

2018年11月期第3四半期 決算説明資料

トーセイ株式会社

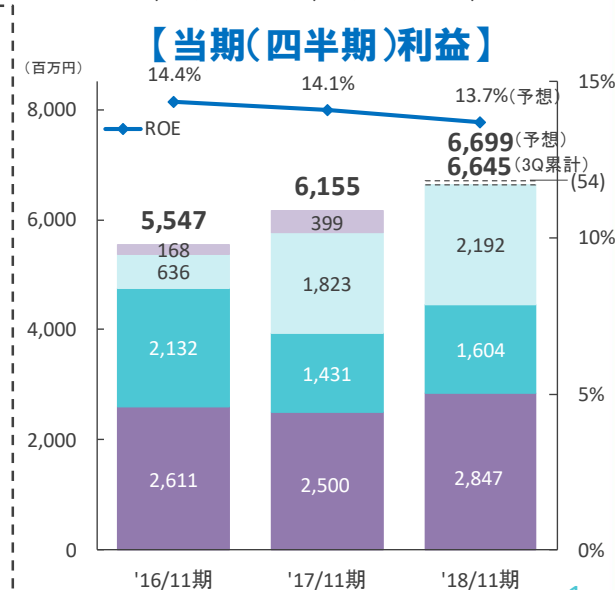
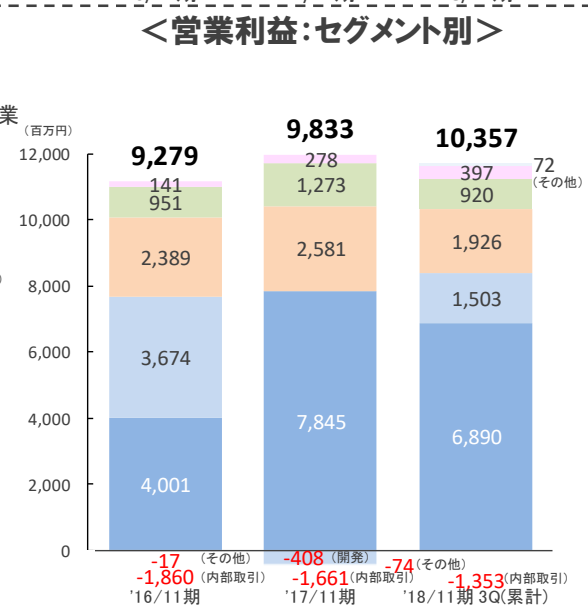
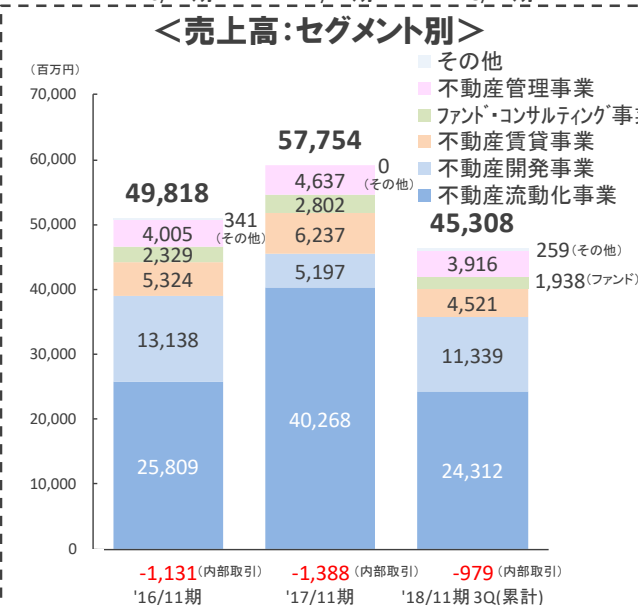
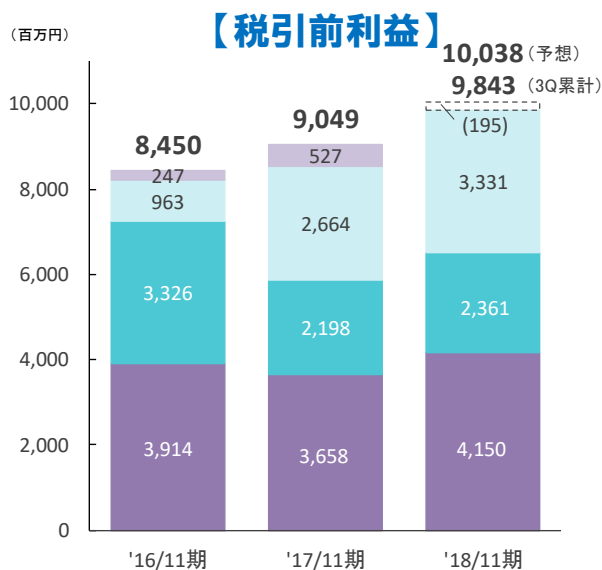
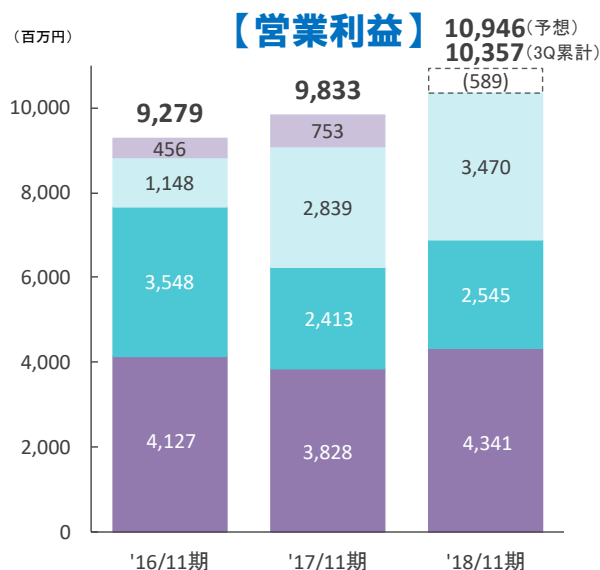
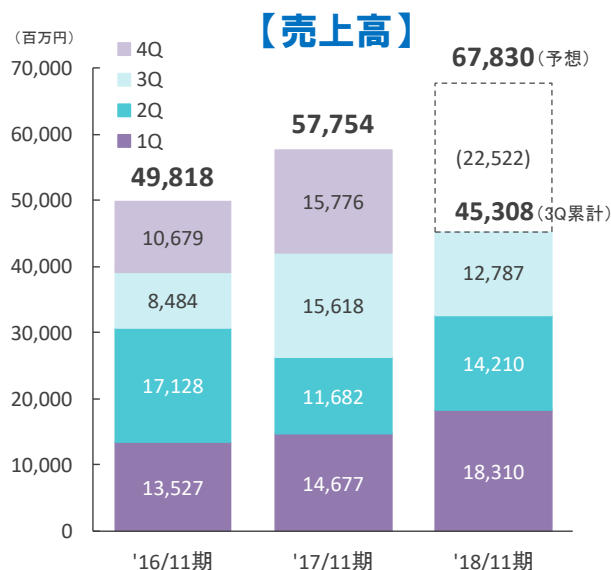
東京証券取引所第一部 証券コード: 8923

シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

2018/10/5

2018年11月期第3四半期 累計 連結決算 業績ハイライト

- ◆ 売上高453億円(前年同期比+7.9%)、四半期利益66億円(同+15.5%)
- ◆ 利益は第3四半期累計期間で概ね通期予想まで進捗し、今期は過去最高益を達成する見通し



2018年11月期第3四半期 連結決算 概要

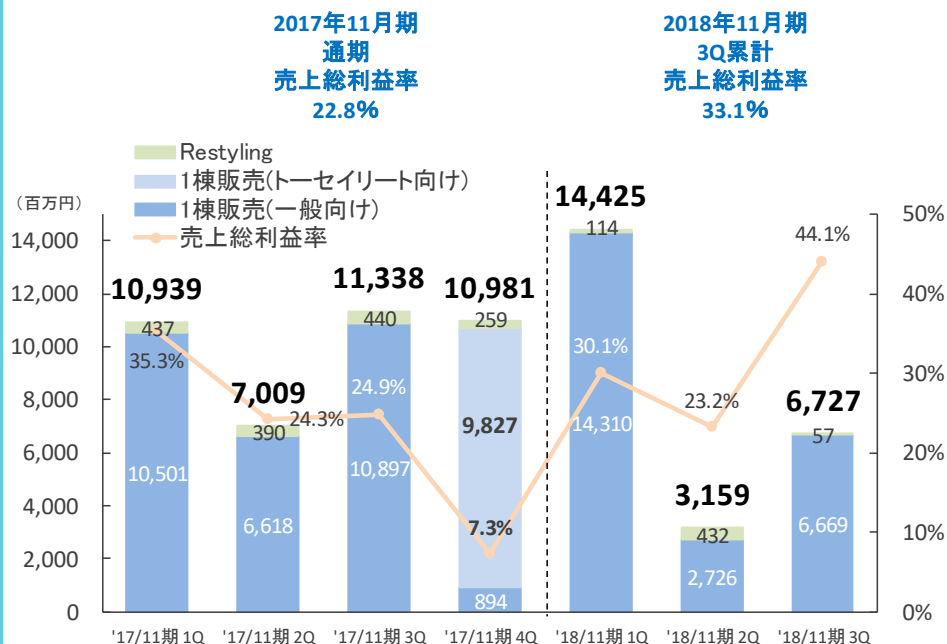
(百万円、%)

	'17/11期 3Q(累計)		'18/11期 3Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	41,978	100.0	45,308	100.0	3,330	7.9
売上原価	27,884	66.4	29,312	64.7	1,428	5.1
売上総利益	14,094	33.6	15,996	35.3	1,901	13.5
販管費	5,195	12.4	5,683	12.5	488	9.4
販管費(物件販売経費)	1,150	2.7	1,340	3.0	190	16.6
販管費(物件販売経費を除く)	4,045	9.6	4,343	9.6	298	7.4
その他の収益	203	0.5	136	0.3	-66	-32.9
その他の費用	20	0.0	90	0.2	69	331.5
営業利益	9,080	21.6	10,357	22.9	1,276	14.1
金融収益・費用(純額)	-559	-	-514	-	44	-
税引前利益	8,521	20.3	9,843	21.7	1,321	15.5
法人所得税	2,766	-	3,197	-	431	-
四半期利益	5,755	13.7	6,645	14.7	889	15.5
四半期包括利益	5,769	13.7	6,680	14.7	910	15.8
EPS(円)	119.20		137.15		17.95	15.1

不動産流動化事業 -2018年11月期第3四半期 累計-

- ◆ 売上高243億円(前年同期比▲17.0%)、売上総利益80億円(同▲4.1%)
- ◆ 仕入時に全室空室であったがリーシングにより満室稼働とした物件や、不動産M&Aで取得した物件などを高い利益率で販売。31物件(同▲14物件)の売却で前年同期並の利益を確保

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'17/11期		'18/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	29,286	40,268	24,312	39,375
売上総利益	8,386	9,186	8,038	9,023
営業利益	7,309	7,845	6,890	7,067
引渡(Restyling)	38戸	45戸	17戸	26戸
引渡(1棟他)	45物件	58物件	31物件	59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【'17.11期】▲5百万円

販売物件の一例



板橋区 収益ビル



日野市 収益マンション



藤沢市 収益マンション

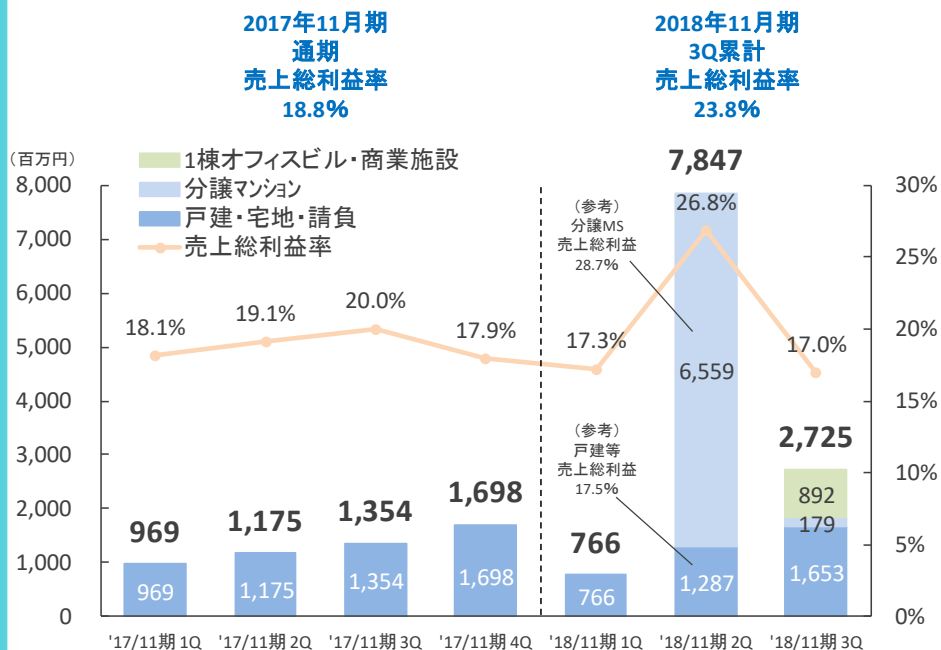


墨田区 収益ビル

不動産開発事業 -2018年11月期第3四半期 累計-

- ◆ 売上高113億円(前年同期比+224.1%)、売上総利益27億円(同+302.2%)
- ◆ 約4年ぶりの新築分譲マンション「THEパームス祐天寺マスタープレイス」(87戸売却)が売上・利益を牽引
- ◆ THEパームスコート越谷レイクタウンなど分譲戸建住宅(分譲土地を含む)77戸、西葛西の商業施設1棟も売却

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'17/11期		'18/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	3,498	5,197	11,339	14,880
売上総利益	671	976	2,702	3,328
営業利益	-310	-408	1,503	1,657
引渡(戸建等)	80戸	121戸	77戸	138戸
引渡(分譲MS)	-	-	87戸	89戸
引渡(1棟)	-	-	1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。【'17/11期】▲28百万円

販売物件の一例



THEパームス祐天寺マスタープレイス



THEパームスコート東中野



THEパームスコート国立

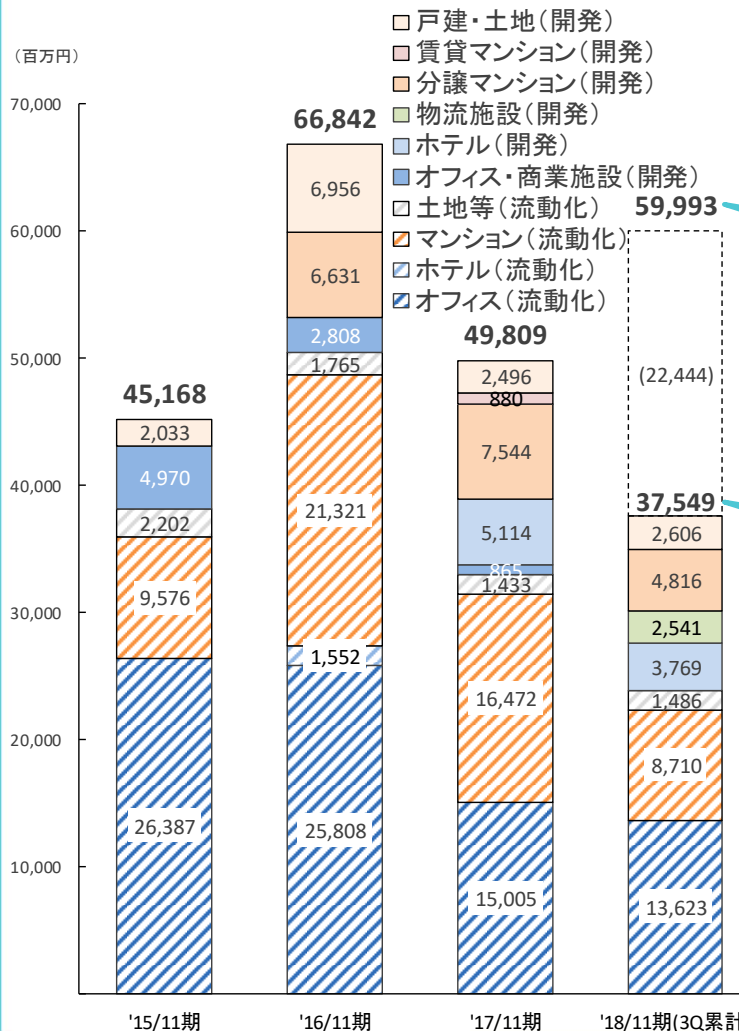


Comodo Casa鎌倉城廻
(アーバンホーム)

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 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375億円相当まで進捗
- ◆ 契約ベースでは、599億円相当まで進捗

年間仕入額の推移(売上想定)



主な仕入物件



川崎市 空マンション



横浜市 収益ビル



相模原市 収益マンション



日野市 収益ビル

仕入物件の詳細(2018/11期 3Q累計)

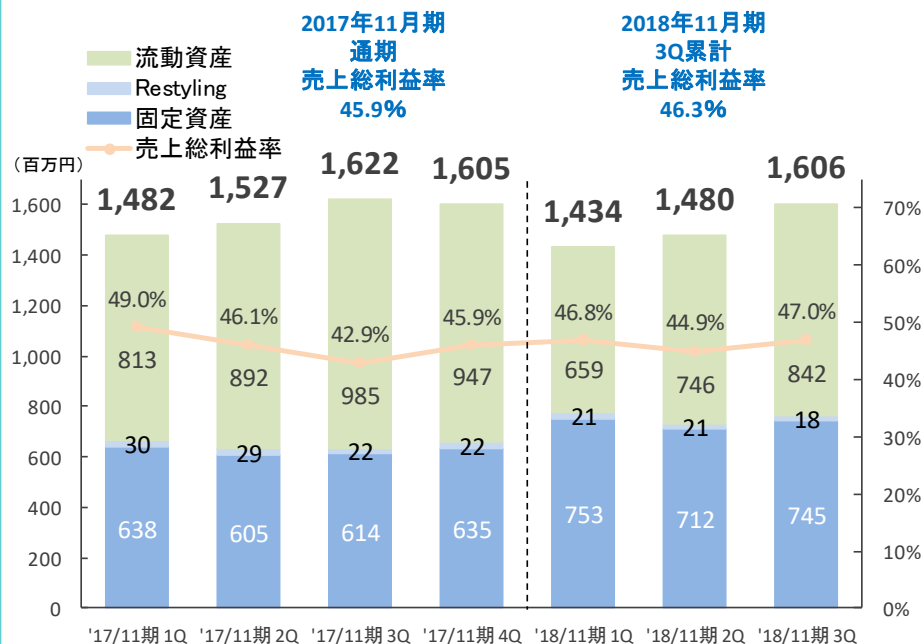
	1棟 オフィスビル 等	1棟 マンション	ホテル	物流 施設	分譲 マンション	戸建・ 土地等	合計
流動化	18物件	17物件	-	-	-	10物件	45物件
開発	-	-	1物件	1物件	1物件	5物件	8物件

※棚卸資産(売上想定)の詳細な状況はP11~P12をご覧ください

不動産賃貸事業 -2018年11月期第3四半期 累計-

- ◆ 売上高45億円(前年同期比▲2.4%)、売上総利益20億円(同▲1.7%)
- ◆ 固定資産からの賃貸収入は22億円(同+19.0%)、賃貸収入全体の約5割を占める
- ◆ 賃貸収入がある保有物件は94物件(前期末比+5物件)まで増加

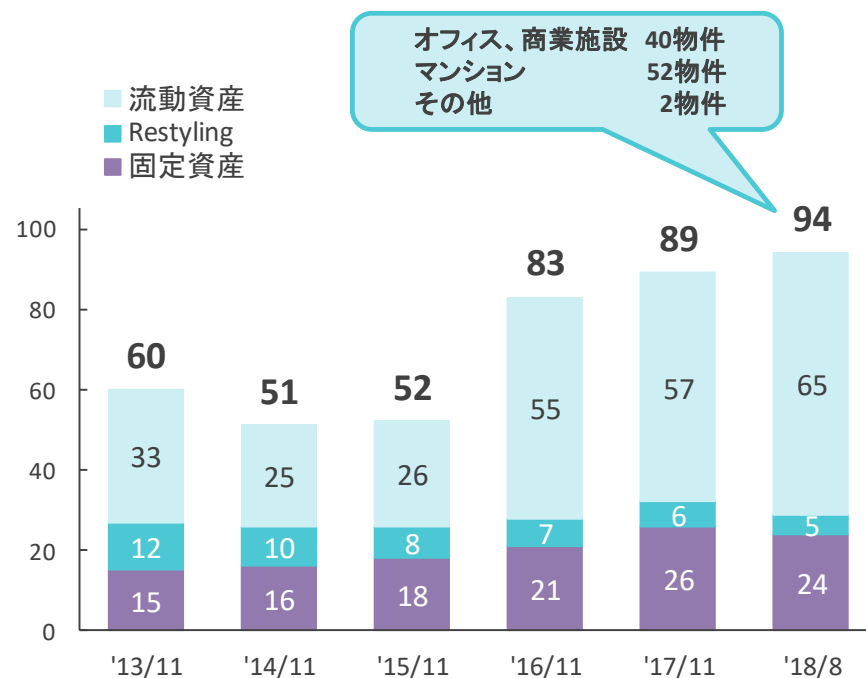
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'17/11期		'18/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	4,632	6,237	4,521	6,709
売上総利益	2,127	2,864	2,091	3,304
営業利益	1,935	2,581	1,926	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

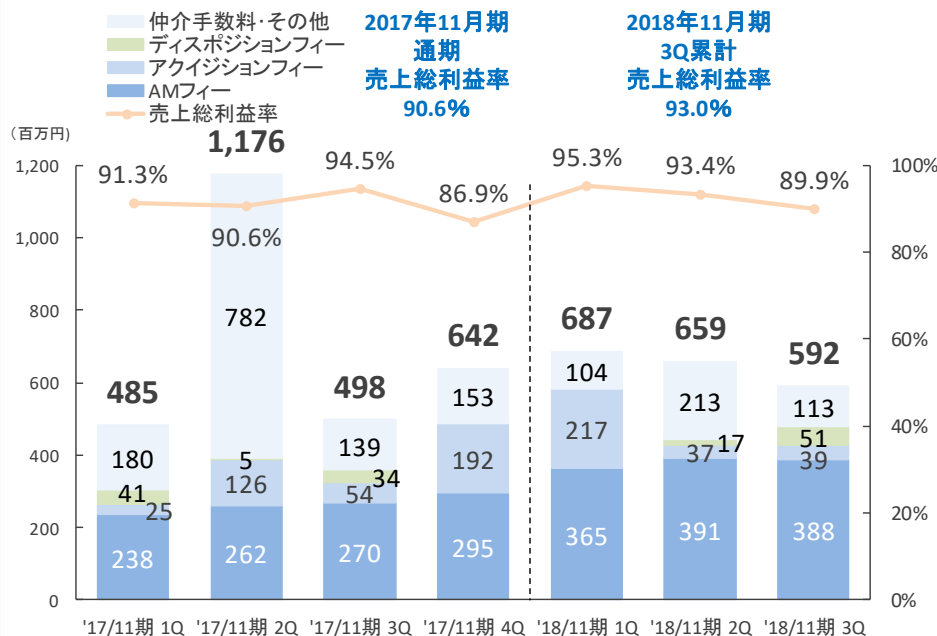
保有物件の増減内訳(前期末比)

- ・新規物件仕入 +26物件
- ・物件売却 -24物件
- ・その他(リーシングにより新たに賃貸収入発生ほか) +3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3四半期 累計-

- ◆ 売上高19億円(前年同期比▲10.3%)、売上総利益18億円(同▲8.9%)
- ◆ 「河田町コンフォガーデン」などを新規受託し、受託資産残高は6,482億円(前期末比+960億円)まで伸長、第3四半期累計のアセットマネジメント(AM)フィー収入は11億円(前年同期比+48.3%)を突破

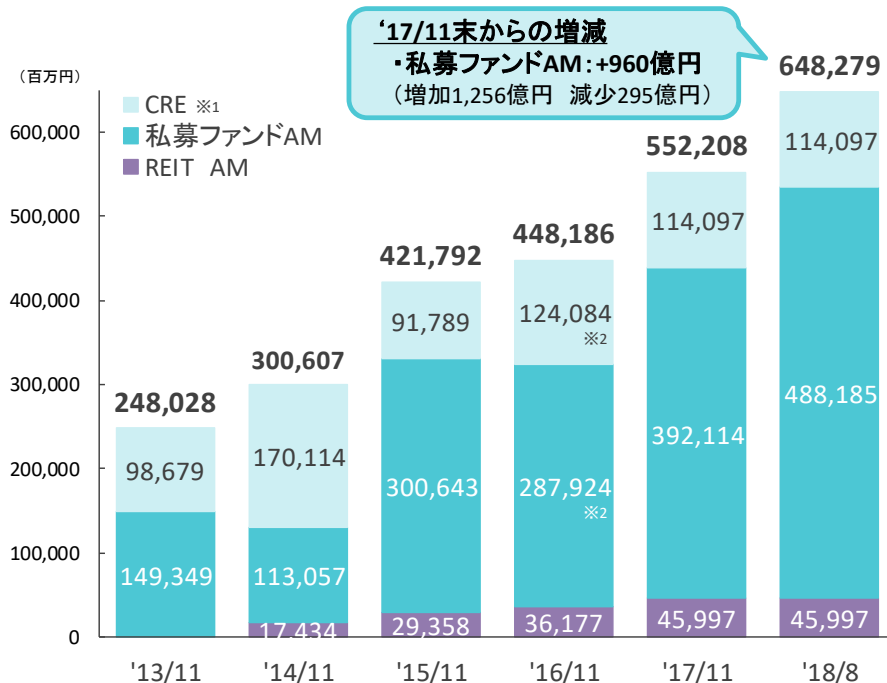
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'17/11期		'18/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	2,160	2,802	1,938	2,715
売上総利益	1,980	2,538	1,802	2,589
営業利益	1,070	1,273	920	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



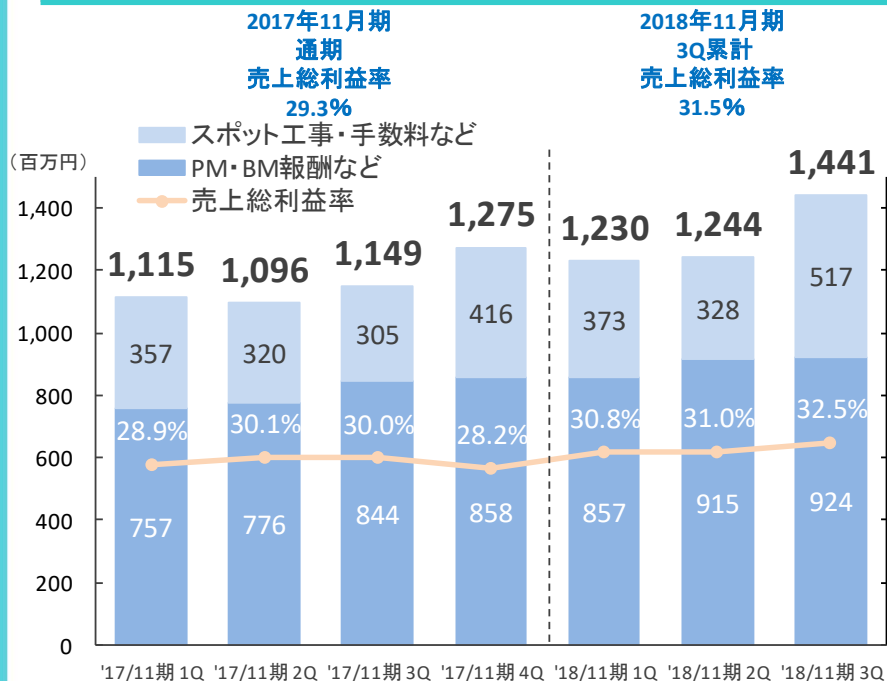
※1 グラフの水色部分は、CREの残高を表示しています。
当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

※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3四半期 累計-

- ◆ 売上高39億円(前年同期比+16.5%)、売上総利益12億円(同+23.6%)
- ◆ 管理棟数は667棟(前期末比+2棟)
- ◆ 改修工事の受託も順調で、スポット工事・手数料の売上高も伸びる

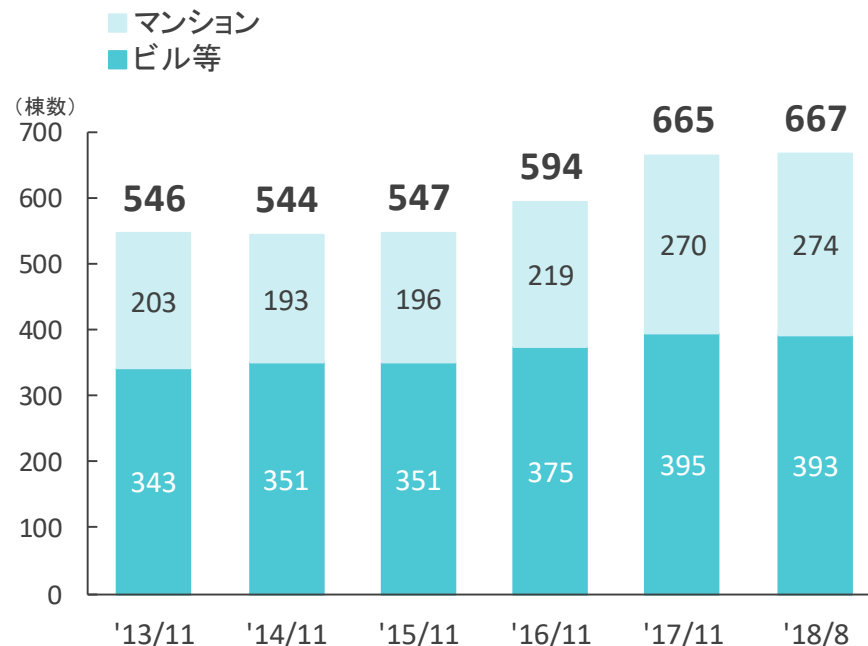
売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'17/11期		'18/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期(予想)
売上高	3,362	4,637	3,916	5,201
売上総利益	996	1,356	1,232	1,483
営業利益	212	278	397	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	'18/5末	減少	増加	'18/8末	9ヶ月累計	
								減少	増加
資産合計	122,550	+12,385		134,935	+62		134,998	+12,448	
現金及び 現金同等物	23,750	+2,076		25,827	+1,370		27,197	+3,446	
棚卸資産 (不動産)	59,718	+9,724		69,442	+2,182		71,625	+11,906	
		-18,864	+28,588		-6,209	+8,392		-25,074	+36,980
投資不動産・ 有形固定資産	33,665	-57		33,607	-3,694		29,912	-3,752	
		-280	+222		-3,700	+5		-3,980	+228
その他資産	5,416	+641		6,058	+204		6,263	+846	

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119億円の増加

(単位: 百万円)		1Q	2Q	3Q	3Q累計
増加要因	物件仕入	+8,843	+12,667	+1,667	+23,178
	建築費/VU等	+2,297	+4,780	+3,163	+10,241
	固定資産から資産振替			+3,561	+3,561
減少要因	物件売却	-10,699	-8,165	-6,209	-25,074
計		-10,699	+11,140	-8,165	+17,448
				-6,209	+8,392
					-25,074
					+36,980

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	'18/5末	減少	増加	'18/8末	9ヶ月累計	
								減少	増加
負債・資本合計	122,550	+12,385		134,935	+62		134,998		+12,448
負債合計	76,391	+8,908		85,299	-2,138		83,161		+6,769
借入金	67,123	+5,712		72,836	-1,017		71,818	A	+4,695
		-21,529	+27,242		-6,971	+5,954		-28,501	+33,196
短期借入金	6,449	-209		6,239	+174		6,414		-34
		-5,171	+4,961		-1,658	+1,833		-6,829	+6,794
長期借入金	60,674	+5,922		66,596	-1,192		65,404		+4,730
		-16,358	+22,280		-5,313	+4,121		-21,671	+26,401
その他負債	9,268	+3,195		12,463	-1,121		11,342		+2,074
資本合計	46,158	+3,476		49,635	+2,201		51,837	B	+5,678
自己資本比率(%)	37.7	-0.9		36.8	+1.6		38.4	C	+0.7
ネットD/Eレシオ(倍)	0.94	+0.01		0.95	-0.09		0.86		-0.08

A:借入金の増減

(単位: 百万円)			1Q	2Q	3Q	3Q累計				
短期 (1年内 長期)	増加要因	物件仕入等による借入		+143	+713	+29	+885			
		長期→1年内長期		+2,997	+1,107	+1,804	+5,909			
	減少要因	物件売却による返済	-474	-3,174	-474	-4,123				
		その他返済(借換・約定等)	-1,009	-512	-1,183	-2,705				
長期	増加要因	物件仕入等による借入	+8,012	+10,898	+3,451	+22,361				
		その他借入(借換等)	+1,020	+2,350	+670	+4,040				
	減少要因	物件売却による返済	-7,816	-1,910	-3,478	-13,204				
		その他返済(借換・約定等)	-515	-2,010	-30	-2,557				
		長期→1年内長期	-2,997	-1,107	-1,804	-5,909				
計			-12,814	+12,173	-8,715	+15,069	-6,971	+5,954	-28,501	+33,169

・物件売却・約定返済等による借入減少を、物件仕入・開発資金のための新規借入が上回り、借入金は前期末比で46億円増加

B:資本の増減

・利益の積上げ66億円、剰余金の配当12億円、ストックオプション行使2億円により、資本合計は前期末比56億円の増加

C:財務健全性

・自己資本比率は38.4%(前期末比0.7ポイント上昇)
・ネットD/Eレシオは0.86倍(同0.08ポイント低下)

棚卸資産の状況<内訳>

2018年8月末
棚卸資産残高

71,625百万円 (121件)

想定売上規模

107,679百万円

棚卸資産残高の内訳

(百万円)

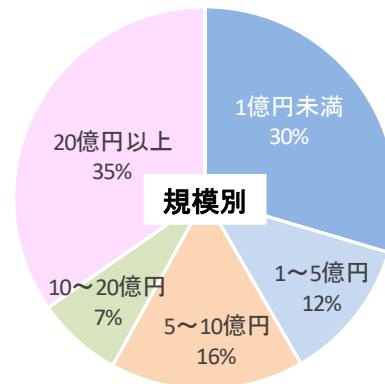
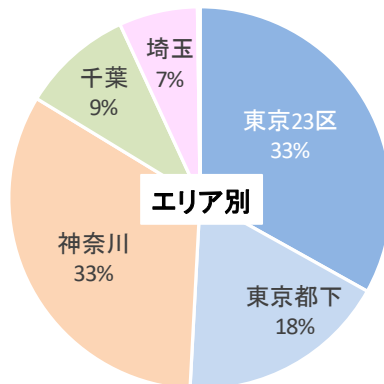
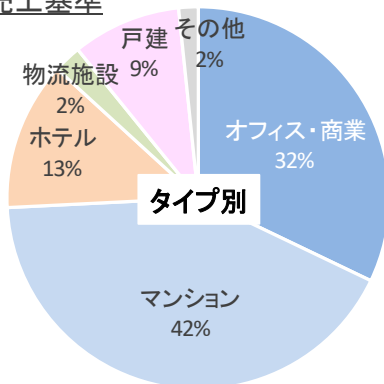
物件タイプ別 内訳	棚卸資産		簿価合計	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化	不動産開発		不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	24,491 (30件)	2,447 (3件)	26,939	31,661	2,914	34,575
マンション	20,339 (54件)	8,713 (5件)	29,053	24,965	20,365	45,331
ホテル	3,062 (1件)	4,328 (2件)	7,390	4,539	9,015	13,555
物流施設	- (-)	710 (1件)	710	-	2,540	2,540
戸建	- (-)	6,109 (16件)	6,109	-	9,901	9,901
その他	1,421 (9件)	- (-)	1,421	1,774	-	1,774
合計	49,316 (94件)	22,309 (27件)	71,625	62,942	44,737	107,679

※ 上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります

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

※ 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8月末の棚卸資産(売上想定)は1,076億円

	(百万円)										
	'08/11	'09/11	'10/11	'11/11	'12/11	'13/11	'14/11	'15/11	'16/11	'17/11	'18/8
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	34,575
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	45,331
ホテル	—	—	—	—	—	—	—	2,336	4,151	10,123	13,555
物流施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,540
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,184	13,673	11,138	9,901
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	2,348	4,208	4,324	1,774
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	74,365	99,428	100,076	107,679

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138億円

2018年8月末 簿価 29,811百万円

含み益 20,693百万円

(百万円)

物件タイプ別 内訳	簿価合計①	公正価値②
オフィスビル・商業 ※1	22,106 (19件)	34,647
マンション	4,280 (6件)	6,802
ホテル	1,771 (1件)	4,224
物流施設 ※2	997 (2件)	1,512
土地・その他	654 (1件)	3,319
投資不動産・有形固定資産 合計	29,811 (29件)	50,505

含み益②-①
12,540
2,521
2,452
514
2,664
合計 20,693 ①
法人税 ※3 -6,829 ②

含み益(税引後) 13,864 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

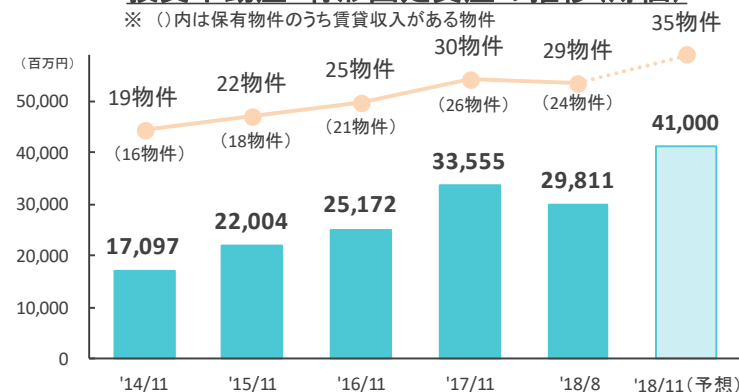
※ 有形固定資産の簿価には、建物付属設備などの簿価は含まず

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2018年8月末	一株あたり
資本合計【A】	51,837百万円	1,068.04円
含み益(税引後)【B】	13,864百万円	285.67円
合計(【A】+【B】)	65,702百万円	1,353.71円

投資不動産・有形固定資産の推移(簿価)

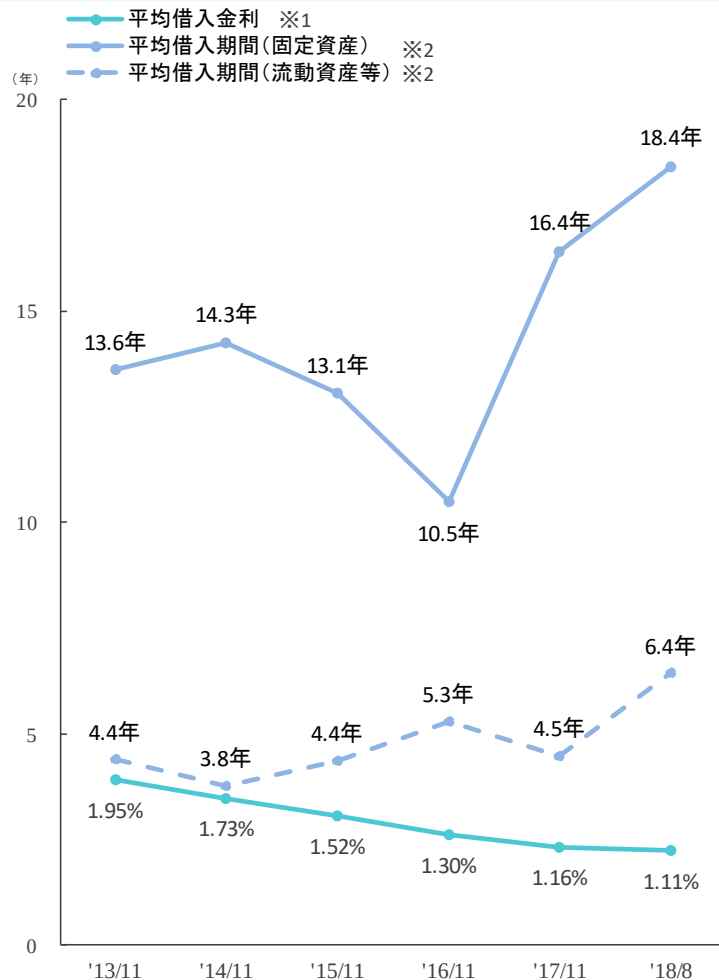
※ ()内は保有物件のうち賃貸収入がある物件



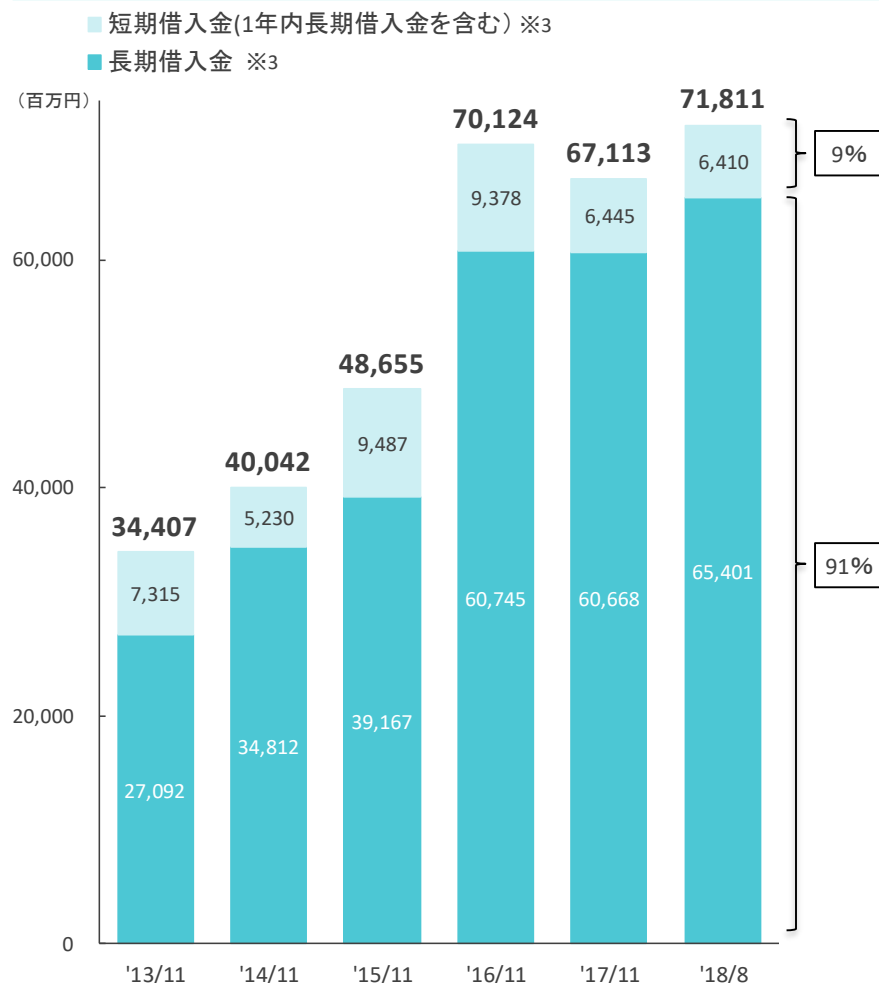
金融機関借入の状況

- ◆ 年間返済額に余裕をもたせた資金調達を意識
- ◆ 固定資産の借入金は、平均借入期間が18.4年まで伸長
- ◆ 借入金全体の平均借入金利は1.11%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 ー売上高・売上原価ー

(百万円、%)

売上高	'17/11期 3Q(累計)		'18/11期 3Q(累計)		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	41,978	100.0%	45,308	100.0%	3,330	7.9%
不動産流動化事業	29,286	69.8%	24,312	53.7%	-4,974	-17.0%
不動産開発事業	3,498	8.3%	11,339	25.0%	7,840	224.1%
不動産賃貸事業	4,632	11.0%	4,521	10.0%	-111	-2.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,160	5.1%	1,938	4.3%	-221	-10.3%
不動産管理事業	3,362	8.0%	3,916	8.6%	554	16.5%
その他	0	-	259	0.6%	259	-
内部取引	-962	-2.3%	-979	-2.2%	-17	1.8%

売上原価	'17/11期 3Q(累計)		'18/11期 3Q(累計)		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	27,884	66.4%	29,312	64.7%	1,428	5.1%
不動産流動化事業	20,900	71.4%	16,273	66.9%	-4,626	-22.1%
不動産開発事業	2,827	80.8%	8,637	76.2%	5,810	205.5%
不動産賃貸事業	2,505	54.1%	2,430	53.7%	-75	-3.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	179	8.3%	135	7.0%	-44	-24.7%
不動産管理事業	2,365	70.3%	2,684	68.5%	318	13.5%
その他	-0	-	5	2.1%	6	-
内部取引	-893	-	-853	-	39	-4.4%

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 3Q(累計)		'18/11期 3Q(累計)		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	14,094	33.6%	15,996	35.3%	1,901	13.5%
不動産流動化事業	8,386	28.6%	8,038	33.1%	-347	-4.1%
不動産開発事業	671	19.2%	2,702	23.8%	2,030	302.2%
不動産賃貸事業	2,127	45.9%	2,091	46.3%	-36	-1.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,980	91.7%	1,802	93.0%	-177	-8.9%
不動産管理事業	996	29.7%	1,232	31.5%	235	23.6%
その他	0	-	254	97.9%	253	-
内部取引	-69	-	-125	-	-56	82.1%

営業利益	'17/11期 3Q(累計)		'18/11期 3Q(累計)		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	9,080	21.6%	10,357	22.9%	1,276	14.1%
不動産流動化事業	7,309	25.0%	6,890	28.3%	-419	-5.7%
不動産開発事業	-310	-8.9%	1,503	13.3%	1,814	-583.7%
不動産賃貸事業	1,935	41.8%	1,926	42.6%	-8	-0.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,070	49.6%	920	47.5%	-150	-14.0%
不動産管理事業	212	6.3%	397	10.1%	184	86.7%
その他	0	-	72	27.9%	72	-
本社経費等	-1,136	-	-1,353	-	-216	19.1%

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'17/11期 3Q (累計) ①	'18/11期 3Q (累計) ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,363	2,233	-3,129
税引前利益	8,521	9,843	1,321
減価償却費	289	437	147
棚卸資産の増減額	-68	-5,939	-5,870
法人所得税の支払額	-3,554	-2,041	1,513
その他	175	-66	-242
投資活動によるキャッシュ・フロー	410	-1,759	-2,170
有形固定資産の増減額	-13	-54	-40
投資不動産の増減額	-1,272	-185	1,087
その他	1,696	-1,520	-3,216
財務活動によるキャッシュ・フロー	-4,073	2,973	7,046
借入金の増減額	-2,328	4,698	7,026
配当金の支払額	-1,061	-1,206	-145
利息の支払額	-681	-715	-33
その他	-2	197	199
現金及び現金同等物の増減額	1,701	3,447	1,746
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	-1
現金及び現金同等物の期末残高	23,342	27,197	3,854

営業活動によるキャッシュ・フロー

22億円のプラス

(主な要因)

- ・税引前利益98億円の計上
- ・棚卸資産59億円の増加
- ・法人所得税20億円の支払

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15億円の支払

財務活動によるキャッシュ・フロー

29億円のプラス

(主な要因)

- ・借入金46億円の増加
- ・配当金12億円の支払
- ・利息7億円の支払

2018年11月期の業績予想(2018年1月10日発表)

(百万円)

	'16/11期		'17/11期		'18/11期 (計画)		増減		'18/11期 3Q (累計)		進捗率
		構成比	【A】	構成比	【B】	構成比	【B-A】	増減率	【C】	構成比	【C÷B】
売上高	49,818	100.0%	57,754	100.0%	67,830	100.0%	10,076	17.4%	45,308	100.0%	66.8%
不動産流動化事業	25,809	51.8%	40,268	69.7%	39,375	58.0%	-893	-2.2%	24,312	53.7%	61.7%
不動産開発事業	13,138	26.4%	5,197	9.0%	14,880	21.9%	9,683	186.3%	11,339	25.0%	76.2%
不動産賃貸事業	5,324	10.7%	6,237	10.8%	6,709	9.9%	471	7.6%	4,521	10.0%	67.4%
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%	1,938	4.3%	71.4%
不動産管理事業	4,005	8.0%	4,637	8.0%	5,201	7.7%	563	12.2%	3,916	8.6%	75.3%
その他	341	0.7%	0	0.0%	345	0.5%	345	-	259	0.6%	75.2%
内部取引	-1,131	-	-1,388	-	-1,396	-	-7	-	-979	-	-
売上総利益	16,349	32.8%	16,816	29.1%	19,811	29.2%	2,994	17.8%	15,996	35.3%	80.7%
不動産流動化事業	5,214	20.2%	9,186	22.8%	9,023	22.9%	-163	-1.8%	8,038	33.1%	89.1%
不動産開発事業	5,302	40.4%	976	18.8%	3,328	22.4%	2,352	241.0%	2,702	23.8%	81.2%
不動産賃貸事業	2,670	50.2%	2,864	45.9%	3,304	49.2%	440	15.4%	2,091	46.3%	63.3%
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%	1,802	93.0%	69.6%
不動産管理事業	1,090	27.2%	1,356	29.3%	1,483	28.5%	126	9.3%	1,232	31.5%	83.1%
その他	14	4.3%	0	-	333	96.6%	333	-	254	97.9%	76.2%
内部取引	-136	-	-106	-	-250	-	-144	-	-125	-	-
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%	5,683	12.5%	64.0%
販売管理費(物件販売経費)	1,806	3.6%	1,457	2.5%	2,207	3.3%	750	51.5%	1,340	3.0%	60.7%
販売管理費(物件販売経費を除く)	5,214	10.5%	5,696	9.9%	6,674	9.8%	977	17.2%	4,343	9.6%	65.1%
その他の収益	222	0.4%	215	0.4%	20	0.0%	-194	-90.3%	136	0.3%	-
その他の費用	270	0.5%	44	0.1%	4	0.0%	-40	-91.0%	90	0.2%	-
営業利益	9,279	18.6%	9,833	17.0%	10,946	16.1%	1,112	11.3%	10,357	22.9%	94.6%
不動産流動化事業	4,001	15.5%	7,845	19.5%	7,067	18.0%	-777	-9.9%	6,890	28.3%	97.5%
不動産開発事業	3,674	28.0%	-408	-7.9%	1,657	11.1%	2,066	-505.6%	1,503	13.3%	90.7%
不動産賃貸事業	2,389	44.9%	2,581	41.4%	3,009	44.9%	427	16.6%	1,926	42.6%	64.0%
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%	920	47.5%	77.5%
不動産管理事業	141	3.5%	278	6.0%	283	5.4%	4	1.7%	397	10.1%	140.4%
その他	-17	-5.2%	-74	-	-82	-23.7%	-7	9.6%	72	27.9%	-88.4%
本社経費等	-1,860	-	-1,661	-	-2,177	-	-516	-	-1,353	-	-
金融収益・費用(純額)	-829	-	-784	-	-907	-	-123	-	-514	-	-
税引前利益	8,450	17.0%	9,049	15.7%	10,038	14.8%	989	10.9%	9,843	21.7%	98.1%
法人所得税	2,902	-	2,894	-	3,339	-	445	-	3,197	-	-
当期利益	5,547	11.1%	6,155	10.7%	6,699	9.9%	544	8.8%	6,645	14.7%	99.2%

※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

還元方針

◆ 2018年11月期は7期連続の増配を予想

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9月28日時点)	純資産 (2018年8月末)	含み益(税引後) (2018年8月末)	Net Asset Value ※ (2018年8月末)
570.2 億円	518.3 億円	138.6 億円	657.0 億円
株 価 ① (同上)	一株あたり純資産 ②	一株あたり含み益	一株あたりNAV※ ③
1,175.00 円	1,068.04 円	285.67 円	1,353.71 円
PER (同上)			P/NAV倍率※ ①÷③
8.47 倍			0.87 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P13をご参照ください。

※法人税率は33%で計算しています。

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。