 不動産賃貸事業                  | …P7     |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業       | …P8     |
| 不動産管理事業                  | …P9     |
| ホテル事業                    | …P10    |
| バランスシート要旨 ①資産の部          | …P11    |
| バランスシート要旨 ②負債・資本の部       | …P12    |
| 棚卸資産の状況                  | …P13,14 |
| 固定資産の状況                  | …P15    |
| 金融機関借入の状況                | …P16    |
| セグメント別業績概要               | …P17,18 |
| キャッシュ・フロー計算書要旨           | …P19    |
| 還元方針                     | …P20,21 |

# 2019年11月期第3四半期累計 業績ハイライト

\*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。  
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ適及修正して作成しています。

- ◆ 売上高457億円(前年同期比+1.0%)、税引前利益111億円(同+13.4%)、四半期利益76億円(同+15.1%)
- ◆ 不動産流動化事業が利益を牽引し、税引前利益は通期計画をほぼ達成



\* ROE=当期利益 ÷ ((前期末資本合計 + 当期末資本合計) ÷ 2)

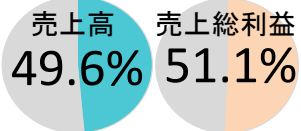
# 2019年11月期第3四半期累計 業績概要

(百万円)

|                  | '18/11期 3Q累計 |        | '19/11期 3Q累計 |        | 増減     |        |
|------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|
|                  |              | 構成比    |              | 構成比    |        | 増減率    |
| 売上高              | 45,308       | 100.0% | 45,742       | 100.0% | 434    | 1.0%   |
| 売上原価             | 29,312       | 64.7%  | 28,123       | 61.5%  | -1,188 | -4.1%  |
| 売上総利益            | 15,996       | 35.3%  | 17,618       | 38.5%  | 1,622  | 10.1%  |
| 販売費および一般管理費      | 5,683        | 12.5%  | 6,050        | 13.2%  | 366    | 6.4%   |
| (うち 物件販売経費)      | 1,340        | 3.0%   | 1,162        | 2.5%   | -178   | -13.3% |
| (うち 物件販売経費を除く費用) | 4,343        | 9.6%   | 4,888        | 10.7%  | 544    | 12.5%  |
| その他の収益           | 136          | 0.3%   | 62           | 0.1%   | -73    | -54.2% |
| その他の費用           | 90           | 0.2%   | 12           | 0.0%   | -78    | -86.4% |
| 営業利益             | 10,357       | 22.9%  | 11,618       | 25.4%  | 1,260  | 12.2%  |
| 金融収益             | 84           | 0.2%   | 101          | 0.2%   | 17     | 20.5%  |
| 金融費用             | 599          | 1.3%   | 556          | 1.2%   | -42    | -7.1%  |
| 税引前利益            | 9,843        | 21.7%  | 11,163       | 24.4%  | 1,320  | 13.4%  |
| 法人所得税            | 3,197        | -      | 3,513        | -      | 315    | -      |
| 当期利益             | 6,645        | 14.7%  | 7,649        | 16.7%  | 1,004  | 15.1%  |
| 当期包括利益           | 6,680        | 14.7%  | 7,812        | 17.1%  | 1,132  | 16.9%  |
| EPS(円)           | 137.15       |        | 159.44       |        | 22.29  | 16.3%  |

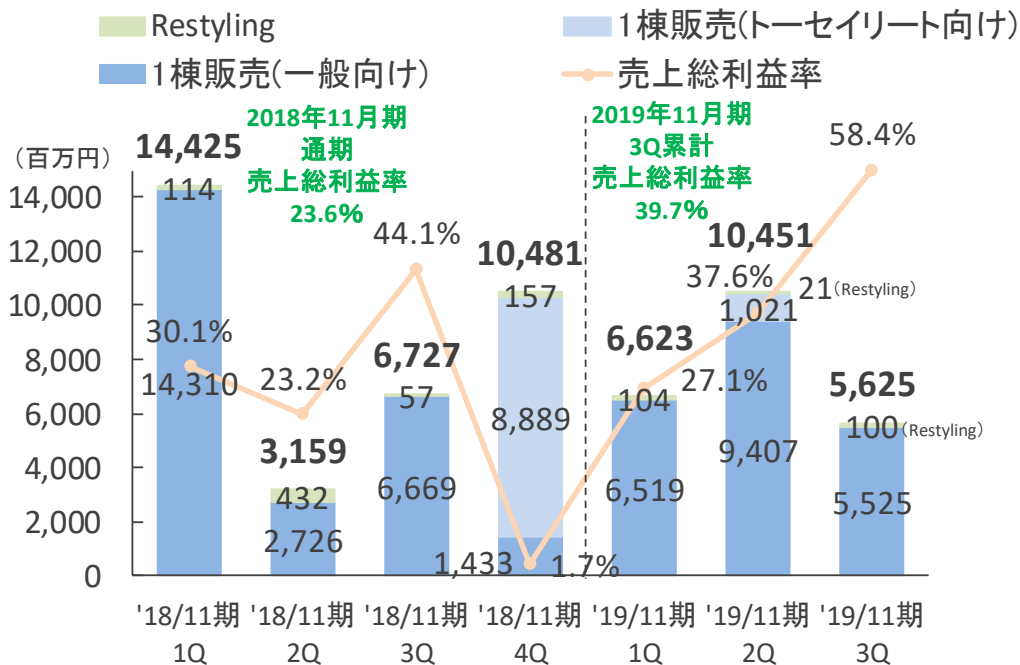
# 不動産流動化事業 -2019年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率



- ◆ 売上高227億円(前年同期比-6.6%)、売上総利益90億円(同+12.1%)
- ◆ 販売は順調に推移し、35物件(同+4物件)を売却

## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円)     | '18/11期 |        | '19/11期 |        |
|---------------|---------|--------|---------|--------|
|               | 3Q累計    | 通期     | 3Q累計    | 通期(予想) |
| 売上高           | 24,312  | 34,793 | 22,701  | 41,795 |
| 売上総利益         | 8,038   | 8,215  | 9,011   | 9,672  |
| 営業利益          | 6,890   | 6,770  | 8,013   | 7,857  |
| 引渡(Restyling) | 17戸     | 22戸    | 9戸      | 12戸    |
| 引渡(1棟等)       | 31物件    | 44物件   | 35物件    | 65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  
 【'18.11期】▲456百万円、【'19.11期】▲24百万円

## 売却物件の一例



川崎市 収益マンション



船橋市 空マンション



江東区 収益マンション



川崎市 空マンション



多摩市 収益ビル(区分所有)

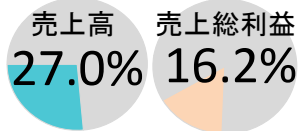


横浜市 商業施設



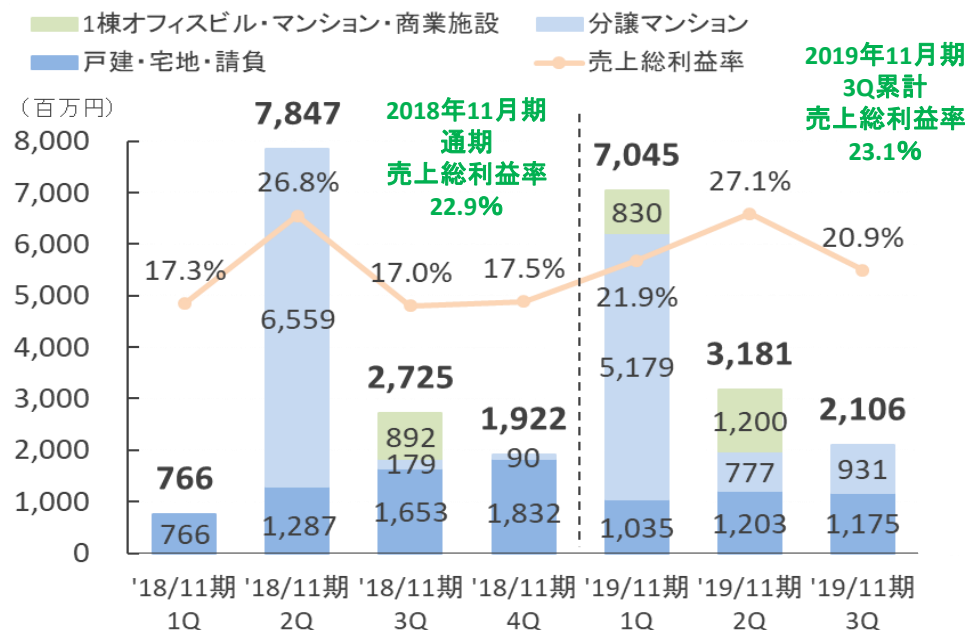
# 不動産開発事業 -2019年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率



- ◆ 売上高123億円(前年同期比+8.8%)、売上総利益28億円(同+5.3%)
- ◆ 新築分譲マンション「THEパームス調布マノアガーデン」を159戸販売
- ◆ 商業施設「T's BRIGHTIA千葉中央」(1Q)、1棟賃貸マンション「THEパームス横浜平沼橋」(2Q)を販売

## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '18/11期 |        | '19/11期 |        |
|-----------|---------|--------|---------|--------|
|           | 3Q累計    | 通期     | 3Q累計    | 通期(予想) |
| 売上高       | 11,339  | 13,261 | 12,333  | 15,025 |
| 売上総利益     | 2,702   | 3,038  | 2,846   | 3,153  |
| 営業利益      | 1,503   | 1,487  | 1,640   | 1,484  |
| 引渡(戸建等)   | 77戸     | 114戸   | 67戸     | 143戸   |
| 引渡(分譲MS等) | 87戸     | 88戸    | 160戸    | 163戸   |
| 引渡(1棟)    | 1物件     | 1物件    | 2物件     | 2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  
【'19.11期】▲8百万円

## 売却物件の一例



THEパームス調布マノアガーデン(分譲マンション)



T's BRIGHTIA千葉中央(商業施設)



THEパームスコート国立西(分譲戸建)



THEパームスコート三ツ池公園Ⅱ(分譲戸建)



THEパームスコート船橋法典  
(分譲戸建)



コモド・カーサ東玉川学園2丁目(分譲戸建)  
(トーセイ・アーバンホーム)



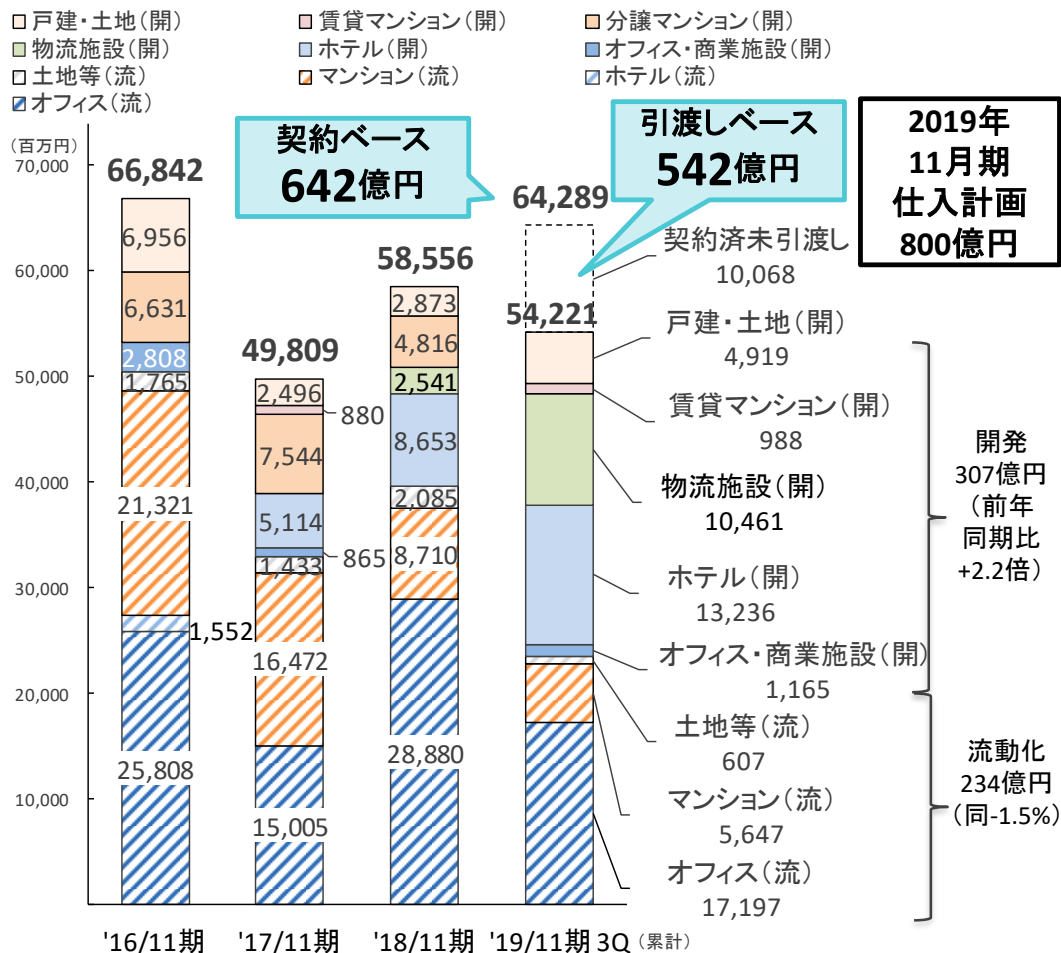
THEパームス横浜平沼橋  
(1棟賃貸マンション)

# 不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィスビルやホテルを中心に、売上想定金額(引渡しベース)で542億円相当(前年同期比+44.4%)を仕入
- ◆ 契約ベースでは642億円(同+7.2%)まで進捗

\* 棚卸資産(売上想定)の詳細な状況はP13～P14をご覧ください

## 年間仕入額(売上想定金額)の推移



## 仕入物件の一例



墨田区 収益マンション



さいたま市 収益マンション



柏市 商業施設



渋谷区 収益マンション

### 仕入物件の詳細(2019/11期 3Q累計)

| (単位: 物件) | 1棟オフィスビル等 | 1棟マンション | ホテル | 物流施設 | 戸建・土地等 | 合計 |
|----------|-----------|---------|-----|------|--------|----|
| 流動化      | 19        | 10      | -   | -    | 4      | 33 |
| 開発       | 1         | 1       | 3   | 2    | 6      | 13 |

\* 流動化には固定資産として取得した物件を含む

# 不動産賃貸事業 -2019年11月期 第3四半期累計-

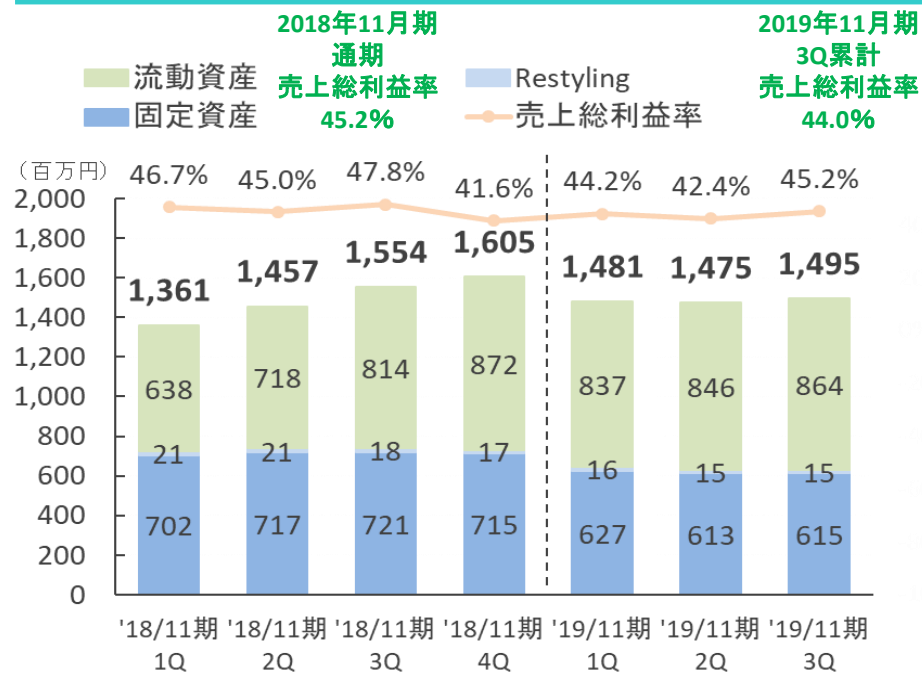
\*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。  
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

## 構成比率

売上高 9.7%  
売上総利益 11.1%

- ◆ 売上高44億円(前年同期比+1.8%)、売上総利益19億円(同-3.7%)
- ◆ 仕入・売却による物件入替があるが、取得物件の稼働率向上に努め、安定的に収益を確保

## 売上高・売上総利益率\*1

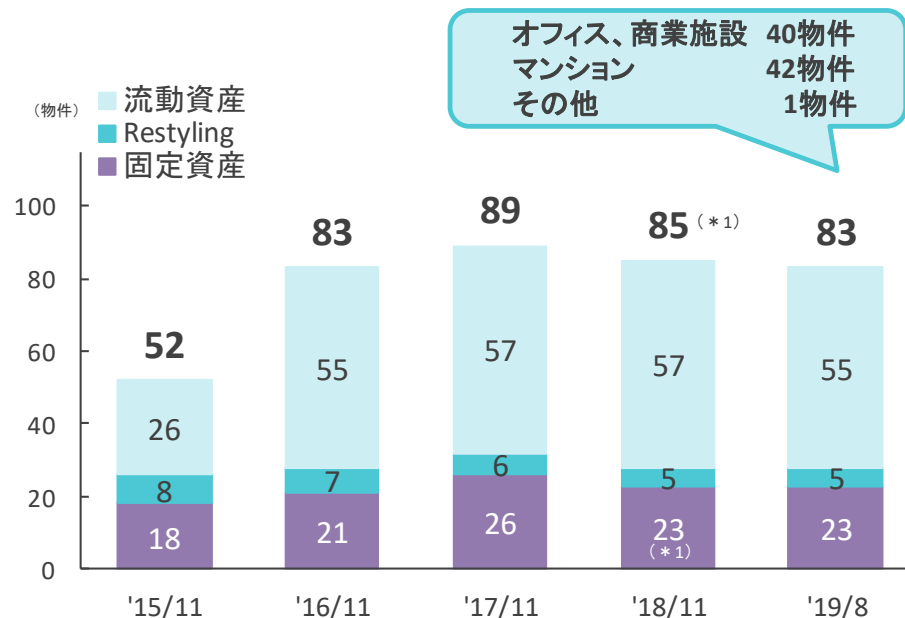


| (単位: 百万円) | '18/11期 |       | '19/11期 |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|
|           | 3Q累計    | 通期    | 3Q累計    | 通期(予想) |
| 売上高       | 4,373   | 5,979 | 4,451   | 6,465  |
| 売上総利益     | 2,033   | 2,701 | 1,957   | 3,139  |
| 営業利益      | 1,868   | 2,453 | 1,801   | 2,932  |

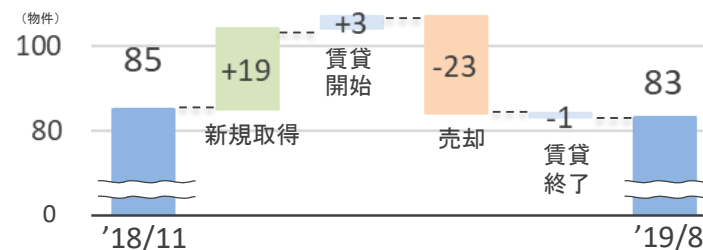
\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## 保有物件\*2の内訳

\*2 保有物件のうち賃貸収入がある物件



## 2019/11期 3Q累計 保有物件\*2の増減





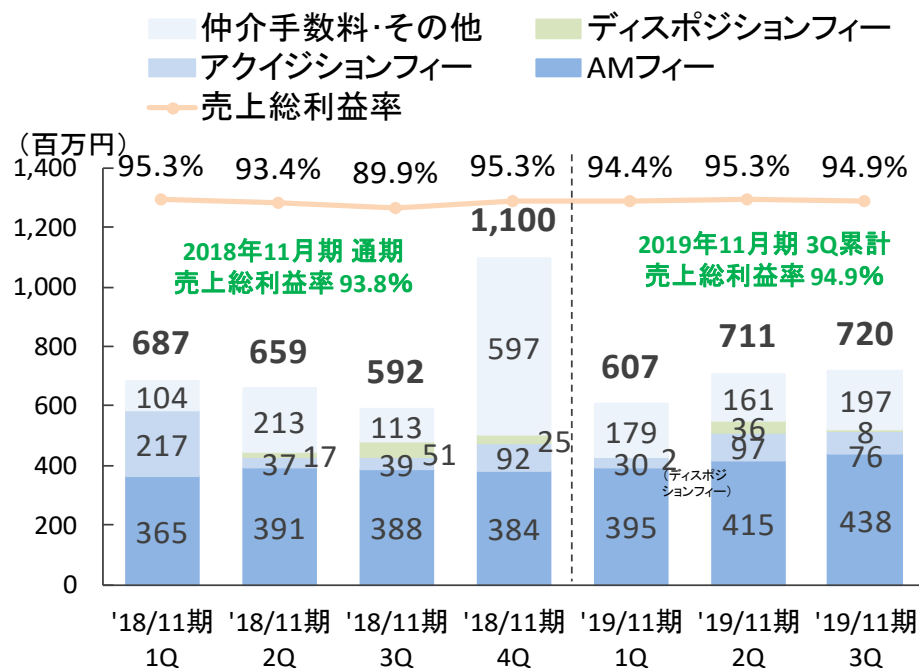
# 不動産ファンド・コンサルティング事業 -2019年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率

売上高 4.5%  
売上総利益 11.0%

- ◆ 売上高20億円(前年同期比+5.2%)、売上総利益19億円(同+7.3%)
- ◆ ホテル・物流施設・ヘルスケア施設など多様な施設のアセットマネジメントを新たに受託
- ◆ 受託資産残高は7,399億円(前期末比+766億円)まで伸張

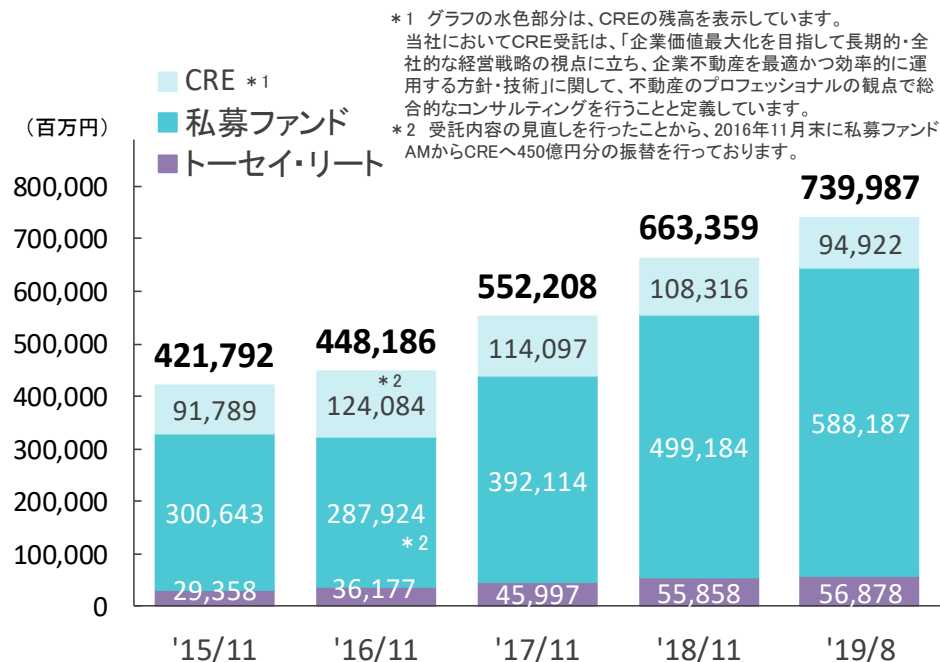
## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '18/11期 |       | '19/11期 |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|
|           | 3Q累計    | 通期    | 3Q累計    | 通期(予想) |
| 売上高       | 1,938   | 3,038 | 2,039   | 2,886  |
| 売上総利益     | 1,802   | 2,850 | 1,935   | 2,746  |
| 営業利益      | 920     | 1,616 | 1,047   | 1,470  |

\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## AUMの推移



## 2019/11期 3Q累計 AUM増減

| (単位: 百万円) | 増加<br>①  | 減少<br>② | 純増<br>①-② |
|-----------|----------|---------|-----------|
| CRE       | -        | -13,393 | -13,393   |
| 私募ファンド    | +174,727 | -85,724 | +89,002   |
| トーセイ・リート  | +1,020   | -       | +1,020    |
| 合計        | +175,747 | -99,118 | +76,628   |

# 不動産管理事業 -2019年11月期 第3四半期累計-

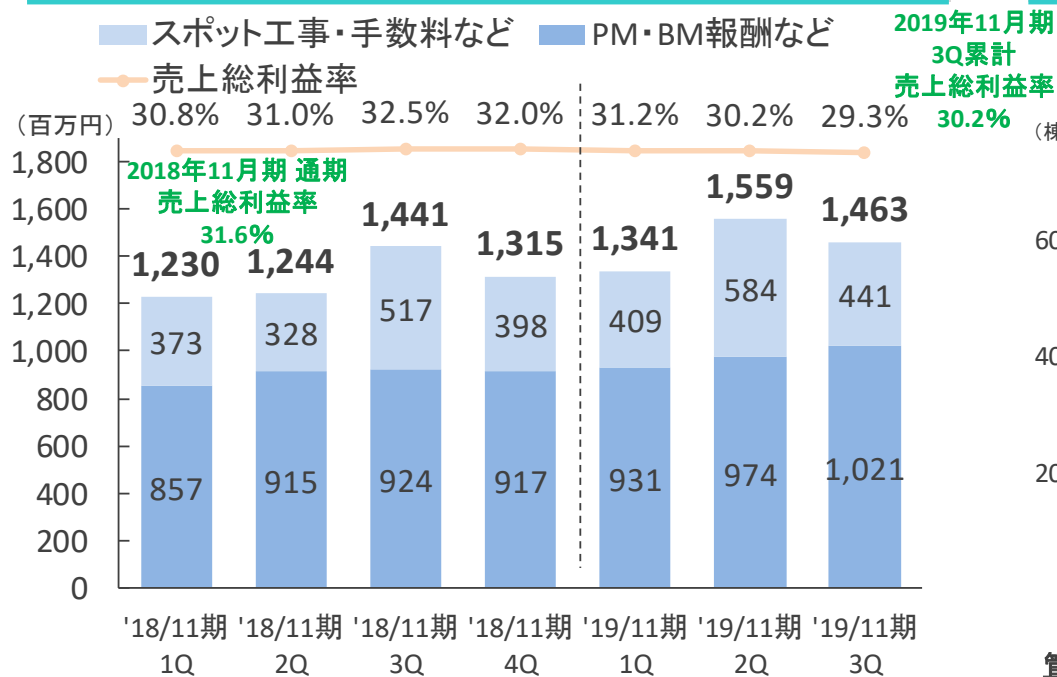
構成比率

売上高 9.5%  
売上総利益 7.5%

◆ 売上高43億円(前年同期比+11.4%)、売上総利益13億円(同+6.9%)

◆ 管理受託棟物件は647棟(前期末比+25棟)まで増加し、管理受託PM・BM収入等は増加継続

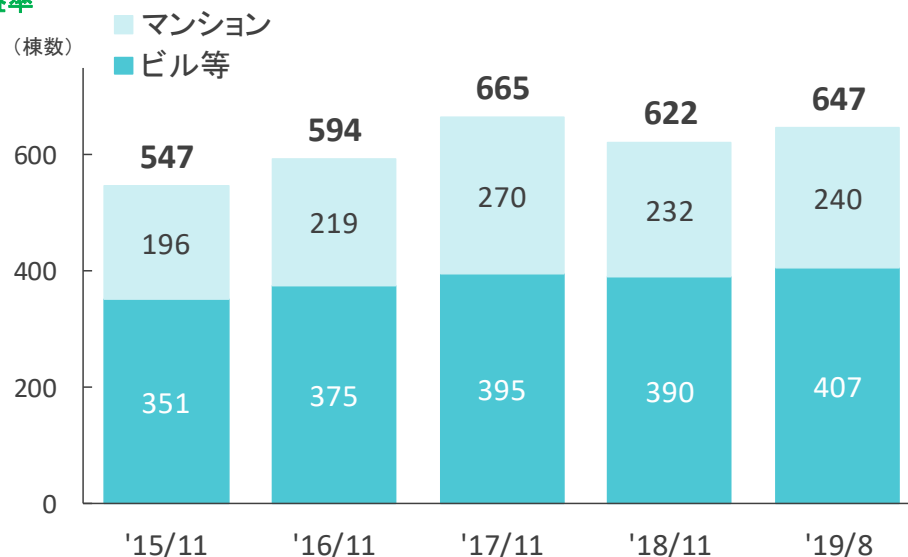
## 売上高・売上総利益率



| (単位: 百万円) | '18/11期 |       | '19/11期 |        |
|-----------|---------|-------|---------|--------|
|           | 3Q累計    | 通期    | 3Q累計    | 通期(予想) |
| 売上高       | 3,916   | 5,232 | 4,363   | 5,656  |
| 売上総利益     | 1,232   | 1,653 | 1,317   | 1,650  |
| 営業利益      | 397     | 453   | 425     | 359    |

\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## 管理受託棟数の推移



### 管理受託物件の一例



# ホテル事業 -2019年11月期 第3四半期累計-

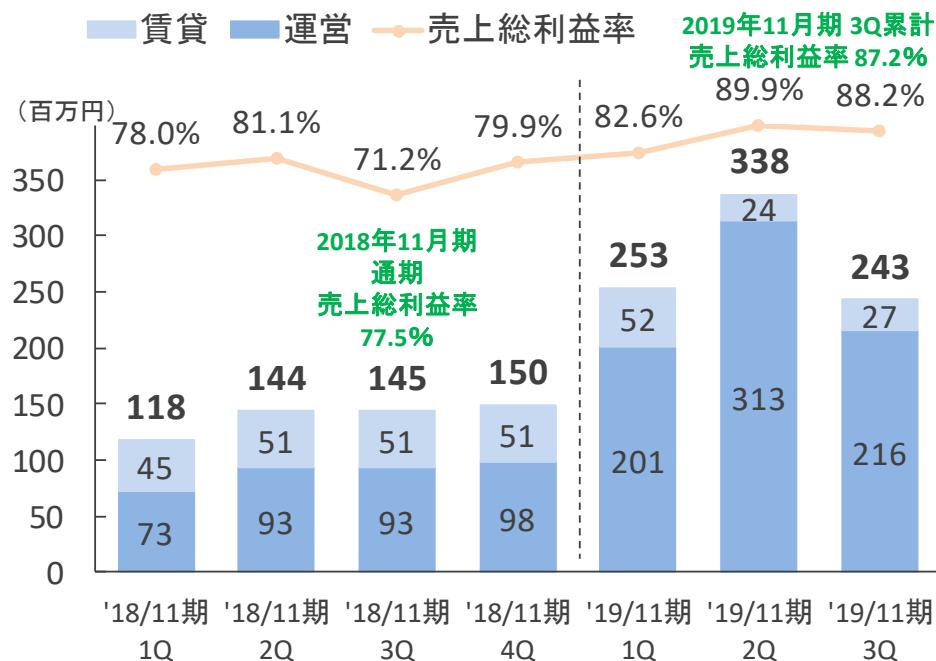
\*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。  
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

## 構成比率

売上高 売上総利益  
1.8% 4.1%

- ◆ 売上高8.3億円(前年同期比+2.0倍)、売上総利益7.2億円(同+2.3倍)
- ◆ 2018年12月に、第2号自社運営ホテル「トーセイホテルココネ上野」が開業
- ◆ 2019年2月末に、当社保有物件「トーセイ・ホテル&セミナー 幕張」の運営事業を他社より譲受。6月から改修のため営業を休止し、2020年5月頃に再オープン予定

## 売上高・売上総利益率\*1



| (単位: 百万円) | '18/11期 |         |           |     | '19/11期 |         |           |         |
|-----------|---------|---------|-----------|-----|---------|---------|-----------|---------|
|           | 3Q累計    |         |           | 通期  | 3Q累計    |         |           | 通期 (予想) |
|           | 運営<br>① | 賃貸<br>② | 合計<br>①+② | 合計  | 運営<br>① | 賃貸<br>② | 合計<br>①+② | 合計      |
| 売上高       | 259     | 148     | 407       | 557 | 731     | 103     | 835       | 1,076   |
| 売上総利益     | 254     | 58      | 312       | 432 | 703     | 24      | 728       | 859     |
| GOP       | 132     | —       | 132       | 184 | 353     | —       | 353       | 420     |
| 営業利益      | 72      | 58      | 131       | 36  | 99      | 23      | 122       | 189     |

\* 売上高はセグメント間売上高を含む

## 保有ホテル一覧

|    | 名称                      | 客室数   | 自社オペレーション (運営売上) |            | 他社オペレーション (賃貸売上) |
|----|-------------------------|-------|------------------|------------|------------------|
|    |                         |       | 営業中              | 計画・建設中     |                  |
| 1  | トーセイホテルココネ 神田           | 111   | ○                |            | -                |
| 2  | トーセイホテルココネ 上野           | 126   | ○                |            | -                |
| 3  | トーセイ・ホテル&セミナー 幕張        | 137   |                  | (2020年5月~) | -                |
| 4  | トーセイホテルココネ 浅草 (仮称)      | 133   |                  | (2020年5月~) | -                |
| 5  | トーセイホテルココネ 上野御徒町 (仮称)   | 171   |                  | (2020年7月~) | -                |
| 6  | トーセイホテルココネ 鎌倉 (仮称)      | 73    |                  | (2021年以降)  | -                |
| 7  | トーセイホテルココネ 千葉みなと駅前 (仮称) | 224   |                  | (2021年以降)  | -                |
| 8  | トーセイホテルココネ 浅草Ⅱ (仮称)     | 80    |                  | (2021年以降)  | -                |
| 9  | トーセイホテルココネ 築地 (仮称)      | 201   |                  | (2021年以降)  | -                |
| 10 | 多摩市収益ホテル                | 138   |                  | -          | ○                |
|    | 合計                      | 1,394 |                  | 9棟         | 1棟               |

\* 開業前のホテル計画は現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります

## バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,571億円(前期末比+13.3%)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は421億円(同-0.8%)、資産合計の3割を占める

(百万円)

|              | '18/11末 | 減少      | 増加      | '19/5末  | 減少      | 増加      | '19/8末  | 3Q累計    |         |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|              |         |         |         |         |         |         |         | 減少      | 増加      |
| 資産合計         | 138,768 | +7,089  |         | 145,858 | +11,322 |         | 157,181 | +18,412 |         |
| 現金及び現金同等物    | 26,520  | +2,580  |         | 29,100  | +3,647  |         | 32,748  | +6,227  |         |
| 棚卸資産(不動産)    | 62,457  | +4,748  |         | 67,206  | +8,097  |         | 75,303  | +12,846 |         |
|              |         | -19,169 | +23,917 |         | -4,014  | +12,111 |         | -23,183 | +36,029 |
| 投資不動産・有形固定資産 | 42,538  | -421    |         | 42,117  | +60     |         | 42,177  | -360    |         |
|              |         | -528    | +107    |         | -211    | +271    |         | -739    | +378    |
| その他資産        | 7,251   | +182    |         | 7,433   | -482    |         | 6,951   | -300    |         |

### 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、  
物件売却等による減少を上回り、前期末比128億円の増加

| (単位: 百万円) |                  | 1Q      |         | 2Q     |        | 3Q     |         | 3Q累計    |         |
|-----------|------------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 増加要因      | 物件仕入             |         | +14,294 |        | +5,714 |        | +7,918  |         | +27,927 |
|           | 建築費/VU・その他       |         | +1,807  |        | +1,991 |        | +4,193  |         | +7,991  |
|           | 投資不動産・有形固定資産から振替 |         | +109    |        |        |        |         |         | +109    |
| 減少要因      | 物件売却             | -10,333 |         | -8,810 |        | -4,014 |         | -23,159 |         |
|           | その他              |         |         | -24    |        |        |         | -24     |         |
| 計         |                  | -10,333 | +16,212 | -8,835 | +7,705 | -4,014 | +12,111 | -23,183 | +36,029 |

## バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率36.5%、ネットD/Eレシオ0.96倍と健全性を維持

|              | '18/11末 | 減少      | 増加      | '19/5末  | 減少      | 増加      | '19/8末  | (百万円)   |         |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|              |         |         |         |         |         |         |         | 3Q累計    |         |
|              |         |         |         |         |         |         |         | 減少      | 増加      |
| 負債・資本合計      | 138,768 | +7,089  |         | 145,858 | +11,322 |         | 157,181 | +18,412 |         |
| 負債合計         | 86,746  | +4,222  |         | 90,969  | +8,817  |         | 99,786  | +13,039 |         |
| 借入金          | 75,025  | +5,196  |         | 80,221  | +7,559  |         | 87,780  | +12,755 |         |
|              |         | -25,399 | +30,595 |         | -4,817  | +12,376 |         | -30,217 | +42,972 |
| 短期借入金        | 7,308   | +1,062  |         | 8,370   | +1,311  |         | 9,682   | +2,373  |         |
|              |         | -6,448  | +7,510  |         | -1,483  | +2,794  |         | -7,931  | +10,305 |
| 長期借入金        | 67,716  | +4,133  |         | 71,850  | +6,247  |         | 78,098  | +10,381 |         |
|              |         | -18,950 | +23,084 |         | -3,334  | +9,582  |         | -22,285 | +32,666 |
| その他負債        | 11,721  | -973    |         | 10,747  | +1,258  |         | 12,005  | +284    |         |
| 資本合計         | 52,021  | +2,867  |         | 54,889  | +2,505  |         | 57,394  | +5,372  |         |
| 自己資本比率(%)    | 37.5    | +0.1    |         | 37.6    | -1.1    |         | 36.5    | -1.0    |         |
| ネットD/Eレシオ(倍) | 0.93    | +0.00   |         | 0.93    | +0.03   |         | 0.96    | +0.03   |         |

### A: 借入金の増減

| (単位: 百万円)         |      |               | 1Q      |         | 2Q      |        | 3Q      |         | 3Q累計    |         |
|-------------------|------|---------------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 短期<br>(1年内<br>長期) | 増加要因 | 物件仕入等による借入    |         |         |         | +1,800 |         | +924    |         | +2,724  |
|                   |      | 長期→1年内長期へ振替   |         | +2,996  |         | +2,713 |         | +1,868  |         | +7,578  |
|                   |      | その他借入(借換等)    |         | +0      |         | +0     |         | +1      |         | +3      |
|                   | 減少要因 | 物件売却による返済     | -335    |         | -1,130  |        | -244    |         | -1,710  |         |
|                   |      | 短期・1年内長期→長期   |         |         |         |        | -462    |         | -462    |         |
| その他返済(借換・約定等)     |      | -2,636        |         | -2,344  |         | -777   |         | -5,758  |         |         |
| 長期                | 増加要因 | 物件仕入等による借入    |         | +14,957 |         | +4,147 |         | +8,847  |         | +27,952 |
|                   |      | 短期・1年内長期→長期   |         |         |         |        | +462    |         | +462    |         |
|                   |      | その他借入(借換等)    |         | +2,279  |         | +1,700 |         | +272    |         | +4,251  |
|                   | 減少要因 | 物件売却による返済     | -8,382  |         | -4,753  |        | -1,403  |         | -14,540 |         |
|                   |      | その他返済(借換・約定等) | -55     |         | -49     |        | -62     |         | -166    |         |
|                   |      | 長期→1年内長期へ振替   | -2,996  |         | -2,713  |        | -1,868  |         | -7,578  |         |
| 計                 |      | -14,407       | +20,233 | -10,991 | +10,361 | -4,817 | +12,376 | -30,217 | +42,972 |         |

・物件仕入や開発資金等のための新規借入が、物件売却に伴う返済や約定返済等を上回り、借入金は前期末比127億円の増加

### B: 資本合計の増減

・利益の積上げ76億円、剰余金の配当14億円、自己株式の取得9.9億円等により、資本合計は前期末比53億円の増加

### C: 財務健全性

・自己資本比率は36.5%  
(前期末比1.0ポイント低下)  
・ネットD/Eレシオは0.96倍  
(前期末比0.03ポイント上昇)



## 棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価753億円、売上高1,278億円に相当(当社想定)

|             |                  |        |            |
|-------------|------------------|--------|------------|
| 2019年8月末 簿価 | 75,303百万円 (119件) | 想定売上規模 | 127,848百万円 |
|-------------|------------------|--------|------------|

### 棚卸資産残高の内訳

(百万円)

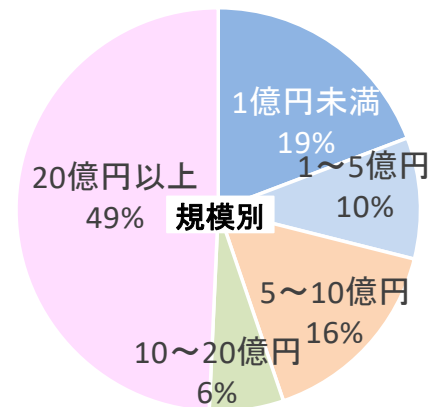
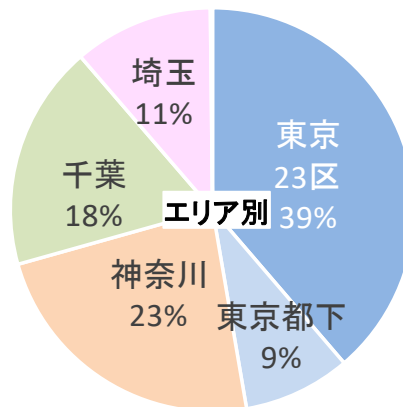
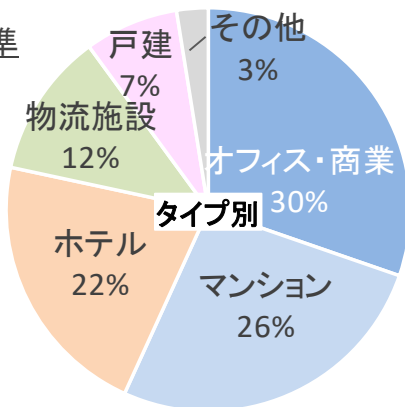
| 物件タイプ別<br>内訳 | 棚卸資産   |       |        |       | 簿価合計   | 想定売上規模 |        | 想定売上規模<br>合計 |
|--------------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------------|
|              | 不動産流動化 |       | 不動産開発  |       |        | 不動産流動化 | 不動産開発  |              |
| オフィスビル・商業    | 27,762 | (38件) | 2,669  | (3件)  | 30,431 | 35,296 | 3,440  | 38,736       |
| マンション        | 16,290 | (42件) | 5,578  | (4件)  | 21,869 | 19,406 | 14,475 | 33,881       |
| ホテル          | -      | (-)   | 11,709 | (6件)  | 11,709 | -      | 27,574 | 27,574       |
| 物流施設         | -      | (-)   | 3,324  | (3件)  | 3,324  | -      | 14,820 | 14,820       |
| 戸建           | -      | (-)   | 5,664  | (12件) | 5,664  | -      | 9,605  | 9,605        |
| その他          | 2,303  | (11件) | -      | (-)   | 2,303  | 3,229  | -      | 3,229        |
| 合計           | 46,357 | (91件) | 28,946 | (28件) | 75,303 | 57,931 | 69,916 | 127,848      |

\* 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

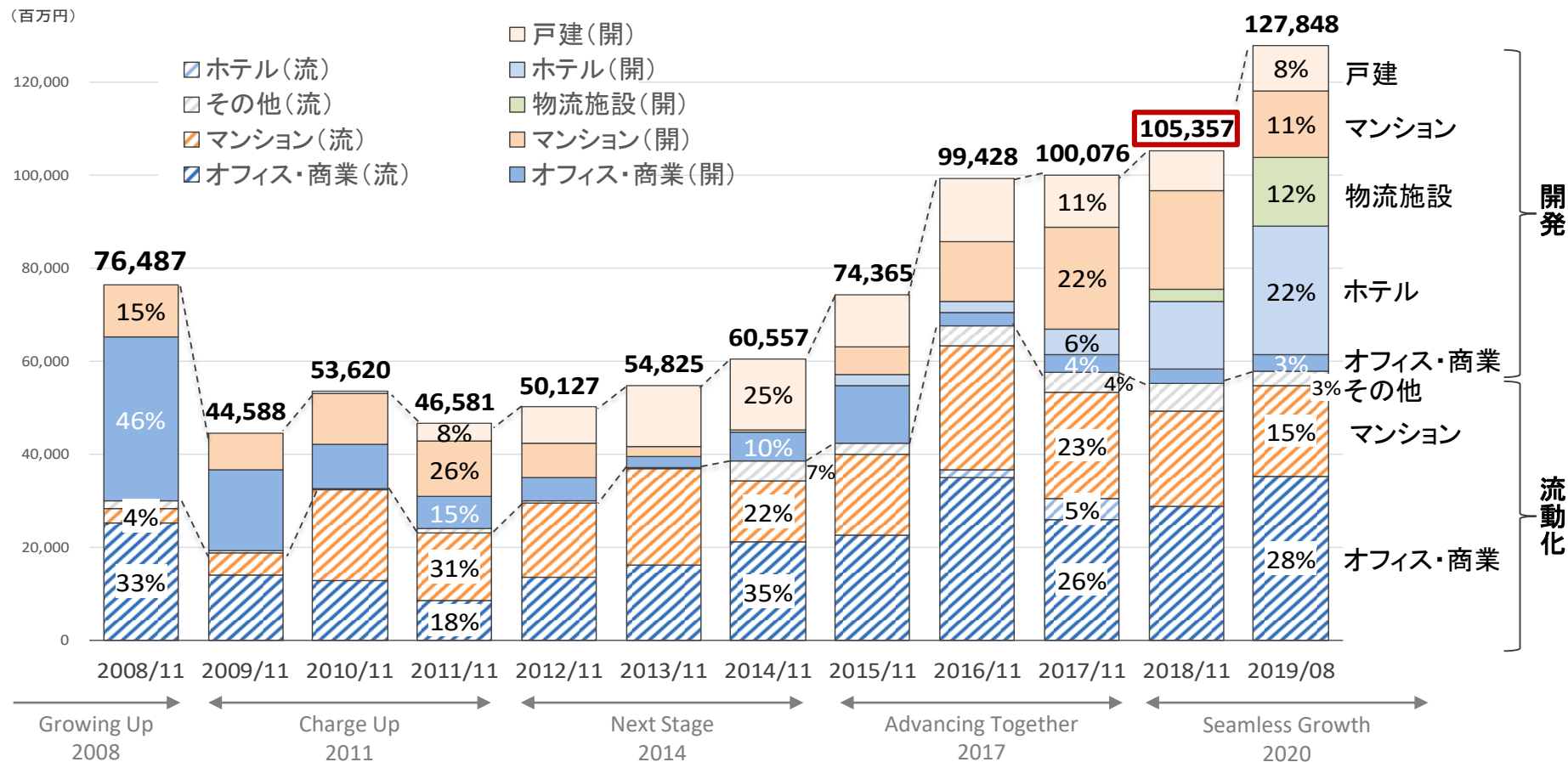
### \* 想定売上基準



\* 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 ② -推移-

### ◆ 約2年分の売上高(不動産流動化事業・不動産開発事業)に相当する棚卸資産を保有



### 棚卸資産と売上高のバランス

(百万円)

|                            | '17/11期 | '18/11期 | '19/11期<br>(予想) |
|----------------------------|---------|---------|-----------------|
| (期初) 棚卸資産 *1 【A】           | 99,428  | 100,076 | 105,357         |
| 売上高 *2 【B】                 | 45,465  | 48,055  | 56,821          |
| 売上高 *2 ÷ (期初) 棚卸資産 【B】÷【A】 | 46%     | 48%     | 54%             |

\*1 売上想定換算

\*2 売買事業(不動産流動化事業・不動産開発事業)の売上高

# 固定資産の状況

\*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。  
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

## ◆ 固定資産(不動産)の簿価420億円に対し、含み益(税引後)は153億円(当社想定)

|             |                 |      |           |
|-------------|-----------------|------|-----------|
| 2019年8月末 簿価 | 42,023百万円 (29件) | 公正価値 | 64,922百万円 |
|-------------|-----------------|------|-----------|

### 投資不動産・有形固定資産残高の内訳

| 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 *2 | 30,294 (20件) | 46,776 | 16,481   |
| マンション        | 4,122 (5件)   | 5,770  | 1,648    |
| ホテル          | 6,664 (3件)   | 10,905 | 4,240    |
| 物流施設         | 942 (1件)     | 1,469  | 527      |
| 合計           | 42,023 (29件) | 64,922 | 22,898 ① |

\*2 ホテルを併用運用している1物件を含む

\*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

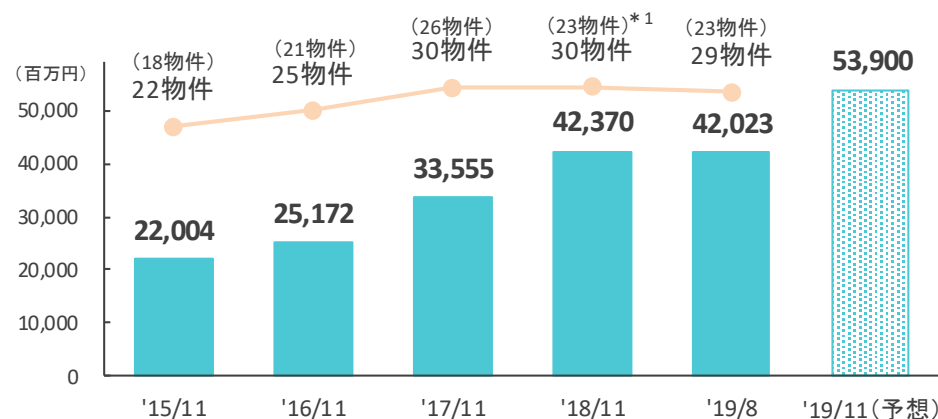
法人税

含み益(税引後) 15,342 ③ (=①+②)

### 上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

|             | 2019年8月末  |           |
|-------------|-----------|-----------|
|             | 57,394百万円 | 一株あたり     |
| 資本合計【A】     | 57,394百万円 | 1,207.07円 |
| 含み益(税引後)【B】 | 15,342百万円 | 322.66円   |
| 合計(【A】+【B】) | 72,736百万円 | 1,529.73円 |

### 投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移

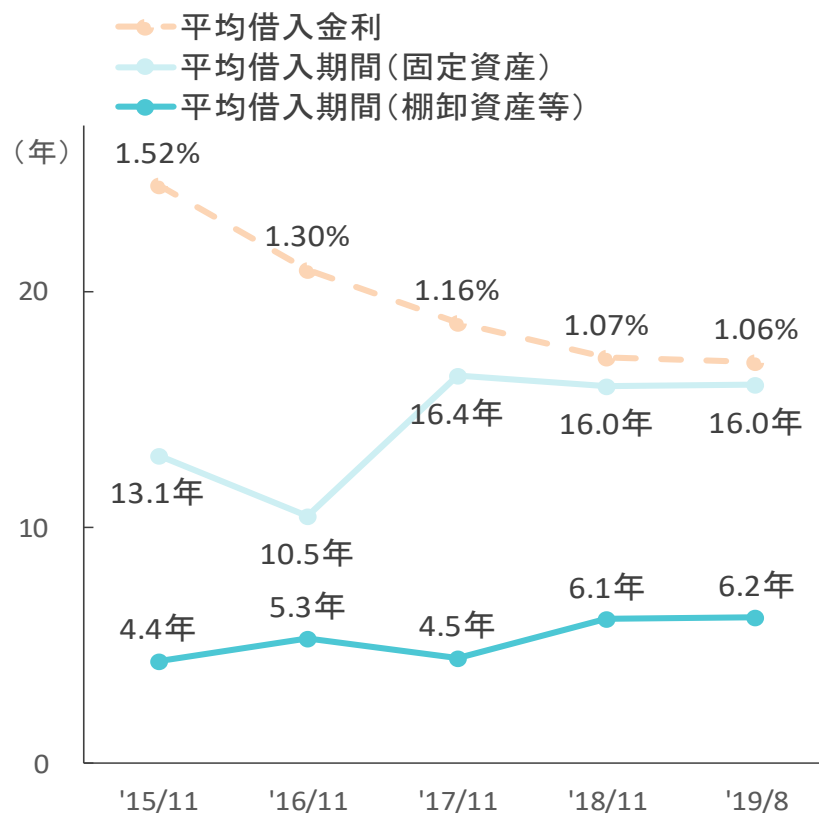


\* ( )内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

# 金融機関借入の状況

- ◆ 借入金利は1.06%（前期末比-0.01ポイント）、金利低下が続く
- ◆ 原則として中長期間の物件保有を前提として資金調達
- ◆ 固定資産の平均借入期間は16.0年、棚卸資産等の平均借入期間は6.2年

## 借入金利\*<sup>1</sup>・期間\*<sup>2</sup>の推移

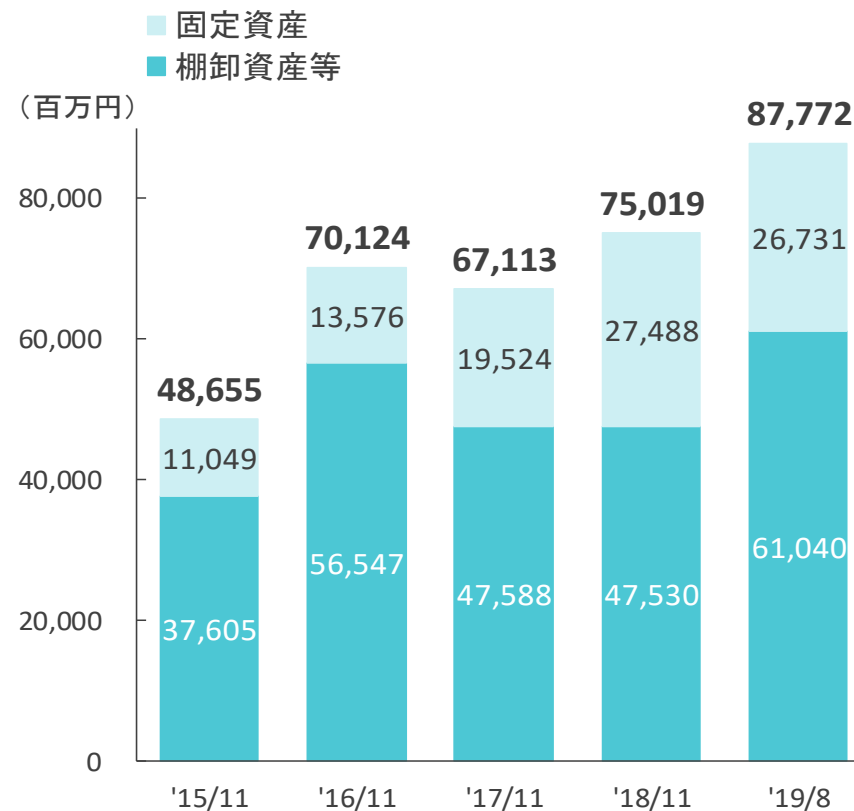


\*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

\*2 各期末時点の借入残高に応じて、当初借入日から借入期日までの期間を加重平均した借入期間

\*3 借入残高にはリース債務を含まず

## 借入残高\*<sup>3</sup>の推移



# セグメント別業績概要(連結) ① 一売上高・売上原価一

\*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。  
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

(百万円)

| 売上高                | '18/11期 3Q累計 |        | '19/11期 3Q累計 |        | 増減     |        |
|--------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|
|                    |              | 構成比    |              | 構成比    |        | 増減率    |
| 合計                 | 45,308       | 100.0% | 45,742       | 100.0% | 434    | 1.0%   |
| 不動産流動化事業           | 24,312       | 53.7%  | 22,701       | 49.6%  | -1,610 | -6.6%  |
| 不動産開発事業            | 11,339       | 25.0%  | 12,333       | 27.0%  | 994    | 8.8%   |
| 不動産賃貸事業            | 4,373        | 9.7%   | 4,451        | 9.7%   | 78     | 1.8%   |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 1,938        | 4.3%   | 2,039        | 4.5%   | 101    | 5.2%   |
| 不動産管理事業            | 3,916        | 8.6%   | 4,363        | 9.5%   | 447    | 11.4%  |
| ホテル事業              | 407          | 0.9%   | 835          | 1.8%   | 427    | 104.9% |
| 内部取引               | -979         | -      | -983         | -      | -3     | 0.4%   |

| 売上原価               | '18/11期 3Q累計 |       | '19/11期 3Q累計 |       | 増減     |        |
|--------------------|--------------|-------|--------------|-------|--------|--------|
|                    |              | 売上原価率 |              | 売上原価率 |        | 増減率    |
| 合計                 | 29,312       | 64.7% | 28,123       | 61.5% | -1,188 | -4.1%  |
| 不動産流動化事業           | 16,273       | 66.9% | 13,690       | 60.3% | -2,583 | -15.9% |
| 不動産開発事業            | 8,637        | 76.2% | 9,486        | 76.9% | 849    | 9.8%   |
| 不動産賃貸事業            | 2,340        | 53.5% | 2,494        | 56.0% | 153    | 6.6%   |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 135          | 7.0%  | 104          | 5.1%  | -30    | -22.7% |
| 不動産管理事業            | 2,684        | 68.5% | 3,046        | 69.8% | 362    | 13.5%  |
| ホテル事業              | 95           | 23.3% | 106          | 12.8% | 11     | 12.5%  |
| 内部取引               | -853         | -     | -805         | -     | 48     | -5.6%  |



## セグメント別業績概要(連結) ② 一売上総利益・営業利益一

\*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。  
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

(百万円)

| 売上総利益              | '18/11期 3Q累計 |        | '19/11期 3Q累計 |        | 増減    |        |
|--------------------|--------------|--------|--------------|--------|-------|--------|
|                    |              | 売上総利益率 |              | 売上総利益率 |       | 増減率    |
| 合計                 | 15,996       | 35.3%  | 17,618       | 38.5%  | 1,622 | 10.1%  |
| 不動産流動化事業           | 8,038        | 33.1%  | 9,011        | 39.7%  | 972   | 12.1%  |
| 不動産開発事業            | 2,702        | 23.8%  | 2,846        | 23.1%  | 144   | 5.3%   |
| 不動産賃貸事業            | 2,033        | 46.5%  | 1,957        | 44.0%  | -75   | -3.7%  |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 1,802        | 93.0%  | 1,935        | 94.9%  | 132   | 7.3%   |
| 不動産管理事業            | 1,232        | 31.5%  | 1,317        | 30.2%  | 85    | 6.9%   |
| ホテル事業              | 312          | 76.7%  | 728          | 87.2%  | 415   | 133.0% |
| 内部取引               | -125         | -      | -177         | -      | -51   | 41.3%  |

| 営業利益               | '18/11期 3Q累計 |       | '19/11期 3Q累計 |       | 増減    |       |
|--------------------|--------------|-------|--------------|-------|-------|-------|
|                    |              | 営業利益率 |              | 営業利益率 |       | 増減率   |
| 合計                 | 10,357       | 22.9% | 11,618       | 25.4% | 1,260 | 12.2% |
| 不動産流動化事業           | 6,890        | 28.3% | 8,013        | 35.3% | 1,123 | 16.3% |
| 不動産開発事業            | 1,503        | 13.3% | 1,640        | 13.3% | 136   | 9.1%  |
| 不動産賃貸事業            | 1,868        | 42.7% | 1,801        | 40.5% | -67   | -3.6% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 920          | 47.5% | 1,047        | 51.4% | 127   | 13.8% |
| 不動産管理事業            | 397          | 10.1% | 425          | 9.7%  | 27    | 7.0%  |
| ホテル事業              | 131          | 32.1% | 122          | 14.7% | -8    | -6.2% |
| 本社経費等              | -1,353       | -     | -1,432       | -     | -79   | 5.8%  |

# キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

|                   | '18/11期<br>3Q累計<br>① | '19/11期<br>3Q累計<br>② | 増減<br>②-① |
|-------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー  | 2,233                | -2,997               | -5,231    |
| 税引前利益             | 9,843                | 11,163               | 1,320     |
| 減価償却費             | 437                  | 652                  | 214       |
| 棚卸資産の増減額          | -5,939               | -12,646              | -6,707    |
| 法人所得税の支払額         | -2,041               | -3,928               | -1,887    |
| その他               | -66                  | 1,761                | 1,827     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー  | -1,759               | -358                 | 1,401     |
| 有形固定資産の増減額        | -54                  | -46                  | 7         |
| 投資不動産の増減額         | -185                 | -326                 | -141      |
| その他               | -1,520               | 15                   | 1,535     |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー  | 2,973                | 9,585                | 6,612     |
| 借入金の増減額           | 4,698                | 12,753               | 8,055     |
| 配当金の支払額           | -1,206               | -1,454               | -248      |
| 利息の支払額            | -715                 | -720                 | -4        |
| 自己株式の取得           | -0                   | -999                 | -999      |
| その他               | 197                  | 6                    | -190      |
| 現金及び現金同等物の増減額     | 3,447                | 6,229                | 2,781     |
| 現金及び現金同等物の期首残高    | 23,750               | 26,520               | 2,770     |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額等 | -0                   | -1                   | -0        |
| 現金及び現金同等物の期末残高    | 27,197               | 32,748               | 5,550     |

## 営業活動によるキャッシュ・フロー

29億円のマイナス

(主な要因)

- ・税引前利益111億円の計上
- ・棚卸資産126億円の増加
- ・法人所得税39億円の支払

## 財務活動によるキャッシュ・フロー

95億円のプラス

(主な要因)

- ・借入金127億円の増加
- ・配当金14億円の支払
- ・利息7.2億円の支払
- ・自己株式9.9億円の取得

# 還元方針

## 配当推移

- ◆ 安定的な増配を目指す。2019年11月期は配当37円、配当性向23.3%の予想。
- ◆ 配当性向は徐々に引上げていくことを検討

|                | 2015年<br>11月期 | 2016年<br>11月期 | 2017年<br>11月期 | 2018年<br>11月期 | 2019年11月期<br>(期初予想) |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| 一株あたり当期利益(EPS) | 85.66円        | 114.89円       | 127.48円       | 141.36円       | 158.79円             |
| 一株あたり配当金       | 16円           | 22円           | 25円           | 30円           | 37円                 |
| 配当性向           | 18.7%         | 19.1%         | 19.6%         | 21.2%         | 23.3%               |
| ROE            | 12.0%         | 14.4%         | 14.1%         | 14.0%         | 14.0%               |

## 自己株式の取得

### ◆ 総額10億円の自己株式取得を実施 (2019年2月5日発表)

#### ■ 取得理由

資本効率の向上および、環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため

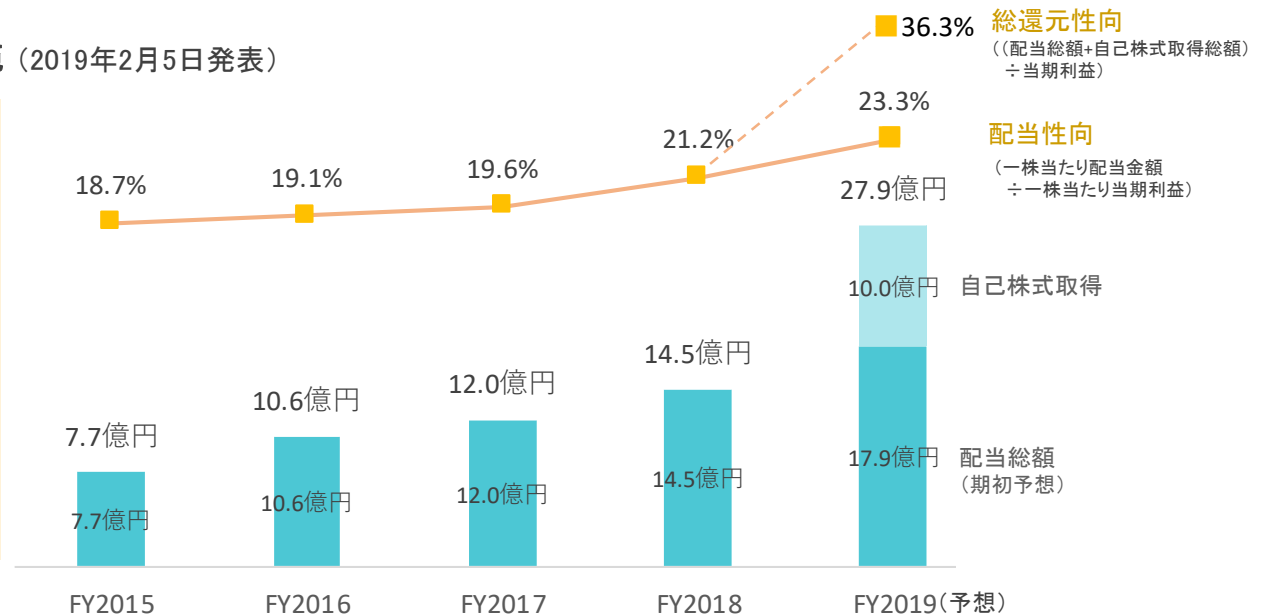
#### ■ 取得株式数

1,008,700株  
(発行済株式総数に対する割合2.1%)

#### ■ 取得価格の総額 10億円

#### ■ 取得期間

2019年2月7日～4月23日(取得完了)



# 還元方針

## 株価現状認識

| 時価総額<br>(2019年10月1日時点) | 当期利益 予想<br>(2019年1月10日発表) | 純資産<br>(2019年8月末) | 含み益(税引後)<br>(2019年8月末) | Net Asset Value ※<br>(2019年8月末) |
|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| 625.4 億円               | 77.0 億円                   | 573.9 億円          | 153.4 億円               | 727.3 億円                        |
| 株 価 ①                  | 一株あたり当期利益 ②               | 一株あたり純資産 ③        | 一株あたり含み益               | 一株あたりNAV※ ④                     |
| 1,288.00 円             | 158.79 円                  | 1,207.07 円        | 322.66 円               | 1,529.73 円                      |
|                        | PER ①÷②                   | PBR ①÷③           |                        | P/NAV倍率※ ①÷④                    |
|                        | 8.11 倍                    | 1.07 倍            |                        | 0.84 倍                          |

※Net Asset Value = 資本合計+ 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。

※法人税率は33%で計算しています。

## 経営効率指標

| ROE<br>(2018年11月期実績)        | ROA<br>(2018年11月期実績) | ROIC<br>(2018年11月期実績)         |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 14.0%                       | 7.8%                 | 6.1%                          |
| 株主資本コスト<br>(2019年10月ロイター数値) |                      | 加重平均資本コスト<br>(2019年10月ロイター数値) |
| 6.96%                       |                      | 2.61%                         |

今後ともよろしく願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営管理部

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。