



## トーセイ株式会社

2023 年 11 月期決算説明会

2024 年 1 月 12 日

登壇者：取締役専務執行役員 管理部門統括  
執行役員 経営管理本部担当

平野 昇  
藤原 宣人

**※説明会のプレゼンテーション部分につきましては、動画をご視聴ください**

動画 URL：<https://www.net-presentations.com/8923/20240112/skcoem/>

配信期間：2024 年 1 月 12 日～2025 年 1 月 11 日

※理解促進のため、質問と回答の一部に 加筆修正を行っています。

## 質疑応答

---

**質問者 [Q]**：2023 年 11 月期の仕入進捗が良かったのは不動産 M&A の効果でしょうか。不動産 M&A はもっと拡大できそうでしょうか。

**平野 [A]**：資料の 49 ページに M&A 実績がございます。

まずご質問の中で、仕入進捗は良いけれど、不動産 M&A の効果であるのかということについてご回答申し上げます。49 ページ右側上段に、2023 年 LIXIL リアルティの資産流動化事業、との記載がございます。こちらは収益不動産を売買する事業で、LIXIL リアルティさんからすると、あまり効果的な事業ではないため売却するとのことで、その首都圏での事業部分のみ当社が事業譲渡を受けた案件でございます。

そして、右側下段の不動産 M&A のところに、2023 年 M 社、U 社、D 社と書いてございますが、3 案件で 14 物件を取得しております。LIXIL リアルティの案件とこれらを合わせて、売上想定で約 200 億円の仕入につながりましたので、2023 年 11 月期の仕入 920 億円のうち、200 億円が M&A によるものでした。

今後もっと期待できるかでございますが、案件情報は従前より増えております。また、以前は不動産 M&A だけを検討していたのですが、例えば LIXIL リアルティの案件では、事業譲受により、社員の方にも来ていただいたので、採用面でも非常にありがたい案件でした。このような案件がこれからも増えてくると考えております。

特に、不動産を保有している中小企業の案件や、オーナーの高齢化による事業承継案件などが来ていますので、これから大いに期待できると考えております。

当社といたしましても、専任部署である M&A グループ戦略本部の増員を行い、それに備えているという状況でございます。

以上でございます。

**司会 [M]**：続いてのご質問です。

**質問者 [Q]**：ファンド事業について、昨年来、欧米投資家は様子見姿勢となり、物件取得が抑制されていると聞きますが、足元の需要動向はいかがでしょうか。今年は日銀の利上げが見込まれますが、不動産の流動性に大きな影響などはありそうでしょうか。

---

### サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



**藤原 [A]**：では、私からお答えいたします。

足元のファンド投資家様の動向につきまして、引き続き、アジア勢・国内勢の需要は非常に強い状態が続いております。また、顧客の待機資金、いわゆるドライパウダーもかなり積み上がっております。昨年は米国系の投資家様が一部売却に舵を切っておりましたが、不動産流動性に変化はなく、そういった物件も順調に売却することができました。米国系の投資家様においても、今年から投資再開する動きも出てきております。

2024年11月期のファンド受託残高（AUM）につきましては、新規取得3,500億円と物件売却1,500億円で、2,000億円の純増を目指しております。足元の進捗では、1,300億円程度の契約見込みも見えておまして、最終年度のAUM3兆円の目標に向けてしっかり取り組んでいこうと考えております。

また、日銀の金融政策の正常化ですが、日銀は、実質賃金の上昇を伴う2%の物価上昇をきちんと見極めた上で、慎重に、マイナス金利の解除や緩やかな金利引き上げを行っていくということがございますので、そのような脱デフレが見えてくる環境であれば、賃上げや、それに伴う賃料の引き上げにより、不動産の資産価値も上がっていくことが期待できます。そういった意味では、日本の不動産投資市場の魅力は継続されるのではないかと考えてございます。

以上、ご回答申し上げます。

**司会 [M]**：ありがとうございます。続いてのご質問です。

**質問者 [Q]**：資材高騰の中でも利益成長を続けるために、こういったことを考えていらっしゃいますでしょうか。開発物件を減らして再生物件を増やすことや、都心集中への転換、またアセット別で強弱などはありますでしょうか。

**平野 [A]**：資材高騰においては、建築費や改修工事費が影響しますが、先ほどご説明申し上げましたとおり、開発案件はほとんど工事発注済です。また、これからの用地仕入については、建築費高騰を想定し、収益性を検討の上実施しております。

併せて、RC造が高くなっておりますので、なるべく木造案件を仕入れることも行っております。また、新築工事より改修工事のほうがコストを抑えられるので、再生案件をより仕入れるなど、いろいろと工夫をしている状況でございます。

**司会 [M]**：ありがとうございます。続いてのご質問です。

---

## サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com



**質問者 [Q]**：ホテル事業の次の3カ年計画では、売上が横ばいで、利益率が年々上昇するとなっておりますが、こういった背景がありますでしょうか。

**平野 [A]**：52ページに記載がございますが、先ほど申し上げましたとおり、トーセイホテルココネ築地銀座プレミアが年間フル稼働となると、売上高は今期、来期、再来期でほぼ横ばいであるということは間違いありません。

一方で、営業利益率の上昇でございますが、営業利益は、いわゆるホテルの客室売上や飲料売上に掛かる経費、原価と、固定経費的な人件費等が掛かった上での利益でございますから、効率を良くすることによって経費を抑える、また、宿泊と飲料、部門などにより利益率も異なるので、それらを組み合わせて少しでも利益率を高めていきたいと考えているところです。ただし、大きく改善するというものでもないかと思えます。

**司会 [M]**：ありがとうございます。

ちょうどお時間となりますので、質疑応答の受付を終了とさせていただきます。

それでは、これもちまして、トーセイ株式会社、2023年11月期決算説明会を終了させていただきます。

本日はお忙しい中ご参加いただきまして、誠にありがとうございました。

[了]

---

## 脚注

1. 音声不明瞭な箇所に付いては[音声不明瞭]と記載
2. 会話は[Q]は質問、[A]は回答、[M]はそのどちらでもない場合を示す

---

## サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

## 免責事項

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、SCRIPTS Asia 株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用してはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。

---

### サポート

日本 050-5212-7790 米国 1-800-674-8375  
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

