

2022年11月期第2四半期 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7月5日

I. 2022年11月期上半期の決算概要

2022年11月期第2四半期累計 業績ハイライト	...P4
2022年11月期第2四半期累計 業績概要	...P5
各セグメントの業績	
不動産再生事業	...P6
不動産開発事業	...P7
不動産再生・開発 仕入進捗	...P8
不動産賃貸事業	...P9
不動産ファンド・コンサルティング事業	...P10
不動産管理事業	...P11
ホテル事業	...P12
バランスシート要旨	
資産の部	...P13
負債・資本の部	...P14
棚卸資産の状況	...P15,16
固定資産の状況	...P17
金融機関借入の状況	...P18
セグメント別業績概要	...P19,20
キャッシュ・フロー計算書要旨	...P21

II. 2022年11月期下半期の事業展開

不動産マーケット	...P23
2022年11月期 サマリー	...P24
2022年11月期の通期業績予想と下半期施策	...P25
2022年11月期 下半期施策	
成長ドライバー① 不動産再生事業	...P26
成長ドライバー② 不動産開発事業	...P27
今後の開発計画	...P28
【トピックス】仕入戦略	...P29
成長ドライバー③ 不動産ファンド・コンサルティング事業	...P30
回復期待セグメント ホテル事業	...P31
株主還元	...P32
株価認識	...P33

III. 資料編 トーセイグループの概要

...P34

IV. トーセイグループのESG

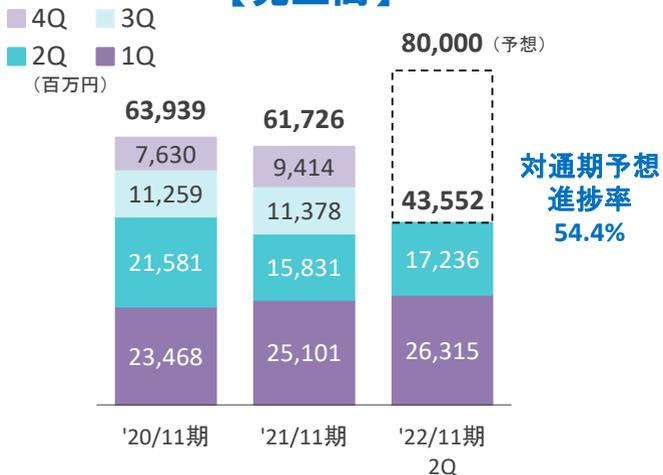
...P47

I. 2022年11月期上半期の決算概要

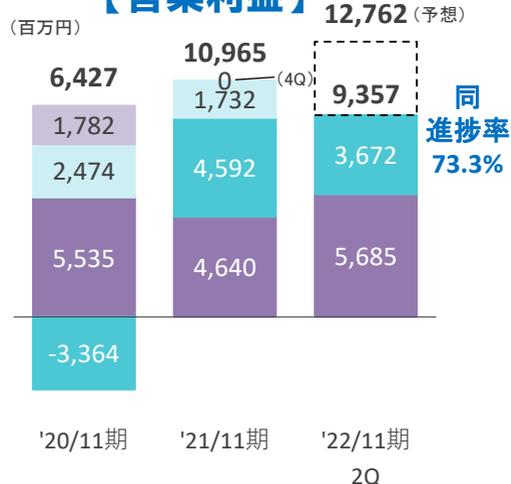
2022年11月期第2四半期 業績ハイライト

- ◆ 2Q累計売上高435億円(前年同期比+6.4%)、税引前利益90億円(同+0.5%)、四半期利益61億円(同▲0.3%)
- ◆ 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75%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1.6兆円を超え、順調に事業を拡大**

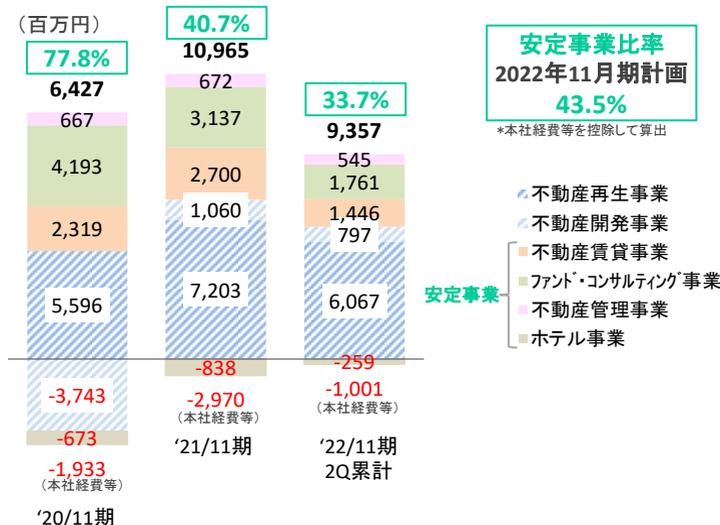
【売上高】



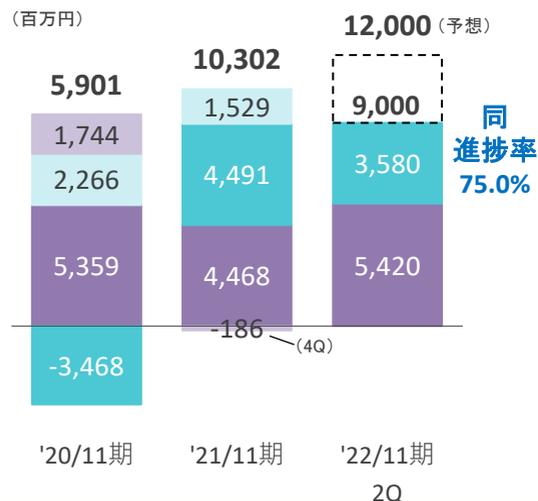
【営業利益】



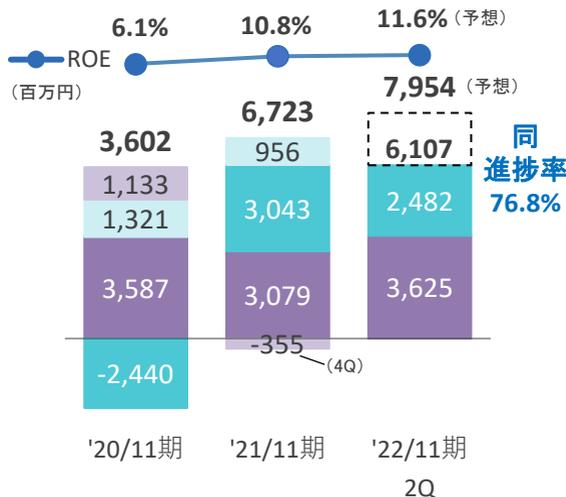
【セグメント別営業利益と安定事業比率】



【税引前利益】



【四半期利益】



【安定事業利益と固定費カバー率】



*「安定事業利益」=安定4事業(賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル)の売上総利益(内部取引の影響控除後)の合計
*「固定費」=物件販売経費を除く販売費及び一般管理費 + 支払利息

2022年11月期第2四半期 業績概要

(百万円)

	'21/11期 2Q		'22/11期 2Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	40,932	100.0%	43,552	100.0%	2,619	6.4%
売上原価	27,143	66.3%	28,835	66.2%	1,691	6.2%
売上総利益	13,789	33.7%	14,717	33.8%	927	6.7%
販売費および一般管理費	4,603	11.2%	5,679	13.0%	1,075	23.4%
(うち 物件販売経費)	674	1.6%	825	1.9%	151	22.4%
(うち 物件販売経費を除く費用)	3,929	9.6%	4,853	11.1%	924	23.5%
その他の収益	114	0.3%	325	0.7%	210	183.7%
その他の費用	67	0.2%	5	0.0%	-62	-92.1%
営業利益	9,232	22.6%	9,357	21.5%	125	1.4%
金融収益	135	0.3%	188	0.4%	52	38.9%
金融費用	409	1.0%	545	1.3%	136	33.4%
税引前利益	8,959	21.9%	9,000	20.7%	41	0.5%
法人所得税	2,836	-	2,893	-	56	-
当期利益	6,122	15.0%	6,107	14.0%	-15	-0.3%
(うち 親会社の所有者)	6,120	-	6,107	-	-13	-
(うち 非支配持分)	2	-	-	-	-2	-
当期包括利益	6,754	16.5%	6,222	14.3%	-532	-7.9%
EPS(円)	130.06		128.56		-1.50	-1.2%

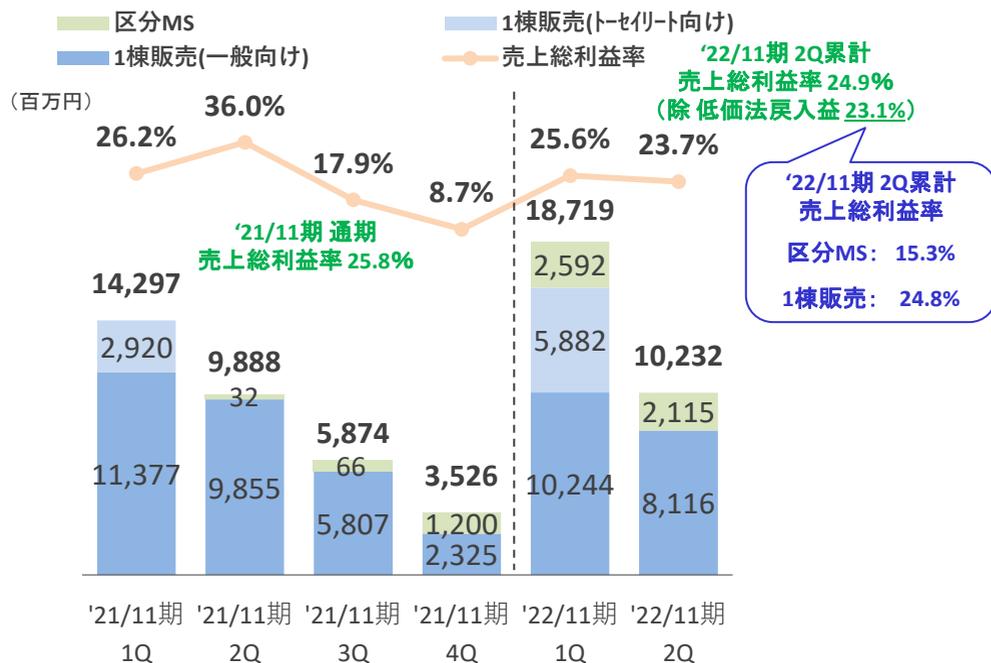
不動産再生事業 -2022年11月期 第2四半期-

構成比率



- ◆ 2Q累計 売上高289億円(前年同期比+19.7%)、営業利益60億円(同▲5.7%)
- ◆ 1棟販売物件 28件を売却(前年同期比▲7件)
- ◆ 前期にM&Aで取得した「プリンセスグループ」の中古区分MS販売も売上に貢献(74戸、47億円)

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

(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	2Q	通期	2Q	通期予想
売上高	24,185	33,587	28,951	44,872
売上総利益	7,314	8,675	7,212	9,048
営業利益	6,437	7,203	6,067	6,624
引渡(区分MS)	1戸	23戸	74戸	142戸
引渡(1棟販売等)	35物件	46物件	28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 2Q】+526百万円

売却物件の一例



豊島区 収益ビル



越谷市 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2四半期-

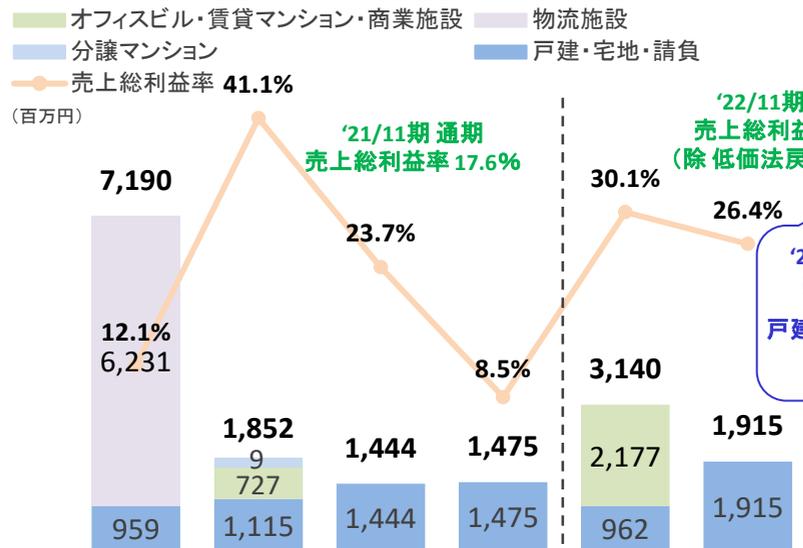
構成比率

売上高

11.6%

- ◆ 2Q累計売上高50億円(前年同期比▲44.1%)、営業利益7.9億円(同▲34.2%)
- ◆ 前年1Qは大型物流施設の売却があったため、前年同期比でマイナスとなったが、戸建の販売は順調に進捗
- ◆ 下期には分譲マンション「THE パームス戸田マスターグレイス」を竣工、引渡開始

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

(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	2Q	通期	2Q	通期予想
売上高	9,043	11,962	5,056	14,964
売上総利益	1,635	2,102	1,452	3,761
営業利益	1,211	1,060	797	2,159
引渡(戸建等)	39戸	92戸	46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 2Q】+73百万円

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)



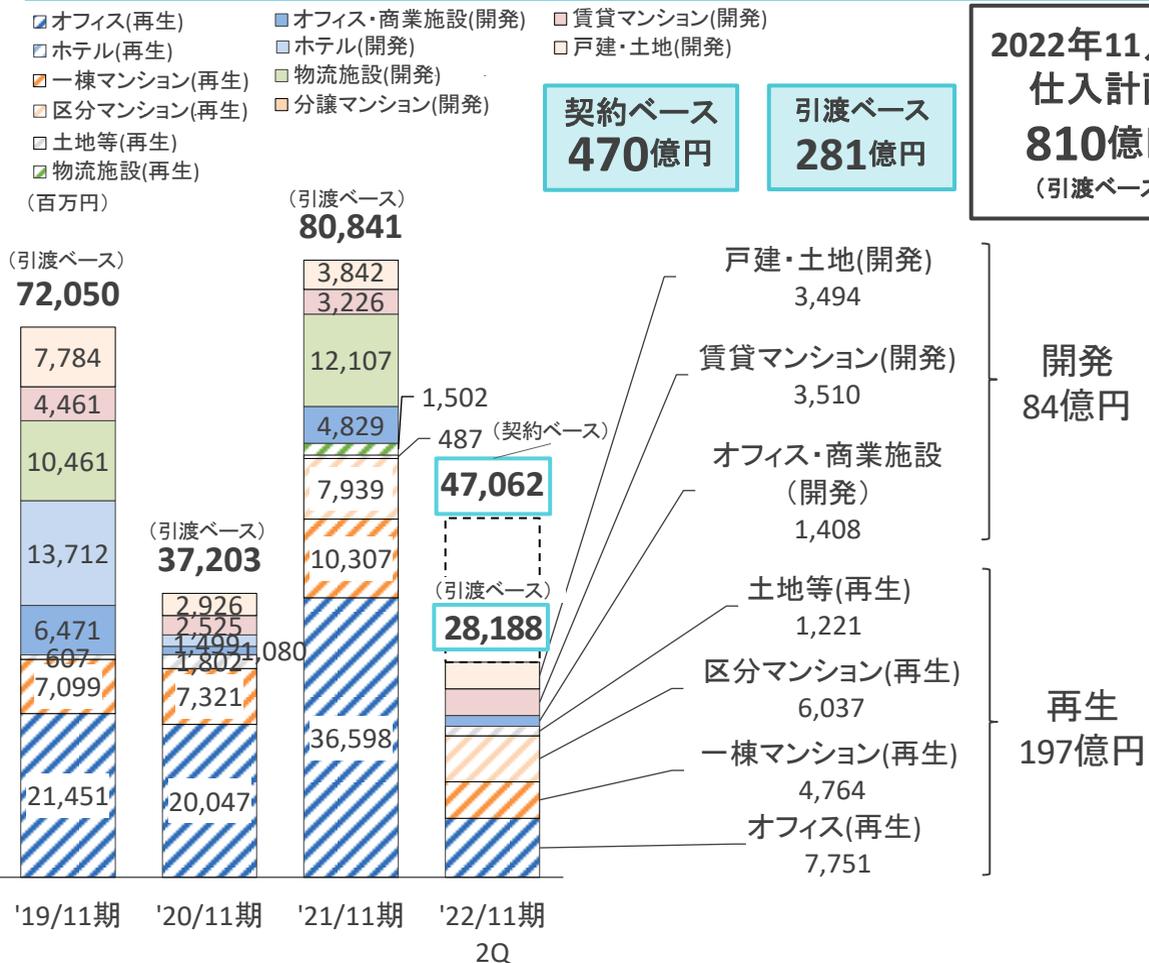
Comodo CASA 宮前五所塚
(分譲戸建)

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281億円相当、契約ベースでは470億円相当を仕入
- ◆ 不動産M&Aの手法で、計7物件 54億円相当(引渡ベースに寄与)を仕入れることに成功

*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



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)



川崎市 空マンション

*「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2四半期-

構成比率

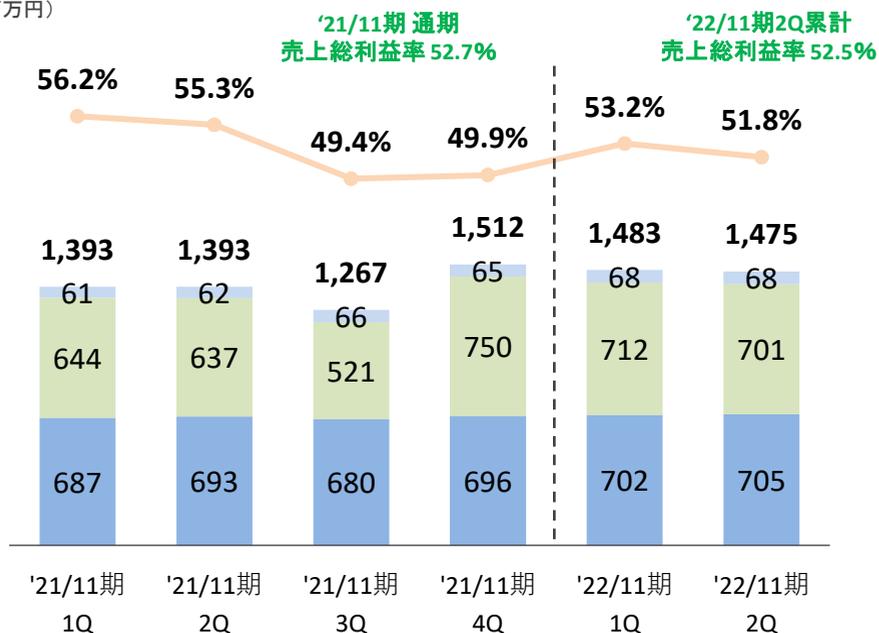
売上高
6.8%

- ◆ 2Q累計売上高29億円(前年同期比+6.1%)、営業利益 14億円(前年同期と同水準)
- ◆ 仕入・売却による物件入替があるが、取得物件の稼働率向上に努め、安定的に収益を確保

売上高・売上総利益率

サブリース 棚卸資産 固定資産 売上総利益率

(百万円)



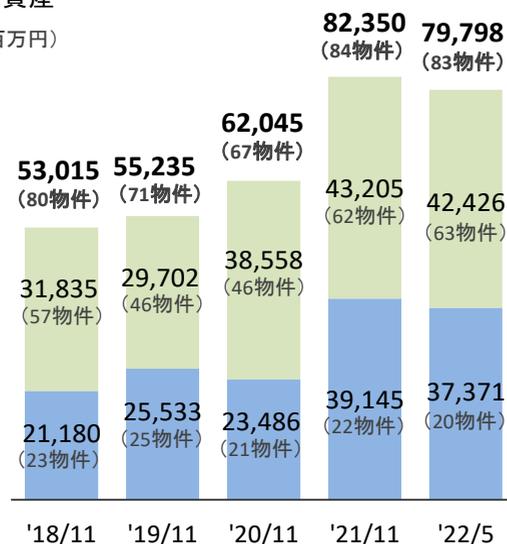
(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	2Q	通期	2Q	通期予想
売上高	2,787	5,567	2,958	7,193
売上総利益	1,553	2,934	1,553	3,525
営業利益	1,447	2,700	1,446	3,155

*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)

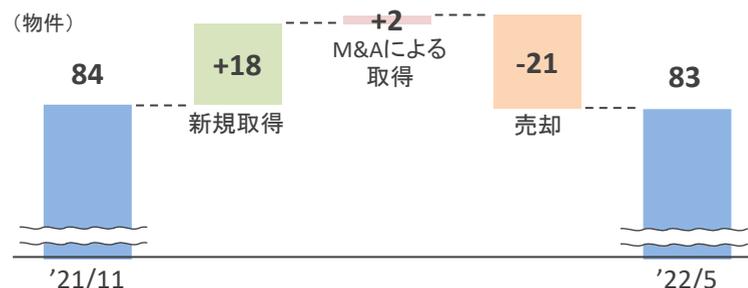
棚卸資産
固定資産

(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 2Q 保有物件*1の増減



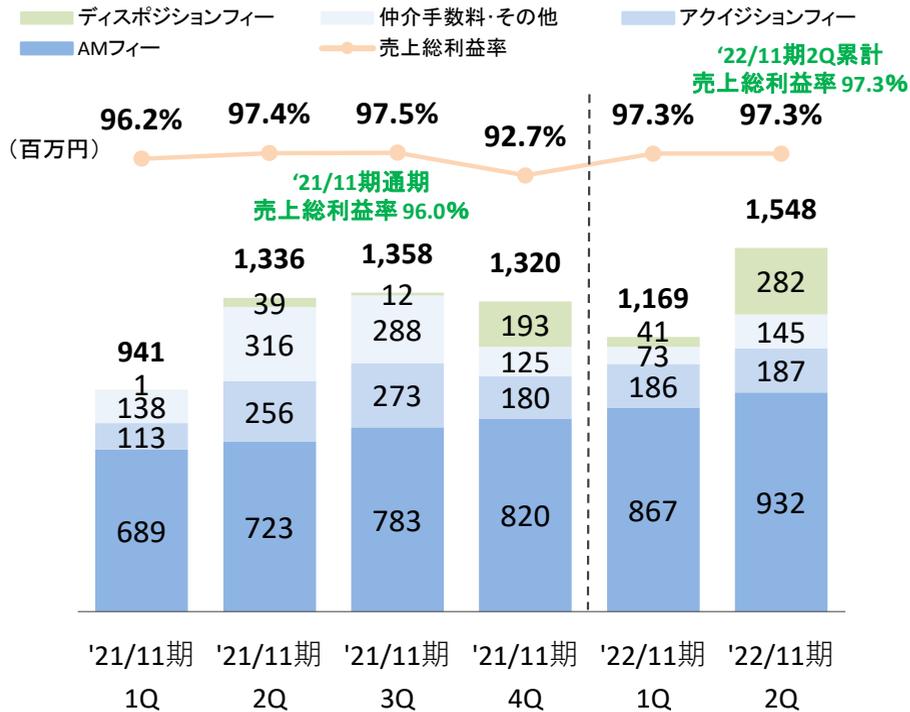
不動産ファンド・コンサルティング事業 -2022年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
6.2%

- ◆ 2Q累計売上高27億円(前年同期比+19.3%)、営業利益17億円(同+12.5%)
- ◆ 受託資産残高(AUM)は、前期末比2,249億円増の1兆6,458億円まで伸長し、AMフィーも順調に増加

売上高・売上総利益率

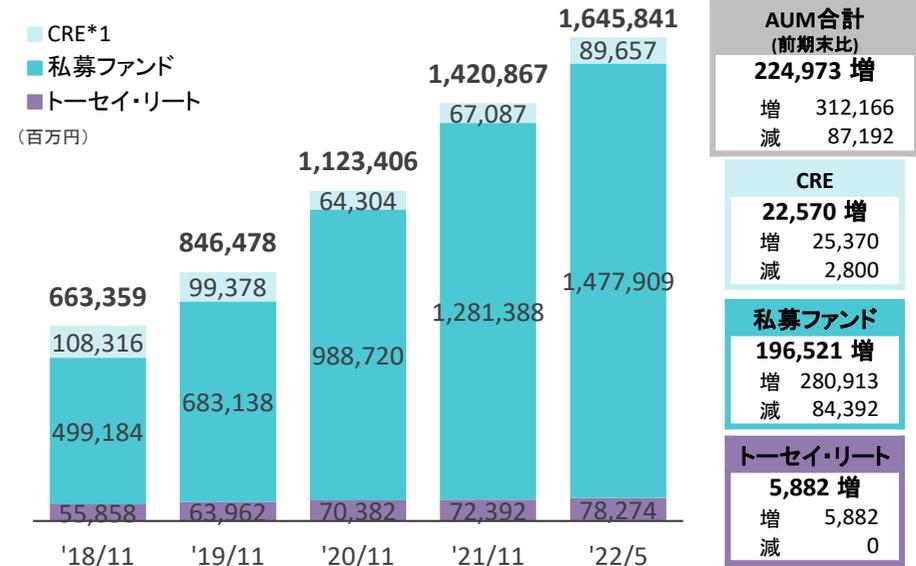


'21/11 1Q '21/11 2Q '21/11 3Q '21/11 4Q '22/11 1Q '22/11 2Q

(百万円)	'21/11 期		'22/11 期	
	2Q	通期	2Q	通期予想
売上高	2,278	4,956	2,718	5,242
売上総利益	2,208	4,757	2,645	5,154
営業利益	1,565	3,137	1,761	3,198

*売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移



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

トーセイ・リート投資法人(証券コード3451)

資産規模 782億円・59物件(2022年5月末時点)

⇒2021年12月に計7物件 約58億円をトーセイから売却

BELS★★★を獲得した「西葛西トーセイビル」

トピックス ESGへの取り組み強化

- 2022年4月計3物件について、DBJ Green Building認証を取得
- 2022年4月「西葛西トーセイビル」について、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の全5段階のうち、「★★★(3つ星)」評価を取得



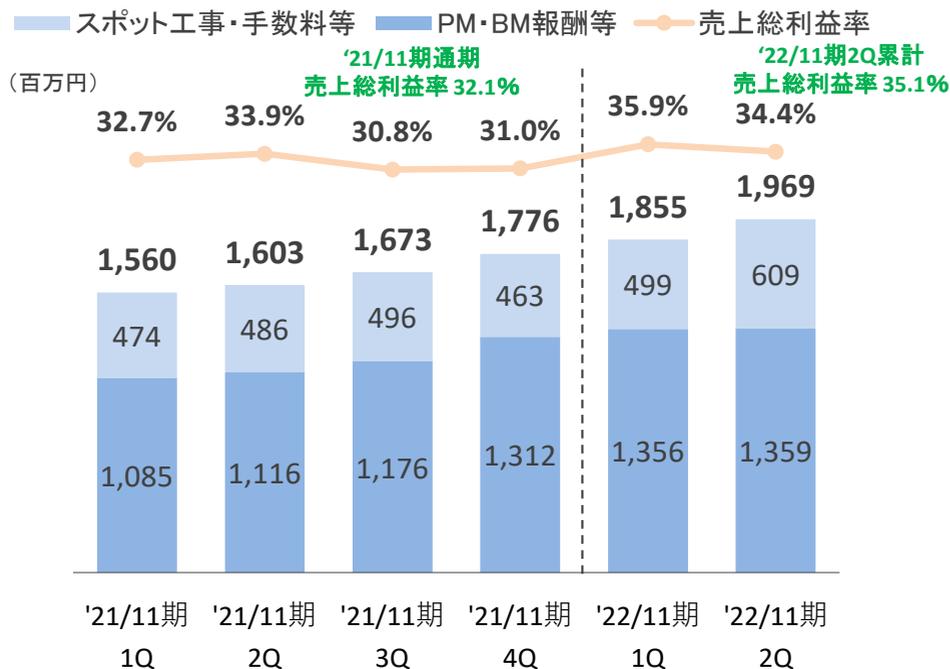
不動産管理事業 -2022年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
8.8%

- ◆ 2Q累計 売上高38億円(前年同期比+20.9%)、営業利益 5.4億円(同+29.3%)
- ◆ 管理受託物件は777棟(前期末比+ 19棟)となり、管理受託棟数の増加に合わせて売上は堅調に推移

売上高・売上総利益率

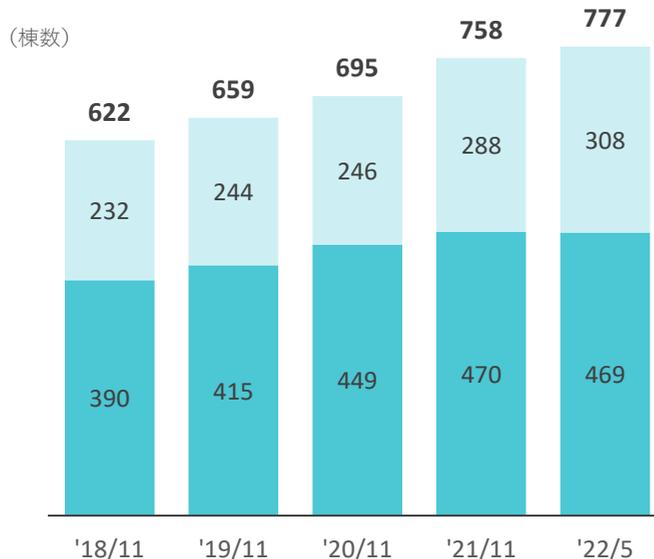


(百万円)	'21/11期		'22/11期	
	2Q	通期	2Q	通期予想
売上高	3,163	6,613	3,824	7,509
売上総利益	1,055	2,121	1,341	2,612
営業利益	421	672	545	824

*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

■ マンション * 区分マンションを除く
■ オフィス・商業・ホテル・物流等



管理受託物件の一例



オフィスビル

マンション

商業施設

ホテル

物流施設

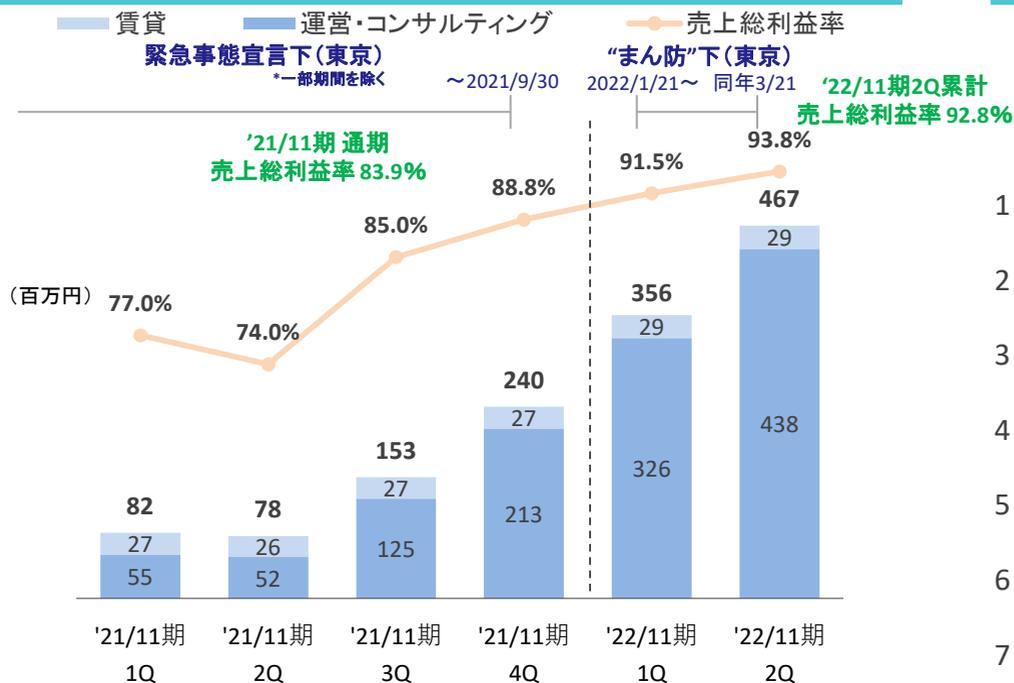
ホテル事業 -2022年11月期 第2四半期-

構成比率

売上高
1.9%

- ◆ 2Q累計 売上高8.2億円(前年同期比+410.4%)、営業利益 -2.5億円(前年同期は -4.0億円)
- ◆ コロナ禍の収束に伴い、GOPが'19/11期以来、2年ぶりに黒字化
- ◆ '23/11期での営業利益黒字化達成に向けて追い風

売上高・売上総利益率



(百万円)	'21/11期				'22/11期			
	2Q			通期	2Q			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	107	54	161	555	765	58	824	1,769
売上総利益	99	22	121	466	741	23	764	1,639
GOP	-76	-	-76	-142	144	-	144	401
営業利益	-428	20	-408	-838	-280	21	-259	-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1,991億円(前期末比+2.1%、+41億円)
- ◆ 現金及び現金同等物は343億円(前期末比+7.5億円)、棚卸資産は874億円(前期末比+22億円)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は減価償却や棚卸資産への振替により、前期末比 22億円減少

	'21/11末	減少		増加		'22/2末	減少		増加		'22/5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	-6,389				188,621	+10,507				199,129	+4,118	
現金及び現金同等物	33,560	-1,375				32,185	+2,125				34,311	+750	
棚卸資産(不動産)	85,210	-7,340				77,870	+9,600				87,470	+2,259	
		-16,653	+9,312				-9,288	+18,889				-25,942	+28,202
投資不動産・有形固定資産	63,672	-772				62,899	-1,505				61,393	-2,278	
		-961	+188				-2,532	+1,026				-3,493	+1,214
その他資産	12,567	+3,099				15,666	+287				15,953	+3,386	

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22億円の増加

(百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件仕入		+6,151		+9,673		+15,825
	建築費/VU・その他		+2,130		+5,059		+7,189
	M&A		-		+1,935		+1,935
	固定資産から振替		+496		+2,148		+2,645
	その他		+534		+72		+606
減少要因	物件売却	-16,653		-9,282		-25,936	
	固定資産へ振替				-		
	その他				-6		-6
計		-16,653	+9,312	-9,288	+18,889	-25,942	+28,202

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があったものの、棚卸資産への振替も発生したことにより、前期末比22億円の減少

(百万円)		1Q		2Q		2Q累計	
増加要因	物件取得				+950		+950
	VU・その他の資産取得		+188		+76		+264
	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		-847	
計		-961	+188	-2,532	+1,026	-3,493	+1,214

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率35.1%、ネットD/Eレシオ1.16倍と、財務健全性は維持

(百万円)	'21/11末	減少	増加	'22/2末	減少	増加	'22/5末	累計	
								減少	増加
負債・資本合計	195,010	-6,389		188,621	+10,507		199,129	+4,118	
負債合計	129,052	-7,765		121,287	+7,955		129,242	+190	
有利子負債	114,954	-5,830		109,124	+6,370		115,494	+539	
短期有利子負債	11,432	+747		12,179	-1,316		10,863	-568	
長期有利子負債	103,521	-6,577		96,944	+7,686		104,630	+1,108	
その他負債	14,097	-1,934		12,163	+1,585		13,748	-348	
資本合計	65,958	+1,375		67,334	+2,551		69,886	+3,927	
自己資本比率(%)	33.8	+1.9		35.7	-0.6		35.1	+1.3	
ネットD/Eレシオ(倍)	1.23	-0.09		1.14	+0.02		1.16	-0.07	

*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210億円増加
物件売却による返済、約定弁済等(③④)で201億円減少

		(百万円)	1Q	2Q	2Q累計		
短期	増加要因	物件仕入等による借入 ①		+3,345	+2,051	+5,396	5,643百万円
		追加借入(建築費等) ②		-	+247	+247	
		その他借入(借換等)		-	-	-	
		長期→短期へ振替		+1,414	+930	+2,344	
		リース債務		+144	+95	+239	
短期	減少要因	物件売却による返済 ③	-2,082	-1,584	-3,667	-5,157百万円	
		約定弁済 ④	-780	-710	-1,490		
		その他返済(借換等)	-1,187	-2,240	-3,427		
		リース債務	-107	-105	-212		
		計	-15,679	+9,848	-11,068		+17,438
長期	増加要因	物件仕入等による借入 ①		+2,270	+9,441	+11,712	15,439百万円
		追加借入(建築費等) ②		+1,266	+2,460	+3,727	
		その他借入(借換等)		+1,286	+2,213	+3,499	
		リース債務		+120	-	+120	
		物件売却による返済 ③	-9,630	-5,089	-14,719	-14,996百万円	
約定弁済 ④	-120	-156	-276				
その他返済(借換等)	-169	-157	-326				
長期→短期へ振替	-1,414	-930	-2,344				
リース債務	-187	-96	-283				
計	-15,679	+9,848	-11,068	+17,438	-26,748	+27,287	

B: 資本合計の増減

利益の積上げ+61億円、有価証券評価差額等+1.2億円、
剰余金の配当-18億円、自己株式の取得-4.9億円等により、
前期末比39億円の増加

C: 財務健全性

自己資本比率は35.1%
(前期末比1.3ポイント上昇)

ネットD/Eレシオは1.16倍
(前期末比0.07ポイント低下)

棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価874億円、売上高1,344億円に相当(当社想定)

2022年5月末 簿価	87,470百万円 (111件) (296戸)	完成時予定 簿価	110,006百万円	想定 売上規模	134,405百万円
----------------	----------------------------	-------------	------------	------------	------------

(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		
オフィスビル・商業	30,596 (47件)	6,111 (8件)	36,707	追加費用 (再生・建築費) 22,536
一棟マンション	14,601 (30件)	9,333 (13件)	23,934	
区分マンション	8,130 (150戸)	- (-)	8,130	
ホテル	- (-)	5,482 (1件)	5,482	
物流施設	- (-)	6,475 (2件)	6,475	
戸建	- (-)	5,926 (146戸)	5,926	
その他	812 (10件)	- (-)	812	
小計	54,141 (87件) (150戸)	33,329 (24件) (146戸)	87,470	110,006

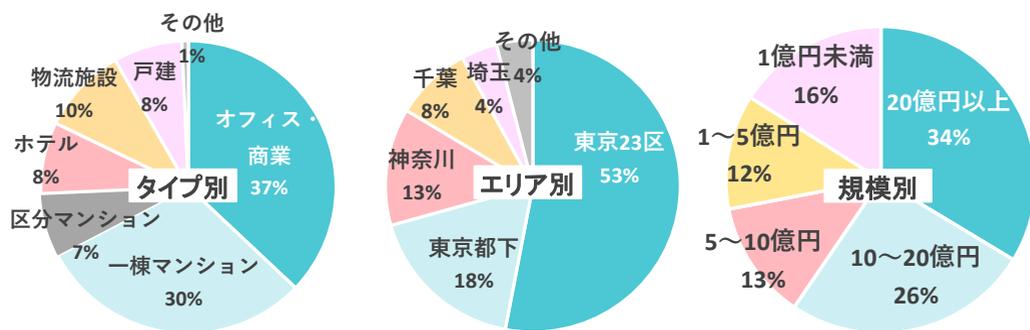
想定売上規模		想定売上規模 合計
不動産再生	不動産開発	
38,978	11,185	50,163
18,908	21,079	39,987
9,492	-	9,492
-	10,695	10,695
-	12,881	12,881
-	10,215	10,215
969	-	969
68,349	66,056	134,405

*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	24,399
想定売上総利益率	18.2%

*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



ご参考

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

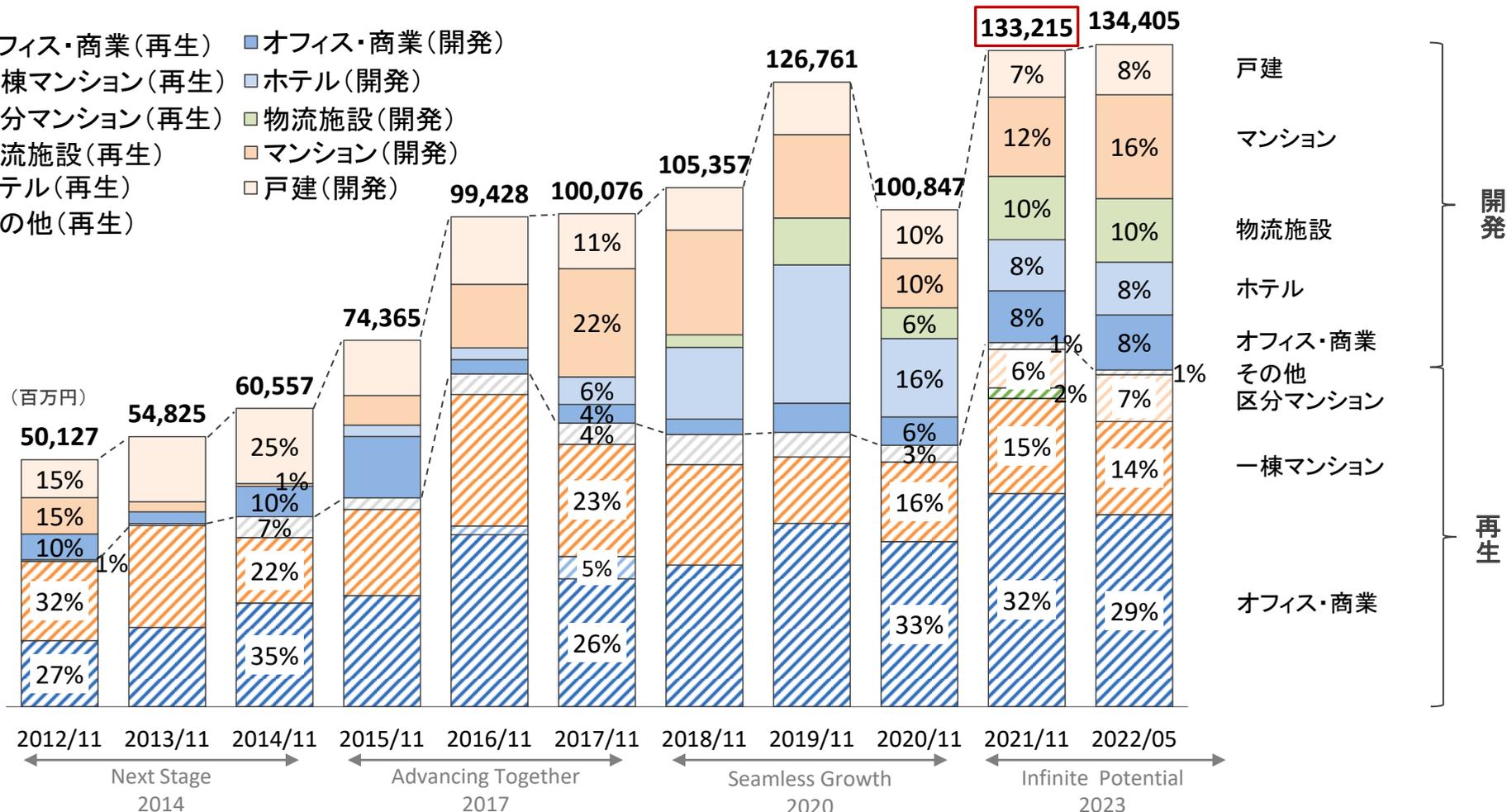
*過去3期('19/11~'21/11期)の不動産再生、開発事業の粗利実績

*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 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・商業(再生)
- オフィス・商業(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)
- マンション(開発)
- ホテル(再生)
- 戸建(開発)
- その他(再生)



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597億円に対し、含み益は375億円(当社想定)

2022年5月末 簿価	59,762百万円 (29件)	公正価値	97,306百万円
----------------	-----------------	------	-----------

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)
オフィスビル・商業* ¹	45,046	(21件)	81,177	36,130
マンション	-	(-)	-	-
ホテル	13,815	(7件)	14,478	662
物流施設	901	(1件)	1,650	749
合計	59,762	(29件)	97,306	37,543

*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(1,631百万円)は含まず

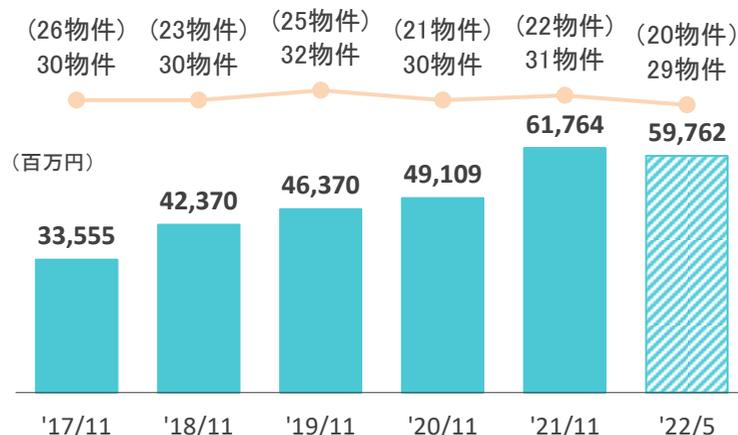
合計	37,543	a
法人税* ²	-12,389	b
含み益(税引後)	25,153	a+b

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2022年5月末	
		一株あたり
資本合計【A】	69,886百万円	1,476.57円
含み益(税引後)【B】	25,153百万円	531.46円
合計【(A)+(B)】	95,040百万円	2,008.03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

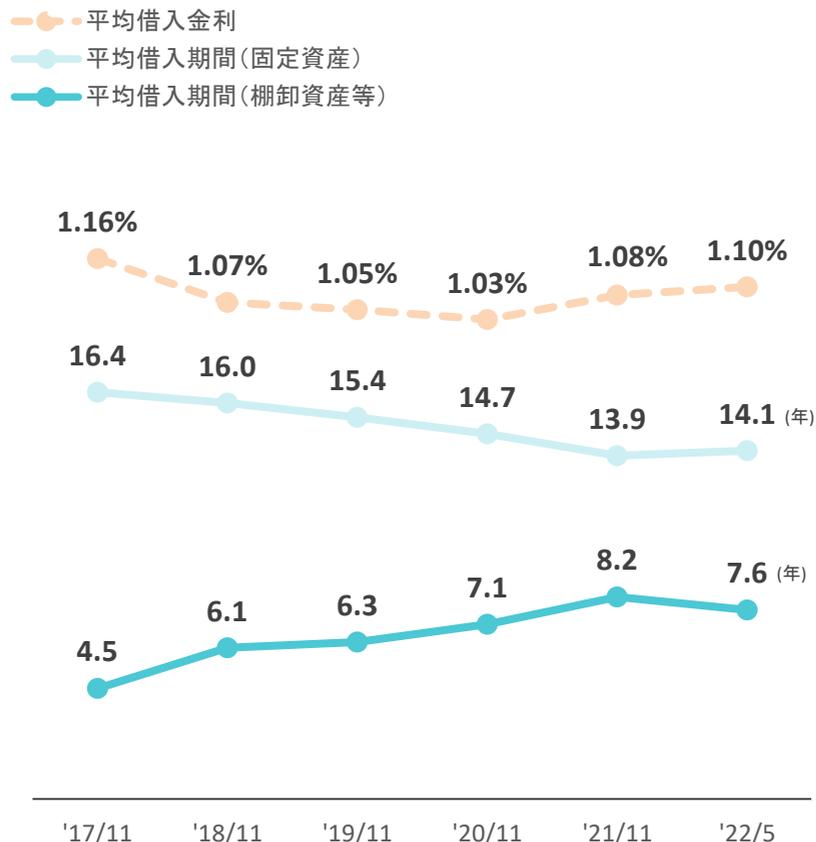


* ()内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

金融機関借入の状況

- ◆ 平均借入金利は1.10%（前期末比+0.02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14.1年、棚卸資産等の平均借入期間は7.6年

平均借入金利*1・期間*2の推移

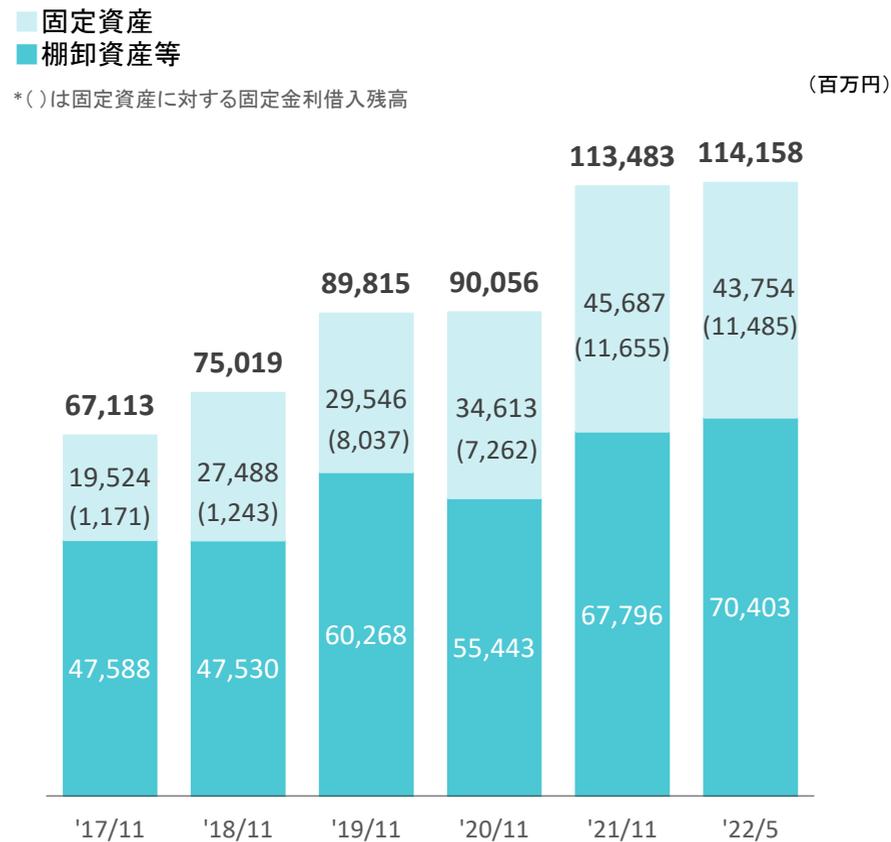


*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

*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 2Q累計		'22/11期 2Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	40,932	100.0%	43,552	100.0%	2,619	6.4%
不動産再生事業	24,185	59.1%	28,951	66.5%	4,765	19.7%
不動産開発事業	9,043	22.1%	5,056	11.6%	-3,986	-44.1%
不動産賃貸事業	2,787	6.8%	2,958	6.8%	171	6.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,278	5.6%	2,718	6.2%	439	19.3%
不動産管理事業	3,163	7.7%	3,824	8.8%	660	20.9%
ホテル事業	161	0.4%	824	1.9%	662	410.4%
内部取引	-687	-	-781	-	-94	-

売上原価	'21/11期 2Q累計		'22/11期 2Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	27,143	66.3%	28,835	66.2%	1,691	6.2%
不動産再生事業	16,871	69.8%	21,739	75.1%	4,868	28.9%
不動産開発事業	7,407	81.9%	3,604	71.3%	-3,803	-51.3%
不動産賃貸事業	1,234	44.3%	1,404	47.5%	170	13.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	69	3.1%	72	2.7%	2	3.7%
不動産管理事業	2,108	66.7%	2,482	64.9%	373	17.7%
ホテル事業	39	24.5%	59	7.2%	19	50.1%
内部取引	-587	-	-527	-	59	-

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 2Q累計		'22/11期 2Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	13,789	33.7%	14,717	33.8%	927	6.7%
不動産再生事業	7,314	30.2%	7,212	24.9%	-102	-1.4%
不動産開発事業	1,635	18.1%	1,452	28.7%	-183	-11.2%
不動産賃貸事業	1,553	55.7%	1,553	52.5%	0	0.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,208	96.9%	2,645	97.3%	437	19.8%
不動産管理事業	1,055	33.3%	1,341	35.1%	286	27.2%
ホテル事業	121	75.5%	764	92.8%	642	527.2%
内部取引	-100	-	-253	-	-153	-

営業利益	'21/11期 2Q累計		'22/11期 2Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	9,232	22.6%	9,357	21.5%	125	1.4%
不動産再生事業	6,437	26.6%	6,067	21.0%	-369	-5.7%
不動産開発事業	1,211	13.4%	797	15.8%	-414	-34.2%
不動産賃貸事業	1,447	51.9%	1,446	48.9%	0	0.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,565	68.7%	1,761	64.8%	195	12.5%
不動産管理事業	421	13.3%	545	14.3%	123	29.3%
ホテル事業	-408	-252.9%	-259	-31.4%	149	-
本社経費等	-1,442	-	-1,001	-	440	-

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)	'21/11期 2Q ①	'22/11期 2Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,803	7,958	-844
税引前利益	8,959	9,000	41
減価償却費	742	784	41
棚卸資産の増減額(－は増加)	2,321	2,038	-282
法人所得税の支払額	-1,609	-3,611	-2,001
その他	-1,610	-254	1,356
投資活動によるキャッシュ・フロー	-12,857	-6,186	6,671
有形固定資産の増減額(－は増加)	-839	-22	816
投資不動産の増減額(－は増加)	-12,052	-1,052	11,000
投資有価証券の取得	-62	-2,895	-2,833
子会社株式の取得による支出	-	-2,154	-2,154
その他	96	-61	-157
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,043	-1,027	-3,070
借入金の増減額(－は減少)	3,958	2,130	-1,828
配当金の支払額	-895	-1,815	-920
利息の支払額	-645	-610	34
自己株式の取得	-373	-499	-126
その他	-1	-230	-229
現金及び現金同等物の増減額	-2,010	745	2,755
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	5	4
現金及び現金同等物の期末残高	35,030	34,311	-718

営業活動によるキャッシュ・フロー 79億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・税引前利益90.0億円の計上
- ・棚卸資産20.3億円の減少
- ・法人所得税36.1億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー 61億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・投資不動産10.5億円の増加
- ・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)により28.9億円の減少
- ・不動産M&Aにおける子会社株式の取得に
により21.5億円の減少

財務活動によるキャッシュ・フロー 10億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・借入金21.3億円の増加
- ・配当金18.1億円の支払
- ・利息6.1億円の支払
- ・自己株式4.9億円の取得

II. 2022年11月期下半期の事業展開

不動産マーケット

- ◆足元の不動産市況は、ロシアによるウクライナ侵攻後も概ね堅調に推移
- ◆不動産投資プレイヤーの投資意欲は依然として旺盛だが、金融市場には先行き不透明感がある

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、来年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下落が一服。
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コロナ禍前の2019年並みで推移しており、販売価格も高値安定。 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"> 首都圏の戸建は堅調な需要が継続しており、着工戸数は2021年並みで推移。
ホテル				<ul style="list-style-type: none"> 2022年3月に「まん延防止等重点措置」が全面解除され、国内宿泊者数は戻りつつある。 2022年6月からは外国人観光客の受け入れも再開し、今後の回復が期待されている。
商業施設				<ul style="list-style-type: none"> 人流の回復、個人消費増加の兆しを背景に、徐々に需要回復が見られている。
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4月末時点の空室率は3.0%に上昇(前年同月比2.5ポイント上昇)。 募集賃料は引き続き上昇傾向にあるが、高値警戒感が強まっている。
ファンド市場	私募			<ul style="list-style-type: none"> 海外投資家の日本不動産への投資意欲は旺盛だが、世界的に金融引き締めが進むなか、金融市場は先行き不透明 市場規模は24.1兆円まで拡大(2021年12月末時点)
	J-REIT			<ul style="list-style-type: none"> REITの運用資産額は2022年4月時点で21.2兆円(前年同月比1.0兆円の増加)まで順調に拡大。
融資環境				<ul style="list-style-type: none"> 不動産業向け融資は114兆円まで伸長し、総貸出残高(708兆円)に対する比率は16.2%と高水準(2022年3月末時点)。 良好な貸出し態度はある程度維持されているが、オフィスや商業施設の賃貸需要の回復に時間を要していることもあり、これまでのような貸出し競争を避ける傾向がより鮮明化。

上半期業績動向

- ◆再生事業の物件売買は好調、利益率は計画よりも上振れて推移
- ◆不動産ファンド・コンサルティング事業のAUM残高は大きく伸長（通期計画の1兆6,500億円をほぼ達成）
- ◆ホテルの稼働率は回復基調、客室単価引き上げが課題

好調要因(マクロ環境)

- 国内外不動産プレイヤーは積極的な投資姿勢を継続
- 私募ファンド市場も引き続き拡大傾向
- オフィス売買市場は活況、賃貸市場も底打ち感
- 外出制限・渡航制限の緩和で人流回復期待

懸念材料

- 仕入環境は厳しさが続く（特に大型物件）
- 建築資材の価格高騰、納期遅延による影響
- 投資用マンションのキャップレートは更に低下し過熱感
- 各国の長期金利の上昇、テーパリング、量的引き締め
- 円安進行、物価上昇を背景とした金融政策の転換

下半期注力施策

仕入強化

- 来期以降の持続的な成長に向けて仕入強化
- 不動産M&Aを活用した仕入機会の創出

アセットマネジメント受託資産残高の拡大

- 業務効率向上と人員増強による受託力強化
- AM再受託体制の構築など、組織体制を整備
- 環境認証の取得を実施・推進

2022年11月期の通期業績予想と下半期施策(セグメント)

	'21/11 実績		'22/11 予想		前期比		'22/11 上期累計	'22/11 通期予想 との差		
	[A]	構成比 利益率	[B]	構成比 利益率	[B-A]	増減率		[C]	構成比 利益率	[B-C]
(百万円、%)										
売上高	61,726	100.0%	80,000	100.0%	18,273	29.6%	43,552	100.0%	36,447	100.0%
不動産再生事業	33,587	54.4%	44,872	56.1%	11,285	33.6%	28,951	66.5%	15,920	43.7%
不動産開発事業	11,962	19.4%	14,964	18.7%	3,002	25.1%	5,056	11.6%	9,908	27.2%
不動産賃貸事業	5,567	9.0%	7,193	9.0%	1,625	29.2%	2,958	6.8%	4,234	11.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,956	8.0%	5,242	6.6%	286	5.8%	2,718	6.2%	2,524	6.9%
不動産管理事業	6,613	10.7%	7,509	9.4%	896	13.6%	3,824	8.8%	3,685	10.1%
ホテル事業	555	0.9%	1,769	2.2%	1,213	218.3%	824	1.9%	945	2.6%
内部取引	-1,517	-	-1,551	-	-34	-	-781	-	-770	-
売上総利益	20,701	33.5%	25,219	31.5%	4,517	21.8%	14,717	33.8%	10,502	28.8%
不動産再生事業	8,675	25.8%	9,048	20.2%	372	4.3%	7,212	24.9%	1,836	11.5%
不動産開発事業	2,102	17.6%	3,761	25.1%	1,659	78.9%	1,452	28.7%	2,309	23.3%
不動産賃貸事業	2,934	52.7%	3,525	49.0%	591	20.1%	1,553	52.5%	1,971	46.6%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,757	96.0%	5,154	98.3%	396	8.3%	2,645	97.3%	2,508	99.3%
不動産管理事業	2,121	32.1%	2,612	34.8%	491	23.2%	1,341	35.1%	1,270	34.5%
ホテル事業	466	83.9%	1,639	92.7%	1,173	251.6%	764	92.8%	874	92.5%
内部取引	-355	-	-522	-	-167	-	-253	-	-268	-
販売費及び一般管理費、その他収益費用	9,735	15.8%	12,456	15.6%	2,720	27.9%	5,359	12.3%	7,097	19.5%
営業利益	10,965	17.8%	12,762	16.0%	1,797	16.4%	9,357	21.5%	3,404	9.3%
不動産再生事業	7,203	21.4%	6,624	14.8%	-579	-8.0%	6,067	21.0%	556	3.5%
不動産開発事業	1,060	8.9%	2,159	14.4%	1,099	103.6%	797	15.8%	1,362	13.8%
不動産賃貸事業	2,700	48.5%	3,155	43.9%	455	16.9%	1,446	48.9%	1,708	40.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,137	63.3%	3,198	61.0%	60	1.9%	1,761	64.8%	1,437	56.9%
不動産管理事業	672	10.2%	824	11.0%	151	22.5%	545	14.3%	278	7.6%
ホテル事業	-838	-150.9%	-409	-23.2%	428	-51.1%	-259	-31.4%	-150	-16.0%
本社経費等	-2,970	-	-2,789	-	180	-	-1,001	-	-1,787	-
金融収益・費用	-662	-	-762	-	1,038	-	-357	-	-405	-
税引前利益	10,302	16.7%	12,000	15.0%	1,697	16.5%	9,000	20.7%	2,999	8.2%
法人所得税	3,578	-	4,045	-	466	-	2,893	-	1,151	-
当期利益	6,723	10.9%	7,954	9.9%	1,230	18.3%	6,107	14.0%	1,847	5.1%
親会社の所有者	6,721	-	7,954	-	1,233	18.3%	6,107	-	1,847	-
非支配持分	2	-	-	-	-2	-	-	-	-	-
EPS(円)	142.56		166.47		23.91					
ROA	5.8%		5.9%							
ROE	10.8%		11.6%							

下半期施策

売買事業

【不動産再生事業】

- ・仕入と再生に注力
 - 仕入目標達成に向けて、幅広く案件検討
 - 1棟物件の再生は、商品価値最大化を意識
(賃貸稼働引上げ、環境とS分野を意識した改修)
 - 中古区分MSはハイエンド向け商品を強化

【不動産開発事業】

- ・分譲マンション「THEパームス戸田マスターグレイス」が10月竣工予定。販売活動推進
- ・戸建販売を推進

安定事業

【不動産ファンド・コンサルティング事業】

- ・AUM拡大に向けて組織強化、機能強化
- ・ファンド売却時のAM再受託へ、取り組みを推進
- ・クラウドファンディング TREC4号を企画

【不動産賃貸事業】

- ・固定資産の早期満室稼働へ注力
(八丁堀トーセイビル、虎ノ門トーセイビル)

【不動産管理事業】

- ・受託物件積み上げ、工事受注強化

【ホテル事業】

- ・国内需要喚起、マイクロツーリズム需要を取り込む
- ・地域特性に応じた多様なプラン展開を行い、ADRの改善を目指す

※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

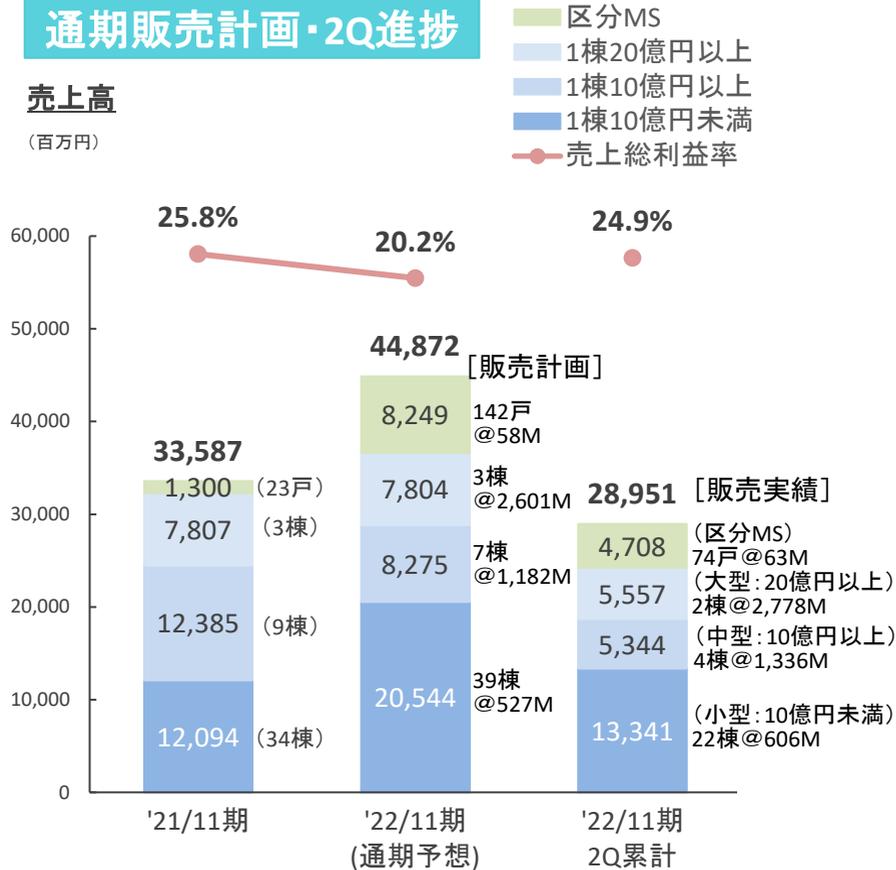
2022年11月期下半期 成長ドライバー① 不動産再生事業

- ◆ 不動産投資需要は引き続き堅調
- ◆ 事業成長に向けて商品の仕入・再生を強化

通期販売計画・2Q進捗

売上高

(百万円)



(単位: 百万円)	'21/11期	'22/11期	'22/11期	対通期予想 進捗率
	通期	通期予想	2Q累計	
売上高	33,587	44,872	28,951	64.5%
売上総利益	8,675	9,048	7,212	79.7%
営業利益	7,203	6,624	6,067	91.6%
引渡(区分MS)	23戸	142戸	74戸	
引渡(1棟他)	46物件	49物件	28物件	

中古不動産再生の推進

- ◆ 中古不動産の再生を通じて、既存建物の長期活用・再活用に貢献
- ◆ SDGsへの貢献、環境配慮を意識した改修も実施

不動産再生の一例

大規模社宅の再生 「T's garden 西寺尾」

- ・遊休社宅を取得し、子育てファミリーをターゲットとする賃貸マンションに再生
- ・「緑の保全」「防災と防犯」「省エネ・省資源」の3つをテーマに、各種設備を充実



敷地面積6,992㎡、全5棟・87戸



- ・憩いの場として中庭を整備、LED照明や各種節水仕様設備、防災タワー、防犯カメラ等を導入
- ・全戸トランクルームを設置
- ・当社初の試みとなる「ペット共生型ルーム」も設置

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



ハイグレードタワーマンションのリノベーション(区分)

- ・ソファから夜景を一望できるラグジュアリーな空間をデザイン
- ・パノラマの景色を楽しめるようにリビングを拡張し、贅沢な間取りへ大改修



改修事例: 港区タワーマンション



改修事例: 港区タワーマンション

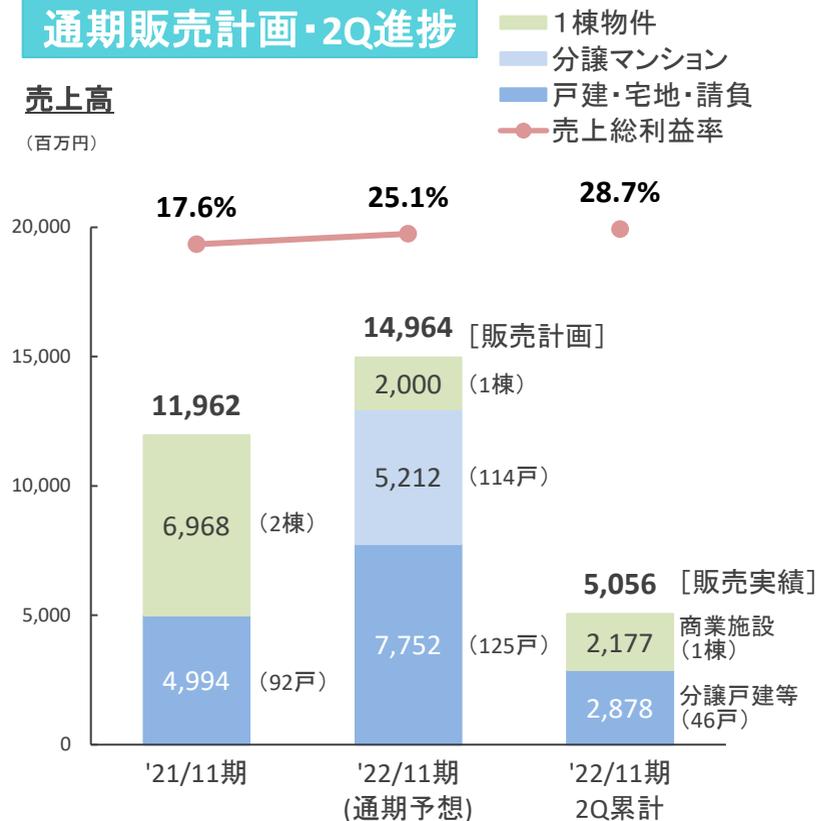
2022年11月期下半期 成長ドライバー② 不動産開発事業

- ◆ 戸建販売が順調に推移、引き続き注力
- ◆ 建材価格高騰による建築コスト動向に注視しつつ、最適な開発計画を模索し利益率確保を目指す

通期販売計画・2Q進捗

売上高

(百万円)



下半期販売予定物件

- 分譲マンションの早期完売を目指し、販売活動に注力
- 戸建販売も引き続き積み上げていく



THE パームス戸田マスターグレイス 全114戸
10月竣工予定 JR埼京線 戸田駅徒歩8分
複合商業施設まで徒歩5分の好立地



THE パームスコート 三鷹ヴェール 全28戸
JR中央線 三鷹駅徒歩23分

建築コスト上昇の影響

コスト動向

- ◆ ウクライナ情勢や円安を背景として輸入資材価格が高騰
- ◆ 特に木材、鋼材は価格の上昇が顕著で、当社試算では2019年比で賃貸マンションの施工費は約10%上昇

当社の開発事業において、特に関連性が高いRC造、S造、木造について、建築コストの動向を注視しつつ、対策の検討を進める

- 対応策
- ① 建設発注時期の早期化
 - ② 設計プランの見直し
 - ③ 戸建建築内製化の拡大 など

(単位: 百万円)	'21/11期	'22/11期	'22/11期	対通期予想 進捗率
	通期	通期予想	2Q累計	
売上高	11,962	14,964	5,056	33.8%
売上総利益	2,102	3,761	1,452	38.6%
営業利益	1,060	2,159	797	36.9%
引渡(戸建等)	92戸	125戸	46戸	
引渡(分譲MS)	-	114戸	-	
引渡(1棟)	2棟	1棟	1棟	

2022年11月期下半期 -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(棚卸資産)	2022年11月期下半期	2023年11月期	2024年11月期以降	棟数
					想定売上規模
物流施設		・西多摩郡 青梅ロジ計画	・佐野市 伊勢山町ロジ計画		2棟 12,881百万円
分譲マンション		・THEパームス戸田マスターグレイス			1棟 5,212百万円
賃貸マンション/アパート	・THE PALMS町田 ・THE PALMS柏	・杉並区 西荻北アパート計画	・千葉市 マンション計画 ・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	・町田市 中町マンション計画 ・調布市 西調布マンション計画 ・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	12棟 15,866百万円
賃貸オフィス/商業施設	・T'S BRIGHTIA 吉祥寺Ⅱ ・T'S BRIGHTIA 尾山台	・目黒区 緑が丘店舗計画	・千代田区 麴町ビル計画 ・目黒区 自由が丘店舗計画	・千代田区 富士見ビル計画 ・台東区 浅草ビル計画 ・江東区 永代橋ビル計画	8棟 11,185百万円
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



THE PALMS 柏
(2022年2月竣工)



THE PALMS 町田
(2022年2月竣工)



西多摩郡青梅ロジ計画



目黒区緑が丘店舗計画

分譲戸建	146戸 10,215百万円
合計	24棟+146戸 66,056百万円

*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

【トピックス】 下半期施策（仕入戦略）

仕入戦略

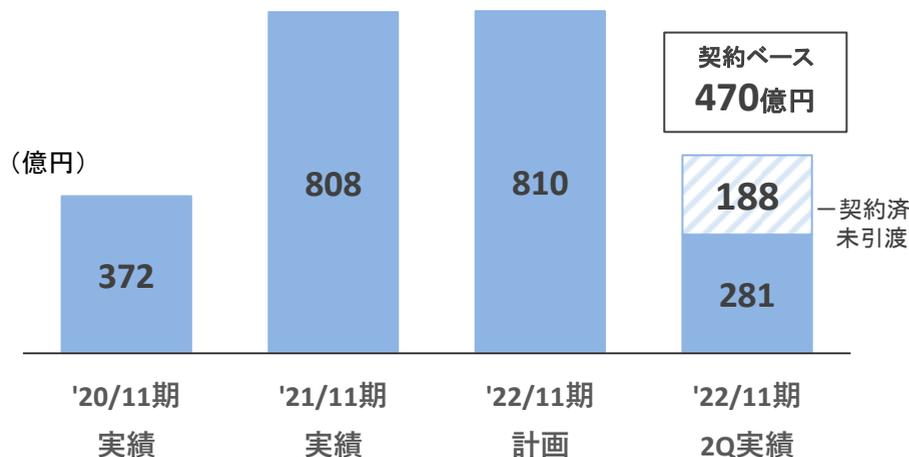
- ◆ 不動産投資プレイヤーの旺盛な投資意欲により、大型物件を中心に価格は高水準で推移
- ◆ 引き続き強気な市況環境が継続するとの見方、投資家の選好アセット(タイプ、立地、利回り)に対応していく



- ◆ 注力アセットタイプは、レジ>オフィス>物流施設
※ただし、開発プロジェクトは資材価格の動向を注視
- ◆ 競争が少ない空物件や借地権案件を取り扱い
- ◆ 不動産M&Aを活用し、仕入機会を創出

仕入目標/進捗

引渡ベース仕入額 *記載金額は売上想定換算



仕入手法の多様化～不動産M&A～

- ◆ 不動産取得を目的とした戦略的なM&Aで仕入を強化
 - 市場に出回らない不動産を好条件で取得する機会を獲得するなど、M&Aはトーセイグループにおける**仕入戦略の強み**
 - 専門部署「**M&A・グループ戦略部**」では、資産保有会社の事業承継等の支援から不動産の取得を目的としたM&Aまで多様なニーズに対応が可能
 - 上半期には2件の不動産M&Aを実施。仕入の進捗に大きく寄与

上半期M&A実績

- 神奈川県横浜市所在 不動産保有会社
－2022年3月18日取得完了
－取得物件の売上想定: **約33億円** (計5物件)
- 東京都大田区所在 不動産保有会社
－2022年3月31日取得完了
－取得物件の売上想定: **約21億円** (計2物件)

取得物件の一例



横浜市 収益マンション



大田区 収益マンション

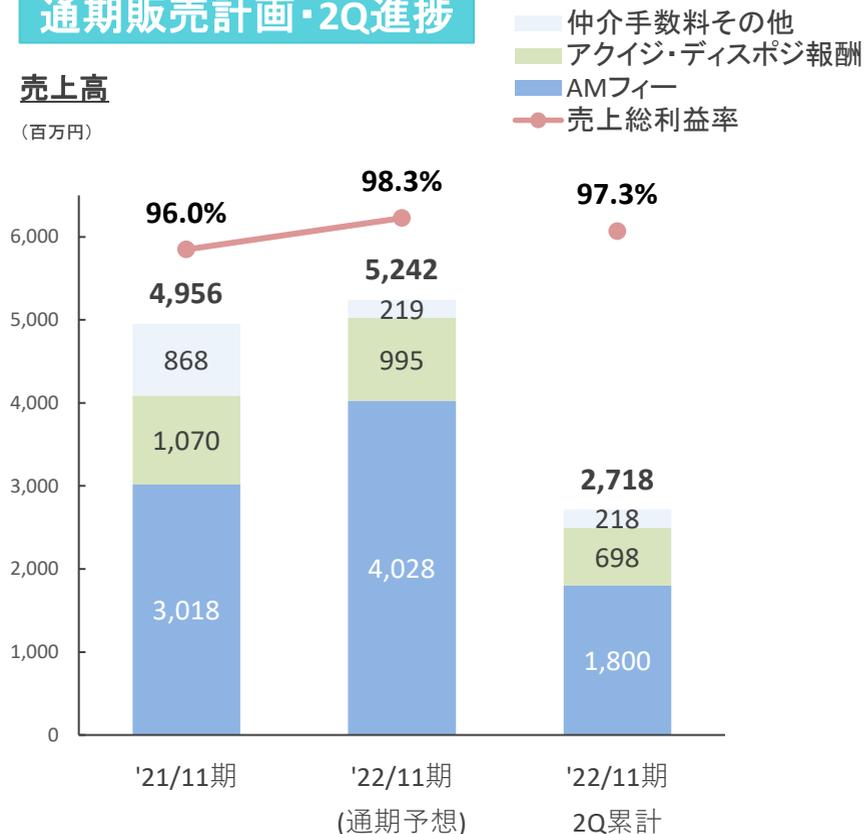
2022年11月期下半期 成長ドライバー③ 不動産ファンド・コンサルティング事業

- ◆ 独立系AM会社として、多くの海外投資家からの受託機会が増加
- ◆ 環境認証の取得を実施・推進し、環境配慮意識の高い投資家からの期待に応える

通期販売計画・2Q進捗

売上高

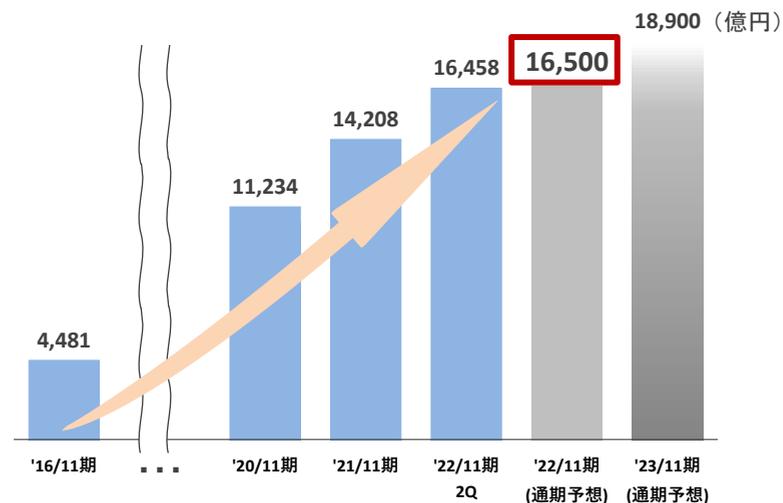
(百万円)



(単位: 百万円)	'21/11期	'22/11期	'22/11期	対通期予想 進捗率
	通期	通期予想	2Q累計	
売上高	4,956	5,242	2,718	51.8%
売上総利益	4,757	5,154	2,645	51.3%
営業利益	3,137	3,198	1,761	55.1%

アセットマネジメント受託残高は1兆6,400億円を突破

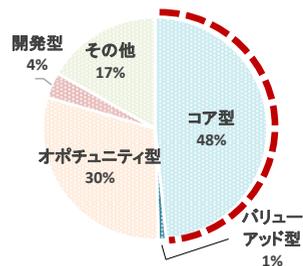
- 通期のAUM残高目標である1兆6,500億円目前まで進捗
⇒ 2023年目標の前倒し達成も視野に、更なる積み上げ加速を推進



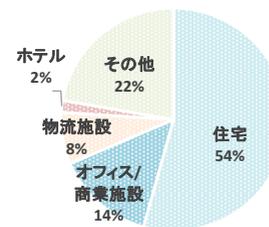
当社私募ファンド受託状況(2022年5月末時点)

- レジのAMIに強み
- コア型の運用資産を取り込み、安定的な成長へ

運用スタイル別



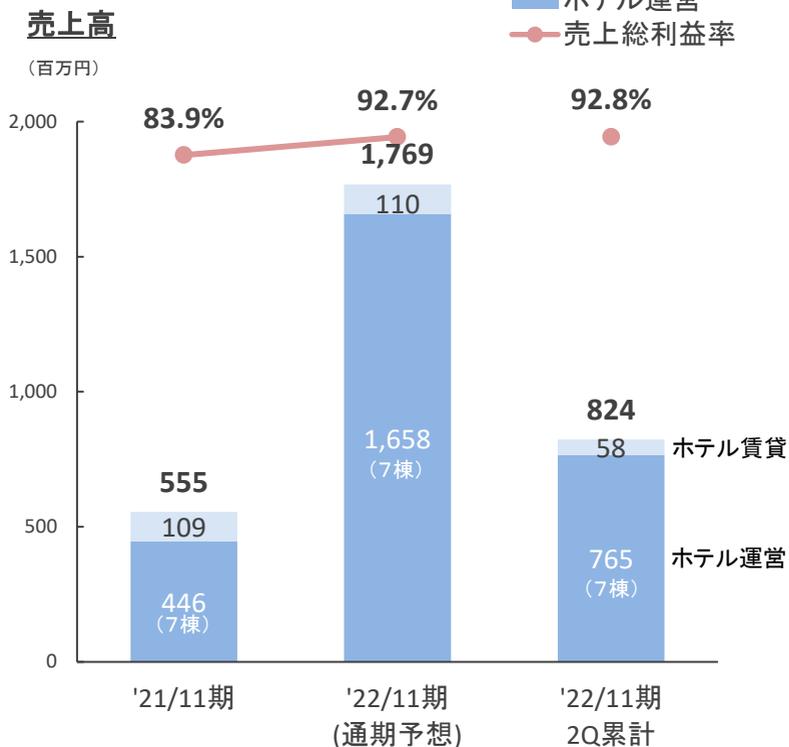
アセットタイプ別



2022年11月期下半期 回復期待セグメント ホテル事業

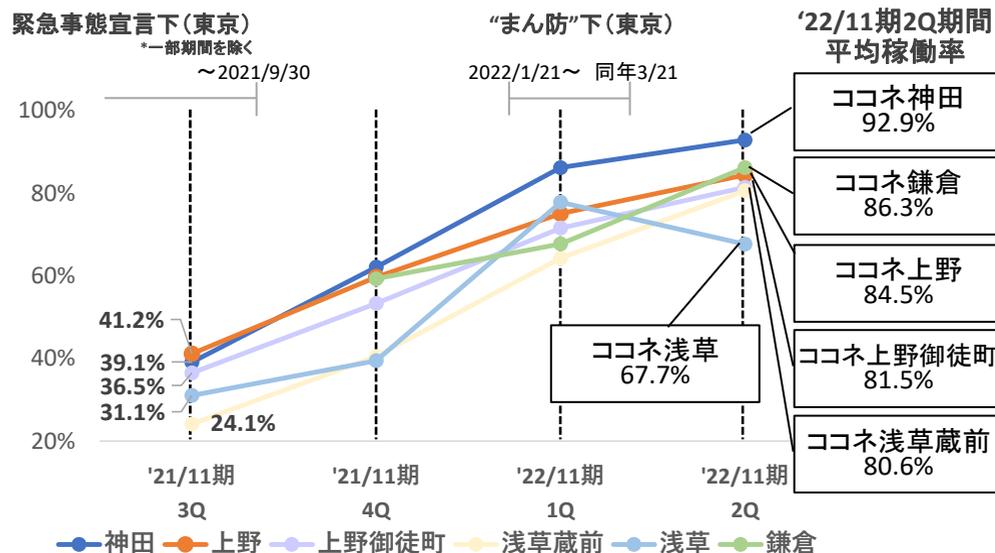
- ◆ 緊急事態宣言の解除により、国内宿泊需要は回復傾向
- ◆ 地域特性を活かした宿泊プラン等の差別化を強化・推進し、国内旅行客のマイクロツーリズムニーズを取込む

通期販売計画・2Q進捗



ホテル市況は回復へ

- 自社ブランドホテル“トーセイホテルココネ”シリーズの稼働率は、概ね80%台まで回復
- ホテル営業利益(GOP)も2年ぶりに黒字化
⇒ 今後はADR(平均客室単価)上昇に向けた取り組みを強化



3か年PLシミュレーション → '23/11期に営業利益黒字化を見込む

(単位:百万円)	'21/11期 (通期)			'22/11期 (通期予想)			'22/11期 2Q累計			'23/11期 (通期予想)		
	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計	運営	賃貸	合計
売上高	446	109	555	1,658	110	1,769	765	58	824	2,896	111	3,007
売上総利益	425	40	466	1,595	44	1,639	741	23	764	2,794	41	2,835
ホテル営業利益(GOP)	-142	-	-142	401	-	401	144	-	144	1,221	-	1,221
営業利益	-876	38	-838	-451	41	-409	-280	21	-259	318	36	355

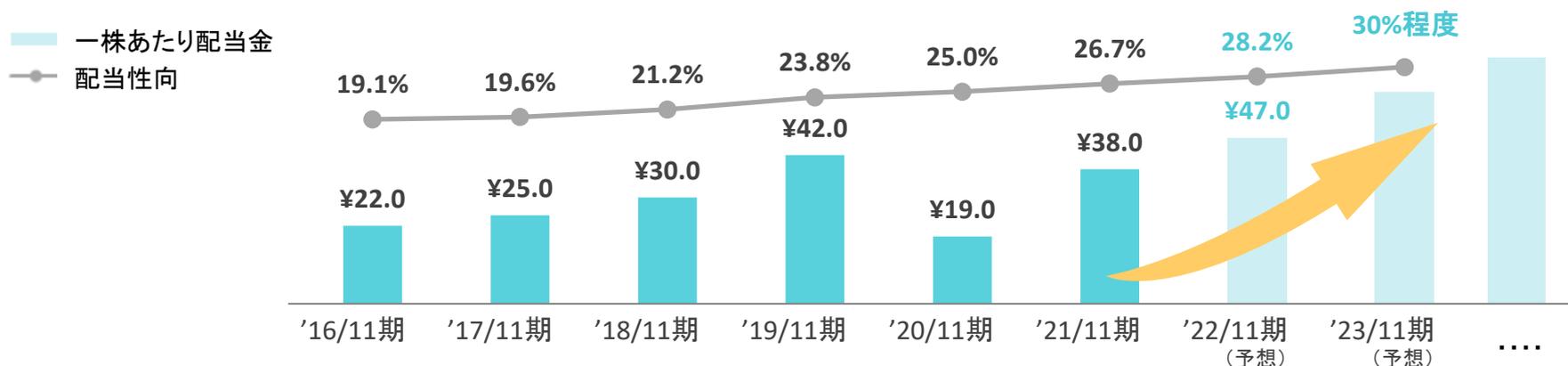


トーセイホテル ココネ鎌倉



株主還元

- ◆上半期に続き、下半期も総額5億円の自己株式取得を発表。総還元性向は40.5%への上昇を見込む
- ◆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5億円を2022年7月6日より取得開始

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発表(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
- 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

「JPX 日経中小型株指数」



株価認識

株価現状認識

時価総額 (2022年6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5月末)	含み益(税引後) (2022年5月末)	Net Asset Value * (2022年5月末)
596.3 億円	79.5 億円	698.8 億円	251.5 億円	950.4 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
1,260.00 円	166.47 円	1,476.57 円	531.46 円	2,008.03 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	7.57 倍	0.85 倍		0.63 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%

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	...P35
沿革	...P36
トーセイの理念	...P37
トーセイを知るキーワード	...P38
事業概要	
①ポートフォリオ経営	...P39
②幅広い事業展開	...P40
③幅広い商品ラインアップ	...P41
④トーセイの不動産再生	...P42
中期経営計画～Infinite Potential 2023～	
大方針・基本方針	...P43
目標とする経営指標	...P44
P/Lシミュレーション	...P45
重点項目への取り組み デジタル技術活用、DX推進	...P46

グループ概要 2022年5月31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) 242名 (連結) 653名 (嘱託・パート社員含む 847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／13,728名 所有株数別株主構成比／ <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 37.72% (18,365,021 株) ・外国法人等 31.74% (15,453,170 株) ・その他法人等 12.51% (6,092,498 株) ・金融機関 1.71% (833,089 株) ・証券会社 13.53% (6,586,300 株) ・自己株式 2.78% (1,353,722 株)

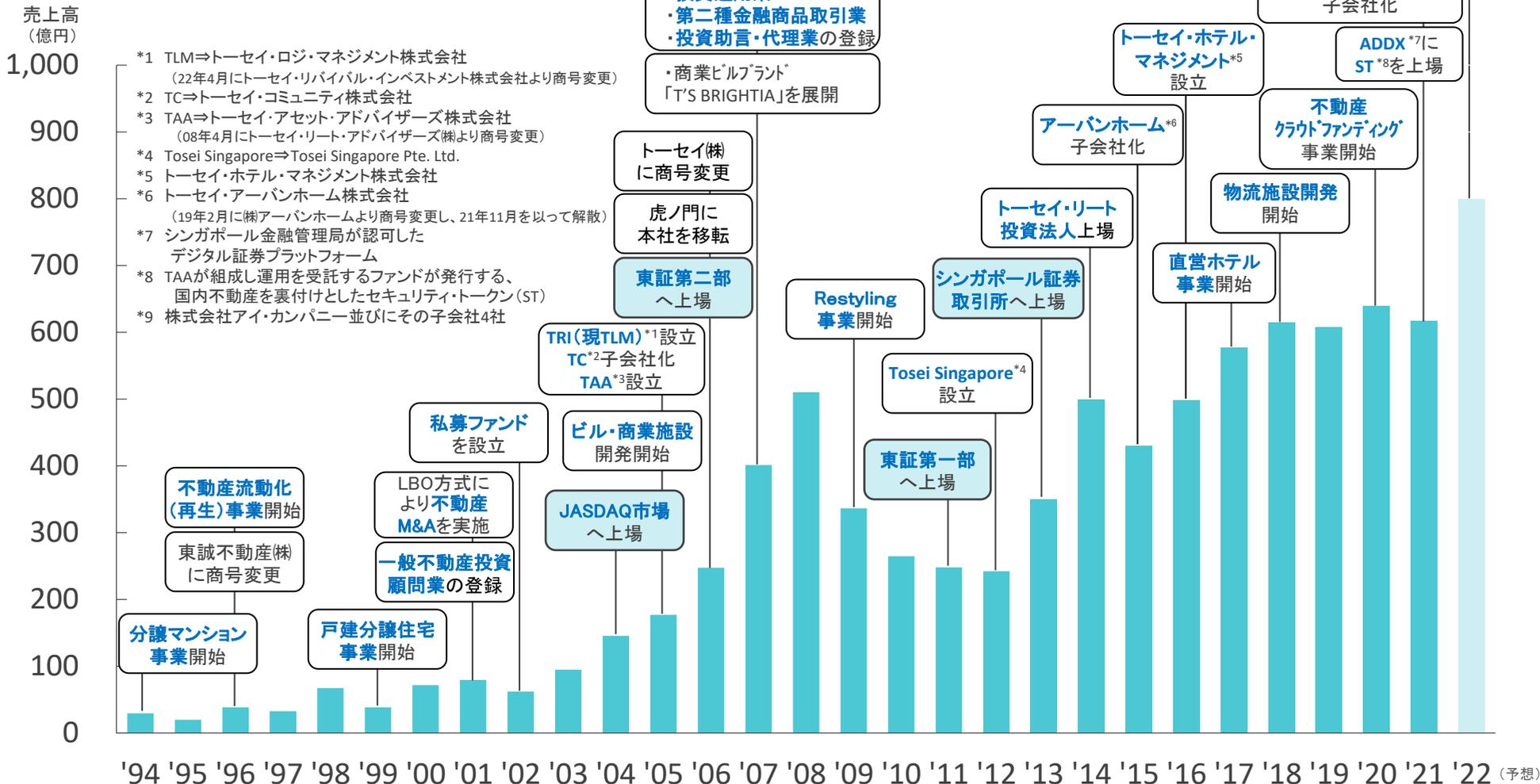
ガバナンス体制	取締役会 : 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会 : 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員) 組織体制 : 監査役会設置会社 指名報酬諮問委員会設置
---------	---

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



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
 多様なアセットタイプに対応し
 機会を最大化



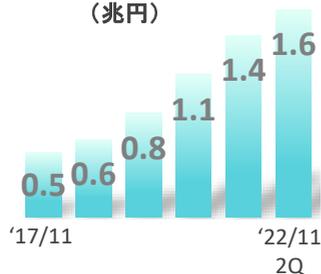
中古不動産の再生に強み

物件の目利き力
 バリューアップ力
 情報ネットワーク



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



黒字経営を継続
 全事業を伸長させ、
 持続的な成長を目指す

税引前利益の推移(億円)



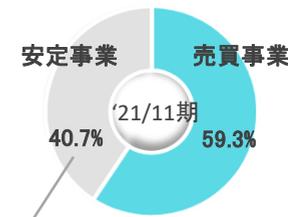
攻めと守りの経営
 持続的な成長を支える
 安定した財務基盤を維持

財務指標

自己資本比率	33.8%
ネットD/Eレシオ	1.23倍

'21/11 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103.3%



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。

83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、1兆6,458億円。

●不動産管理事業

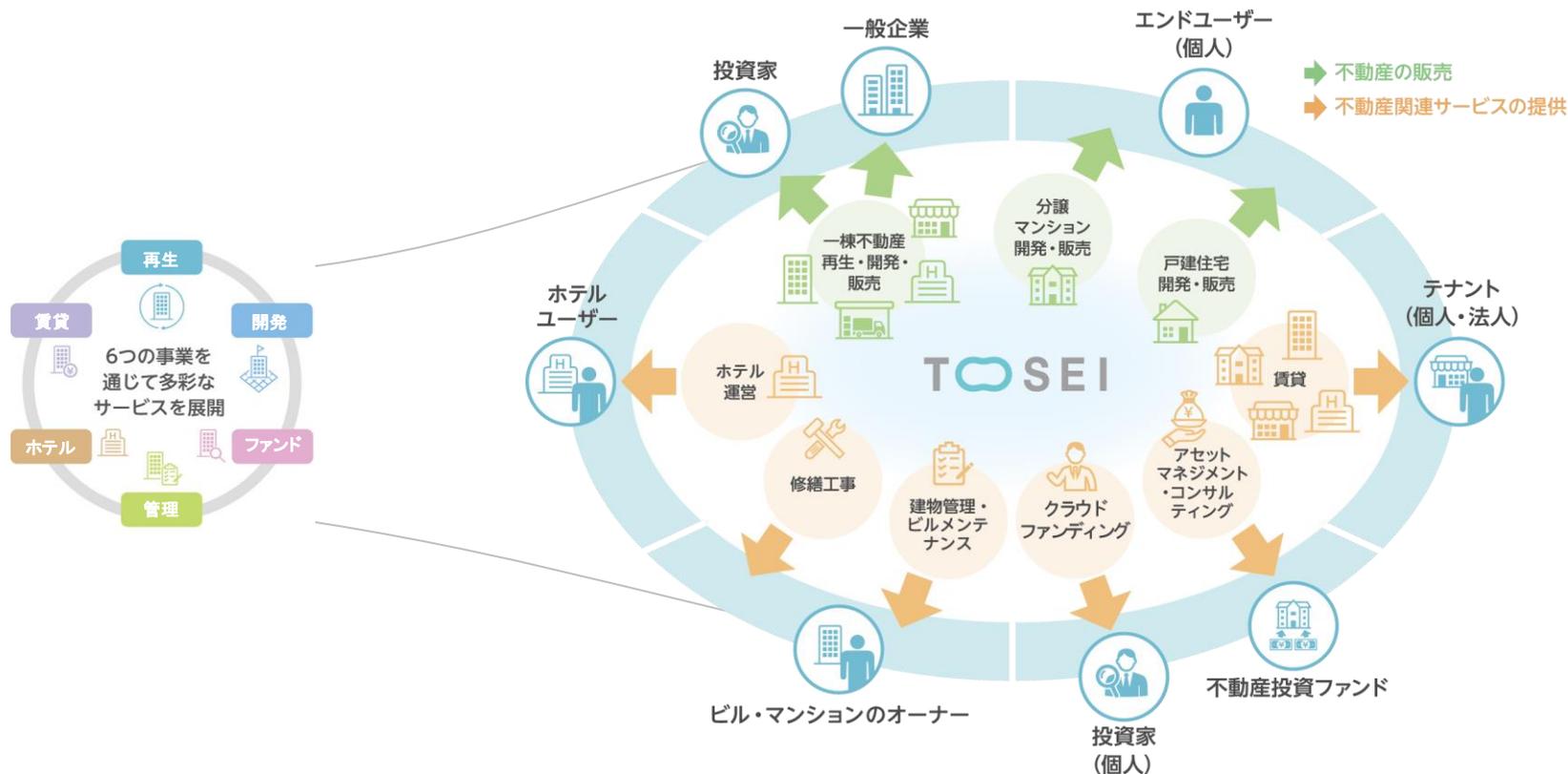
トーセイ・コミュニティ(株)により、マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施設等469棟、マンション308棟、計777棟の物件を管理。

●ホテル事業

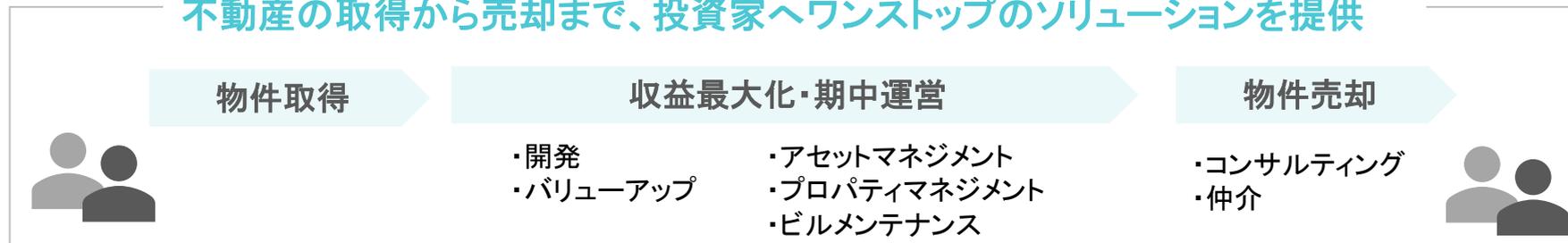
所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。運営中の自社ブランドホテルTOSEI HOTEL COCONE(ココネ)6棟およびトーセイホテル&セミナー1棟のほか、開発中を含めて計9棟を保有

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

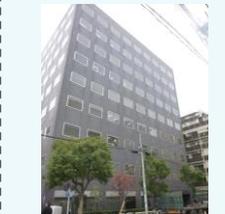


不動産の取得から売却まで、投資家へワンストップのソリューションを提供



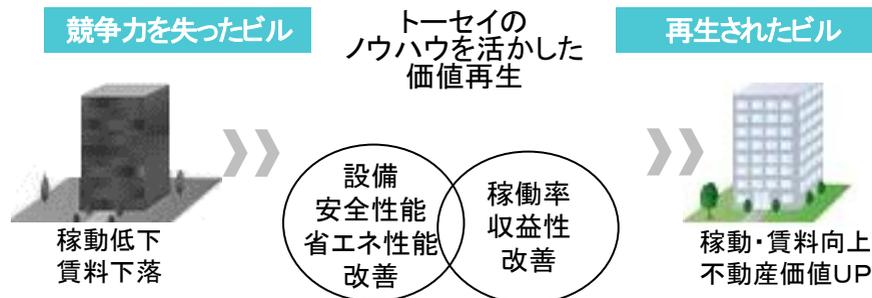
事業概要 ③幅広い商品ラインアップ

- ◆ 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) 2021年度 取扱いシェア 約40%	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 2021年度 取扱いシェア 約40%	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 2021年度 取扱いシェア 約20%	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 目標とする経営指標 <2022年1月12日発表より変更なし>

- ◆【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、売買事業の回復・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

				Infinite Potential 2023		
		2019/11 実績	2020/11 実績	2021/11 実績	2022/11 計画	2023/11 計画
成長性	売上高(百万円)	60,727	63,939	61,726	80,000	100,000
	税引前利益 (百万円)	12,090	5,901	10,302	12,000	14,000
資本効率	ROE	15.3%	6.1%	10.8%	11.6%	12%以上
安定性	安定事業比率 (営業利益ベース)	36.5%	77.8%	40.7%	43.5%	50%程度
財務健全性	自己資本比率	36.0%	36.5%	33.8%	33.3%	35%程度
	ネットD/Eレシオ	0.99倍	0.91倍	1.23倍	1.35倍	1.3倍程度
株主還元	配当性向	23.8%	25.0%	26.7%	28.2%	30%程度

中期経営計画 ~Infinite Potential 2023~ P/Lシミュレーション

Infinite Potential 2023

(百万円、%)

	'20/11 実績			'21/11 実績			'22/11 予想			'23/11 予想			中計3か年 増減	
	【A】	構成比	成長率	構成比	成長率(YoY)	構成比	成長率(YoY)	構成比	成長率(YoY)	【B】	構成比	成長率(YoY)	【B-A】	増減率
		利益率												
売上高	63,939	100.0%	-	61,726	100.0%	-3.5%	80,000	100.0%	29.6%	100,000	100.0%	25.0%	36,060	56.4%
不動産再生事業	31,154	48.7%	-	33,587	54.4%	7.8%	44,872	56.1%	33.6%	53,837	53.8%	20.0%	22,682	72.8%
不動産開発事業	16,171	25.3%	-	11,962	19.4%	-26.0%	14,964	18.7%	25.1%	23,167	23.2%	54.8%	6,995	43.3%
不動産賃貸事業	5,859	9.2%	-	5,567	9.0%	-5.0%	7,193	9.0%	29.2%	7,329	7.3%	1.9%	1,469	25.1%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,759	9.0%	-	4,956	8.0%	-13.9%	5,242	6.6%	5.8%	5,711	5.7%	8.9%	-48	-0.8%
不動産管理事業	5,928	9.3%	-	6,613	10.7%	11.6%	7,509	9.4%	13.6%	8,708	8.7%	16.0%	2,779	46.9%
ホテル事業	438	0.7%	-	555	0.9%	26.7%	1,769	2.2%	218.3%	3,007	3.0%	69.9%	2,568	585.5%
内部取引	-1,371	-	-	-1,517	-	10.6%	-1,551	-	2.3%	-1,761	-	13.5%	-389	28.4%
売上総利益	14,799	23.1%	-	20,701	33.5%	39.9%	25,219	31.5%	21.8%	29,018	29.0%	15.1%	14,218	96.1%
不動産再生事業	6,947	22.3%	-	8,675	25.8%	24.9%	9,048	20.2%	4.3%	9,788	18.2%	8.2%	2,840	40.9%
不動産開発事業	-2,417	-14.9%	-	2,102	17.6%	-	3,761	25.1%	78.9%	3,876	16.7%	3.0%	6,293	-
不動産賃貸事業	2,572	43.9%	-	2,934	52.7%	14.0%	3,525	49.0%	20.1%	4,309	58.8%	22.2%	1,736	67.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,625	97.7%	-	4,757	96.0%	-15.4%	5,154	98.3%	8.3%	5,618	98.4%	9.0%	-7	-0.1%
不動産管理事業	1,973	33.3%	-	2,121	32.1%	7.5%	2,612	34.8%	23.2%	2,980	34.2%	14.1%	1,006	51.0%
ホテル事業	361	82.3%	-	466	83.9%	29.2%	1,639	92.7%	251.6%	2,836	94.3%	73.0%	2,474	685.6%
内部取引	-262	-	-	-355	-	35.4%	-522	-	47.0%	-389	-	-25.6%	-126	48.1%
販売費及び一般管理費、その他収益費用	8,371	13.1%	-	9,735	15.8%	16.3%	12,456	15.6%	27.9%	14,205	14.2%	14.0%	5,833	69.7%
営業利益	6,427	10.1%	-	10,965	17.8%	70.6%	12,762	16.0%	16.4%	14,814	14.8%	16.1%	8,386	130.5%
不動産再生事業	5,596	18.0%	-	7,203	21.4%	28.7%	6,624	14.8%	-8.0%	6,758	12.6%	2.0%	1,161	20.7%
不動産開発事業	-3,743	-23.1%	-	1,060	8.9%	-	2,159	14.4%	103.6%	2,273	9.8%	5.2%	6,016	-
不動産賃貸事業	2,319	39.6%	-	2,700	48.5%	16.4%	3,155	43.9%	16.9%	3,838	52.4%	21.6%	1,518	65.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,193	72.8%	-	3,137	63.3%	-25.2%	3,198	61.0%	1.9%	3,409	59.7%	6.6%	-784	-18.7%
不動産管理事業	667	11.3%	-	672	10.2%	0.8%	824	11.0%	22.5%	946	10.9%	14.8%	278	41.7%
ホテル事業	-673	-153.5%	-	-838	-150.9%	24.6%	-409	-23.2%	-51.1%	355	11.8%	-	1,028	-
本社経費等	-1,933	-	-	-2,970	-	53.6%	-2,789	-	-6.1%	-2,765	-	-0.9%	-831	-6.9%
金融収益・費用	-526	-	-	-662	-	25.9%	-762	-	15.0%	-814	-	6.7%	-287	54.6%
税引前利益	5,901	9.2%	-	10,302	16.7%	74.6%	12,000	15.0%	16.5%	14,000	14.0%	16.7%	8,098	137.2%
法人所得税	2,298	-	-	3,578	-	55.7%	4,045	-	13.0%	4,506	-	11.4%	2,207	96.0%
当期利益	3,602	5.6%	-	6,723	10.9%	86.6%	7,954	9.9%	18.3%	9,494	9.5%	19.4%	5,891	163.6%
親会社の所有者	3,602	-	-	6,721	-	86.6%	7,954	-	18.3%	9,494	-	19.4%	5,891	163.6%
非支配持分	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EPS (円)	76.05			142.56			166.47			198.70			122.65	
ROA	3.6%			5.8%			5.9%			6.3%				
ROE	6.1%			10.8%			11.6%			12.6%				

*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

☪ デジタルと不動産の融合を追求し、イノベーションを起こす

DX経営を推進し、デジタル技術の活用で日本の不動産に対する多様な投資機会を提供していく

STによる不動産投資スキームの事業化

- ◆ 国内不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークンを発行し、シンガポールのデジタル証券プラットフォーム「ADDX」へ上場
- 2021年11月、当社が再生して信託受益権化した複合ビルを、トーセイ・アセット・アドバイザーズがFM及びAMを務めるファンドへ売却し、その資産を裏付けとしたセキュリティ・トークンをADDXへ上場
- 次なる案件に向けて、研究継続中

不動産クラウドファンディング事業「トーセイTREC FUNDING」

- ◆ スマホで手軽に不動産投資ができるサービスで、顧客のすそ野を拡大
- 国内初の「不動産特定共同事業法」に基づくSPGを活用したクラウドファンディングサービス
- 「TREC 3号 区分マンションファンド浅草・月島」は総額135百万円を募集し、**募集開始日に満額**にて成立
- TREC 4号ファンドの組成準備も進行中



「TREC 3号 区分マンションファンド浅草・月島」
区分所有マンション 計8戸を運用
(2022年3月24日 運用開始)



トーセイグループのDX経営を推進

- ◆ 経済産業省が定めるDX認定制度に基づき、2021年10月に「DX認定取得事業者」の認定を取得



業務効率化、営業活動強化

- ◆ ITを活用した営業支援ツールの一層の充実
- 物件情報や顧客情報の一元化・クラウド化、各種申請や決裁のペーパーレス化、非対面営業を可能とする電子契約システム、360° WEB内覧サービスの導入など



360° WEB内覧サービス

IV. トーセイグループのESG

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、1月に「人権方針」、3月に「トーセイグループ環境ポリシー」を制定しました。

2. ESGページリニューアルによる開示情報充実



ESGの情報開示に関する国際的な枠組み「GRIスタンダード」をはじめとする外部指標に則り、ESGページの全面改修を行いました。気候変動対応や労働安全衛生等の環境・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るなど、社会の要請にこたえるESG開示に取り組んでいます。

3. 環境不動産認証の取得



固定資産として保有する「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」の4物件において、環境不動産認証を取得しました。

2022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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
世界の持続可能な開発目標 17の目標



トーセイグループのESG 環境 **E** への取り組み

「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。

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

固定資産として保有する「新田一丁目倉庫」・「四谷トーセイビル」・「虎ノ門トーセイビル」において、不動産の省エネルギー性能を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



DBJ Green Building 認証

現在当社グループ本社として利用してい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



DBJ Green Building
2021

トーセイグループのESG 環境 **E** への取り組み

不動産再生を通じた既存建物の有効活用に加え、環境負荷軽減の取り組みを実施しています

遊休社宅再生の取り組み 「T's garden西寺尾」

「T's garden西寺尾」は神奈川県横浜市に所在する全87戸の賃貸マンションで、当社における大規模社宅再生の最新実績です。

かつて社宅として使われていた当物件を当社が取得し、既存建物はそのままに、省エネ性能を高め、省資源に配慮したバリューアップを施しました。



外構・室内にはLED照明や人感センサー付き照明を採用し、水まわりは全住戸を節水仕様としました。電力や水の消費を抑制できるだけでなく、住まい手の水光熱費削減にも貢献します。



節水仕様の洗面

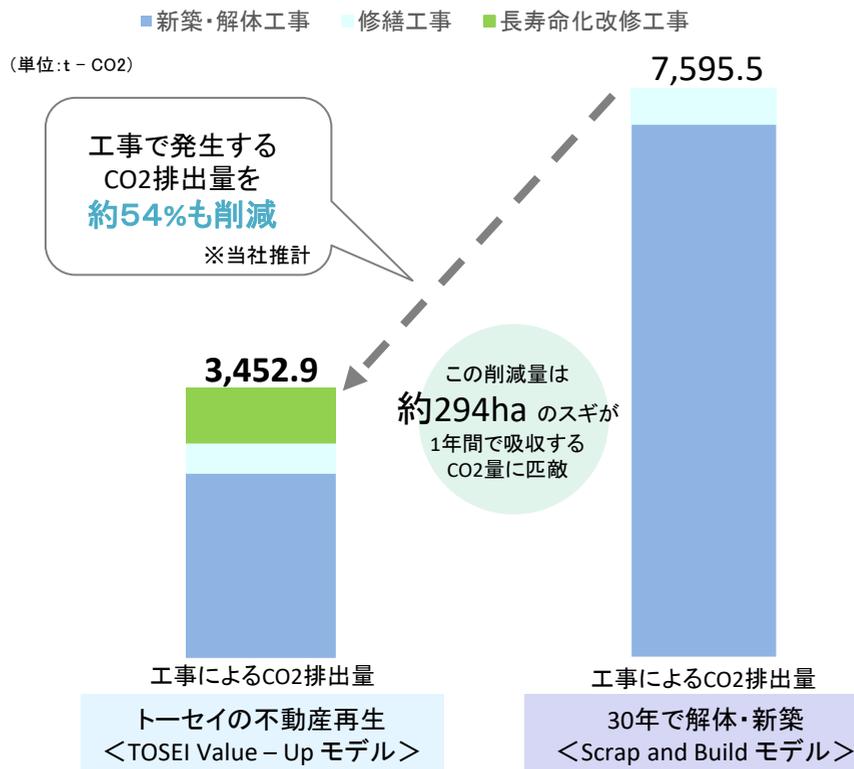


再生材ルーバー

建物の外壁には再生材を使用した木製ルーバーを設置し、周囲の自然と調和するデザインへ生まれ変わりました。

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



■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 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月から定期的に開催しており、今年3月に開催した「アートな春休み」には19組55名の方にご参加いただきました。同ホテルは今年、新たに千葉県のSDGsパートナーとして登録されました。今後もイベントの開催や地産地消をコンセプトとしたレストランメニュー開発などSDGsに貢献する取り組みを通じて、地域社会との共生を推進してまいります。



「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寄贈やボランティア支援を行っています。2021年12月には餅つきイベントのボランティアに参加しました。



餅つきイベントの様子

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、2020年2月より、社外取締役が1名追加となり9名の取締役のうち、独立社外取締役比率が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

6名

33%

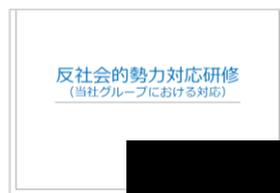
社外取締役
3名

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

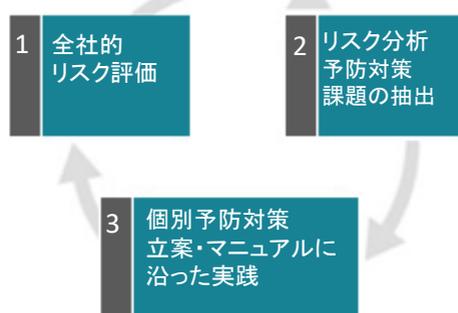


- ・インサイダー研修、反社会勢力対応研修、メンタルヘルス研修等の実施
- ・意識醸成に向けたメールマガジン発信

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實踐

■適時適切な適時開示



- ・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。