

2022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 プライム市場 証券コード: 8923

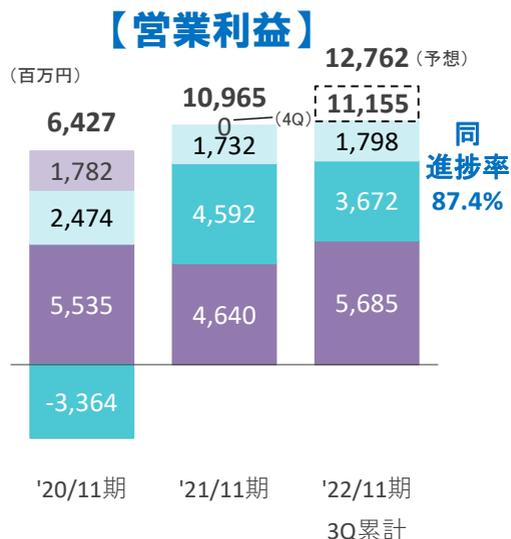
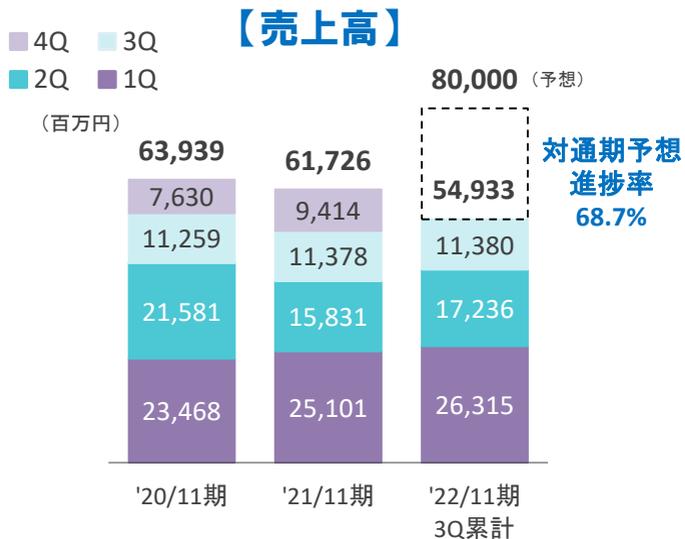
シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

2022年10月5日

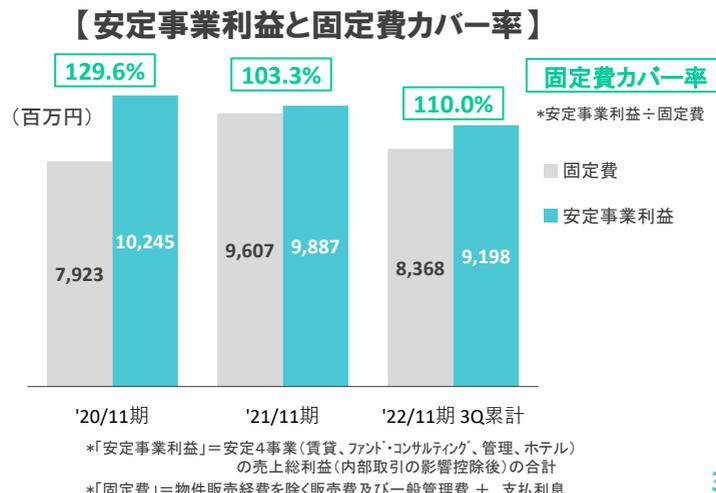
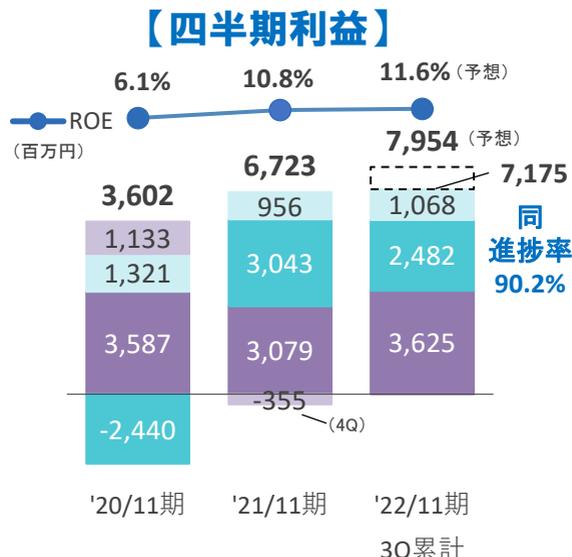
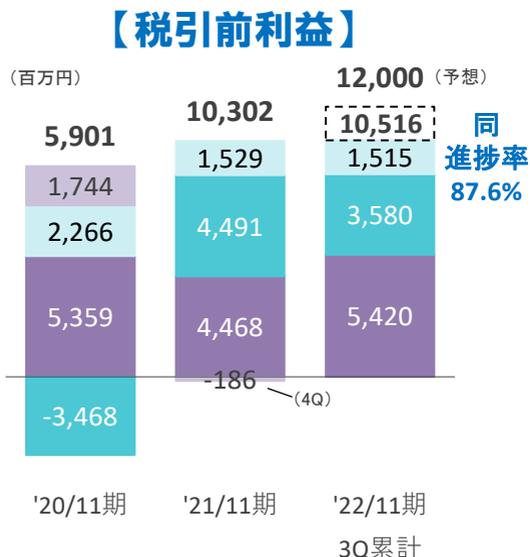
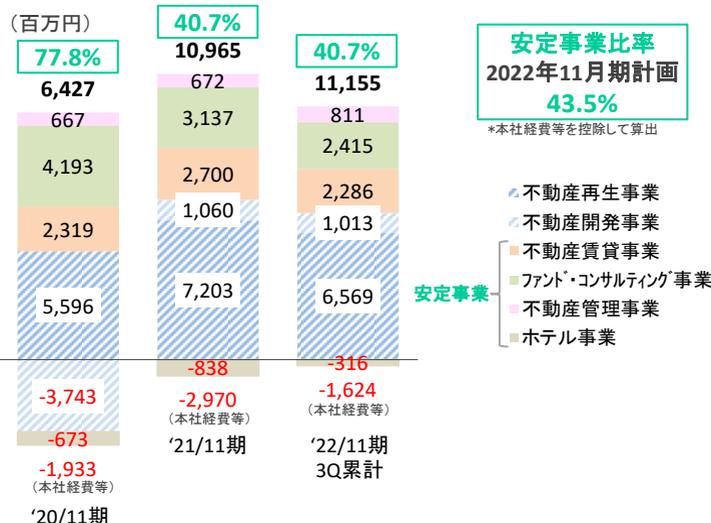
2022年11月期第3四半期 業績ハイライト	…P 3
2022年11月期第3四半期 業績概要	…P 4
不動産再生事業	…P 5
不動産開発事業	…P 6
不動産再生・開発 仕入進捗	…P 7
不動産賃貸事業	…P 8
不動産ファンド・コンサルティング事業	…P 9
不動産管理事業	…P 10
ホテル事業	…P 11
バランスシート要旨 ①資産の部	…P 12
バランスシート要旨 ②負債・資本の部	…P 13
棚卸資産の状況	…P 14,15
固定資産の状況	…P 16
金融機関借入の状況	…P 17
セグメント別業績概要	…P 18,19
キャッシュ・フロー計算書要旨	…P 20
株主還元	…P 21
株価認識	…P 22

2022年11月期第3四半期 業績ハイライト

- ◆ 3Q累計売上高549億円(前年同期比+5.0%)、税引前利益105億円(同+0.3%)、四半期利益71億円(同+1.4%)
- ◆ 不動産再生事業が売上、利益を牽引し、税引前利益は通期予想の87.6%まで進捗
- ◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業における受託資産残高(AUM)も1.7兆円を超え、順調に事業を拡大



【セグメント別営業利益と安定事業比率】



2022年11月期第3四半期 業績概要

(百万円)

	'21/11期 3Q累計		'22/11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	52,311	100.0%	54,933	100.0%	2,621	5.0%
売上原価	34,634	66.2%	35,567	64.7%	932	2.7%
売上総利益	17,677	33.8%	19,365	35.3%	1,688	9.6%
販売費および一般管理費	6,781	13.0%	8,553	15.6%	1,772	26.1%
(うち 物件販売経費)	808	1.5%	1,015	1.8%	207	25.6%
(うち 物件販売経費を除く費用)	5,972	11.4%	7,538	13.7%	1,565	26.2%
その他の収益	137	0.3%	349	0.6%	212	154.7%
その他の費用	67	0.1%	5	0.0%	-61	-92.0%
営業利益	10,965	21.0%	11,155	20.3%	190	1.7%
金融収益	139	0.3%	190	0.3%	50	36.3%
金融費用	616	1.2%	830	1.5%	214	34.8%
税引前利益	10,489	20.1%	10,516	19.1%	26	0.3%
法人所得税	3,409	-	3,340	-	-69	-
当期利益	7,079	13.5%	7,175	13.1%	96	1.4%
(うち 親会社の所有者)	7,076	-	7,175	-	98	-
(うち 非支配持分)	2	-	-	-	-2	-
当期包括利益	7,795	14.9%	7,537	13.7%	-258	-3.3%
EPS(円)	150.71		151.28		0.57	0.4%

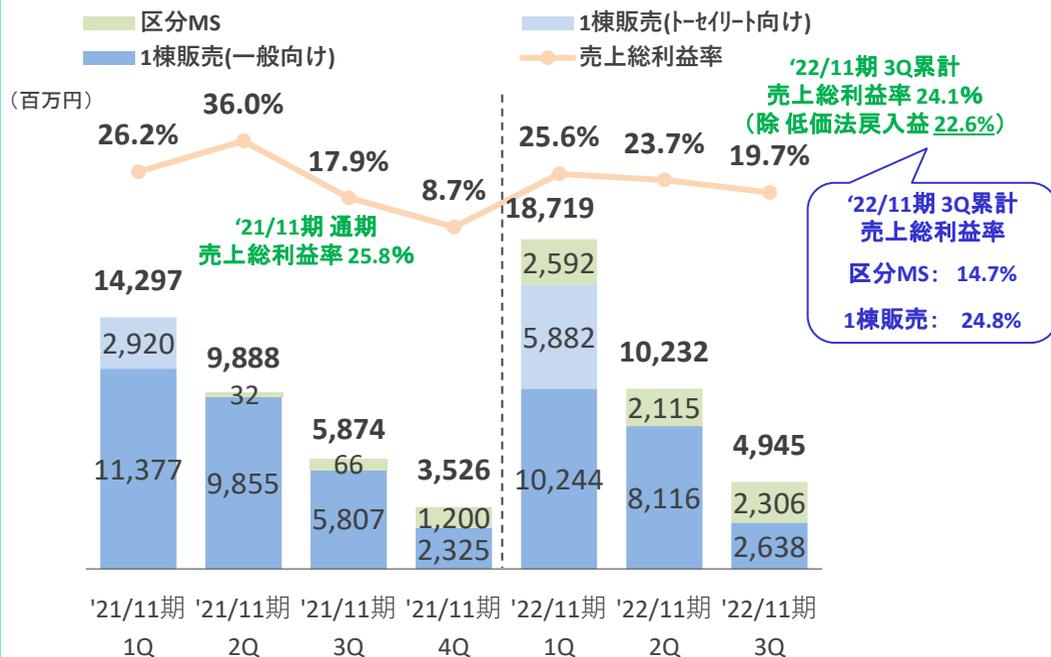
不動産再生事業 -2022年11月期 第3四半期-

構成比率



- ◆ 3Q累計 売上高338億円(前年同期比+12.8%)、営業利益65億円(同▲9.2%)
- ◆ 1棟販売物件 34件を売却(前年同期比▲7件)
- ◆ 中古区分MS販売も順調に売上に貢献(101戸、70億円)

売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期予想
売上高	30,060	33,587	33,897	44,872
売上総利益	8,368	8,675	8,185	9,048
営業利益	7,239	7,203	6,569	6,624
引渡(区分MS)	3戸	23戸	101戸	142戸
引渡(1棟販売等)	41物件	46物件	34物件	49物件

*売上総利益には、以下の低価法適用による評価損および評価損の戻入が含まれています。【'21/11期 通期】+1,408百万円 【'22/11期 3Q】+526百万円

売却物件の一例



豊島区 収益ビル



目黒区 収益マンション



加須市 物流施設



厚木市 収益ビル

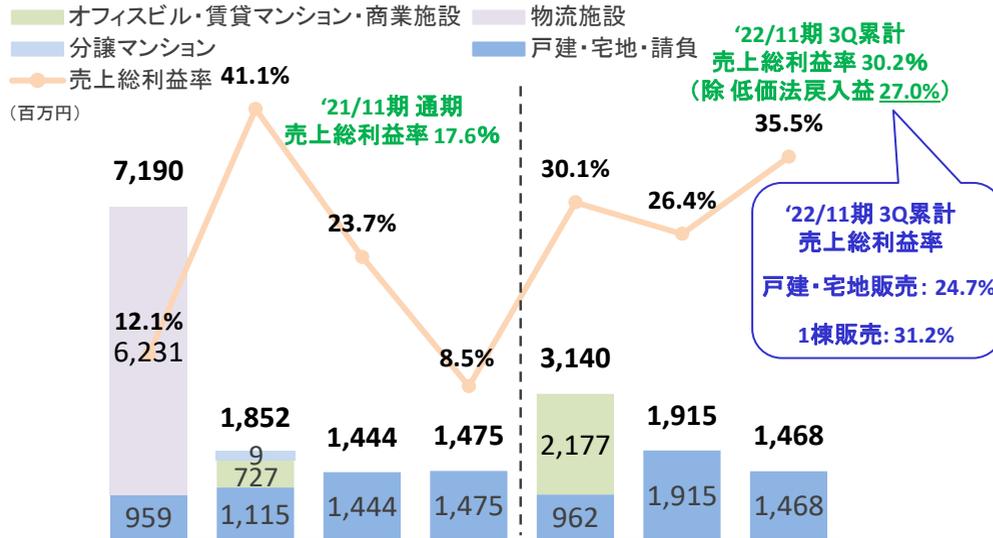
不動産開発事業 -2022年11月期 第3四半期-

構成比率

売上高
11.9%

- ◆ 3Q累計 売上高65億円(前年同期比▲37.8%)、営業利益 10億円(同▲20.9%)
- ◆ 4Q引渡予定の分譲マンション「THE パームス戸田マスターグレイス」の販売活動に注力中

売上高・売上総利益率



'21/11期 1Q '21/11期 2Q '21/11期 3Q '21/11期 4Q '22/11期 1Q '22/11期 2Q '22/11期 3Q

(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期予想
売上高	10,487	11,962	6,524	14,964
売上総利益	1,977	2,102	1,973	3,761
営業利益	1,280	1,060	1,013	2,159
引渡(戸建等)	64戸	92戸	68戸	125戸
引渡(分譲MS)	-	-	-	114戸
引渡(1棟販売)	2棟	2棟	1棟	1棟

*売上総利益には、以下の低価法適用による評価損および評価損の戻入が含まれています。【'21/11期 通期】+127百万円【'22/11期 3Q】+213百万円

売却物件の一例



T'S BRIGHTIA 南青山EAST
(商業施設)



THE パームス戸田マスターグレイス
(分譲マンション、販売中)
全114戸
2022/10 竣工、引渡開始



THE パームスコート世田谷八幡山
(分譲戸建)



THE パームスコート三鷹ヴェール
(分譲戸建)

不動産再生・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

◆ 売上想定金額(引渡ベース)で450億円相当、契約ベースでは586億円相当を仕入

*棚卸資産(売上想定)の詳細な状況は P14~P15をご覧ください

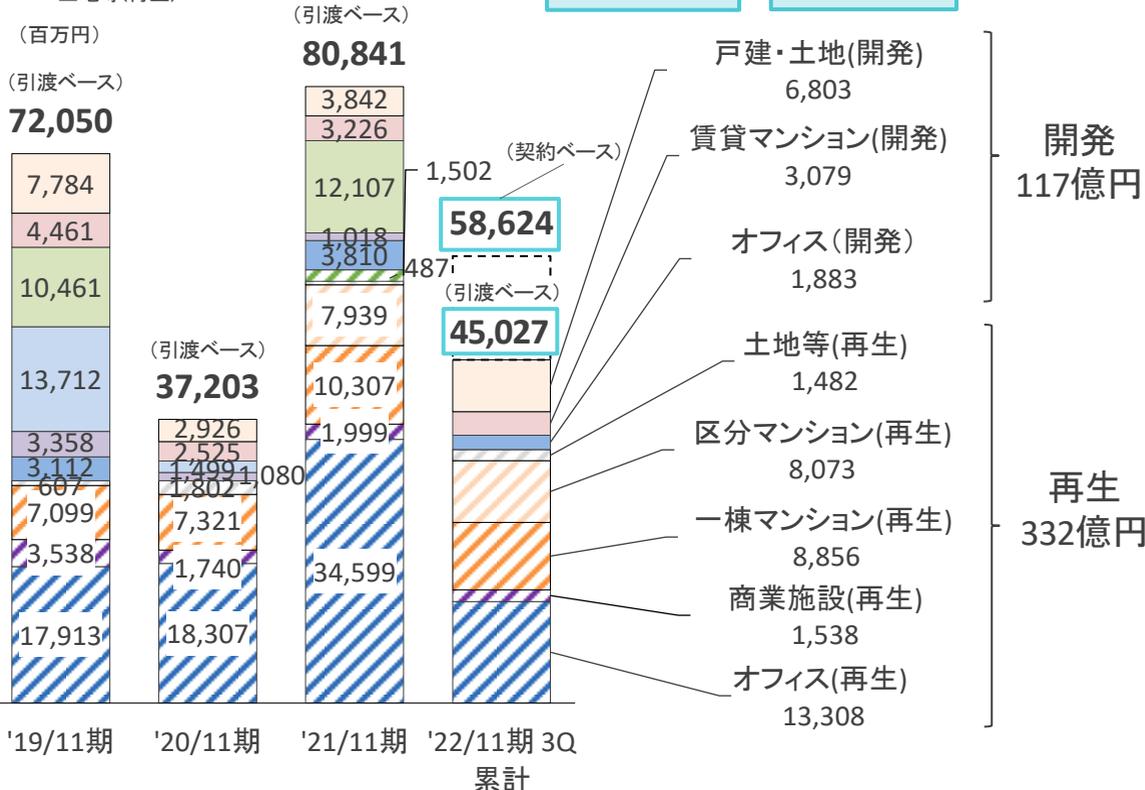
年間仕入額(売上想定金額)の推移

- オフィス(再生)
- オフィス(開発)
- 賃貸マンション(開発)
- 商業施設(再生)
- 商業施設(開発)
- 戸建・土地(開発)
- 一棟マンション(再生)
- ホテル(開発)
- 区分マンション(再生)
- 物流施設(開発)
- 物流施設(再生)
- 分譲マンション(開発)
- ホテル(再生)
- 土地等(再生)

契約ベース
586億円

引渡ベース
450億円

2022年11月期
仕入計画
810億円
(引渡ベース)



仕入物件の一例



大田区 収益マンション
(不動産M&Aによる取得)



横浜市 収益マンション
(不動産M&Aによる取得)



江東区 収益マンション

*「契約ベース」=引渡案件+引渡前案件(仕入契約済)
*(再生)には固定資産として取得した物件を含む

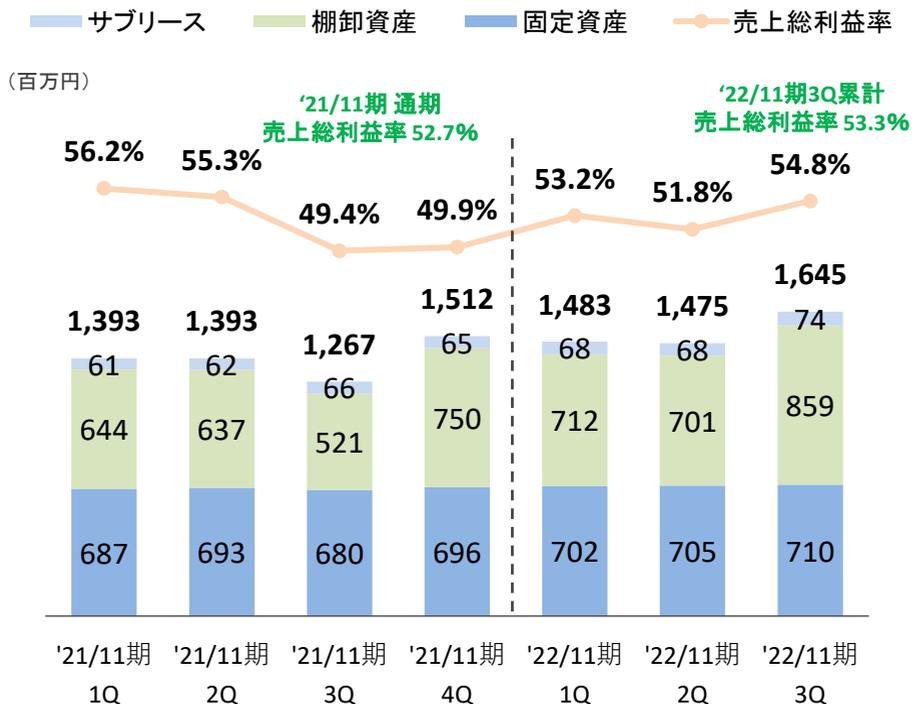
不動産賃貸事業 -2022年11月期 第3四半期-

構成比率

売上高
8.4%

- ◆ 3Q累計売上高46億円(前年同期比+13.5%)、営業利益 22億円(前年同期比+13.4%)
- ◆ 固定資産をはじめとした新規取得物件や開発が完了した物件のリーシングに注力中

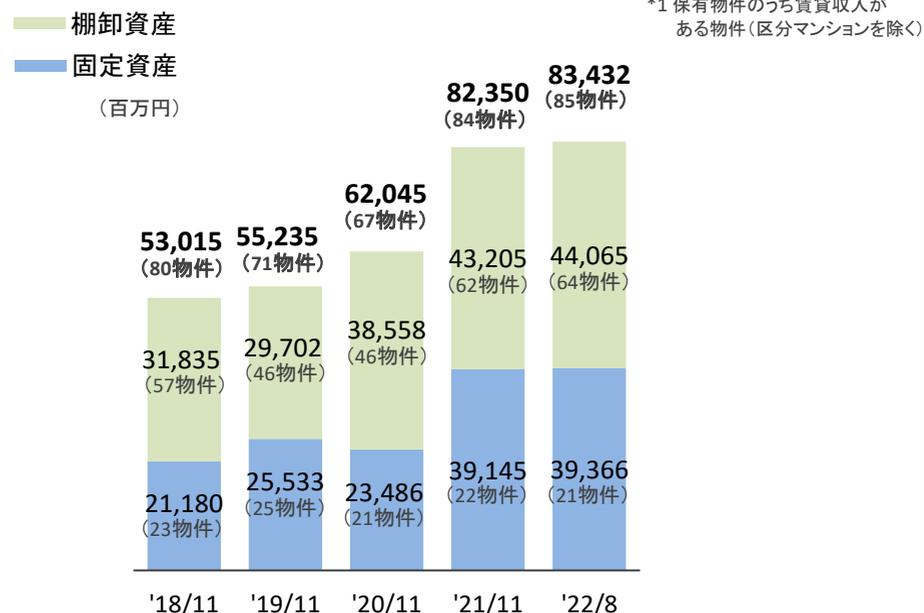
売上高・売上総利益率



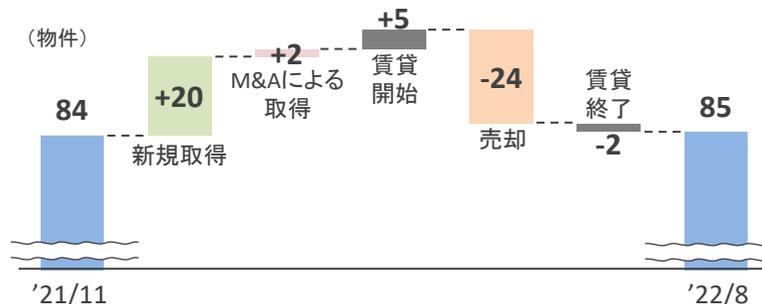
(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期予想
売上高	4,055	5,567	4,603	7,193
売上総利益	2,180	2,934	2,455	3,525
営業利益	2,016	2,700	2,286	3,155

*売上高はセグメント間売上高を含む

保有物件*1の内訳(簿価・件数)



2022/11期 3Q 保有物件*1の増減



不動産ファンド・コンサルティング事業 -2022年11月期 第3四半期-

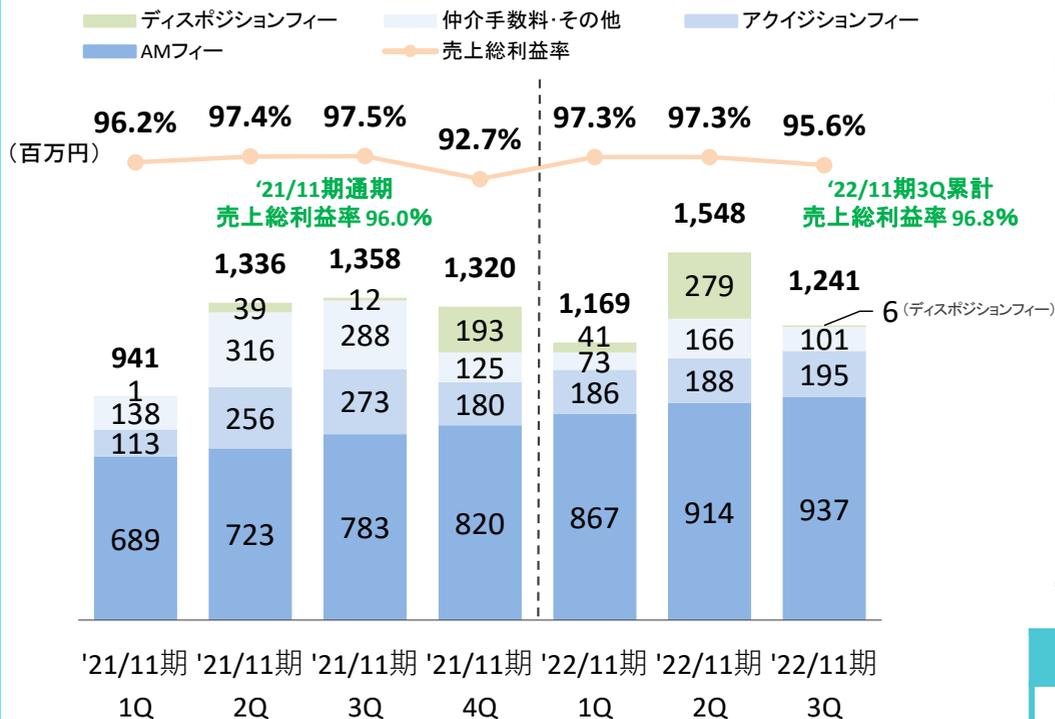
構成比率

売上高
7.2%

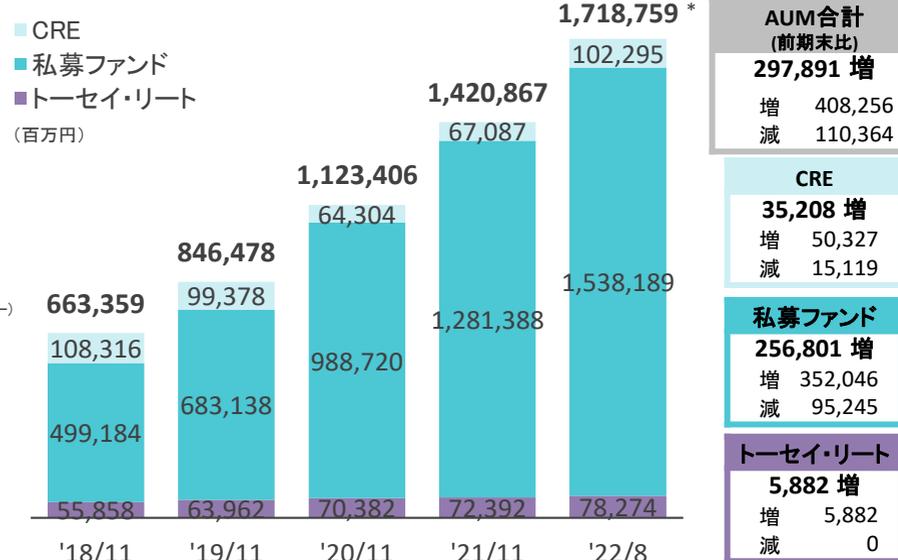
◆ 3Q累計売上高39億円(前年同期比+8.9%)、営業利益 24億円(同▲1.7%)

◆ 受託資産残高(AUM)は、前期末比 2,978億円増の1兆7,187億円まで伸長し、通期のAUM目標である1兆6,500億円を前倒し達成

売上高・売上総利益率



AUMの推移



* 2022年8月末のAUM残高1,718,759百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が取り扱う私募ファンド等の受託残高 1,683,681百万円と、トーセイ(株)が取り扱うCRE等の受託残高 35,077百万円で構成されております。

'21/11期 1Q '21/11期 2Q '21/11期 3Q '21/11期 4Q '22/11期 1Q '22/11期 2Q '22/11期 3Q

(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期予想
売上高	3,636	4,956	3,959	5,242
売上総利益	3,533	4,757	3,833	5,154
営業利益	2,456	3,137	2,415	3,198

*売上高はセグメント間売上高を含む

トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING

☆「TREC 4号 区分マンションファンド大江戸シリーズ I」運用開始

～募集開始後 約2分で総額1億3,000万円の募集完了～

<TREC 4号ファンド概要>

- ✓ 物件種別 : 区分マンション6戸
- ✓ ファンド総額 : 321,800,000円
- ✓ 予定分配率(年率) : 5.00%
- ✓ 予定運用期間 : 2年8か月



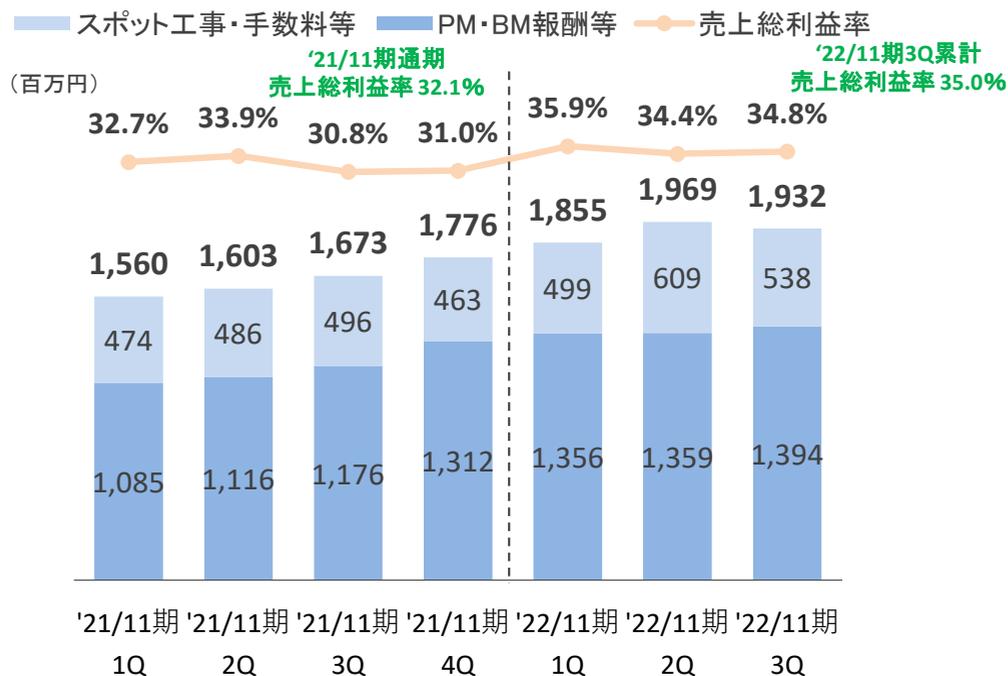
物件の一例

不動産管理事業 -2022年11月期 第3四半期-

構成比率

- ◆ 売上高 10.5% **◆ 3Q累計 売上高57億円(前年同期比+19.0%)、営業利益 8.1億円(同+31.7%)**
- ◆ **管理受託物件は796棟(前期末比+ 38棟)となり、管理受託棟数の増加に合わせて堅調に成長**

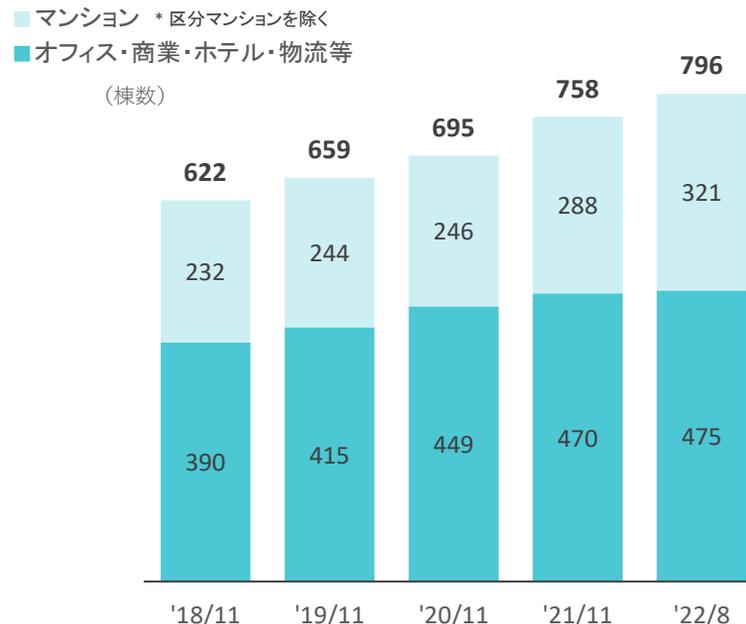
売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期予想
売上高	4,837	6,613	5,757	7,509
売上総利益	1,570	2,121	2,014	2,612
営業利益	616	672	811	824

*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



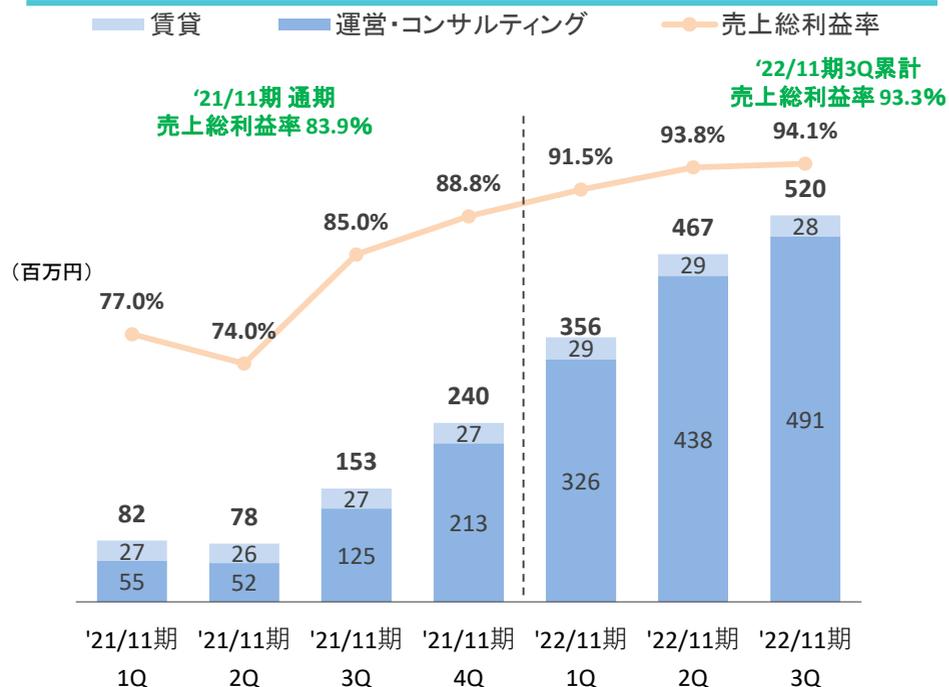
ホテル事業 -2022年11月期 第3四半期-

構成比率

売上高
2.4%

- ◆ 3Q累計売上高13億円(前年同期比+326.9%)、GOPは3.0億円の黒字(前年同期は-1.1億円)
- ◆ 各種制限の解除に伴う宿泊者の増加により、順調な回復が見られる

売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期				'22/11期			
	3Q累計			通期	3Q累計			通期予想
	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計
売上高	232	82	314	555	1,257	87	1,344	1,769
売上総利益	219	32	252	466	1,220	34	1,254	1,639
GOP	-116	-	-116	-142	302	-	302	401
営業利益	-653	30	-622	-838	-347	31	-316	-409

*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	稼働状況
1	トーセイホテル ココネ 神田	111	営業中
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	営業中
3	トーセイホテル&セミナー 幕張	137	営業中
4	トーセイホテル ココネ 浅草蔵前	133	営業中
5	トーセイホテル ココネ 上野御徒町	171	営業中
6	トーセイホテル ココネ 浅草	80	営業中
7	トーセイホテル ココネ 鎌倉	73	営業中
8	トーセイホテル ココネ 築地(仮称)	206	2023年以降 開業予定
9	多摩市収益ホテル (他社へ賃貸)	138	営業中
	合計	1,175	運営8棟+賃貸1棟

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は2,052億円(前期末比+5.2%、+102億円)
- ◆ 現金及び現金同等物は308億円(前期末比▲27億円)、棚卸資産は946億円(前期末比+94億円)

	'21/11末	減少		増加		'22/5末	減少		増加		'22/8末	累計	
		減少	増加	減少	増加		減少	増加	減少	増加			
資産合計	195,010	+4,118				199,129	+6,098				205,227	+10,216	
現金及び現金同等物	33,560	+750				34,311	-3,451				30,859	-2,701	
棚卸資産(不動産)	85,210	+2,259				87,470	+7,220				94,690	+9,479	
		-25,942	+28,202				-5,057	+12,277				-30,999	+40,479
投資不動産・有形固定資産	63,672	-2,278				61,393	+1,738				63,131	-540	
		-3,493	+1,214				-387	+2,125				-3,880	+3,340
その他資産	12,567	+3,386				15,953	+591				16,545	+3,978	

A: 棚卸資産の増減

物件仕入や建築費だけでなく、不動産M&Aの活用や固定資産からの振替により、前期末比94億円の増加

(百万円)		1Q	2Q	3Q	3Q累計			
増加要因	物件仕入	+6,151	+9,673	+9,314	+25,139			
	建築費/VU・その他	+2,130	+5,059	+2,822	+10,012			
	M&A	-	+1,935	-	+1,935			
	固定資産から振替	+496	+2,148	-	+2,645			
	その他	+534	+72	+139	+746			
減少要因	物件売却	-16,653	-9,282	-5,057	-30,993			
	固定資産へ振替	-	-	-	-			
	その他	-	-6	-	-6			
計	-16,653	+9,312	-9,288	+18,889	-5,057	+12,277	-30,999	+40,479

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を行った一方、棚卸資産への振替を行ったことで、前期末比5.4億円の減少

(百万円)		1Q	2Q	3Q	3Q累計			
増加要因	物件取得	-	+950	+1,950	+2,900			
	VU・その他の資産取得	+188	+76	+175	+440			
	棚卸資産から振替	-	-	-	-			
減少要因	棚卸資産へ振替	-496	-2,148	-	-2,645			
	減価償却・その他	-464	-383	-387	-1,235			
計	-961	+188	-2,532	+1,026	-387	+2,125	-3,880	+3,340

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率34.6%、ネットD/Eレシオ1.27倍と、財務健全性は維持

(百万円)	'21/11末	減少	増加	'22/5末	減少	増加	'22/8末	累計	
								減少	増加
負債・資本合計	195,010	+4,118		199,129	+6,098		205,227	+10,216	
負債合計	129,052	+190		129,242	+4,934		134,177	+5,125	
有利子負債	114,954	+539		115,494	+5,471		120,965	+6,011	
		-26,748	+27,287		-8,691	+14,163		-35,439	+41,451
短期有利子負債	11,432	-250		11,181	-777		10,404	-1,027	
		-8,796	+8,545		-4,945	+4,168		-13,742	+12,714
長期有利子負債	103,521	+790		104,312	+6,248		110,561	+7,039	
		-17,951	+18,741		-3,746	+9,995		-21,697	+28,737
その他負債	14,097	-348		13,748	-536		13,211	-885	
資本合計	65,958	+3,927		69,886	+1,163		71,049	+5,090	
自己資本比率(%)	33.8	+1.3		35.1	-0.5		34.6	+0.8	
ネットD/Eレシオ(倍)	1.23	-0.07		1.16	+0.11		1.27	+0.03	

*自己資本比率、ネットD/Eレシオは、親会社の所有者に帰属する持分合計にて算出

A: 有利子負債の増減

新規・追加借入(①②)により借入金が317億円増加
 物件売却による返済、約定弁済等(③④)で250億円減少

		(百万円)	1Q	2Q	3Q	3Q累計		
短期	増加要因	物件仕入等による借入 ①		+3,345	+2,051	+2,465	+7,861	8,673百万円
		追加借入(建築費等) ②		-	+565	+247	+812	
		その他借入(借換等)		-	-	-	-	
		長期→短期へ振替		+1,414	+930	+1,335	+3,680	
		リース債務		+144	+95	+120	+359	
短期	減少要因	物件売却による返済 ③	-2,082	-1,584	-1,805	-5,472	-7,718百万円	
		約定弁済 ④	-780	-710	-755	-2,246		
		その他返済(借換等)	-1,187	-2,240	-2,278	-5,705		
		リース債務	-107	-105	-105	-317		
		計	-15,679	+9,848	-11,068	+17,438		-8,691
長期	増加要因	物件仕入等による借入 ①		+2,270	+9,441	+7,724	+19,436	23,068百万円
		追加借入(建築費等) ②		+1,266	+2,142	+222	+3,631	
		その他借入(借換等)		+1,286	+2,213	+2,048	+5,547	
		リース債務		+120	-	-	+120	
		物件売却による返済 ③	-9,630	-5,089	-2,152	-16,872	-17,286百万円	
約定弁済 ④	-120	-156	-137	-413				
その他返済(借換等)	-169	-157	-	-326				
長期→短期へ振替	-1,414	-930	-1,335	-3,680				
リース債務	-187	-96	-120	-404				

B: 資本合計の増減

利益の積上げ+71億円、有価証券評価差額等+3.7億円、
 剰余金の配当-18億円、自己株式の取得-7.3億円等により、
 前期末比50億円の増加

C: 財務健全性

自己資本比率は34.6%
 (前期末比0.8ポイント上昇)
 ネットD/Eレシオは1.27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946億円、売上高1,440億円に相当(当社想定)

2022年8月末 簿価	94,690百万円 (127件) (320戸)	完成時予定 簿価	117,137百万円	想定 売上規模	144,061百万円
----------------	-------------------------------	-------------	------------	------------	------------

(百万円)

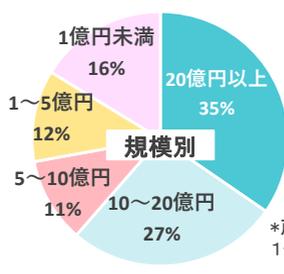
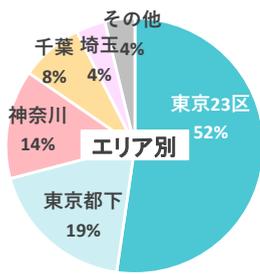
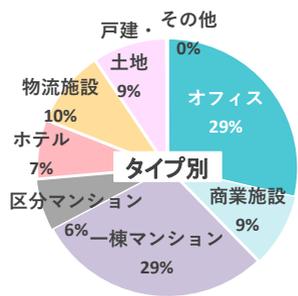
物件タイプ別 内訳	簿価		簿価合計	完成時 予定簿価	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産再生	不動産開発			不動産再生	不動産開発	
オフィス	26,393 (36件)	2,944 (5件)	29,338	追加費用 (再生・建築費) 22,446	33,690	7,587	41,277
商業施設	7,121 (11件)	3,776 (4件)	10,897		8,886	4,217	13,104
一棟マンション	16,444 (31件)	10,516 (13件)	26,961		21,367	21,079	42,446
区分マンション	7,916 (147戸)	- (-)	7,916		9,207	-	9,207
ホテル	- (-)	5,493 (1件)	5,493		-	10,695	10,695
物流施設	- (-)	6,488 (2件)	6,488		-	13,847	13,847
戸建・土地	886 (11件)	6,542 (173戸)	7,429		1,143	12,170	13,314
その他	165 (13件)	- (-)	165		167	-	167
合計	58,927 (102件) (147戸)	35,762 (25件) (173戸)	94,690	117,137	74,463	69,597	144,061

*不動産開発事業の「一棟マンション」には、賃貸マンション開発、分譲マンション開発の双方のプロジェクトが含まれます
*不動産開発事業の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

想定売上総利益	26,923
想定売上総利益率	18.7%

*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

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。

・ご参考

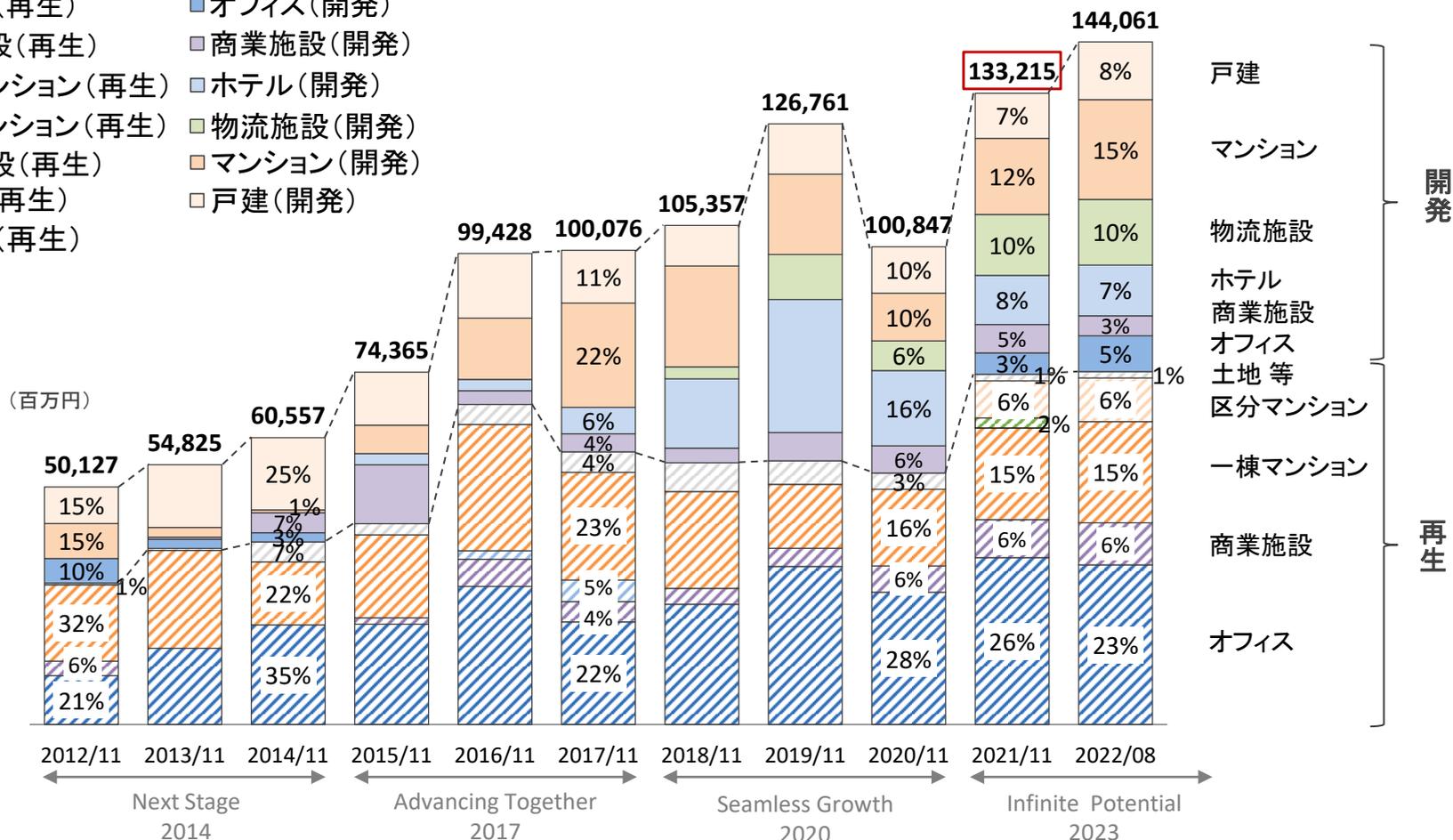
過去実績 売上総利益率	20.0%
-------------	-------

*過去3期('19/11～'21/11期)の不動産再生、開発事業の粗利実績

棚卸資産の状況 ② -推移-

◆ 約2年分の売上高(不動産再生事業・不動産開発事業)に相当する棚卸資産を保有

- オフィス(再生)
- 商業施設(再生)
- 一棟マンション(再生)
- 区分マンション(再生)
- 物流施設(再生)
- ホテル(再生)
- 土地等(再生)
- オフィス(開発)
- 商業施設(開発)
- ホテル(開発)
- 物流施設(開発)
- マンション(開発)
- 戸建(開発)



棚卸資産と売上高のバランス

		'20/11	'21/11	'22/11 (計画)
(期初) 棚卸資産*1	[A]	126,761	100,847	133,215
売上高*2	[B]	47,325	45,549	59,837
売上高 ÷ (期初) 棚卸資産	[B] ÷ [A]	37%	45%	45%

*1 売上想定換算

*2 売買事業(不動産再生事業・不動産開発事業)の売上高

固定資産の状況

◆ 固定資産(不動産)の簿価615億円に対し、含み益は381億円(当社想定)

2022年8月末 簿価	61,596百万円 (30件)	公正価値	99,720百万円
----------------	-----------------	------	-----------

投資不動産・有形固定資産残高の内訳

(百万円)

物件タイプ別 内訳	簿価合計 (A)		公正価値 (B)		含み益 (B)-(A)	
オフィス* ¹	40,408	(17件)	73,718	➔	33,309	
商業施設	6,592	(5件)	9,872	➔	3,280	
マンション	-	(-)	-	➔	-	
ホテル	13,697	(7件)	14,478	➔	780	
物流施設	897	(1件)	1,650	➔	753	
合計	61,596	(30件)	99,720	合計	38,123	a
				法人税* ²	-12,580	b
				含み益(税引後)	25,543	a+b

*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

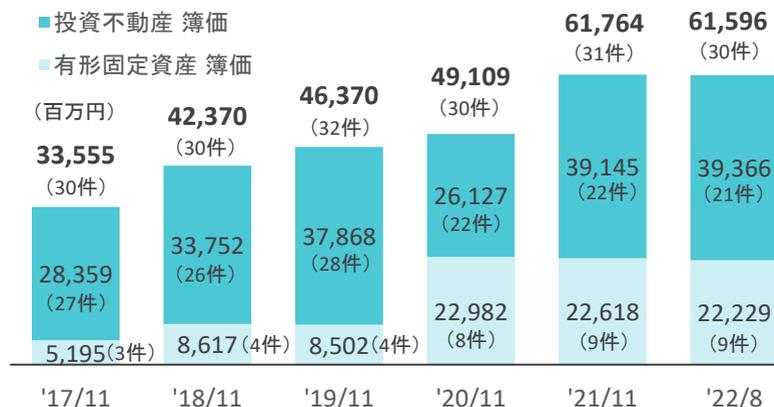
* 有形固定資産の簿価には、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価(1,535百万円)は含まず

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2022年8月末	
		一株あたり
資本合計【A】	71,049百万円	1,504.51円
含み益(税引後)【B】	25,543百万円	540.89円
合計【(A)+(B)】	96,592百万円	2,045.40円

*資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計 を表示

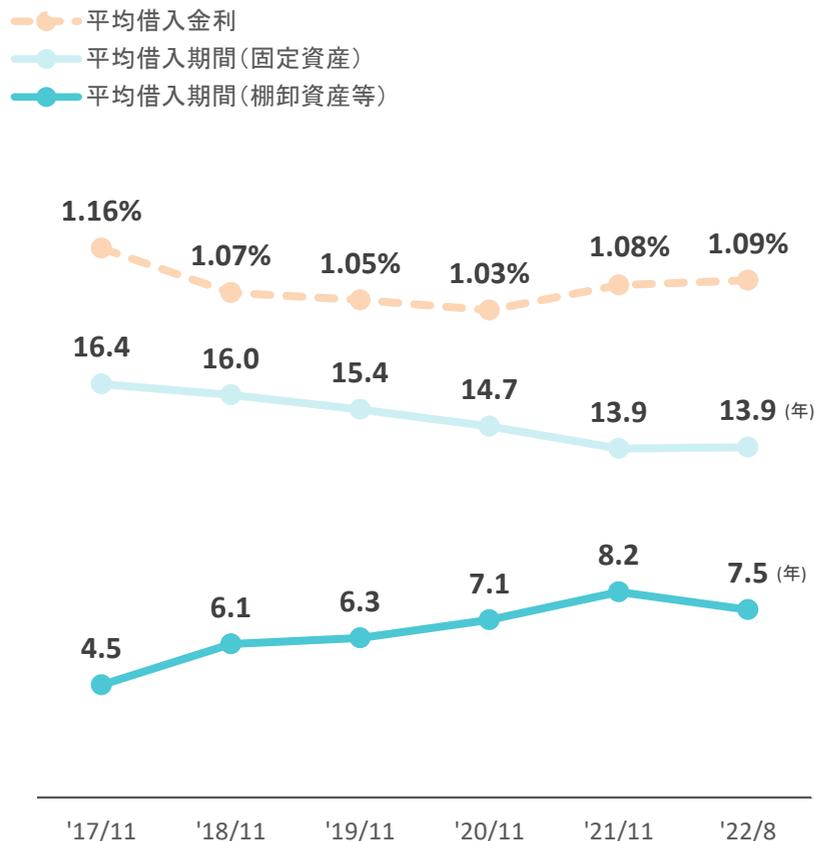
投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移



金融機関借入の状況

- ◆ 平均借入金利は1.09%（前期末比+0.01ポイント）
- ◆ 原則として中長期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13.9年、棚卸資産等の平均借入期間は7.5年

平均借入金利*1・期間*2の推移

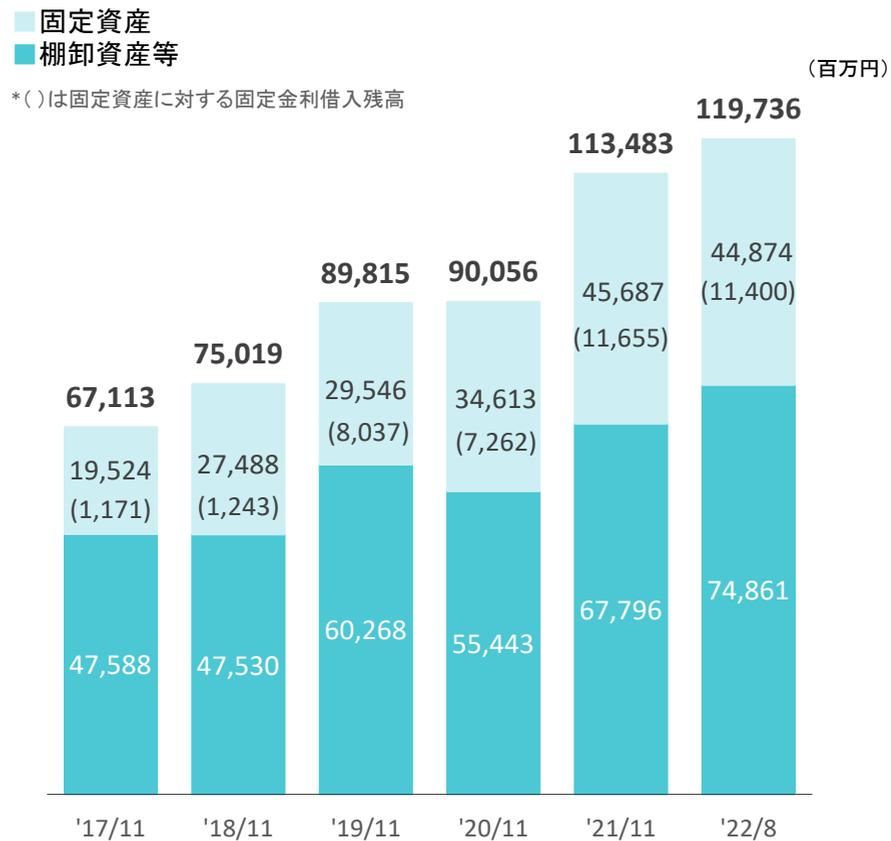


*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

*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*3の推移



セグメント別業績概要(連結)① **－売上高・売上原価－**

(百万円)

売上高	'21/11期 3Q累計		'22/11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	52,311	100.0%	54,933	100.0%	2,621	5.0%
不動産再生事業	30,060	57.5%	33,897	61.7%	3,836	12.8%
不動産開発事業	10,487	20.0%	6,524	11.9%	-3,962	-37.8%
不動産賃貸事業	4,055	7.8%	4,603	8.4%	548	13.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,636	7.0%	3,959	7.2%	323	8.9%
不動産管理事業	4,837	9.2%	5,757	10.5%	919	19.0%
ホテル事業	314	0.6%	1,344	2.4%	1,029	326.9%
内部取引	-1,079	-	-1,153	-	-73	-

売上原価	'21/11期 3Q累計		'22/11期 3Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	34,634	66.2%	35,567	64.7%	932	2.7%
不動産再生事業	21,691	72.2%	25,711	75.9%	4,019	18.5%
不動産開発事業	8,509	81.1%	4,550	69.8%	-3,958	-46.5%
不動産賃貸事業	1,875	46.2%	2,148	46.7%	272	14.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	103	2.8%	126	3.2%	22	22.2%
不動産管理事業	3,267	67.5%	3,742	65.0%	475	14.6%
ホテル事業	62	19.9%	89	6.7%	27	43.6%
内部取引	-874	-	-802	-	72	-

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	'21/11期 3Q累計		'22/11期 3Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	17,677	33.8%	19,365	35.3%	1,688	9.6%
不動産再生事業	8,368	27.8%	8,185	24.1%	-182	-2.2%
不動産開発事業	1,977	18.9%	1,973	30.2%	-4	-0.2%
不動産賃貸事業	2,180	53.8%	2,455	53.3%	275	12.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,533	97.2%	3,833	96.8%	300	8.5%
不動産管理事業	1,570	32.5%	2,014	35.0%	444	28.3%
ホテル事業	252	80.1%	1,254	93.3%	1,002	397.2%
内部取引	-205	-	-350	-	-145	-

営業利益	'21/11期 3Q累計		'22/11期 3Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	10,965	21.0%	11,155	20.3%	190	1.7%
不動産再生事業	7,239	24.1%	6,569	19.4%	-669	-9.2%
不動産開発事業	1,280	12.2%	1,013	15.5%	-267	-20.9%
不動産賃貸事業	2,016	49.7%	2,286	49.7%	269	13.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,456	67.6%	2,415	61.0%	-41	-1.7%
不動産管理事業	616	12.7%	811	14.1%	195	31.7%
ホテル事業	-622	-197.7%	-316	-23.5%	306	-
本社経費等	-2,021	-	-1,624	-	397	-

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)	'21/11期 3Q ①	'22/11期 3Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,177	1,823	-2,353
税引前利益	10,489	10,516	26
減価償却費	1,114	1,180	65
棚卸資産の増減額(－は増加)	-4,802	-4,728	74
法人所得税の支払額	-2,499	-5,099	-2,599
その他	-124	-45	78
投資活動によるキャッシュ・フロー	-13,074	-8,476	4,597
有形固定資産の増減額(－は増加)	-924	-63	861
投資不動産の増減額(－は増加)	-12,176	-3,095	9,081
投資有価証券の取得	-62	-2,910	-2,848
子会社株式の取得による支出	-	-2,308	-2,308
その他	89	-99	-188
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,229	3,944	-284
借入金の増減額(－は減少)	6,661	7,722	1,061
配当金の支払額	-896	-1,814	-918
利息の支払額	-878	-960	-82
自己株式の取得	-500	-731	-231
その他	-157	-271	-114
現金及び現金同等物の増減額	-4,667	-2,708	1,958
現金及び現金同等物の期首残高	37,039	33,560	-3,478
現金及び現金同等物に係る換算差額等	0	7	6
現金及び現金同等物の期末残高	32,372	30,859	-1,513

営業活動によるキャッシュ・フロー 18億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・税引前利益105億円の計上
- ・棚卸資産47.2億円の増加
- ・法人所得税50.9億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー 84億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・投資不動産30.9億円の増加
- ・トーセイ・リートの新規投資口への出資(投資有価証券取得)等29.1億円
- ・不動産M&Aにおける子会社株式の取得23.0億円

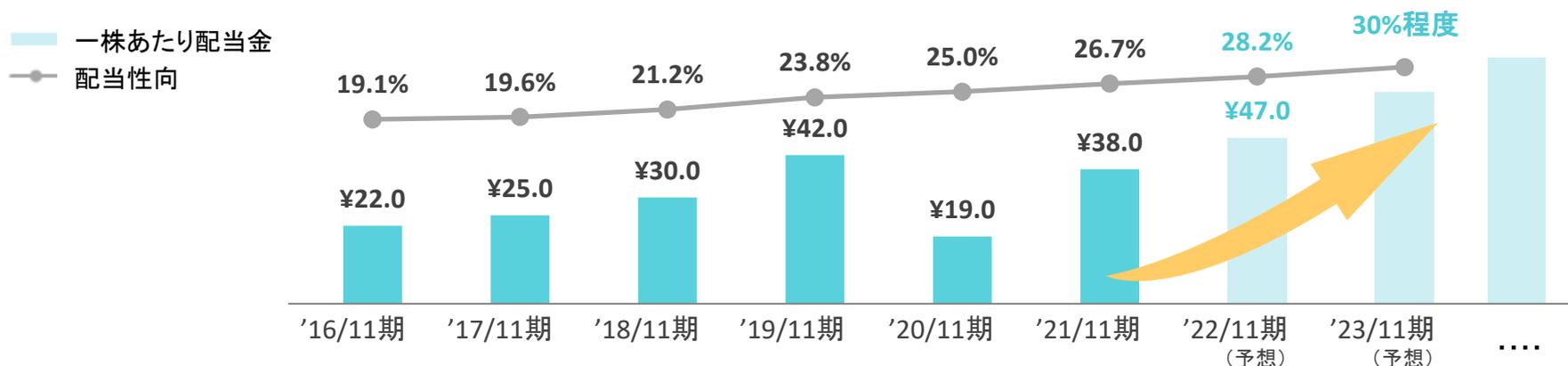
財務活動によるキャッシュ・フロー 39億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・借入金77.2億円の増加
- ・配当金18.1億円の支払
- ・利息9.6億円の支払
- ・自己株式7.3億円の取得

株主還元

- ◆ 下半期も総額5億円の自己株式取得を実施中
- ◆ 持続的な利益成長によって継続的な増配（FY2022は38円⇒47円の前期比9円増）を目指すとともに、現中計では、3カ年で配当性向を段階的に引き上げ（25%⇒30%）、株主還元水準を向上させる方針



当期利益*1(百万円)	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,721	7,954
一株あたり当期利益 (EPS)	114.89円	127.48円	141.36円	176.40円	76.05円	142.56円	166.47円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	19円	38円	47円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.2%
自社株買い実績	-	-	-	10億円	5億円	5億円	10億円 ^{*3}
自社株買い含む総還元性向*2				35.5%	38.8%	34.5%	40.5%

*1 親会社所有者に帰属する当期利益

*2 総還元性向=(配当総額+自社株買い総額)÷当期利益で計算。自己株式処分については考慮しておりません。

*3 10億円のうち5億円は2022年3月25日までに取得完了、追加の5億円は2022年7月6日より取得を開始し、2.3億円まで取得済み(2022年8月31日時点)

自己株式の取得

今期2回目となる総額5億円の自己株式取得を実施中(2022年7月5日発表)

- 取得理由: 株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図り、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。
- 取得期間: 2022年7月6日～2022年12月31日(予定)
- 取得総額: 上限5億円(2022年8月31日時点で2.3億円の自己株式を取得済み)
- 取得し得る株式の総数: 上限600,000株(発行済株式数(自己株式を除く)に対する割合1.3%)

インデックスへの組み入れ状況

6年連続して「JPX 日経中小型株指数」に選定



JPX-NIKKEI Mid Small

株価認識

株価現状認識

時価総額 (2022年9月30日時点)	当期利益 予想 (2022年1月12日発表)	純資産(資本合計) (2022年8月末)	含み益(税引後) (2022年8月末)	Net Asset Value * (2022年8月末)
655.0 億円	79.5 億円	710.4 億円	255.4 億円	965.9 億円
株 価 ①	一株あたり当期利益 ② EPS	一株あたり純資産 ③ BPS	一株あたり含み益	一株あたりNAV* ④
1,387.00 円	166.47 円	1,504.51 円	540.89 円	2,045.40 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	8.33 倍	0.92 倍		0.68 倍

*Net Asset Value = 純資産(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 (2021年11月期実績)	ROA (2021年11月期実績)	ROIC (2021年11月期実績)
10.8%	5.8%	4.3%

今後ともよろしくお願ひいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —
経営管理部

TEL: 03-5439-8807

FAX: 03-5439-8809

URL: <http://www.toseicorp.co.jp>

E-mail: ir-tosei@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で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。