

2023年11月期第1四半期 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

2023年4月5日

2023年11月期第1四半期 サマリー	…P 3
2023年11月期第1四半期 業績ハイライト	…P 4
2023年11月期第1四半期 業績概要	…P 5
2023年11月期第1四半期 業績進捗	…P 6
不動産再生事業	…P 7
不動産開発事業	…P 8
不動産再生・開発 仕入進捗	…P 9
不動産賃貸事業	…P 10
不動産ファンド・コンサルティング事業	…P 11
不動産管理事業	…P 12
ホテル事業	…P 13
バランスシート要旨 ①資産の部	…P 14
バランスシート要旨 ②負債・資本の部	…P 15
棚卸資産の状況	…P 16,17
固定資産の状況	…P 18
金融機関借入の状況	…P 19
セグメント別業績概要	…P 20,21
キャッシュ・フロー計算書要旨	…P 22
株主還元	…P 23
株価認識	…P 24
<参考> トーセイグループの潜在的株主価値	…P 25
資料編 トーセイグループの概要	…P 26～

トピックス

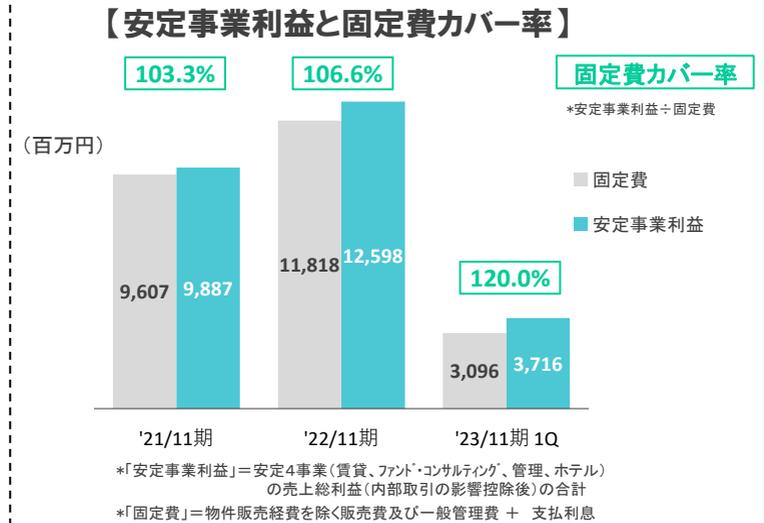
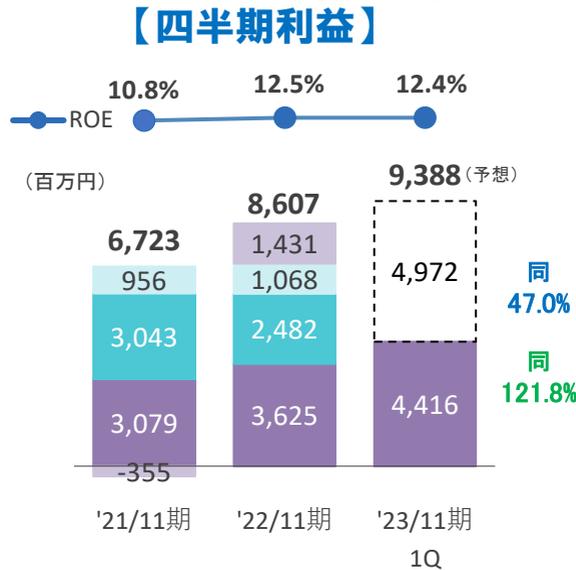
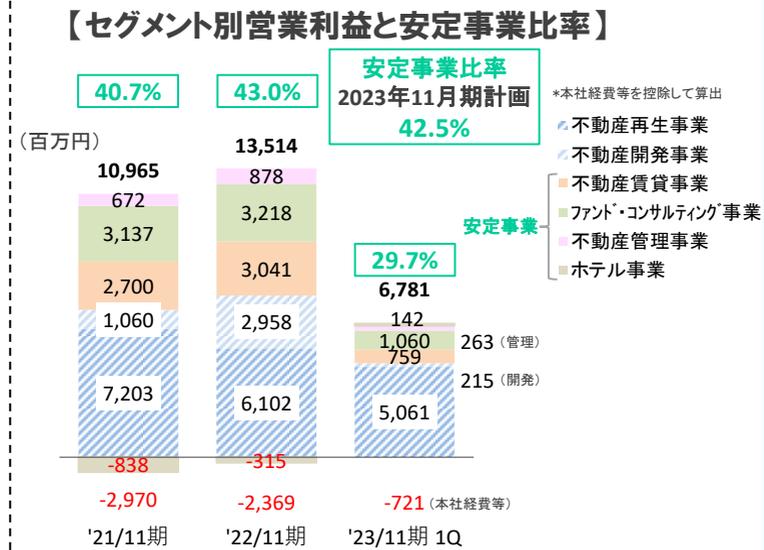
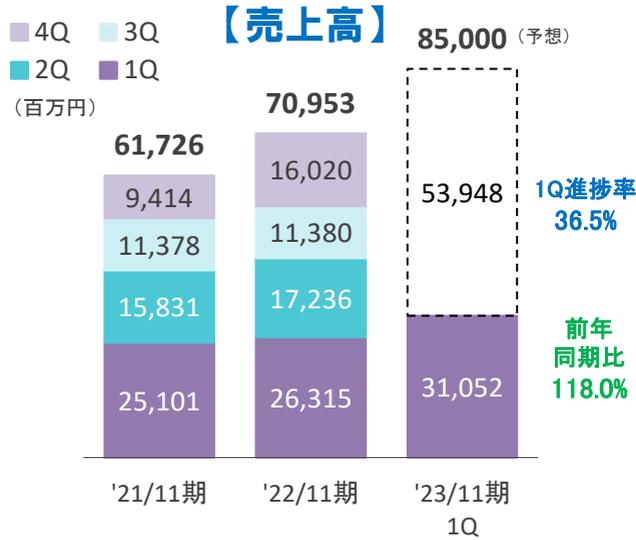
- ◆ 「大手町プレイス(取引額:税込4,364億円)」のAM業務を受託(2022年12月)
- ◆ 不動産M&Aにより、不動産12棟(約25億円相当)を取得
(想定売上ベース)
- ◆ 国内不動産を裏付け資産としたセキュリティ・トークン第2号をシンガポールの「ADDX」に上場

業績サマリー

- ◆ 不動産再生事業が売上、利益を牽引し、税引前利益は通期計画の46%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)は2.2兆円超
- ◆ 第1四半期のホテルGOPが3.3億円の黒字となり、営業利益も黒字化(1.4億円)

2023年11月期第1四半期 業績ハイライト

- ◆ 売上高310億円(前年同期比+18.0%)、税引前利益64億円(同+19.7%)、四半期利益44億円(同+21.8%)
- ◆ 税引前利益の対通期予想進捗率は46.3%、四半期利益の同進捗率は47.0%



2023年11月期第1四半期 業績概要

(百万円)

	'22/11期 1Q		'23/11期 1Q		増減	
		売上比		売上比		増減率
売上高	26,315	100.0%	31,052	100.0%	4,736	18.0%
売上原価	17,820	67.7%	21,148	68.1%	3,328	18.7%
売上総利益	8,495	32.3%	9,903	31.9%	1,408	16.6%
販売費および一般管理費	2,826	10.7%	3,234	10.4%	408	14.4%
(うち 物件販売経費)	461	1.8%	434	1.4%	-26	-5.8%
(うち 物件販売経費を除く費用)	2,364	9.0%	2,799	9.0%	434	18.4%
その他の収益	21	0.1%	116	0.4%	94	437.7%
その他の費用	5	0.0%	4	0.0%	-1	-19.7%
営業利益	5,685	21.6%	6,781	21.8%	1,095	19.3%
金融収益	3	0.0%	3	0.0%	0	2.9%
金融費用	268	1.0%	296	1.0%	28	10.5%
税引前利益	5,420	20.6%	6,488	20.9%	1,067	19.7%
法人所得税	1,795	-	2,071	-	275	-
当期利益	3,625	13.8%	4,416	14.2%	791	21.8%
(うち 親会社の所有者)	3,625	-	4,416	-	791	-
当期包括利益	3,522	13.4%	4,369	14.1%	847	24.0%
EPS(円)	76.10		93.55		17.45	22.9%

2023年11月期第1四半期 業績進捗

	'22/11 実績		'23/11 予想		増減		'22/11期 1Q		'23/11期 1Q		対前年同期比 増減率	対通期計画 進捗率
	【A】	構成比	【B】	構成比	【B-A】	増減率	構成比	構成比	構成比	構成比		
		利益率		利益率								
(百万円、%)												
売上高	70,953	100.0%	85,000	100.0%	14,046	19.8%	26,315	100.0%	31,052	100.0%	18.0%	36.5%
不動産再生事業	37,477	52.8%	51,928	61.1%	14,451	38.6%	18,719	71.1%	23,717	76.4%	26.7%	45.7%
不動産開発事業	13,792	19.4%	9,944	11.7%	-3,848	-27.9%	3,140	11.9%	1,752	5.6%	-44.2%	17.6%
不動産賃貸事業	6,240	8.8%	6,913	8.1%	673	10.8%	1,483	5.6%	1,600	5.2%	7.9%	23.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,460	7.7%	6,276	7.4%	815	14.9%	1,169	4.4%	1,655	5.3%	41.6%	26.4%
不動産管理事業	7,546	10.6%	8,189	9.6%	642	8.5%	1,855	7.1%	1,869	6.0%	0.7%	22.8%
ホテル事業	1,936	2.7%	3,164	3.7%	1,228	63.4%	356	1.4%	787	2.5%	120.8%	24.9%
内部取引	-1,500	-	-1,416	-	83	-	-408	-	-330	-	-	-
売上総利益	25,267	35.6%	29,211	34.4%	3,944	15.6%	8,495	32.3%	9,903	31.9%	16.6%	33.9%
不動産再生事業	8,205	21.9%	11,248	21.7%	3,042	37.1%	4,790	25.6%	5,684	24.0%	18.7%	50.5%
不動産開発事業	4,463	32.4%	3,108	31.3%	-1,355	-30.4%	946	30.1%	503	28.7%	-46.8%	16.2%
不動産賃貸事業	3,281	52.6%	3,347	48.4%	65	2.0%	789	53.2%	826	51.6%	4.7%	24.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,296	97.0%	5,982	95.3%	685	12.9%	1,138	97.3%	1,568	94.7%	37.8%	26.2%
不動産管理事業	2,662	35.3%	2,924	35.7%	261	9.8%	665	35.9%	655	35.1%	-1.4%	22.4%
ホテル事業	1,815	93.7%	3,023	95.5%	1,208	66.5%	326	91.5%	753	95.7%	130.9%	24.9%
内部取引	-457	-	-422	-	35	-	-161	-	-88	-	-	-
販売費及び一般管理費、その他収益費用	11,752	16.6%	14,386	16.9%	2,633	22.4%	2,810	10.7%	3,122	10.1%	11.1%	21.7%
営業利益	13,514	19.0%	14,824	17.4%	1,310	9.7%	5,685	21.6%	6,781	21.8%	19.3%	45.7%
不動産再生事業	6,102	16.3%	8,597	16.6%	2,495	40.9%	4,133	22.1%	5,061	21.3%	22.4%	58.9%
不動産開発事業	2,958	21.4%	1,789	18.0%	-1,168	-39.5%	616	19.6%	215	12.3%	-65.0%	12.1%
不動産賃貸事業	3,041	48.7%	3,062	44.3%	20	0.7%	733	49.5%	759	47.4%	3.4%	24.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,218	58.9%	3,670	58.5%	451	14.0%	698	59.7%	1,060	64.1%	51.9%	28.9%
不動産管理事業	878	11.6%	893	10.9%	14	1.7%	280	15.1%	263	14.1%	-6.3%	29.5%
ホテル事業	-315	-16.3%	49	1.6%	365	-	-188	-52.9%	142	18.1%	-	285.1%
本社経費等	-2,369	-	-3,239	-	-870	-	-588	-	-721	-	-	-
金融収益・費用	-760	-	-824	-	-63	-	-264	-	-293	-	-	-
税引前利益	12,753	18.0%	14,000	16.5%	1,246	9.8%	5,420	20.6%	6,488	19.1%	19.7%	46.3%
法人所得税	4,146	-	4,611	-	464	-	1,795	-	2,071	-	-	-
当期利益	8,607	12.1%	9,388	11.0%	781	9.1%	3,625	13.8%	4,416	13.1%	21.8%	47.0%
親会社の所有者	8,607	-	9,388	-	781	9.1%	3,625	-	4,416	-	-	-

*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

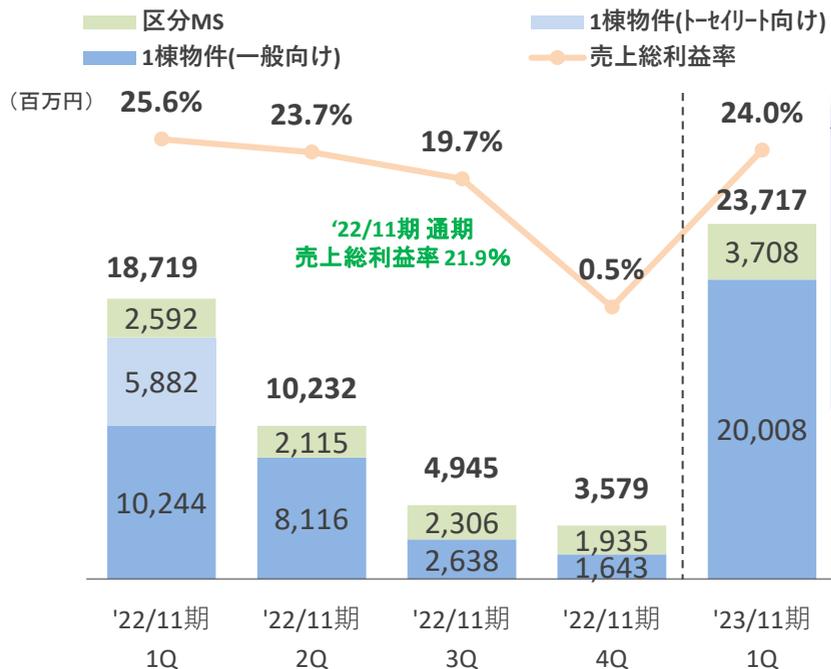
不動産再生事業 -2023年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
76.4%

- ◆ 売上高237.1億円(前年同期比+26.7%)、営業利益50.6億円(同+22.4%)
- ◆ 営業利益の通期予想進捗率は58.9%を達成
- ◆ 1棟物件 16件を売却(前期比▲8件)、中古区分MS販売も堅調で収益に貢献(39戸、37億円)

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

'22/11期 通期

区分MS: 13.3%

1棟物件: 24.7%

'23/11期 1Q

区分MS: 16.7%

1棟物件: 25.3%

(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	18,719	37,477	23,717	51,928
売上総利益	4,790	8,205	5,684	11,248
営業利益	4,133	6,102	5,061	8,597
引渡(区分MS)	41戸	127戸	39戸	136戸
引渡(1棟販売等)	24物件	38物件	16物件	55物件

*売上総利益には、以下の低価法適用による評価損または評価損の戻入が含まれています。【'22/11期 通期】+32百万円 【'23/11期 1Q】+1百万円

売却物件の一例



豊島区 収益オフィス



杉並区 収益マンション



新宿区 空オフィス



習志野市 収益オフィス

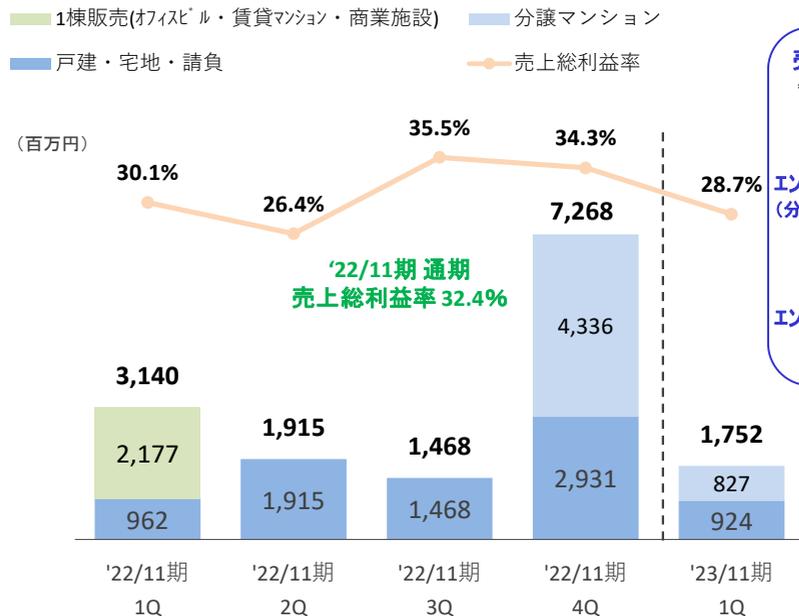
不動産開発事業 -2023年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
5.6%

- ◆ 売上高17.5億円(前年同期比▲44.2%)、営業利益 2.1億円(同▲65.0%)
- ◆ 分譲マンション「THE パームス戸田マスターグレイス」18戸を販売し、全戸契約完売
- ◆ 分譲戸建13戸を販売(前年同期比▲4戸)

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

'22/11期 通期
エンドユーザー向け: 27.8%
(分譲マンション、戸建等)
1棟販売: 31.2%

'23/11期 1Q
エンドユーザー向け: 28.7%
1棟販売: -%

売却物件の一例



THE パームスコート西調布
(分譲戸建)



THE パームスコート氷川台
(分譲戸建)



横浜市 奈良町戸建
(分譲戸建、ZEH仕様)



THE パームス戸田マスターグレイス
(分譲マンション)
※契約完売

(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	3,140	13,792	1,752	9,944
売上総利益	946	4,463	503	3,108
営業利益	616	2,958	215	1,789
引渡(戸建等)	17戸	110戸	13戸	64戸
引渡(分譲MS)	-	93戸	18戸	21戸
引渡(1棟販売)	1棟	1棟	-	3棟

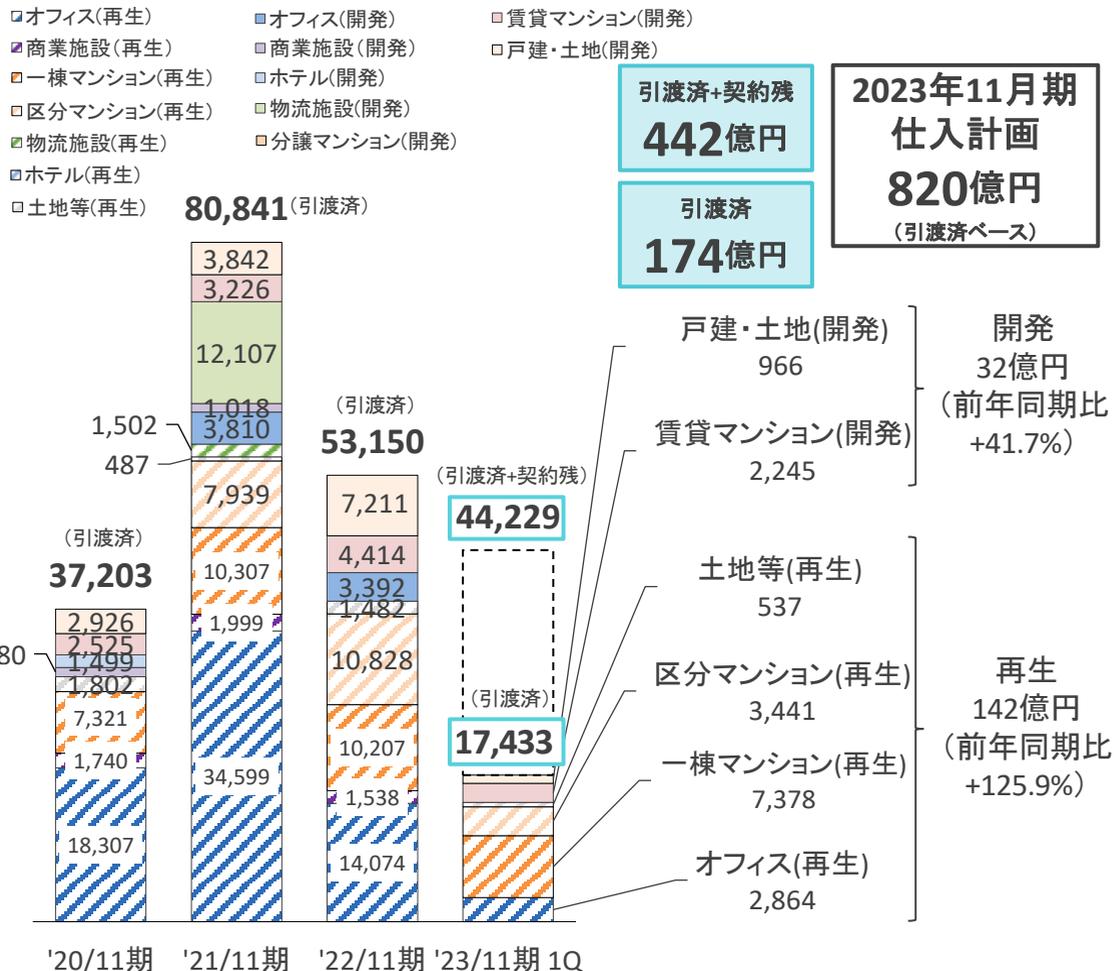
*売上総利益には、以下の低価法適用による評価損または評価損の戻入が含まれています。【'22/11期 通期】+544百万円 【'23/11期 1Q】-

不動産再生・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 収益マンション、収益オフィスを中心に仕入を進め、不動産M&Aの手法も活用
- ◆ 売上想定金額で174億円相当、契約残(未引渡分)を加えると442億円相当を仕入

*棚卸資産(売上想定)の詳細な状況は P16~P17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)



新宿区 収益マンション

不動産M&Aによる物件取得

不動産M&Aの活用で、市場に出回らない優良不動産の取得機会を創出

・M&A専任部門で推進し、これまでの不動産M&A実績は12案件、累計60物件を取得

《当第1四半期でのM&A実績》

東京都千代田区所在の不動産保有会社を取得
⇒ 1棟収益マンション等12物件+太陽光設備2物件
(売上想定換算 約25億円)



*「引渡済+契約残」=引渡済案件+仕入契約済の未引渡案件

*固定資産として取得した物件を含む

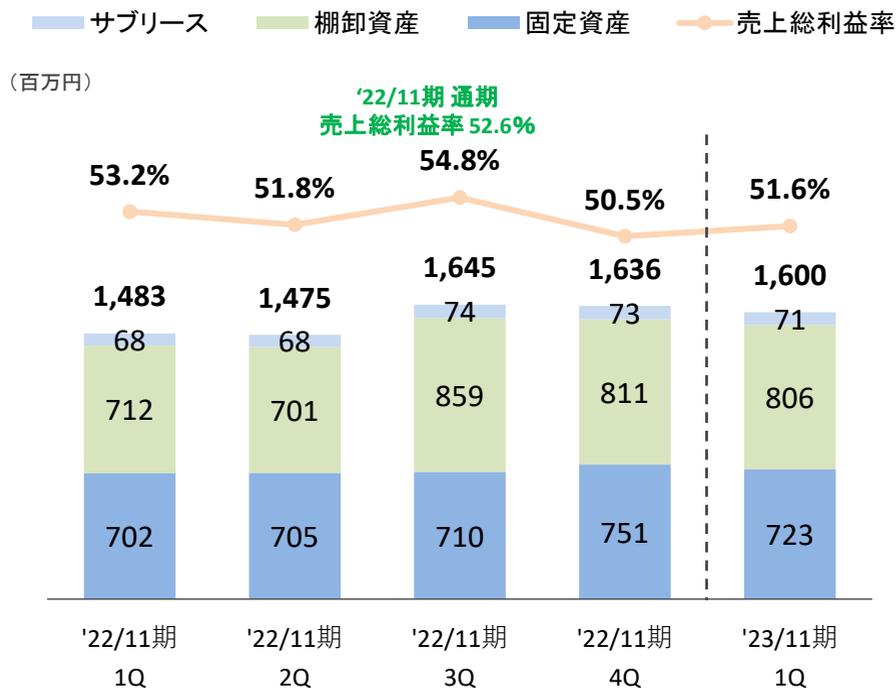
不動産賃貸事業 -2023年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
5.2%

- ◆ 売上高16.0億円(前年同期比+7.9%)、営業利益 7.5億円(同+3.4%)
- ◆ 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

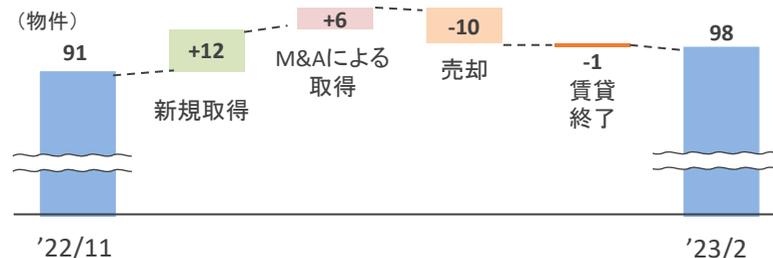
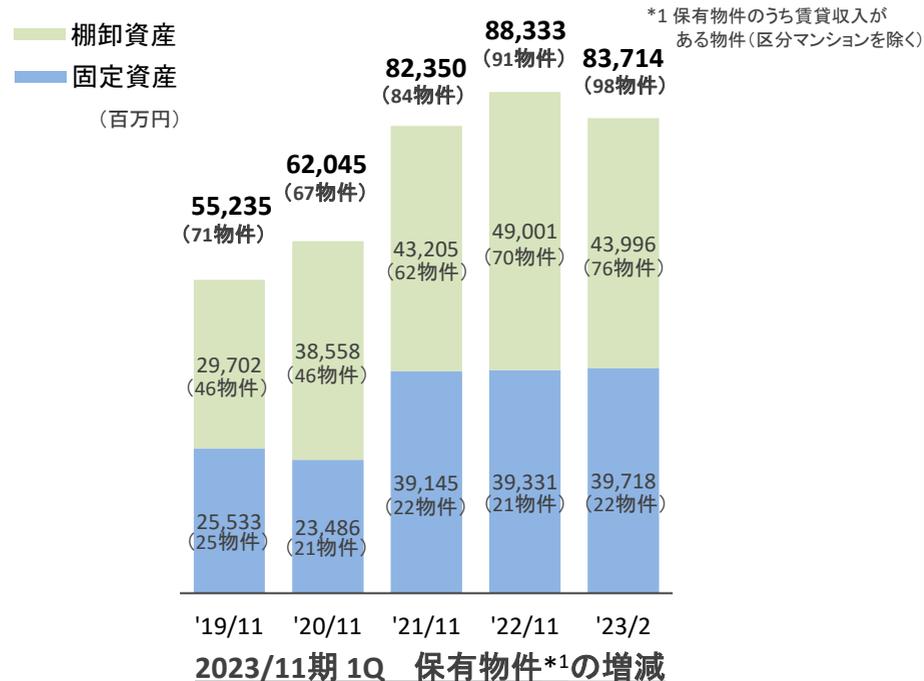
売上高・売上総利益率



(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,483	6,240	1,600	6,913
売上総利益	789	3,281	826	3,347
営業利益	733	3,041	759	3,062

*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)



*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)

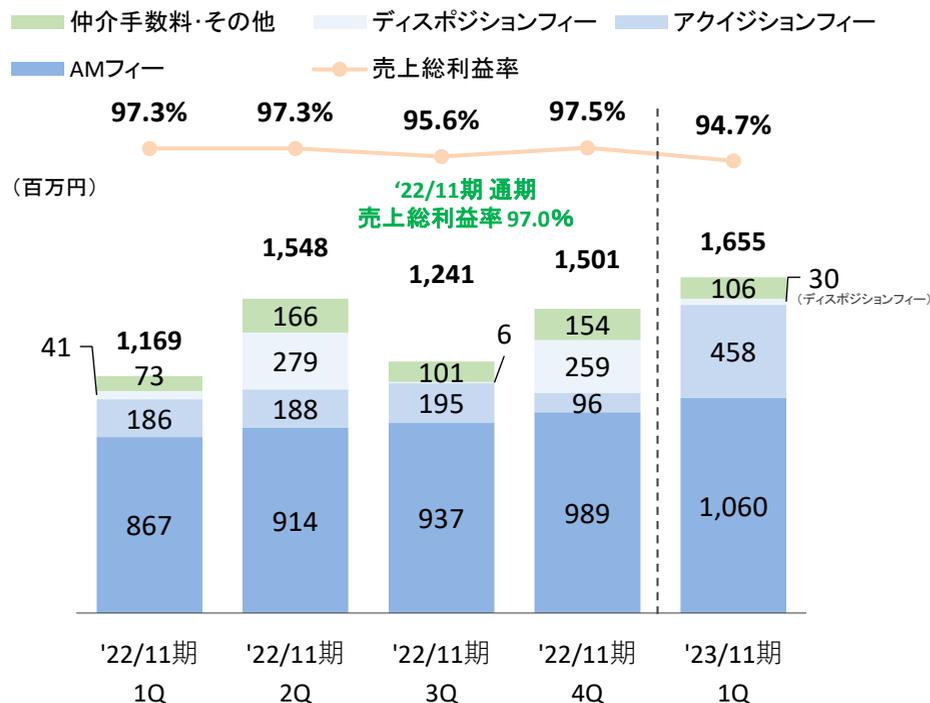
不動産ファンド・コンサルティング事業 -2023年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
5.3%

- ◆ 売上高16.5億円(前年同期比+41.6%)、営業利益 10.6億円(同+51.9%)
- ◆ 「大手町プレイス(取引額:税込4,364億円)」の大型受託もあり、受託資産残高(AUM)は2兆2,556億まで到達(前期末比+ 5,327億円)

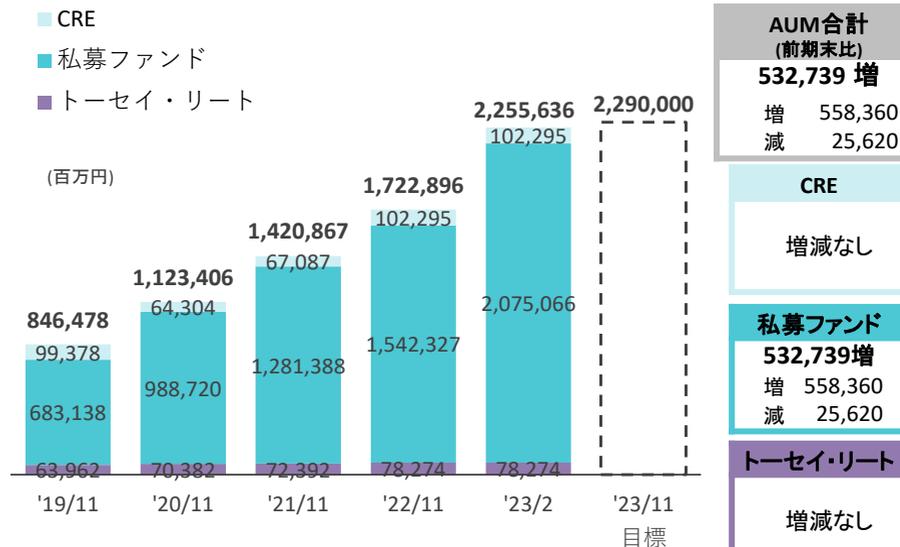
売上高・売上総利益率



(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,169	5,460	1,655	6,276
売上総利益	1,138	5,296	1,568	5,982
営業利益	698	3,218	1,060	3,670

*売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移



* 2023年2月末のAUM残高2,255,636百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が取り扱う私募ファンド等の受託残高 2,220,554百万円と、トーセイ(株)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。

セキュリティ・トークンへの取り組み

当社第2号案件となる、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、販売(シンガポールのデジタル証券プラットフォーム(ADDX)で取引可)

- ✓ トーセイがバリューアップしたオフィスビルを、TAA*が組成し運用するファンドに売却。その資産を裏付けとするSTを発行し、ADDXへ上場
- ✓ 今後もADDXを活用したST事業を推進し、シリーズ化や認知度向上を目指す



対象不動産(東京都渋谷区)

* TAA: トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)

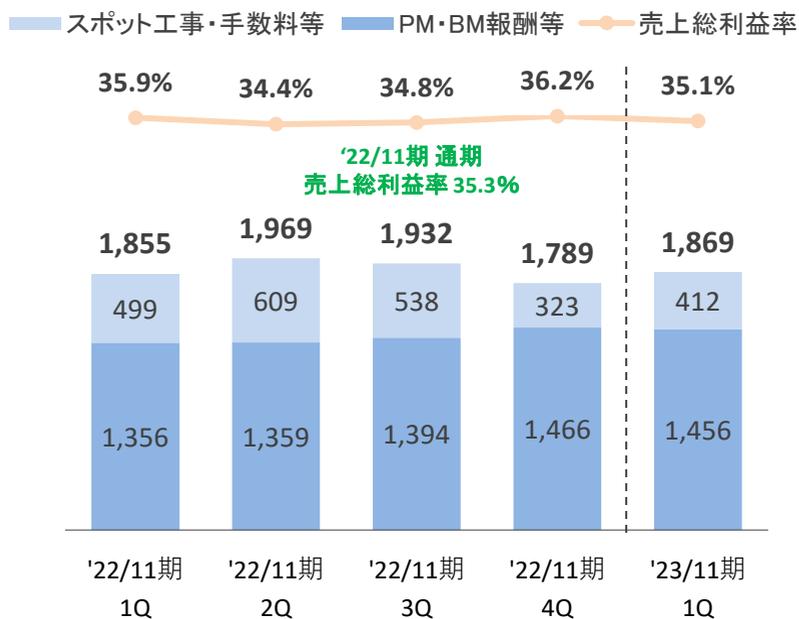
不動産管理事業 -2023年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
6.0%

- ◆ 売上高18.6億円(前年同期比+0.7%)、営業利益 2.6億円(同▲6.3%)
- ◆ マンション、オフィスビルのいずれも、グループ外からの新規受託が拡大し、管理受託物件は812棟(前期末比+19棟)まで伸長

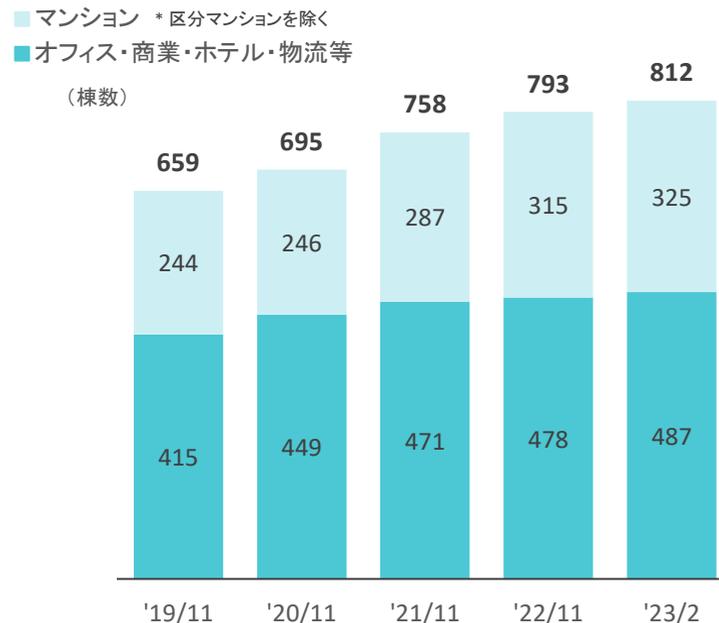
売上高・売上総利益率



(百万円)	'22/11期		'23/11期	
	1Q	通期	1Q	通期予想
売上高	1,855	7,546	1,869	8,189
売上総利益	665	2,662	655	2,924
営業利益	280	878	263	893

*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



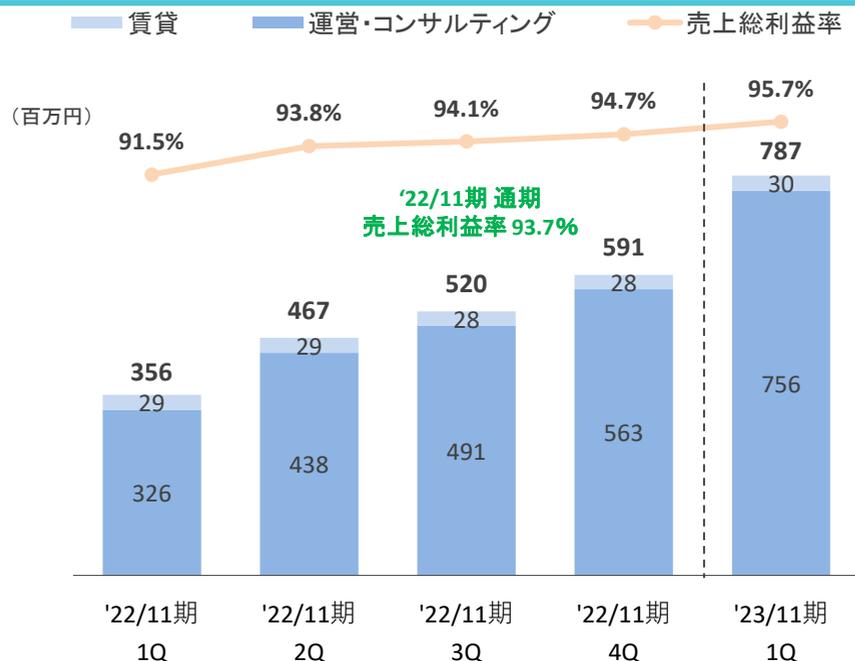
ホテル事業 -2023年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高
2.5%

- ◆ 売上高7.8億円(前年同期比+120.8%)、営業利益 1.4億円(前年同期は▲1.8億円)
- ◆ ホテルGOPは3.3億円の黒字と、前年同期の0.2億円から大幅増益
- ◆ 営業利益はコロナ禍前の2019年11月期以来、3年ぶりに黒字化

売上高・売上総利益率



(百万円)	'22/11期				'23/11期			
	1Q			通期	1Q			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	326	29	356	1,936	756	30	787	3,164
売上総利益	316	10	326	1,815	741	11	753	3,023
GOP(*)	20	-	20	510	338	-	338	1,211
営業利益	-197	8	-188	-315	131	10	142	49

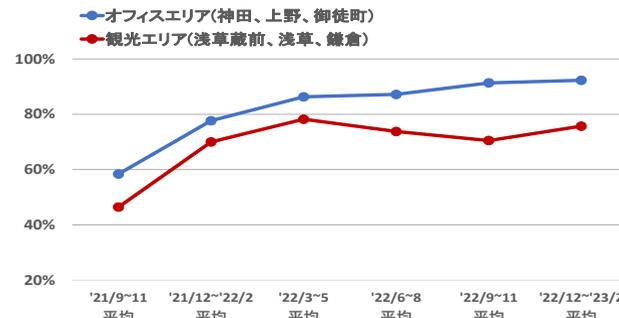
*GOP・・・ホテル売上総利益-運営経費(減価償却費等を除く)

*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	'22/12~'23/2 平均稼働率
1 トーセイホテルココネ 神田	111	92%
2 トーセイホテルココネ 上野	126	91%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	78%
4 トーセイホテルココネ 浅草蔵前	130	71%
5 トーセイホテルココネ 上野御徒町	171	93%
6 トーセイホテルココネ 浅草	80	73%
7 トーセイホテルココネ 鎌倉	73	87%
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	1,171	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



'22/12~'23/2
平均稼働率

オフィスエリア
92%

観光エリア
76%

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は2,101億円(前期末比▲0.4%、▲7.6億円)
- ◆ 現金及び現金同等物は370億円(前期末比+53億円)、棚卸資産は934億円(前期末比▲18億円)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は629億円(前期末比+0.7億円)

(百万円)	'22/11末	減少	増加	'23/2末
資産合計	210,955	-763		210,192
現金及び現金同等物	31,767	+5,307		37,074
棚卸資産(不動産)	95,303	-1,887		93,416
		-19,277	+17,389	
投資不動産・有形固定資産	62,827	+73		62,900
		-486	+559	
その他資産	21,057	-4,256		16,800

A: 棚卸資産の増減

(百万円)		1Q	
増加要因	物件仕入		+9,980
	建築費/VU・その他		+7,405
	固定資産から振替		-
	その他		+4
減少要因	物件売却	-19,273	
	固定資産へ振替	-	
	その他	-3	
計		-19,277	+17,389

17,385 百万円

物件の仕入や建築費等で173億円増加したが、物件の売却で192億円減少したことにより前期末比 18億円の減少

B: 投資不動産・有形固定資産の増減

減価償却等により4.8億円減少、投資不動産の取得や、バリューアップ等により5.5億円増加

(百万円)		1Q	
増加要因	物件取得		+397
	VU・その他の資産取得		+162
	棚卸資産から振替		-
減少要因	減価償却・その他	-486	
	棚卸資産へ振替	-	
計		-486	+559

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率35.3%、ネットD/Eレシオ1.15倍と、財務健全性は維持

(百万円)	'22/11末	減少	増加	'23/2末
負債・資本合計	210,955	-763		210,192
負債合計	138,665	-2,642		136,022
有利子負債	124,847	-2,748		122,099
短期有利子負債	13,739	+810		14,549
長期有利子負債	111,108	-3,558		107,550
その他負債	13,817	+105		13,922
資本合計	72,290	+1,879		74,170
自己資本比率(%)	34.3	+1.0		35.3
ネットD/Eレシオ(倍)	1.29	-0.14		1.15

*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

	短期		長期		合計	
	減少	増加	減少	増加	減少	増加
物件仕入等による借入 ①		+1,302		+10,563		+11,866
追加借入(建築費等) ②		+2,598		+130		+2,729
その他借入(借換等)		-		+2,224		+2,224
リース債務		+132		+179		+311
長期→短期へ振替		+2,405		-		+2,405
物件売却による返済 ③	-2,446		-13,698		-16,144	
約定弁済 ④	-1,007		-141		-1,148	
その他返済(借換等)	-1,984		-314		-2,298	
リース債務	-190		-96		-287	
長期→短期へ振替		-	-2,405		-2,405	
合計	-5,628	+6,438	-16,655	+13,097	-22,284	+19,536

①+②

14,595
百万円

新規・追加借入(①②)により借入金が145億円増加

③+④

-17,292
百万円

物件売却による返済、約定弁済等(③④)で172億円減少

B: 資本合計の増減

利益の積上げ +44億円、有価証券評価差額等 -0.4億円、剰余金の配当 -24億円、自己株式の取得 -1.1億円等により、前期末比18億円の増加

C: 財務健全性

自己資本比率は35.3%
(前期末比1.0ポイント上昇)

ネットD/Eレシオは1.15倍
(前期末比0.14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934億円、売上高1,385億円に相当(当社想定)

2023年2月末 簿価	93,416百万円 (142件) (264戸)	完成時予定 簿価	111,456百万円	想定 売上規模	138,585百万円
----------------	-------------------------------	-------------	------------	------------	------------

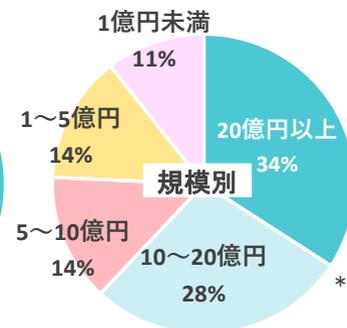
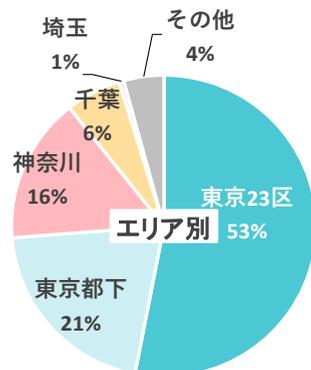
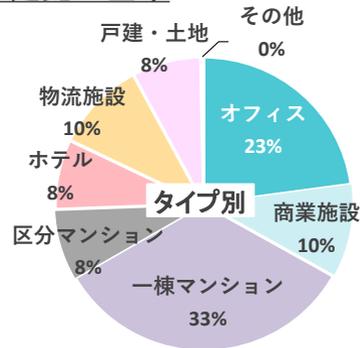
物件タイプ別 内訳	簿価				簿価合計	完成時 予定簿価	想定売上規模		想定売上規模 合計 (百万円)
	不動産再生		不動産開発				不動産再生	不動産開発	
オフィス	16,646	(31件)	3,909	(5件)	20,555	追加費用 (再生・建築費) 18,040	22,578	9,096	31,675
商業施設	7,041	(10件)	4,113	(4件)	11,155		8,926	5,331	14,257
一棟マンション	20,797	(39件)	9,728	(20件)	30,526		26,171	20,244	46,416
区分マンション	8,353	(140戸)	-	(-)	8,353		10,791	-	10,791
ホテル	-	(-)	5,840	(1件)	5,840		-	10,695	10,695
物流施設	-	(-)	10,869	(2件)	10,869		-	13,847	13,847
戸建・土地	550	(12件)	5,125	(124戸)	5,675		861	9,597	10,458
その他	440	(18件)	-	(-)	440		443	-	443
合計	53,829	(110件) (140戸)	39,587	(32件) (124戸)	93,416	111,456	69,773	68,812	138,585

*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	27,129
想定売上総利益率	19.6%

*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	19.3%
-------------	-------

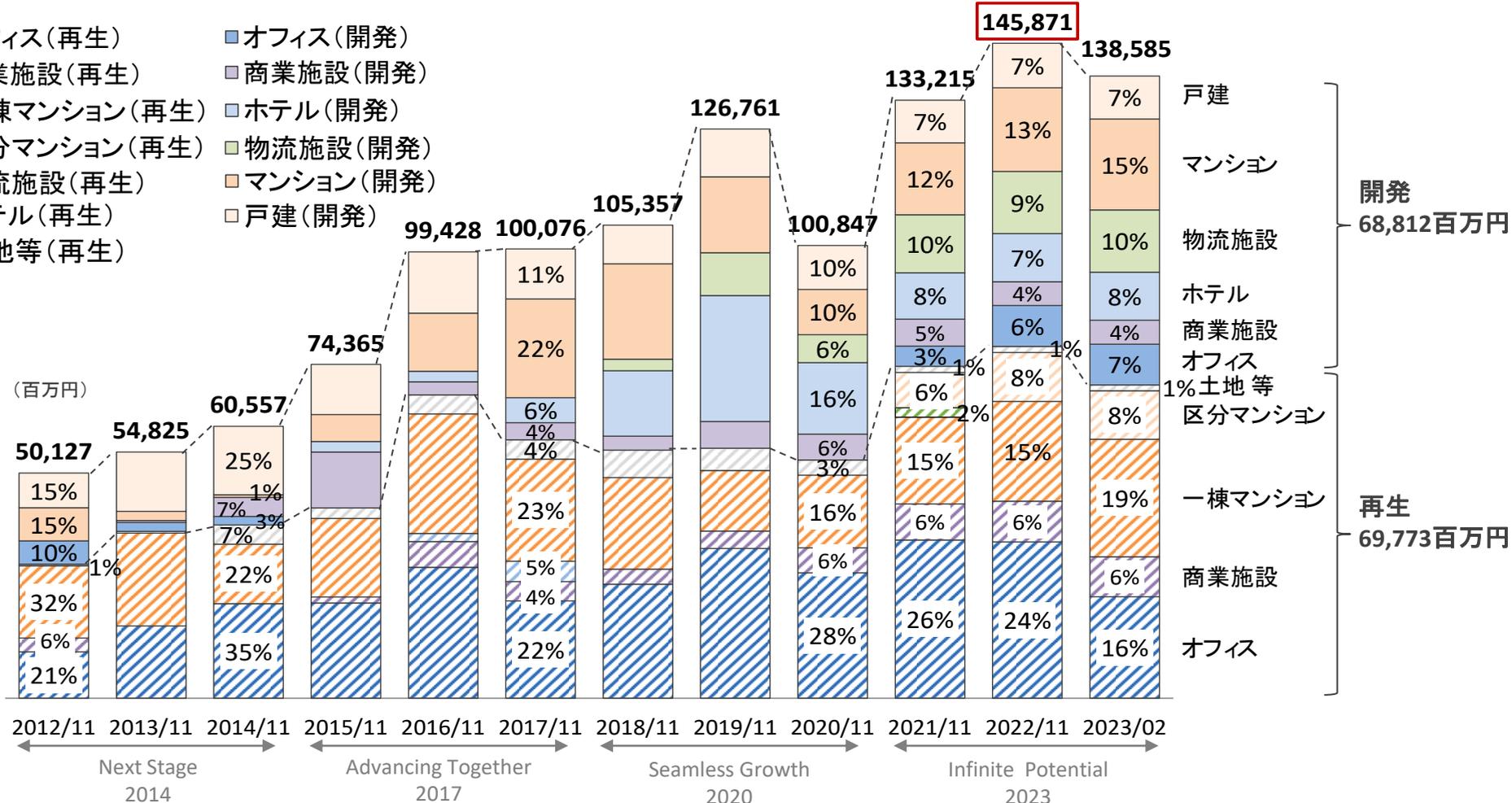
*過去3期('20/11~'22/11期)の不動産再生、開発事業の粗利実績

*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(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 (百万円)

		'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	51,269	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616億円に対し、含み益は409億円(当社想定)

2023年2月末 簿価	61,614百万円 (31件)	公正価値	102,544百万円
----------------	-----------------	------	------------

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	40,265	(17件)	75,031	34,765
商業施設	7,001	(6件)	10,450	3,448
マンション	-	(-)	-	-
ホテル	13,456	(7件)	15,416	1,959
物流施設	890	(1件)	1,646	755
合計	61,614	(31件)	102,544	40,929

*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(1,286百万円)は含まず

法人税*²

含み益(税引後)

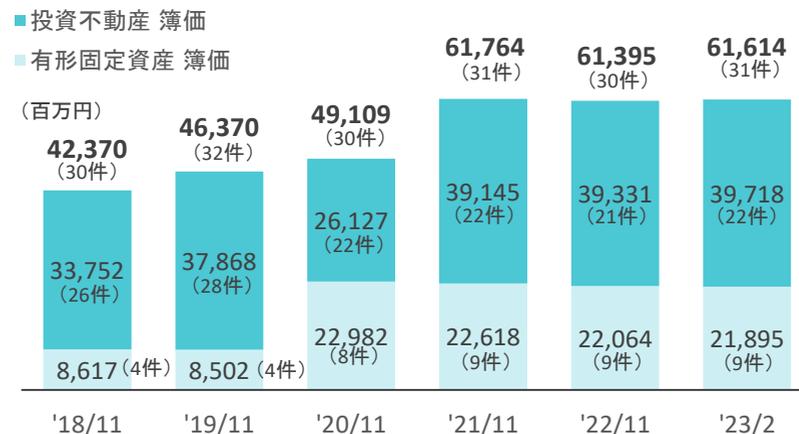
合計	40,929	a
法人税* ²	-13,506	b
含み益(税引後)	27,422	a+b

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2023年2月末	
		一株あたり
資本合計【A】	74,170百万円	1,571.02円
含み益(税引後)【B】	27,422百万円	580.85円
合計(【A】+【B】)	101,593百万円	2,151.87円

*資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計 を表示

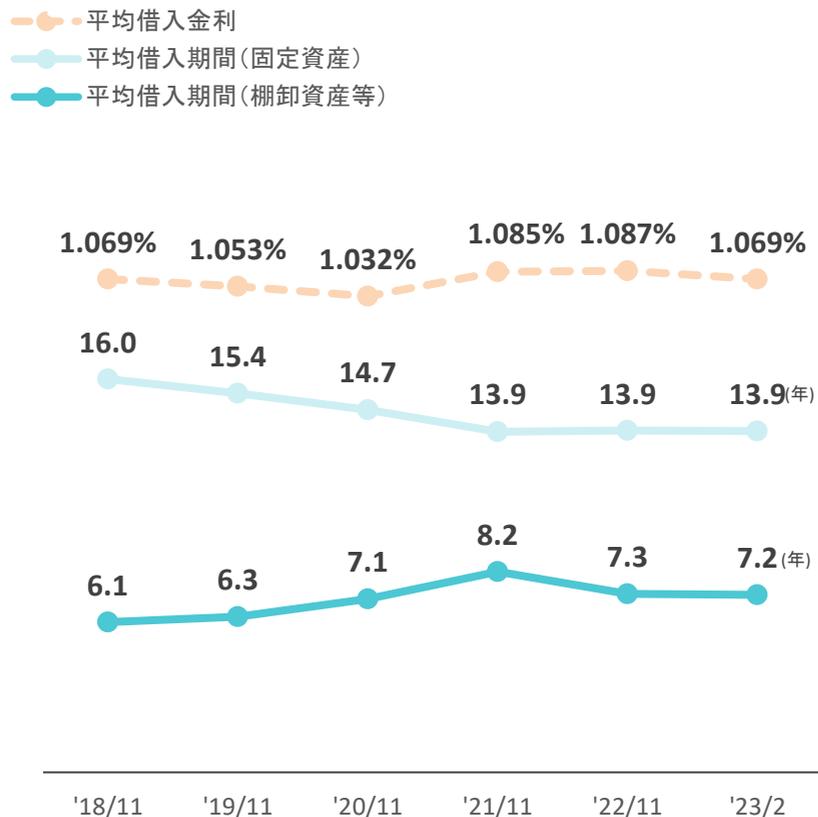
投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移



金融機関借入の状況

- ◆ 平均借入金利は1.069%（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13.9年、棚卸資産等の平均借入期間は7.2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



* ()は固定資産に対する固定金利借入残高

(百万円)

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	'22/11期 1Q		'23/11期 1Q		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	26,315	100.0%	31,052	100.0%	4,736	18.0%
不動産再生事業	18,719	71.1%	23,717	76.4%	4,997	26.7%
不動産開発事業	3,140	11.9%	1,752	5.6%	-1,387	-44.2%
不動産賃貸事業	1,483	5.6%	1,600	5.2%	117	7.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,169	4.4%	1,655	5.3%	486	41.6%
不動産管理事業	1,855	7.1%	1,869	6.0%	13	0.7%
ホテル事業	356	1.4%	787	2.5%	430	120.8%
内部取引	-408	-	-330	-	78	-

売上原価	'22/11期 1Q		'23/11期 1Q		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	17,820	67.7%	21,148	68.1%	3,328	18.7%
不動産再生事業	13,929	74.4%	18,032	58.1%	4,103	29.5%
不動産開発事業	2,194	69.9%	1,249	4.0%	-944	-43.1%
不動産賃貸事業	693	46.8%	774	2.5%	80	11.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	31	2.7%	86	0.3%	55	180.3%
不動産管理事業	1,190	64.1%	1,213	3.9%	23	1.9%
ホテル事業	30	8.5%	33	0.1%	3	12.3%
内部取引	-247	-	-241	-	5	-

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	'22/11期 1Q		'23/11期 1Q		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	8,495	32.3%	9,903	31.9%	1,408	16.6%
不動産再生事業	4,790	25.6%	5,684	24.0%	893	18.7%
不動産開発事業	946	30.1%	503	28.7%	-442	-46.8%
不動産賃貸事業	789	53.2%	826	51.6%	36	4.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,138	97.3%	1,568	94.7%	430	37.8%
不動産管理事業	665	35.9%	655	35.1%	-9	-1.4%
ホテル事業	326	91.5%	753	95.7%	427	130.9%
内部取引	-161	-	-88	-	72	-

営業利益	'22/11期 1Q		'23/11期 1Q		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	5,685	21.6%	6,781	21.8%	1,095	19.3%
不動産再生事業	4,133	22.1%	5,061	21.3%	927	22.4%
不動産開発事業	616	19.6%	215	12.3%	-400	-65.0%
不動産賃貸事業	733	49.5%	759	47.4%	25	3.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	698	59.7%	1,060	64.1%	362	51.9%
不動産管理事業	280	15.1%	263	14.1%	-17	-6.3%
ホテル事業	-188	-52.9%	142	18.1%	330	-
本社経費等	-588	-	-721	-	-132	-

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)	'22/11期 1Q ①	'23/11期 1Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,835	13,386	3,551
税引前利益	5,420	6,488	1,067
減価償却費	391	386	-4
棚卸資産の増減額(－は増加)	7,884	4,361	-3,523
法人所得税の支払額	-3,459	-2,780	679
その他	-401	4,930	5,331
投資活動によるキャッシュ・フロー	-2,918	-2,383	534
有形固定資産の増減額(－は増加)	-18	-12	6
投資不動産の増減額(－は増加)	-41	-451	-410
投資有価証券の取得	-2,878	-55	2,823
子会社株式の取得による支出	-	-1,581	-1,581
その他	20	-283	-303
財務活動によるキャッシュ・フロー	-8,292	-5,694	2,598
借入金が増減額(－は減少)	-5,780	-2,762	3,018
配当金の支払額	-1,777	-2,370	-593
利息の支払額	-276	-369	-92
自己株式の取得	-335	-113	221
その他	-122	-78	43
現金及び現金同等物の増減額	-1,375	5,307	6,683
現金及び現金同等物の期首残高	33,560	31,767	-1,793
現金及び現金同等物に係る換算差額等	0	0	0
現金及び現金同等物の期末残高	32,185	37,074	4,889

営業活動によるキャッシュ・フロー

133億円のキャッシュイン

(主な要因)

- ・税引前利益64.8億円の計上
- ・棚卸資産43.6億円の減少
- ・法人所得税27.8億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

23億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・投資不動産の取得4.5億円
- ・不動産M&Aでの子会社株式の取得15.8億円

財務活動によるキャッシュ・フロー

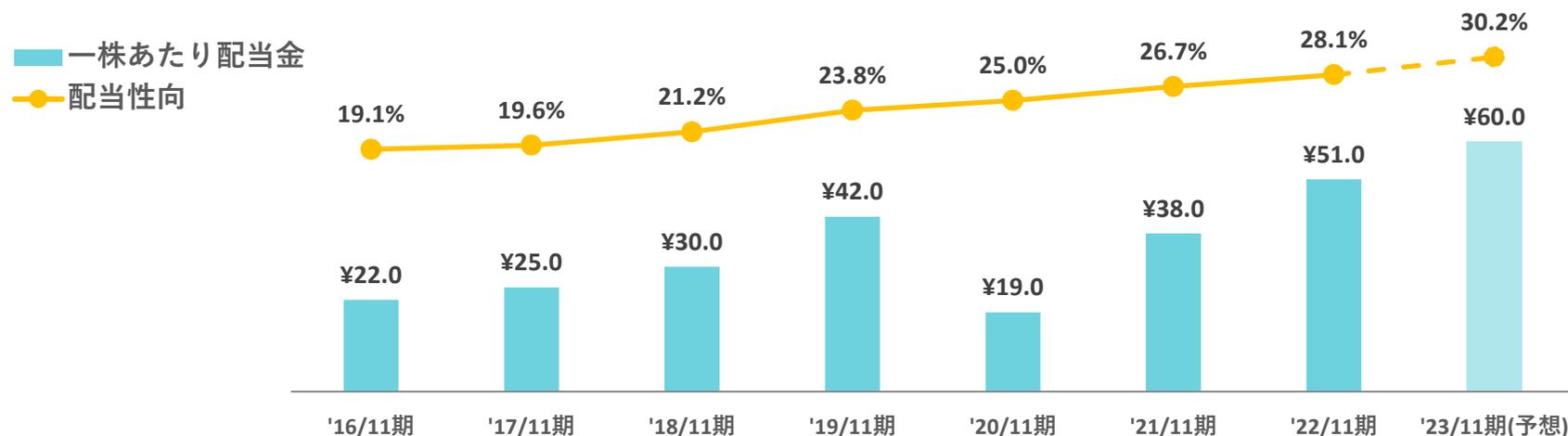
56億円のキャッシュアウト

(主な要因)

- ・借入金27.6億円の減少
- ・配当金23.7億円の支払
- ・利息3.6億円の支払
- ・自己株式1.1億円の取得

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円増配の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



	'16/11期	'17/11期	'18/11期	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'22/11期	'23/11期(予想)
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いません。

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)



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

株価現状認識

時価総額 (2023年3月31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) (2023年2月末)	含み益(税引後) (2023年2月末)	Net Asset Value * (2023年2月末)
694.9 億円	93.8 億円	741.7 億円	274.2 億円	1,015.9 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
1,472.00 円	198.66 円	1,571.02 円	580.85 円	2,151.87 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率* ①÷④
	7.41 倍	0.94 倍		0.68 倍

*Net Asset Value = 純資産(資本合計)+ 固定資産含み益(税引後)

*固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」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%

〈参考〉潜在的株主価値(2022年11月末時点)

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

*詳しくはP25をご参照ください。

<参考> トーセイグループの潜在的株主価値(2022年11月末時点)

◆ 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*

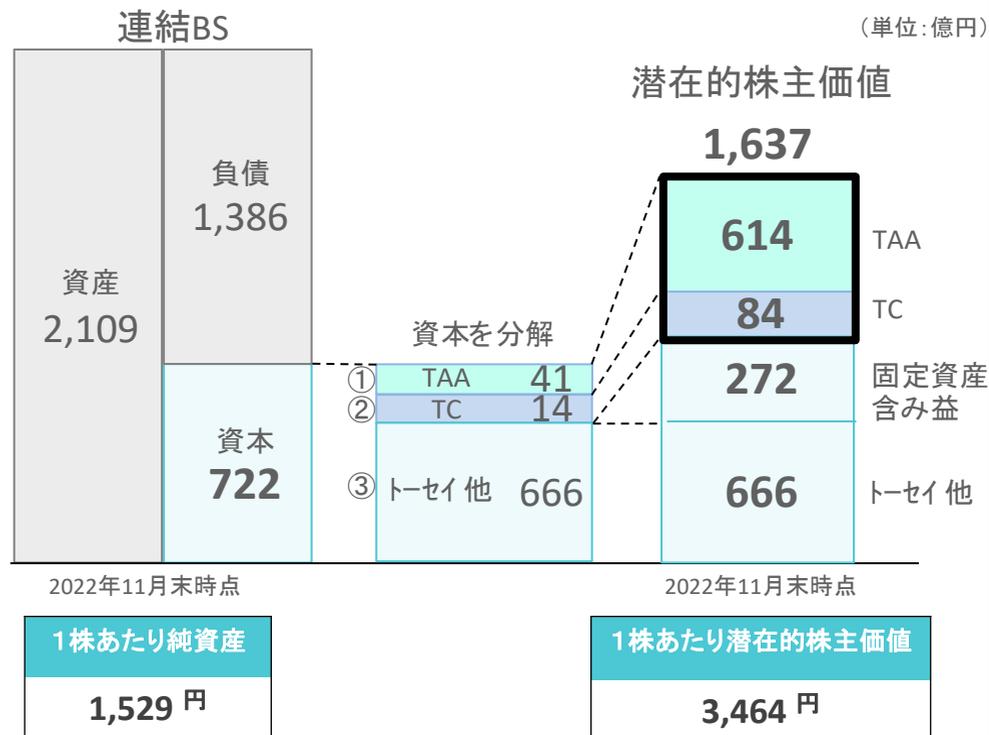
グループの潜在的株主価値は合計 **1,637**億円相当*

<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



* 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。

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	...P27
沿革	...P28
トーセイの理念	...P29
トーセイを知るキーワード	...P30
事業概要	
①ポートフォリオ経営	...P31
②幅広い事業展開	...P32
③幅広い商品ラインアップ	...P33
④トーセイの不動産再生	...P34
中期経営計画～Infinite Potential 2023～	
大方針・基本方針	...P35
数値目標	...P36

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)

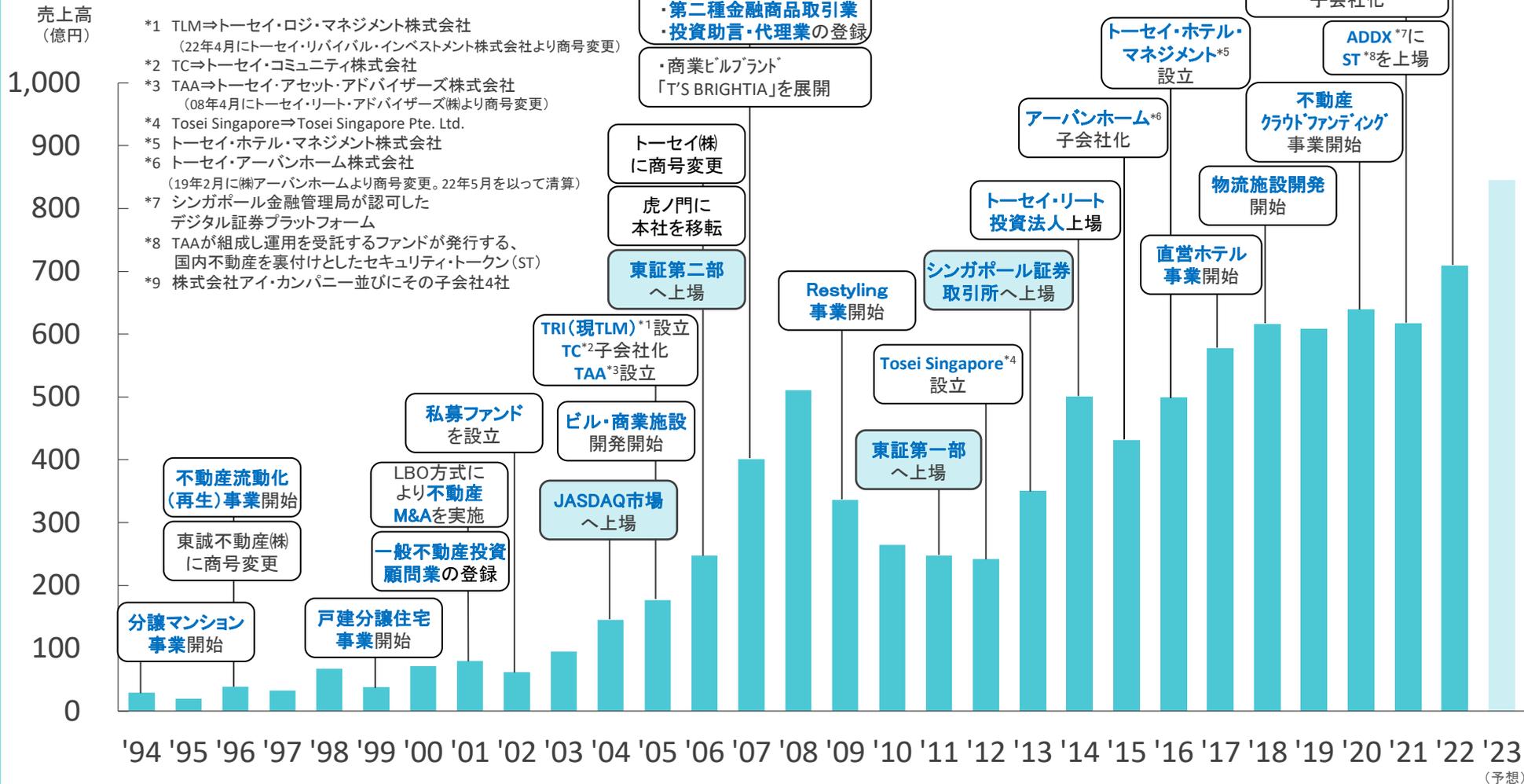
ガバナンス体制	取締役会 : 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会 : 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員) 組織体制 : 監査役会設置会社 指名報酬諮問委員会設置
---------	---

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



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。』



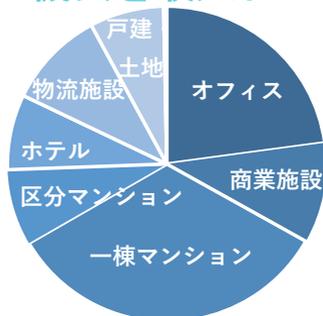
*1 グローバルな発想	<ul style="list-style-type: none">・ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討・ 国際会計基準(IFRS)への対応、開示資料の日本語・英語同時開示
*2 プロフェッショナル	<ul style="list-style-type: none">・ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握・ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画・ 自社に一級建築士事務所機能を保有・ 投資運用業、投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



'23/11期 1Q 棚卸資産内訳(想定売上金額ベース)

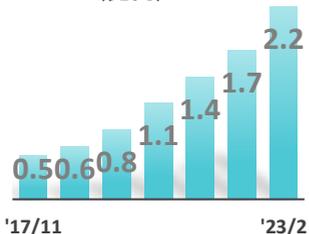
中古不動産の再生に強み

物件の目利き力
バリューアップ力
環境配慮

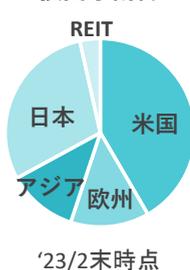


世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー

受託資産残高
(兆円)



投資家割合



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)



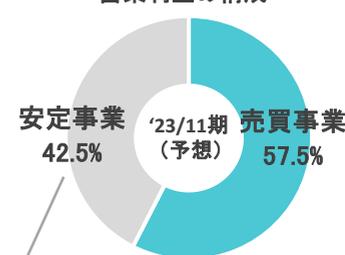
攻めと守りの経営
持続的な成長を支える
安定した財務基盤を維持

財務指標

自己資本比率	35.3%
ネットD/Eレシオ	1.15倍

'23/2 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107.8%(予想)



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。

98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、2兆2,556億円。

●不動産管理事業

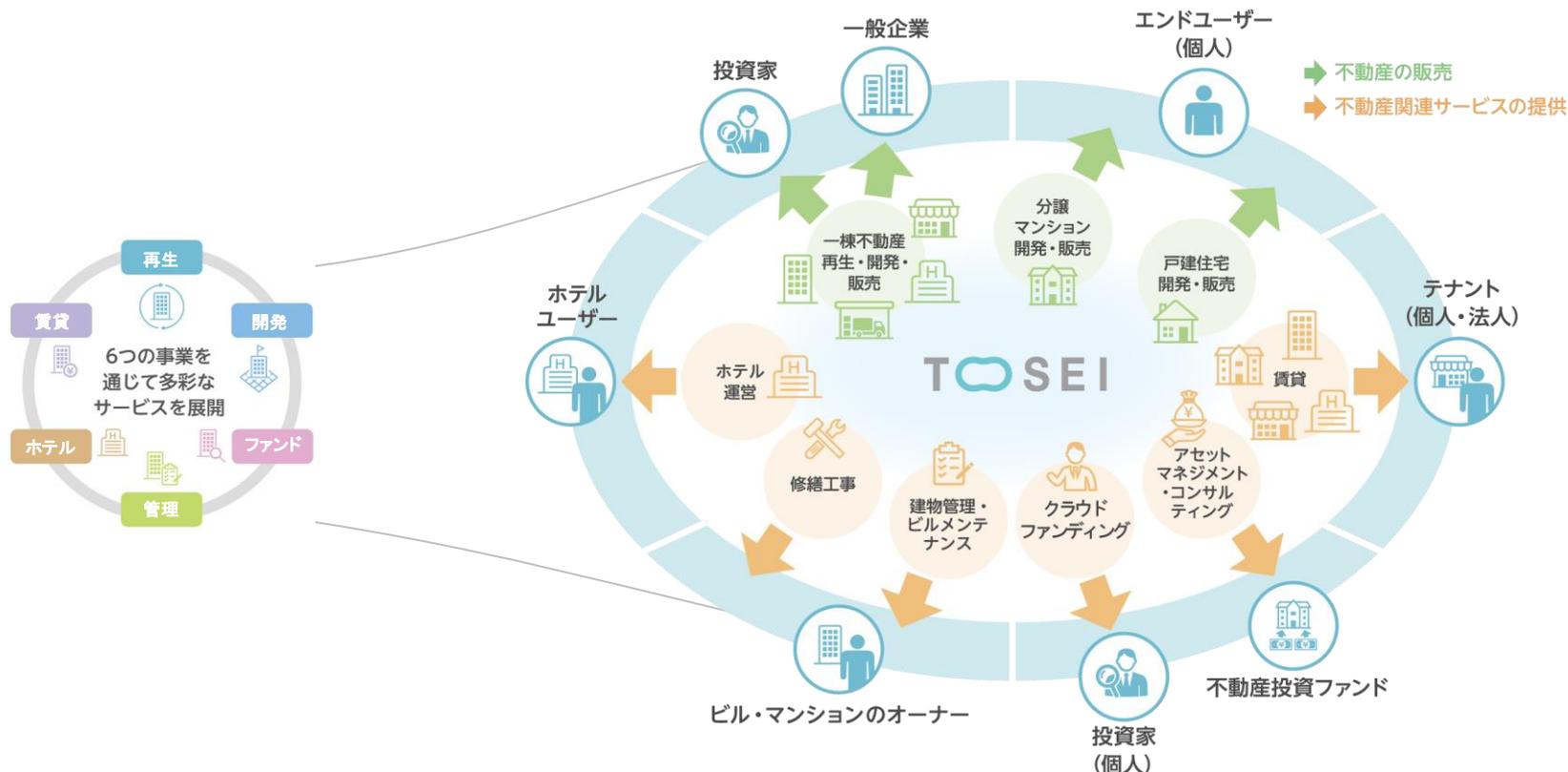
トーセイ・コミュニティ(株)により、マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施設等487棟、マンション325棟、計812棟の物件を管理。

●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

物件取得



収益最大化・期中運営

- ・開発
- ・バリューアップ
- ・アセットマネジメント
- ・プロパティマネジメント
- ・ビルメンテナンス

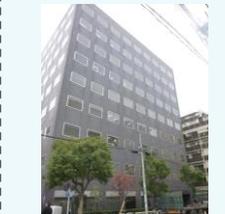
物件売却

- ・コンサルティング
- ・仲介



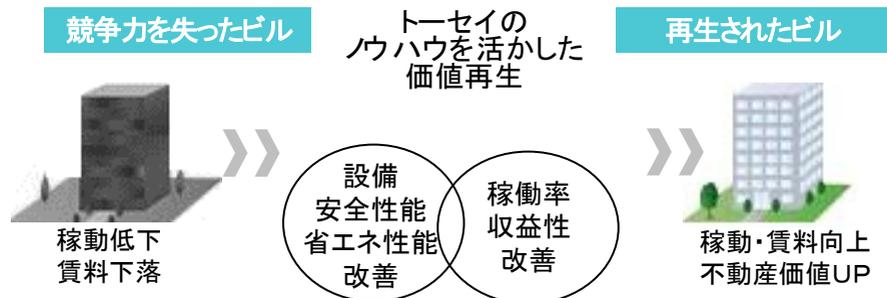
事業概要 ③幅広い商品ラインアップ

- ◆ 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

- ◆【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)		2020/11 実績	Infinite Potential 2023					
			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%

*2023年1月12日公表時に下線部を修正しております

今後ともよろしくお願ひいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —
経営管理部

TEL: 03-5439-8807

FAX: 03-5439-8809

URL: <https://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。