

2022年11月期 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

2023年1月12日

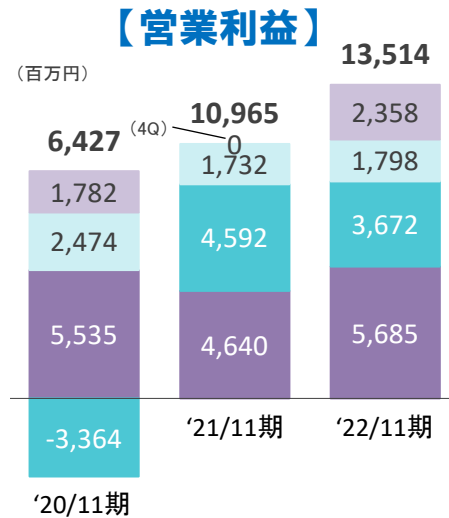
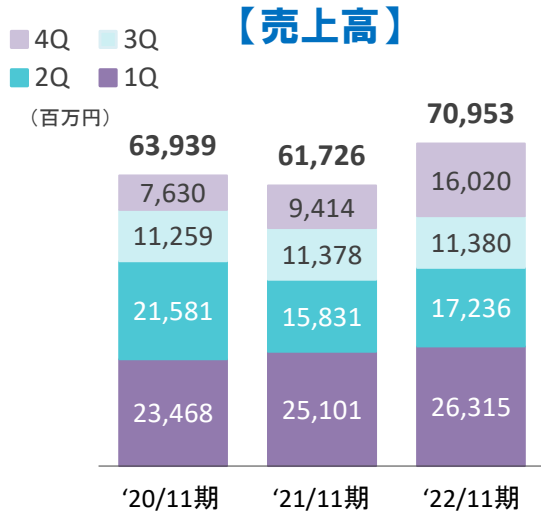
目次

I. 2022年11月期の決算概要	...P3	II. 2023年11月期の事業戦略・施策(セグメント展開)	...P22
2022年11月期決算 業績ハイライト	...P4	2023年11月期 事業環境認識	
2022年11月期決算 P/L概要	...P5	中期経営計画の進捗	...P23
各セグメントの業績		当期戦略	...P24
不動産再生事業	...P6	不動産マーケット	...P25
不動産開発事業	...P7	2023年11月期の通期業績予想(サマリー)(セグメント)	...P26,27
不動産再生・開発 仕入進捗	...P8	2023年11月期の事業戦略・施策	
不動産賃貸事業	...P9	不動産再生事業	...P28
不動産ファンド・コンサルティング事業	...P10	不動産開発事業	...P29,30
不動産管理事業	...P11	仕入計画	...P31
ホテル事業	...P12	不動産ファンド・コンサルティング事業	...P32
バランスシート要旨		<トピックス>不動産ファンド・コンサルティング事業の強み	...P33
資産の部	...P13	<トピックス>トーセイグループの事業間シナジー	...P34
負債・資本の部	...P14	<トピックス>トーセイグループの潜在的株主価値	...P35
棚卸資産の状況	...P15,16	不動産賃貸事業 不動産管理事業	...P36
固定資産の状況	...P17	ホテル事業	...P37
金融機関借入の状況	...P18	株主還元	...P38
セグメント別P/L概要	...P19,20	株価認識	...P39
キャッシュ・フロー計算書	...P21	III. 資料編 トーセイグループの概要	...P40
		IV. トーセイグループのESG	...P52

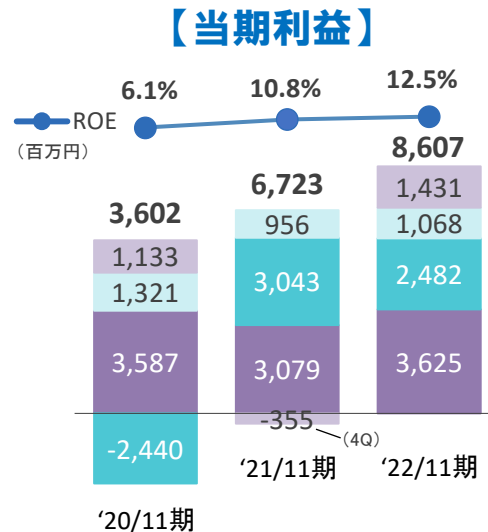
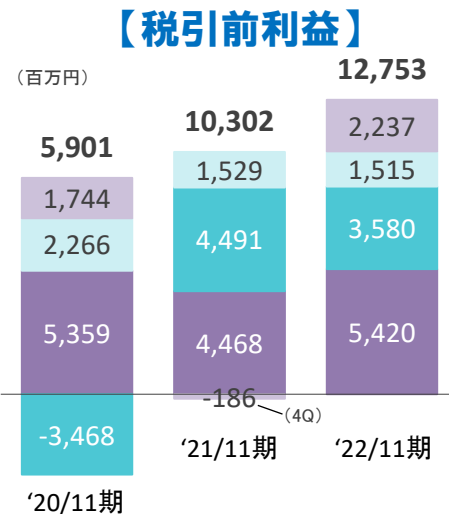
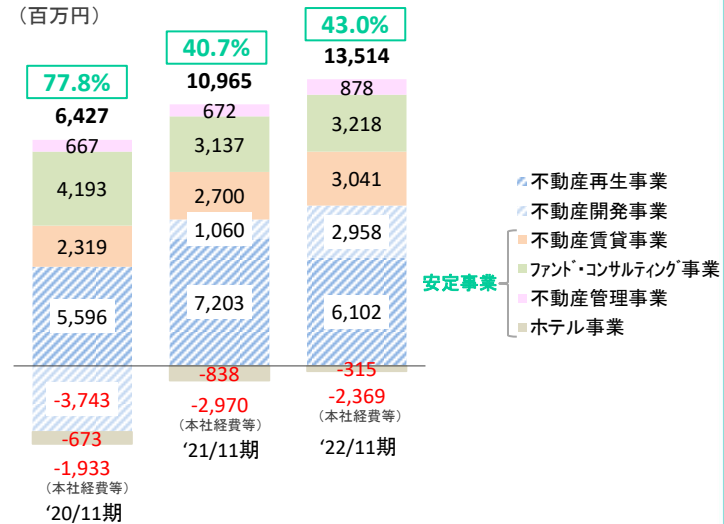
I. 2022年11月期の決算概要

2022年11月期 業績ハイライト

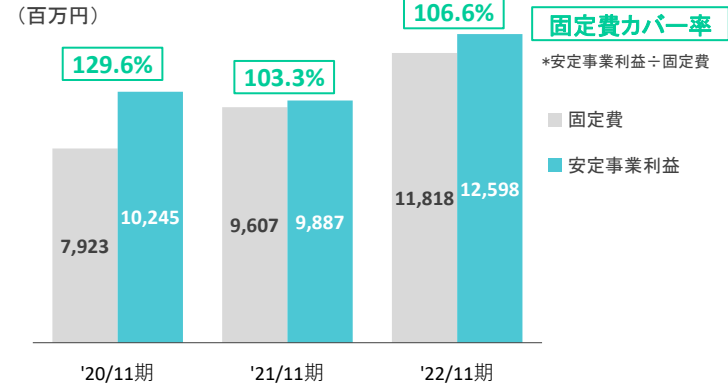
- ◆ 売上高709億円(前期比+14.9%)、税引前利益127億円(同+23.8%)、当期利益86億円(同+28.0%)
- ◆ 2022年11月11日に発表した業績修正予想通りに着地し、売上高、利益ともに過去最高を更新
- ◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業における受託資産残高(AUM)も1.7兆円を超え、順調に事業を拡大



【セグメント別営業利益と安定事業比率】



【安定事業利益と固定費カバー率】



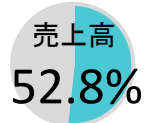
2022年11月期 P/L概要

(百万円)

	'21/11期		'22/11期		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	61,726	100.0%	70,953	100.0%	9,227	14.9%
売上原価	41,024	66.5%	45,686	64.4%	4,661	11.4%
売上総利益	20,701	33.5%	25,267	35.6%	4,565	22.1%
販売費および一般管理費	9,778	15.8%	12,107	17.1%	2,328	23.8%
(うち 物件販売経費)	1,083	1.8%	1,426	2.0%	343	31.7%
(うち 物件販売経費を除く費用)	8,695	14.1%	10,680	15.1%	1,985	22.8%
その他の収益	177	0.3%	359	0.5%	182	103.1%
その他の費用	134	0.2%	5	0.0%	-128	-95.8%
営業利益	10,965	17.8%	13,514	19.0%	2,548	23.2%
金融収益	249	0.4%	377	0.5%	128	51.3%
金融費用	912	1.5%	1,138	1.6%	225	24.7%
税引前利益	10,302	16.7%	12,753	18.0%	2,450	23.8%
法人所得税	3,578	-	4,146	-	567	-
当期利益	6,723	10.9%	8,607	12.1%	1,883	28.0%
(うち 親会社の所有者)	6,721	-	8,607	-	1,885	-
(うち 非支配持分)	2	-	-	-	-2	-
当期包括利益	7,136	11.6%	8,784	12.4%	1,647	23.1%
EPS(円)	142.56		181.66		39.10	27.4%

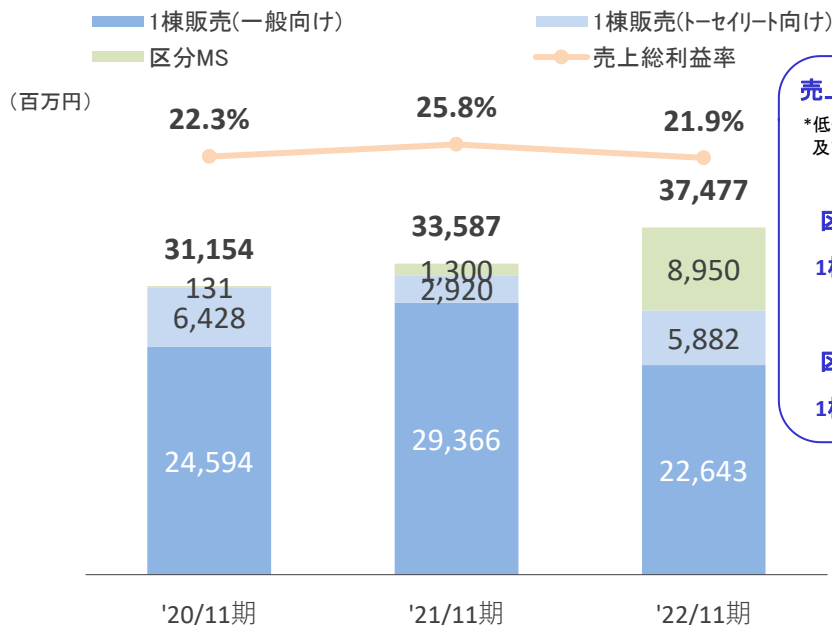
不動産再生事業 -2022年11月期-

構成比率



- ◆ 売上高 374億円(前期比+11.6%)、営業利益61億円(同▲15.3%)
- ◆ 1棟販売物件 38件を売却(前期比▲8件)
- ◆ 中古区分MS販売も順調に収益に貢献(127戸、89億円)

売上高・売上総利益率



売上総利益率 内訳

*低価法適用による評価損及び戻入を除く

‘21/11期 通期

区分MS: 10.2%

1棟販売: 22.3%

‘22/11期 通期

区分MS: 13.3%

1棟販売: 24.7%

売却物件の一例



豊島区 収益ビル



千代田区 収益ビル



加須市 物流施設



厚木市 収益ビル

(百万円)	'20/11期	'21/11期	'22/11期
	通期	通期	通期
売上高	31,154	33,587	37,477
売上総利益	6,947	8,675	8,205
営業利益	5,596	7,203	6,102
引渡(区分MS)	4戸	23戸	127戸
引渡(1棟販売)	43物件	46物件	38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 通期】+32百万円

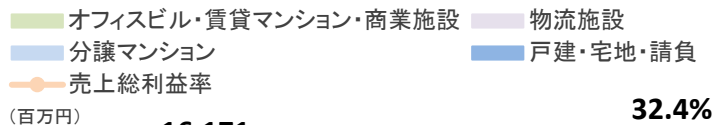
不動産開発事業 -2022年11月期-

構成比率

売上高
19.4%

- ◆ 売上高137億円(前期比+15.3%)、営業利益 29億円(同+178.9%)
- ◆ 4Qに分譲マンション「THE パームス戸田マスターグレイス」を引渡開始(全114戸中93戸を引渡)
- ◆ コロナ禍からの回復に伴い、商業施設の評価損の戻入を5.4億円計上し、売上総利益率が上振れ

売上高・売上総利益率



売上総利益率 内訳

*低価法適用による評価損及び戻入を除く

‘21/11期 通期

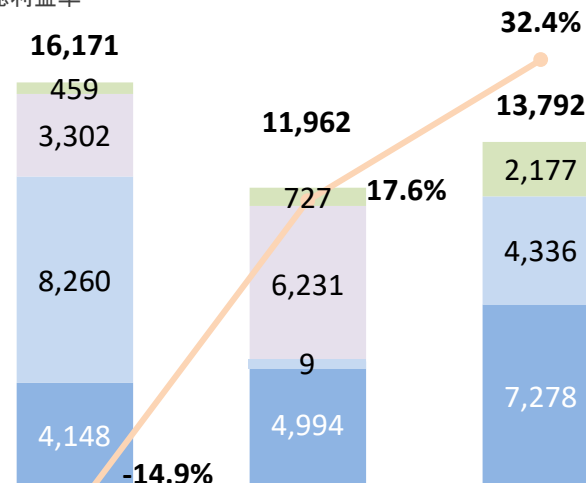
エンドユーザー向け: 19.9%
(分譲マンション、戸建等)

1棟販売: 14.1%

‘22/11期 通期

エンドユーザー向け: 27.8%

1棟販売: 31.2%



'20/11期 '21/11期 '22/11期

(百万円)	'20/11期	'21/11期	'22/11期
	通期	通期	通期
売上高	16,171	11,962	13,792
売上総利益	-2,417	2,102	4,463
営業利益	-3,743	1,060	2,958
引渡(戸建等)	86戸	92戸	110戸
引渡(分譲MS)	243戸	-	93戸
引渡(1棟販売)	2棟	2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 通期】+544百万円

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)
2022/10 竣工、引渡開始
全114戸(うち、93戸引渡済)



THE パームスコート世田谷八幡山
(分譲戸建)



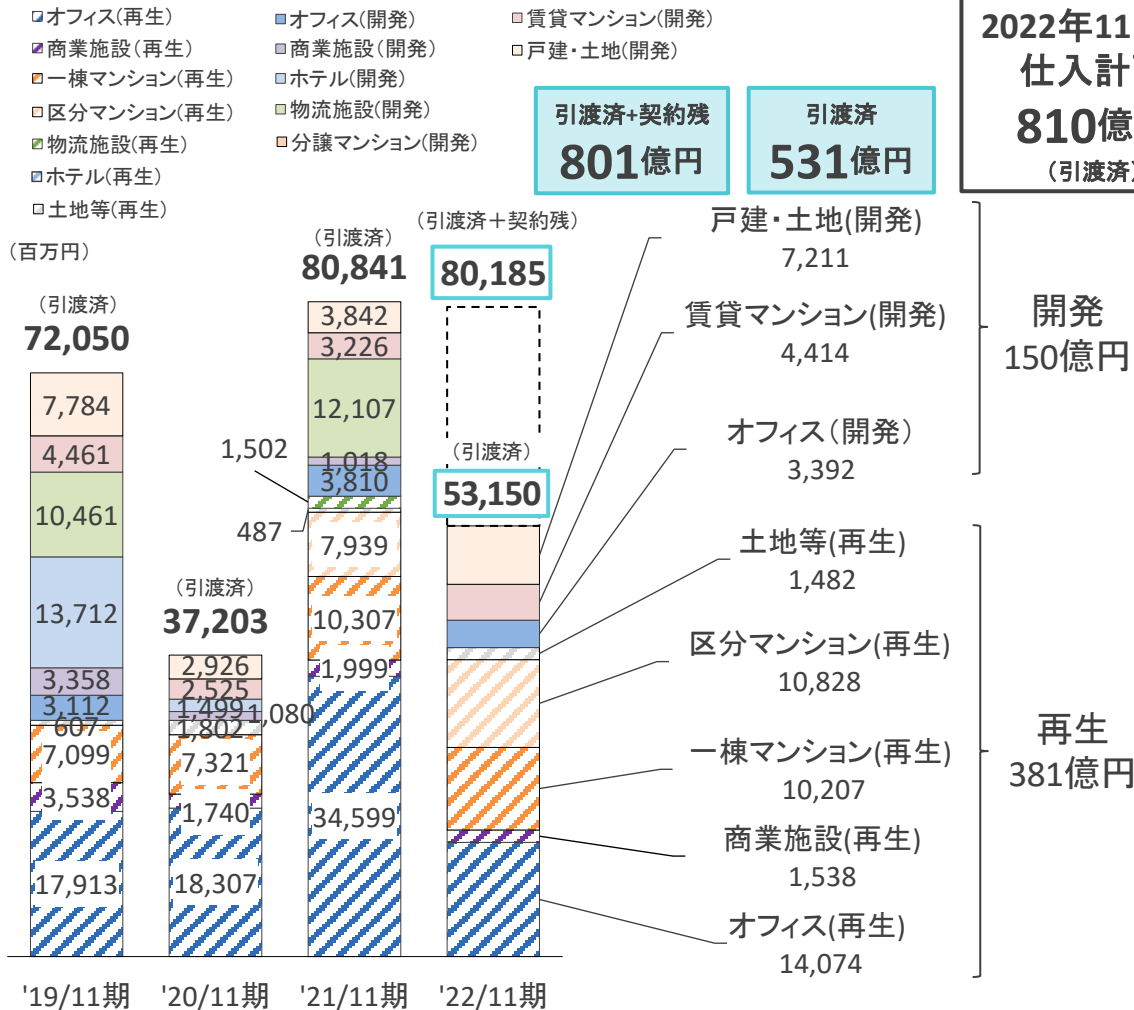
Comodo CASA 能ヶ谷5丁目
(分譲戸建)

不動産再生・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 引渡済分では、売上想定金額で531億円相当(1棟物件:70件、区分MS:125戸)を仕入
- ◆ 契約残(未引渡分)の270億円相当を含めると、801億円相当を仕入

*棚卸資産(売上想定)の詳細な状況は P15~P16をご覧ください

年間仕入額(売上想定金額)の推移



仕入物件の一例



横浜市 収益マンション
(不動産M&Aによる取得)



豊島区 収益ビル



江東区 収益マンション

*「引渡済+契約残」=引渡済案件+仕入契約済の未引渡案件
*(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-

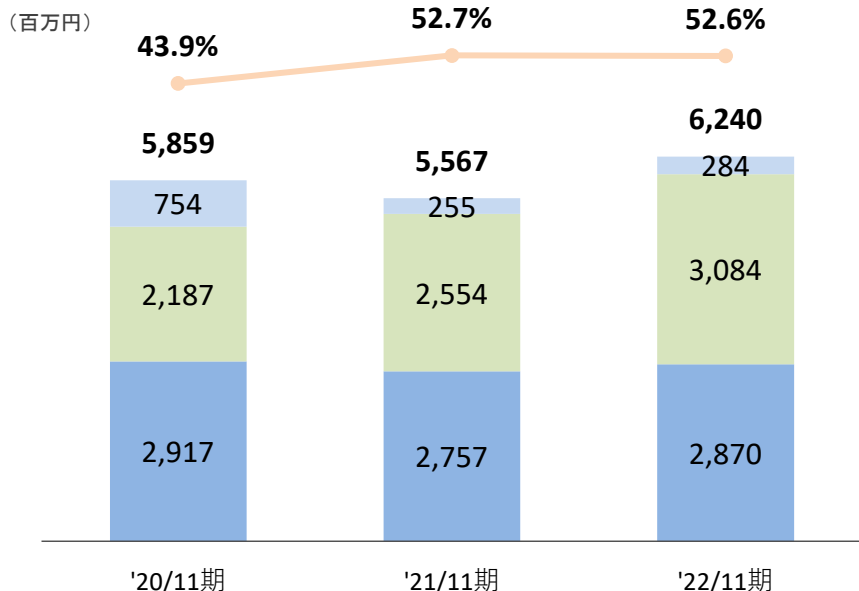
構成比率

売上高
8.8%

- ◆ 売上高 62億円(前期比+12.1%)、営業利益 30億円(同+12.7%)
- ◆ 固定資産は2物件29億円(簿価)を新規取得。ポートフォリオ見直しで3物件26億円(同)を棚卸資産へ振替
- ◆ 低稼働物件や開発完了物件のリーシングを強化

売上高・売上総利益率

固定資産 棚卸資産 サブリース 売上総利益率



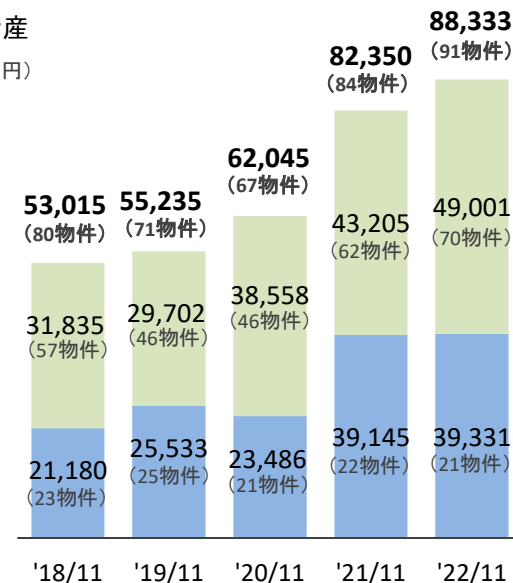
(百万円)	'20/11期	'21/11期	'22/11期
	通期	通期	通期
売上高	5,859	5,567	6,240
売上総利益	2,572	2,934	3,281
営業利益	2,319	2,700	3,041

*売上高はセグメント間売上高を含む

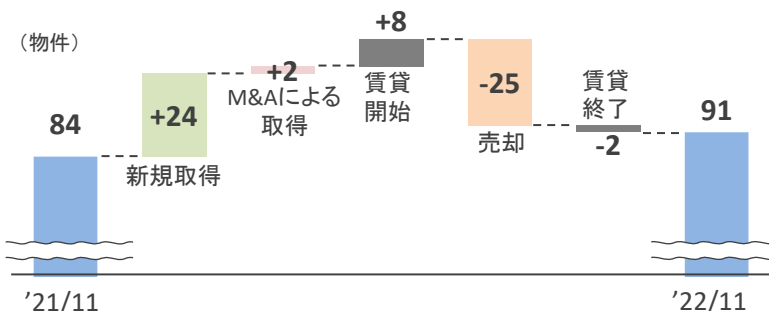
賃貸物件*1の内訳(簿価・件数)

棚卸資産
固定資産
(百万円)

*1 保有物件のうち賃貸収入がある物件(区分マンションを除く)



2022/11期 賃貸物件*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-

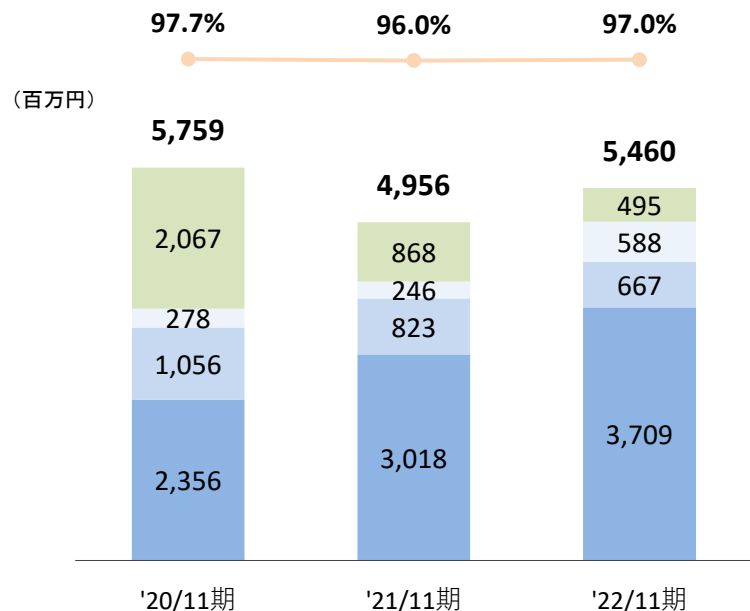
構成比率

売上高
7.7%

- ◆ 売上高54億円(前期比+10.2%)、営業利益 32億円(同+2.6%)
- ◆ 受託資産残高(AUM)は通期目標1兆6,500億円に対し、1兆7,228億円まで伸長(前期末比3,020億円増)
- ◆ AUMの増加に伴い、AMフィー収入が順調に成長(前期比+22.9%)

売上高・売上総利益率

AMフィー アクイジションフィー ディスポジションフィー
仲介手数料・その他 売上総利益率

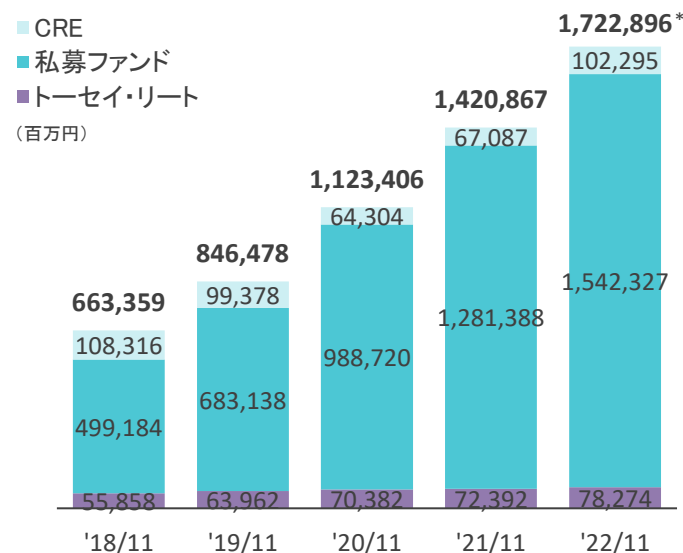


(百万円)	'20/11期	'21/11期	'22/11期
	通期	通期	通期
売上高	5,759	4,956	5,460
売上総利益	5,625	4,757	5,296
営業利益	4,193	3,137	3,218

*売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移

CRE
私募ファンド
トーセイ・リート
(百万円)



AUM合計 (前期末比)	
302,029 増	
増 486,442	
減 184,413	

CRE	
35,208 増	
増 50,327	
減 15,119	

私募ファンド	
260,938 増	
増 430,233	
減 169,294	

トーセイ・リート	
5,882 増	
増 5,882	
減 0	

* 2022年11月末のAUM残高1,722,896百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱が取り扱う私募ファンド等の受託残高1,687,814百万円と、トーセイ㈱が取り扱うCRE等の受託残高35,082百万円で構成されております。

トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING

☆「TREC 1号 世田谷区用賀マンションファンド」償還完了

～分配率14.31%の高利回りを達成～

<TREC 1号ファンド概要>

- ✓ 物件種別 : 1棟収益マンション
- ✓ ファンド総額 : 282,400,000円
- ✓ 分配率(年率) : (当初予定)7.00% ⇒ **14.31%**
- ✓ 運用期間 : 約2年1か月(2020年9月29日～2022年11月1日)



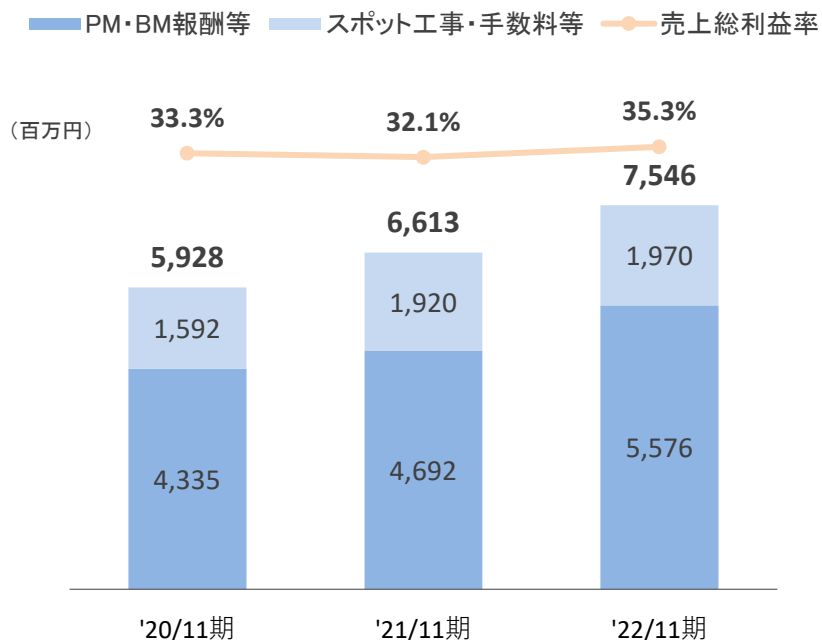
組入物件

不動産管理事業 -2022年11月期-

構成比率

- ◆ 売上高75億円(前期比+14.1%)、営業利益 8.7億円(同+30.6%)
- ◆ 管理受託物件は793棟(前期末比+35棟)と、マンションの管理受託棟数が伸長(前期末比+28棟)

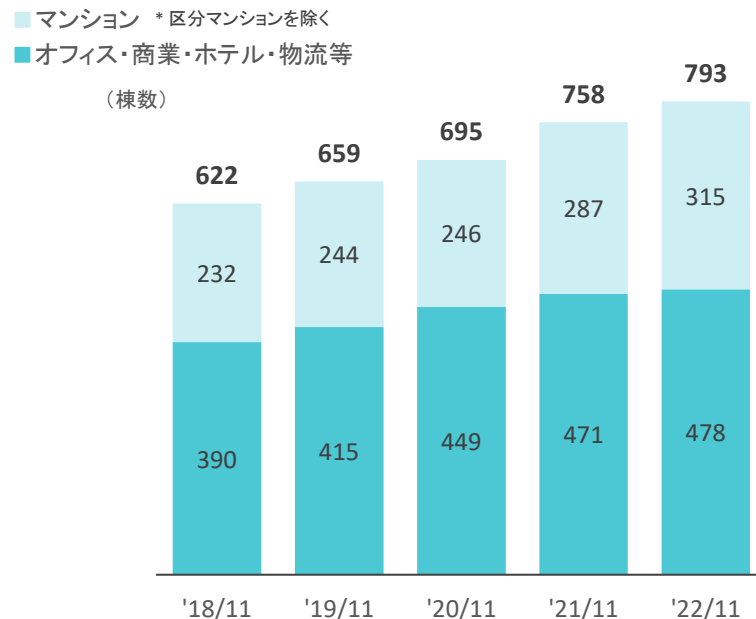
売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期	'21/11期	'22/11期
	通期	通期	通期
売上高	5,928	6,613	7,546
売上総利益	1,973	2,121	2,662
営業利益	667	672	878

*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



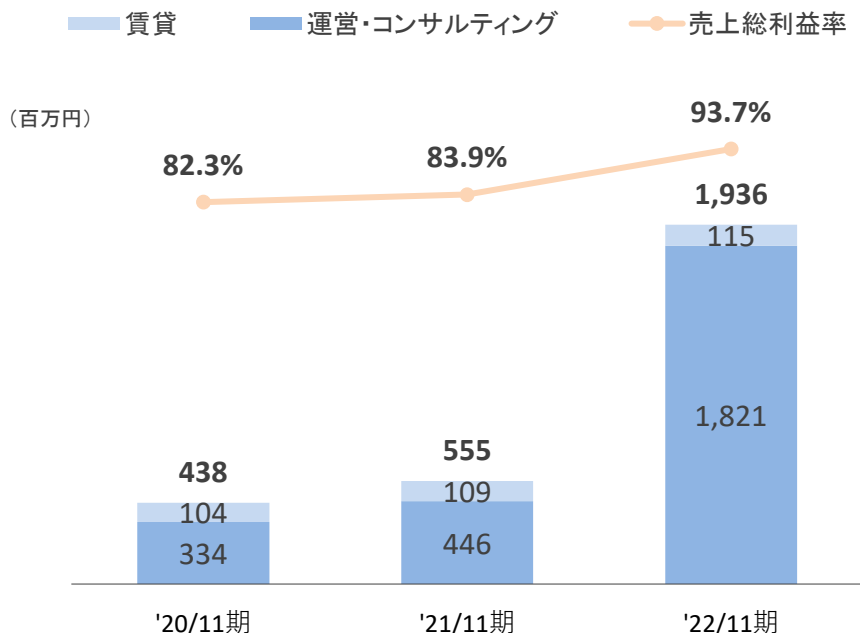
ホテル事業 -2022年11月期-

構成比率

売上高
2.7%

- ◆ 売上高19億円(前期比+248.4%)、GOPは5.1億円の黒字(前期は-1.4億円)
- ◆ 各種制限の解除に伴い、国内客だけでなくインバウンド需要も増加傾向

売上高・売上総利益率



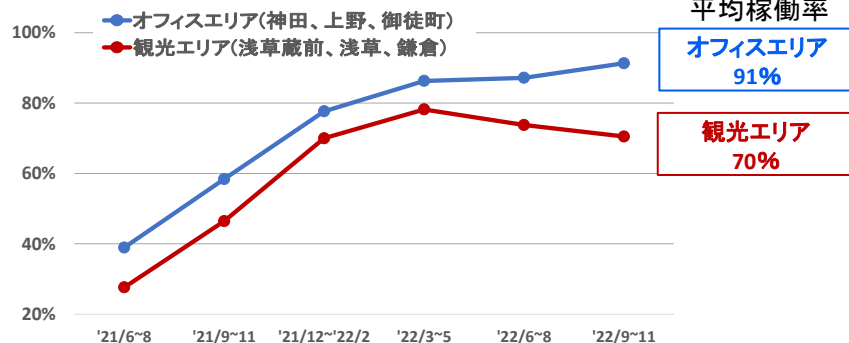
(百万円)	'20/11期			'21/11期			'22/11期			'22/11期 期初予想
	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	
売上高	334	104	438	446	109	555	1,821	115	1,936	1,769
売上総利益	321	39	361	425	40	466	1,770	44	1,815	1,639
GOP	-27	-	-27	-142	-	-142	510	-	510	401
営業利益	-708	35	-673	-876	38	-838	-357	41	-315	-409

*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	'22/9~11 平均稼働率
1	トーセイホテル ココネ 神田	111	93%
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	88%
3	トーセイホテル&セミナー 幕張	137	74%
4	トーセイホテル ココネ 浅草蔵前	133	64%
5	トーセイホテル ココネ 上野御徒町	171	92%
6	トーセイホテル ココネ 浅草	80	56%
7	トーセイホテル ココネ 鎌倉	73	92%
8	トーセイホテル ココネ 築地(仮称)	205	2023年9月開業予定
9	多摩市収益ホテル (他社へ賃貸)	138	-
	合計	1,174	運営8棟+賃貸1棟

▶ 当社が運営する都市型ホテルの平均稼働率推移



バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は2,109億円(前期末比+8.2%、+159億円)
- ◆ 棚卸資産は953億円(前期末比+100億円)、投資不動産・有形固定資産は628億円(前期末比▲8.4億円)

(百万円)	'21/11末	減少	増加	'22/5末	減少	増加	'22/11末	累計	
								減少	増加
資産合計	195,010	+4,118		199,129	+11,826		210,955	+15,944	
現金及び現金同等物	33,560	+750		34,311	-2,544		31,767	-1,793	
棚卸資産(不動産)	85,210	+2,259		87,470	+7,833		95,303	A	+10,092
		-25,942	+28,202		-13,728	+21,561			-39,670 +49,763
投資不動産・有形固定資産	63,672	-2,278		61,393	+1,433		62,827	B	-844
		-3,493	+1,214		-768	+2,202			-4,261 +3,417
その他資産	12,567	+3,386		15,953	+5,103		21,057	+8,490	

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100億円の増加

(百万円)		累計	
増加要因	物件仕入		+30,126
	建築費/VU・その他		+13,977
	M&A		+1,935
	固定資産から振替		+2,645
	その他		+1,079
		46,039百万円	
減少要因	物件売却	-39,167	
	固定資産へ振替	-	
	その他	-502	
計		-39,670	+49,763

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8.4億円の減少

(百万円)		累計	
増加要因	物件取得		+2,900
	VU・その他の資産取得		+517
	棚卸資産から振替		-
減少要因	棚卸資産へ振替	-2,645	
	減価償却・その他	-1,616	
計		-4,261	+3,417

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率34.3%、ネットD/Eレシオ1.29倍と、財務健全性は維持

(百万円)	'21/11末		'22/5末		'22/11末		累計	
	減少	増加	減少	増加	減少	増加	減少	増加
負債・資本合計	195,010	+4,118	199,129	+11,826	210,955		+15,944	
負債合計	129,052	+190	129,242	+9,422	138,665		+9,612	
有利子負債	114,954	+539	115,494	+9,353	124,847		+9,892	
短期有利子負債	11,432	-26,748	11,181	-19,312	13,739		-46,060	+55,953
長期有利子負債	103,521	+27,287	104,312	+28,665	111,108		+2,306	
その他負債	14,097	-250	13,748	+2,557	13,817		-17,182	+19,488
資本合計	65,958	+8,796	69,886	+10,943	72,290		+7,586	
自己資本比率(%)	33.8	+1.3	35.1	+0.8	34.3		-28,878	+36,464
ネットD/Eレシオ(倍)	1.23	-0.07	1.16	+0.13	1.29		-280	

A: 有利子負債の増減

新規・追加借入(①②)により借入金が411億円増加
 物件売却による返済、約定弁済等(③④)で303億円減少

	(百万円)	短期		長期		合計		
		減少	増加	減少	増加	減少	増加	
増加	物件仕入等による借入 ①		+9,953		+23,002		+32,956	41,115百万円
	追加借入(建築費等) ②		+1,319		+6,839		+8,158	
	リース債務		+468		+106		+574	
	その他借入(借換等)		+79		+6,515		+6,595	
	長期→短期へ振替		+7,668		-		+7,668	
減少	物件売却による返済 ③	-7,679		-18,837		-26,517		-30,377百万円
	約定弁済 ④	-3,331		-528		-3,860		
	その他返済(借換等)	-5,747		-1,332		-7,080		
	リース債務	-423		-510		-934		
	長期→短期へ振替	-		-7,668		-7,668		
合計		-17,182	+19,488	-28,878	+36,464	-46,060	+55,953	

B: 資本合計の増減

利益の積上げ+86億円、有価証券評価差額等+1.8億円、
 剰余金の配当-18億円、自己株式の取得-8.8億円等により、
 前期末比63億円の増加

C: 財務健全性

自己資本比率は34.3%
 (前期末比0.4ポイント上昇)
 ネットD/Eレシオは1.29倍
 (前期末比0.05ポイント上昇)

*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

棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価953億円、売上高1,458億円に相当(当社想定)

2022年11月末 簿価	95,303百万円 (130件) (284戸)	完成時予定 簿価	116,173百万円	想定 売上規模	145,871百万円
-----------------	-------------------------------	-------------	------------	------------	------------

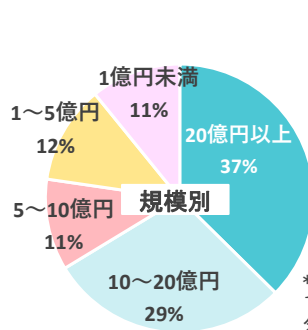
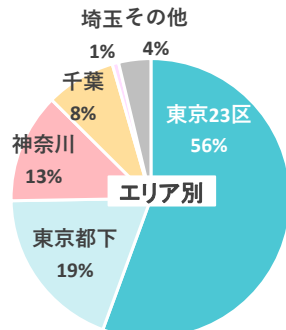
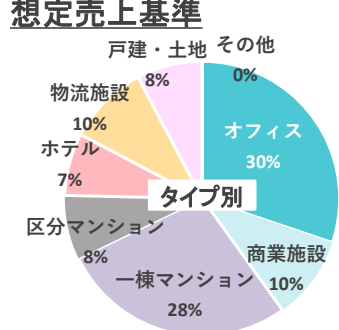
(百万円)

物件タイプ別 内訳	簿価		簿価合計	完成時 予定簿価
	不動産再生	不動産開発		
オフィス	25,931 (35件)	3,694 (5件)	29,626	追加費用 (再生・建築費) 20,870
商業施設	7,130 (11件)	4,111 (4件)	11,242	
一棟マンション	17,024 (33件)	8,676 (16件)	25,700	
区分マンション	8,614 (151戸)	- (-)	8,614	
ホテル	- (-)	5,829 (1件)	5,829	
物流施設	- (-)	8,216 (2件)	8,216	
戸建・土地	884 (11件)	5,181 (133戸)	6,065	
その他	9 (12件)	- (-)	9	
合計	59,594 (102件) (151戸)	35,709 (28件) (133戸)	95,303	116,173

想定売上規模		想定売上規模 合計
不動産再生	不動産開発	
34,821	9,096	43,917
9,046	5,331	14,378
22,210	18,627	40,837
10,940	-	10,940
-	10,695	10,695
-	13,847	13,847
1,316	9,926	11,242
11	-	11
78,346	67,524	145,871

*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。

想定売上総利益	29,697
想定売上総利益率	20.4%

*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

ご参考

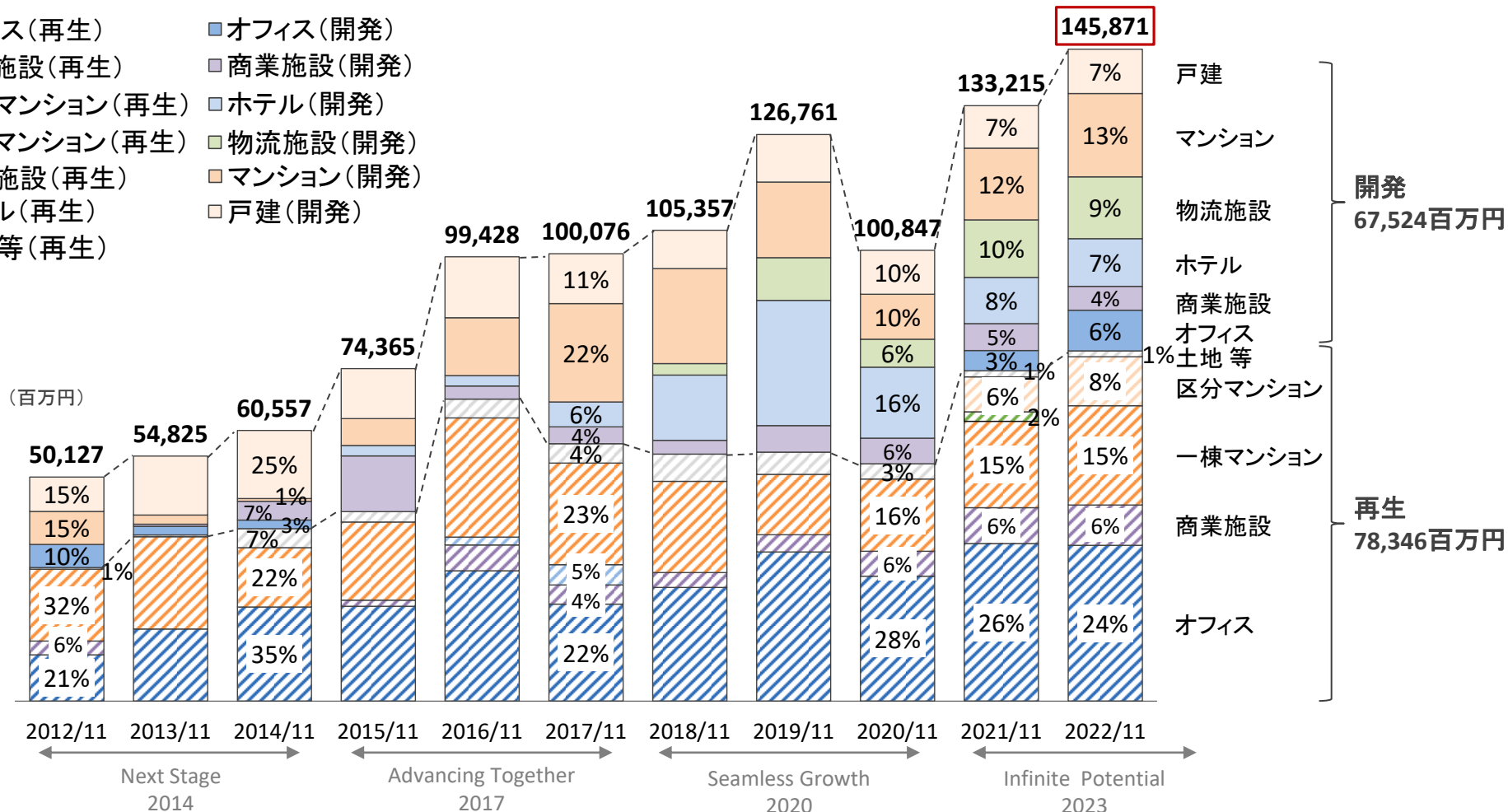
過去実績 売上総利益率	19.3%
-------------	-------

*過去3期('20/11～'22/11期)の不動産再生、開発事業の粗利実績
*低価法適用による評価損及び戻入を含む

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

		'21/11	'22/11	'23/11 (計画)
(期初)棚卸資産*1	【A】	100,847	133,215	145,871
売上高*2	【B】	45,549	51,243	61,872
売上高÷(期初)棚卸資産	【B】÷【A】	45%	38%	42%

*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613億円に対し、含み益は406億円(当社想定)

2022年11月末 簿価	61,395百万円 (30件)	公正価値	102,010百万円
-----------------	-----------------	------	------------

投資不動産・有形固定資産残高の内訳

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	40,335	(17件)	75,031	34,696
商業施設	6,581	(5件)	9,916	3,335
マンション	-	(-)	-	-
ホテル	13,584	(7件)	15,416	1,831
物流施設	894	(1件)	1,646	752
合計	61,395	(30件)	102,010	40,614 a

*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」を参考にした方法等により自社で算定

* 上記の簿価には、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価(1,432百万円)は含まず

法人税*² -13,402 b

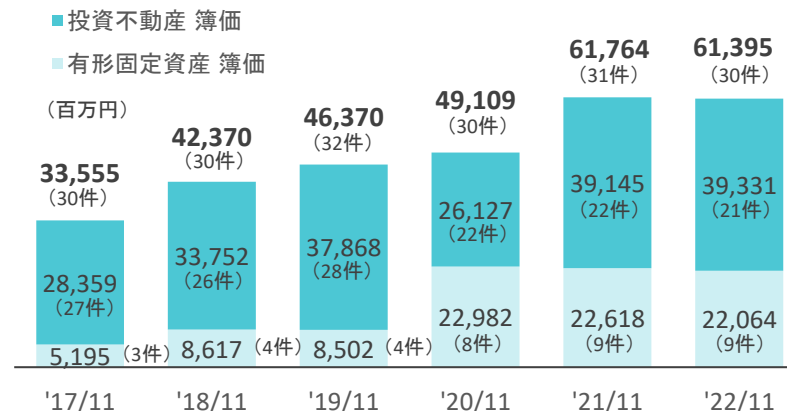
含み益(税引後) 27,211 a+b

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2022年11月末	
		一株あたり
資本合計【A】	72,290百万円	1,529.65円
含み益(税引後)【B】	27,211百万円	575.80円
合計【(A)+(B)】	99,502百万円	2,105.44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

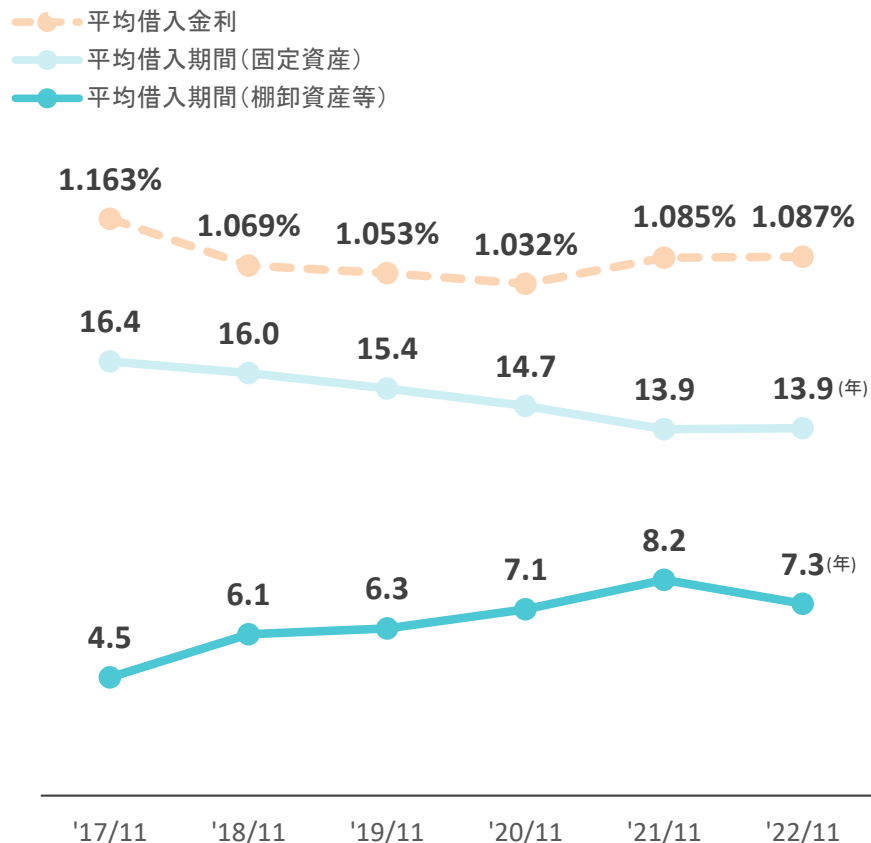
投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移



金融機関借入の状況

- ◆ 平均借入金利は前期末と同水準並みの1.087%
- ◆ 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7.3年

平均借入金利*1・期間*2の推移

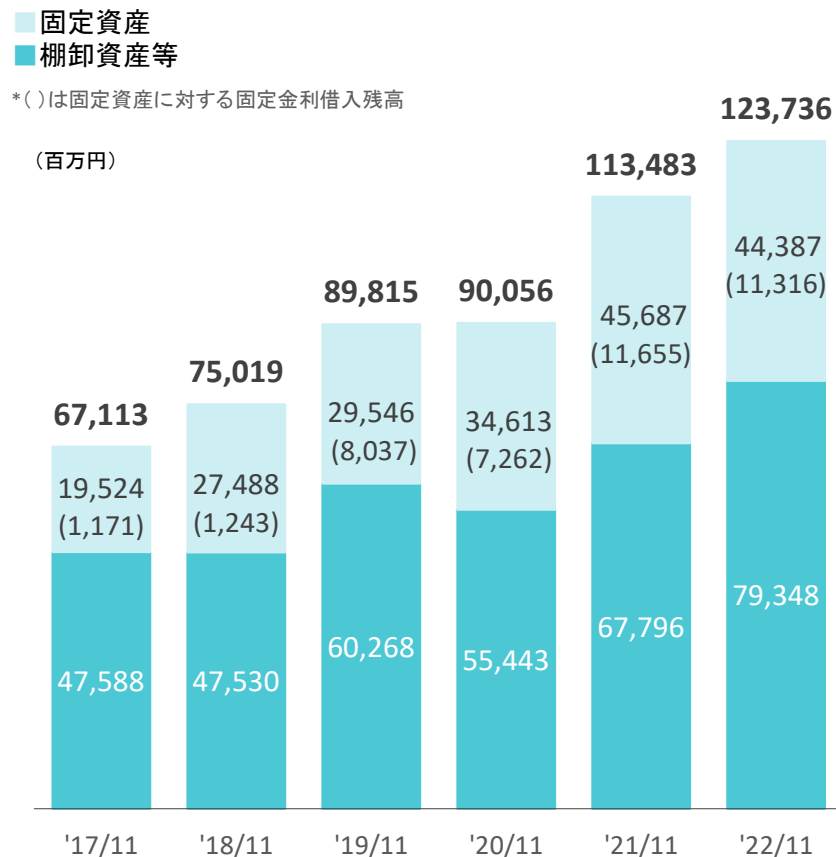


*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

*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P/L概要(連結) ① ー売上高・売上原価ー

(百万円)

売上高	'21/11期		'22/11期		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	61,726	100.0%	70,953	100.0%	9,227	14.9%
不動産再生事業	33,587	54.4%	37,477	52.8%	3,889	11.6%
不動産開発事業	11,962	19.4%	13,792	19.4%	1,830	15.3%
不動産賃貸事業	5,567	9.0%	6,240	8.8%	672	12.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,956	8.0%	5,460	7.7%	504	10.2%
不動産管理事業	6,613	10.7%	7,546	10.6%	933	14.1%
ホテル事業	555	0.9%	1,936	2.7%	1,380	248.4%
内部取引	-1,517	-	-1,500	-	16	-

売上原価	'21/11期		'22/11期		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	41,024	66.5%	45,686	64.4%	4,661	11.4%
不動産再生事業	24,911	74.2%	29,271	78.1%	4,360	17.5%
不動産開発事業	9,860	82.4%	9,329	67.6%	-530	-5.4%
不動産賃貸事業	2,633	47.3%	2,958	47.4%	324	12.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	199	4.0%	164	3.0%	-35	-17.7%
不動産管理事業	4,492	67.9%	4,884	64.7%	391	8.7%
ホテル事業	89	16.1%	121	6.3%	31	35.5%
内部取引	-1,161	-	-1,042	-	118	-

セグメント別P/L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		'22/11期		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	20,701	33.5%	25,267	35.6%	4,565	22.1%
不動産再生事業	8,675	25.8%	8,205	21.9%	-470	-5.4%
不動産開発事業	2,102	17.6%	4,463	32.4%	2,360	112.3%
不動産賃貸事業	2,934	52.7%	3,281	52.6%	347	11.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,757	96.0%	5,296	97.0%	539	11.3%
不動産管理事業	2,121	32.1%	2,662	35.3%	541	25.5%
ホテル事業	466	83.9%	1,815	93.7%	1,348	289.2%
内部取引	-355	-	-457	-	-102	-

営業利益	'21/11期		'22/11期		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	10,965	17.8%	13,514	19.0%	2,548	23.2%
不動産再生事業	7,203	21.4%	6,102	16.3%	-1,101	-15.3%
不動産開発事業	1,060	8.9%	2,958	21.4%	1,897	178.9%
不動産賃貸事業	2,700	48.5%	3,041	48.7%	341	12.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,137	63.3%	3,218	58.9%	80	2.6%
不動産管理事業	672	10.2%	878	11.6%	206	30.6%
ホテル事業	-838	-150.9%	-315	-16.3%	523	-
本社経費等	-2,970	-	-2,369	-	601	-

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)	'21/11期 ①	'22/11期 ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	974	-197	-1,171
税引前利益	10,302	12,753	2,450
減価償却費	1,492	1,589	97
棚卸資産の増減額(－は増加)	-7,118	-6,365	752
法人所得税の支払額	-2,532	-5,099	-2,567
その他	-1,169	-3,074	-1,905
投資活動によるキャッシュ・フロー	-15,448	-9,081	6,367
有形固定資産の増減額(－は増加)	-974	-89	884
投資不動産の増減額(－は増加)	-12,251	-3,172	9,078
投資有価証券の取得	-102	-2,921	-2,818
子会社株式の取得による支出	-1,610	-2,764	-1,154
その他	-510	-132	377
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,994	7,477	-3,517
借入金の増減額(－は減少)	13,770	11,733	-2,036
配当金の支払額	-896	-1,814	-918
利息の支払額	-1,167	-1,308	-141
自己株式の取得	-500	-885	-385
その他	-212	-246	-34
現金及び現金同等物の増減額	-3,480	-1,800	1,679
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	1	7	6
現金及び現金同等物の期末残高	33,560	31,767	-1,793

営業活動によるキャッシュ・フロー

1.9億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・税引前利益127.5億円の計上
- ・棚卸資産63.6億円の増加
- ・法人所得税50.9億円の支払
- ・開発物件の販売代理に対する未収入金の増加47.0億円

投資活動によるキャッシュ・フロー

90億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・投資不動産31.7億円の増加
- ・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29.2億円
- ・不動産M&Aにおける子会社株式の取得27.6億円

財務活動によるキャッシュ・フロー

74億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・借入金117.3億円の増加
- ・配当金18.1億円の支払
- ・利息13.0億円の支払
- ・自己株式8.8億円の取得

II. 2023年11月期の事業戦略・施策(セグメント展開)

2023年11月期 事業環境認識 ①中期経営計画の進捗

中期経営計画の進捗 ～Infinite Potential 2023～ (2021/11～2023/11)

- ◆ 初年度、2年目は当初利益計画を上回って着地。2023年も最高益を目指す
- ◆ 非財務施策面では、ESG推進体制や情報開示の強化、IT環境整備や人事系施策などの業務効率向上、従業員満足度向上施策を継続実施中

<2023年11月期 最新予想>

- 物件の販売計画見直しを実施。従前計画の税引前利益は維持したまま、売上高を下方修正
- 売買事業が伸びるため、安定事業比率は約4割にとどまる見込み

		2020/11 実績	Infinite Potential 2023					2023/11 ※2022.1.12 公表計画	2023/11 最新予想
			2021/11 期初計画	2021/11 実績	2022/11 期初計画	2022/11 実績	2023/11 最新予想		
(百万円)									
成長性	売上高	63,939	69,535	61,726	80,000	70,953	100,000	👉 <u>85,000</u>	
	税引前利益	5,901	8,001	10,302	12,000	12,753	14,000	👉 14,000	
資本効率	ROE	6.1%	8.5%	10.8%	11.6%	12.5%	12%以上	👉 12%以上	
安定性	安定事業比率	77.8%	47.5%	40.7%	43.5%	43.0%	50%程度	👉 <u>42%以上</u>	
財務健全性	自己資本比率	36.5%	35.7%	33.8%	33.3%	34.3%	35%程度	35%程度	
	ネットD/Eレシオ	0.91倍	1.01倍	1.23倍	1.35倍	1.29倍	1.3倍程度	1.3倍程度	
株主還元	配当性向	25.0%	26.2%	26.7%	28.2%	28.1%	30%程度	<u>30.2%</u>	

*下線部を修正しております

事業環境認識

好調要因(マクロ環境)

- 日本の投資用不動産の魅力は継続
- 国内外不動産プレイヤーは、概ね積極的な投資姿勢を維持している
- 私募ファンド市場も引き続き拡大傾向
- オフィス賃貸市場は空室率底打ち
- Withコロナ段階となり、人流回復・インバウンド回復期待

懸念材料

- 世界景気の後退、量的引き締め強化
- 日銀の更なる金利引き上げ、金融政策の急転換
- 流通不動産の在庫不足・価格高止まり
- 建築費高止まり

当期戦略・注力事項

- 不動産投資環境の変化・需給動向に注意しつつ、仕入・販売量を拡大
- ホテル事業の営業黒字化、(仮称)トーセイホテルココネ築地開業
- 不動産とDXの融合、グループのDX推進を継続
(クラウドファンディング、セキュリティトークン、マーケティングオートメーション)
- 事業を通じた社会貢献、サステナビリティ経営の推進を継続

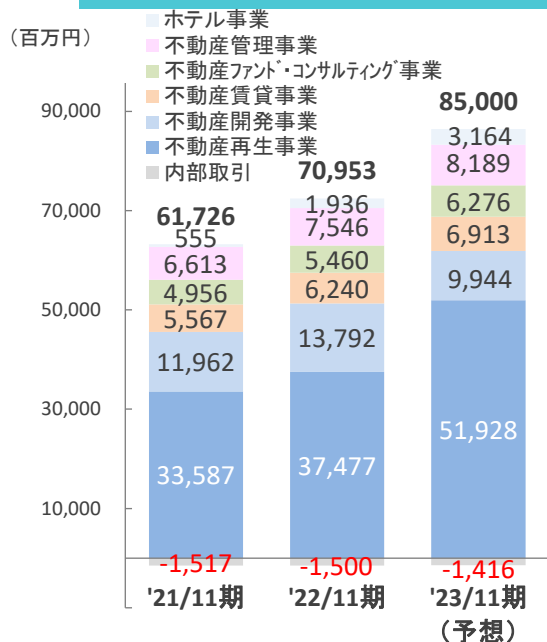
2023年11月期 事業環境認識 ③不動産マーケット

- ◆ 足元の不動産投資市場は好調だが、金利や景気動向など先行き不透明感あり
- ◆ Withコロナのステージとなり、商業施設・ホテルの回復期待が高まる

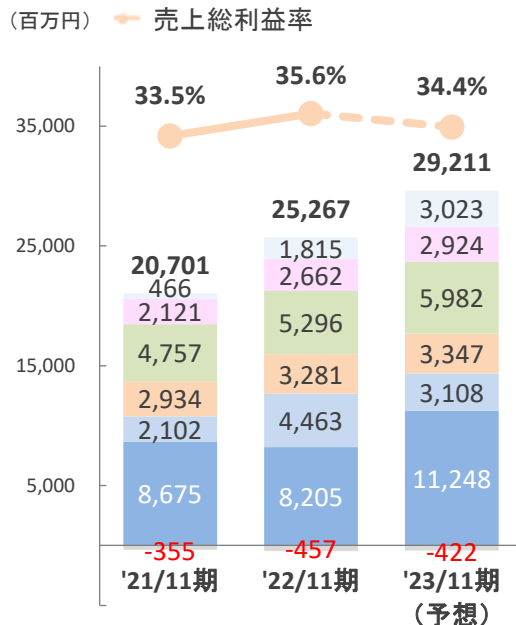
タイプ		前回	足元	環境認識
オフィス				<ul style="list-style-type: none"> 投資市場は依然として好調。 空室率上昇は一服し、賃料低下傾向も鈍化。一方で、今年2023年と2025年に大量供給が予定されている。
賃貸マンション				<ul style="list-style-type: none"> 賃貸マンションの稼働率は96%程度の高稼働率が続いている(J-REIT保有物件)。 首都圏のワンルームマンションの賃料は低調に推移。
分譲マンション				<ul style="list-style-type: none"> 首都圏の新築マンションの発売戸数は底堅く推移しているが、販売価格の上昇傾向は一服感。 首都圏の中古マンションの販売価格は上昇傾向にあり、新築との価格差が縮小。
分譲戸建				<ul style="list-style-type: none"> 首都圏の戸建は、2022年1-10月の着工数が49,452戸(前年同期比6.0%増)と堅調な需要が継続。 長期金利上限引き上げにより住宅ローン固定金利の上昇圧力が強まる。住宅取得需要への影響懸念あり。
ホテル				<ul style="list-style-type: none"> 国内宿泊者数は、行動制限緩和により2022年3月以降増加しており、2019年並みに回復。 外国人旅行者の訪日条件緩和が大幅に進んでおり、今後の回復が期待される。
商業施設				<ul style="list-style-type: none"> 社会経済活動が正常化に向かうなか、個人消費の増加により需要回復が見られている。また、規制緩和によるインバウンド需要に向けて小売業者の出店需要が増えることが期待される。
物流施設				<ul style="list-style-type: none"> 首都圏の賃貸物流施設は供給過多であり、2022年10月末時点の空室率は4.0%に上昇(前年同月比2.3ポイント上昇)。 募集賃料は引き続き上昇傾向にあるが、高値警戒感も強まりつつある。
ファンド市場	私募			<ul style="list-style-type: none"> 国内ファンド市場規模は26.5兆円まで拡大(2022年6月末時点) 低金利かつ収益性が安定している日本不動産の優位性は持続している。足元では円安環境もあって海外投資家の投資需要が継続しているが、2022年12月に行われた日銀長期金利引き上げの影響に注視。
	J-REIT			<ul style="list-style-type: none"> REITの運用資産額は2022年6月時点で21.5兆円(前年同月比0.8兆円の増加)まで拡大。 東証REIT指数は米国や日銀の金融政策に影響されて不安定に推移。
融資環境				<ul style="list-style-type: none"> 不動産業向け融資は116兆円まで伸長し、総貸出残高(721兆円)に対する比率は16.2%と高水準(2022年9月末時点)。 一部金融機関からは、不動産マーケットの先行きを懸念する声が出始めているものの、良好な貸出態度はある程度維持されている。

2023年11月期の通期業績予想(サマリー)

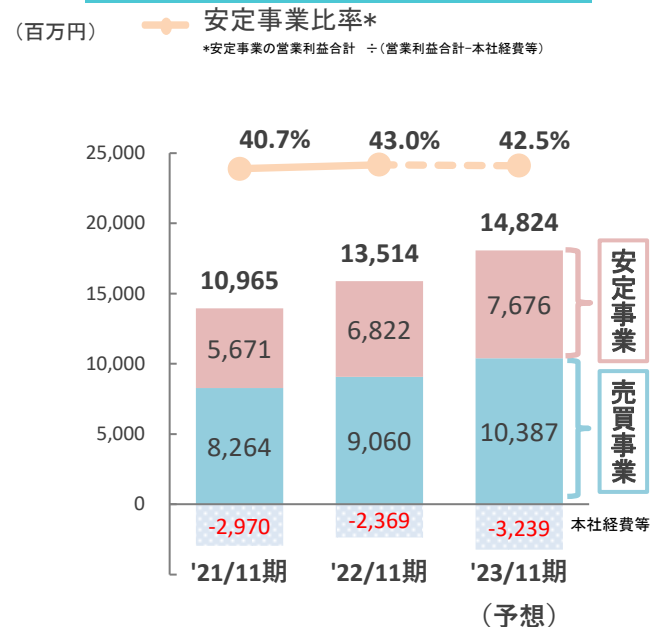
売上高



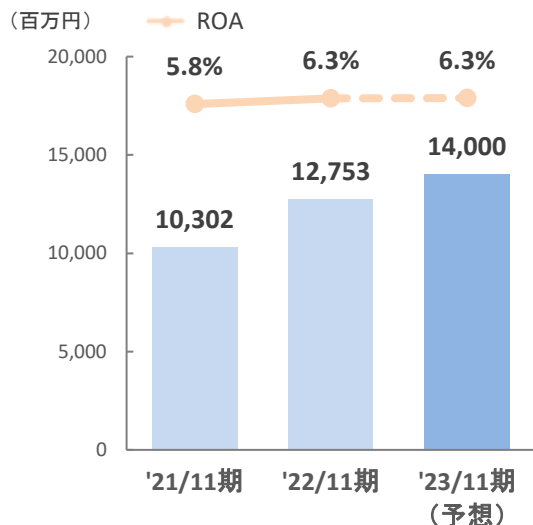
売上総利益



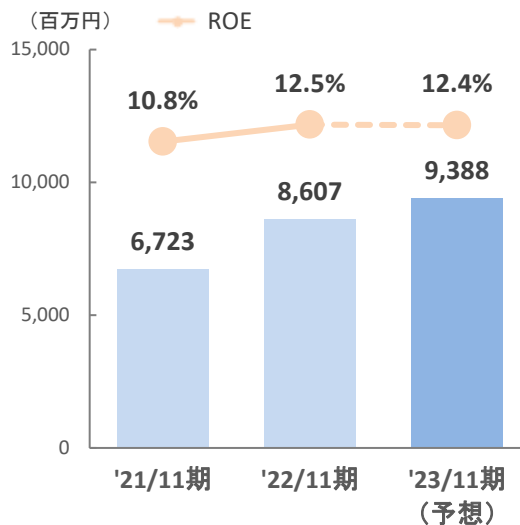
営業利益



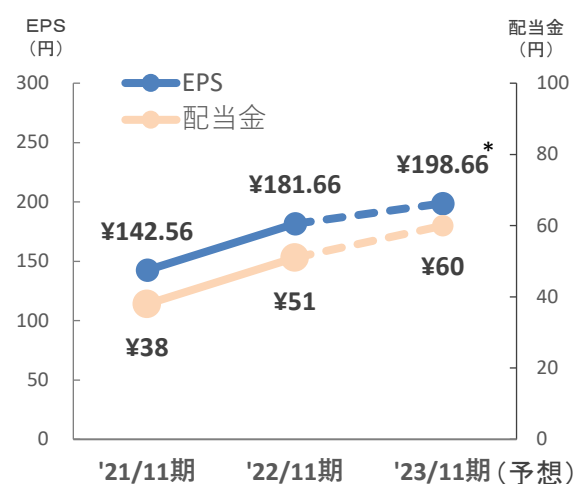
税引前利益



当期利益



配当金



*2023年11月期のEPSは2022年11月末時点の株式数にて算出

2023年11月期の通期業績予想(セグメント)

	'21/11実績		'22/11実績		'23/11予想		前期比	
	売上高	構成比	【A】	構成比	【B】	構成比	【B-A】	増減率
		利益率		利益率		利益率		
(百万円、%)								
売上高	61,726	100.0%	70,953	100.0%	85,000	100.0%	14,046	19.8%
不動産再生事業	33,587	54.4%	37,477	52.8%	51,928	61.1%	14,451	38.6%
不動産開発事業	11,962	19.4%	13,792	19.4%	9,944	11.7%	-3,848	-27.9%
不動産賃貸事業	5,567	9.0%	6,240	8.8%	6,913	8.1%	673	10.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,956	8.0%	5,460	7.7%	6,276	7.4%	815	14.9%
不動産管理事業	6,613	10.7%	7,546	10.6%	8,189	9.6%	642	8.5%
ホテル事業	555	0.9%	1,936	2.7%	3,164	3.7%	1,228	63.4%
内部取引	-1,517	-	-1,500	-	-1,416	-	83	-5.6%
売上総利益	20,701	33.5%	25,267	35.6%	29,211	34.4%	3,944	15.6%
不動産再生事業	8,675	25.8%	8,205	21.9%	11,248	21.7%	3,042	37.1%
不動産開発事業	2,102	17.6%	4,463	32.4%	3,108	31.3%	-1,355	-30.4%
不動産賃貸事業	2,934	52.7%	3,281	52.6%	3,347	48.4%	65	2.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,757	96.0%	5,296	97.0%	5,982	95.3%	685	12.9%
不動産管理事業	2,121	32.1%	2,662	35.3%	2,924	35.7%	261	9.8%
ホテル事業	466	83.9%	1,815	93.7%	3,023	95.5%	1,208	66.5%
内部取引	-355	-	-457	-	-422	-	35	-7.7%
販売費及び一般管理費、その他収益費用	9,735	15.8%	11,752	16.6%	14,386	16.9%	2,633	22.4%
営業利益	10,965	17.8%	13,514	19.0%	14,824	17.4%	1,310	9.7%
不動産再生事業	7,203	21.4%	6,102	16.3%	8,597	16.6%	2,495	40.9%
不動産開発事業	1,060	8.9%	2,958	21.4%	1,789	18.0%	-1,168	-39.5%
不動産賃貸事業	2,700	48.5%	3,041	48.7%	3,062	44.3%	20	0.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,137	63.3%	3,218	58.9%	3,670	58.5%	451	14.0%
不動産管理事業	672	10.2%	878	11.6%	893	10.9%	14	1.7%
ホテル事業	-838	-150.9%	-315	-16.3%	49	1.6%	365	-
本社経費等	-2,970	-	-2,369	-	-3,239	-	-870	36.7%
金融収益	249	-	377	-	371	-	-5	-
金融費用	912	-	1,138	-	1,196	-	58	-
税引前利益	10,302	16.7%	12,753	18.0%	14,000	16.5%	1,246	9.8%
法人所得税	3,578	-	4,146	-	4,611	-	464	-
当期利益	6,723	10.9%	8,607	12.1%	9,388	11.0%	781	9.1%
親会社の所有者	6,721	-	8,607	-	9,388	-	781	9.1%
非支配持分	2	-	-	-	-	-	0	-
EPS(円)	142.56		181.66		198.66		17.00	
ROA	5.8%		6.3%		6.3%			
ROE	10.8%		12.5%		12.4%			

*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

売買事業

- ▶ 売買事業は、在庫状況と市況を鑑みて販売計画を策定
⇒ 当期は再生・開発の合算で売上高20%増の計画
・売上高は、'22/11期 51,269M → '23/11期 61,872M
・売上総利益率は、前期実績並の水準で想定

【不動産再生事業】

- ・前期比4割増の販売計画となるが、内訳としては、中型物件(10億円以上)や大型物件(20億円以上)が牽引
・リート向け販売は、収益寄与に織り込まず

【不動産開発事業】

- ・当期販売計画は、投資用物件3棟十分譲85戸(MS、戸建)
・開発事業の在庫は568億円分(売上想定ベース、ホテル物件除く)来期以降の販売に向けてリーシングを強化

【仕入】

- ・目標額820億円(売上想定換算)

安定事業

【不動産ファンド・コンサルティング事業】

- ・期末AUM残高目標は2兆2,900億円
・クラウドファンディングは複数案件のローンチを目指す

【不動産賃貸事業】

- ・低稼働物件のリーシングに注力
・増収計画ながら、リーシング費用増加により利益は前期並

【不動産管理事業】

- ・ロジ案件等、新規案件獲得に注力

【ホテル事業】

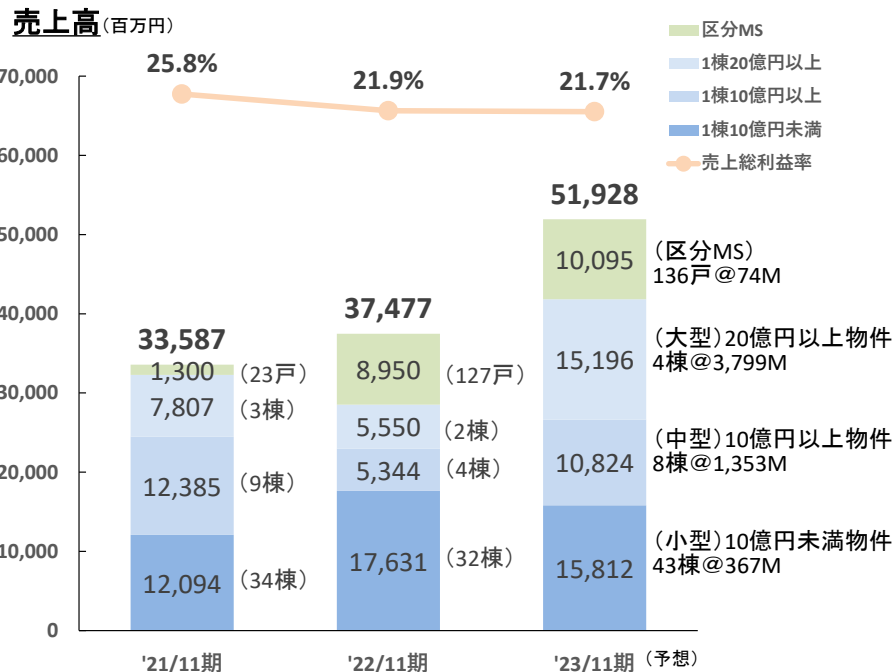
- ・'23/11期上期から本格的な回復フェーズになると想定、営業利益予想は49百万円に留まるが、自社運営ホテルのGOPIは大きく伸びる見込み(前期5億円→当期12億円予想)
・トーセイホテルココネ築地(仮称)が9月に開業予定

2023年11月期の事業戦略・施策（①不動産再生事業）

再生事業

- ◆ 足元の不動産投資市場は需要が継続しているが、事業環境に不透明感あり
- ◆ 当社再生物件の魅力が評価され、当期は12月末時点で引渡済160億円超と、好スタート

販売計画



➤ 当期は販売量を大きく伸ばす計画

- ・売上高 519億円（前期比39%増）
- ・1棟物件 55棟（前期比+17棟、45%増）
- ・小型物件は前年並みとし、中型・大型物件の販売量を伸ばす計画

当期販売予定物件の一例



大塚トーセイビルⅡ
(ファンド投資家へ12月売却済)

トーセイの不動産再生のビジネスモデル

経年によって競争力が低下した不動産を、市場価格(割引価格)で取得し、価値が低下していた箇所を再生して再流動させるビジネス

- ◆ 首都圏エリアに集中投資
- ◆ 幅広い物件タイプを取り扱うことにより機会を最大化
- ◆ 各種再生を施すことで、既存不動産の長期活用・再活用を促進
- ◆ 不動産の魅力を高めるために、「安心&安全」「洗練&快適」「サステナブル&エコロジー」を意識して再生メニューを検討

競争力を失ったビル



稼働低下
賃料下落

設備
安全性能
省エネ性能
改善

稼働率
収益性
改善

再生されたビル



稼働・賃料向上
不動産価値UP

(単位: 百万円)	'21/11期 通期	'22/11期 通期	'23/11期 通期予想
売上高	33,587	37,477	51,928
売上総利益	8,675	8,205	11,248
営業利益	7,203	6,102	8,597
引渡(区分MS)	23戸	127戸	136戸
引渡(1棟他)	46物件	38物件	55物件

2023年11月期の事業戦略・施策（②不動産開発事業）

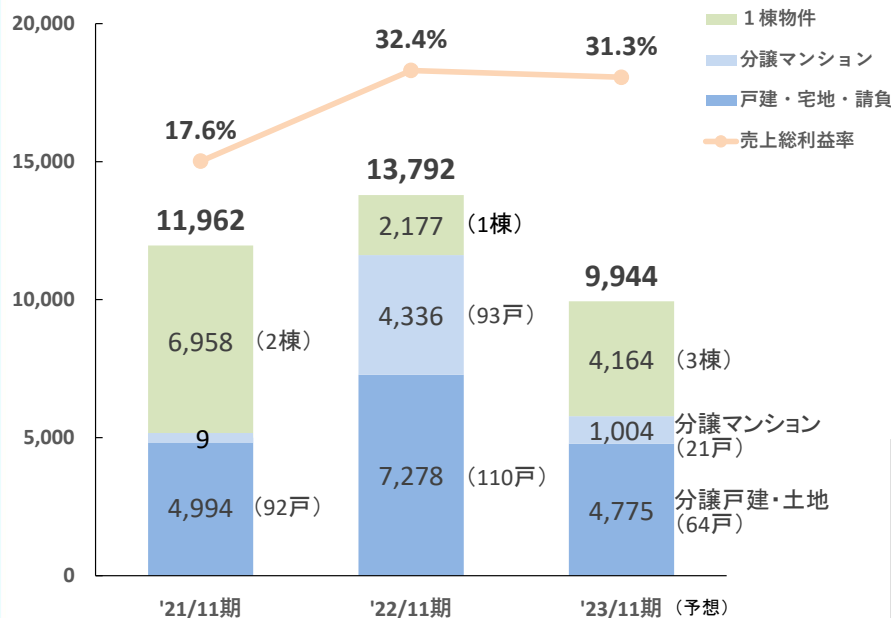
開発事業

- ◆ 建築コストは高止まり、商品企画の工夫で開発機会を創出
- ◆ 豊富な優良在庫を保有、来期以降の販売に向けてリーシングに注力

販売計画

- 当期は99億円の販売計画
 - 期初時点の開発在庫として568億円分保有*。テナント誘致を進めて来期以降に業績寄与予定
- * 売上想定ベースかつ、トーセイホテルココネ築地を除く。内訳は次ページ記載

売上高(百万円)



当期販売予定物件の一例



THE パームスコート三鷹ヴェール(分譲戸建)



THE パームス戸田マスターグレイス
(分譲マンション、全114戸、2022年10月竣工)

社内の一級建築事務所機能を活用し、商品企画を推進

- エンドユーザー向けは、価格設定・利便性・環境性能・安心安全を意識
- 投資家向けは、環境不動産取得ニーズに応えるべく不動産認証取得も検討
⇒ 以下2物件で、BELSの最高ランクである5つ星を取得



T's Logi 青梅



T's Logi 佐野



*画像はイメージであり、変更になる可能性があります

(単位:百万円)	'21/11期	'22/11期	'23/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	11,962	13,792	9,944
売上総利益	2,102	4,463	3,108
営業利益	1,060	2,958	1,789
引渡(戸建・土地)	92戸	110戸	64戸
引渡(分譲MS)	-	93戸	21戸
引渡(1棟)	2棟	1棟	3棟

2023年11月期の事業戦略・施策（②不動産開発事業）-今後の開発計画-

開発パイプライン(竣工済保有中/竣工予定)

	竣工済	2023年11月期	2024年11月期	2025年11月期以降	棟数
					想定売上規模
物流施設	・T's Logi 青梅	・T's Logi 佐野			2棟 13,847百万円
分譲マンション	・THEパームス戸田 マスターグレイス				1棟 1,004百万円
賃貸マンション/アパート	・THE PALMS町田 ・THE PALMS柏	・T's Cuore西荻窪 ・THE PALMS千葉中央 ・品川区 東大井マンション計画 ・調布市 上石原マンション計画 ・豊島区 椎名町アパート計画 ・北区 浮間舟渡アパート計画	・町田市 中町マンション計画 ・墨田区 江東橋マンション計画 ・横浜市 港南区マンション計画 ・横浜市 磯子区マンション計画 ・三鷹市 上連雀マンション計画	・調布市 西調布マンション計画 ・江東区 大島マンション計画	15棟 17,622百万円
賃貸オフィス/商業施設	・T'S BRIGHTIA 吉祥寺Ⅱ ・T'S BRIGHTIA 尾山台 ・T'S BRIGHTIA 自由が丘	・千代田区 麹町ビル計画 ・T'S BRIGHTIA自由が丘Ⅱ	・台東区 浅草ビル計画 ・江東区 永代橋ビル計画 ・町田市 森野ビル計画	・千代田区 富士見ビル計画	9棟 14,428百万円
ホテル		・トーセイホテルココネ築地			1棟 10,695百万円

当期竣工予定物件の一例



T's Logi 佐野



THE PALMS千葉中央



品川区東大井マンション計画



千代田区麹町ビル計画

分譲戸建	133戸 9,926百万円
合計	28棟+133戸 67,524百万円

*名称は変更になる可能性があります
*画像はイメージであり、変更になる可能性があります
*戸建の開発計画は記載していません

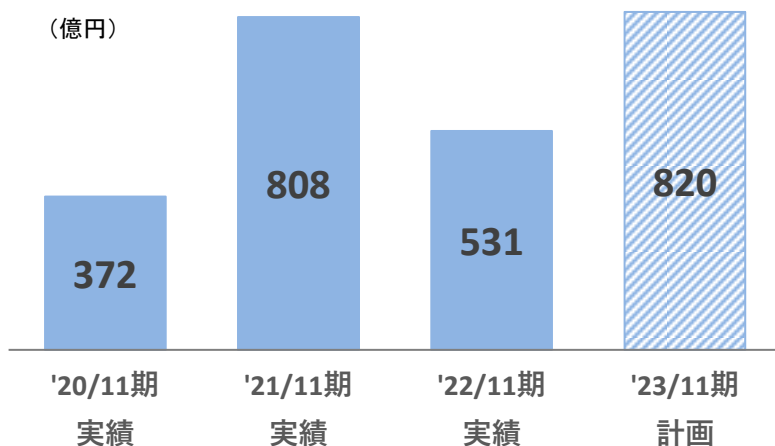
2023年11月期の事業戦略・施策（①再生事業②開発事業）-仕入計画-

仕入目標

引渡ベース仕入目標 **820億円**

*記載金額は売上想定換算

- 再生事業(固定資産含む): 570億円
- 開発事業: 250億円



出口戦略

◆ 出口ルート開拓

- 顧客開拓におけるグループ連携強化、マーケティングオートメーション(MA)導入推進
- クラウドファンディング拡大(小型物件、区分マンション)
- 不動産を裏付けとしたセキュリティトークン発行研究(中型～大型物件)

仕入戦略

➤ 国内金融政策の動向、銀行貸出姿勢の変化などを注視し、仕入スピードを調整しながら優良アセットの取得を進める

◆ 注力アセットタイプ・エリア

- レジ>オフィス>物流施設
- 流動性の高い都心や郊外駅近立地
- 自社の固定資産向けは、立地と長期的リターンに拘り厳選

◆ 仕入機会創出

- あらゆるアセットタイプを柔軟に検討
- 不動産M&Aの活用
- 空物件や低稼働物件、借地権案件等、商品化まで時間を要する案件も取扱い

◆ 開発用地仕入

⇒住宅ローン・資材コスト動向を踏まえて注意深く査定

- 仕様・設計プランの工夫、開発時期調整
- エンドユーザー向け商品は商品価格設定を工夫
- 投資用物件は競争力強化に向けて環境配慮仕様を検討

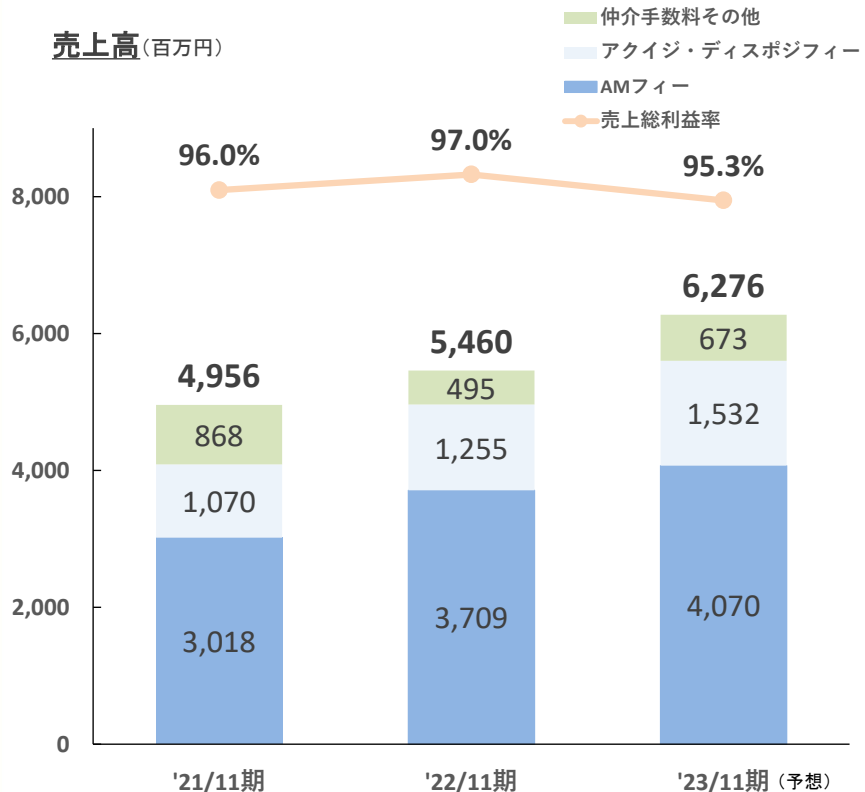


2023年11月期の事業戦略・施策（③不動産ファンド・コンサルティング事業）

ファンド・コンサルティング事業

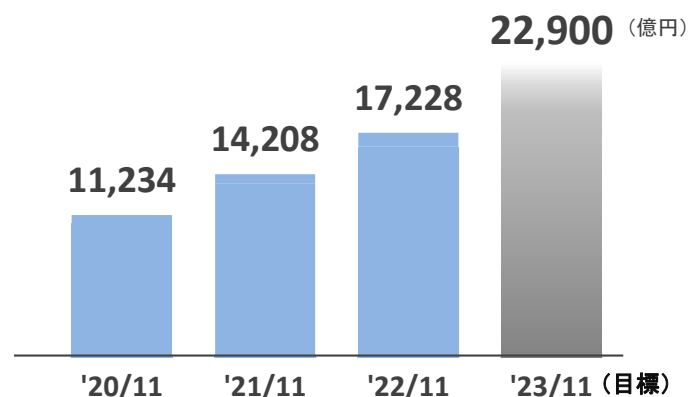
- ◆ 多様なファンドアレンジに対応できるスキルを構築していく
- ◆ 組織強化により投資家の旺盛な投資需要を取り込める環境を整え、AUM残高のさらなる拡大を目指す

売上高(百万円)



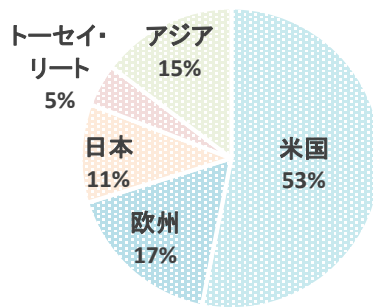
アセットマネジメント受託残高

当期目標:約2.3兆円

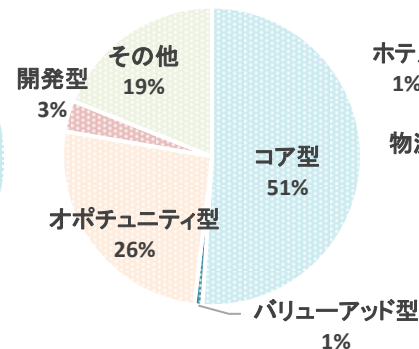


受託状況内訳

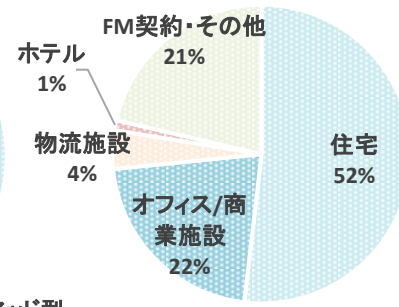
投資家国別
(2022/11末時点)



運用スタイル別
(2022/11末時点)



アセットタイプ別
(2022/11末時点)



(単位:百万円)	'21/11期	'22/11期	'23/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	4,956	5,460	6,276
売上総利益	4,757	5,296	5,982
営業利益	3,137	3,218	3,670

<トピックス> 不動産ファンド・コンサルティング事業の強み

強み

不動産と金融のプロ

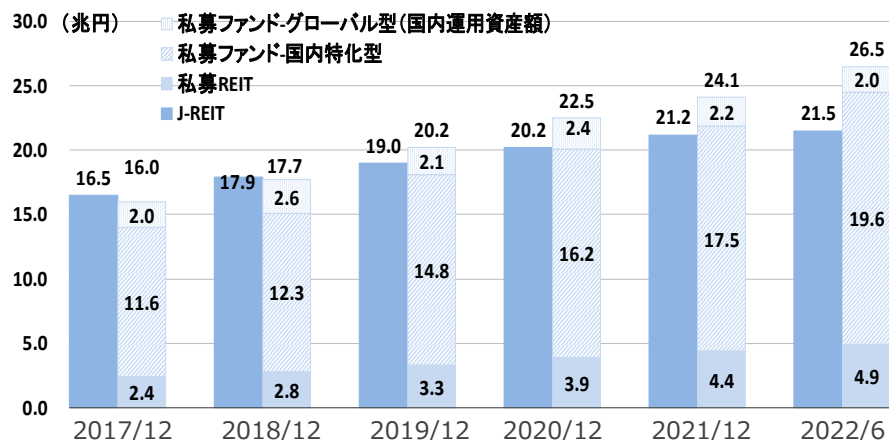
- 受託不動産の価値を最大化する知見と実行力
- 投資家の求めるファンドアレンジを行う専門知識
- 東京都心を中心とした強固な業界ネットワーク

信頼されるパートナー

- Hands On のプロフェッショナルなアセットマネージャーとして、グローバルな大手投資家をはじめとする国内外投資家から業務受託中

国内不動産ファンド市場

～市場規模は26.5兆円。拡大が続いている～



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

国内で過去最大規模、4,000億円超の不動産取引となった大型物件「大手町プレイス」をTAAがAM受託

- 2022年9月に実施された、大型複合ビル「大手町プレイス」のイーストタワーを中心とした政府保有分の売却入札において、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(TAA)を代表とするグループが落札(取引額 税込4,364億円)
- 本物件を取得するSPCをTAAが組成し、2022年12月よりTAAが本SPCのAM業務を受託開始

< 大手町プレイス >



- 日本を代表するビジネスエリアに立地
- 地下鉄5路線が乗り入れる「大手町」駅直結
- 2018年竣工の築浅物件
- 最高水準の環境性能、耐震性能、BCP機能を兼ね備えた高い競争力を持つ物件であり、イーストタワー棟には主要テナントとして住友商事株式会社が入居

<トピックス> トーセイグループの事業間シナジー

- ◆ 不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業は、**売買事業とのシナジー**により、トーセイグループの持続的成長を支える中核事業と認識
- ◆ トーセイグループにあるからこそ発揮される事業間シナジーを以って、各事業のキャッシュ創出力を持続的に向上 ⇒トーセイがベストオーナーとして機能

①ファンド事業⇒売買事業への寄与

- 不動産ファンドとの
売買取引機会の拡大
- 不動産投資市場のトレンドや
投資家の物件嗜好へのアンテナが高まり、
トーセイの投資判断の精度が向上

売買事業・賃貸事業
(トーセイ)

⑥売買事業⇒管理事業への寄与

- トーセイからの安定的な業務受託
- トーセイの売却先(新オーナー)からの
継続受託

②売買事業⇒ファンド事業への寄与

- **アキュイジション・ディスポジション**
業務サポート
- **インハウスの一級建築士事務所**に
よる改修・開発ノウハウサポート

⑤管理事業⇒売買事業への寄与

- **高品質な管理業務**により、
トーセイ物件のブランド力向上に寄与
- **豊富なリーシングノウハウ**の提供により、
物件の収益性向上、物件価値向上

不動産
ファンド・コンサルティング
事業
(TAA*)

③ファンド事業⇒管理事業への寄与

- ファンド投資家からの
業務受託機会拡大

不動産管理事業
(PM・BM)
(TC*)

④管理事業⇒ファンド事業への寄与

- PM、BMを含めた**期中管理のワンストップ**
サービスを投資家へ提供可能

* トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(TAA)
トーセイ・コミュニティ株式会社(TC)

<トピックス> トーセイグループの潜在的株主価値

◆ ファンド・コンサルティング事業(TAA)、不動産管理事業(TC)の潜在的株主価値と、固定資産の含み益も考慮すると、グループの潜在的株主価値は1,637億円相当と試算

両事業の潜在的株主価値は 合計698億円相当と試算*

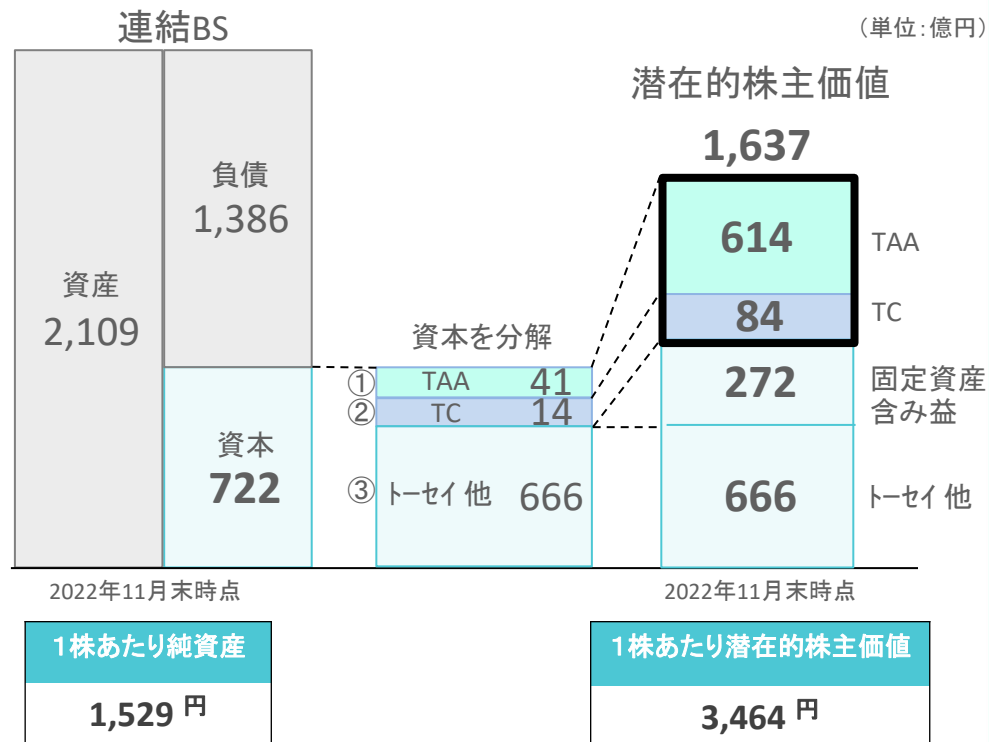
グループの潜在的株主価値は合計 **1,637**億円相当*

<両事業の潜在的株主価値算定における想定>

(単位:億円)	EBITDA (A)	EBITDAマルチプル (B)	潜在的株主価値 (A) × (B)
ファンド事業 (TAA)	30.7	20倍	614
管理事業 (TC)	8.4	10倍	84

EBITDA = 営業利益 + 減価償却費
ただし、いずれも2022年11月期(2021年12月～2022年11月)の数値

- ① ファンド・コンサルティング事業を主要事業とする、
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(TAA)の純資産(2022年11月末時点)
- ② 不動産管理事業を主要事業とする、
トーセイ・コミュニティ株式会社(TC)の純資産(2022年11月末時点)
- ③ 計算式 = 連結BS資本の部 - (TAAの純資産 + TCの純資産)
いずれも2022年11月末時点数値



* このページに記載した財務数値については未監査です。また、固定資産の含み益、EBITDA、想定企業価値に関する数値は監査法人による監査やレビューの対象ではありません。

* 本試算に関する説明、その他特記事項は以下となります。

- (1) 一般的に企業価値算定の方法は、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチに大別されますが、本資料では客観性担保の観点や各事業の特性を鑑みマーケット・アプローチ(類似会社比較法)を採用しています。
- (2) EBITDAマルチプルは、不動産アセットマネジメント業務または不動産管理業務を営む類似企業の公表された決算等をもとに、当該類似企業のEBITDAマルチプルを試算したうえで、当該類似企業とTAAおよびTCとの比較を踏まえ、当社において設定したものです。ただし、類似企業の決算等の情報は必ずしも十分な情報を得られておらず、よって当社が試算したEBITDAマルチプルが正しい保証はありません。また、そのような類似企業に関する試算に基づき設定した当社の各事業のEBITDAマルチプルは、各事業の株主価値を必ずしも正確に反映するものではない点にご留意ください。
- (3) 固定資産含み益は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定した固定資産の公正価値と、2022年11月末時点における簿価の差額として計算したものです。
- (4) 当該試算は、当社グループの包含する株主価値をより深くご理解頂くため、様々な仮定のうえでご参考として計算したものであり、当該試算のとおり株主価値の評価がなされることを保証するものではありません。また、本資料は、当社株式に対する投資をお勧めするためのものではありません。

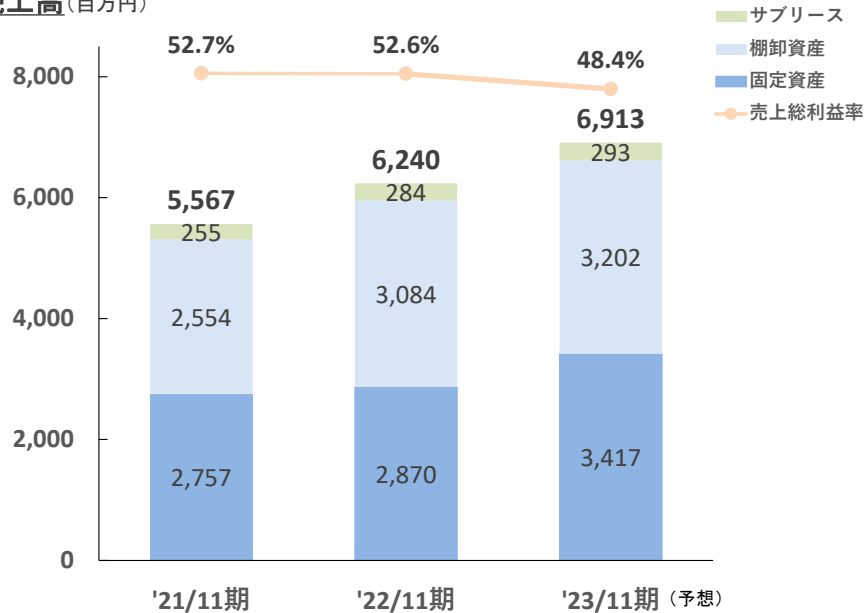
2023年11月期の事業戦略・施策（④不動産賃貸事業 ⑤不動産管理事業）

賃貸事業

竣工済収益物件や取得した低稼働物件の早期収益化に向けてリーシングを推進

- ほぼ空室で取得した「八丁堀トーセイビル」や、自社開発物件（商業施設・物流施設など）のリーシングを強化中
- 固定資産の運用専任部として、アセットマネジメント部を創設

売上高(百万円)



(単位:百万円)	'21/11期	'22/11期	'23/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	5,567	6,240	6,913
売上総利益	2,934	3,281	3,347
営業利益	2,700	3,041	3,062
棚卸資産*1	62棟	70棟	
(稼働率)*2	83%	82%	
固定資産*1	22棟	21棟	
(稼働率)*2	87%	87%	

*1 棟数は、棚卸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

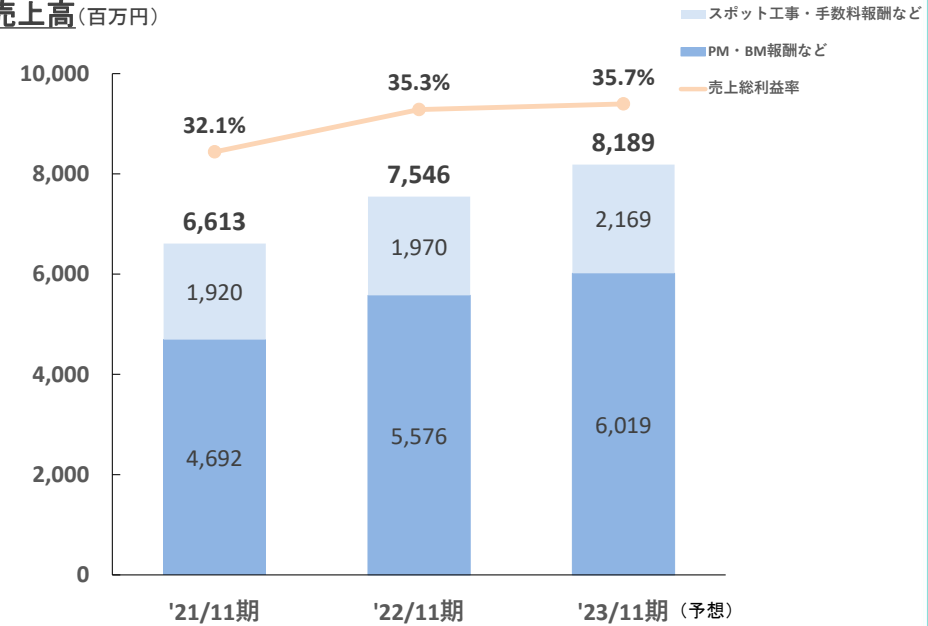
*2 稼働率は室数ベース

管理事業

対応可能なアセットタイプの広さを活かして新規案件獲得を目指す

- 物流施設等のコンサルティングに特化したトーセイ・ロジ・マネジメントとの連携により、拡大するロジ案件の需要を取り込み

売上高(百万円)

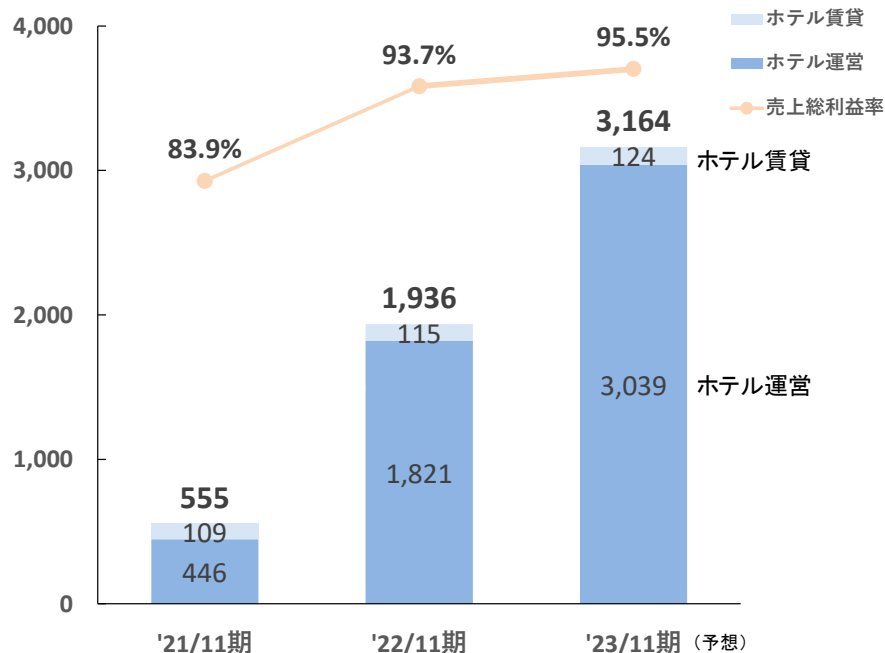


(単位:百万円)	'21/11期	'22/11期	'23/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	6,613	7,546	8,189
売上総利益	2,121	2,662	2,924
営業利益	672	878	893
管理棟数	758棟	793棟	

2023年11月期の事業戦略・施策（⑥ホテル事業）

- ◆ “トーセイホテルココネ”シリーズの稼働率は、足元概ね90%台まで回復(2022年12月時点)
- ◆ 築地ホテル開業準備および、ADR(平均客室単価)引き上げのステージに向けて取り組みを進める

売上高(百万円)



➤ '23/11期は営業利益黒字化

— 前回予想との比較では、'23/11期は築地開業費追加発生の影響で営業利益の黒字幅が減少(355M⇒49M)

➤ '24/11期はGOP22億円超、営業利益12億円超を見込む

— 詳細は左下の'24/11シミュレーションご参照

(仮称)トーセイホテルココネ築地 (9月開業予定)



コンセプトは和モダン、日本の四季、招福旅や日頃の疲れを癒すひと時をご提供

- 都営大江戸線「築地市場」駅から徒歩5分
東京メトロ地下鉄日比谷線「築地駅」から徒歩7分
ビジネスや観光の拠点として好立地に所在
- 客室数205室、収容人数:534人
多彩な客室タイプをご用意 (2名用洋室、4名用和モダン等)
- バー併設のレストラン、宴会場、会議室、
大浴場(サウナ、炭酸泉を完備)

《参考》

(単位:百万円)	'21/11期	'22/11期	'23/11期	'24/11期
	通期	通期	通期予想	シミュレーション
売上高	555	1,936	3,164	4,678~4,967
売上総利益	466	1,815	3,023	4,456~4,735
ホテル営業利益 (GOP)	-142	510	1,211	2,248~2,438
営業利益	-838	-315	49	1,224~1,414

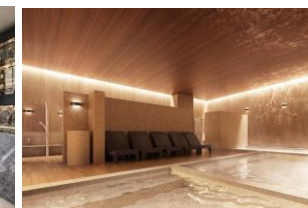
* '24/11期シミュレーションの上限値は、コロナ禍前水準へ回復する想定にて算出
下限値は、GOPがコロナ禍前水準の9割程度へ回復する想定にて算出



スイートルーム



レストラン



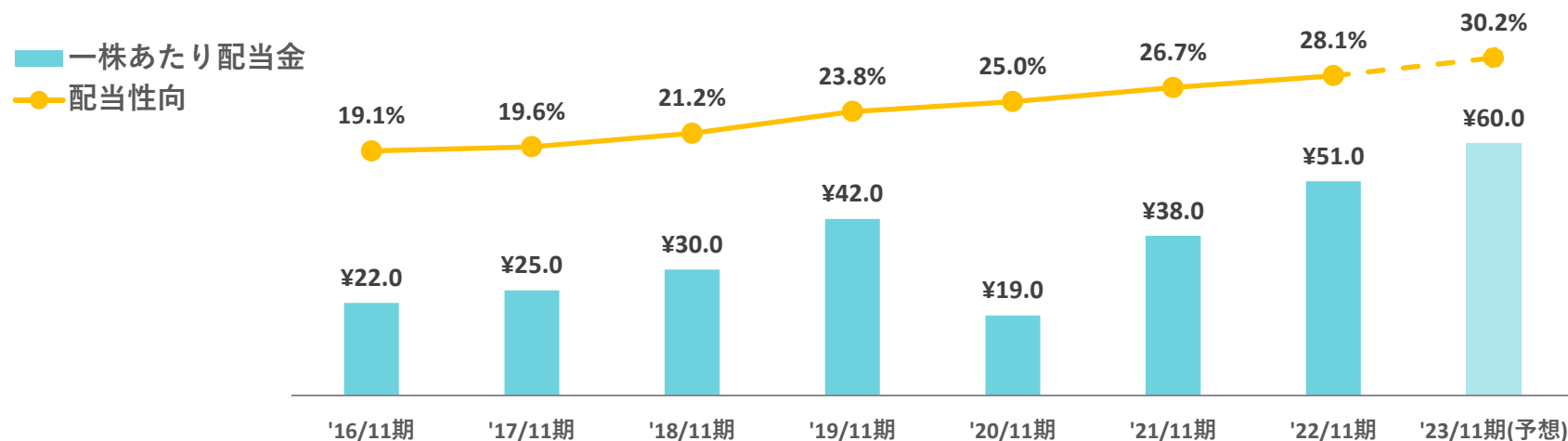
大浴場

*名称は変更になる可能性があります

*画像はイメージであり、変更になる可能性があります

株主還元

- ◆ 持続的な利益成長と配当性向引き上げにより、当期は前期末比9円増の60円の予想
- ◆ 自己株式の取得については、経営環境、株価動向、株主価値向上等を総合的に判断し実施検討



当期利益*1(百万円)	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	9,388
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	181.66円	198.66円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	19円	38円	51円	60円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.2%
自社株買い実績	-	-	-	10億円	5億円	5億円	8.9億円	1.1億円
自社株買い含む総還元性向*2				35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	-

*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日に取得完了、追加5億円は2022年7月6日～12月30日で取得完了

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
(2022年8月発表)
- ◆ GPIFが運用するESGインデックスのベンチマークの一つである、「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」に初選定
(2022年12月19日より組み入れ開始)



株価現状認識

時価総額 (2022年12月30日時点)	当期利益 予想 (2023年1月12日発表)	連結純資産(資本合計) (2022年11月末)	含み益(税引後) (2022年11月末)	Net Asset Value * (2022年11月末)
645.7 億円	93.8 億円	722.9 億円	272.1 億円	995.0 億円
株 価 ①	1株あたり 当期利益 (EPS) ②	1株あたり 連結純資産 (BPS) ③	1株あたり 含み益(税引後)	1株あたり NAV* ④
1,366.00 円	198.66 円	1,529.65 円	575.80 円	2,105.44 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	6.88 倍	0.89 倍		0.65 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」を参考にした方法等により自社で算定しております。

*含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。

*法人税率は33%で計算しています。

経営効率指標

ROE (2022年11月期実績)	12.5%
ROA (2022年11月期実績)	6.3%
ROIC (2022年11月期実績)	4.8%

潜在的株主価値

連結純資産 (ただしTAA・TCを除く)	+	含み益(税引後) (2022年11月末)	+	ファンド事業(TAA) 潜在的株主価値	+	管理事業(TC) 潜在的株主価値	=	トーセイグループ 潜在的株主価値
666.9 億円		272.1 億円		614.0 億円		84.0 億円		1,637.1 億円
1株あたり BPS		1株あたり 含み益(税引後)		1株あたり 潜在的株主価値		1株あたり 潜在的株主価値		1株あたり 潜在的株主価値
1,411.17 円		575.80 円		1,299.38 円		177.82 円		3,464.17 円

* 詳細は35ページをご参照ください

III. 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	...P41
沿革	...P42
トーセイの理念	...P43
トーセイを知るキーワード	...P44
事業概要	
①ポートフォリオ経営	...P45
②幅広い事業展開	...P46
③幅広い商品ラインアップ	...P47
④トーセイの不動産再生	...P48
中期経営計画～Infinite Potential 2023～	
大方針・基本方針	...P49
数値目標	...P50
キャピタルアロケーション	...P51

グループ概要 2022年11月30日現在

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
設立	1950年2月2日
資本金の額	66億2,489万円
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
従業員数	(単体) 244名 (連結) 663名 (嘱託・パート社員含む 851名)
上場	東証プライム市場 【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	発行済株式総数 / 48,683,800株 株主数 / 19,643名 所有株数別株主構成比 / <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 40.00% (19,474,870 株) ・外国法人等 27.83% (13,548,711 株) ・その他法人等 12.58% (6,122,255 株) ・金融機関 13.42% (6,535,200 株) ・証券会社 3.24% (1,578,642 株) ・自己株式 2.93% (1,424,122 株)

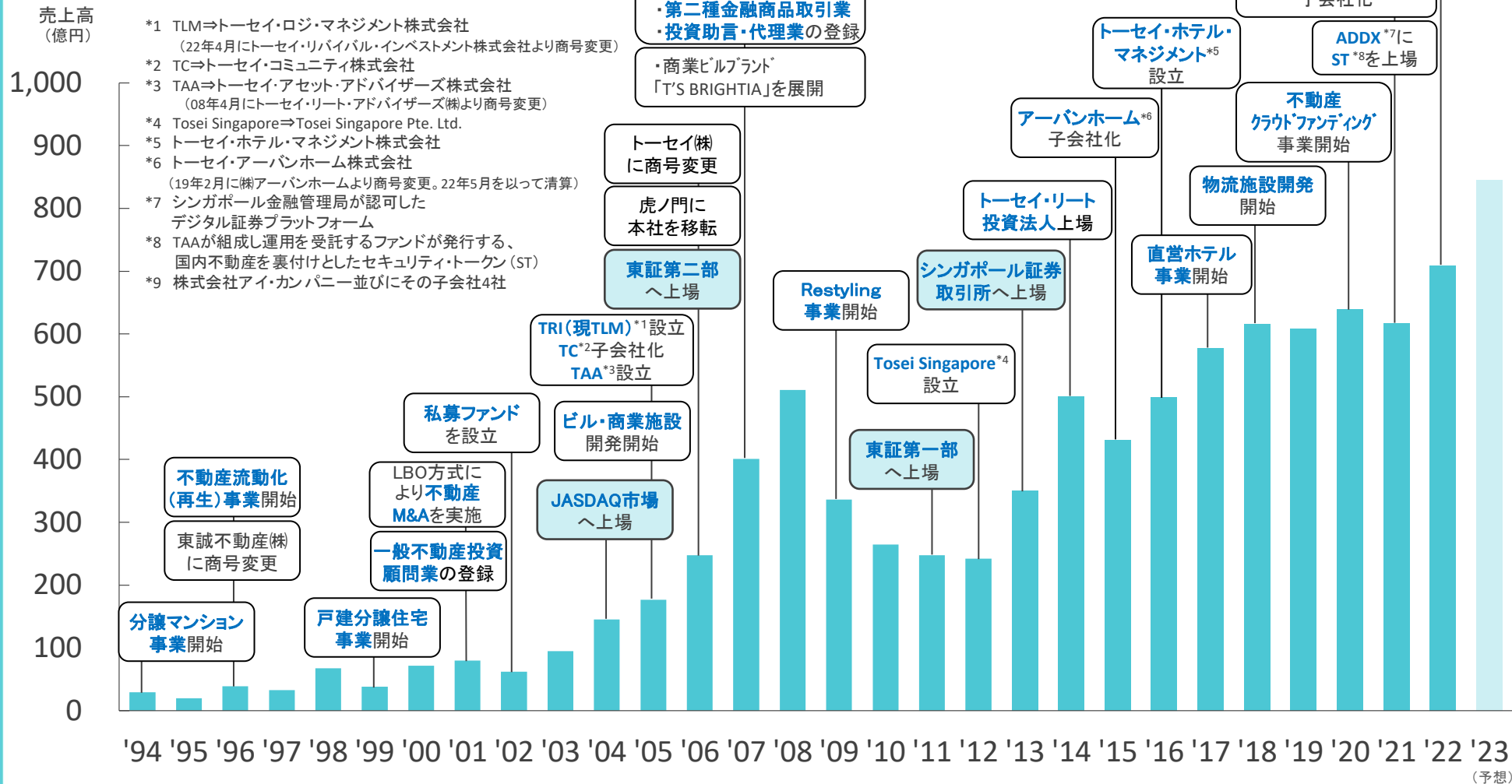
ガバナンス体制	取締役会 : 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会 : 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員) 組織体制 : 監査役会設置会社 指名報酬諮問委員会設置
---------	---

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・ロジ・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・サービス株式会社 株式会社プリンセススクウェア Tosei Singapore Pte.Ltd
---------	---

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
-------	---

沿革

1950年 トーセイの前身ユーカリ興業(株)設立
 1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
 1994年 山口誠一郎、代表取締役に就任



- *1 TLM⇒トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社 (22年4月にトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社より商号変更)
- *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 トーセイ・アーバンホーム株式会社 (19年2月に(株)アーバンホームより商号変更。22年5月を以って清算)
- *7 シンガポール金融管理局が認可したデジタル証券プラットフォーム
- *8 TAAが組成し運用を受託するファンドが発行する、国内不動産を裏付けとしたセキュリティトークン(ST)
- *9 株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社

当社グループ
 ・投資運用業
 ・第二種金融商品取引業
 ・投資助言・代理業の登録

・商業ビルブランド「T'S BRIGHTIA」を展開

トーセイ(株)に商号変更

虎ノ門に本社を移転

東証第二部へ上場

TRI(現TLM)^{*1}設立
 TC^{*2}子会社化
 TAA^{*3}設立

ビル・商業施設開発開始

JASDAQ市場へ上場

Restyling事業開始

東証第一部へ上場

Tosei Singapore^{*4}設立

シンガポール証券取引所へ上場

トーセイ・リート投資法人上場

アーバンホーム^{*6}子会社化

トーセイ・ホテル・マネジメント^{*5}設立

直営ホテル事業開始

物流施設開発開始

不動産クラウドファンディング事業開始

ADDX^{*7}にST^{*8}を上場

プリンセスグループ^{*9}子会社化

田町に本社を移転

東証プライム市場へ移行

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。』

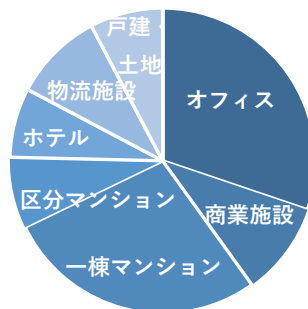
*1 グローバルな発想	<ul style="list-style-type: none">・ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討・ 国際会計基準(IFRS)への対応、開示資料の日本語・英語同時開示
*2 プロフェッショナル	<ul style="list-style-type: none">・ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握・ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画・ 自社に一級建築士事務所機能を保有・ 投資運用業、投資助言・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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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)

トーセイを知るキーワード

幅広い事業展開
売買事業と安定事業からなる
ポートフォリオ経営



1都3県へ集中投資
戸建、ホテル、ロジなど、
豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化



'22/11期 棚卸資産内訳(想定売上金額ベース)

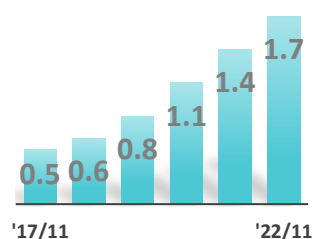
中古不動産の再生に強み

物件の目利き力
バリューアップ力
環境配慮

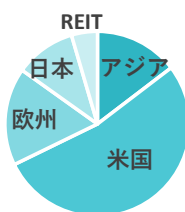


世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー

受託資産残高
(兆円)



投資家割合



'22/11末時点

リーマンショック、コロナ禍でも
黒字経営を継続

税引前利益の推移(億円)



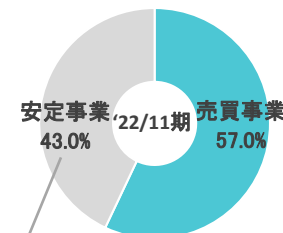
攻めと守りの経営
持続的な成長を支える
安定した財務基盤を維持

財務指標

自己資本比率	34.3%
ネットD/Eレシオ	1.29倍

'22/11 時点

営業利益の構成



安定事業利益による
固定費カバー率は106.6%



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
多事業展開でリスク分散を図りつつ、あらゆる不動産シーンで事業機会を獲得する
ポートフォリオ経営が特徴

売買事業

●不動産再生事業

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。

中古区分マンションの販売事業にも参入。

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・物流施設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。

91物件の収益不動産を保有

●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。

受託資産残高は、1兆7,228億円。

●不動産管理事業

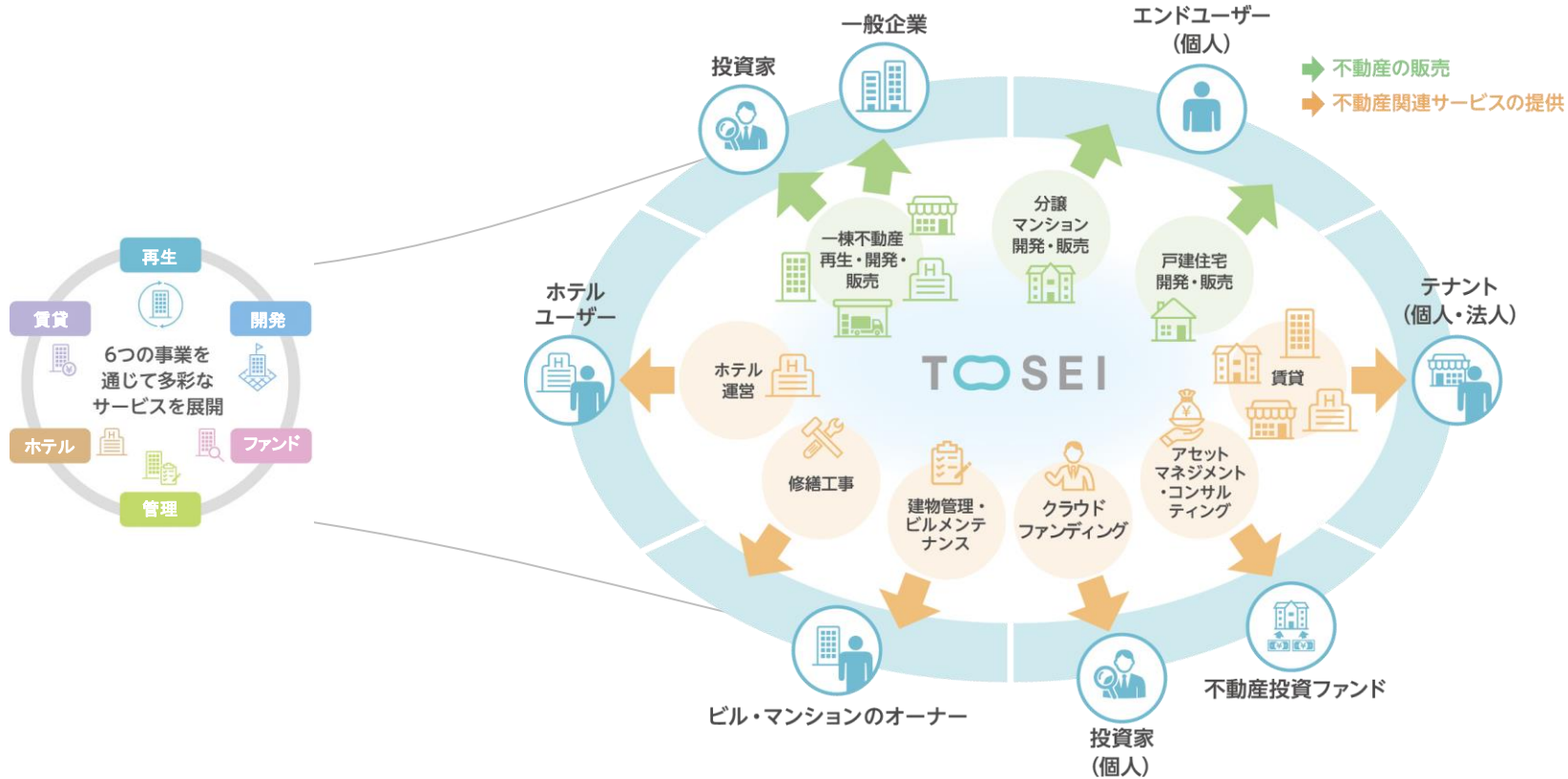
トーセイ・コミュニティ(株)により、マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施設等478棟、マンション315棟、計793棟の物件を管理。

●ホテル事業

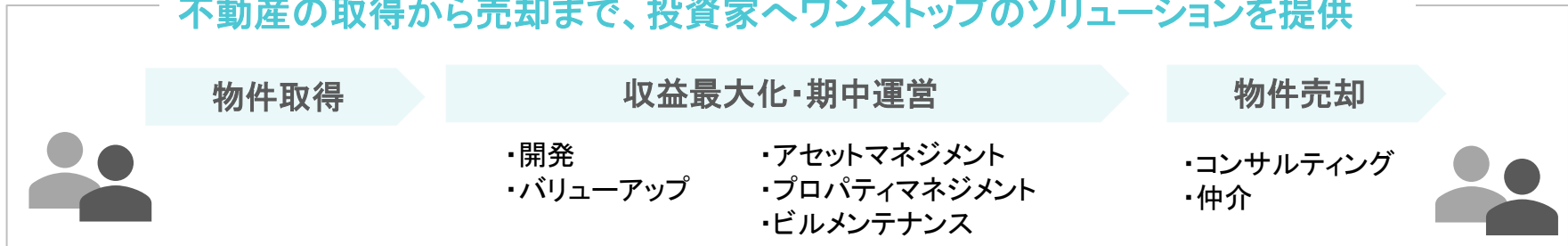
所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。運営中の自社ブランドホテルTOSEI HOTEL COCONE(ココネ)6棟およびトーセイホテル&セミナー1棟のほか、開発中を含めて計9棟を保有

事業概要 ②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



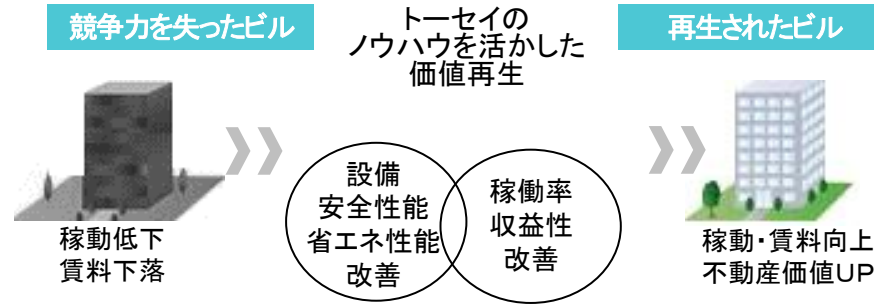
事業概要 ③幅広い商品ラインアップ

- ◆ 異なる投資行動を行う各顧客をターゲットに、幅広く商品を提供
- ◆ 需要動向や不動産価格サイクルに沿って柔軟に商品ポートフォリオを変更

顧客イメージ	再生事業(中古)・開発事業(新築)					開発(新築)	
	オフィス	商業施設	ホテル	物流施設	賃貸マンション	分譲マンション 区分マンション	分譲戸建
投資家 (J-REIT・ファンド) 2022年度 取扱いシェア 約30%	物件規模(10億円~100億円~)						
							
	投資用	投資用	投資用	投資用	投資用		
一般法人 2022年度 取扱いシェア 約30%	物件規模(5億円~20億円)						
							
	投資用/自己利用	投資用/自己利用	投資用	投資用/自己利用	投資用		
個人 2022年度 取扱いシェア 約40%	物件規模(1億円~10億円)					物件規模(3千万円~1億円/戸)	
							
	投資用	投資用			投資用	投資用/居住用	居住用

事業概要 ④トーセイの不動産再生(ビジネスモデル)

◆ 2つのバリューアップ手法を用いて、既存不動産の機能性・収益性を改善



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

- Security** 安心 & 安全
 防犯や防災、コミュニティ活性や保全に向けたバリューアップ
- Design** 洗練 & 快適
 景観、美観、アメニティや利便性向上に資するバリューアップ
- Eco friendly** サステナブル & エコロジー
 持続可能な省エネ、省コスト、省資源につながるバリューアップ



東陽町トーセイビル
【1991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
【2006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



グロブナー・スクエア
【1990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

中期経営計画 ~Infinite Potential 2023~

大方針

あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、総合不動産会社としての新たなステージを目指す

基本方針

事業活動

環境・社会的課題を意識した
既存事業の拡大、
営業利益の増大

DXによる既存事業拡充と
新たな収益モデルの創出

経営インフラ

事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略

ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略

IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上

サステナビリティを意識した事業マネジメント、ESG経営の推進

中期経営計画 数値目標（2023年1月12日最終年度数値を修正）

- ◆【成長性】手元流動性・財務健全性を確保しながら仕入を拡大し、売買事業の成長を図る
- ◆【資本効率】ROE12%以上への回復
- ◆【安定性】賃貸収益拡大に向けて、固定資産を段階的に積み上げ
- ◆【株主還元】3年間で配当性向を30%へ段階的に引き上げ

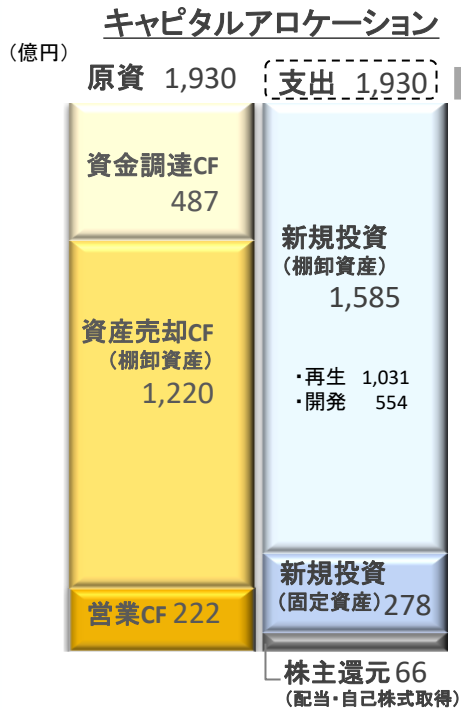
(百万円)		Infinite Potential 2023						
		2020/11 実績	2021/11 期初計画	2021/11 実績	2022/11 期初計画	2022/11 実績	2023/11 ※2022.1.12 公表計画	2023/11 最新予想
成長性	売上高	63,939	69,535	61,726	80,000	70,953	100,000	↘ 85,000
	税引前利益	5,901	8,001	10,302	12,000	12,753	14,000	→ 14,000
資本効率	ROE	6.1%	8.5%	10.8%	11.6%	12.5%	12%以上	→ 12%以上
安定性	安定事業比率	77.8%	47.5%	40.7%	43.5%	43.0%	50%程度	↘ 42%以上
財務健全性	自己資本比率	36.5%	35.7%	33.8%	33.3%	34.3%	35%程度	35%程度
	ネットD/Eレシオ	0.91倍	1.01倍	1.23倍	1.35倍	1.29倍	1.3倍程度	1.3倍程度
株主還元	配当性向	25.0%	26.2%	26.7%	28.2%	28.1%	30%程度	30.2%

*下線部を修正しております

中期経営計画 ~Infinite Potential 2023~ キャピタルアロケーション(2023/1/12更新)

- ◆ 3年間で1,930億円の原資を創出し、新規成長投資1,864億円を目指す
- ◆ 配当性向の引上げと利益成長により、株主還元拡大
- ◆ 財務規律維持に努めながら、安定収益ベースとなる固定資産を徐々に積み上げ、BSを拡大させる

現中計3か年におけるキャピタルアロケーション



支出内訳 (簿価ベース)

(億円)	前中計	現中計	NET増加
支出合計	1,432	1,930	498
a) 新規投資	1,370	1,864	494
棚卸資産	1,240	1,585	345
固定資産	129	278	149
b) 株主還元*	61	66	5

*株主還元は、現中計の配当及び実施確定分の自己株式取得を記載(詳細は以下)

a) 成長に向けた新規投資

- ・資本コストを上回る投資を行う
- 不動産仕入を拡大
- ⇒現中計(簿価ベース) 1,864億円
- (売上想定ベース) 2,159億円

b) 株主還元

- ・中計最終年度に配当性向を30%へ引き上げ
- ・自己株式取得を都度、機動的に検討する予定
- ⇒前中計(総額15億円)、現中計(総額15億円*)

*実施確定分のみ記載、発表日ベース
以降も機動的に実施検討予定

内訳: 2021年度 5億円、2022年度10億円(公表日ベース)

c) 財務規律

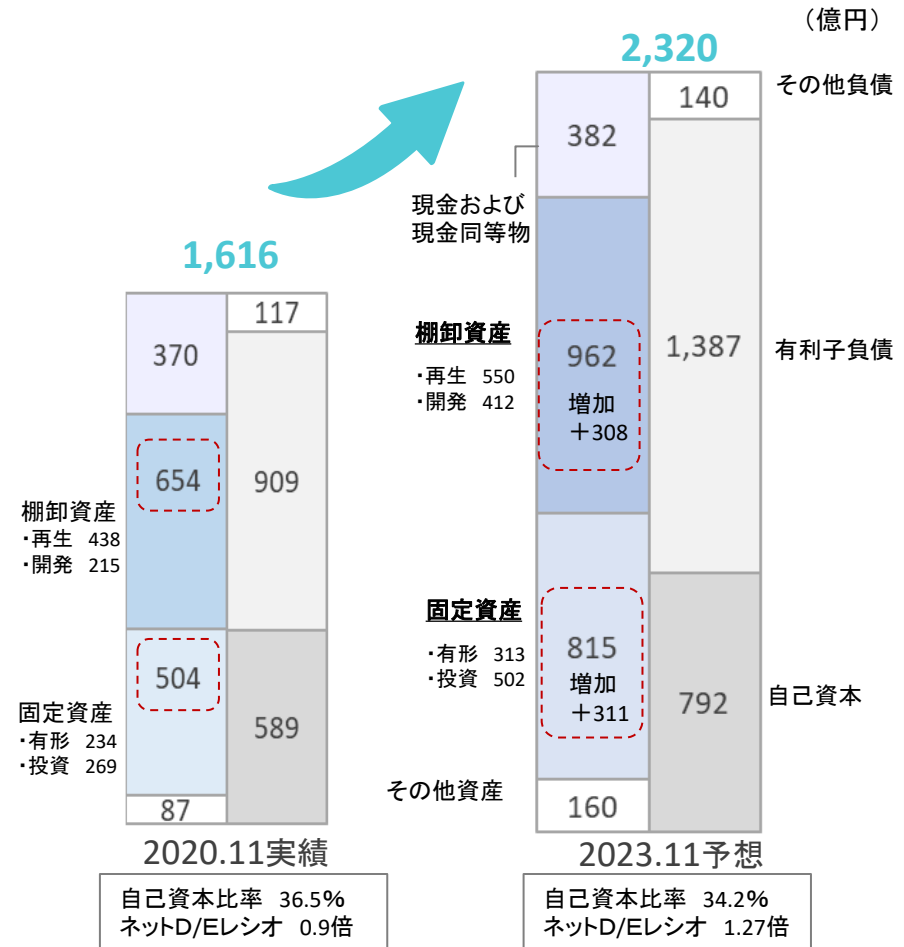
- ・事業拡大に向けた成長投資(攻め)と高い財務水準の維持(守り)を両立
- ⇒自己資本比率 35%程度
- ⇒ネットD/Eレシオ 1.3倍程度

原資

不動産業の営業CFには不動産仕入(棚卸増減)が含まれるため、原資となるフリーキャッシュフローを自社で定義

- ・資金調達CF: 借入金、現金増減
- ・資産売却CF: 物件売却による簿価回収分
- ・営業CF: 棚卸資産増減を控除した営業CF

B/S シミュレーション



IV. トーセイグループのESG

トーセイグループのESGトピックス

1. ESG推進体制のさらなる強化



気候変動問題や様々な社会的課題に対して一層の取り組み強化を図るべく、2022年1月に「人権方針」、3月に「トーセイグループ環境ポリシー」、9月に「気候変動に関連するリスクマネジメント規則」を制定しました。

2. TCFD提言に基づく情報開示を発表、GHG排出量削減目標を策定し、開示情報を充実



2022年9月28日、TCFD提言に基づく情報開示を発表しました。上期にはESGページの全面改修を行い、環境・社会・ガバナンスに関連するパフォーマンスデータを充実させました。今後も社会の要請にこたえるESG開示とさらなる充実を目指してまいります。

3. 環境不動産認証の取得



「新田一丁目倉庫」・「四谷トーセイビル」・「虎ノ門トーセイビル」・「田町トーセイビル」・「T's Logi 佐野」・「T's Logi 青梅」の6物件において、環境不動産認証を取得しました。

2023年11月期の計画

持続可能な成長と社会貢献を実現するために、中期経営計画においてSDGsの達成に向けた当社グループの重要課題(テーマ)を選定し、事業活動を通じた貢献を推進してまいります。

2022年11月期ESG開示評価取得実績

- ・「Gomez ESGサイトランキング2022」
優秀企業
- ・「GRESB開示評価」 Aレベル



「トーセイグループ エコ宣言」を発展させた、「トーセイグループ 環境ポリシー」を制定。あらゆる企業活動において環境への取り組みを推進します。

トーセイグループ 環境ポリシー

1. 低炭素社会の形成に向けた取り組みの推進

省エネルギーに資する施策を積極的に導入し、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量を削減することで、低炭素社会の形成に寄与します。

2. 循環型社会の形成に向けた取り組みの推進

環境汚染の防止およびリデュース・リユース・リサイクルをはじめとする省資源を推進し、水使用量や廃棄物排出量の削減に努め、環境負荷の低減と循環型社会の形成に寄与します。

3. 環境との共生を意識した取り組みの推進

生物多様性に配慮し、自然と調和した都市環境を創出することで、豊かで持続可能な社会の形成に貢献します。

4. 環境法規制の遵守・環境保全意識の向上

環境法令・規則を遵守するとともに、環境教育・啓発活動を実施し、グループ社員の環境保全に対する意識向上を図ります。

5. 環境コミュニケーションの推進

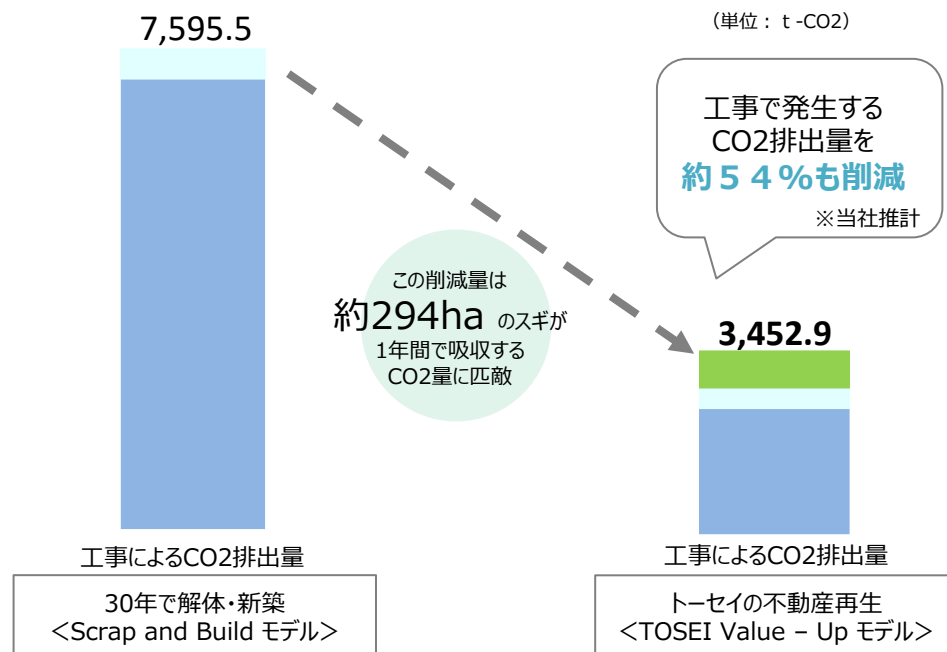
広く社会に向けて環境への取り組み状況等を開示し、さまざまなステークホルダーとの対話に努めます。

(2022年3月制定)

既存建物を建て替えずに長期活用することで、工事で発生するCO2量を大きく削減可能

※当社推計

■ 長寿命化改修工事 ■ 修繕工事 ■ 新築・解体工事



■前提条件

新築したオフィスビル(延床面積10,000㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造)を100年間(*1)維持することを想定
<TOSEI Value - Up モデル>

・10年ごとに修繕工事(計8回)、30~40年に1回 長寿命化工事(計2回)実施

・長寿命化工事とは、空調や水回り、エレベーターの整備、節水トイレ設置等を想定した大規模修繕工事
<Scrap and Build モデル>

・10年ごとに修繕工事(計9回)、30~40年に1回 既存建物を解体し、同様の建物を新築(計2回)

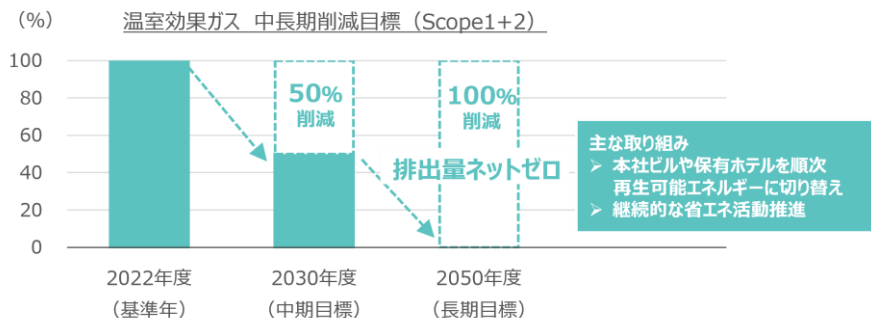
(*1) 100年間までの躯体延命にあたっては、躯体の中性化診断とその処置が対応できているものとする
また、中性化診断とその処置に係る工事のCO2排出量は考慮していない

トーセイグループのESG 環境 E への取り組み

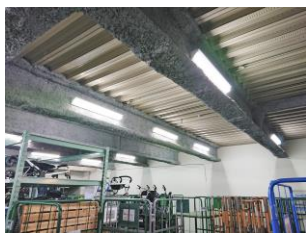
TCFD提言に基づく情報開示を公表、
温室効果ガス排出削減目標達成に向けた取り組みを推進しています。

TCFD提言に基づく情報開示

2022年9月、TCFD提言に基づき、気候変動のリスク・機会に関するガバナンス・戦略・リスク管理・指標と目標について情報開示しました。当社グループは当開示において、パリ協定における1.5°C未満目標達成のため、Scope1・2における2050年度温室効果ガス排出量をネットゼロとする目標を新たに掲げました。



上記目標の達成に向け、固定資産の全館LED改修工事を実施するとともに、環境関連認証の取得を推進するほか、省エネ性能の高い物件開発等に継続して取り組んでまいります。また、固定資産における再生可能エネルギーの導入も進めてまいります。



全館LED改修を実施した
新田一丁目倉庫



分譲戸建てに採用した
エネルギー計測器

※「TCFD提言に基づく情報開示」の詳細は[こちら](#)

環境関連認証取得の推進

全館LED照明導入などをはじめとする省エネルギー改修を推進しています。また、不動産の環境性能や社会性を評価する外部認証の取得を推進し、保有資産の価値向上、テナントリーシングに活用しています。

<BELS>

「新田一丁目倉庫」・「四谷トーセイビル」・「虎ノ門トーセイビル」・「T's Logi 佐野」・「T's Logi 青梅」において、不動産の省エネルギー性能を評価する建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)を取得しました。



新田一丁目倉庫

四谷トーセイビル

虎ノ門トーセイビル



T's Logi 佐野



T's Logi 青梅

<DBJ Green Building 認証>

当社グループの本社ビルである田町トーセイビルにおいて、不動産のESGに関する取り組みを評価する「DBJ Green Building 認証」を取得しました。



田町トーセイビル

トーセイグループのESG 社会 S への取り組み

社会環境の変化によって起こるさまざまな課題に対して、「サステナブルな住まいづくり」「快適な環境づくり」「地域・社会貢献」など幅広い活動に取り組んでいます。

お客様への取り組み

■SDGsへの貢献を目指す住宅供給

戸建やマンションの開発・再生において、人と地球にやさしいサステナブルな住まいづくりを推進しています。戸建住宅へは水資源保全に役立つ雨水タンクやタッチレスキー、防犯機能を備えたインターフォン等を導入し、お客様からも評価いただいています。マンションの敷地内には、災害時にかまどとして使用できるかまどベンチや植栽の樹種が分かるQRコードを設置しています。



雨水タンク



タッチレスキー



樹種が分かるQRコード



かまどベンチ

入居テナントへの取り組み

■テナント満足度調査の実施

保有する固定資産物件に入居するテナントに対し、テナント満足度調査を実施しました。「建物の明るさ」や「清掃状況」、「管理会社とのコミュニケーション」等に関する満足度や希望について調査するもので、毎年1回実施しています。今回の調査結果を参考にしながら、テナント満足度向上のための施策を検討してまいります。

■テナント啓発の実施

保有する固定資産物件に入居するテナントに対し、「サステナビリティ・ガイド」の配布やポスター掲示による省エネ啓発を実施しています。



地域・社会への取り組み

■ホテル事業を通じた地域社会貢献活動

「トーセイホテル&セミナー幕張」では、地域住民に向けたイベントを2021年8月から定期的で開催しております。2022年は3月・8月にアートイベントを開催し、累計21組70名の方にご参加いただきました。



「アートな春休み」の様子

■社会福祉活動

2021年より、埼玉県羽生市の児童養護施設あゆみ学園への支援を行っています。2022年は餅つきイベント、夏休み旅行、学園祭の運営を支援しました。



2022年10月に開催された、ノーマライズをテーマとした「スポーツ×文化」の祭典「スポーツ・オブ・ハート2022」に協賛しました。



SPORTS of HEART
2022

トーセイグループのESG ガバナンス **G** への取り組み

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、「健全な成長を実現する事業活動を持続する」体制の維持・強化に努めています。

コーポレート・ガバナンスの充実

トーセイグループは、経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、健全な成長を実現する事業活動を持続することにより、株主、従業員、取引先をはじめとする社会全体のあらゆるステークホルダーに対して、「存在意義のあるグループであり続けたい」と考えています。また、現在取締役9名のうち社外取締役は3名で、独立社外取締役比率は1/3と高いガバナンス水準となっております。

トーセイ取締役会構成

社内取締役
6名

33%

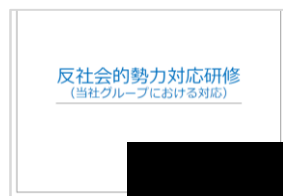
社外取締役
3名

コーポレート・ガバナンスにおける3つの主要項目

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

■コンプライアンス教育の実施

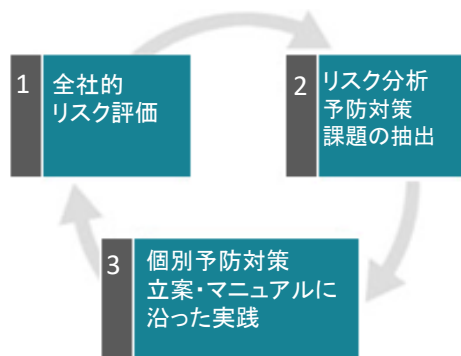


- ・インサイダー研修、反社会勢力対応研修、メンタルヘルス研修等の実施
- ・意識醸成に向けたメールマガジン発信

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

■リスク管理・予防対策サイクルの実践



- ・リスク・コンプライアンス委員会の設置・運営
- ・リスク管理状況モニタリングの実施
- ・事業継続計画 (BCP) の策定

適時開示

株主・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

■適時適切な開示



- ・決算説明会の実施
- ・適時開示の日本語・英語同時開示
- ・ホームページによる情報開示の充実と外部機関による高評価



今後ともよろしく願います。



— 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により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。