

2017年11月期本決算 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

2018/1/10

I. 2017年11月期本決算 連結決算 -P. 2

II. 新中期計画 Seamless Growth 2020 -P.20

III. 2018年11月期の事業展開 -P.25

IV. 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.40

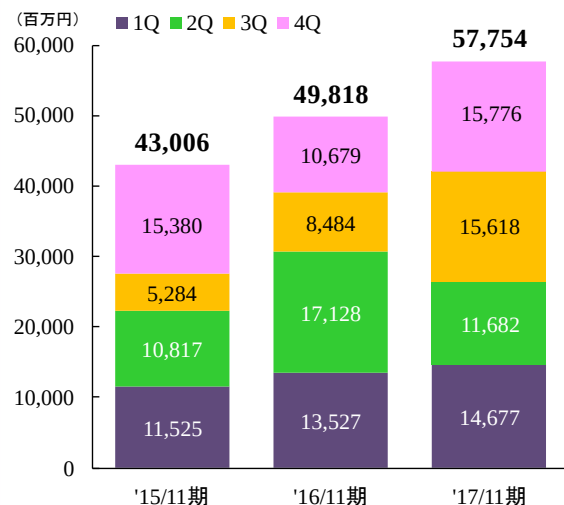
<別冊> 資料編 不動産市況の状況

I. 2017年11月期本決算 連結決算

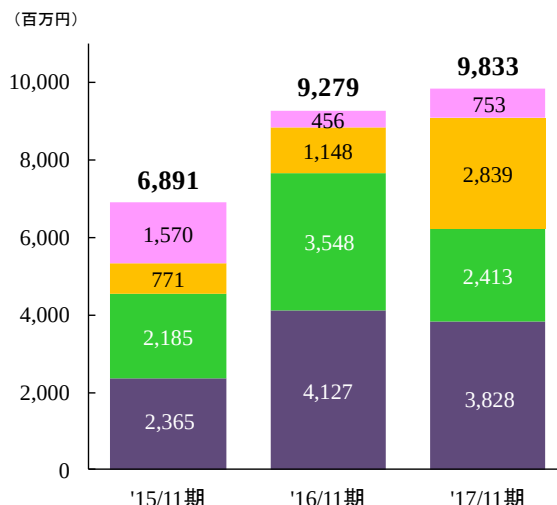
2017年11月期本決算 連結決算 業績ハイライト

◆売上高577億円(前年比15.9%増)、当期利益61億円(同11.0%増)と過去最高の売上高・利益を達成

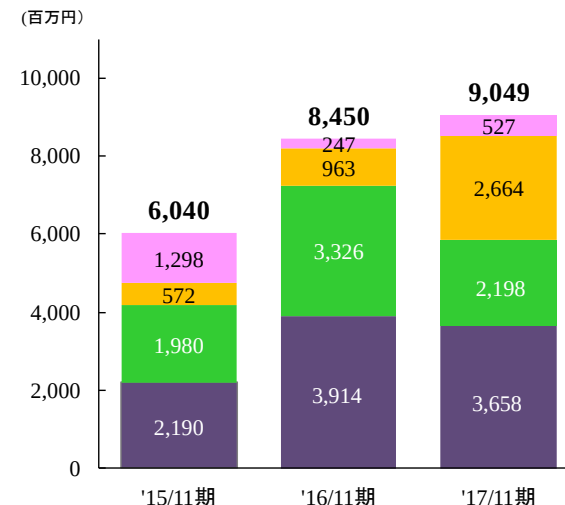
【売上高】



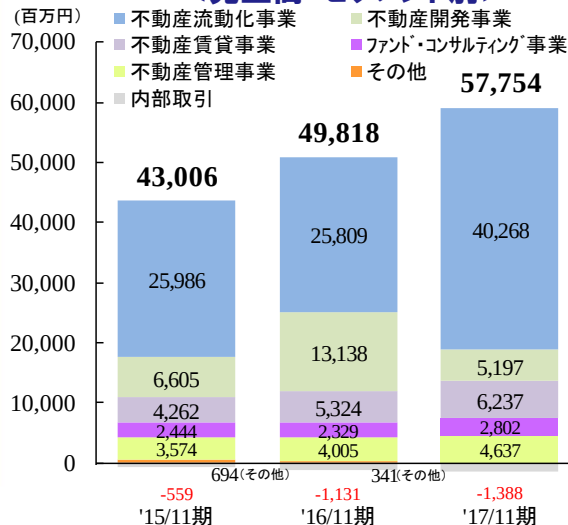
【営業利益】



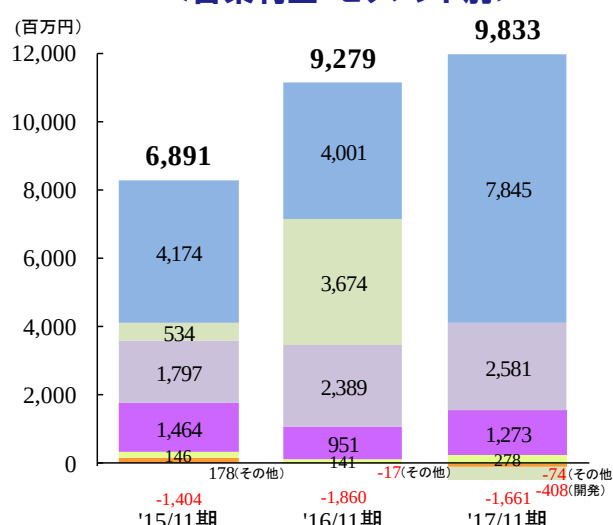
【税引前利益】



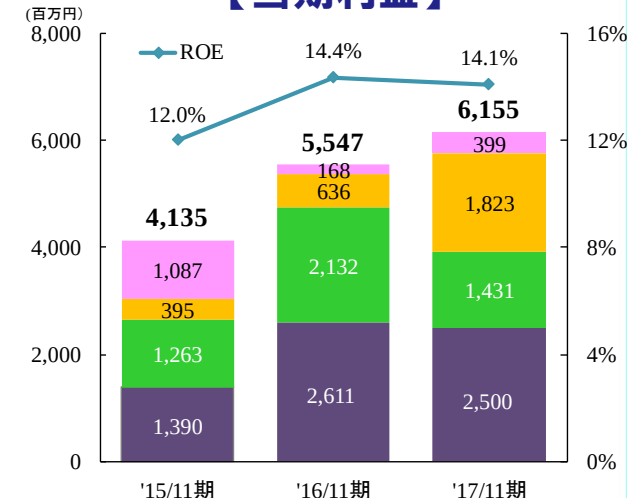
<売上高:セグメント別>



<営業利益:セグメント別>



【当期利益】



※2016.11月期より「オルタナティブ・インベストメント事業」セグメントを廃止し、5つのセグメントに変更いたしました。比較の為、当資料における2015.11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。

2017年11月期本決算連結決算 概要

(百万円、%)

	'16/11期		'17/11期		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	49,818	100.0	57,754	100.0	7,936	15.9
売上原価	33,468	67.2	40,937	70.9	7,469	22.3
売上総利益	16,349	32.8	16,816	29.1	466	2.9
販管費	7,021	14.1	7,153	12.4	132	1.9
販管費(物件販売経費)	1,806	3.6	1,457	2.5	-349	-19.4
販管費(物件販売経費を除く)	5,214	10.5	5,696	9.9	481	9.2
その他の収益	222	0.4	215	0.4	-6	-2.9
その他の費用	270	0.5	44	0.1	-225	-83.5
営業利益	9,279	18.6	9,833	17.0	553	6.0
金融収益・費用(純額)	-829	-	-784	-	45	-
税引前利益	8,450	17.0	9,049	15.7	599	7.1
法人所得税	2,902	-	2,894	-	-8	-
当期利益	5,547	11.1	6,155	10.7	607	11.0
当期期包括利益	5,509	11.1	6,165	10.7	656	11.9
EPS(円)	114.89		127.48		12.59	11.0
ROE(%)	14.36		14.12		-0.24P	
ROA(%)	7.88		7.42		-0.46P	

※ROE=当期利益÷((前期末資本合計+当期末資本合計)÷2)

※ROA=税引前利益÷((前期末資産合計+当期末資産合計)÷2)

不動産流動化事業 -2017年11月期 本決算-

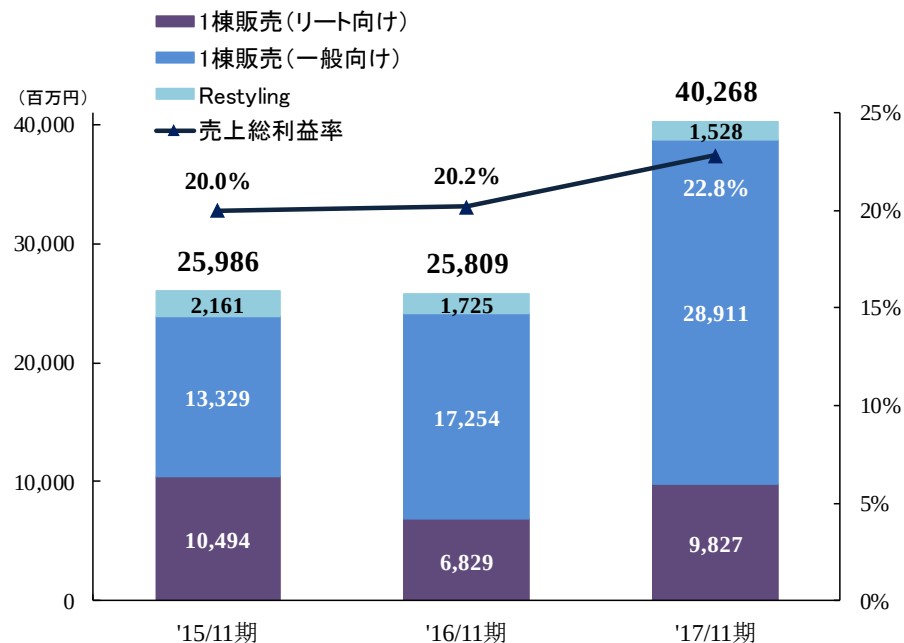
◆1棟販売:オフィスビル、マンション等を合計58物件(前年比+26物件)を販売

(販売棟数の内訳)・売上高10億円以上の物件:13物件(前年比+6物件)

・売上高10億円未満の物件:45物件(前年比+20物件)

◆Restyling:ヒルトップ横濱根岸、ヒルトップ横浜東寺尾等7物件で計45戸(前年比▲12戸)を販売

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'15/11期	'16/11期	'17/11期
	通期	通期	通期
売上高	25,986	25,809	40,268
売上総利益	5,192	5,214	9,186
営業利益	4,174	4,001	7,845
引渡(Restyling)	68戸	57戸	45戸
引渡(1棟他)	24物件	32物件	58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
 【'15.11期】▲27百万円、【'16.11期】▲25百万円、【'17.11期】▲5百万円

主な販売物件



1Q 中野区 収益マンション



2Q 浦安市 収益マンション



3Q 江東区 空ビル

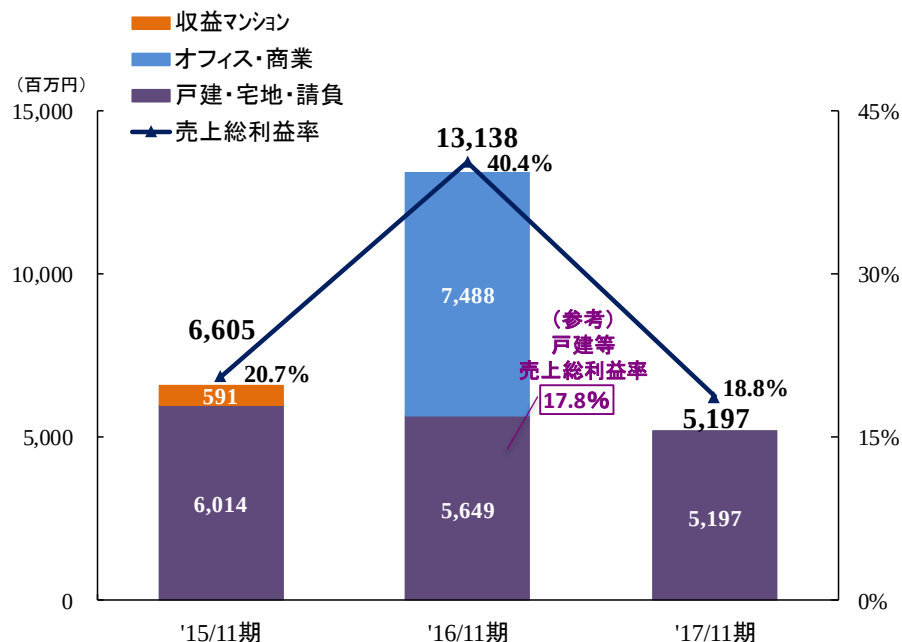


4Q 練馬区 収益マンション

不動産開発事業 -2017年11月期 本決算-

- ◆THEパームスコート越谷レイクタウン、THEパームスコート柏初石などの戸建住宅、宅地等を121戸販売
- ◆来期以降に売上計上予定の新築分譲マンション3棟などの未販売物件で、販売経費が当期に先行して発生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)	'15/11期	'16/11期	'17/11期
	通期	通期	通期
売上高	6,605	13,138	5,197
売上総利益	1,364	5,302	976
営業利益	534	3,674	-408
引渡(戸建等)	105戸	119戸	121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
 【'15/11期】▲43百万円【'16/11期】▲66百万円、
 【'17/11期】▲28百万円

主な販売物件



THEパームスコート青葉荏田



コモド・カーサ城廻
(アーバンホーム)



THEパームスコート西八王子



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>

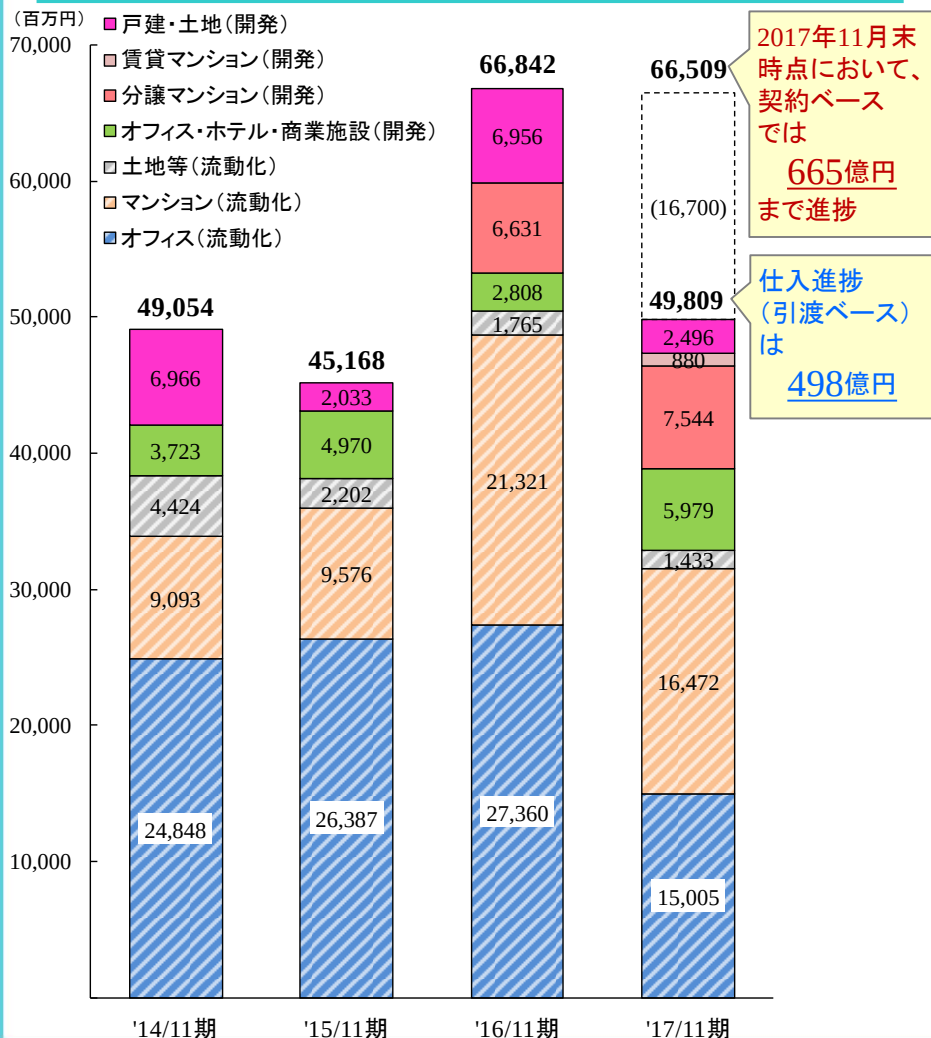
◆仕入総額(売上想定)は、引渡ベースで498億円相当 (* 固定資産2物件(14億円相当)を含む)

(流動化(*)61物件[オフィス16棟、マンション36棟、土地9件]、

開発7物件[分譲マンション1PJ、戸建・土地分譲3PJ、ホテル1PJ、店舗1PJ、賃貸マンション1PJ])

◆契約ベースでは、2017年11月末時点で665億円相当まで進捗

年間仕入額の推移(引渡ベース、売上想定)



主な仕入物件



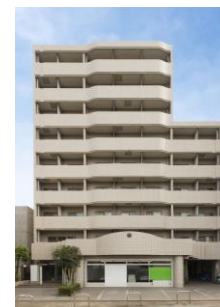
横浜市 収益マンション



横浜市 収益ビル



船橋市 収益マンション



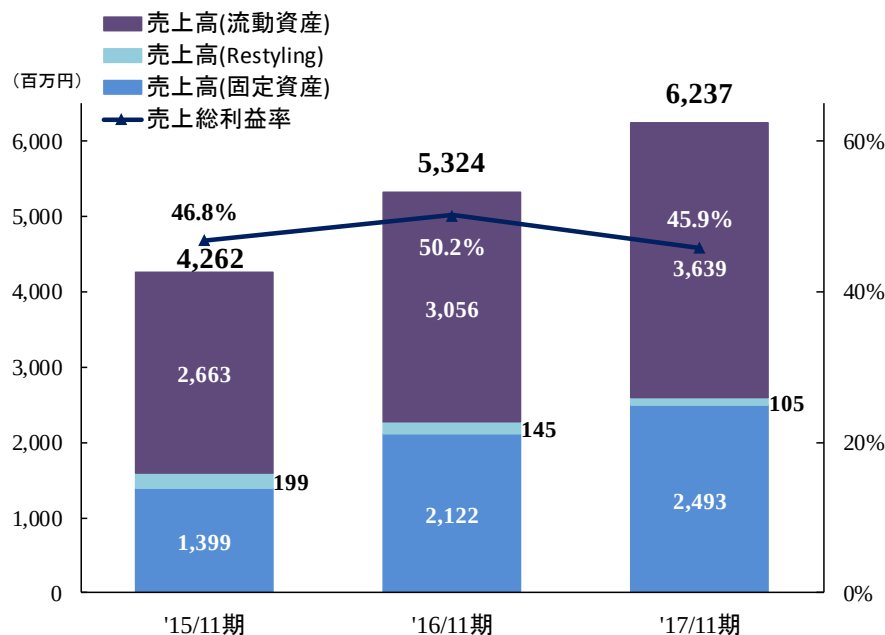
東久留米市 収益マンション

※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 -2017年11月期 本決算-

- ◆保有物件が89物件(前期末比+6物件)まで増加し、賃貸収入は拡大
- ◆固定資産からの賃貸収入は、全体の4割を占める

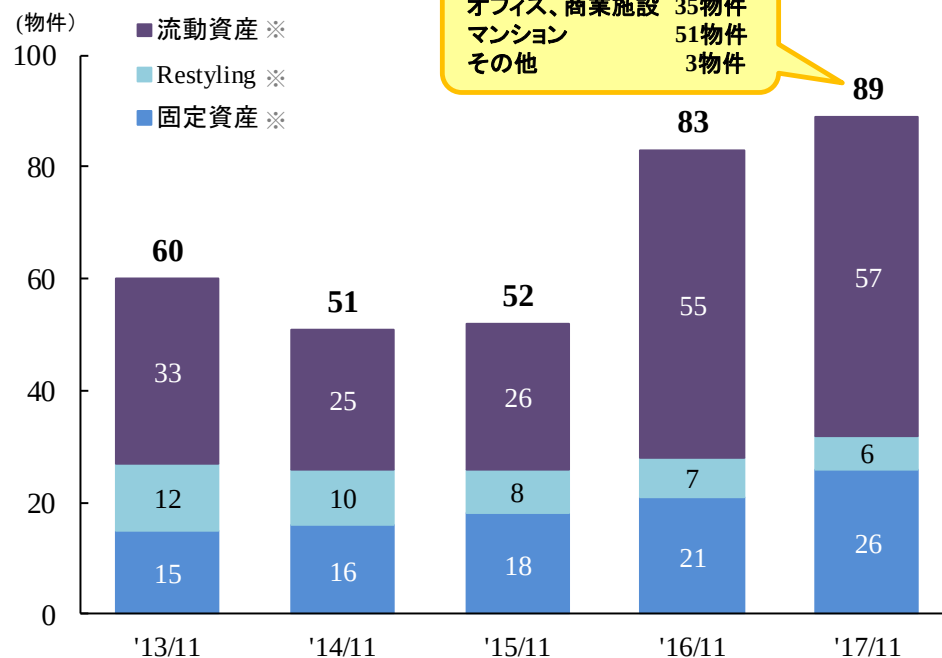
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'15/11期	'16/11期	'17/11期
	通期	通期	通期
売上高	4,262	5,324	6,237
売上総利益	1,995	2,670	2,864
営業利益	1,797	2,389	2,581

※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)

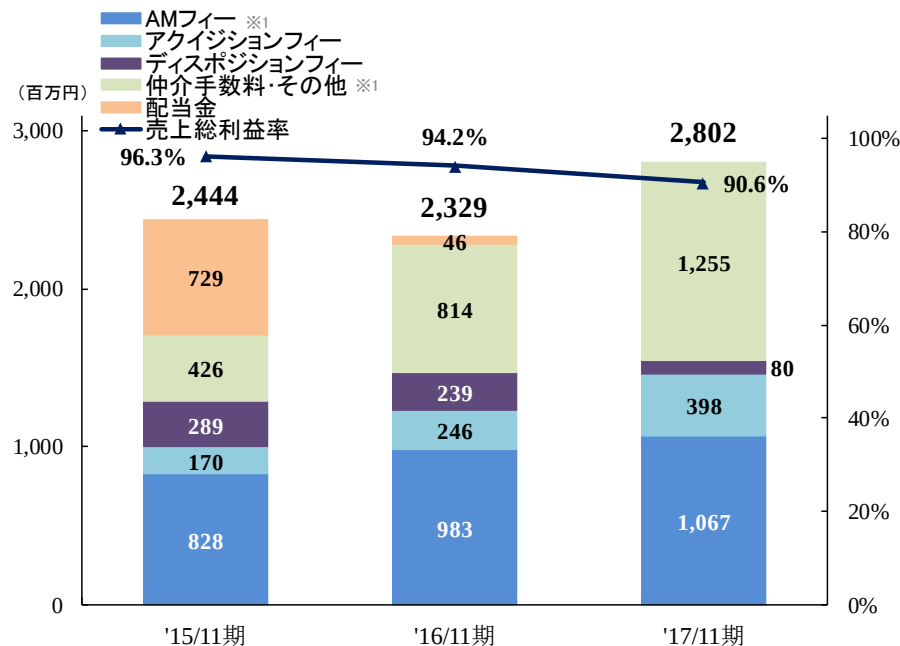
- ・新規物件仕入 +41物件
- ・物件売却 -37物件
- ・その他(リーシング開始など) +2物件

不動産ファンド・コンサルティング事業 -2017年11月期 本決算-

◆受託資産残高は5,522億円(前期末比+1,040億円)まで伸張

◆受託資産残高の増加でアセットマネジメントフィー収入が順調に増加、アクイジションフィー収入や仲介手数料等の収入も伸びる

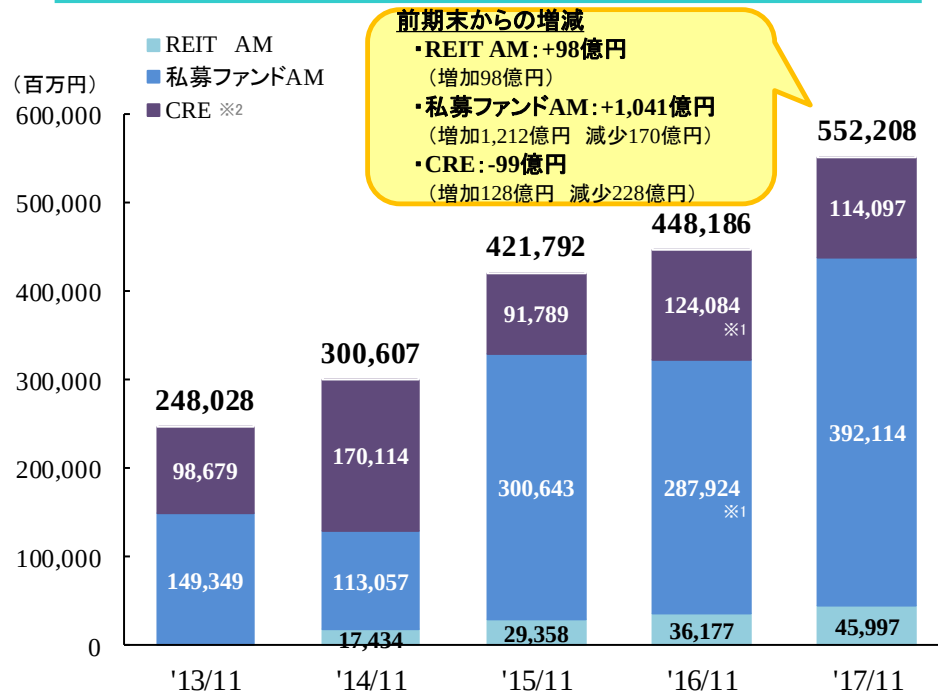
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'15/11期	'16/11期	'17/11期
	通期	通期	通期
売上高	2,444	2,329	2,802
売上総利益	2,353	2,193	2,538
営業利益	1,464	951	1,273

※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 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。

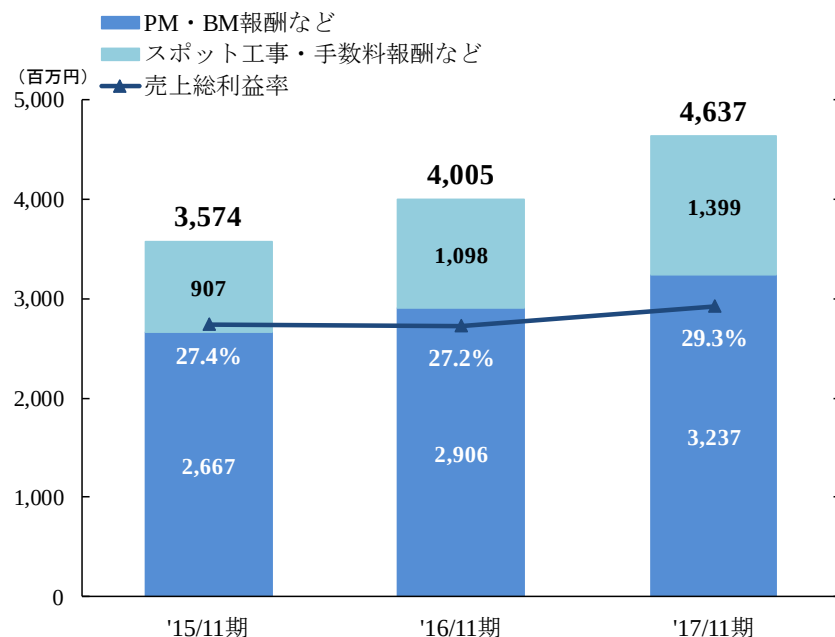
※2 グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。

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 本決算-

- ◆管理棟数は665棟(前期末比+71棟)に拡大
- ◆受託棟数の増加に伴い、安定的なPM・BM報酬が増加

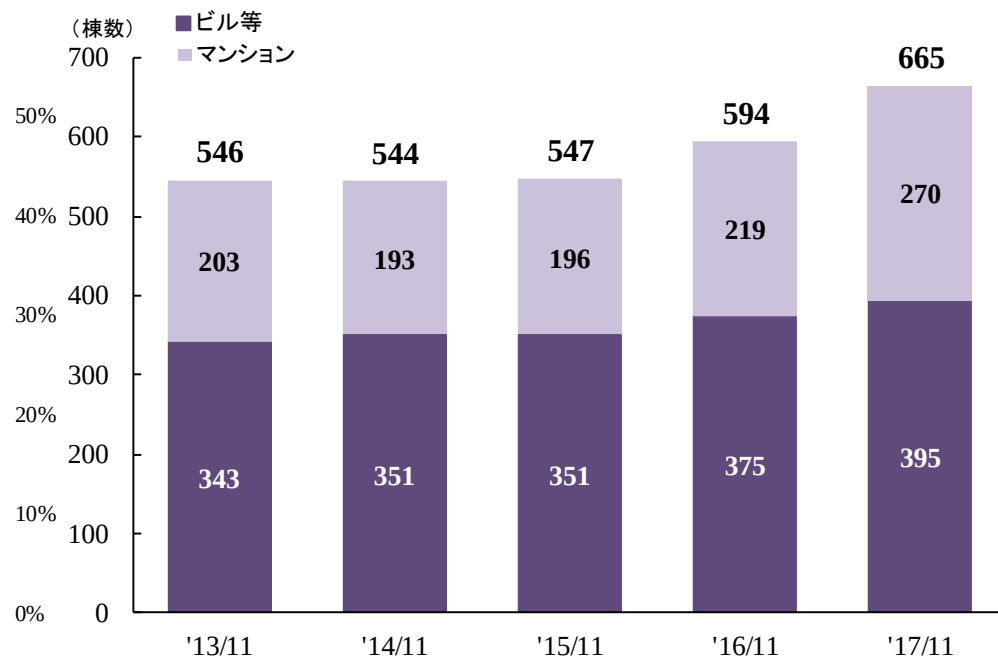
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'15/11期	'16/11期	'17/11期
	通期	通期	通期
売上高	3,574	4,005	4,637
売上総利益	980	1,090	1,356
営業利益	146	141	278

※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 -

	'16/11末	減少	増加	'17/05末	減少	増加	'17/11末	(百万円)	
								年間累計	
								減少	増加
資産合計	121,276	+2,089		123,366	-815		122,550	+1,273	
現金及び 現金同等物	21,640	+1,293		22,934	+815		23,750	+2,109	
棚卸資産 (不動産)	67,298	-14,124	+15,439	68,613	-28,560	+19,666	59,718	-42,685	+35,105
投資不動産・ 有形固定資産	25,324	-200	+202	25,327	-212	+8,550	33,665	-412	+8,753
その他資産	7,012	-521		6,491	-1,074		5,416	-1,596	

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に比べ、物件売却による減少が上回り、前期末比75億円の減少

(単位: 百万円)		年間累計	
増加要因	物件仕入		+28,070
	建築費/VU等		+7,035
減少要因	物件売却	-35,194	
	振替・その他	-7,491	
計		-42,685	+35,105

B: 投資不動産・有形固定資産の増減

・投資不動産の新規取得と棚卸資産からの振替により、前期末比83億円の増加

バランスシート要旨(連結)② - 負債・資本の部 -

(百万円)

	'16/11末	減少	増加	'17/05末	減少	増加	'17/11末	年間累計	
								減少	増加
負債・資本合計	121,276	+2,089		123,366	-815		122,550	+1,273	
負債合計	80,266	-808		79,457	-3,066		76,391	-3,874	
借入金	70,159	-20,670	+20,412	69,901	-32,708	+29,930	67,123	-53,379	+50,343
短期借入金	9,387	-7,714	+5,971	7,644	-6,967	+5,772	6,449	-14,681	+11,743
長期借入金	60,772	-12,956	+14,441	62,257	-25,741	+24,158	60,674	-38,697	+38,600
その他負債	10,106	-550		9,556	-288		9,268	-838	
資本合計	41,010	+2,898		43,908	+2,250		46,158	+5,148	
自己資本比率(%)	33.8	+1.8		35.6	+2.1		37.7	+3.9	
ネットD/Eレシオ(倍)	1.18	-0.11		1.07	-0.13		0.94	-0.24	

A: 借入金の増減

- ・新規仕入68物件(*)
(簿価: 292億円)に
対する新規借入として、
256億円を調達
(※ 固定資産2物件を含む)
- ・売却による
借入返済は271億円
- ・借入金は前期末比で
30億円減少

(単位: 百万円)			年間累計	
短期 (1年内 長期)	増加要因	物件仕入による借入		+1,776
		長期→1年内長期		+9,967
	減少要因	物件売却による返済	-6,768	
		その他返済(借換・約定等)	-7,912	
長期	増加要因	物件仕入による借入		+23,923
		その他借入(借換等)		+14,676
	減少要因	物件売却による返済	-20,346	
		その他返済(借換・約定等)	-8,383	
		長期→1年内長期	-9,967	
計			-53,379	+50,343

B: 資本の増減

- ・利益の積上げ61億円の増加、ならびに配当金の支払い10億円等の結果、資本合計は前期末比51億円の増加

C: 財務健全性

- ・自己資本比率は37.7%(3.9ポイント上昇)
- ・資本の積上げと借入金減少の結果、ネットD/Eレシオは0.94倍に低下

棚卸資産の状況<内訳>

'17/11末
棚卸資産残高

59,718百万円 (102件)

想定売上規模

100,076百万円

棚卸資産残高の内訳

(百万円)

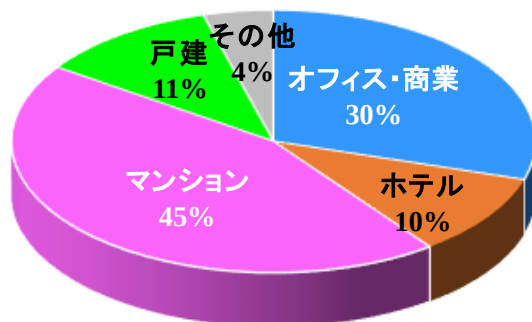
物件タイプ別 内訳	棚卸資産		簿価合計	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化	不動産開発		不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	18,492 (19件)	2,215 (4件)	20,708	25,961	3,779	29,740
ホテル	2,775 (1件)	2,222 (1件)	4,998	4,539	5,583	10,123
マンション	17,672 (51件)	7,682 (4件)	25,354	22,747	22,002	44,749
戸建	- (-)	6,329 (14件)	6,329	-	11,138	11,138
その他	2,327 (8件)	- (-)	2,327	4,324	-	4,324
合計	41,269 (79件)	18,449 (23件)	59,718	57,573	42,503	100,076

※ 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

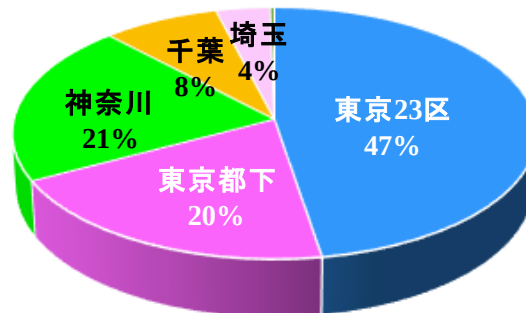
※ 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後バリュアップ及び建築費用等により増加します

※ 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

物件タイプ(売上想定金額ベース)

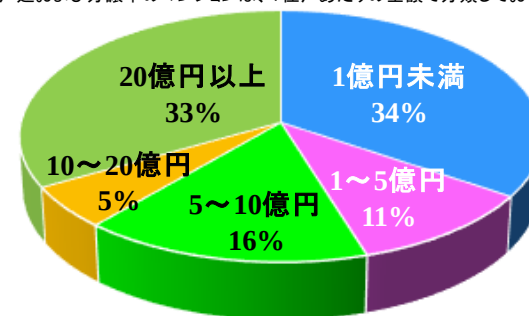


エリア分布(売上想定金額ベース)



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11月末の棚卸資産(売上想定)は1,000億円
- ◆物件タイプ別では、ホテルとマンションの棚卸資産が大きく増加

(百万円)

	'08/11	'09/11	'10/11	'11/11	'12/11	'13/11	'14/11	'15/11	'16/11	'17/11
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
ホテル	—	—	—	—	—	—	—	2,336	4,151	10,123
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
戸建	—	—	558	3,727	7,701	13,225	15,247	11,184	13,673	11,138
その他	1,672	479	220	1,021	354	393	4,243	2,348	4,208	4,324
合計	76,487	44,588	53,620	46,581	50,127	54,825	60,557	74,365	99,428	100,076

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(計画)
(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**
- ◆優良物件を組み入れ徐々に保有資産を拡大、安定収益を伸張させる

2017年11月末 簿価 33,555百万円

含み益 21,366百万円

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	22,475 (18件)	34,285
マンション	4,320 (6件)	6,802
土地・その他	1,563 (3件)	4,831
投資不動産	28,359 (27件)	45,919
オフィスビル	3,423 (2件)	4,776
ホテル	1,772 (1件)	4,224
有形固定資産	5,195 (3件)	9,001
合計	33,555 (30件)	54,921

(単位:百万円)

含み益②-①
11,810
2,482
3,267
17,560
1,353
2,452
3,805
合計 21,366 ①
法人税 -7,050 ② ※2
含み益(税引後) 14,315 ③ (=①+②)

保有ポリシー

- ・物件のコンディション、収益性、将来価値、融資条件等で組み入れを判断
- ・年1回はポートフォリオを見直し、棚卸資産との入れ換えを検討

※1 ホテルを併用運用している1物件を含む

※2 法人税率は33%で計算

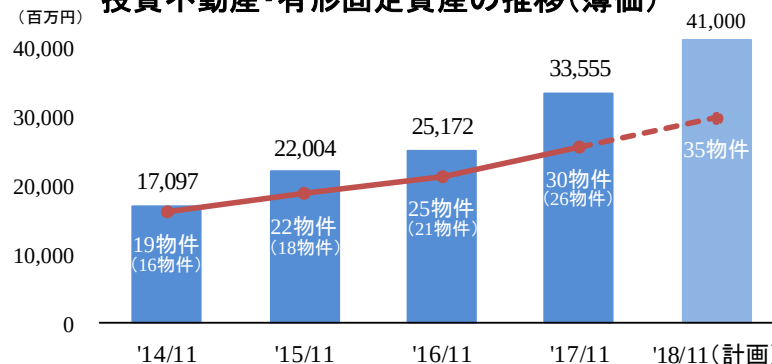
※ 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定

※ 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

	2017年11月末	
	簿価	一株あたり
資本合計【A】	46,158百万円	955.99円
含み益(税引後)【B】	14,315百万円	296.48円
合計(【A】+【B】)	60,474百万円	1,252.47円

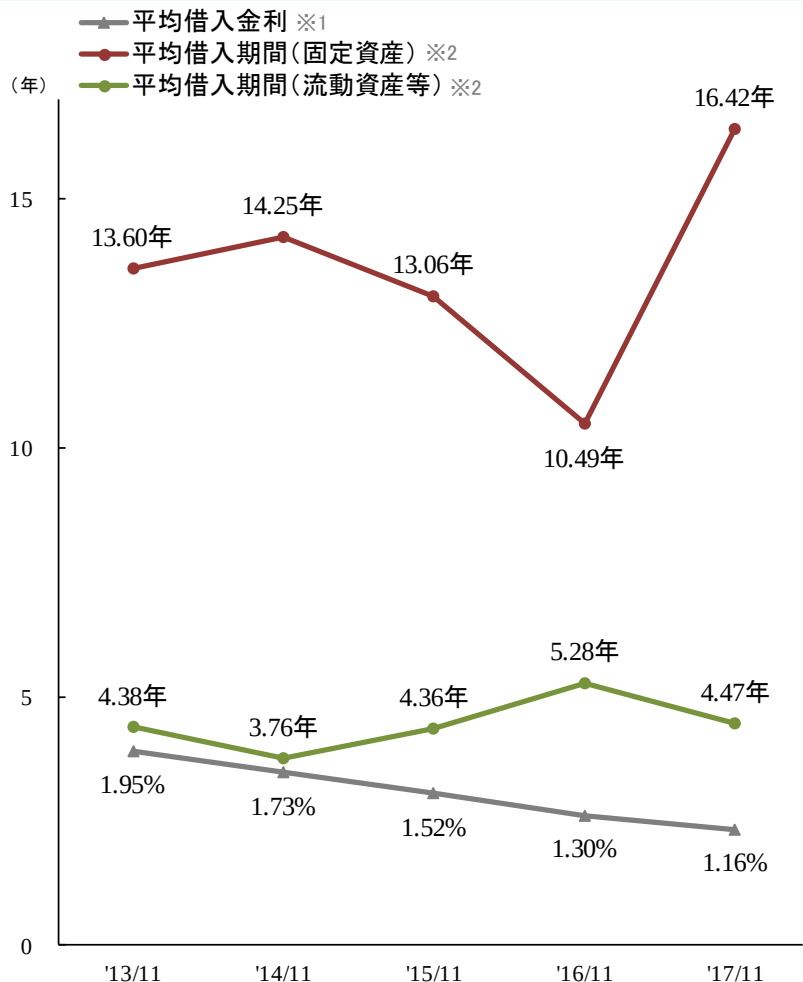
投資不動産・有形固定資産の推移(簿価)



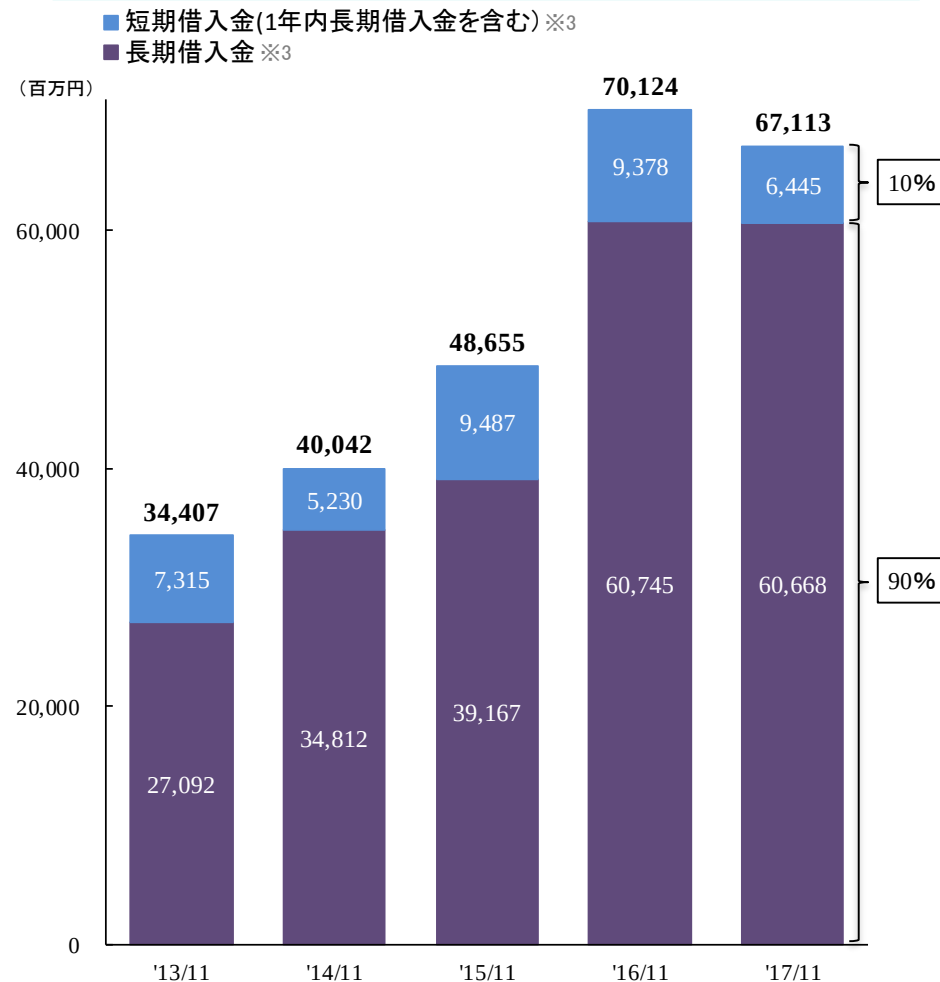
金融機関借入の状況

- ◆平均借入金利は1.16%(前度末比マイナス0.14%)まで低下
- ◆固定資産の借入は大規模な借換を行い、平均借入期間が16.42年(同+5.93年)まで長期化

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。

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'16/11期 ①	'17/11期 ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-7,472	※1 7,089	14,561
税引前利益	8,450	9,049	599
減価償却費	333	393	59
棚卸資産の増減額	-15,971	353	16,324
法人所得税の支払額	-2,297	-4,027	-1,730
その他	2,012	1,320	-692
投資活動によるキャッシュ・フロー	-8,193	-18	8,175
有形固定資産の増減額	-54	-30	23
投資不動産の増減額	-1,743	-1,282	460
その他	-6,396	1,294	7,690
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,522	※2 -4,962	-23,484
借入金の増減額	20,228	-3,010	-23,239
配当金の支払額	-771	-1,061	-289
利息の支払額	-926	-886	40
その他	-7	-3	4
現金及び現金同等物の増減額	2,856	2,108	-748
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	1	7
現金及び現金同等物の期末残高	21,640	23,750	2,109

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70億円のプラスとなった。
税引前利益90億円の計上と、法人所得税の40億円支払いが主要因。

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49億円のマイナスとなった。借入金30億円の純減と配当金10億円の支払いが主要因。

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	'16/11期		'17/11期		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	49,818	100.0	57,754	100.0	7,936	15.9
不動産流動化事業	25,809	51.8	40,268	69.7	14,458	56.0
不動産開発事業	13,138	26.4	5,197	9.0	-7,941	-60.4
不動産賃貸事業	5,324	10.7	6,237	10.8	913	17.2
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	472	20.3
不動産管理事業	4,005	8.0	4,637	8.0	631	15.8
その他	341	0.7	0	-	-341	-100.0
内部取引	-1,131	-	-1,388	-	-257	-

売上原価	'16/11期		'17/11期		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	33,468	67.2	40,937	70.9	7,469	22.3
不動産流動化事業	20,595	79.8	31,081	77.2	10,486	50.9
不動産開発事業	7,836	59.6	4,221	81.2	-3,615	-46.1
不動産賃貸事業	2,653	49.8	3,373	54.1	720	27.2
不動産ファンド・コンサルティング事業	136	5.8	263	9.4	127	93.8
不動産管理事業	2,915	72.8	3,280	70.7	365	12.5
その他	327	95.7	-0	-	-327	-100.2
内部取引	-995	-	-1,282	-	-287	-

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	'16/11期		'17/11期		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	16,349	32.8	16,816	29.1	466	2.9
不動産流動化事業	5,214	20.2	9,186	22.8	3,971	76.2
不動産開発事業	5,302	40.4	976	18.8	-4,326	-81.6
不動産賃貸事業	2,670	50.2	2,864	45.9	193	7.2
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	344	15.7
不動産管理事業	1,090	27.2	1,356	29.3	266	24.4
その他	14	4.3	0	-	-13	-95.7
内部取引	-136	-	-106	-	30	-

営業利益	'16/11期		'17/11期		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	9,279	18.6	9,833	17.0	553	6.0
不動産流動化事業	4,001	15.5	7,845	19.5	3,843	96.1
不動産開発事業	3,674	28.0	-408	-7.9	-4,083	-111.1
不動産賃貸事業	2,389	44.9	2,581	41.4	192	8.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	951	40.8	1,273	45.4	322	33.9
不動産管理事業	141	3.5	278	6.0	136	96.9
その他	-17	-5.2	-74	-	-57	318.5
本社経費等	-1,860	-	-1,661	-	199	-

II. 新中期計画 Seamless Growth 2020

経営環境認識

- 投資市場の過熱感・ピーク感が懸念されているものの、全体感としては不動産取引は依然として活発
- 一方、今後の不動産価格上昇・CAPレート低下は想定しづらく、当社は高値止まりと想定

		政策関連・業界情勢・需給動向
共 通		- GDPは緩やかな成長が続き、金融緩和政策は継続 地価は緩やかに上昇基調 - 建築費は高値圏 - 東京都は人口流入により2025年まで人口増加
オフィス		- 企業のオフィス需要は旺盛で、空室率は低水準で推移。賃料は小幅上昇基調続く - 今後の東京23区の大型オフィス大量供給は、過去平均並の103万㎡/年程度に留まる見通し
住宅		- 新築MS: 価格高により成約率低下、供給減少。好調な都心部と低調な郊外で二極化続く 民間調査機関の2018年予測では、首都圏では前年比4.4%増の3.8万戸供給の見通し - 中古MS: 割安感で成約件数は過去最高に - 戸建: 堅調な需要が継続
ホテル		- 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。 2017年以降2.3万室・168棟の施設新設が計画されている - 民泊法案成立、今年6月施行予定
ファンド市場	共通	- 高水準なイーロードギャップが続く - 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	市場規模は14.8兆円まで拡大（私募ファンド12.6兆円、私募REIT2.2兆円）
	JREIT	- 東証リート指数は軟調で1600ポイント台を推移 （世界的な金利上昇懸念、オフィス供給過剰懸念、毎月分配型投信からの資金流出） - 物件取得額は前年同期を下回る（1-11月1.3兆円、17%減）
融資環境		銀行の不動産業向け融資は73兆円を超え、過去最高に

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。

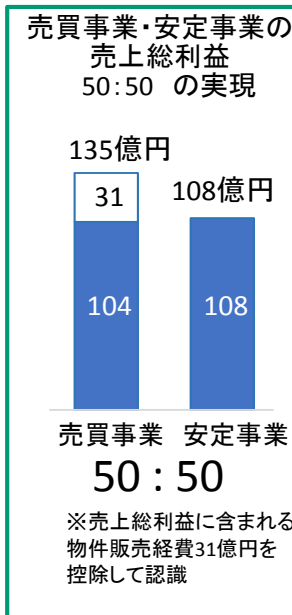
新中期経営計画(2018年～2020年) P/Lシミュレーション

[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%
販売費及び一般管理費、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	

※2018.11期以降は、2017年11月末時点の株式数にて算出

①
②
③
④
⑤
⑥



[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每期1～2棟供給
- ・分譲マンションを每期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

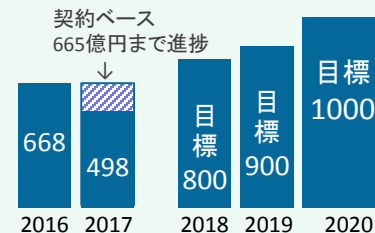
- ・管理物件数665棟⇒947棟(1.4倍)に

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

Seamless
Growth 2020

財務健全性を意識し、自己資本比率は35%程度を目安

2020年11月末時点
売上高1,000億円

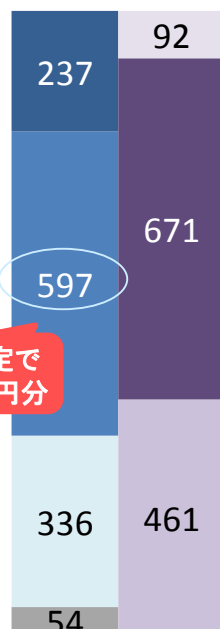
1,902億円

※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

2017年11月末時点(実績)

1,225億円



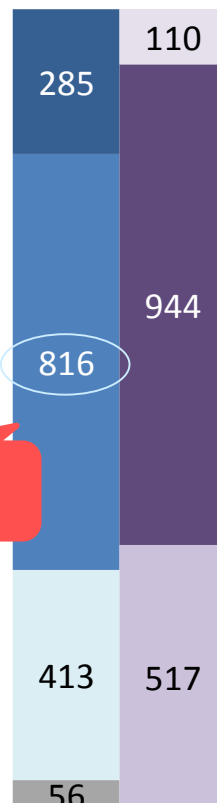
売上想定で
1,000億円分

37.7%

0.94倍

2018年11月末時点

1,570億円



売上想定で
約1,170億円分

32.9%

1.28倍

現金及び
現金同等物

棚卸資産
(不動産)

売上想定で
1,388億円分

※直近3カ年の平均
(簿価×1.58倍)で想定

投資不動産
有形固定資産

その他資産

その他負債

借入金

資本

34.0%

自己資本比率

1.41倍

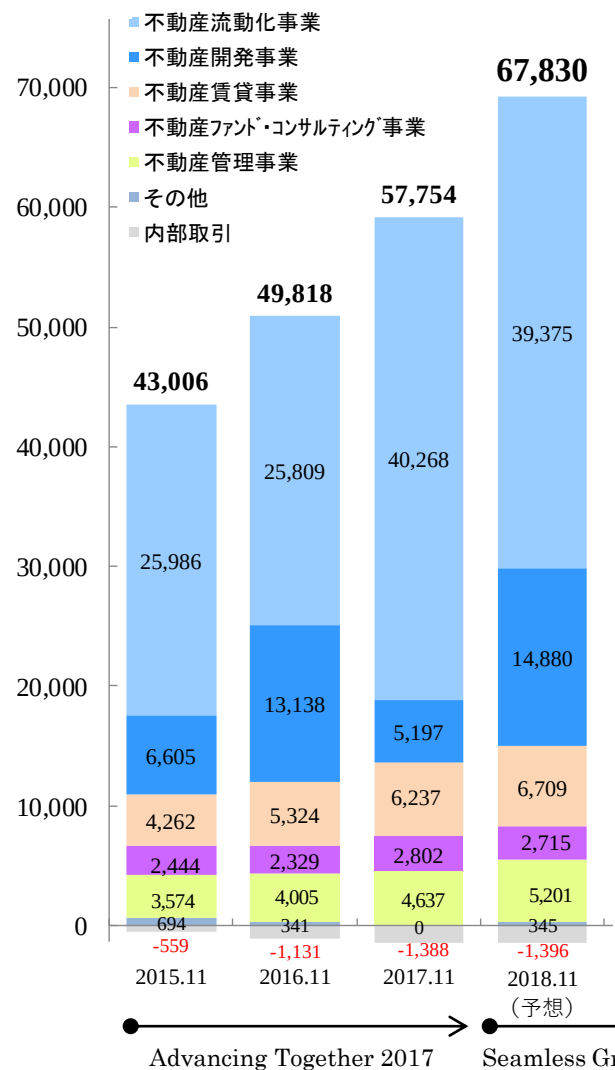
ネットD/Eレシオ

Ⅲ. 2018年11月期の事業展開

2018年11月期の業績予想 ～売上・利益項目概要～

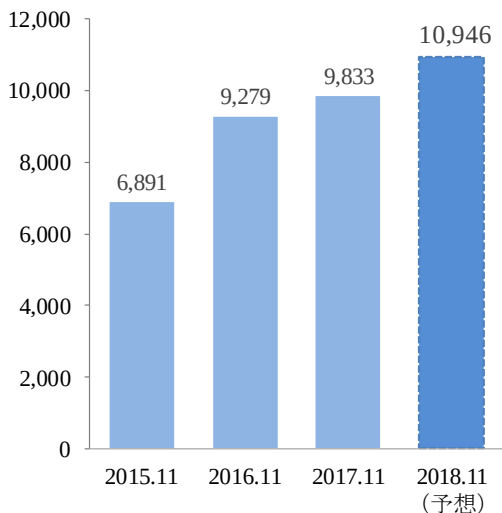
売上高

(百万円)



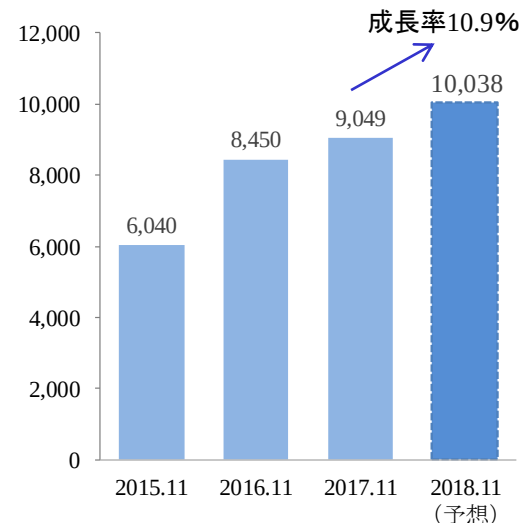
営業利益

(百万円)



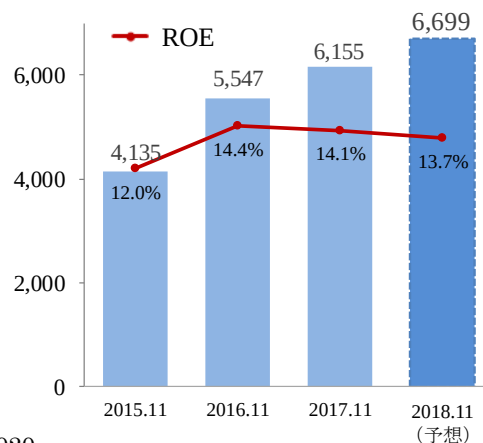
税引前利益

(百万円)



当期利益

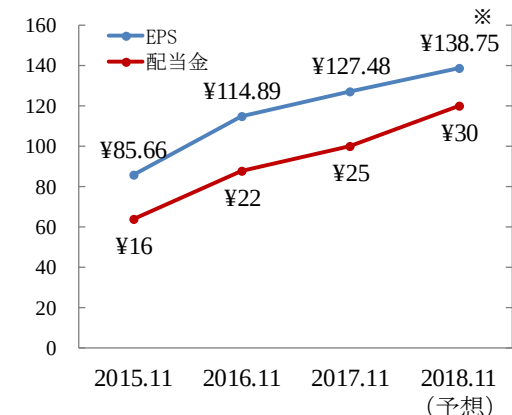
(百万円)



配当金

EPS
(円)

配当金
(円)



2018年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

	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

(百万円、%)

◆ 2018.11期 ◆

【流動化事業】

- ・前期と同程度ボリュームの販売計画
- ・売上総利益率22.9%で前年並み想定

【開発事業】

- ・分譲マンション1棟(89戸)
- ・商業施設2棟
- ・分譲戸建 138戸
- ・分譲マンションが寄与し、売上総利益率は22.4%

【その他事業】

- ・第1号ホテル「トーセイホテルココネ神田」が2017年12月に開業、自社運営開始

※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月期の事業戦略・施策 -不動産流動化事業-

流動化事業

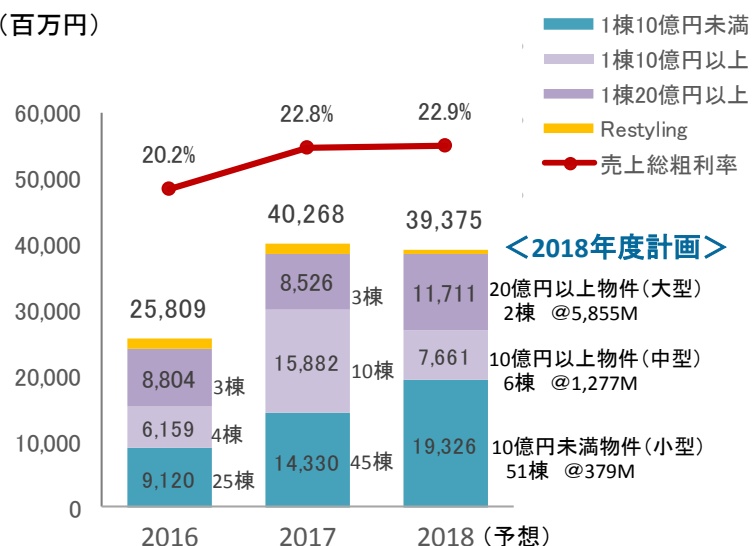
当期は好発進。12月末現在で大型物件を含む8棟(トータル120億円超)を売却済

販売計画と施策

流通性の高い10億円未満物件(小型)の販売を拡大

売上高

(百万円)



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

基本施策

効率性を意識して量的・質的拡大を目指す

- 強みとする中古再生による付加価値創造を推進
(違法性は正、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

当期販売物件の一例



武蔵野市吉祥寺ビル

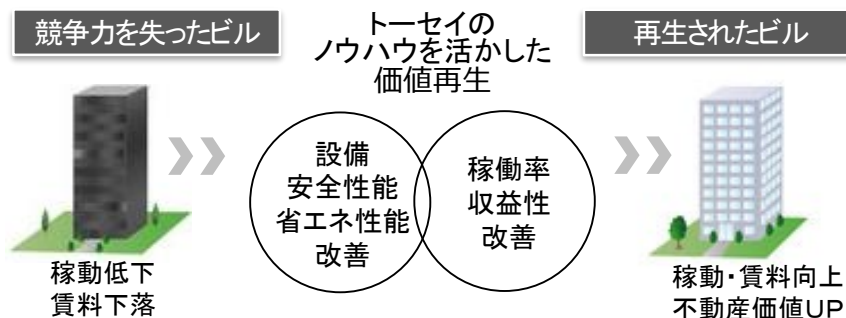
草加市収益マンション
(社宅改装プロジェクト)

習志野台収益マンション
(社宅改装プロジェクト)

トーセイの価値再生

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

トーセイのバリューアップ・付加価値創造のイメージ



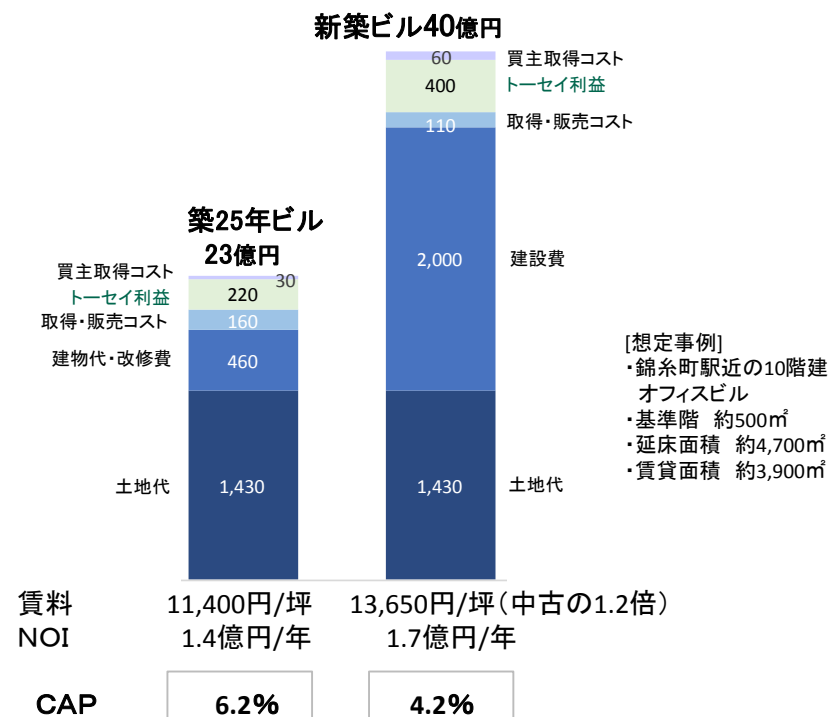
- ✓ 独自の再生項目『Value UP 32』を用いて改修メニュー検討
- ✓ コストパフォーマンスとデザイン性のバランスを重視
(再生に過度な投資は不要。ニーズを見極め)



中古再生のアドバンテージ

建築費(特にSRC)の高騰が続き、
中古再生物件の割安感・魅力がさらに高まり

<投資用オフィス> 既存不動産活用と新築の比較



トーセイの価値再生 2つのバリューアップ手法

再生(ハード)

X

再生(活用)

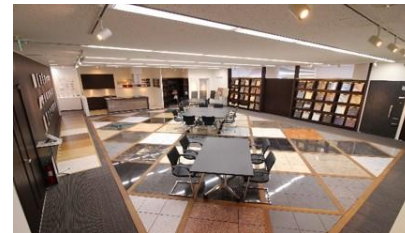
デザイン、環境性能、セキュリティ、設備機能 etc.

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.

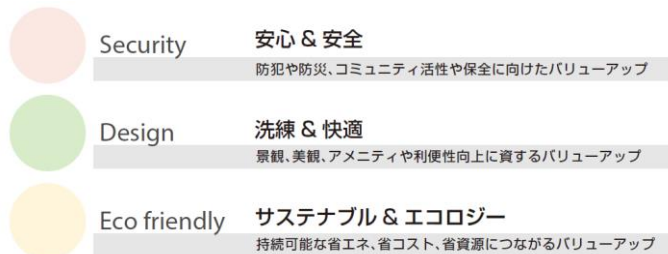
物件の新しい使い方の提案や、経費圧縮、稼動向上などの
収支改善等のソリューションを実施

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



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）

例

＜商業・オフィス 改修＞

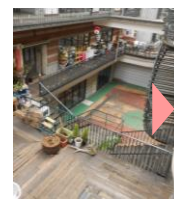
- ・オフィス ⇒ ホテルへ
- ・学習塾 ⇒ オフィスへ
- ・店舗 ⇒ SOHO仕様へ

＜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



グローブナー・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

2018年11月期の事業戦略・施策 -不動産開発事業-

開発事業

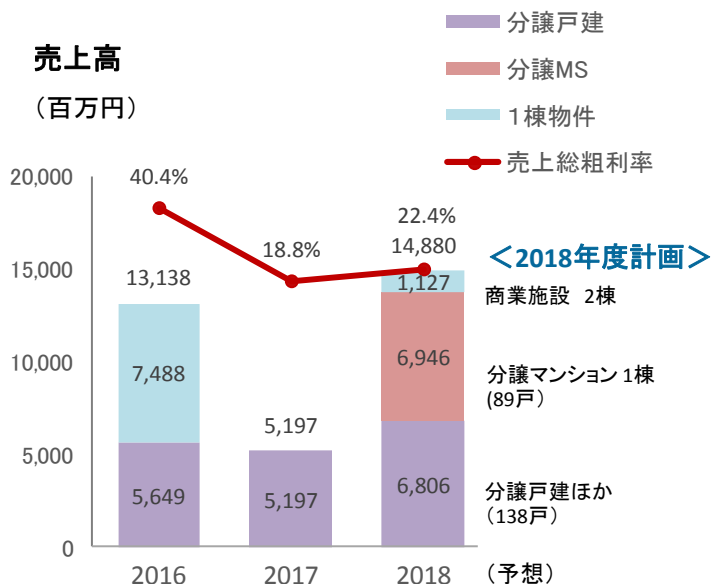
3月引渡予定の祐天寺マンション販売好調、契約は約85%まで進捗

販売計画と施策

◆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

売上高

(百万円)



(単位: 百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	13,138	5,197	14,880
売上総利益	5,302	976	3,328
営業利益	3,674	-408	1,657
引渡(戸建等)	119戸	121戸	138戸
引渡(分譲MS)	0戸	0戸	89戸
引渡(1棟)	2棟	0棟	2棟

基本施策

多彩な商品群・商品企画力で開発機会の取得と商品単価UPを狙う

当期販売物件の一例



THE パームス 祐天寺 マスタープレイス



THE パームス コート 青葉 荏田



(仮称) T'S BRIGHTIA 千葉中央



(仮称) T'S BRIGHTIA 富士見台

※画像はイメージであり、変更になる可能性があります

今後の開発計画（竣工予定）

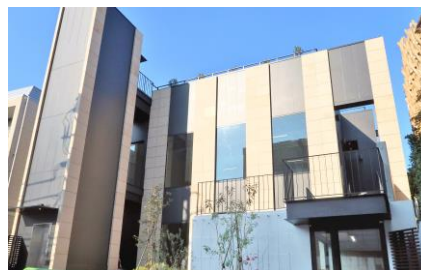
2017年

ホテル

トーセイホテルココネ神田

商業施設

T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ



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

(仮称)T'S BRIGHTIA千葉中央

商業施設

(仮称)T'S BRIGHTIA富士見台

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

浅草ホテル開発計画



(仮称)T'S BRIGHTIA千葉中央

2020年以降

分譲マンション

相模原マンション計画(243戸)

ホテル

上野三丁目ホテル開発計画



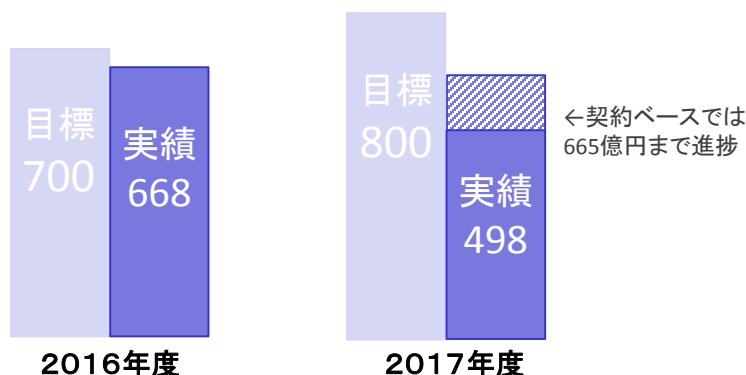
横浜市平沼橋マンション計画

2018年11月期の事業戦略・施策 -仕入計画-

仕入計画と施策

厳選投資を継続、人員や組織の増強で仕入拡大を目指す

【引渡しベース仕入額】 ※記載金額は売上想定換算



■仕入ステップ

<2016年実績>

- ・情報件数 13,736件/年 → 19,625件
- ・買付件数 416件/年 → 589件
- ・契約件数 60件/年 → 72件

<2017年実績>

情報量は増やせたが、高値追随せず案件を見送り。厳選投資を継続した。

<2018年施策>

柔軟に案件を検討

- ・厳選投資は継続
- ・再生力を強みに、物件特性やサイズ等見極め購入余地をさぐる

■1棟単価、エリア

- ・エリア
 - ・平均単価 1036百万円 → 749百万円
- エリアは若干拡大したが、小額物件が増え、平均単価低下

東京圏にこだわリエリア深堀

- ・エリア内での沿線拡大模索
- ・再生プラン・開発プランの工夫、ブランド力強化で販売価格を上げる

■営業人員補強

- ・期末営業人数 80人 → 84人
- 人員は微増に留まった

チーム・組織を増強

- ・人員増強
- ・営業チーム増設(9→11チーム)
- ・M&A推進部署の新設(グループ戦略部)

2018年11月期の事業戦略・施策 -M&Aを通じた不動産取得の推進-

グループ戦略部を創設し、M&Aを活用した優良物件の取得を推進

◆ M&A活用実績

2001年2月 鉄鋼商社3社

高輪トーセイビルほか計3物件取得

2006年12月 G社

恵比寿戸建用地を取得

2007年9月 T社

収益ビルほか計3棟取得

2014年6月 K社

スポーツジム2店舗の事業を継承

2015年12月 戸建分譲会社2社

(株)アーバンホーム・(株)アーバンネクスト)
戸建分譲・請負・仲介等を手がける2社を取得し、
仕入・販売網を拡大

2016年以降、4社の不動産M&Aにより30物件160億円超※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

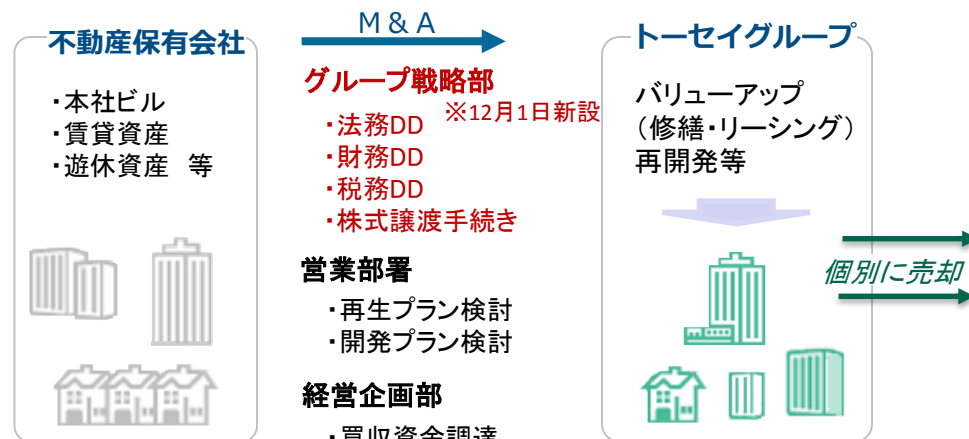
2017年3月 K社

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

◆ 不動産 M&A イメージ



ファンド・コンサル
ティング事業

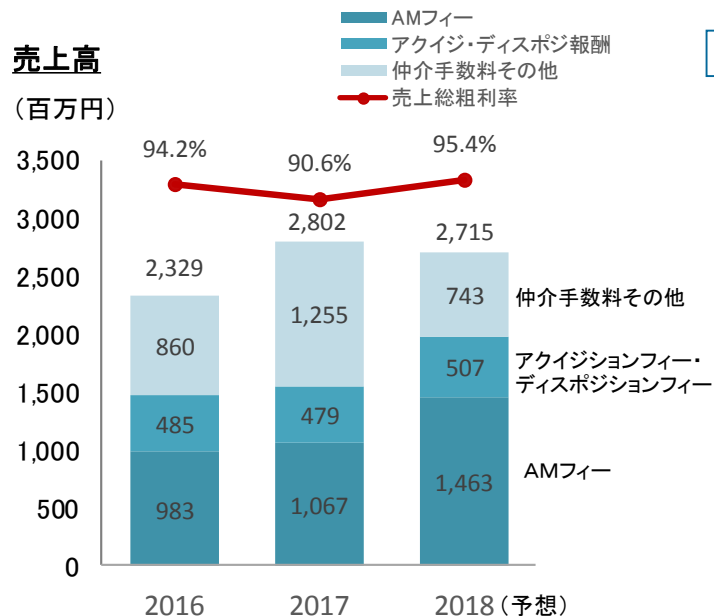
新規受託に努め、AUM残高6,500億円への拡大を目指す

AUM計画と施策

◆12月、UR都市機構より430億円の大型レジ物件「河田町コンフォガーデン」を
当社出資ファンドにて取得、当該物件のAMを新規受託

売上高

(百万円)

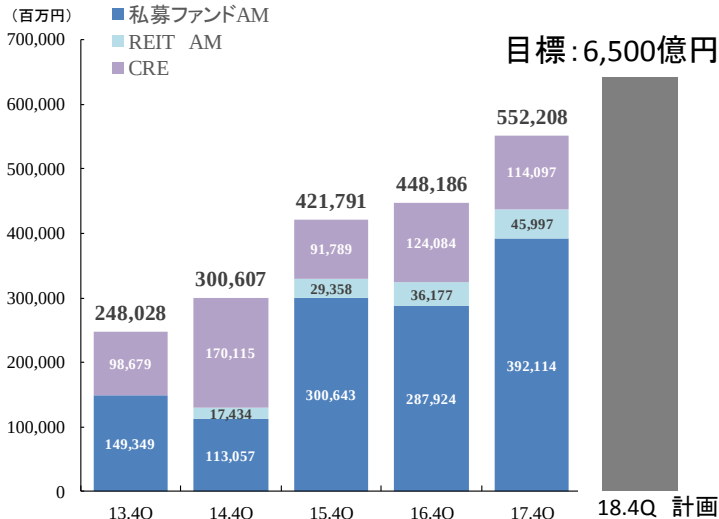


基本施策

投資家の旺盛な投資需要を取り込み、受託資産残高の拡大を目指す

アセットマネジメント受託資産残高

(百万円)



(単位: 百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	2,329	2,802	2,715
売上総利益	2,193	2,538	2,589
営業利益	951	1,273	1,187

2018年11月期の事業戦略・施策

- 賃貸事業・管理事業 -

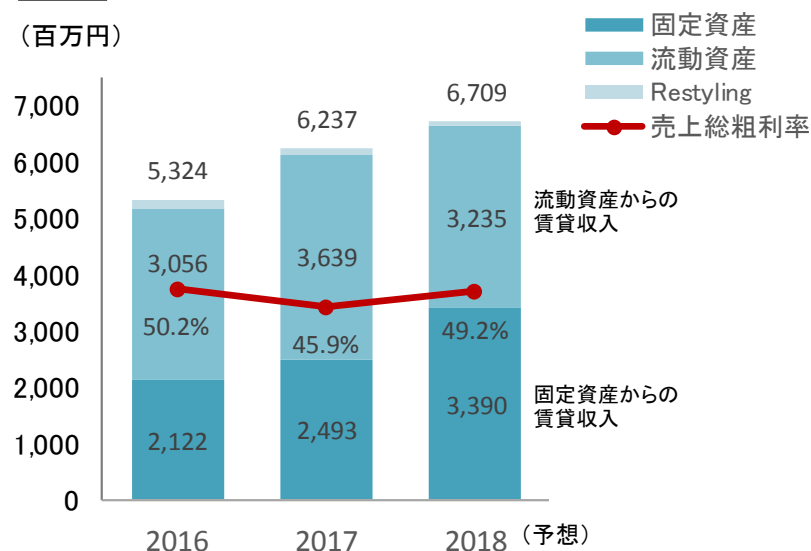
賃貸事業

保有資産の拡大とともに、稼働率改善で収益性を伸ばす

基本施策 固定資産を徐々に増やし、安定賃貸収益を拡大

売上高

(百万円)



(単位: 百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	5,324	6,237	6,709
売上総利益	2,670	2,864	3,304
営業利益	2,389	2,581	3,009

	'16/11期	'17/11期
	期末	期末
流動資産※1	62棟	63棟
(稼働率)※2	78%	84%
固定資産※1	21棟	26棟
(稼働率)※2	95%	99%

※2 稼働率は室数ベース

※1 棟数は、流動資産および固定資産のうち賃貸収入がある物件をカウント

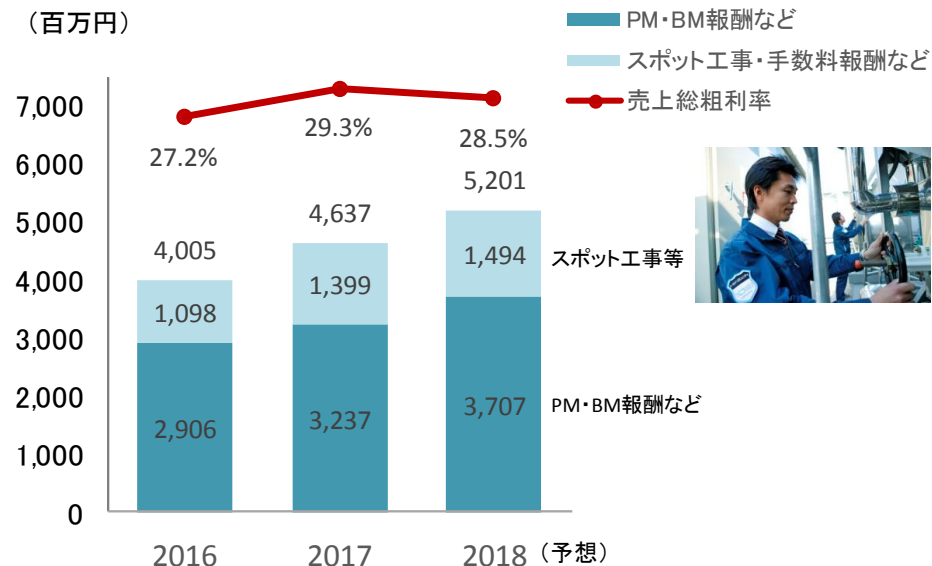
管理事業

管理対応物件の種別を広げ、新規受託獲得を目指す

基本施策 管理受託拡大と、業務効率化による利益率向上

売上高

(百万円)



(単位: 百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	4,005	4,637	5,201
売上総利益	1,090	1,356	1,483
営業利益	141	278	283

	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	期末	期末	期末
管理棟数	594棟	665棟	771棟(計画)

直近トピックス :ホテル事業展開

トーセイの ホテル事業

仕入・開発

不動産会社ならではの情報量と
経験を活かし、ホテルを調達

期中運営

直営/リース/運営委託など
最適プランで高収益化

売却

出口はファンド、ホテル事業会社など

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
- ・ 既存ホテルを仕入、Value Up
- ・ 中古オフィスビルを用途変更

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

自社ブランド第1号案件 2017年12月オープン



和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル
トーセイホテルココネ神田（自社運営）



自社ブランドホテル 今後の予定案件

コンバージョン 上野トーセイビルⅡプロジェクト2018年開業予定

開発 上野3丁目プロジェクト 2020年開業予定

開発 浅草ホテルプロジェクト 2020年開業予定

賃貸中保有案件



（東京都所在、1物件）

直近トピックス : 周辺事業研究

不動産テック
×
TOSEI

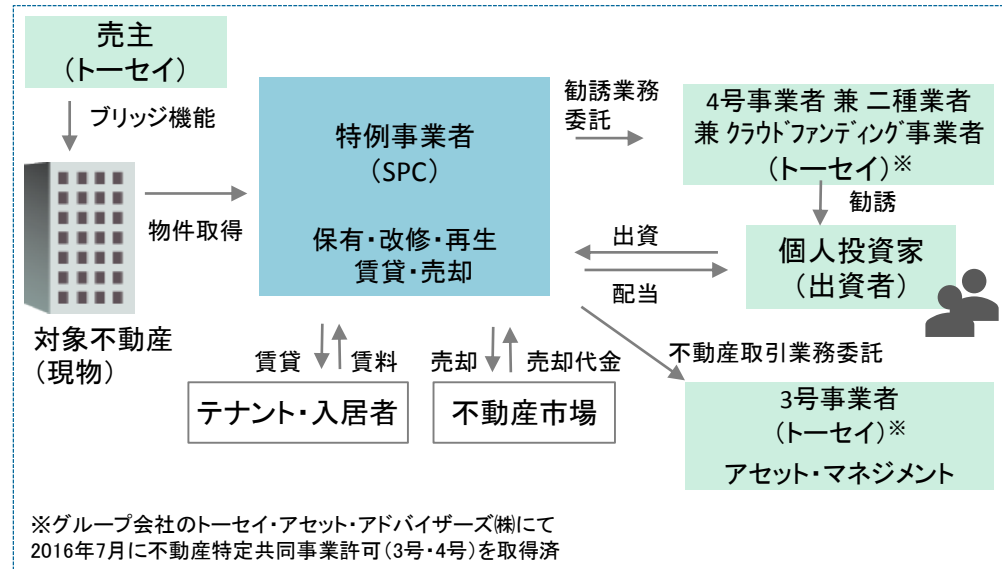
不動産特定共同事業法を用いた クラウドファンディング事業 研究

全国の個人投資家に向けて、インターネットを通じた
不動産投資機会を提供

- ✓ 改正不動産特定共同事業法※を用いてファンドを組成し、インターネットを通じて出資者（幅広い層の個人投資家）を募集
- ✓ トーセイの流動化事業やファンドコンサルティング事業のシナジー事業として研究を開始、第1号案件立ち上げに向けて準備中

スキームイメージ

※※本スキームは変更となる可能性があります



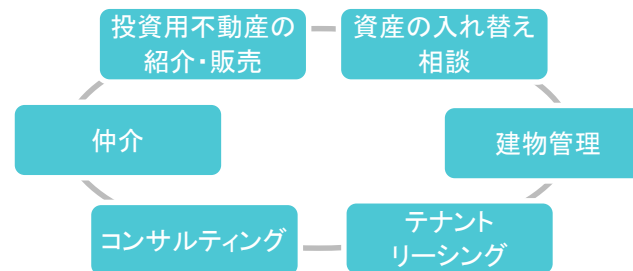
不動産オーナー
×
TOSEI

顧客から選ばれる企業へ TOSEI MASTERS CLUB 発足

富裕層や資産家などの優良顧客を開拓し、B to C を拡大

- ✓ 会員のお客さま向けに幅広い不動産ソリューションを提供
- ✓ 首都圏を中心とした金融機関と連携し、お客さまとマッチングできる体制を構築済
- ✓ お客さま向けの初回不動産セミナーを2018年1月に開催予定
- ✓ 3年後、ダイレクト顧客500人超の獲得を目指す

<サービスイメージ>



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 (予想)	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	20.4	21.62

株価現状認識

時価総額 (2018年1月5日時点)	純資産 (2017年11月末)	含み益(税引後) (2017年11月末)	Net Asset Value ※ (2017年11月末)
541.7 億円	461.5 億円	143.1 億円	604.7 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
1,122.00 円	955.99 円	296.48 円	1,252.47 円
PER	PBR ①÷②	P/NAV倍率※ ①÷③	
8.09 倍	1.17 倍	0.90 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。

IV. 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.41
- 沿革 - P.42
- 理念 - P.43
- 事業概要 - P.44
- 販売物件の概要 - P.46
- 棚卸資産の状況 - P.48
- トーセイグループのESG - P.49

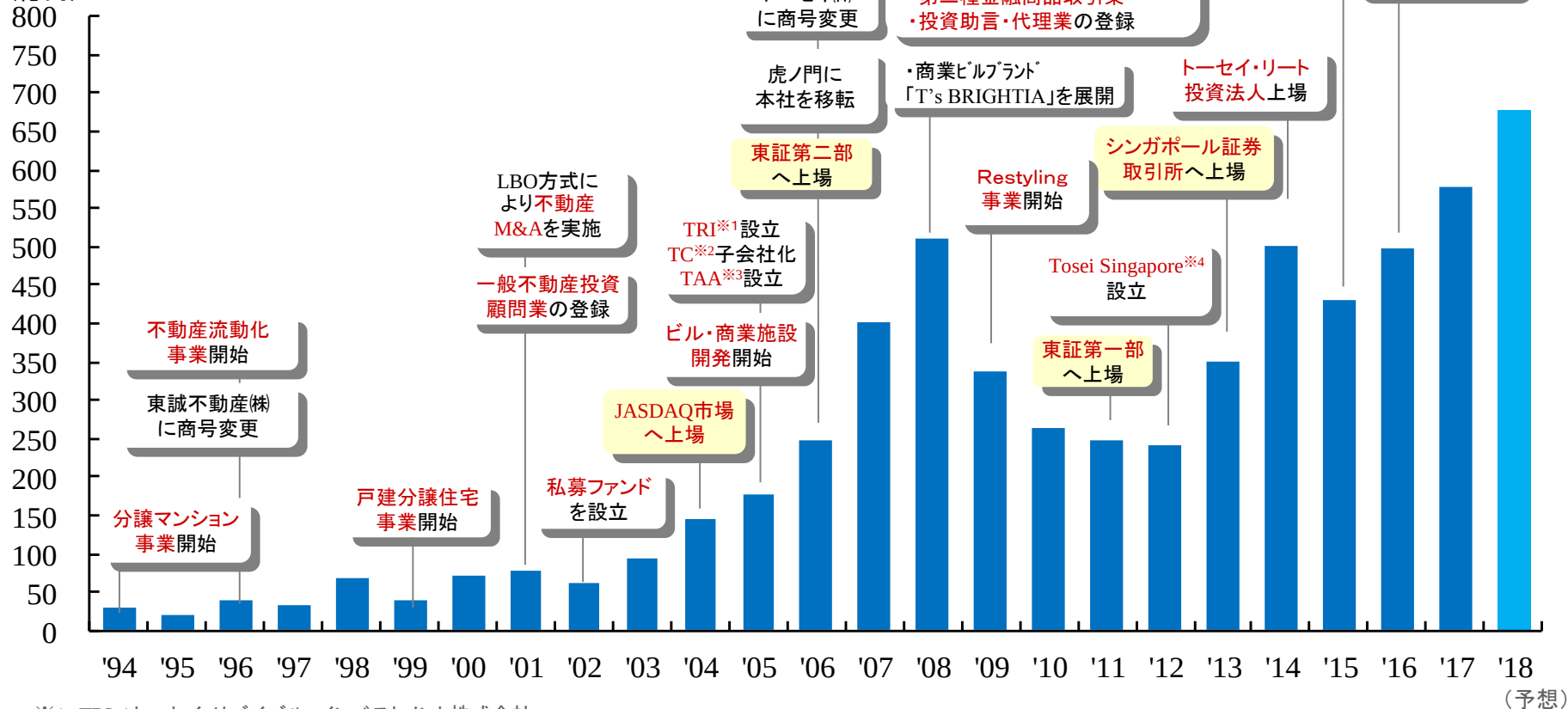
グループ概要

2017年11月30日現在

商号	トーセイ株式会社	ガバナンス体制	◆取締役会 : 取締役5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	64億2,139万円		
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	159(単体) 386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／ 48,284,000株 ■株主数／5,829名 ■所有株数別株主構成比／ ・個人・その他 40.83% (19,715,841株) ・外国法人等 33.24% (16,051,964株) ・その他法人等 14.26% (6,885,200株) ・金融機関 9.73% (4,698,100株) ・証券会社 1.93% (932,895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

売上高

(億円)



※1 TRI⇒トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

※2 TC⇒トーセイ・コミュニティ株式会社

※3 TAA⇒トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

※4 Tosei Singapore⇒Tosei Singapore Pte. Ltd.

※5 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

※6 株式会社アーバンホーム

— 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	✓ 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（I F R S）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	✓ 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	✓ 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	✓ 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）

トーセイの事業概要 5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。89物件の収益不動産を保有（2017年11月末時点）

●不動産ファンド・コンサルティング事業

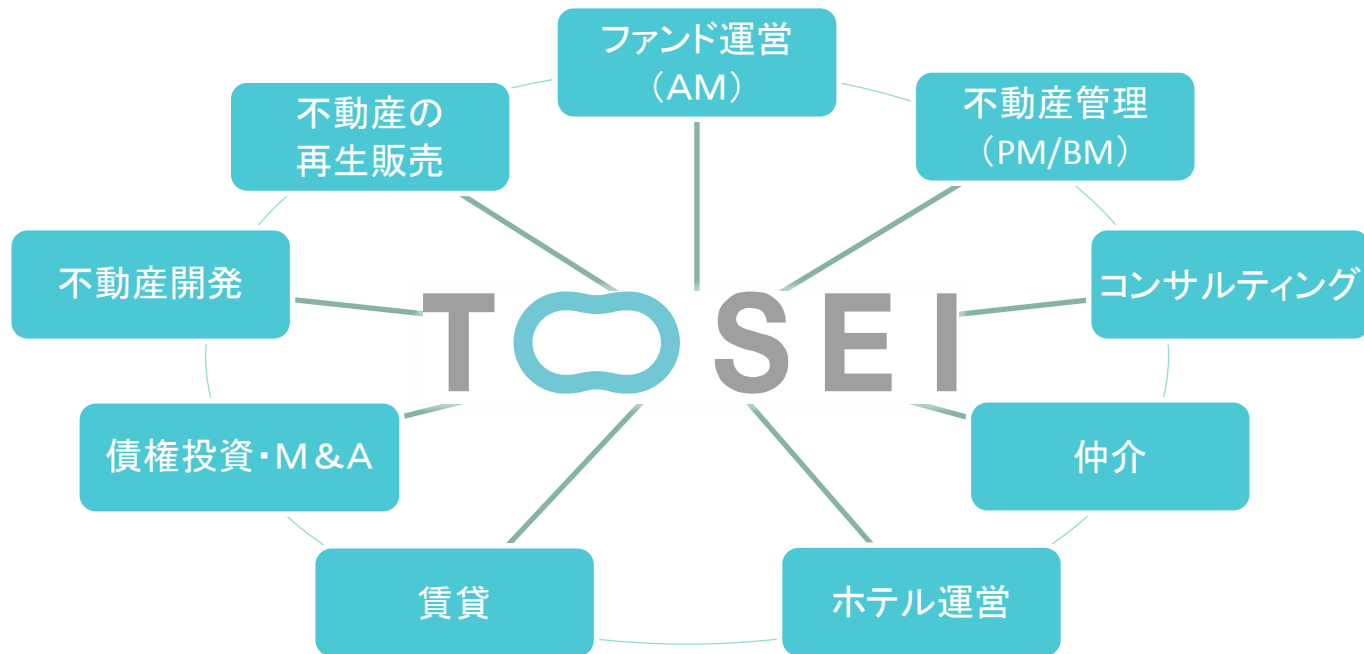
不動産私募ファンドの組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募ファンドのアセットマネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング、海外ネットワークを生かした売買・賃貸仲介業務よりフィー収入を得る事業。2017年11月末時点の受託資産残高は、5,522億円。

●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。2017年11月末時点において、ビル・ホテル・学校等395棟、マンション270棟、計665棟の物件を管理。

柔軟なポートフォリオ経営 -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

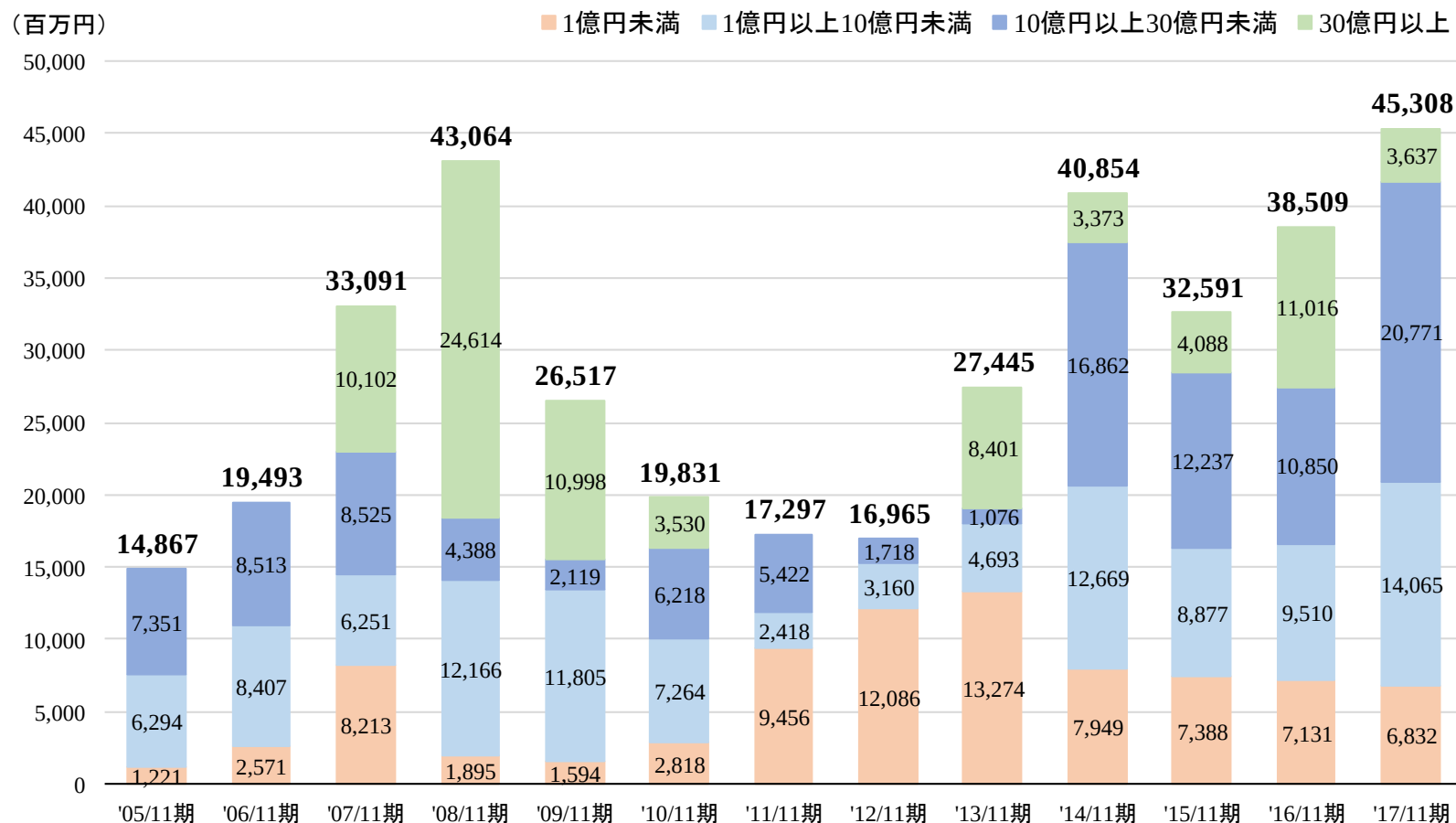
収益最大化・期中運営

- ・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



販売物件の概要 ー物件規模別 売上高ー



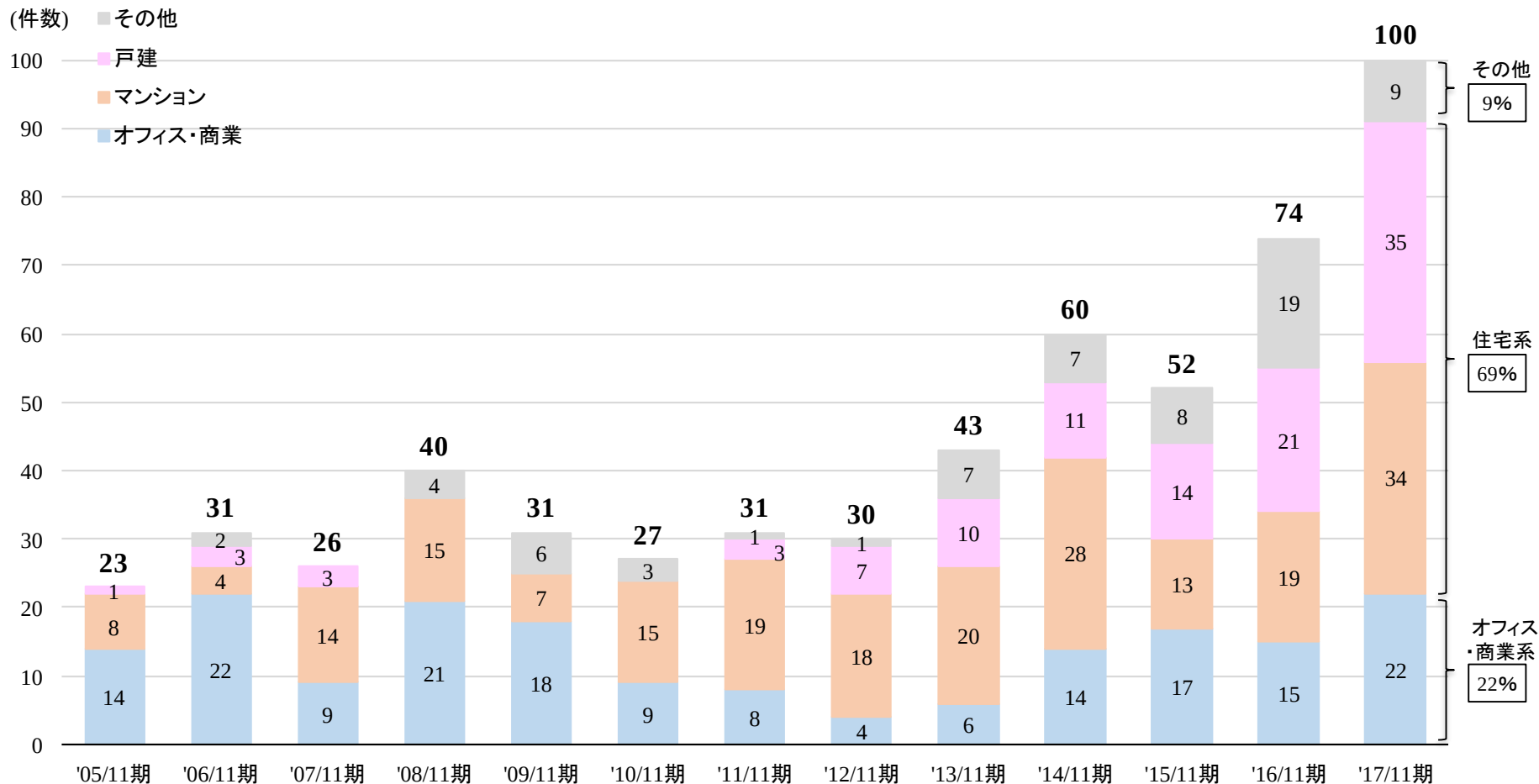
PJ数

	'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
30億円以上	0	0	1	2	2	1	0	0	2	1	1	2	1
10億円以上30億円未満	5	6	6	4	2	4	4	1	1	10	7	6	12
1億円以上10億円未満	16	22	16	28	23	15	9	6	9	23	19	24	39
1億円未満	2	3	3	6	4	7	18	23	31	26	25	42	48
総計	23	31	26	40	31	27	31	30	43	60	52	74	100

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。

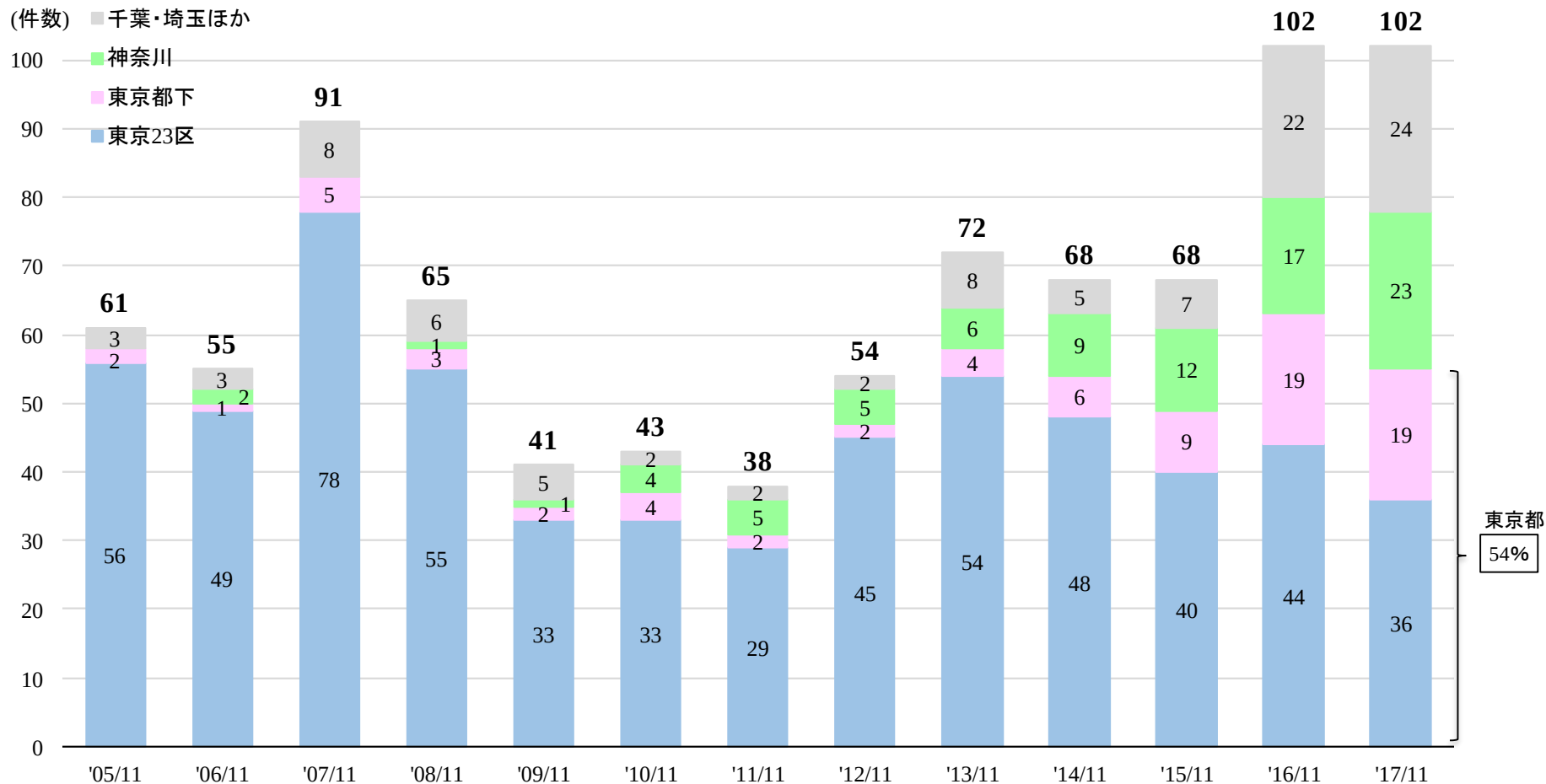
注2) 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

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

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

トーセイグループのESG

トーセイは企業理念に基づき、健全な成長を維持するための経営基盤強化、環境負荷軽減の取り組みなど、あらゆる企業活動を通じて社会からの要請に応じてまいります。
活動を継続することで社会的責務を果たし、より一層信頼される企業を目指します。



健全な成長を維持するための 経営基盤強化の主な取り組み

➤コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、あらゆるステークホルダーに対して、『健全な成長を実現する事業活動を持続する』体制を整備。

コーポレート・ガバナンスにおける三大主要項目

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
情報開示	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



コンプライアンス研修



ホームページの充実(情報開示)



地域・社会への貢献活動

➤事業を通じた取り組み

少子高齢化やライフスタイルの多様化など社会環境の変化によって起こる課題に対して、戸建・マンション開発事業及び流動化事業を通じて取り組みを進めています。

- ・快適な住まいづくり
- ・安心できる街づくり
- ・働きやすい環境づくり

➤被災地支援活動

東日本大震災の被災地(宮城県)にてボランティア活動を継続



保育所遊具のペンキ塗り



社員によるエコ活動

➤環境意識啓発活動

各部署からメンバーを選出したプロジェクトチームが主体となり、社内のエコ活動を推進しています



屋上菜園の苗植え活動



フロアの室温管理



清掃イベントへの参加

トーセイグループのESG

2009年に制定した「トーセイグループエコ宣言」のもと、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。



エコ宣言・エコミッション

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。

エコミッション～行動方針

エコ宣言に則り、以下の行動方針に基づき事業活動を推進します。

ミッション1 環境活動推進体制の強化

ミッション2 環境法規制の遵守・環境教育

ミッション3 ステークホルダーの皆様への活動報告



屋上緑化・壁面緑化の推進

2006年より保有不動産への屋上緑化を進め、2017年11月末時点で累計75棟、合計3,670㎡の屋上緑化を実施。新築開発物件のみならず、既存の中古オフィス、マンションへの緑化も積極的に行っています。



壁面緑化



屋上緑化

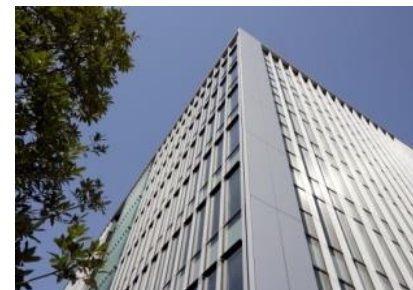


環境配慮型再生・開発

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。

- 屋上緑化・屋上菜園・ガーデンテラス
- 太陽光発電・電力一括購入システム
- 省エネガラス・サッシ
- リサイクル素材の利用
- レンタサイクル・カーシェア
- 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



平和島トーセイビル



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

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 : <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。