

別冊

2018年11月期第2四半期 決算説明資料 [資料編]

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

<資料編> 不動産市況の状況

## <資料編> 不動産市況の状況

|                   |        |                |        |
|-------------------|--------|----------------|--------|
| ➤ 不動産流動化市場①       | - P.3  | ➤ オフィスビル賃貸市場④  | - P.22 |
| ➤ 不動産流動化市場②       | - P.4  | ➤ マンション賃貸市場①   | - P.23 |
| ➤ 東京都の人口          | - P.5  | ➤ マンション賃貸市場②   | - P.24 |
| ➤ 東京都の事業所数        | - P.6  | ➤ 建築費坪単価       | - P.25 |
| ➤ 上場企業等の不動産取引     | - P.7  | ➤ 新築戸建市場       | - P.26 |
| ➤ 公示価格            | - P.8  | ➤ 新築分譲マンション市場① | - P.27 |
| ➤ 不動産取引利回り        | - P.9  | ➤ 新築分譲マンション市場② | - P.28 |
| ➤ 金利              | - P.10 | ➤ 中古マンション市場①   | - P.29 |
| ➤ 金融機関の不動産業向け貸出姿勢 | - P.11 | ➤ 中古マンション市場②   | - P.30 |
| ➤ 不動産業向け貸出残高      | - P.12 | ➤ ホテル市場①       | - P.31 |
| ➤ イールドギャップ        | - P.13 | ➤ ホテル市場②       | - P.32 |
| ➤ 世界の商業用不動産投資額    | - P.14 | ➤ ホテル市場③       | - P.33 |
| ➤ 世界のREIT市場       | - P.15 | ➤ ホテル市場④       | - P.34 |
| ➤ 不動産ファンド市場       | - P.16 | ➤ ホテル市場⑤       | - P.35 |
| ➤ 東証REIT指数        | - P.17 | ➤ ホテル市場⑥       | - P.36 |
| ➤ J-REITの物件取得額    | - P.18 | ➤ 物流施設市場①      | - P.37 |
| ➤ オフィスビル賃貸市場①     | - P.19 | ➤ 物流施設市場②      | - P.38 |
| ➤ オフィスビル賃貸市場②     | - P.20 | ➤ 物流施設市場③      | - P.39 |
| ➤ オフィスビル賃貸市場③     | - P.21 |                |        |

# 不動産流動化市場①（不動産ストック市場）

～東京都の一棟オフィスビル・マンションは約16万棟。豊富なストックが存在～

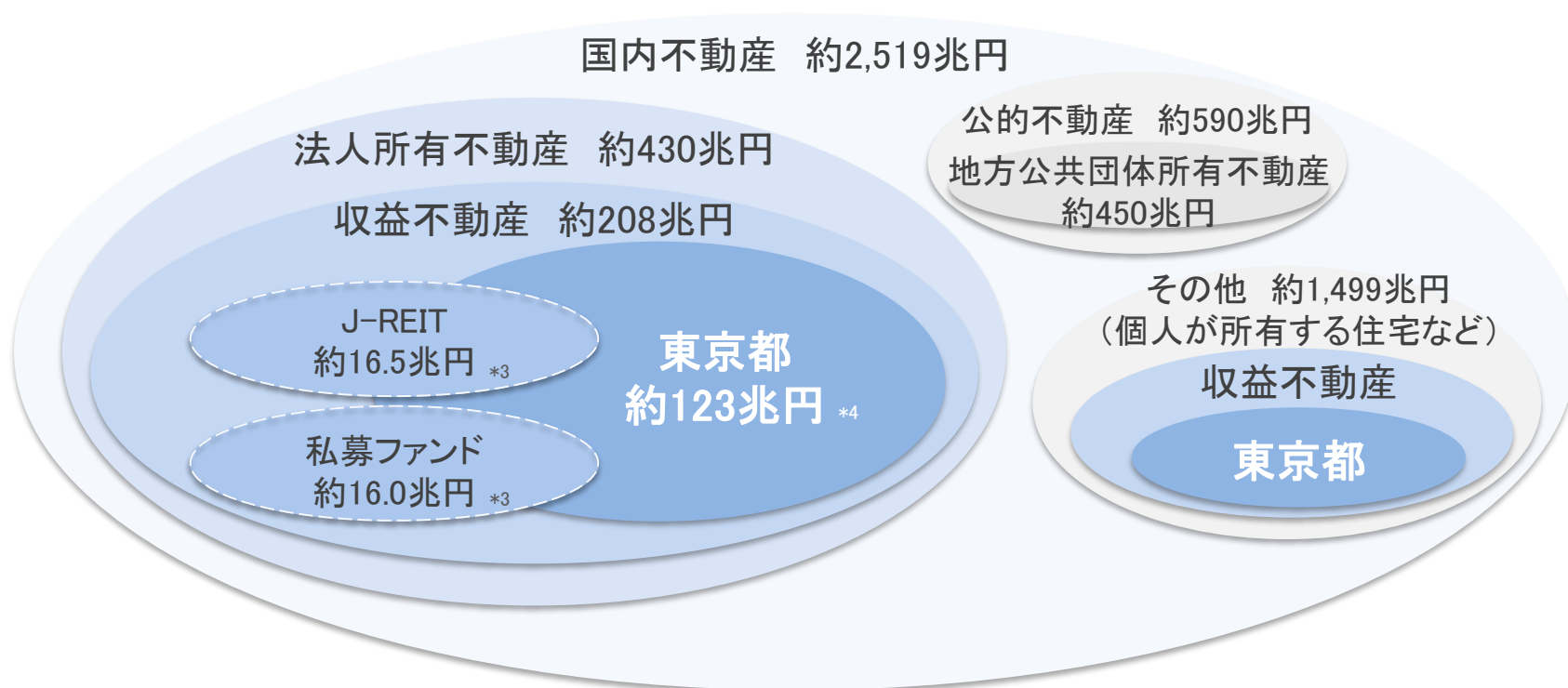
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 83,516棟 <sup>\*1</sup>

一棟収益マンション 79,975棟 <sup>\*2</sup>

<sup>\*1</sup>: 東京都総務局統計部「東京都統計年鑑 平成28年」より「事務所、店舗、百貨店、銀行」の合計棟数

<sup>\*2</sup>: 東京都都市整備局「マンション実態調査結果」(2013(平成25年)3月)より「賃貸マンション」の棟数



<sup>\*3</sup>: 三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2018年1月」

<sup>\*4</sup>: 国土交通省 政策統括官「平成25年法人土地・建物基本調査」

出所: 国土交通省「公的不動産(PRE)の民間活用の手引き～民間活用による不動産証券化手法等への対応～(2017年7月13日・14日)」を参考に当社作成

## 不動産流動化市場②（首都圏における中小型物件の不動産流通量）

～首都圏の不動産流通量（中小型物件）は年間約10兆円（当社推計）。マーケットは大きい～

首都圏売買流通量（10億円未満の中小型物件）は  
年間 約10兆円 と推計<sup>\*1</sup>

（オフィス・マンション・商業施設・倉庫）

<sup>\*1</sup>  
主要不動産流通各社「売買仲介実績」、  
法務省「不動産登記件数」、当社の営業仕入情報より推計



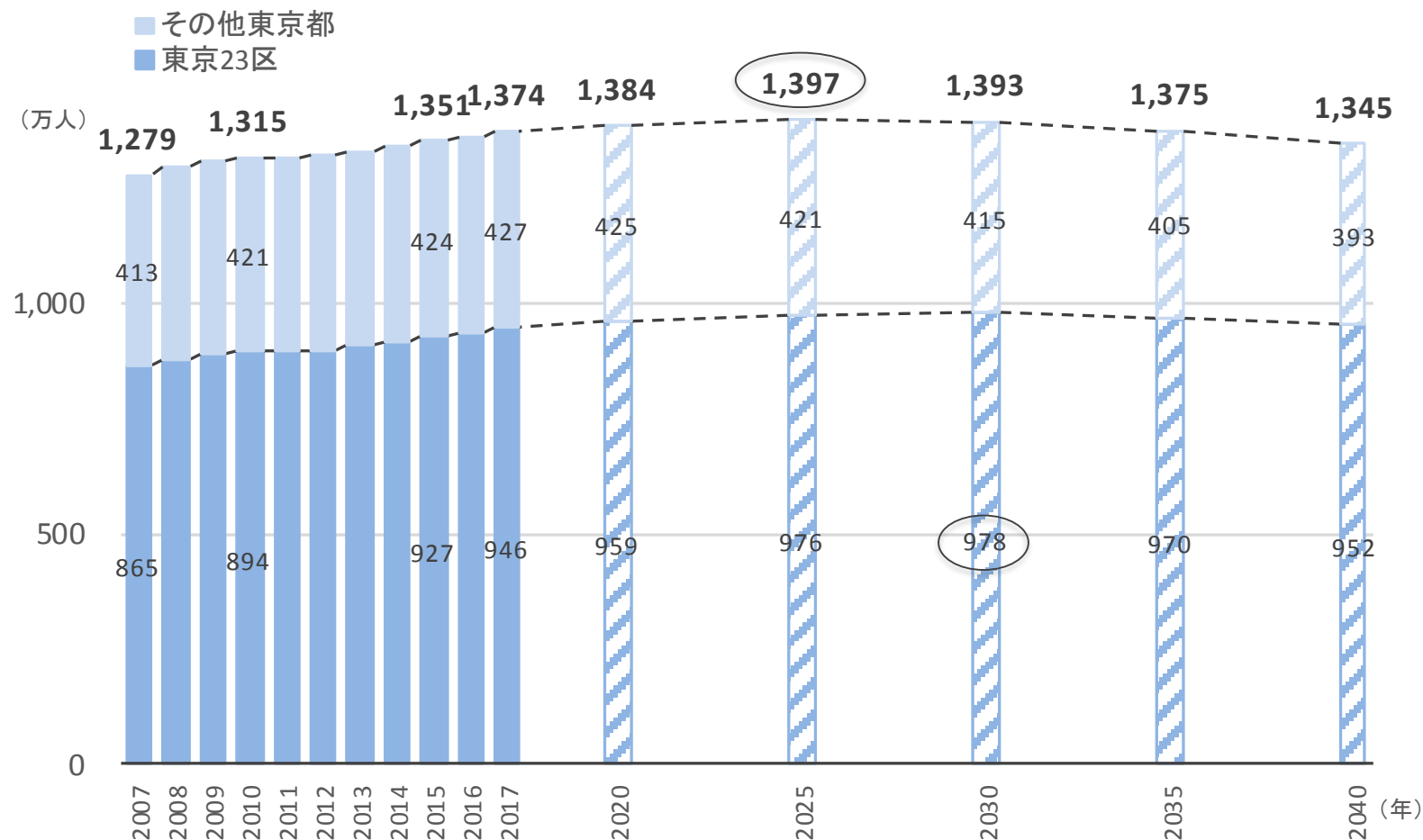
市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は1,000億円を達成

2018年11月期2Q時点において入手可能な情報から推計した算定値のため、今後の入手情報等により変動します

# 東京都の人口

～東京都の人口は2025年まで増加する見通し。引き続き不動産需要が見込まれる～



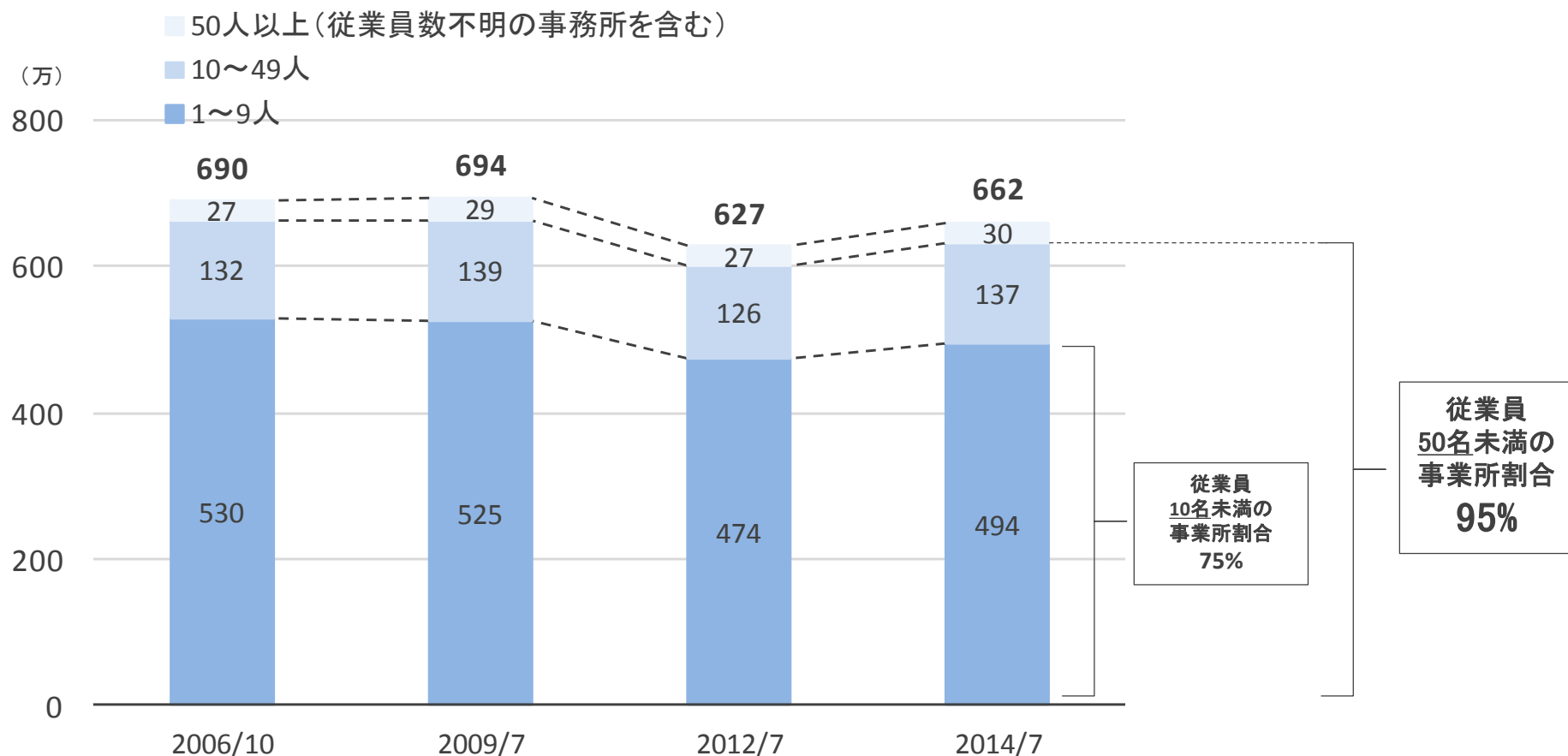
\* 各年10月1日の人口

出所: 東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

日本の総人口は減少が続いているが、地方からの人口流入により東京都全体では2025年まで、東京23区では2030年まで人口が増加する見通し。

# 東京都の事業所数

～東京都では従業員50名未満の事業所が95%を占め、中型・小型オフィスビルの需要は底堅い～

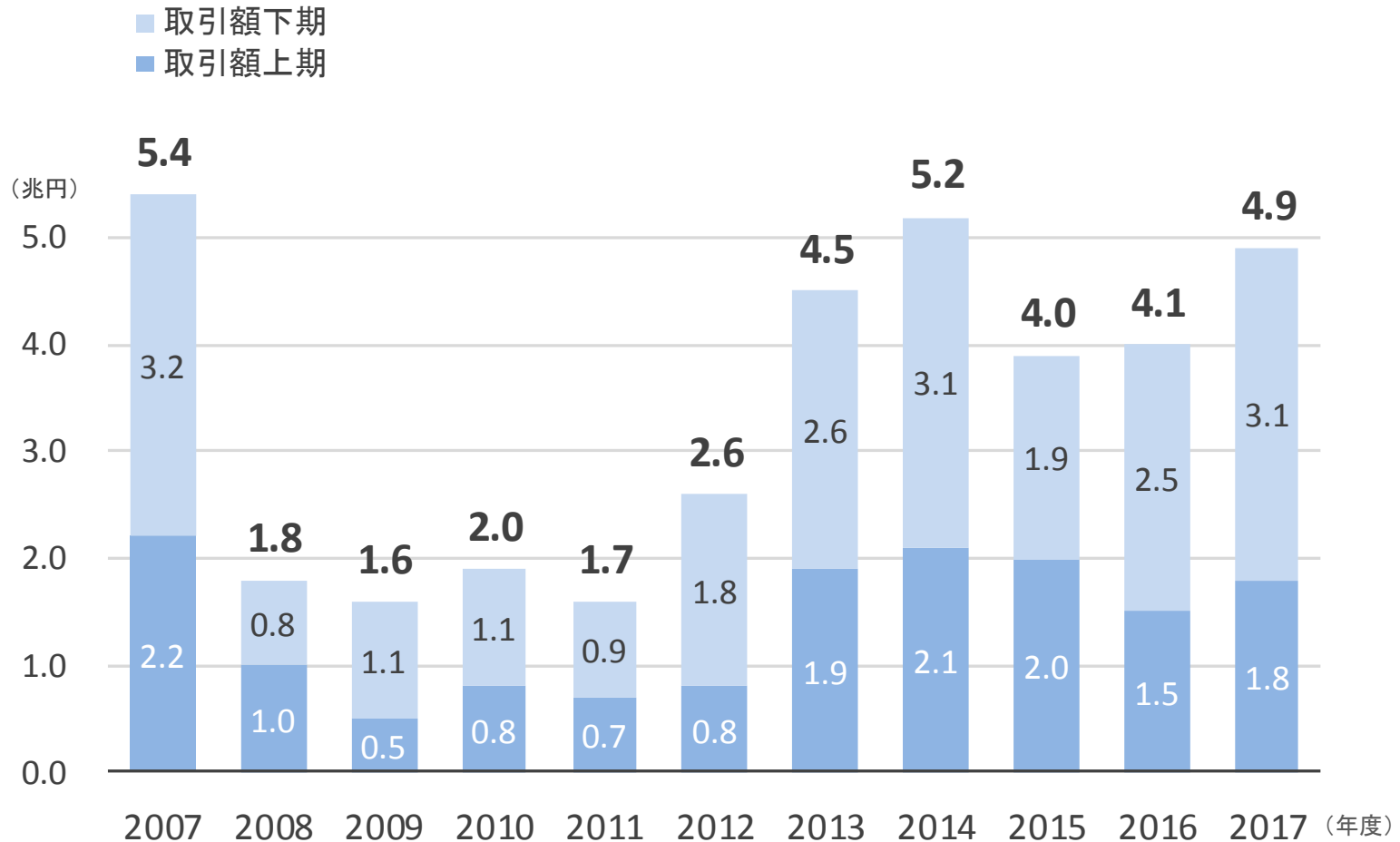


出所: 東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

東京都の事業所は662万事業所があるが、従業員50名未満の小規模な事務所が全体の95%(631万事業所)を占める。

# 上場企業等の不動産取引

～2017年度の不動産取引額は前年度比20.9%増加の4.9兆円～

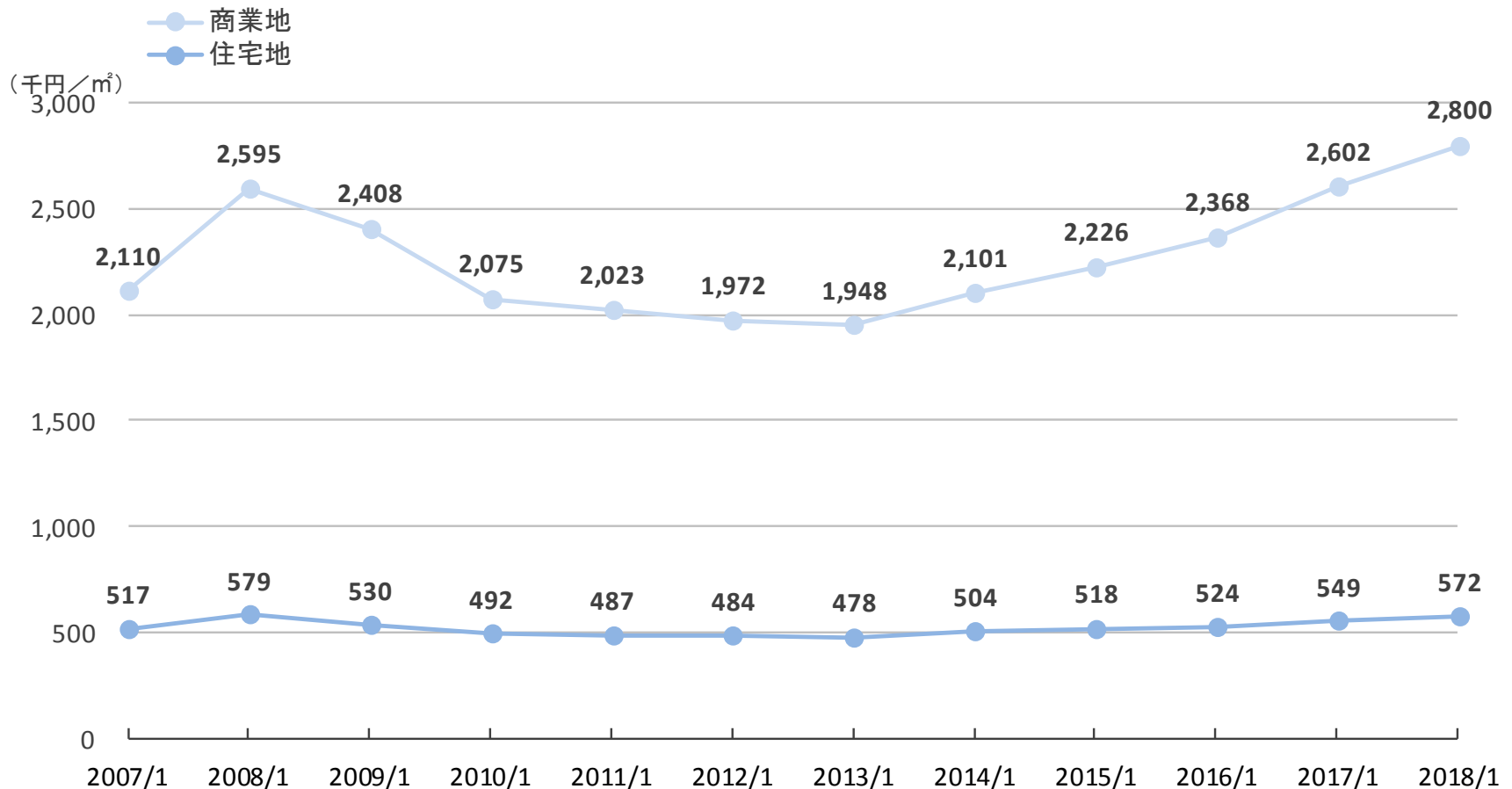


出所：都市未来総合研究所「不動産トピックス」より当社作成

2017年度(2017年4月～2018年3月)の上場企業等の国内不動産取引額は、外資系法人による100億円以上の大型物件取引が急増し、前年度比20.9%増加の4.9兆円となった。

# 公示価格（東京23区）

～東京23区の公示価格は上昇を続け、商業地価格はリーマンショック前の㎡単価を上回る～

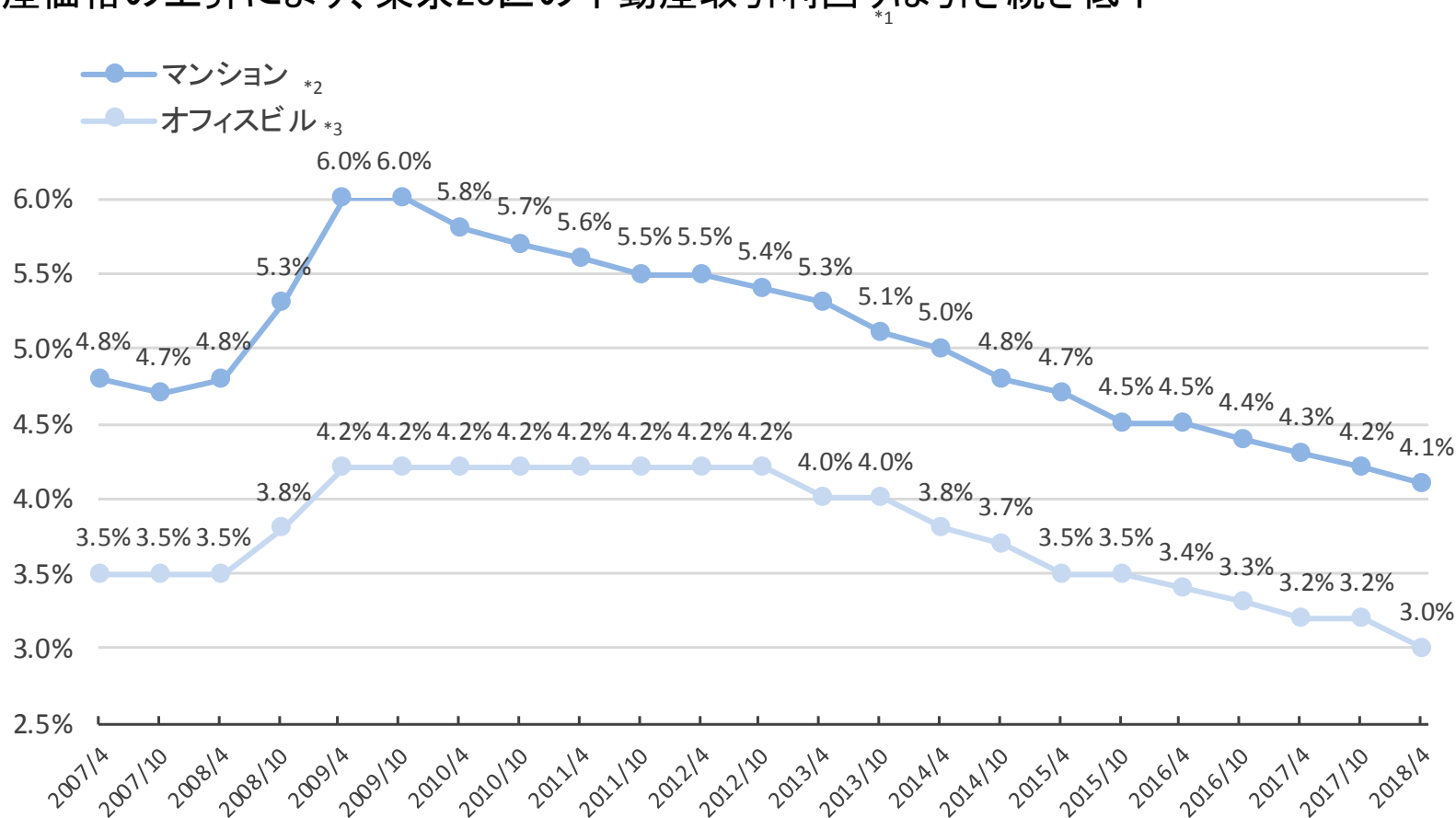


出所: 東京都財務局「地価公示 区市町村別用途 平均価格の推移」より当社作成

東京23区の公示価格は商業地・住宅地とも5年連続で上昇。2018年の公示価格は商業地2,800千円/㎡(前年比+7.6%)、住宅地572千円/㎡(前年比+4.2%)となった。

# 不動産取引利回り（東京23区）

～不動産価格の上昇により、東京23区の不動産取引利回りは引き続き低下～



\*1 取引利回り: 投資家が実際の市場を観察して想定する取引利回りのことで、単年度の純収益(NOI)を市場価格で割ったもの

\*2 マンション: 東京都目黒区、世田谷区のファミリー向け1棟マンションを想定

想定条件は、最寄駅から徒歩10分以内、築5年以内、平均専有面積50～80㎡、総戸数50戸程度など

\*3 オフィスビル: 東京都千代田区丸の内、大手町地区のAクラスビルを想定

想定条件は、最寄駅より徒歩5分以内、築5年以内、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上など

出所: 日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

投資家が実際の市場を観察して想定した取引利回りは、オフィスビル・マンションともにリーマンショック前の取引利回りを下回る。

# 金利

## ～銀行貸出金利は低金利が続き、不動産取引を後押し～



出所:フラット35(\*1)、日本銀行(\*2)、財務省(\*3)データより当社作成

\*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

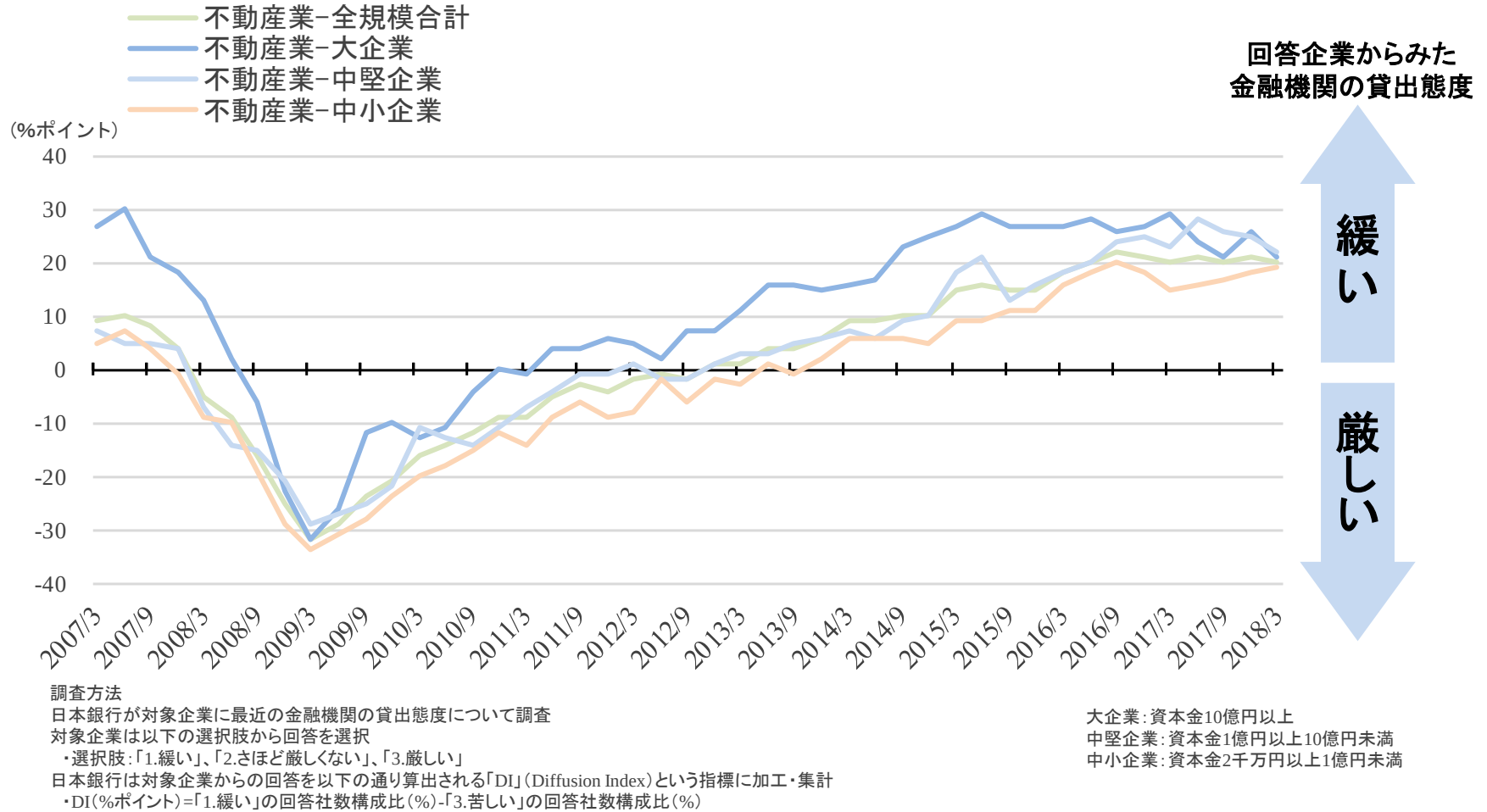
\*2 都市銀行(みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、埼玉りそな銀行)における新規貸出(期間1年以上)の約定平均金利

\*3 流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り)

銀行貸出金利は下落トレンドが引き続き、2018年3月時点では前年同月比0.11%ダウンの0.55%まで低下。一方、10年国債金利は3%程度まで上昇した米国の10年国債金利に追随せず、ゼロ%付近で推移している。

# 金融機関の不動産業向け貸出姿勢

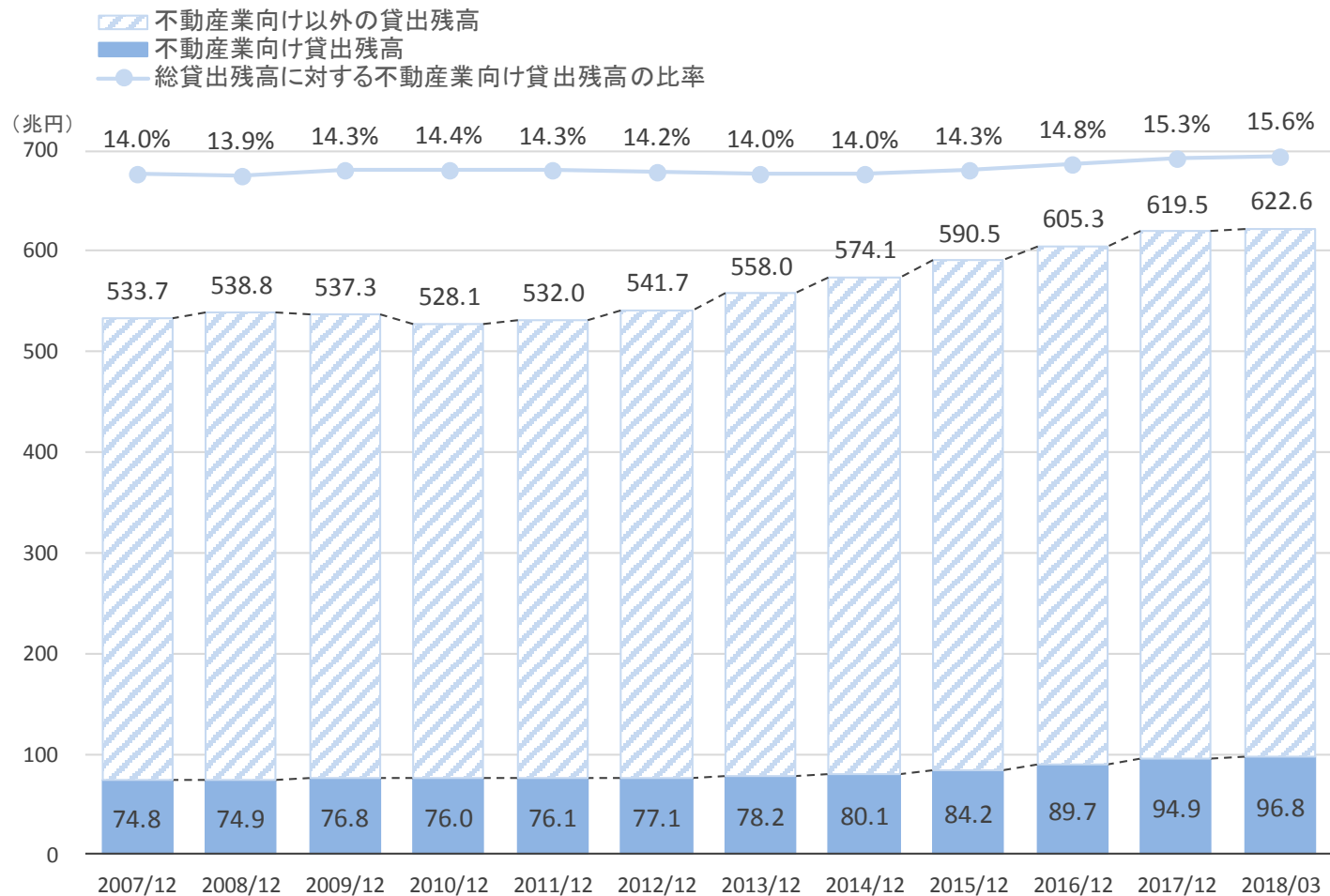
～金融機関の不動産業向け貸出姿勢は、前向きな姿勢が続いている～



日本銀行が実施したアンケート調査では、不動産業の企業は、国内金融機関の貸出態度は緩いと回答している。

# 不動産業向け貸出残高

～金融機関の不動産業向け貸出残高は96.8兆円～



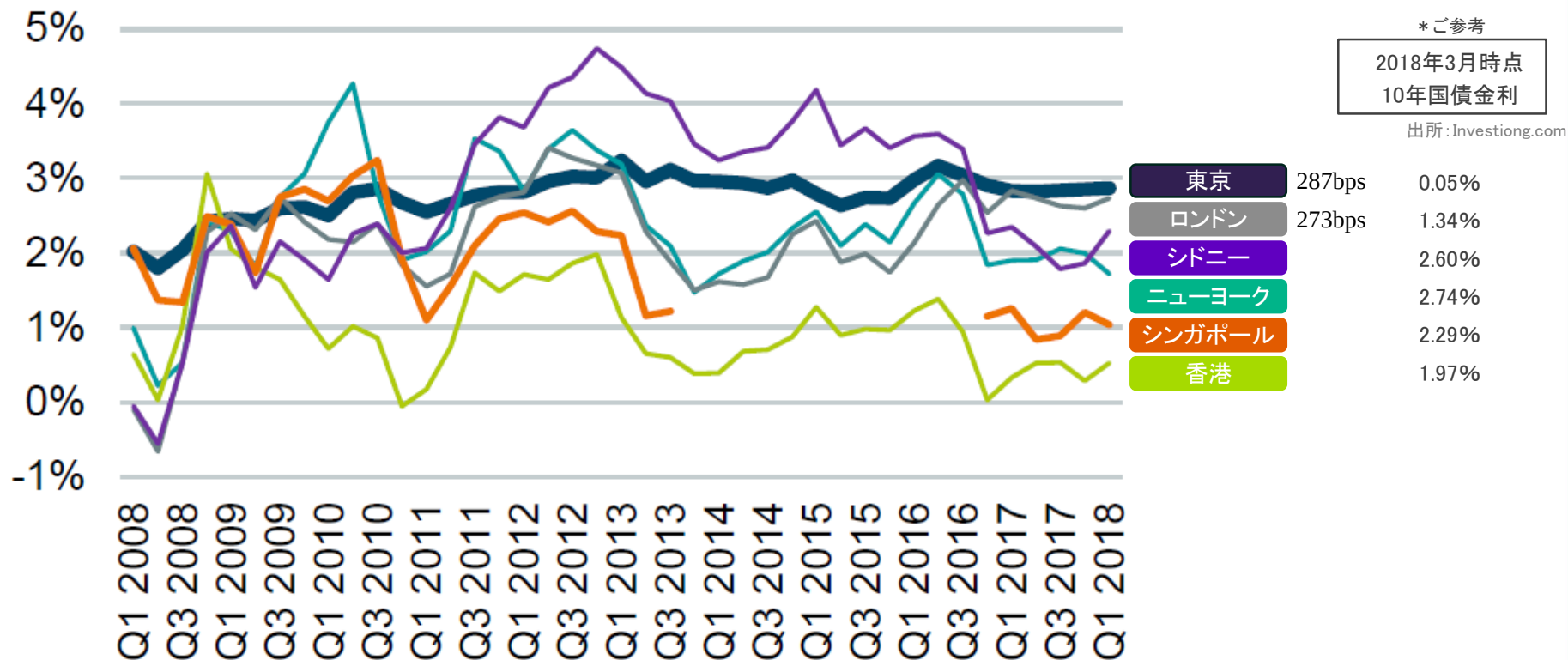
\* 貸出残高は国内銀行(3勘定合計)、信用金庫、その他金融機関の合計

出所: 日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

国内金融機関による不動産業に対する前向きな貸出姿勢は変わらず、2018年3月末時点の総貸出残高に対する不動産業向け貸出残高の比率は15.6%まで高まった。

# イールドギャップ（オフィス市場）

～東京は先進国のなかで最もイールドギャップが厚い～

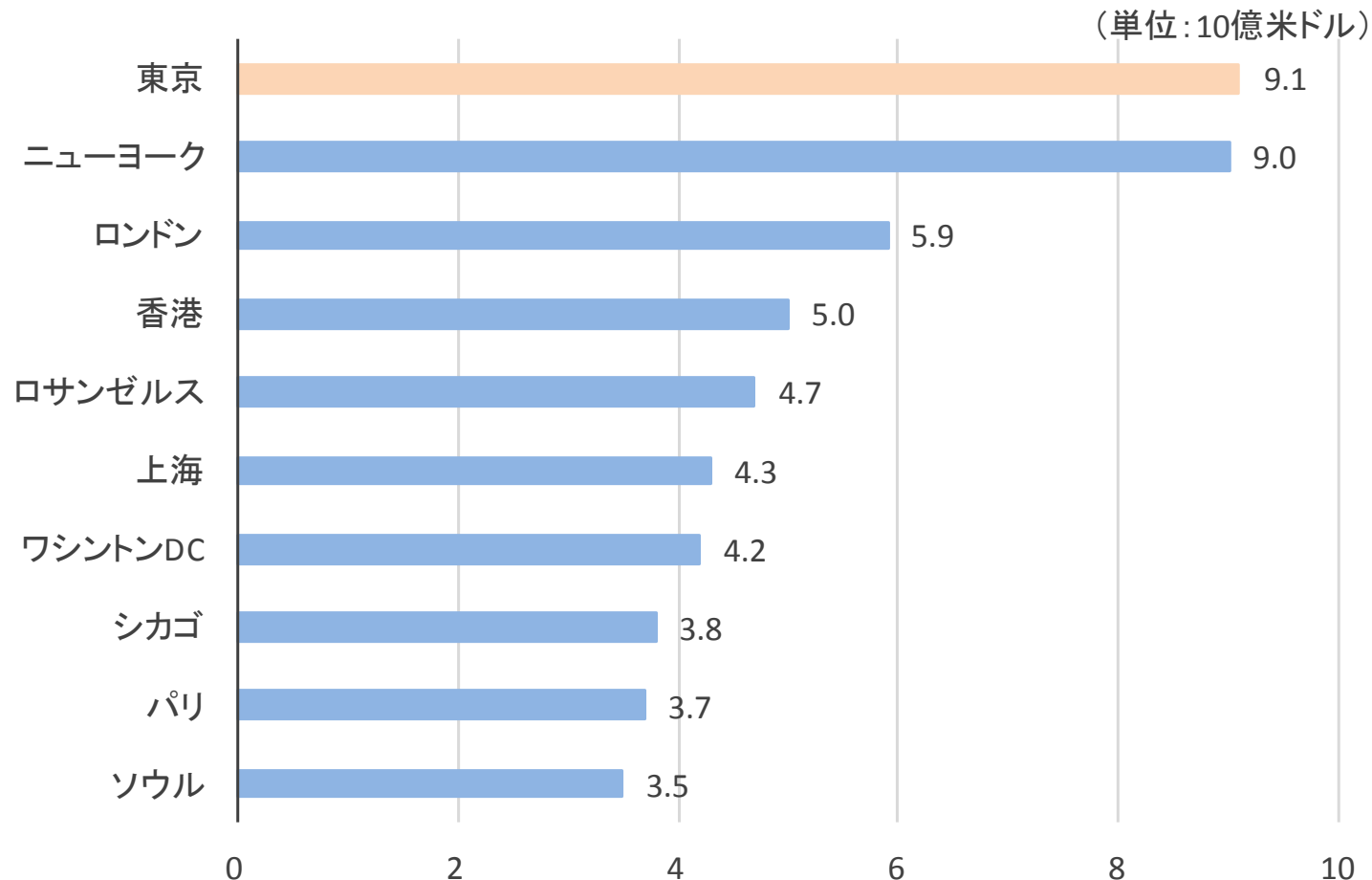


出所: Deutsche Asset Management「ジャパン・クォーターリ」

東京のイールドギャップはロンドンを若干上回る3%弱で推移、230bps前後のシドニーや170bps前後のニューヨークとは依然大きなスプレッド差がある。

# 世界の商業用不動産投資額（2018年1～3月）

～東京は世界の中でも注目される不動産投資市場の一つ～



出所: ジョーンズ ラング ラサール「ジャパン・キャピタル・フロー」より当社作成

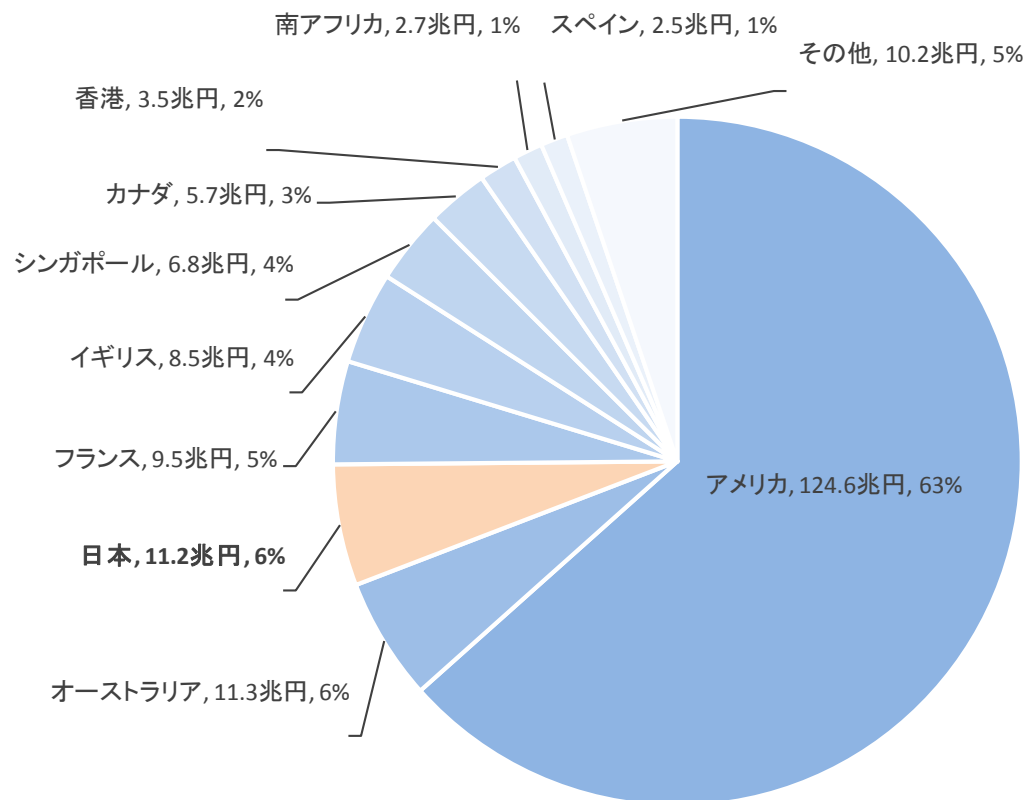
世界の商業用不動産の都市別投資額(2018年1～3月)は、91億ドルが投資された東京が2014年第1四半期以来16四半期ぶりの第1位となった。

# 世界のREIT市場

～日本のREIT市場は、米国・オーストラリアに次ぐ世界第3位の市場規模～

**世界のREIT市場**  
時価総額**196.5兆円**  
(**935銘柄**)

(2017年10月末時点)



銘柄数 (2017年10月末時点)

| アメリカ | オーストラリア | 日本 | フランス | イギリス | シンガポール | カナダ | 香港 | 南アフリカ | スペイン | 合計  |
|------|---------|----|------|------|--------|-----|----|-------|------|-----|
| 223  | 49      | 59 | 30   | 60   | 37     | 42  | 9  | 30    | 46   | 935 |

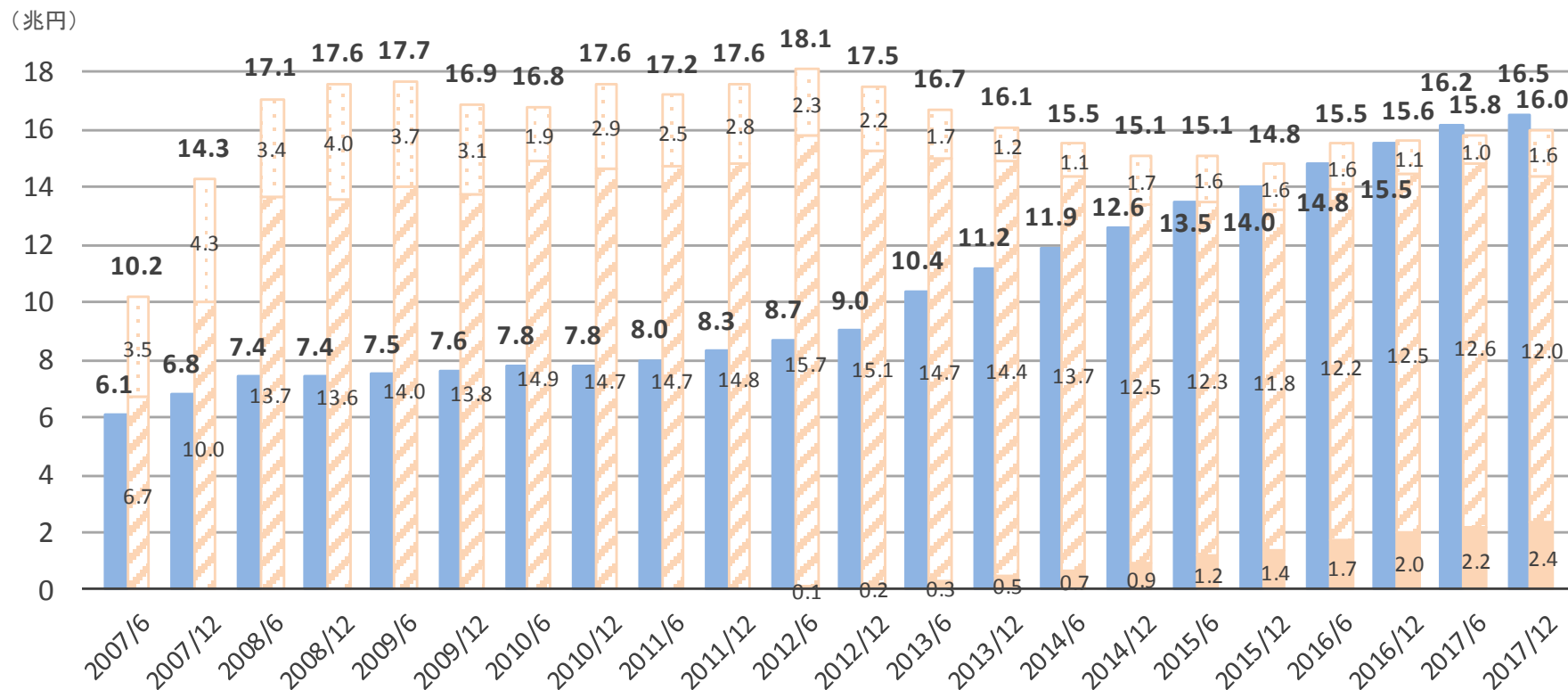
出所: ARES「世界の市場REIT市場」より当社作成

世界のREIT市場は、2017年10月末時点で196.5兆円(前年同月比+29兆円)、935銘柄(前年同月比+61銘柄)まで成長。

# 不動産ファンド市場

～不動産ファンド市場は32.5兆円～

- 私募ファンド-グローバル型(国内運用資産額)
- 私募ファンド-国内特化型
- 私募REIT
- J-REIT



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

2017年12月末時点でJ-REITは16.5兆円、私募ファンドは16.0兆円(私募REIT2.4兆円を含む)まで伸張。

# 東証REIT指数

～海外投資家によるJ-REITの買い越しが続き、東証REIT指数は回復～

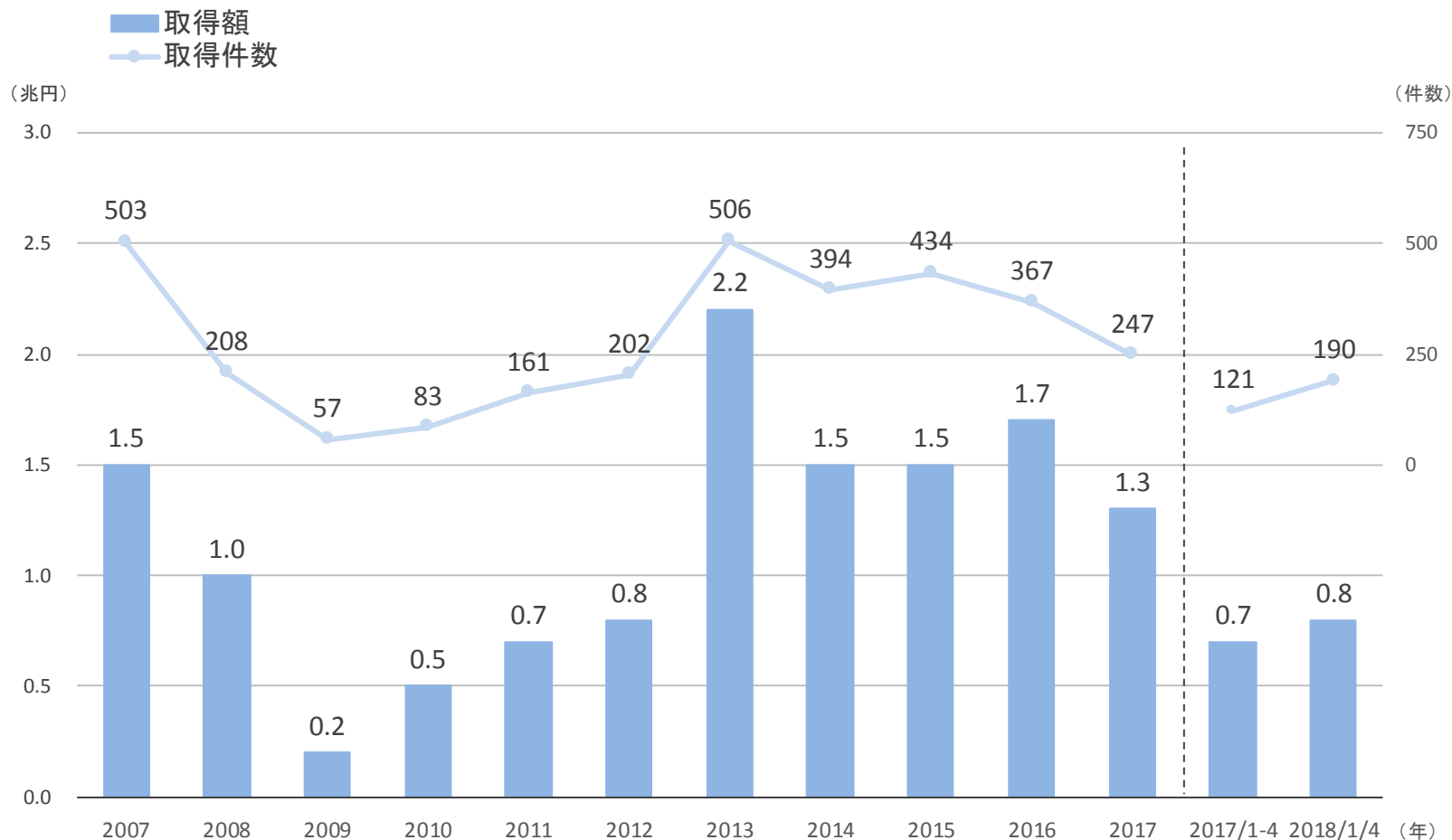


出所:トムソンロイターのデータより当社作成

金利上昇でイールドギャップが縮小した米国REIT市場に対し、低金利が続くJ-REIT市場の魅力が相対的に高まり、海外投資家は2018年1～4月連続で買い越し、東証REIT指数は回復。

# J-REITの物件取得額

～J-REITの物件取得額(2018年1～4月)は、前年同期比+24%～

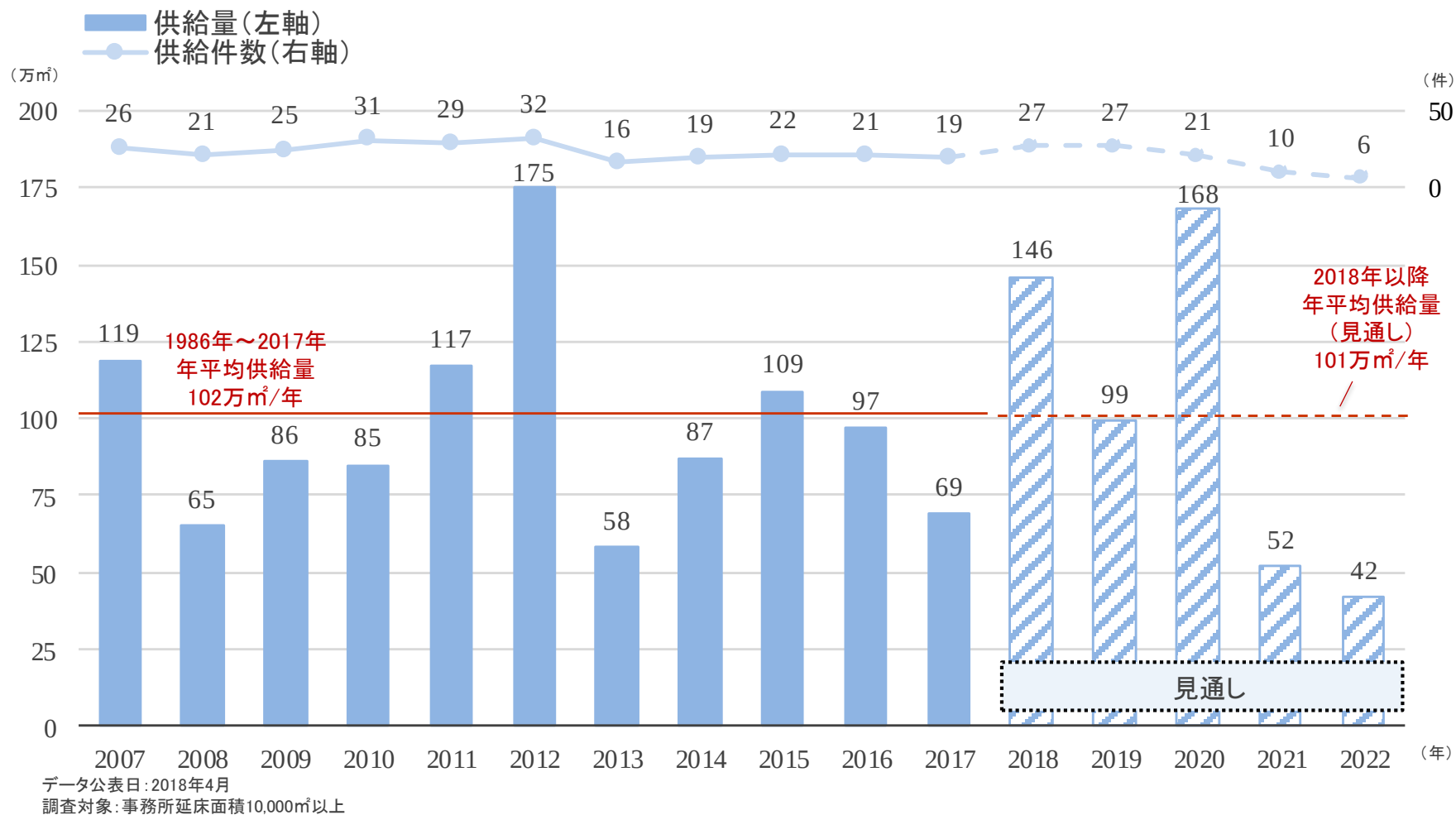


出所: ARES「J-REIT Databook」より当社作成

投資口価格の下落が落ち着いたJ-REITは資金調達環境が改善し、2018年1～4月の物件取得額は前年同期比+24%の8,871億円となった。

# オフィスビル賃貸市場①（東京23区の大規模オフィス供給量）

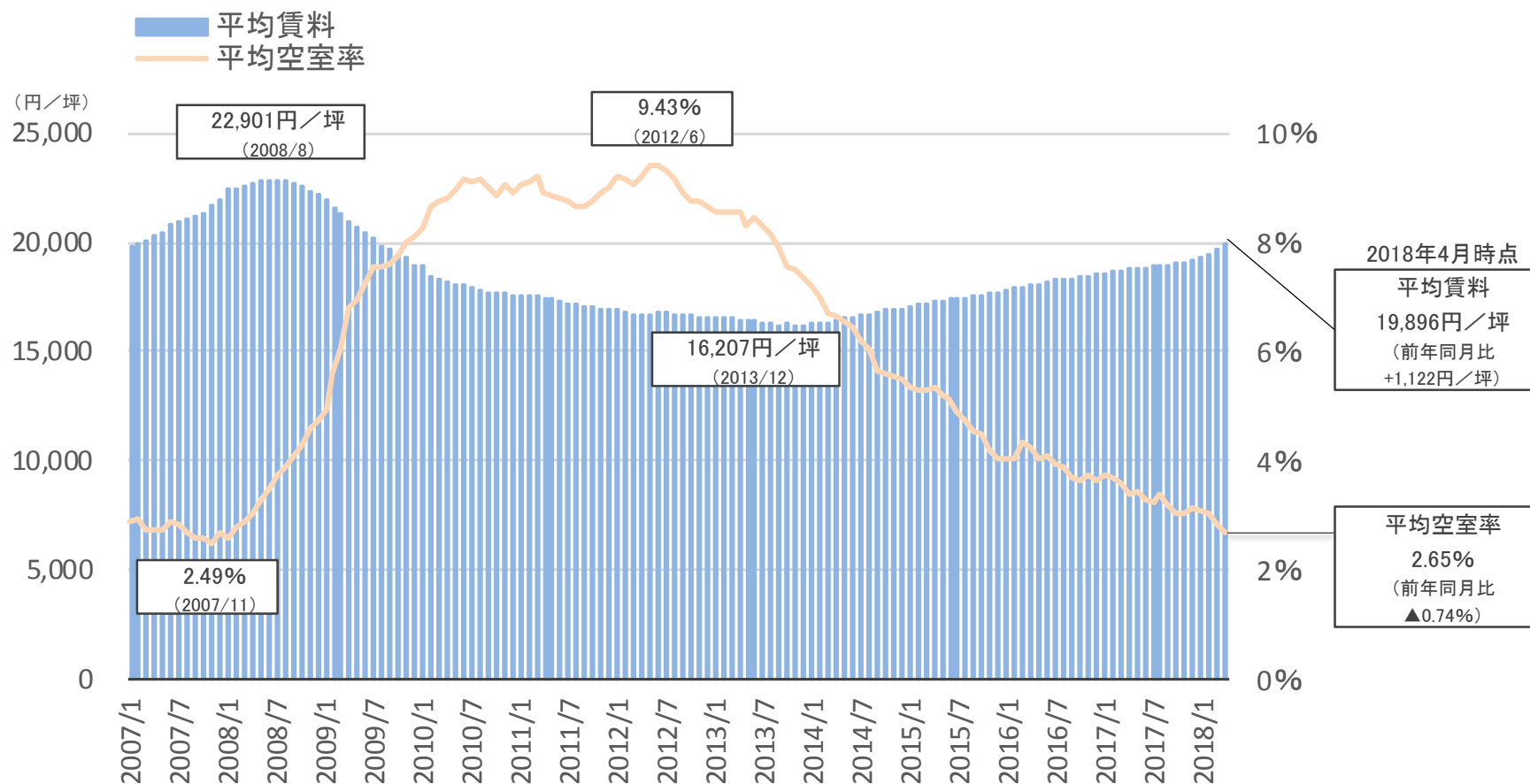
～東京23区では、2018年～2020年に大規模オフィスの大量供給が予定されている～



東京23区大規模オフィスは2018年と2020年に過去の年平均を大幅に上回る大量供給が予定されているが、2021年と2022年には供給が落ち着く見通し。

## オフィスビル賃貸市場②（東京都心5区の平均賃料・平均空室率）

～東京都心5区の大規模・大型オフィスビル平均賃料は、52ヶ月連続で緩やかに上昇～



基準日：2018年4月時点

調査対象：都心5区の基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル

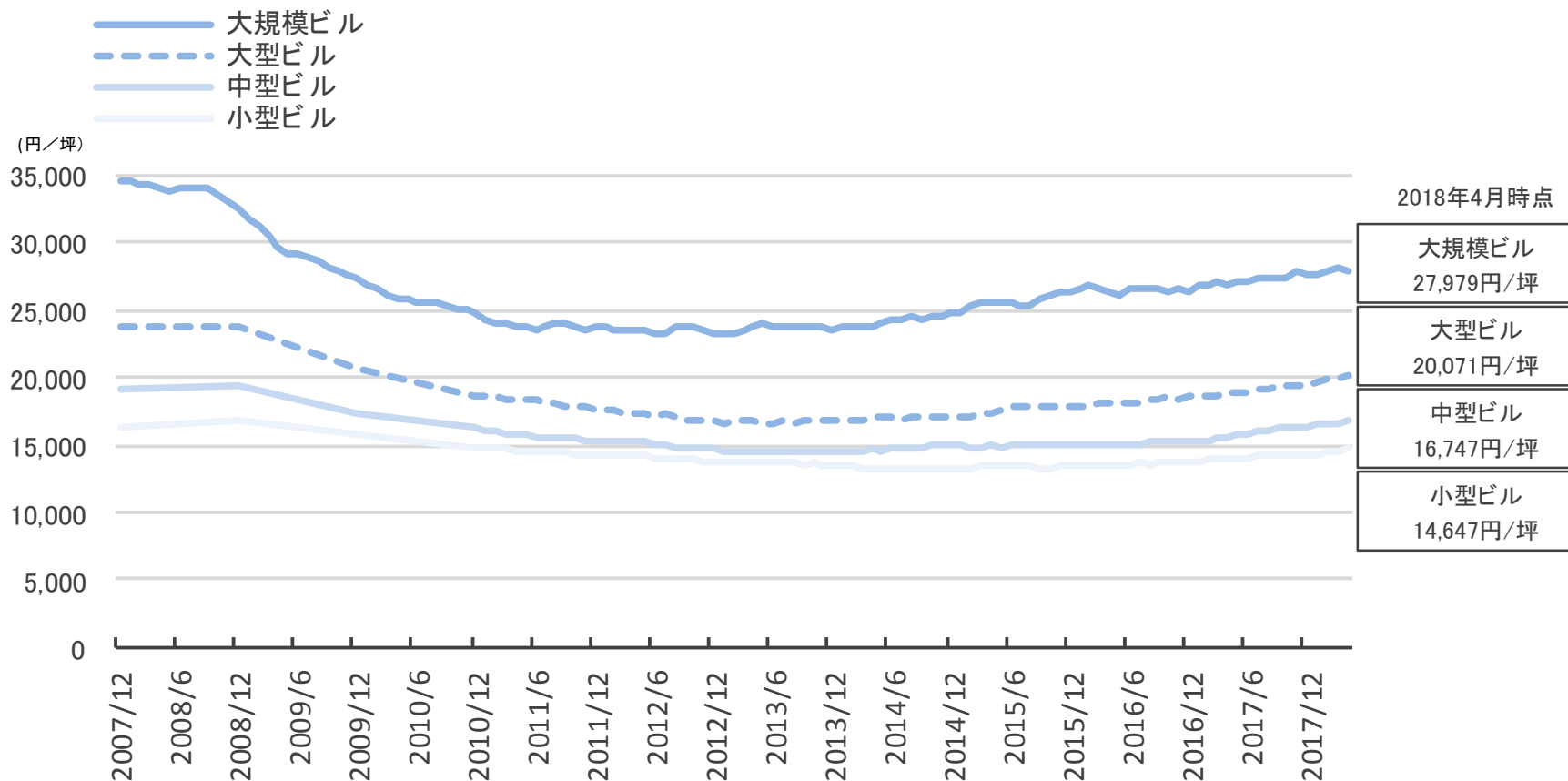
ビル棟数(ストック)：2,585棟、延床面積(坪)：12,626,898、貸室面積(坪)：7,372,839…①、空室面積(坪)：195,542…②、空室率：②÷①×100=2.65%

出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成

東京都心5区の空室率はリーマンショック前の水準まで近づき、2018年4月は2.65%まで低下。平均賃料の上昇は今後も続く見通し。

# オフィスビル賃貸市場③（東京都心5区の平均募集賃料）

～東京都心5区の中型・小型オフィスビル平均賃料のボラティリティは小さい～

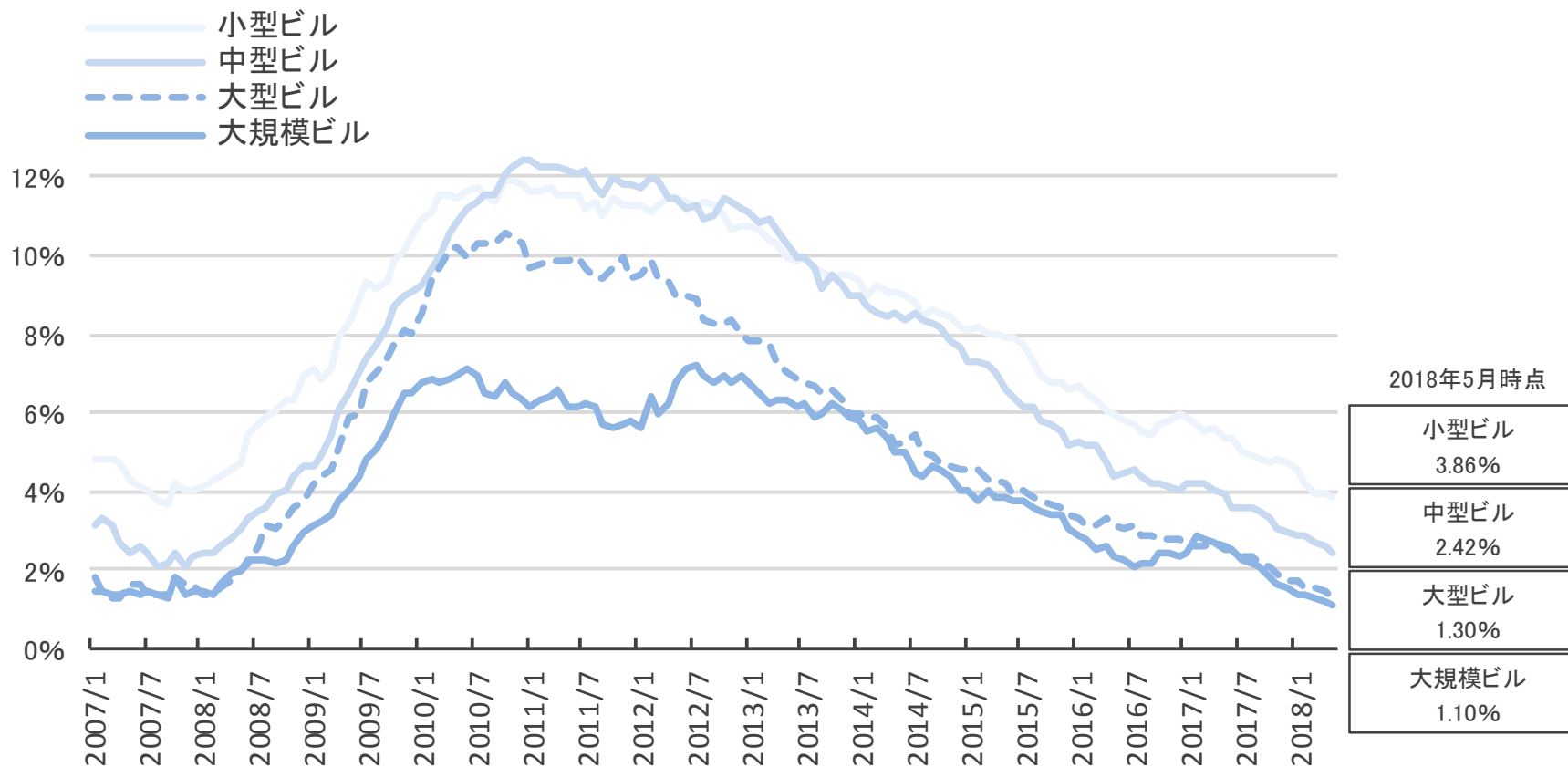


出所: 三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」をもとに当社作成

物件規模別のオフィスビル平均募集賃料(共益費込み)は、いずれの規模もリーマンショック前である2007年12月の水準を回復していない。

## オフィスビル賃貸市場④（東京都心5区の平均空室率）

～東京都心5区の中型・小型オフィスビル空室率は大きく改善～



規模分類（基準階1フロアの面積）

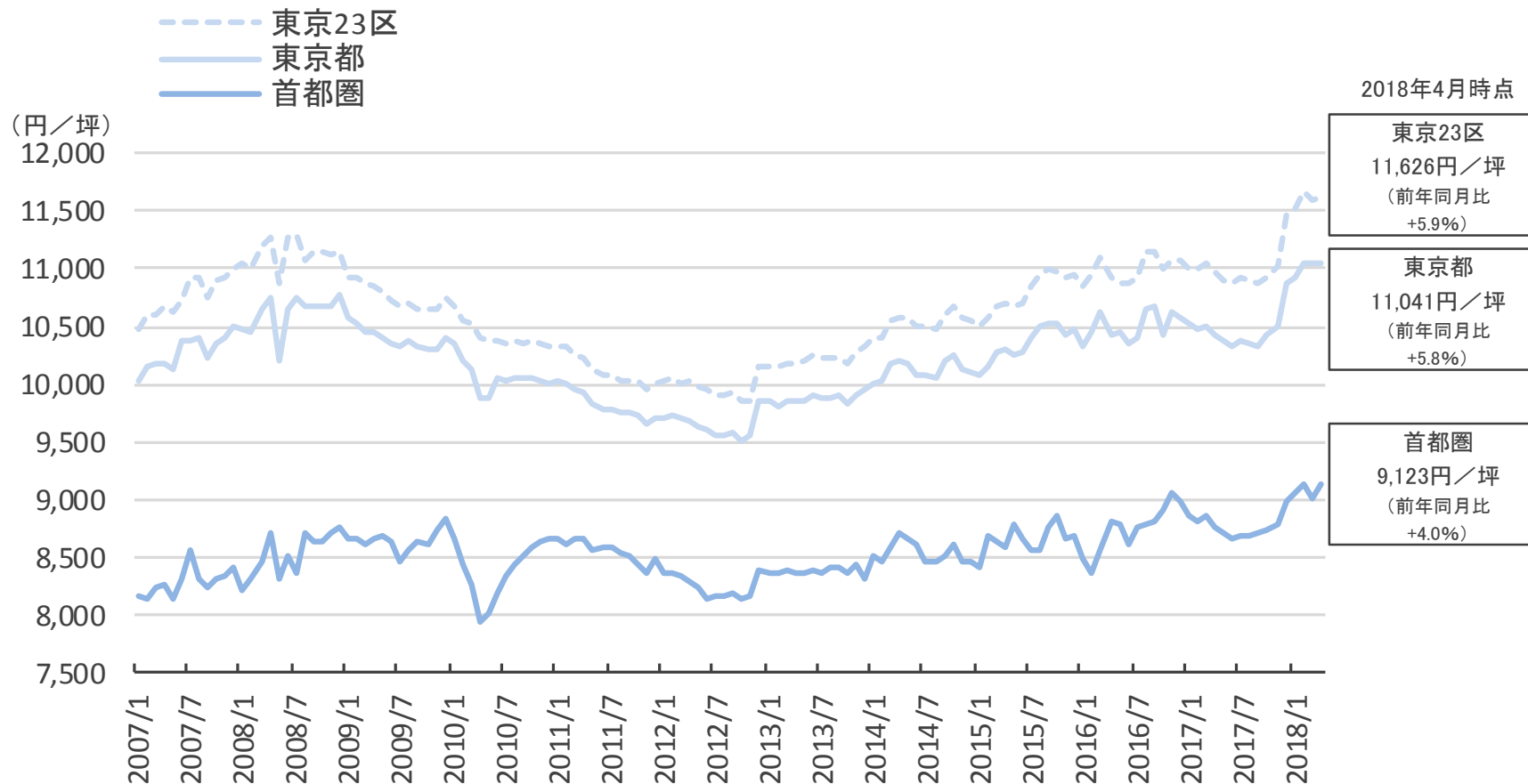
|       |              |      |             |
|-------|--------------|------|-------------|
| 大規模ビル | 200坪以上       | 中型ビル | 50坪以上100坪未満 |
| 大型ビル  | 100坪以上200坪未満 | 小型ビル | 20坪以上50坪未満  |

出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」をもとに当社作成

物件規模別の空室率は2010年以降、いずれの規模も概ね低下傾向が続いており、大規模ビルの空室率は既にリーマンショック前の最低水準を下回っている。

# マンション賃貸市場①（ファミリータイプの平均募集賃料）

～東京23区の賃貸マンション（ファミリータイプ）平均募集賃料は上昇が続いている～



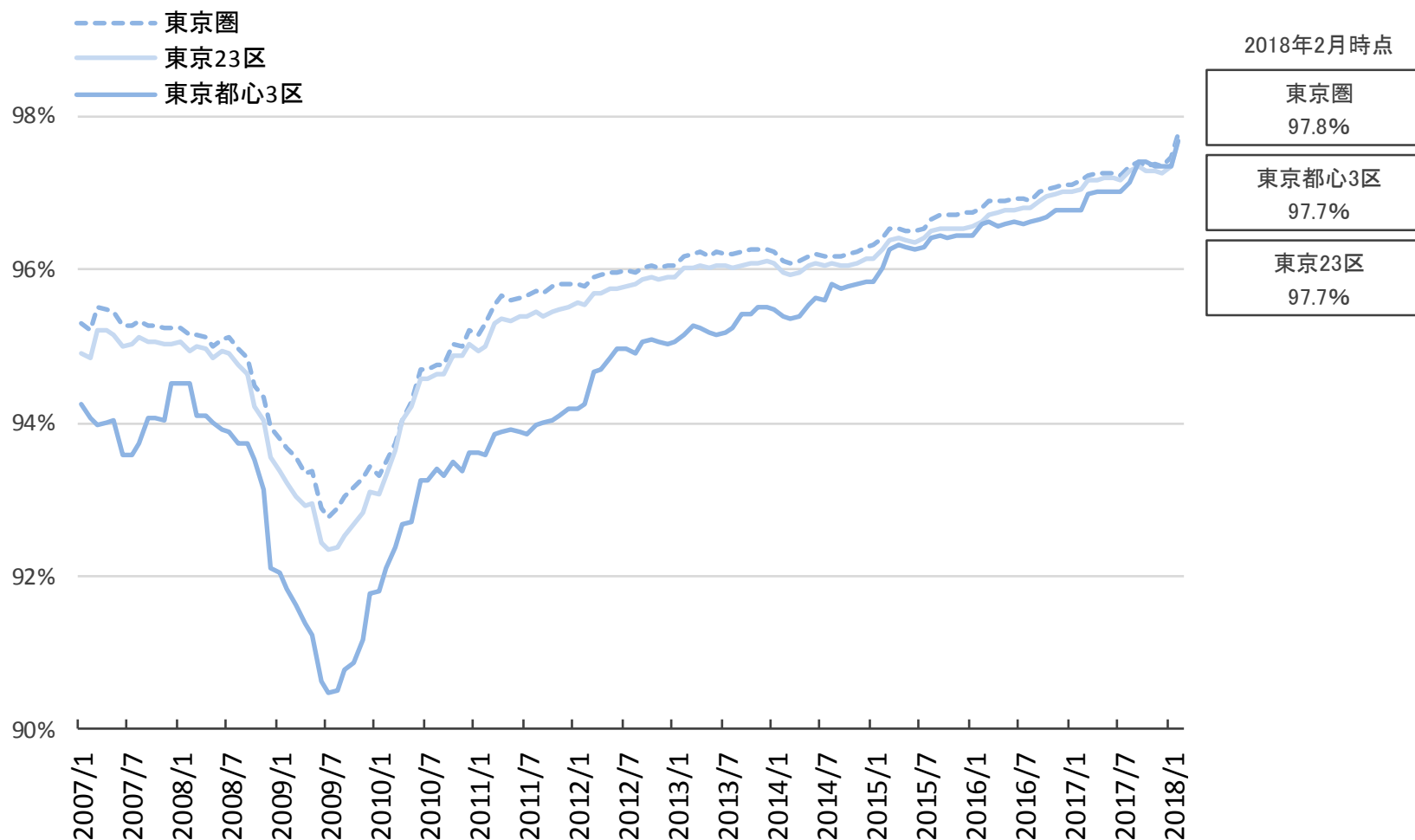
\* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

出所: 東京カンテイ「プレスリリース」をもとに当社作成

新築タワーマンションの賃貸物件が多く供給された東京23区のマンション平均募集賃料（ファミリータイプ）は、2017年12月に大幅に上昇、その後も高い賃料を維持している。

## マンション賃貸市場②（J-REIT保有の平均稼働率）

～東京23区の賃貸マンション（J-REIT保有）稼働率は97.7%～



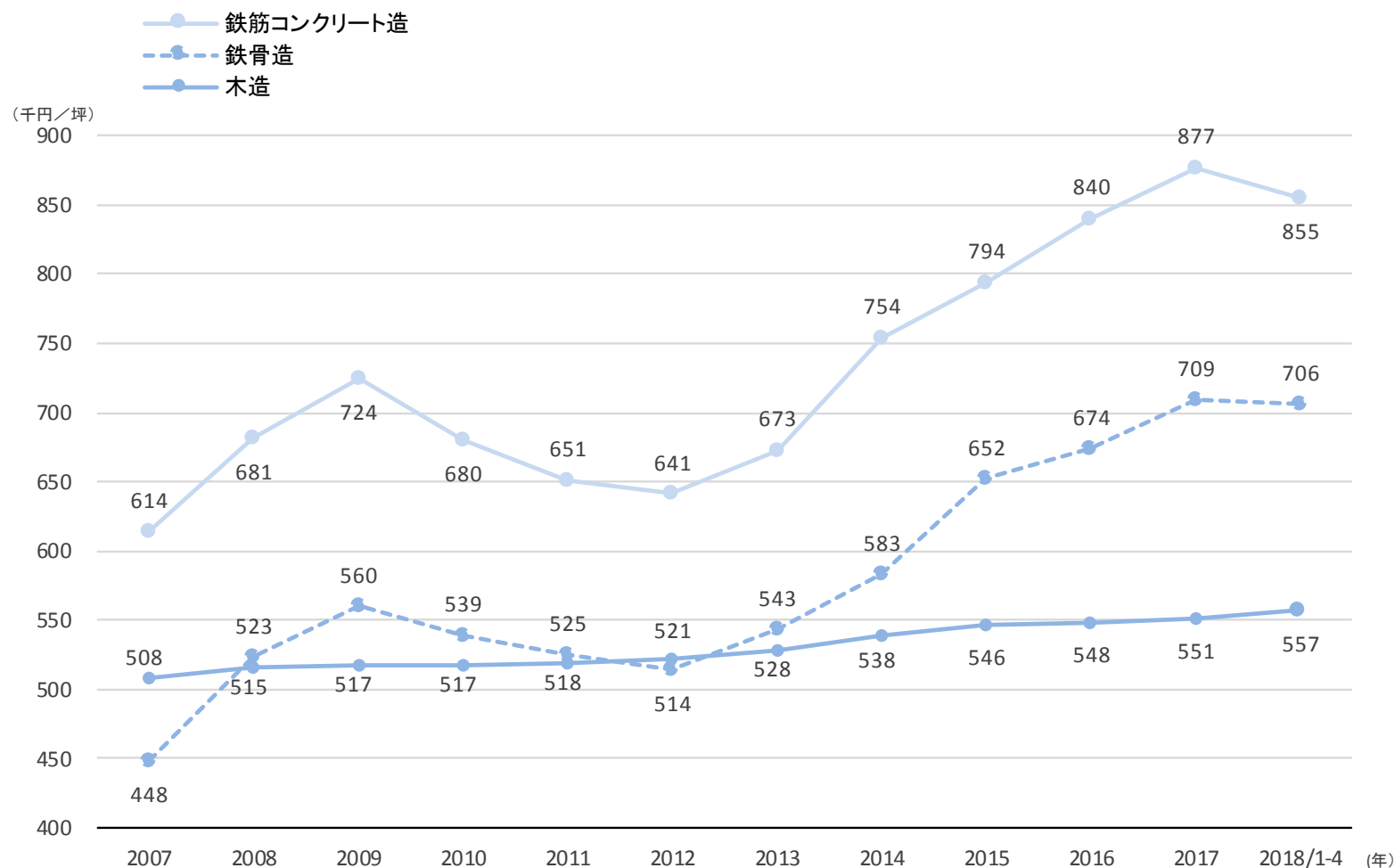
\* 2017年8月までは確定値、2017年9月以降は速報値

出所: ARES「Japan Property Index」より当社作成

J-REITが保有する賃貸マンションの稼働率は、2009年後半より現在まで上昇傾向が続いている。

# 建築費坪単価

～建築費の上昇は一服したが、高止まりが続いている～

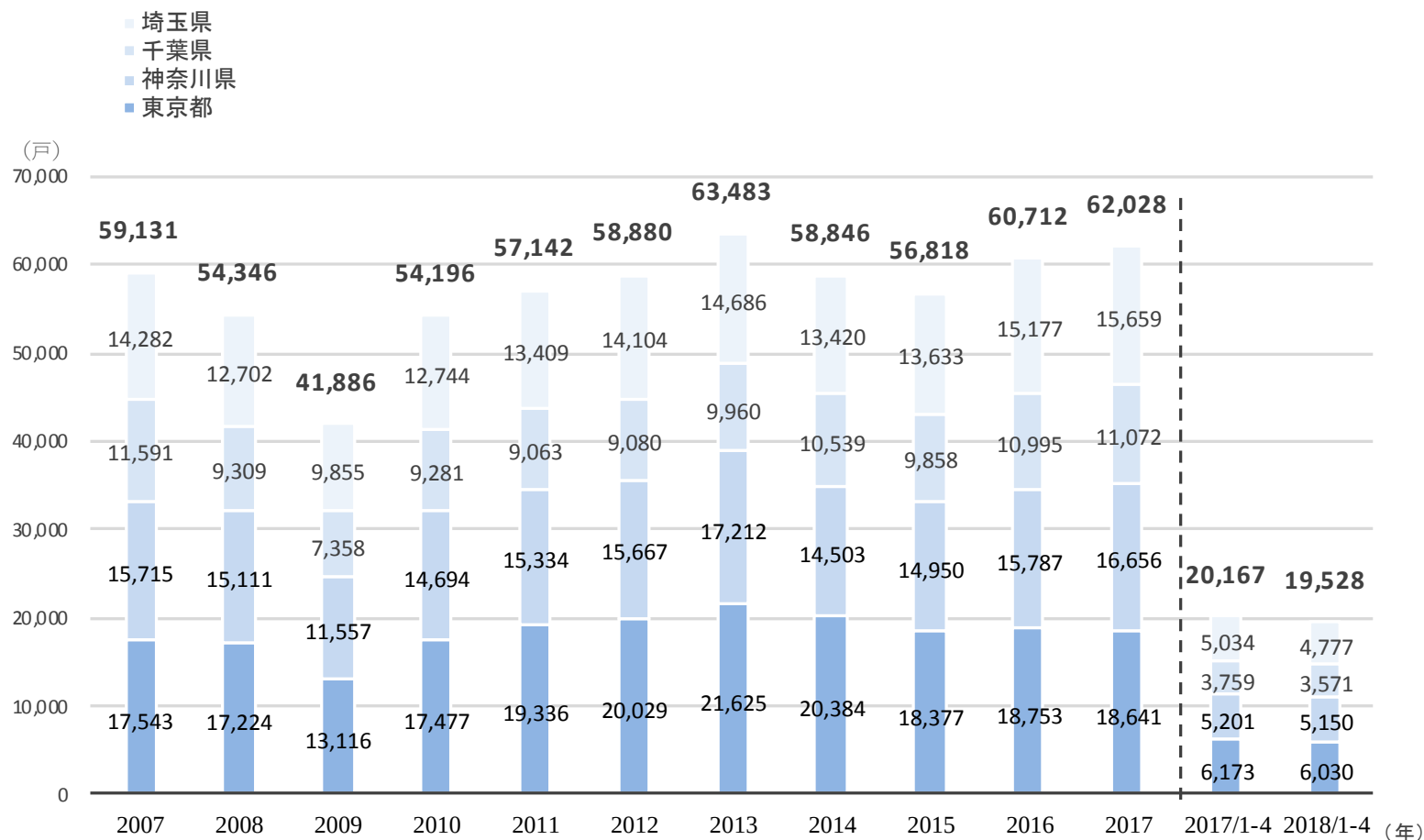


出所：国土交通省「建築着工統計」より当社作成

非住宅用建物の建築時に最も多く利用される鉄骨造の建築費は、2018年1～4月平均の坪単価が2012年比で37%上昇。一方、戸建住宅の建築で主に利用される木造の建築費は、2018年1～4月の坪単価が2012年比で7%上昇にとどまる。

# 新築戸建市場（首都圏の新築着工件数）

～割安感のある新築分譲戸建の需要が続く～

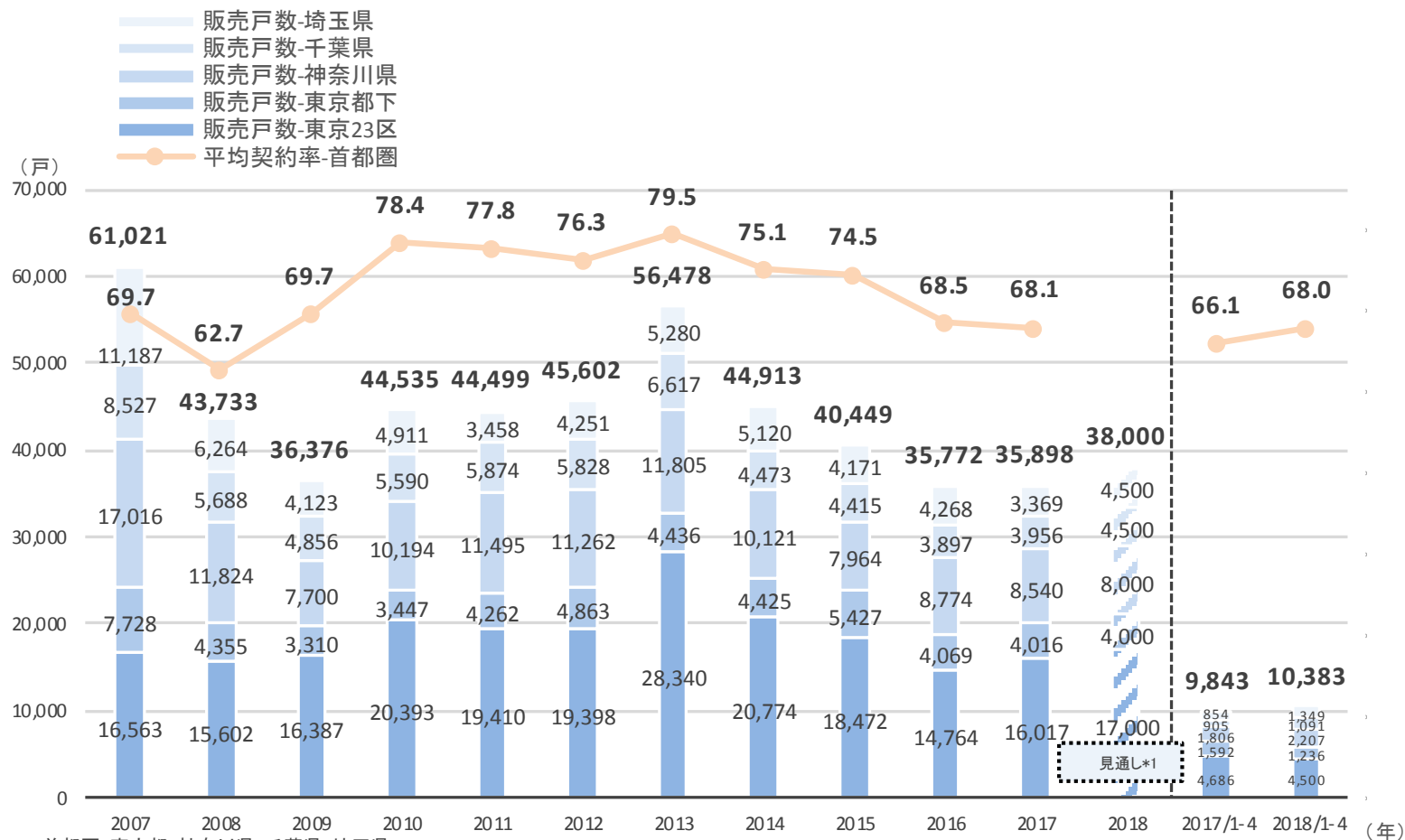


出所: 国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2017年通年の分譲戸建の新設住宅着工戸数は前年比+2.2%の62,028戸となった。

# 新築分譲マンション市場①（首都圏の販売戸数・在庫数・平均契約率）

～2018年、新築分譲マンションの年間販売戸数（首都圏）は3.8万戸の見通し～



\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

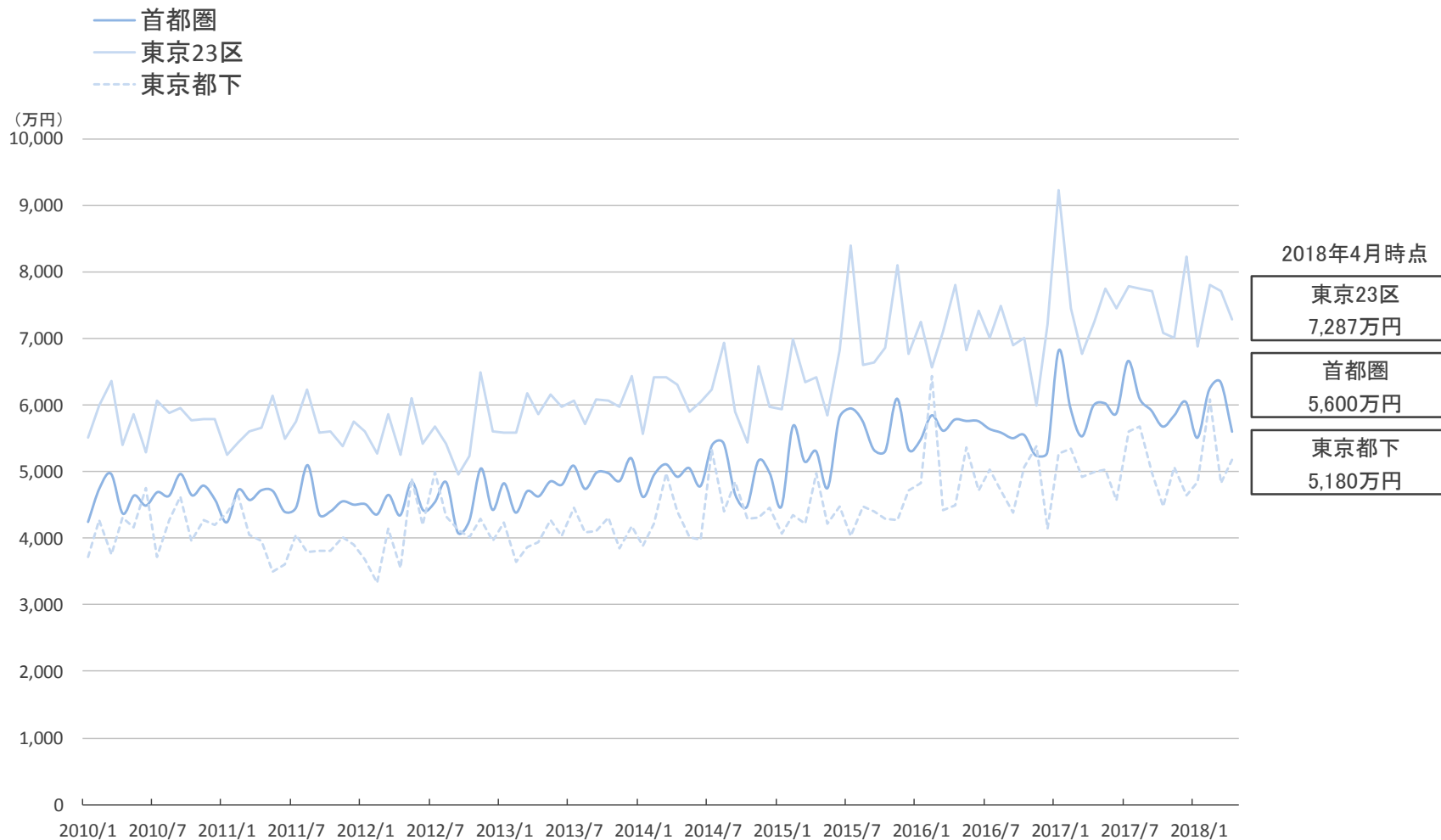
\*1 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測 -2018年の供給予測-」（2017年12月20日公表）

出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

民間調査機関の調べによると、新築分譲マンションの年間販売戸数は、2018年が3.8万戸（前年比+5.9%）と見込まれており、2018年1～4月の販売実績も前年同期間の実績を上回って推移している。

## 新築分譲マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～新築分譲マンションの販売価格（70㎡換算）は高止まりが続く～



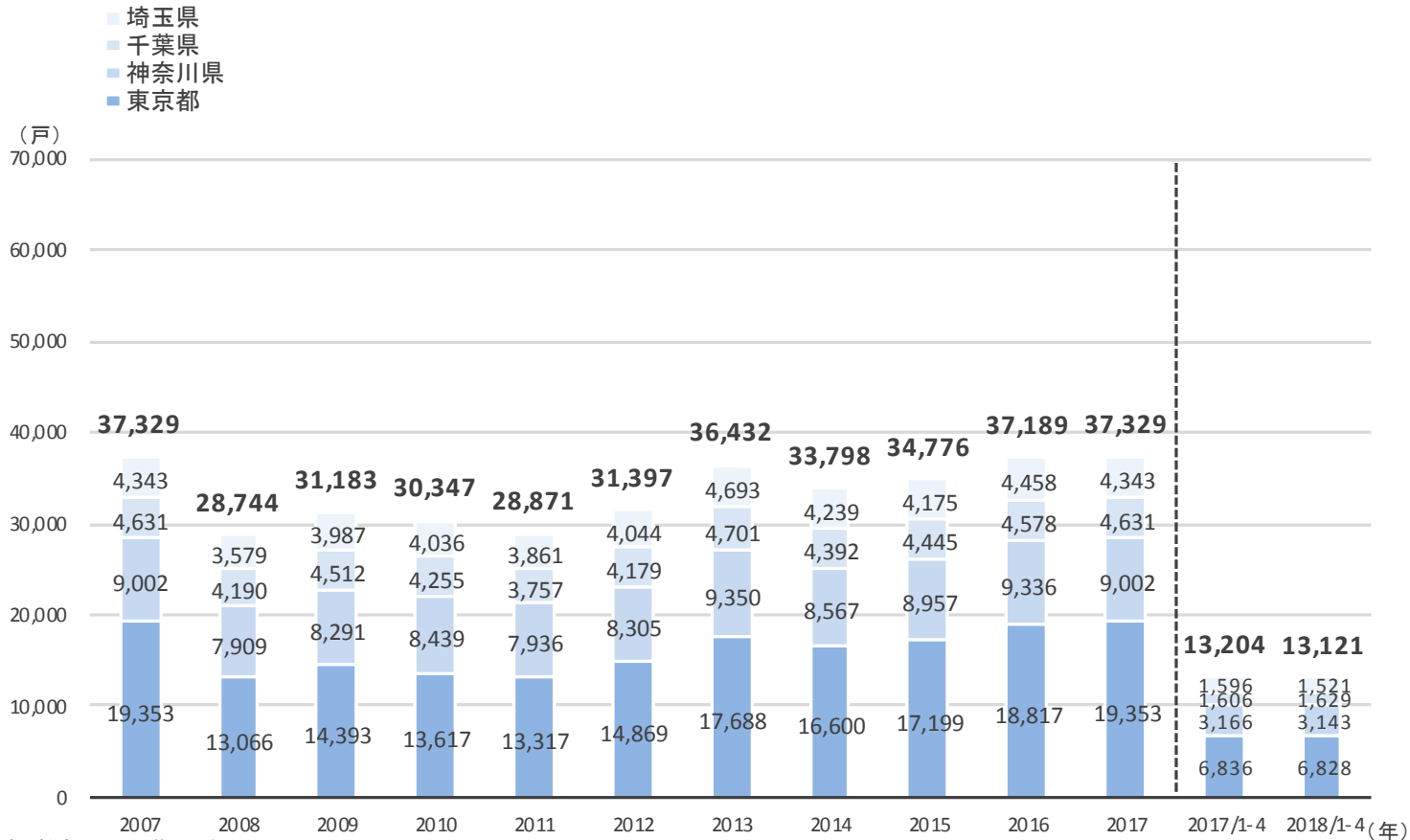
\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

東京都心部のマンションや郊外の駅近マンションの販売が価格を押し上げ、2017年度（2017年4月～2018年3月）の首都圏の平均販売価格（70㎡換算）は6,048万円と前年比+7.9%の上昇となった。

# 中古マンション市場①（首都圏の成約戸数）

～中古マンションの成約戸数が新築分譲マンションの販売戸数を上回る～



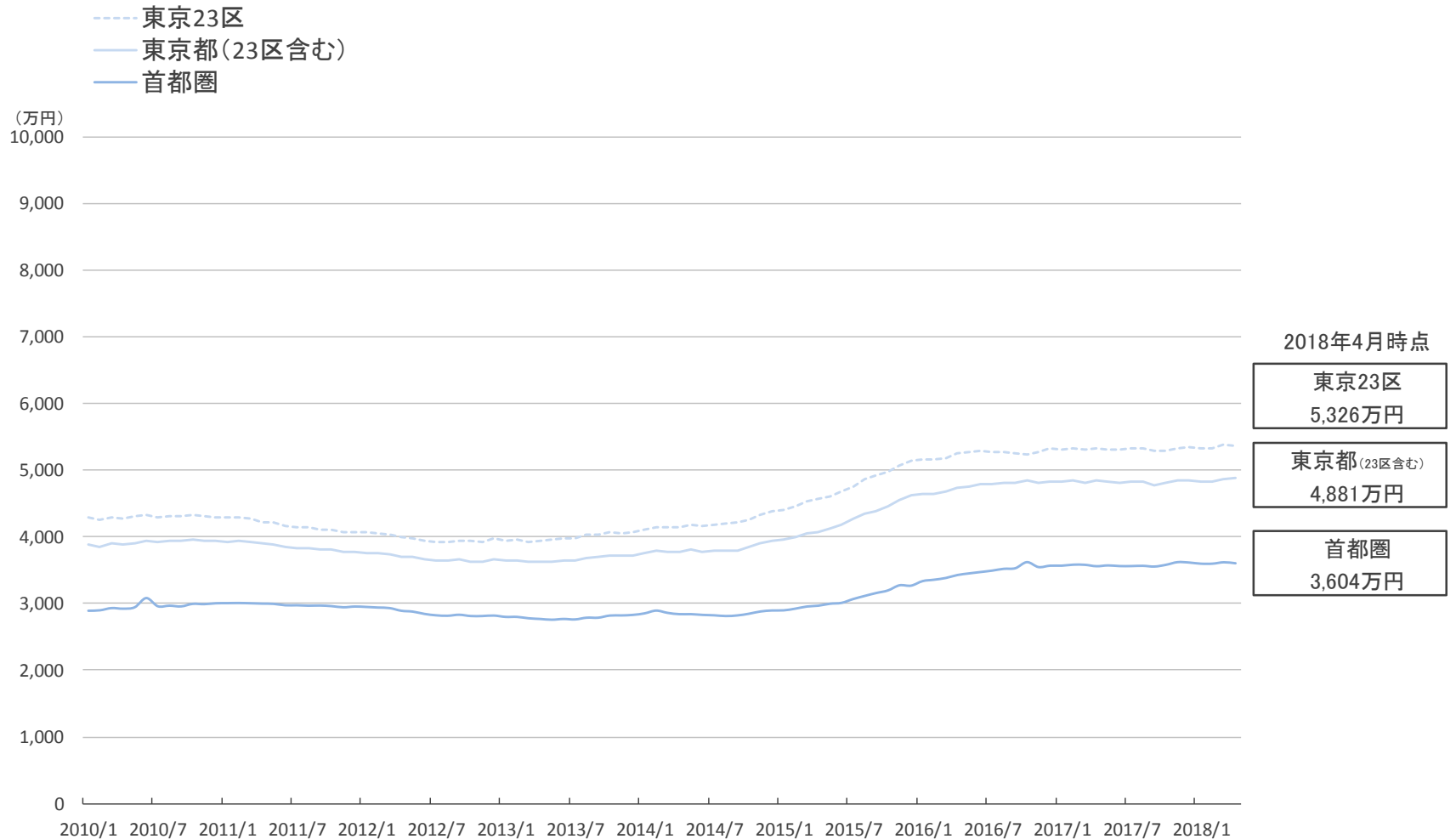
\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

出所：東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウオッチ」より当社作成

2017年通年の中古マンション成約戸数は前年比でほぼ横ばい。しかし、新築分譲マンション価格の高騰が続き、比較的割安な中古マンションの需要は高く、中古マンションの成約戸数は新築分譲マンションの販売戸数を2年連続で上回っている。

## 中古マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～中古マンションの販売価格は、新築分譲マンションの販売価格と比べ割安～



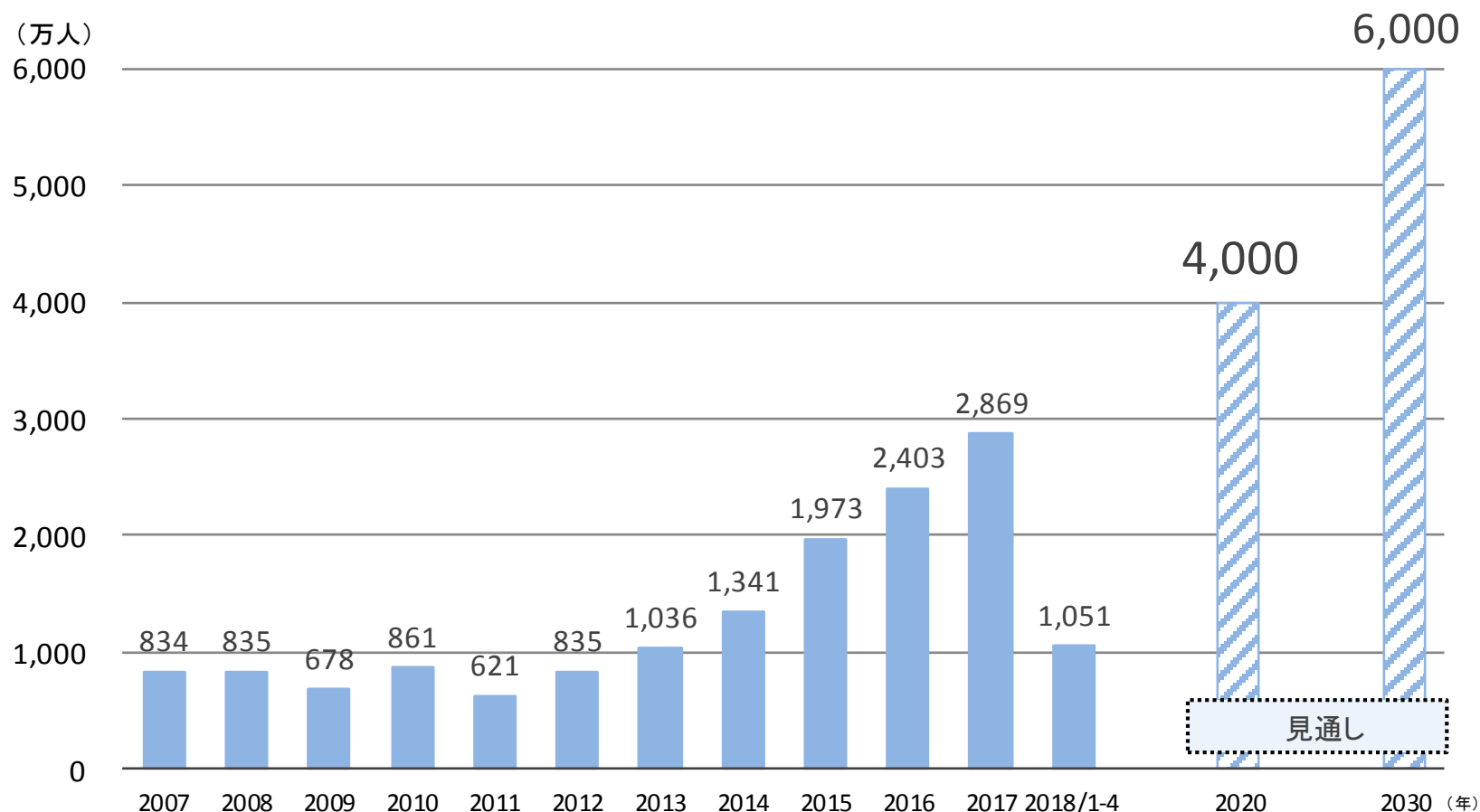
\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

出所：東京カンテイ「プレスリリース」をもとに当社作成

2年連続で平均販売価格が2ケタ上昇していた東京都の販売価格が落ち着き、2017年通年の首都圏の平均販売価格（70㎡換算）は3,577万円と前年比+2.9%の上昇にとどまった。

# ホテル市場①（訪日外国人旅行者数）

～訪日外国人旅行者数の目標は2030年に6,000万人～

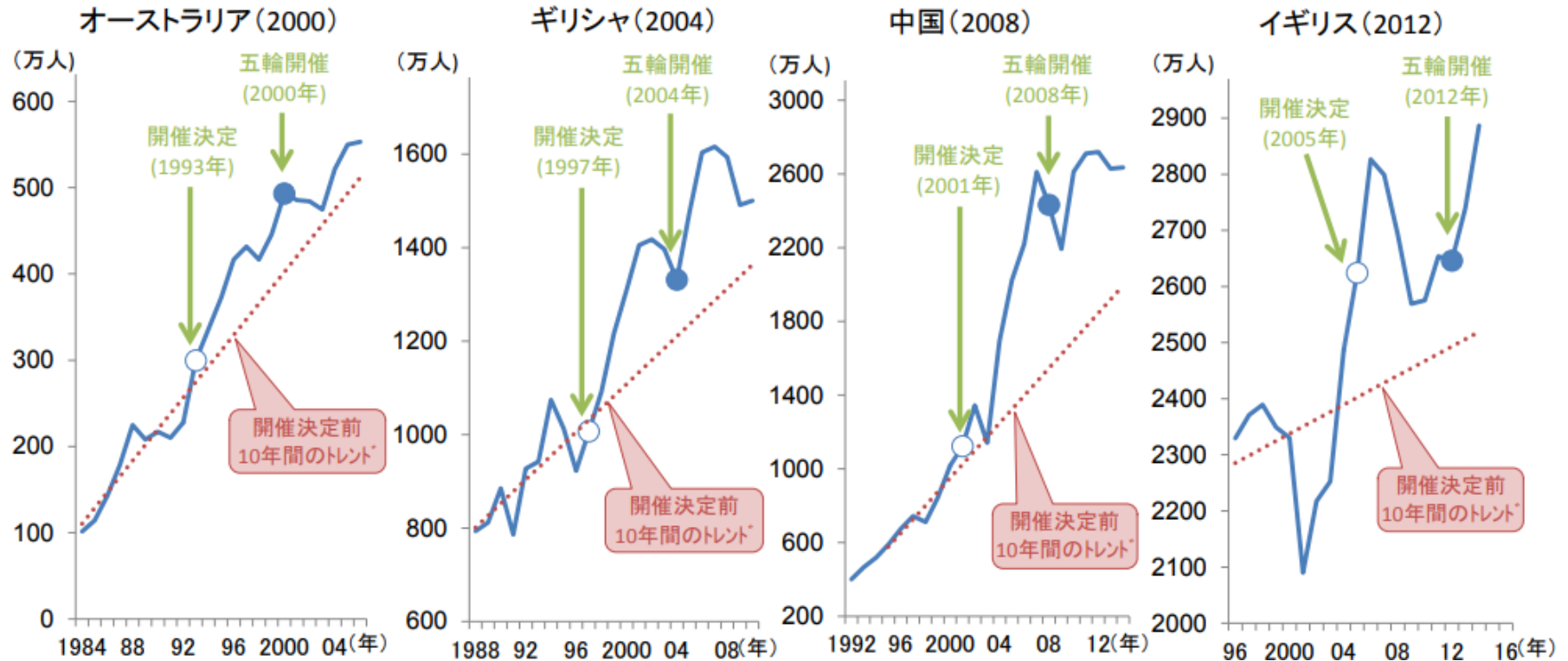


出所：日本政府観光局「訪日外客数の動向」より当社作成

2017年通年の訪日外国人旅行者数は過去最高の2,869万人を記録。政府は2020年に4,000万人、2030年に6,000万人の訪日外国人旅行者数を目標にしている。

## ホテル市場②（オリンピック開催国 外国人旅行者の推移）

～オリンピック開催後も外国人旅行者の増加が続く～

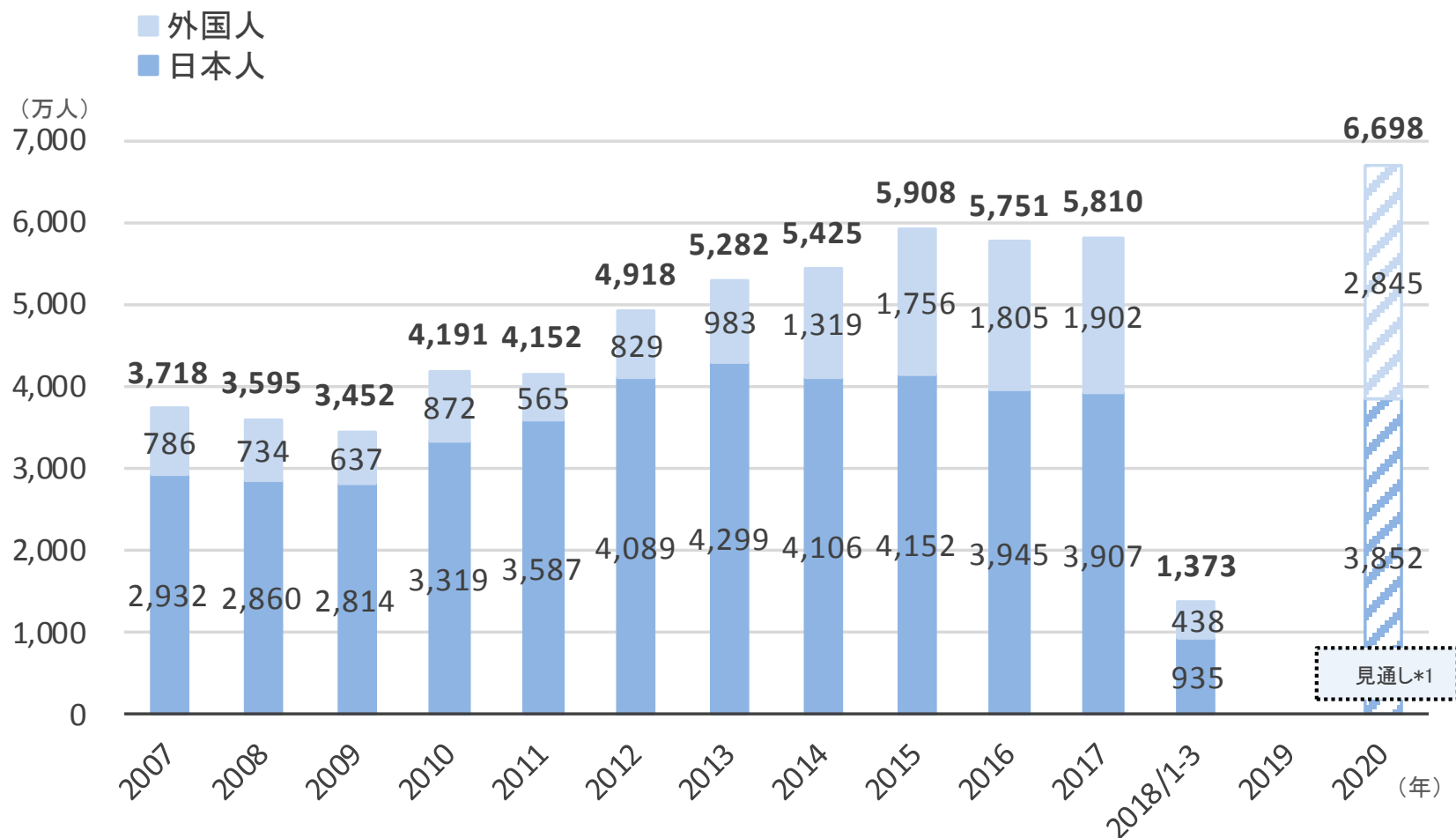


出所：株式会社みずほフィナンシャルグループ リサーチ&コンサルティングユニット  
「2020年東京オリンピック・パラリンピックの経済効果」(2017年2月9日)

過去のオリンピック開催国では、開催後も外国人旅行者の増加が続いている。日本でも、訪日外国人旅行者が2020年東京オリンピック開催後も引き続き増加することが期待されている。

# ホテル市場③（東京都の延べ宿泊者数）

～東京都の延べ宿泊者数は2020年に6,698万人を見込む～



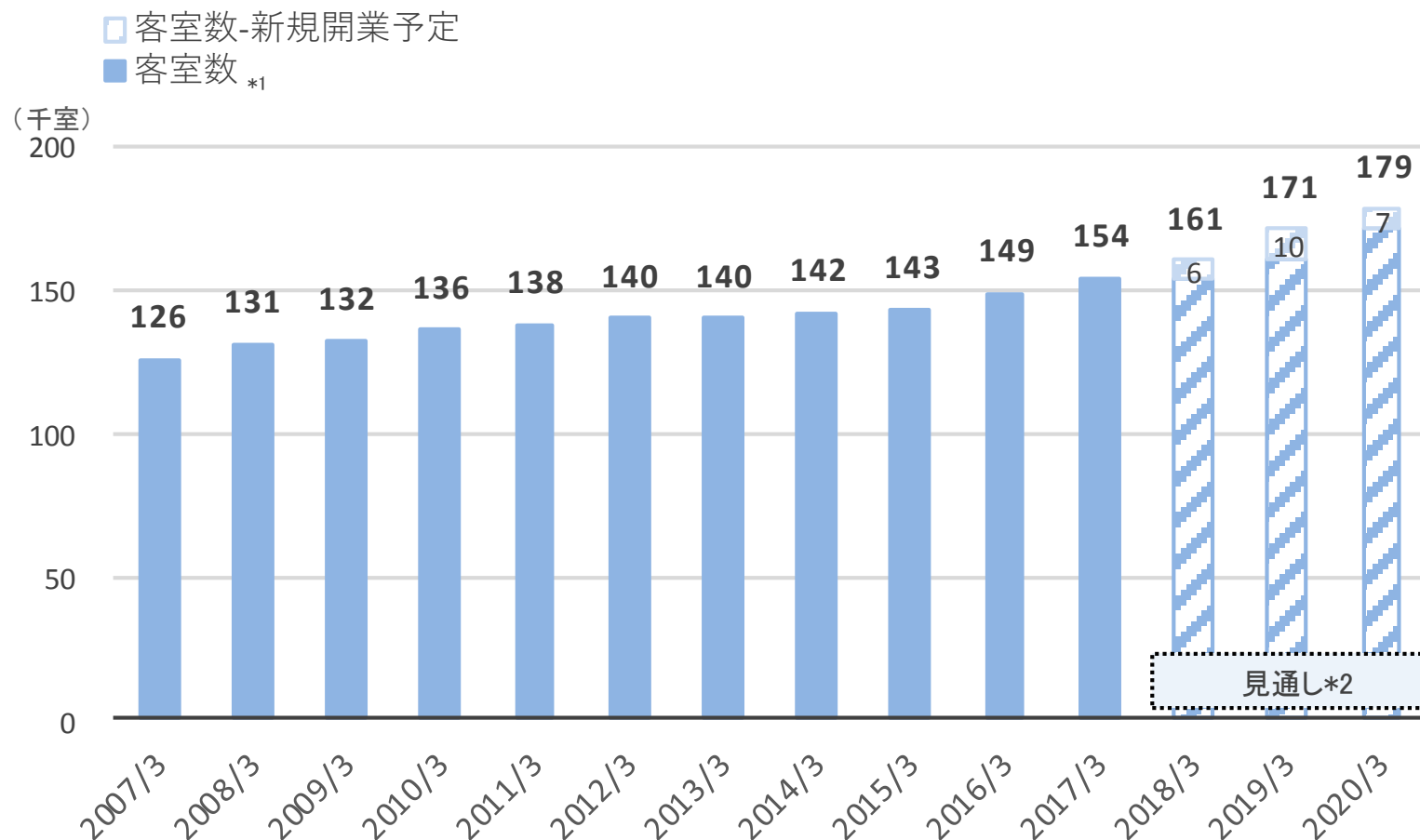
\*1 みずほ総合研究所「2020年のホテル客室不足の試算」(2017年9月22日) \*日本人・外国人延べ宿泊者数がそれぞれ標準シナリオのケース

出所:国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

東京都のホテル等に宿泊する外国人の延べ宿泊者数は、2017年通年で1,902万人と6年連続で増加。政府が目標としている2020年の訪日外国人旅行者数4,000万人の達成を前提とした民間調査機関の試算によると、東京都の2020年の外国人延べ宿泊者数は、全体の42%となる2,845万人まで増加する見通し。

## ホテル市場④（東京都の客室数）

～東京都の客室数は、2020年に17.9万室を見込む～



\*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

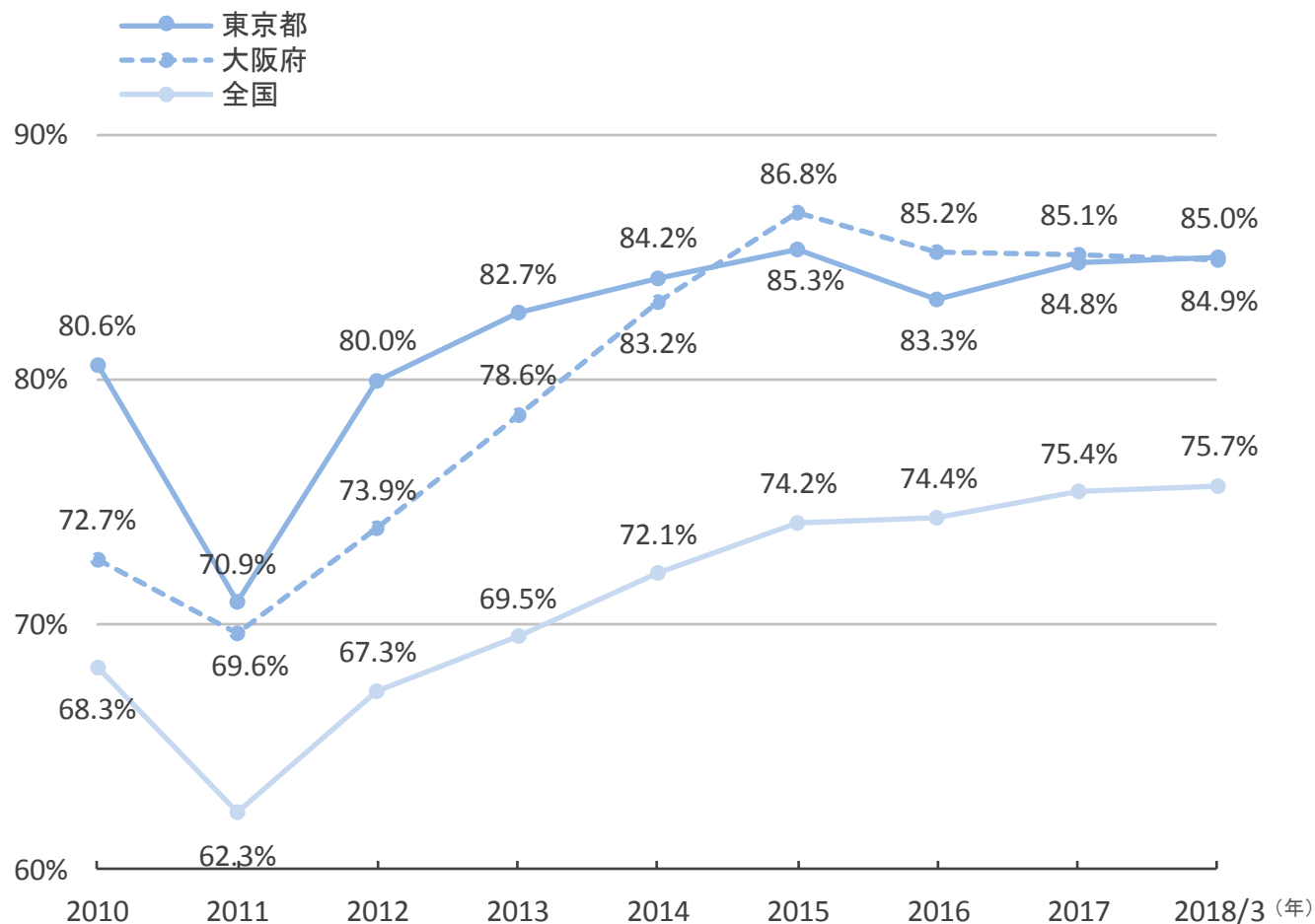
\*2 株式会社オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」(2017年12月1日)を参考に当社作成

出所:厚生労働省「衛生行政報告例」より当社作成

東京都におけるホテル・旅館等の客室数は2017年3月で15.4万室。開業予定の客室数を勘案すると、2020年には17.9万室まで客室数は増加する見通し。

## ホテル市場⑤（ビジネスホテル平均稼働率）

～東京都のビジネスホテルの平均稼働率は85.0%～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

東京都では、ホテルの新規開業に伴い客室数の増加が続いているが、延べ宿泊者数も増加。東京都のビジネスホテルは高稼働を維持している。

## ホテル市場⑥（東京都 需給予想-2020年-）

～2020年までに2.4万室の新規供給が予定されているが、需要の拡大により概ね吸収される～

（当社推計）

### 【新規供給の計算】

#### 東京都の客室数（ストック）

2017年3月  
**15.48万室**  
(1,939棟) → 2020年3月  
**17.90万室**  
(2,115棟) \* P34ご参照

**+2.42万室**  
(176棟)

#### 新たに稼動する延べ客室数

2020年  
**707万室/年**  
\* 稼働率は2017年実績と同じ80.1%(\*A)  
で計算  
計算式  
(2.42万室 × 80.1% × 365日 = 707万室/年)

### 【新規需要の計算】

#### 東京都の延べ宿泊者数

2017年通年  
**5,810万人** → 2020年通年  
**6,698万人** \* P33ご参照

**+888万人**

#### 新たに必要となる延べ客室数

2020年  
**693万室/年**  
\* 1室あたりの客室数は2017年実績と同じ  
1.28人/室(\*B)で計算  
計算式  
(888万人 ÷ 1.28人/室 = 693万室/年)

\*A 国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」 東京都の客室稼働率(全タイプ)

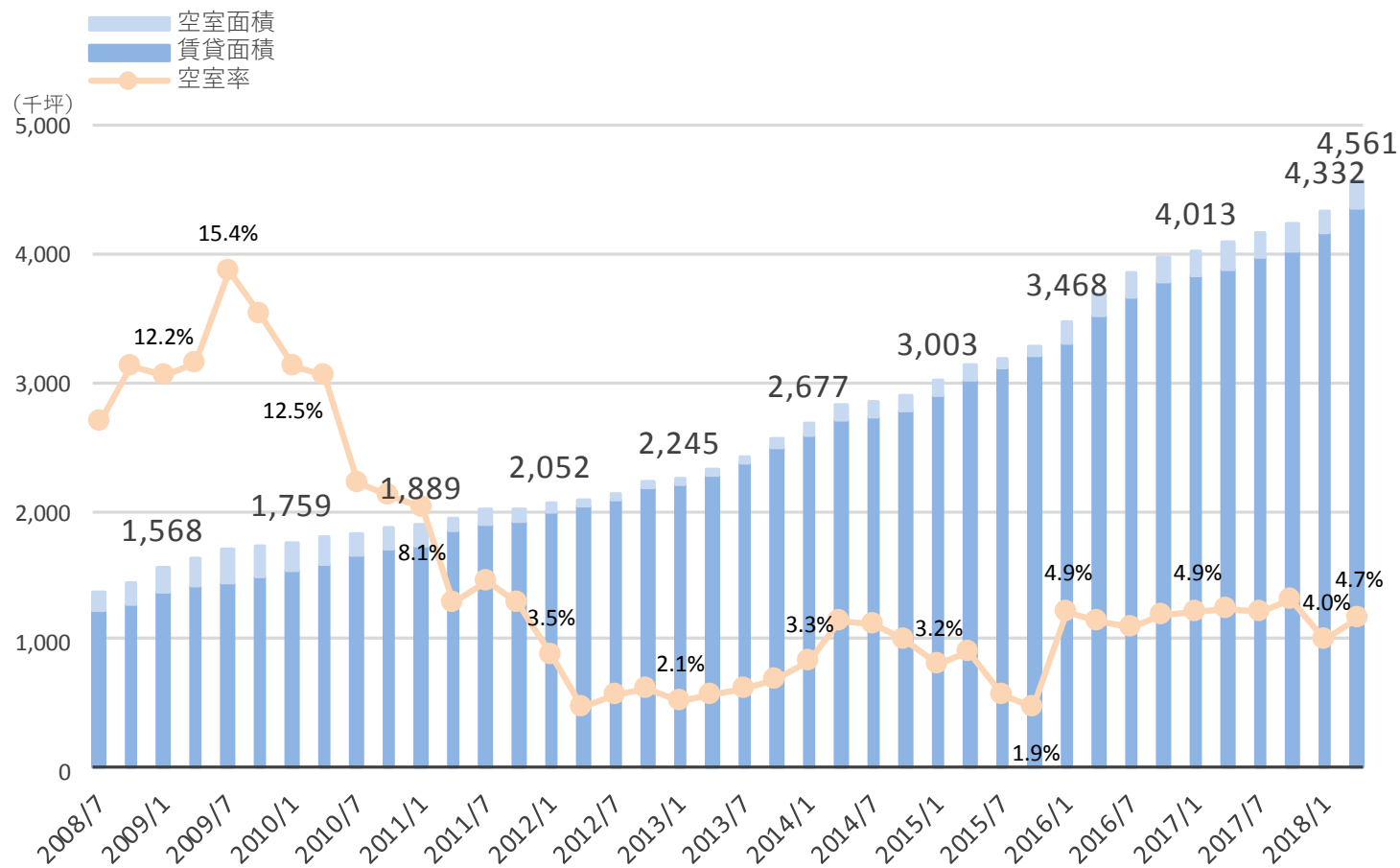
\*B 国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」、厚生労働省「衛生行政報告例」のデータを基に当社計算

出所：国土交通省 観光庁および各社資料より当社作成

当社では、2020年におけるホテル等の客室数の需給バランスは概ね現在と変わらず、宿泊施設の不足が続くと考える。

# 物流施設市場①（首都圏のストック・空室率）

～首都圏の賃貸物流施設のストックは456万坪～



\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

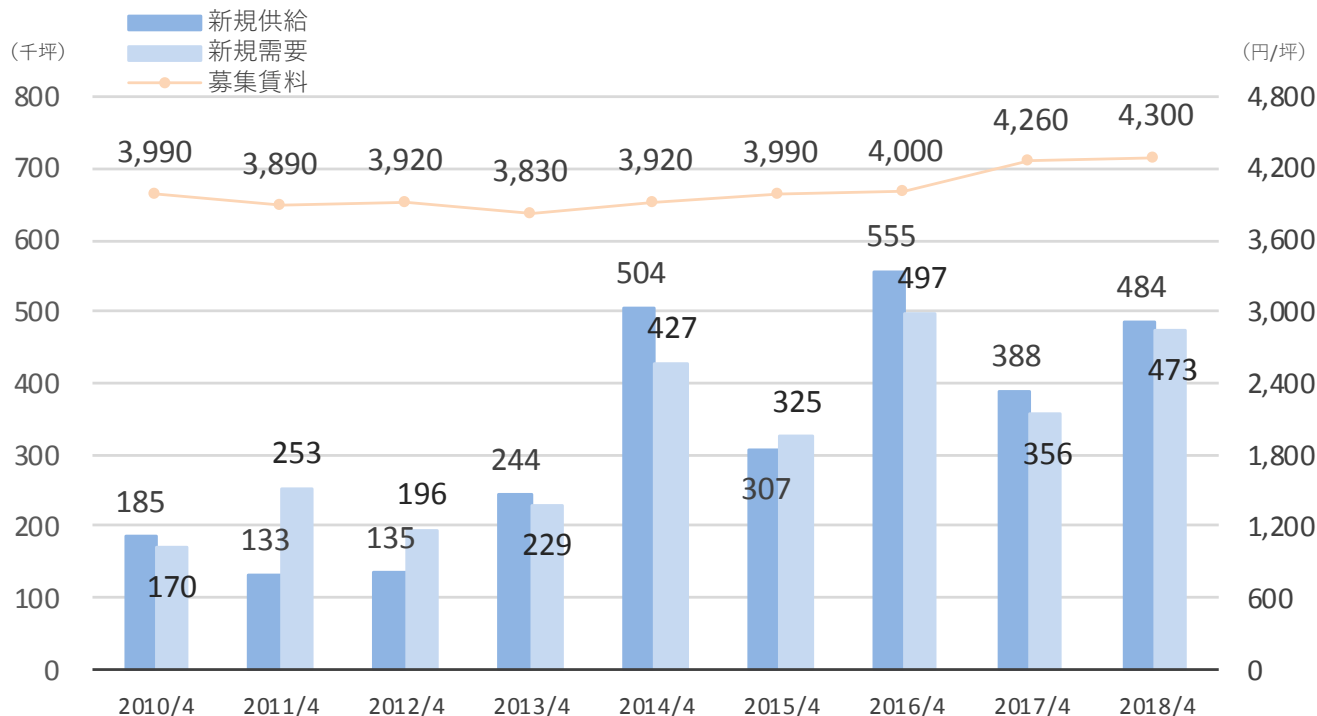
\* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪（1万㎡）以上の賃貸物流施設  
調査棟数：350棟（2018年4月現在）

出所：株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」より当社作成

首都圏の賃貸物流施設は456万坪に拡大するも、空室率は概ね5%以下と非常に高い稼働が続く。

## 物流施設市場②（首都圏の新規需給・募集賃料）

～新たな需要が、物流施設の新規供給を概ね吸収～



需給バランス

|       | 2009年5月～<br>2010年4月 | 2010年5月～<br>2011年4月 | 2011年5月～<br>2012年4月 | 2012年5月～<br>2013年4月 | 2013年5月～<br>2014年4月 | 2014年5月～<br>2015年4月 | 2015年5月～<br>2016年4月 | 2016年5月～<br>2017年4月 | 2017年5月～<br>2018年4月 |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 新規供給① | 185                 | 133                 | 135                 | 244                 | 504                 | 307                 | 555                 | 388                 | 484                 |
| 新規需要② | 170                 | 253                 | 196                 | 229                 | 427                 | 325                 | 497                 | 356                 | 473                 |
| ②÷①   | 92%                 | 190%                | 145%                | 94%                 | 85%                 | 106%                | 90%                 | 92%                 | 98%                 |

\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

\* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪（1万㎡）以上の賃貸物流施設  
調査棟数：350棟（2018年4月現在）

出所：株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」より当社作成

2017年5月～2018年4月までに首都圏に供給された物流施設は48万坪で、同期間の新規需要47万坪を概ね吸収。新たに多数供給された大型マルチテナント型施設が募集賃料を引き上げ、2018年4月時点の募集賃料は4,300円/坪まで上昇した。

## 物流施設市場③（首都圏の平均募集賃料）

～物流施設の平均募集賃料は、国道16号や圏央道周辺が比較的割安～



\* 2017年10～12月の月額募集賃料 (共益費含まず)

\* 募集面積1,000坪以上の物流施設

出所: CBRE「ロジスティクスマーケットビュー」より当社作成

消費地に近い東京都心部や東京湾沿岸などの旧来の物流拠点に加え、近年では賃料が割安でかつ、高速道路網が発達した郊外へ物流施設の新規供給が相次いでいるが、東北道以東の国道16号より外側エリアでは、供給過剰により需給環境の悪化が懸念されている。

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。