

FOCUS NOW

## 2022年11月期上半期の 事業トピックス

- 01 ごあいさつ
- 02 2022年11月期上半期業績進捗
- 03 2022年11月期上半期の事業トピックス
- 05 事業ハイライト
- 07 連結財務ハイライト
- 08 株主の皆さまとのコミュニケーション広場
- 09 株主優待のご案内
- 10 コーポレートデータ

都市に、心を。

## 上半期で通期利益計画の75%まで進捗

株主還元水準の向上等を図るため、当期2回目となる自己株式取得を実施しました



代表取締役社長

山口 誠一郎

株主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

トーセイグループは、“**グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する**”という企業理念のもと、不動産の再生・開発・ファンド・コンサルティングなど不動産にかかわる様々なソリューションの提供をもって、グループの継続的な成長と事業を通じた社会貢献、ひいては持続的な企業価値向上を目指し事業活動を行っています。

本年4月に行われた東京証券取引所の市場区分再編に伴い、当社は**市場第一部からプライム市場へと移行**しました。プライム市場に相応しい企業として、今後も投資家の皆さまとの建設的な対話やガバナンスの強化を通じてサステナビリティ経営の実践に努め、ステークホルダーの皆さまのご期待にお応えできるよう、取り組んでまいります。

今回ご報告いたします2022年11月期上半期において、当社の主要マーケットである首都圏不動産投資市場は、低金利による良好な資金調達環境のもと国内外不動産投資家により活発に取引が行わ

れ、堅調に推移しました。懸念されていたオフィス空室率の上昇も一服感が見られ、人流の回復により商業施設やホテルも回復傾向にあります。このような事業環境のなか、当社グループの上半期業績は順調に推移し、**通期計画に対する進捗は売上高ベースで54%、税引前利益ベースで75%**となりました。なかでも不動産再生事業が好調に推移し、利益率が期初想定を上回りました。また、近年成長を続けている不動産ファンド・コンサルティング事業では、**受託資産残高が1兆6千億円を突破**しました。投資家の皆さまの信頼を得て、独立系アセットマネジメント会社として確固たる地位を築けたと考えています。

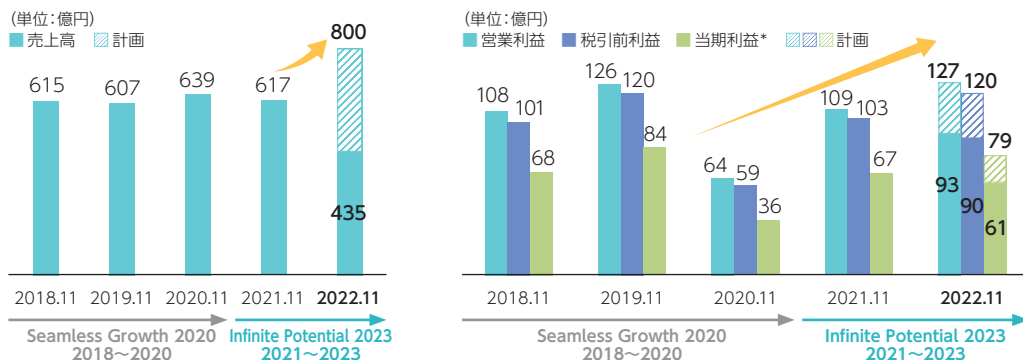
足元の経済情勢は、ロシアによるウクライナ侵攻を背景とした世界的な資源高や物価上昇、欧米の金融政策の転換、新型コロナウイルス感染症の国内での再拡大など、先行き不透明感が強まっています。これらの事業環境を注視しつつ、当社は今後も持続的な成長を目指し、全社一丸となって事業活動に邁進していく所存です。今後とも、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 2022年11月期上半期業績進捗

トーセイグループは、3か年の中期経営計画「Infinite Potential 2023」を推進しています。

2年目にあたる2022年11月期は、当社の強みである不動産の再生ビジネスを推進するとともに、ファンド・コンサルティング事業をはじめとしたストックビジネスの拡大にも注力しています。

上半期の売上高435億円(通期予想進捗率 54.4%)、営業利益93億円(同 73.3%)  
税引前利益90億円(同 75.0%)、当期利益\*61億円(同 76.8%)と順調に進捗しました。



\*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益

## 株主還元について

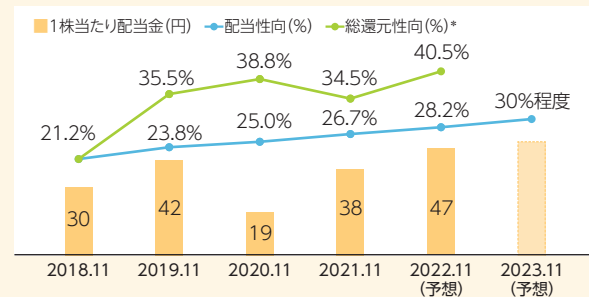
### ■ 当期2回目となる自己株式取得を決定

当社はこのたび当期2回目となる自己株式の取得(上限5億円)を発表しました。配当性向に当期取得する自己株式(合計10億円)を加えた総還元性向\*は40.5%(予想)となります。

### ■ 当期の配当金は47円(前期比+9円)を予想

また、当社は株主の皆さまへの安定的な利益還元を経営の重要課題のひとつとして認識しています。

現中計では、配当性向30%程度への引き上げを目標に掲げており、中計2年目となる当期は配当性向28.2%、1株当たり配当金47円(前期比+9円)を予想しております。

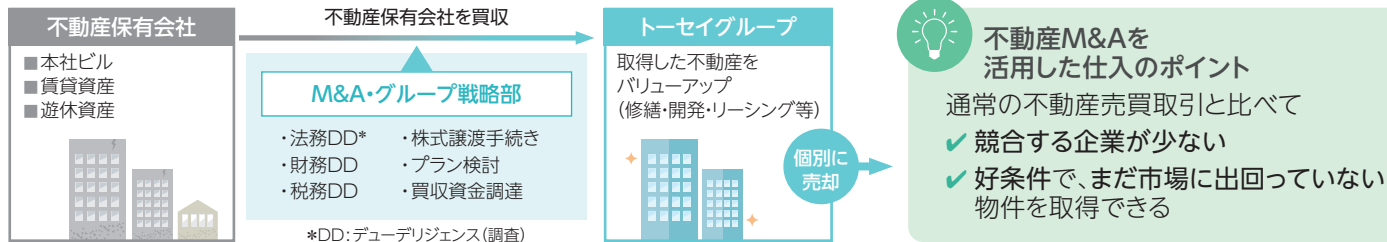


\*総還元性向=(配当総額+自社株買い総額)÷当期利益

## トーセイグループの強み

### 多様な仕入手法と目利き力で魅力的な物件を取得 ~不動産M&A~

将来の収益の源泉となる不動産の仕入は、当社の継続的な成長を支える重要な業務のひとつです。当社は専門スキルが必要となる不動産M&A\*を手掛けることにより、魅力のある不動産を好条件で取得しています。当上期は不動産M&Aで54億円相当の不動産を取得しました。



横浜市 収益マンション

\*不動産M&Aとは、不動産の取得を目的に行うM&A(企業買収)のことをいいます。通常の不動産売買取引と異なり、不動産だけでなく不動産を所有する不動産保有会社そのものを取得する手法となります。

主力事業の不動産再生事業は、経年劣化によって資産価値が低下した不動産を買い取り、安全性・快適性・環境配慮を重点項目とするソリューションを施して不動産の資産価値を回復させた後に、販売する事業です。こちらのページでは、上半期に行った再生事例を紹介します。



## 大規模遊休社宅の再生： ファミリー向け賃貸マンション 「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5棟・87戸のファミリー向け賃貸マンションです。かつて社宅として使われていたものの、現在は空き家となっていた本物件を当社が取得し、「緑の保全」「防災と防犯」「省エネ・省資源」をテーマに建物の修繕や設備の導入を行い、SDGsにも貢献する物件へバリューアップしました。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



#### 【再生ポイント】

##### 緑の保全

- 多様な草木の配植
- 樹種が分かるQRコードの設置
- 建物の外壁に再生材を利用

##### 防災と防犯

- 全住戸カメラ付きインターホンの採用
- 防災タワーなどの災害時設備の設置

##### 省エネ・省資源

- 全戸LED照明の導入
- 節水仕様の設備の採用



「ペット共生型ルーム」を用意



節水仕様のキッチン水栓



災害時にかまどとして使用できる「かまどベンチ」

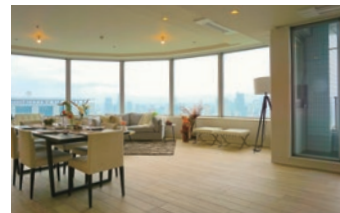


樹種が分かるQRコード

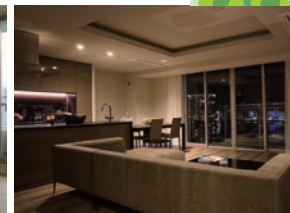
## 中古区分マンションの再生

トーセイグループでは、個人のお客さま向けに中古区分マンションの買取再販事業も行っています。独自のノウハウで資産価値を高めるリノベーションを施し、お客さまへ提供しています。なかでも得意とする都心タワーマンションの事例を紹介します。

#### 【リノベーション事例】



港区タワーマンション①  
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



港区タワーマンション②  
ソファから夜景を一望できるラグジュアリーな空間を創出

#### プリンスセググループのご紹介

2021年9月にトーセイグループの一員となりました。区分マンションの買取リノベ再販、仲介、不動産投資コンサルティングなどのサービスを行っています。



## 不動産再生を通じた社会課題への貢献

トーセイグループは、豊富な改修メニューを物件の個性に合わせて検討し、住まうお客様・購入するお客さまにとって最適となる不動産再生を心掛けています。地域には築年を経て使われなくなった不動産や、賃貸稼働が低迷して競争力を失ったためにオーナーがメンテナンスできなくなった不動産も数多く存在します。これらをトーセイが取得し再生することにより、建物の活用年数が延びて資源の有効活用につながるほか、街の活性化、さらには解体・新築工事時のCO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減する効果も期待できると考えています。

トーセイが価値再生で重視するポイント

#### Security

##### 安心&安全

防犯、防災、  
コミュニティ活性

#### Design

##### 洗練&快適

景観、美観、  
アメニティ、利便性

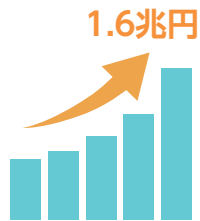
#### Eco friendly

##### サステナブル& エコロジー

持続可能な社会に  
向けた省エネ、省資源

## アセットマネジメント受託資産残高 1兆6千億円突破

国内のみならず欧州や米国、アジアの大手機関投資家から運用業務を受託し、不動産関連特定投資運用業における国内最大級の運用会社に成長しています。今後も日本の不動産と世界の投資家をつなぐ架け橋となるべく、グループを挙げて高品質のサービスを提供してまいります。



### 不動産と金融のプロ

顧客の資産価値を最大化する  
確かな実績とノウハウ

### 幅広い顧客層

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

### 信頼されるパートナー

高いコンプライアンス、  
ESG、SDGsへの  
取り組みを推進

## 環境不動産認証を田町トーセイビルなど4物件で取得

当社は、保有不動産の信頼性向上ならびに自社のESG経営への取り組みを評価するベンチマークとして、建物の環境性能等に関する第三者評価の取得に積極的に取り組んでいます。

### 本社田町トーセイビルで DBJ Green Building認証を取得



LED照明や節水設備導入などの省エネ改修工事を実施したほか、従業員の利便性や快適性の向上を目的としたリフレッシュルームの設置や防災対策の充実等によって、環境・社会両面の不動産価値が高まったことが評価されました。

### 固定資産3物件で、BELS評価認証を取得

BELS\*は、国土交通省により創設された建物の省エネ性能を評価・表示する制度です。全館LED化工事等により建物の省エネ性能を高め、当上期は3棟で認証を取得しました。

\*BELS(Building-housing Energy-efficiency Labeling System)：建築物省エネルギー性能表示制度



## 南向き中心全114邸の大規模マンション 「THEパームス戸田マスターグレイス」を販売中

都心部へのアクセスが良い埼玉県戸田市に立地。「人と街と暮らしを潤す光と緑のレジデンス街区」をテーマに、高い省エネ性能・快適性・安心性を兼ね備えた設備に加え、住まう方がゲストと寛げるラウンジや緑豊かな屋外テラス等、充実した共用施設を設けました。

トーセイグループは、一邸一邸に思いを込めて、安心で心地よい住まいを提供してまいります。



## トーセイホテル&セミナー幕張のSDGsへの取り組み

トーセイホテル&セミナー幕張では、SDGsの目標に貢献する様々な取り組みを企画・推進しています。取り組みの一環として、地域住民に向けた定期的なイベントの開催や、千葉県産食材の積極的な利用、売上げの一部が「子供の未来応援基金」などに寄付される寄付型自動販売機設置等を行っています。また、2022年2月には、千葉県のSDGsパートナーとして登録されました。今後も行政や教育機関等地域の多様な団体と連携を図り、SDGsの目標に貢献する取り組みを推進してまいります。



(左) 2022年3月に開催したイベント「アートな春休み」

(右) 地域の行政や企業等のSDGsの取り組みを紹介するウォールアート企画に参加



連結業績

売上高

**435.5** 億円

前年同期比 **6.4%増** ↗

営業利益

**93.5** 億円

前年同期比 **1.4%増** ↗

税引前利益

**90.0** 億円

前年同期比 **0.5%増** ↗

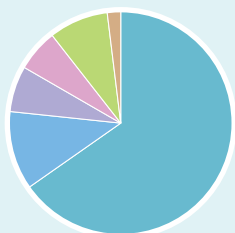
当期利益\*

**61.0** 億円

前年同期比 **0.2%減** ↘

\*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益

売上高構成比



- 不動産再生事業
- 不動産開発事業
- 不動産賃貸事業
- 不動産ファンド・コンサルティング事業
- 不動産管理事業
- ホテル事業



不動産再生事業

営業利益構成比

**58.6%**

中古の不動産を取得し、安全性・快適性・環境配慮を意識した改修や稼働率向上などのバリューアップを実施した「再生不動産」として販売する事業です。

売上高 **289.5** 億円

前年同期比 **19.7%増** ↗

営業利益 **60.6** 億円

前年同期比 **5.7%減** ↘

- ◆ 当社でバリューアップを施した1棟不動産28件、中古区分マンション74戸を販売
- ◆ 10億円以上のオフィスやマンションをはじめとした収益不動産の販売が好調に進捗し、全体収益を牽引
- ◆ 前期にM&Aで取得した「プリンセスグループ」の中古区分マンション販売も業績に寄与



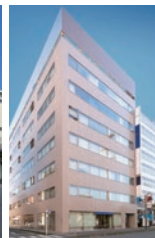
越谷市 収益マンション



中野区 収益マンション



加須市 物流施設



厚木市 収益ビル



不動産開発事業

営業利益構成比

**7.7%**

開発用地を取得し、エリアやニーズの特性に合わせて、オフィス・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、販売する事業です。特に、分譲マンション、戸建住宅の開発では、SDGsへの貢献を意識した設備仕様を導入し、ヒトにも地球にもやさしい住まいづくりを目指しています。

売上高 **50.5** 億円

前年同期比 **44.1%減** ↘

営業利益 **7.9** 億円

前年同期比 **34.2%減** ↘

- ◆ 自社開発商業施設「T'S BRIGHTIA 南青山EAST」を売却し、業績に貢献
- ◆ 戸建分譲販売が順調に推移し、全46戸を販売
- ◆ 当下半期には自社開発分譲マンション「THE パームス戸田マスターグレイス」を竣工、引渡予定(現在販売活動中)



T'S BRIGHTIA 南青山EAST



THEパームスコート世田谷八幡山



THEパームス戸田マスターグレイス (販売活動中)



## 不動産ファンド・コンサルティング事業

営業利益構成比

17.0%

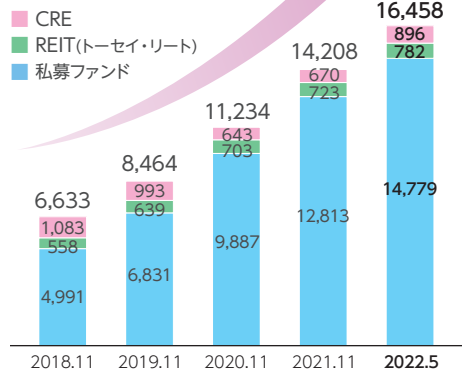
不動産ファンドをはじめとした国内外の投資家からアセットマネジメント業務を受託し、不動産の運用管理を行う事業です。そのほか、一般事業会社に対する不動産コンサルティングや不動産仲介などのサービスを行っています。

売上高 **27.1** 億円  
前年同期比 **19.3%** 増 ↗

営業利益 **17.6** 億円  
前年同期比 **12.5%** 増 ↗

- ◆ 受託した資産の残高は1兆6,458億円まで伸長
- ◆ 不動産と金融にかかわる知見や物件の収益性を引き上げる運用力を、欧米をはじめとした国内外の投資家にご評価いただき、順調に成長
- ◆ 当社がスポンサーを務める「トーセイ・リート投資法人(証券コード:3451)」に、当期トーセイグループから計7物件、約58億円を売却

受託資産残高  
(単位:億円)



## 不動産管理事業

営業利益構成比

5.3%

オフィスビル、マンションなどの建物管理、設備管理、保安警備、テナント管理など、総合的なプロパティマネジメントを行う事業です。

売上高 **38.2** 億円  
前年同期比 **20.9%** 増 ↗

営業利益 **5.4** 億円  
前年同期比 **29.3%** 増 ↗

- ◆ 物流施設やトーセイグループ外のホテル施設の管理受託が増加
- ◆ 管理受託棟数は、オフィス・物流施設等469棟、マンション308棟、計777棟



## 不動産賃貸事業

営業利益構成比

14.0%

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です。

売上高 **29.5** 億円  
前年同期比 **6.1%** 増 ↗

営業利益 **14.4** 億円  
前年同期と同水準

- ◆ 計83棟の賃貸物件を保有
- ◆ 新型コロナウイルス感染症の拡大による賃料減額等の影響は僅少で、取得物件の稼働率の向上に努め、安定的な収益を確保



## ホテル事業

営業利益構成比

-2.5%

東京都区部を中心にホテルを保有(他社運営を含む)し、運営収入や賃貸収入を得る事業です。

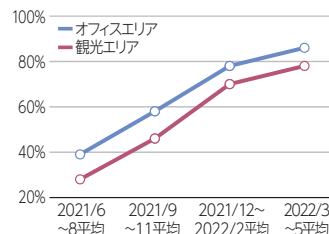
売上高 **8.2** 億円  
前年同期比 **410.4%** 増 ↗

営業損失 **2.5** 億円  
前年同期は4.0億円の損失

- ◆ ホテル運営にかかわる重要な利益指標である“GOP”(ホテルの売上総利益から運営経費を引いたもの)が当上半期に約2年ぶりに黒字化し、今後さらなる回復見込み
- ◆ 当社のホテルは幅広い需要が見込めるエリアに立地しており、2023年には中央区築地でのホテルオープンを予定

### 【当社都市型ホテルの稼働率推移】

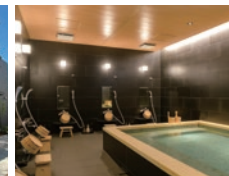
- ・当社運営ホテルの稼働率は都心オフィスエリア・観光エリアともに回復基調
- ・特に、観光エリアでは「トーセイホテルココネ鎌倉」が国内観光需要を取り込み好調



【トーセイホテル ココネ鎌倉】

2021年10月にオープン

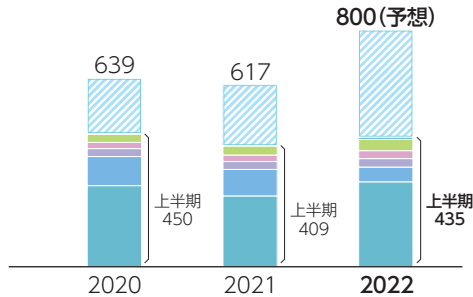
施設内の大浴場



(注)各事業セグメントの売上高および営業利益には、セグメント間取引が含まれています。

## ● 包括利益計算書 (損益計算書)

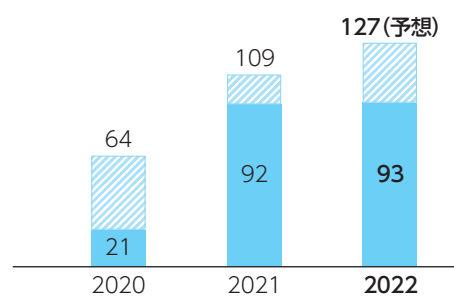
売上高の推移 (単位: 億円)



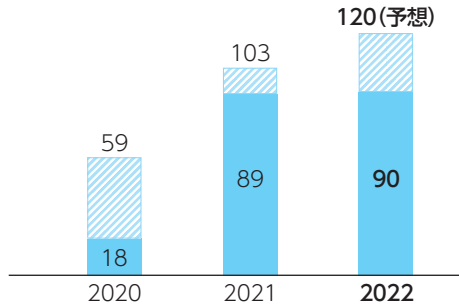
- 不動産再生事業
- 不動産開発事業
- 不動産賃貸事業
- 不動産ファンド・コンサルティング事業
- 不動産管理事業
- ホテル事業

(注) 各事業セグメントの売上高にはセグメント間取引が含まれており、売上高合計はセグメント間取引消去後の数値を記載しています。

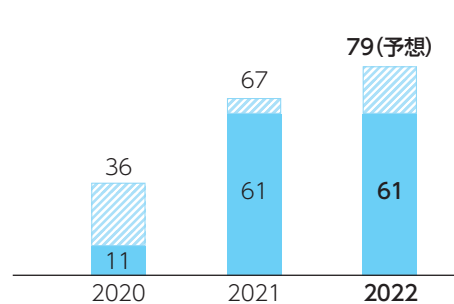
営業利益の推移 (単位: 億円)



税引前利益の推移 (単位: 億円)



当期利益\*の推移 (単位: 億円)



\*親会社の所有者に帰属する当期利益

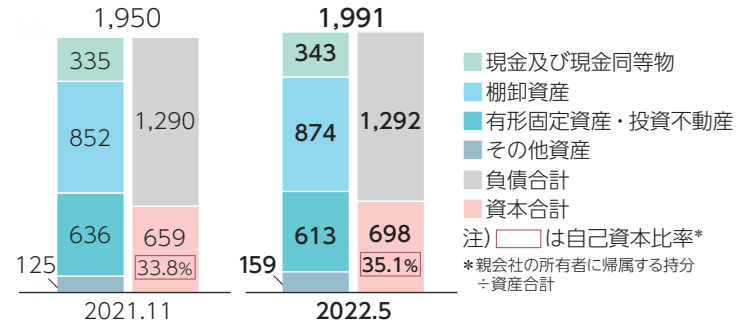
## ● 経営指標

	2020	2021	2022 (予想)
親会社所有者帰属持分当期利益率 (ROE) (%)	6.1	10.8	11.6
資産合計税引前利益率 (ROA) (%)	3.6	5.8	5.9
基本的 1株当たり当期利益 (EPS) (円)	76	142	166
1株当たり親会社所有者帰属持分 (BPS) (円)	1,250	1,380	—
親会社所有者帰属持分比率 (自己資本比率) (%)	36.5	33.8	33.3
ネットD/Eレシオ (倍)*	0.91	1.23	1.35
安定事業比率 (営業利益ベース) (%)	77.8	40.7	43.5

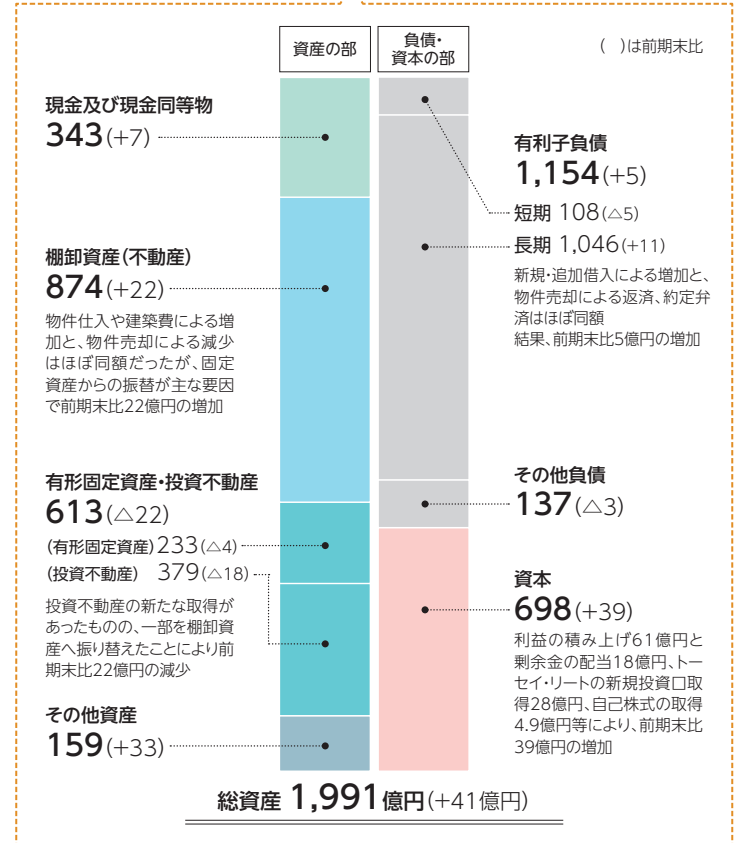
\* ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現金及び現金同等物) ÷ 当期末親会社の所有者に帰属する持分

(注) 当社では不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業を「安定事業」と位置づけています。

## ● 財政状態計算書 (貸借対照表) (単位: 億円)



注) □ は自己資本比率\*  
\*親会社の所有者に帰属する持分 ÷ 資産合計





# 株主の皆さまとの コミュニケーション広場

2021年11月期「TOSEI REPORT」のアンケートにおいて  
531名の株主さまより貴重なご意見・ご感想をいただきました。  
ここでは、お寄せいただいたご質問やご要望の一部をご紹介します、お答えします。

## Q. 会社説明会を開催してほしい

**A** 毎年、株主総会後に開催している株主向け事業説明会に加え、  
当期は5月にオンラインIRフェア（モーニングスター株式会社  
主催）に参加いたしました。当社のビジネス  
モデルや成長戦略などをご説明するとともに、株式会社Zeppy代表取締役井村俊哉  
氏をゲストにお招きした特別対談も行いま  
した。動画をホームページに掲載しています  
ので、ぜひご覧ください。

<https://www.toseicorp.co.jp/ir/investor/meetings/>



## Q. トーセイのクラウドファンディングに興味があります

**A** トーセイ不動産クラウド **TREC FUNDING** は、オンラインで1万円から気  
軽に始めることができる不動産投資商品です。J-REITとは異なり、現物不  
動産そのものにファンドへの出資を通じて投資いただけるのが魅力です。

当期に募集を行った「**TREC3号 区分マンションファンド浅草・月島**」と「**TREC  
4号 区分マンションファンド大江戸シリーズI**」は、東京  
23区内に所在する区分マンションを複数組み入れました。  
安定した賃貸収入を享受いただく一方で、空室となった  
場合には実需向けに売却することで売却益を得ることも  
可能となります。両ファンドとも、一般募集開始後わずか  
数分で募集完了しました。

次号案件に向け、ぜひ会員登録をお済ませください。



1万円から手軽に始める不動産投資

**トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING**

<https://trec-funding.jp/>



## アンケートにお寄せいただいた皆さまの声

プライム市場への  
移行が決定ということで、  
今後もより一層の成長を  
期待しています

株主になったばかりですが、  
優待、配当を楽しみながら  
長期で応援したいと  
思っています

トーセイホテル&  
セミナー幕張に  
長期で宿泊しましたが、  
とても良かったです

社会貢献をしながら、  
さらなる発展を期待

TOSEI REPORTは、  
ボリュームがちょうどよく、  
不動産業界の素人にも  
分かりやすい内容でした

## Q. トーセイの認知度を上げてほしい

**A** 多くの方にトーセイを知っていた  
だくため、日本経済新聞や東京メ  
トロ駅広告、屋外看板など、様々な広告活  
動に取り組んでいます。2022年5月より、  
多くの方が行きかう渋谷宮益坂のデジ  
タルサイネージ（ディスプレイ広告）への  
広告の掲出も開始しました。  
今後も引き続き、PR活動に努めてまい  
ります。

都市に、心を。





- 株主の皆さまの日頃のご支援に感謝するとともに、当社株式への投資魅力を高め、中長期にわたり多くの方々に当社株式を保有していただくことを目的として、株主優待制度を導入しております。
- 株主さまの当社株式保有状況に応じて、年1回右記の優待品を贈呈いたします。

保有株式数	継続保有期間	優待内容	
		オリジナルQUOカード	ホテル宿泊割引券
1单元 (100株) 以上	1年未満	—	3,000円分
	1年以上2年未満	1,000円分	
	2年以上5年未満	2,000円分	
	5年以上	3,000円分	



## トーセイのホテルのご紹介

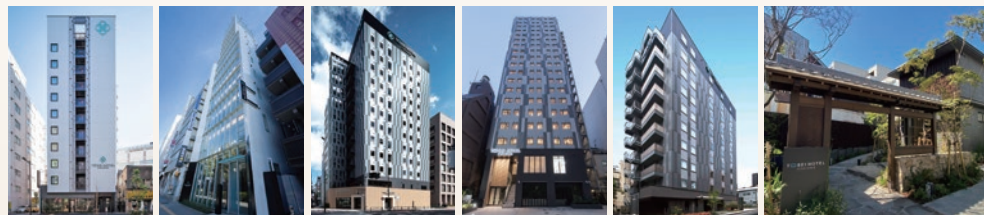
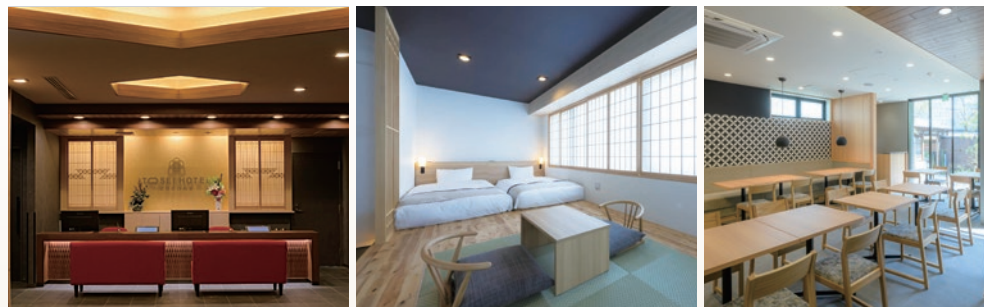
ご利用対象施設(2022年8月現在)

### TOSEI HOTEL COCONEシリーズ



<https://tosei-hotel.co.jp/>

“こころの音が響く宿”をコンセプトに、ビジネスから観光、単身からファミリーなど多様なニーズに応えるホテルとして東京を中心に首都圏で展開。宿泊するお客さまのこころの安らぎが最良の「音色」となって奏でられる場所であるようにと想いを込めた「こころの音〜ここね」という名をブランド名として、スタイリッシュでありながら和の趣きを感じられる空間を創出しています。



COCONE 神田 03-5209-5541	COCONE 上野 03-3836-5541	COCONE 浅草蔵前 03-3842-5541	COCONE 上野御徒町 03-3837-5541	COCONE 浅草 03-3874-5541	COCONE 鎌倉 0467-22-5541
------------------------------	------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	------------------------------	------------------------------

### トーセイホテル&セミナー幕張



<https://tosei-hotelseminar.co.jp/makuhari/>

企業の宿泊研修や合宿など団体のお客さまや、ご家族、グループ旅行に適した宿泊施設です。幅広い用途に対応できる会議室や開放的なラウンジ、バンケットホールとしてもご利用いただけるレストランを併設しています。



TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張 047-452-0670

#### ● ホテル宿泊割引券のご利用方法

トーセイホテル公式サイト、もしくはお電話にて直接ご予約ください。宿泊割引券は、ホテルでご精算の際にご利用いただけます。また、1回当たりの宿泊割引券の使用枚数に制限はございません。この他の条件やご注意事項は宿泊割引券に記載しておりますので、そちらをご参照ください。

※ホテル宿泊割引券の使用期間は発行年の3月1日から翌年の2月末日までの1年間です(予約日ではなく実際のご利用日となります)。

## ●会社概要

商号	トーセイ株式会社
代表者	山口 誠一郎
設立	1950年2月2日
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
資本金	6,624,890千円
上場金融商品取引所	東京証券取引所市場プライム市場(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)
従業員	242名(連結653名) (嘱託・パート社員含む 847名)
事業内容	不動産再生事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業
許認可等	宅地建物取引業、特定建設業、一級建築士事務所、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、一般不動産投資顧問業、不動産特定共同事業
主要な関連会社	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.

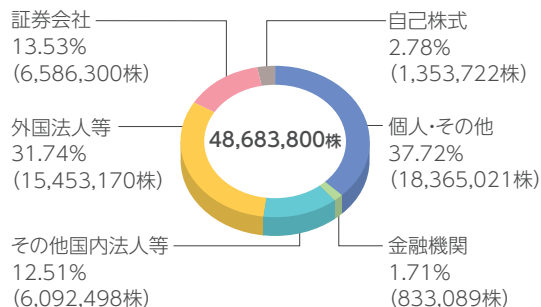
## ●役員

代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎
取締役専務執行役員	平野 昇
取締役専務執行役員	中西 秀樹
取締役常務執行役員	渡辺 政明
取締役執行役員	山口 俊介
取締役執行役員	大島 均
社外取締役	少徳 健一
社外取締役	小林 博之
社外取締役	山中 雅雄
監査役(常勤)	八木 仁志
監査役(常勤)	黒田 俊典
監査役(非常勤)	永野 竜樹
監査役(非常勤)	土井 修
執行役員	藤原 宣人
執行役員	倉本 幸二
執行役員	米田 浩康
執行役員	小佐々 大造

## ●株式の状況

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,683,800株
株主数	13,728名

## ●所有者別株式分布状況



## ●大株主の状況

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
山口誠一郎	12,885,500	27.22
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,287,600	9.05
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,802,802	3.80
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,439,000	3.04
GOVERNMENT OF NORWAY	1,339,400	2.82
出口博俊	1,030,000	2.17
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	578,087	1.22
JP JPMSE LUX RE NOMURA INT PLC 1 EQ CO	539,600	1.14
株式会社あおぞら銀行	502,900	1.06
THE BANK OF NEW YORK JASDECTREATY ACCOUNT	453,600	0.95

持株比率は、自己株式(1,353,722株)を控除し、小数点以下第3位を切り捨てて算出しております。

## ●利益還元

	2020.11	2021.11	2022.11
配当金(円)	19	38	47(予想)

## 株主メモ

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	毎年2月下旬
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日、11月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人 事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒183-0044 東京都府中市日鋼町1-1 電話0120-232-711(フリーダイヤル)
公告方法	電子公告 ( <a href="https://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html">https://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html</a> ) ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

### 連絡先・電話お問い合わせ先・ご注意

証券会社に口座をお持ちの場合	お取引の証券会社になります。 ご注意: 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。
特別口座の場合	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 郵送先: 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル) ご注意:株式売買はできません。

# T O S E I

都市に、心を。

トーセイは、あらゆる不動産シーンにおいて

新たな価値と感動を創造する「都市創造企業」として、

都市の魅力を高めることを目指しています。

魅力的な都市・建物をつくるためには、すべてを壊して建て替えるのではなく、

それぞれの土地が持つ個性にあわせた柔軟な取り組みが必要であると考えています。

新たな価値と感動を創造するために、心を込めて、都市をつくりあげていく——

「都市に、心を。」は、こうした思いを表しています。



東京証券取引所プライム市場  
(証券コード：8923)

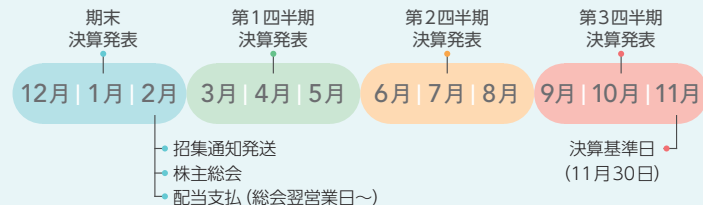


シンガポール証券取引所メインボード  
(証券コード：S2D)



トーセイ・リート投資法人  
(証券コード：3451)※  
※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

## ● IRカレンダー



## ● ホームページのご案内

株主さまや投資家の皆さまへ、適時開示や決算情報などのIR情報を発信しております。ぜひ、ご覧ください。



Q トーセイ 不動産 検索

<https://www.toseicorp.co.jp/>

## ● 株主さまアンケートご協力をお願い

株主の皆さまからのご意見・ご要望を今後の参考とさせていただくため、webアンケートを実施いたします。ぜひご協力いただけますようお願いいたします。

<https://toseicorp.co/toseireport2022>



実施期間：2022年9月30日まで

ご回答いただいた方の中から抽選で50名様に  
薄謝(QUOカード500円)を進呈させていただきます。

※ご応募には株主番号が必要となります。