

# 2021年11月期第3四半期 決算説明資料

## トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード: 8923  
シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

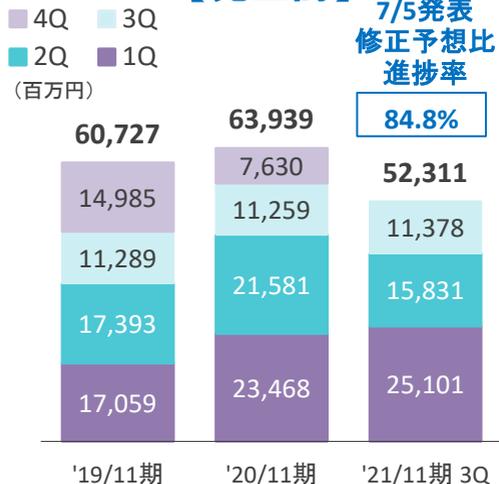
2021年10月5日

2021年11月期第3四半期 業績ハイライト	...P2
2021年11月期第3四半期 業績概要	...P3
不動産流動化事業	...P4
不動産開発事業	...P5
不動産流動化・開発 仕入進捗	...P6
不動産賃貸事業	...P7
不動産ファンド・コンサルティング事業	...P8
不動産管理事業	...P9
ホテル事業	...P10
バランスシート要旨 ①資産の部	...P11
バランスシート要旨 ②負債・資本の部	...P12
棚卸資産の状況	...P13,14
固定資産の状況	...P15
金融機関借入の状況	...P16
トピックス	...P17,18,19
セグメント別業績概要	...P20,21
キャッシュ・フロー計算書要旨	...P22
還元方針	...P23
株価認識	...P24

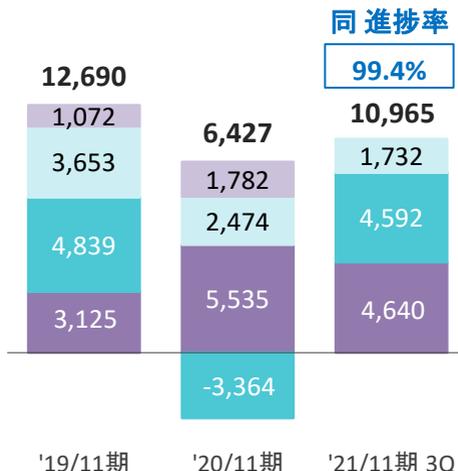
# 2021年11月期第3四半期累計 業績ハイライト

- ◆ 売上高523億円(前年同期比▲7.1%)、税引前利益104億円(同+152.3%)、四半期利益70億円(同+186.8%)
- ◆ 税引前利益、四半期利益は2021年7月5日に発表した通期修正予想を前倒しで達成

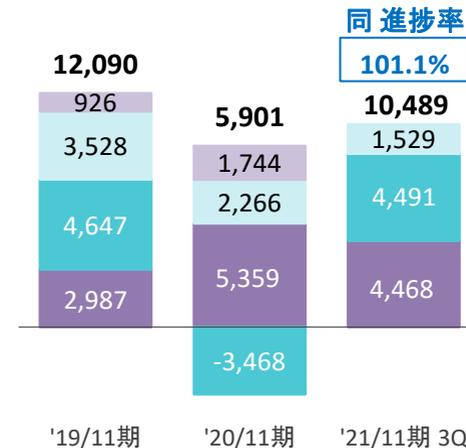
## 【売上高】



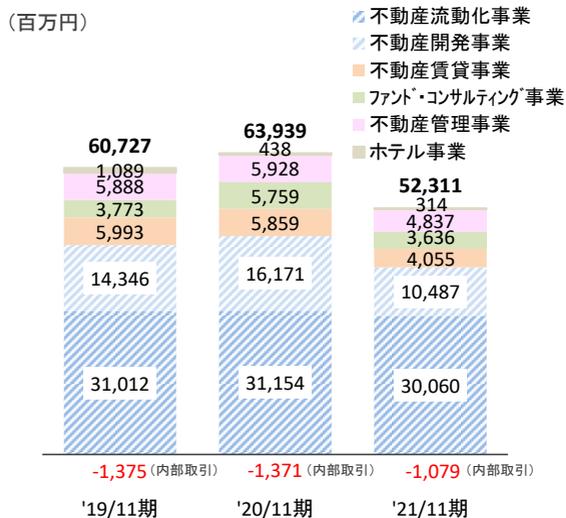
## 【営業利益】



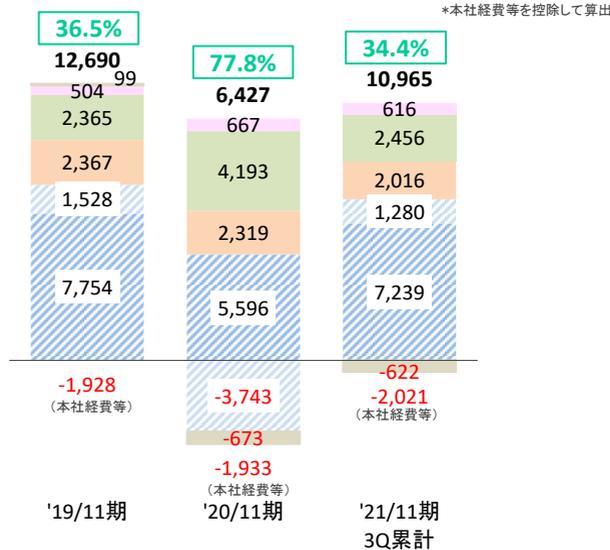
## 【税引前利益】



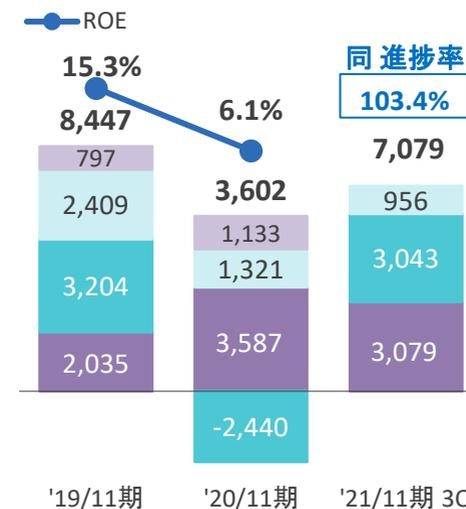
## <売上高:セグメント別>



## <営業利益:セグメント別>



## 【四半期利益】



# 2021年11月期第3四半期累計 業績概要

(百万円)

	'20/11期 3Q累計		'21/11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	56,309	100.0%	52,311	100.0%	-3,997	-7.1%
売上原価	45,066	80.0%	34,634	66.2%	-10,432	-23.1%
売上総利益	11,242	20.0%	17,677	33.8%	6,434	57.2%
販売費および一般管理費	6,574	11.7%	6,781	13.0%	206	3.1%
(うち 物件販売経費)	1,142	2.0%	808	1.5%	-333	-29.2%
(うち 物件販売経費を除く費用)	5,432	9.6%	5,972	11.4%	540	10.0%
その他の収益	48	0.1%	137	0.3%	88	181.2%
その他の費用	72	0.1%	67	0.1%	-4	-6.6%
営業利益	4,644	8.2%	10,965	21.0%	6,320	136.1%
金融収益	107	0.2%	139	0.3%	32	29.7%
金融費用	595	1.1%	616	1.2%	20	3.4%
税引前利益	4,157	7.4%	10,489	20.1%	6,332	152.3%
法人所得税	1,688	-	3,409	-	1,721	-
当期利益	2,468	4.4%	7,079	13.5%	4,610	186.8%
(うち 親会社の所有者)	2,468	-	7,076	-	4,608	-
(うち 非支配持分)	-	-	2	-	2	-
当期包括利益	1,885	3.3%	7,795	14.9%	5,909	313.4%
EPS(円)	52.05		150.71		98.66	189.5%

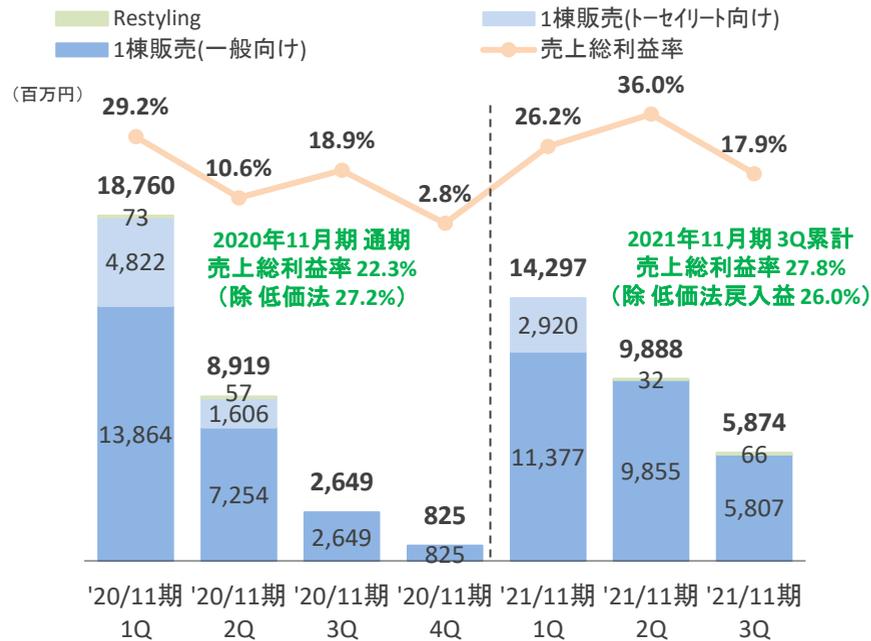
# 不動産流動化事業-2021年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率



- ◆ 売上高300億円(前年同期比▲0.9%)、営業利益72億円(同+25.4%)
- ◆ 1棟物件 41件(前年同期比+1物件、3Q実績 6物件)を売却
- ◆ 売上総利益率は27.8%(前年同期は22.8%)

## 売上高・売上総利益率



'20/11期 1Q '20/11期 2Q '20/11期 3Q '20/11期 4Q '21/11期 1Q '21/11期 2Q '21/11期 3Q

(百万円)	'20/11期		'21/11期	
	3Q	通期	3Q	通期予想
売上高	30,329	31,154	30,060	33,602
売上総利益	6,924	6,947	8,368	8,438
営業利益	5,772	5,596	7,239	6,964
引渡(Restyling)	4戸	4戸	3戸	3戸
引渡(1棟等)	40物件	43物件	41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または保有中物件に係る評価損の戻入が含まれています。【'20/11期】▲1,531百万円【'21/11期】+563百万円

## 売却物件の一例



市川市 収益ビル



横浜市 収益マンション



新座市 収益マンション



横浜市 収益ビル

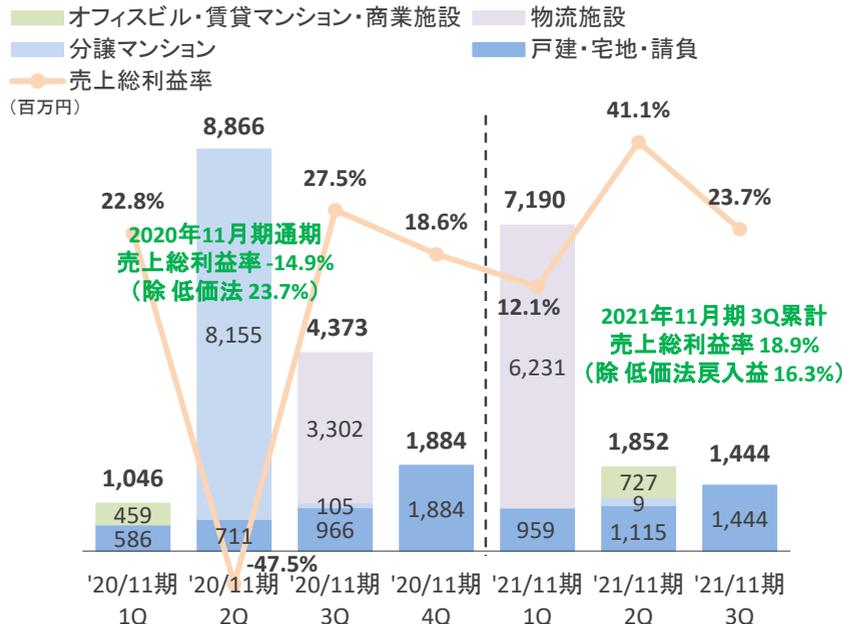
# 不動産開発事業 -2021年11月期 第3四半期累計-

構成比率

売上高  
20.0%

- ◆ 売上高104億円(前年同期比▲26.6%)、営業利益12億円(前年同期は -38億円)
- ◆ 自社開発物流施設「T's Logi 蓮田」(1Q)、商業施設「THEパームス相模原パークブライティア」店舗部分(2Q)を売却
- ◆ 戸建分譲販売が順調に推移し、64戸を販売(前年同期比+18戸、3Q実績25戸)

## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期		'21/11期	
	3Q	通期	3Q	通期予想
売上高	14,286	16,171	10,487	12,061
売上総利益	-2,768	-2,417	1,977	2,241
営業利益	-3,855	-3,743	1,280	1,245
引渡(戸建等)	46戸	86戸	64戸	94戸
引渡(分譲MS等)	243戸	243戸	-	-
引渡(1棟)	2棟	2棟	2棟	2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保有中物件に係る評価損の戻入が含まれています。【'20/11期】▲6,252百万円【'21/11期】+268百万円

## 売却物件の一例



T's Logi 蓮田  
(物流施設、2階建 延床面積 12,682.59㎡)



THEパームス相模原パークブライティア  
店舗部分(商業施設)



THEパームスコート町田  
(分譲戸建)



Comodo CASA 町田忠生  
(分譲戸建、(トーセイ・アーバンホーム))

# 不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ オフィスビル、マンション、物流施設などの収益物件を中心に、売上想定金額(引渡ベース)で601億円相当を仕入れ
- ◆ 契約ベースでは769億円となり、通期仕入計画800億円の96.2%まで進捗

\*棚卸資産(売上想定)の詳細な状況は P13~P14をご覧ください

## 年間仕入額(売上想定金額)の推移

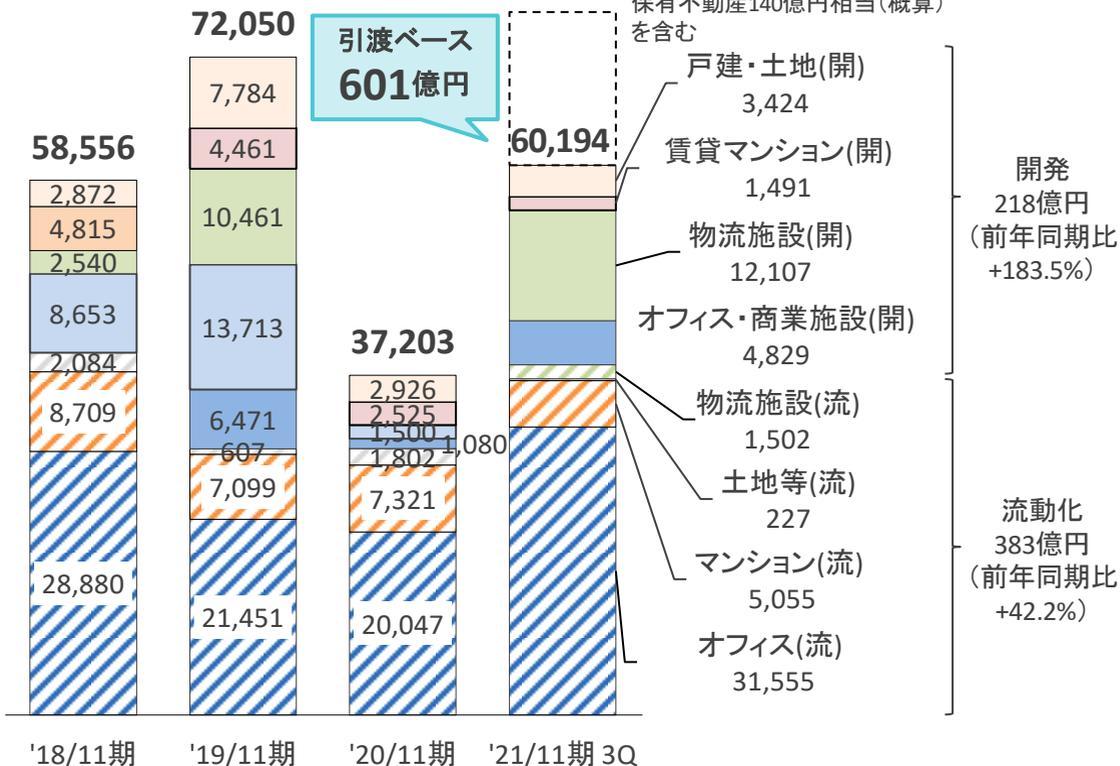
- オフィス(流) ■ マンション(流) ■ ホテル(流)
- 土地等(流) ■ オフィス・商業施設(開) □ 物流施設(流)
- ホテル(開) ■ 分譲マンション(開) ■ 物流施設(開)

契約ベース  
769億円

2021年11月期  
仕入計画  
800億円

(百万円)

(注) M&A実施により増加する「プリンセスグループ」の保有不動産140億円相当(概算)を含む



## 仕入物件の一例



加須市 物流施設



西多摩郡 物流施設



豊島区 収益ビル

\*「契約ベース」=引渡案件+引渡前案件(仕入契約済)

\*流動化には固定資産として取得した物件を含む

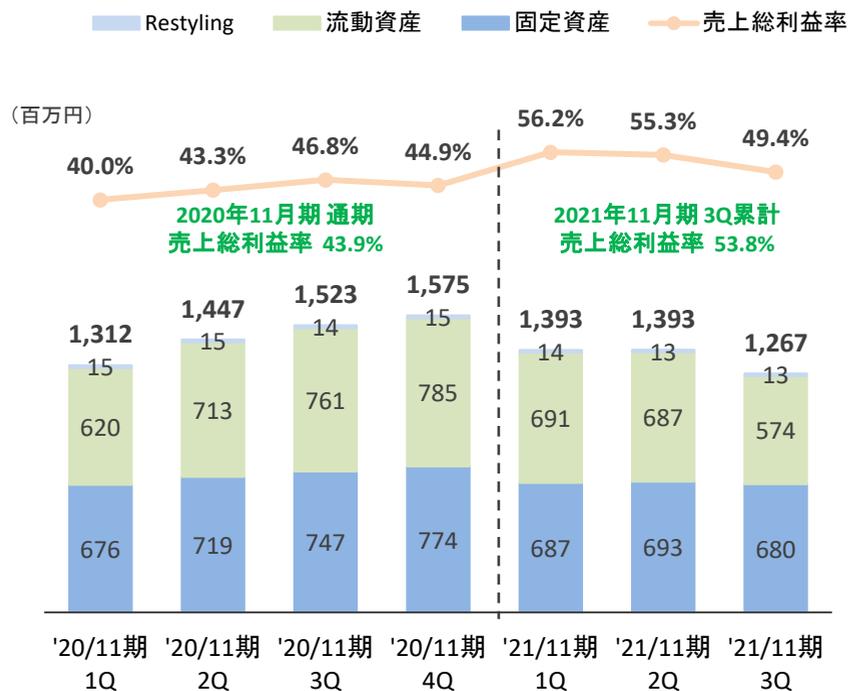
# 不動産賃貸事業 - 2021年11月期 第3四半期累計 -

## 構成比率



- ◆ 売上高40億円(前年同期比▲5.3%)、営業利益20億円(同+20.2%)
- ◆ 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
- ◆ 大型物件「八丁堀トーセイビル(中央区新川)」を上期に全空室で取得、来期より収益寄与を見込む

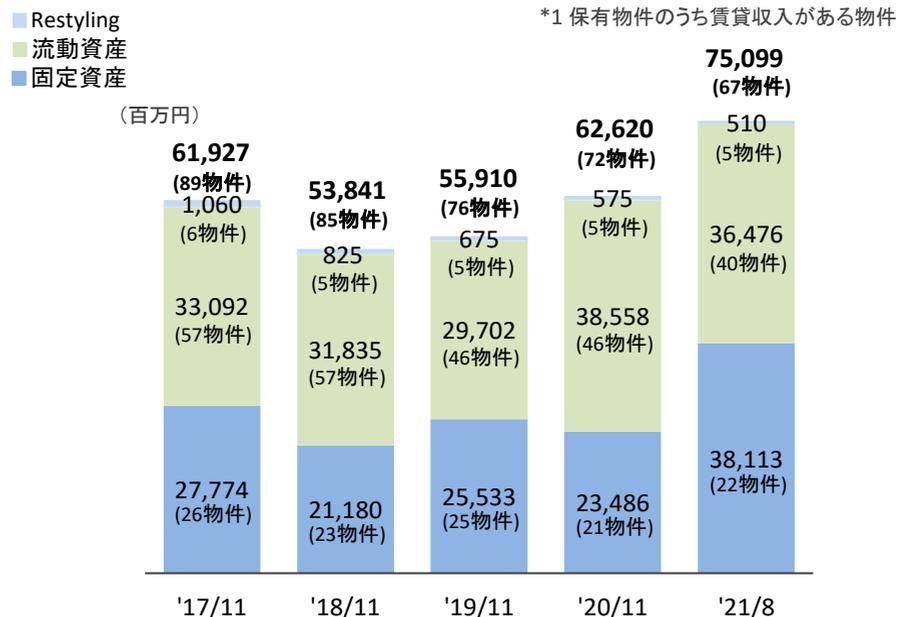
## 売上高・売上総利益率



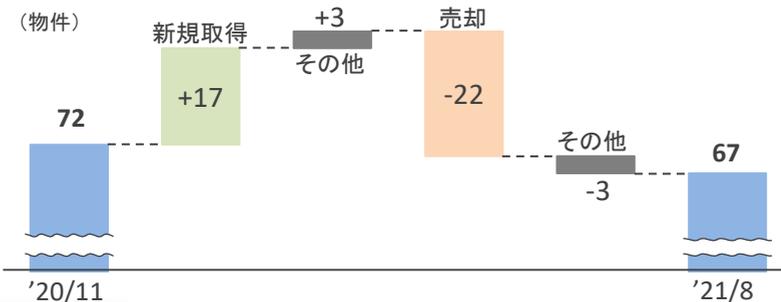
(百万円)	'20/11期		'21/11期	
	3Q	通期	3Q	通期予想
売上高	4,284	5,859	4,055	5,461
売上総利益	1,865	2,572	2,180	2,862
営業利益	1,678	2,319	2,016	2,619

\*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)



## 2021/11期 3Q 保有物件\*1の増減



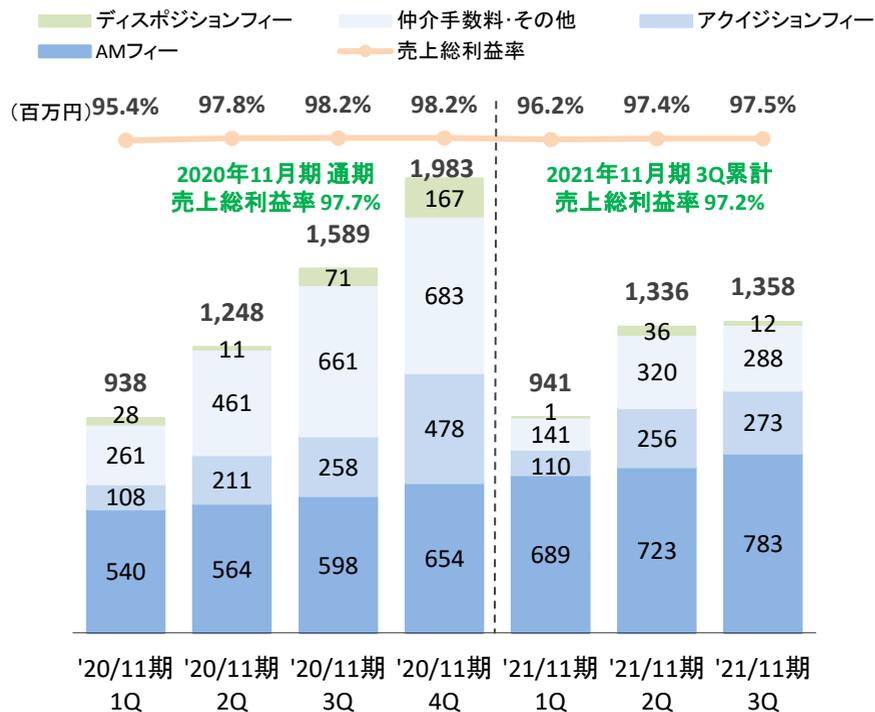
# 不動産ファンド・コンサルティング事業 -2021年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率

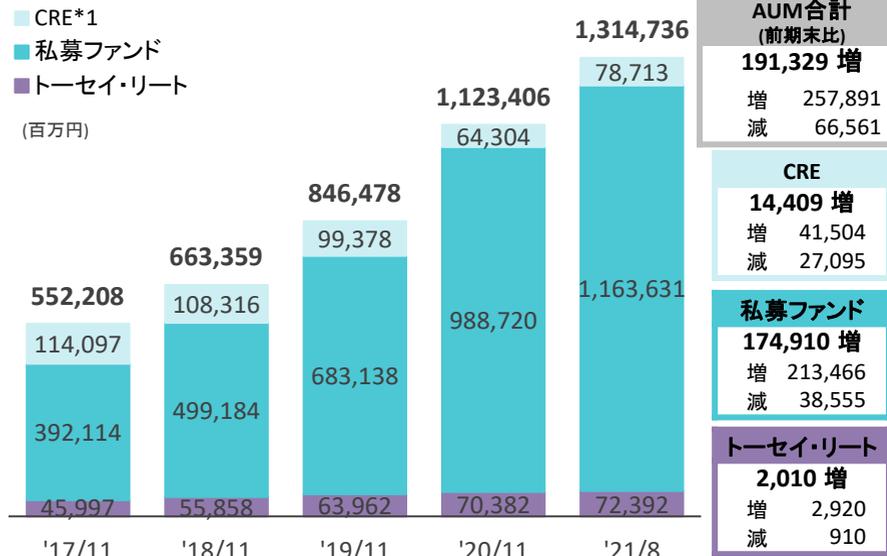
売上高  
7.0%

- ◆ 売上高36億円(前年同期比▲3.7%)、営業利益24億円(同▲8.2%)
- ◆ 受託資産残高は、前期末比1,913億円増の1兆3,147億円まで伸長(3Qでは589億円増)
- ◆ AMフィーも順調に増加(今期2Qから3Qで8.4%伸長)し、アキュジションフィーも獲得

## 売上高・売上総利益率



## 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 723億円・52物件(2021年8月末時点)

### トピックス グリーンファイナンスへの取り組み

「新横浜センタービル」取得資金のリファイナンスを目的に、  
無担保投資法人債(グリーンボンド)を発行

- ✓ リファイナンス:2021年9月30日
- ✓ 発行総額:金10億円
- ✓ 取得格付:A- (株式会社日本格付研究所)



新横浜センタービル

(百万円)	'20/11期		'21/11期	
	3Q	通期	3Q	通期予想
売上高	3,775	5,759	3,636	4,961
売上総利益	3,677	5,625	3,533	4,792
営業利益	2,676	4,193	2,456	3,336

\*売上高はセグメント間売上高を含む

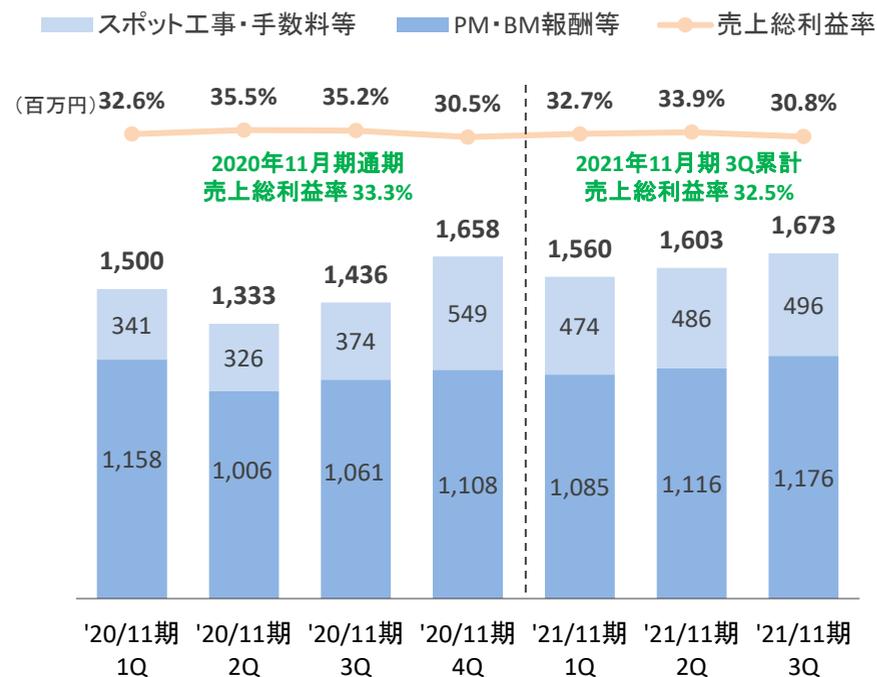
# 不動産管理事業 -2021年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率

売上高  
9.2%

- ◆ 売上高48億円(前年同期比+13.3%)、営業利益6.1億円(同+10.3%)
- ◆ 管理受託物件は708棟(前期末比+13棟)となり、管理受託PM・BM報酬等は安定的に推移

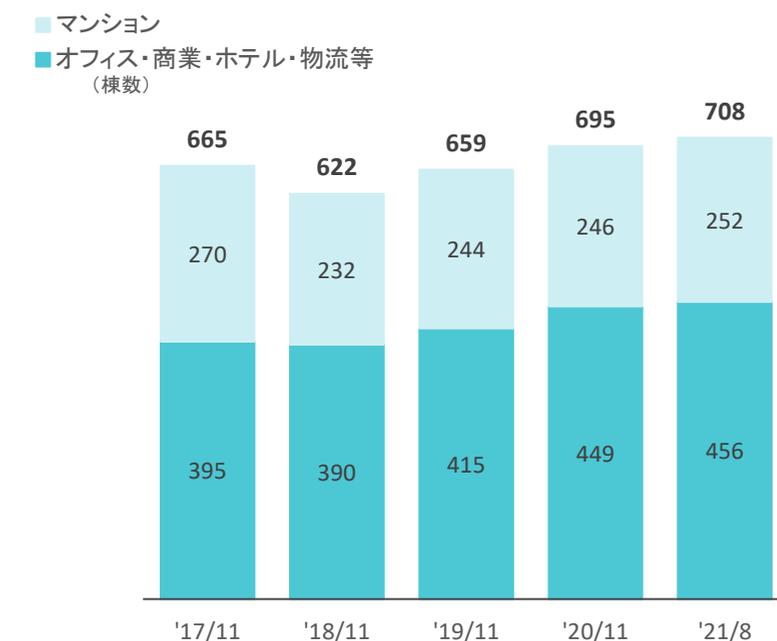
## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期		'21/11期	
	3Q	通期	3Q	通期予想
売上高	4,270	5,928	4,837	6,445
売上総利益	1,467	1,973	1,570	2,113
営業利益	558	667	616	713

\*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



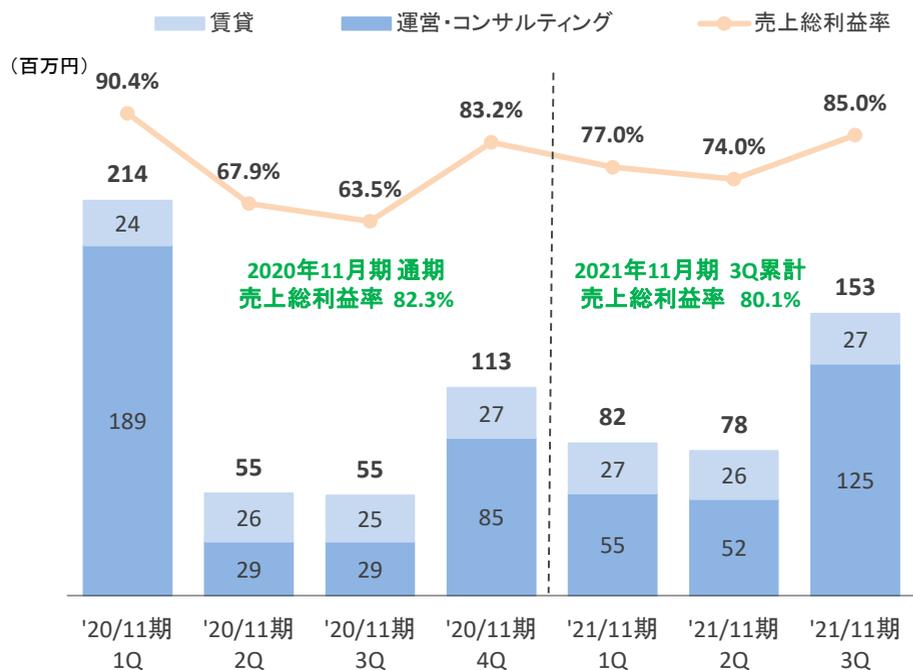
# ホテル事業 -2021年11月期 第3四半期累計-

## 構成比率

売上高  
0.6%

- ◆ 売上高3.1億円(前年同期比▲3.3%)、営業利益 -6.2億円(前年同期は -7.3億円)
- ◆ 新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、ホテル市況は依然として回復が見られない
- ◆ 2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」が開業、2021年10月に「トーセイホテルココネ鎌倉」が開業

## 売上高・売上総利益率



(百万円)	'20/11期				'21/11期			
	3Q			通期	3Q			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	248	76	325	438	232	82	314	548
売上総利益	239	27	266	361	219	32	252	458
GOP	26	-	26	-27	-116	-	-116	-137
営業利益	-776	42	-733	-673	-653	30	-622	-854

\*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 (1月~4月休館)
2	トーセイホテルココネ上野	126	営業中 (2月~4月休館)
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 (1月~4月休館)
5	トーセイホテルココネ上野御徒町	171	営業中 (1月~4月休館)
6	トーセイホテルココネ浅草	80	営業中 (7月に開業)
7	トーセイホテルココネ鎌倉	73	営業中 (10月に開業)
8	トーセイホテル&セミナー千葉みなと駅前(仮称)	198	2023年以降 開業予定
9	トーセイホテルココネ築地(仮称)	205	2023年以降 開業予定
10	多摩市収益ホテル(他社へ賃貸)	138	営業中
	<b>合計</b>	<b>1,372</b>	<b>運営9棟+賃貸1棟</b>

# バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,749億円(前期末比+8.2%)
- ◆ 現金及び現金同等物は323億円(前期末比▲46億円)、棚卸資産は697億円(前期末比+43億円)
- ◆ 投資不動産の取得120億円等により、投資不動産・有形固定資産が前期末比127億円増加

(百万円)

	'20/11末	減少		増加		'21/5末	減少		増加		'21/8末	累計	
		減少	増加	減少	増加		減少	増加	減少	増加			
資産合計	161,684	+9,239				170,923	+4,060				174,984	+13,299	
現金及び現金同等物	37,039	-2,009				35,030	-2,657				32,372	-4,666	
棚卸資産(不動産)	65,416	-1,878		+22,372		63,538	+6,233		+13,225		69,772	+4,355	
		-24,250					-6,991					-31,242	+35,598
投資不動産・有形固定資産	50,482	+11,944		+13,018		62,427	+805		+1,166		63,232	+12,750	
		-1,073					-360					-1,433	+14,184
その他資産	8,745	+1,182				9,927	-321				9,606	+860	

## A: 棚卸資産の増減

物件の売却等で301億円減少したが、物件の仕入や建築費等で352億円増加したことにより前期末比43億円の増加

(百万円)		1Q		2Q		3Q		3Q累計	
増加要因	物件仕入		+4,338		+11,618		+9,530		+25,486
	建築費/VU・その他		+3,718		+2,342		+3,695		+9,756
	固定資産から振替		+355						+355
減少要因	物件売却	-16,848		-7,400		-5,919		-30,168	
	固定資産へ振替					-1,072		-1,072	
	評価損・その他			-2				-2	
計		-16,848	+8,411	-7,402	+13,960	-6,991	+13,225	-31,242	+35,598

## B: 投資不動産・有形固定資産の増減

投資不動産の取得等121億円により前期末比127億円の増加

(百万円)		1Q		2Q		3Q		3Q累計	
増加要因	物件取得		+5,958		+6,079				+12,037
	VU・その他の資産取得		+148		+832		+93		+1,073
	棚卸資産から振替						+1,072		+1,072
減少要因	棚卸資産へ振替	-355							-355
	減価償却・その他	-347		-370		-360		-1,078	
計		-702	+6,106	-370	+6,911	-360	+1,166	-1,433	+14,184

# バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率37.4%、ネットD/Eレシオ1.00倍と健全性を維持

	'20/11末	減少	増加	'21/5末	減少	増加	'21/8末	(百万円)	
								累計	
								減少	増加
負債・資本合計	161,684	+9,239		170,923	+4,060		174,984	+13,299	
負債合計	102,714	+3,623		106,338	+3,254		109,593	+6,878	
借入金	90,987	+3,939		94,926	+2,649		97,576	+6,589	
短期借入金	11,794	+414		12,209	+40		12,249	+454	
長期借入金	79,192	+3,525		82,717	+2,609		85,327	+6,134	
その他負債	11,727	-315		11,411	+604		12,016	+288	
資本合計	58,969	+5,615		64,585	+806		65,391	+6,421	
自己資本比率(%)	36.5	+1.2		37.7	-0.3		37.4	+0.9	
ネットD/Eレシオ(倍)	0.91	+0.01		0.93	+0.07		1.00	+0.08	

\*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: 借入金の増減

新規・追加借入(①~④)が物件売却による返済、約定弁済等(⑤~⑧)を上回り、前期末比65億円の増加

		(百万円)	1Q	2Q	3Q	3Q累計				
短期	増加要因	物件仕入による借入 ①	+878	+2,853		+3,731				
		追加借入(建築費等) ②	+118	+24	+137	+279				
		長期→短期へ振替	+671	+1,281	+2,539	+4,493				
		リース債務	+66	+46	+52	+165				
減少要因	物件売却による返済 ⑤	-1,148	-1,464	-391	-3,004					
	約定弁済 ⑥	-738	-825	-760	-2,324					
	その他返済(借換等)	-326	-899	-1,484	-2,710					
	リース債務	-60	-60	-52	-174					
長期	増加要因	物件仕入による借入 ③	+7,963	+12,035	+7,184	+27,183				
		追加借入(建築費等) ④	+525	+633	+599	+1,757				
		その他借入(借換等)	+1,518	+4,827	+1,962	+8,307				
		リース債務	+87	+11		+99				
減少要因	物件売却による返済 ⑦	-12,187	-4,914	-3,968	-21,071					
	約定弁済 ⑧	-53	-65	-42	-162					
	その他返済(借換等)	-1,192	-3,600	-532	-5,324					
	長期→短期へ振替	-671	-1,281	-2,539	-4,493					
	リース債務	-63	-46	-52	-162					
計			-16,442	+11,828	-13,159	+21,712	-9,826	+12,475	-39,427	+46,016

## B: 資本合計の増減

利益の積上げ+70億円、有価証券評価差額+7.0億円、剰余金の配当-8.9億円、自己株式の取得-5.0億円等により、前期末比64億円の増加

## C: 財務健全性

自己資本比率は37.4%  
(前期末比0.9ポイント増加)  
ネットD/Eレシオは1.00倍  
(前期末比0.08ポイント増加)

# 棚卸資産の状況 ①

◆ 保有する棚卸資産は簿価697億円、売上高1,131億円に相当(当社想定)

2021年8月末 簿価	69,772百万円 (95件)	完成時予定 簿価	96,075百万円	想定 売上規模	113,185百万円
----------------	-----------------	-------------	-----------	------------	------------

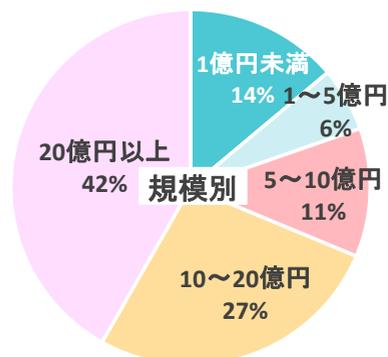
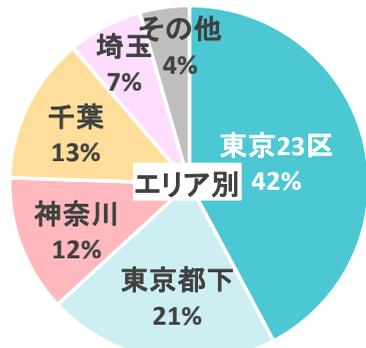
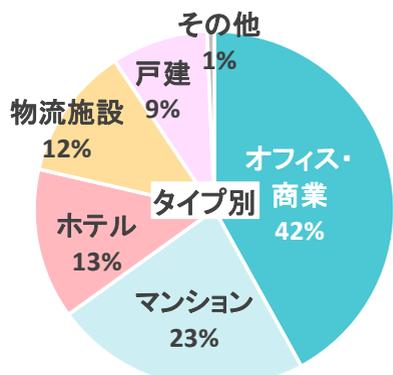
## 棚卸資産残高の内訳

(百万円)

物件タイプ別 内訳	簿価				簿価合計	完成時 予定簿価	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化		不動産開発				不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	30,958	(37件)	5,466	(8件)	36,424	追加費用 (再生・建築費) 26,302	37,588	9,952	47,541
マンション	9,482	(21件)	4,505	(6件)	13,988		12,230	13,817	26,047
ホテル	-	(-)	7,015	(3件)	7,015		-	15,423	15,423
物流施設	1,144	(1件)	4,833	(2件)	5,977		1,502	12,106	13,609
戸建	-	(-)	5,720	(14件)	5,720		-	9,826	9,826
その他	645	(3件)	-	(-)	645		737	-	737
<b>小計</b>	<b>42,231</b>	<b>(62件)</b>	<b>27,540</b>	<b>(33件)</b>	<b>69,772</b>		<b>52,058</b>	<b>61,126</b>	<b>113,185</b>

\*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  
\*戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

## 想定売上基準



想定売上総利益	17,110
想定売上総利益率	15.1%

## ・ご参考

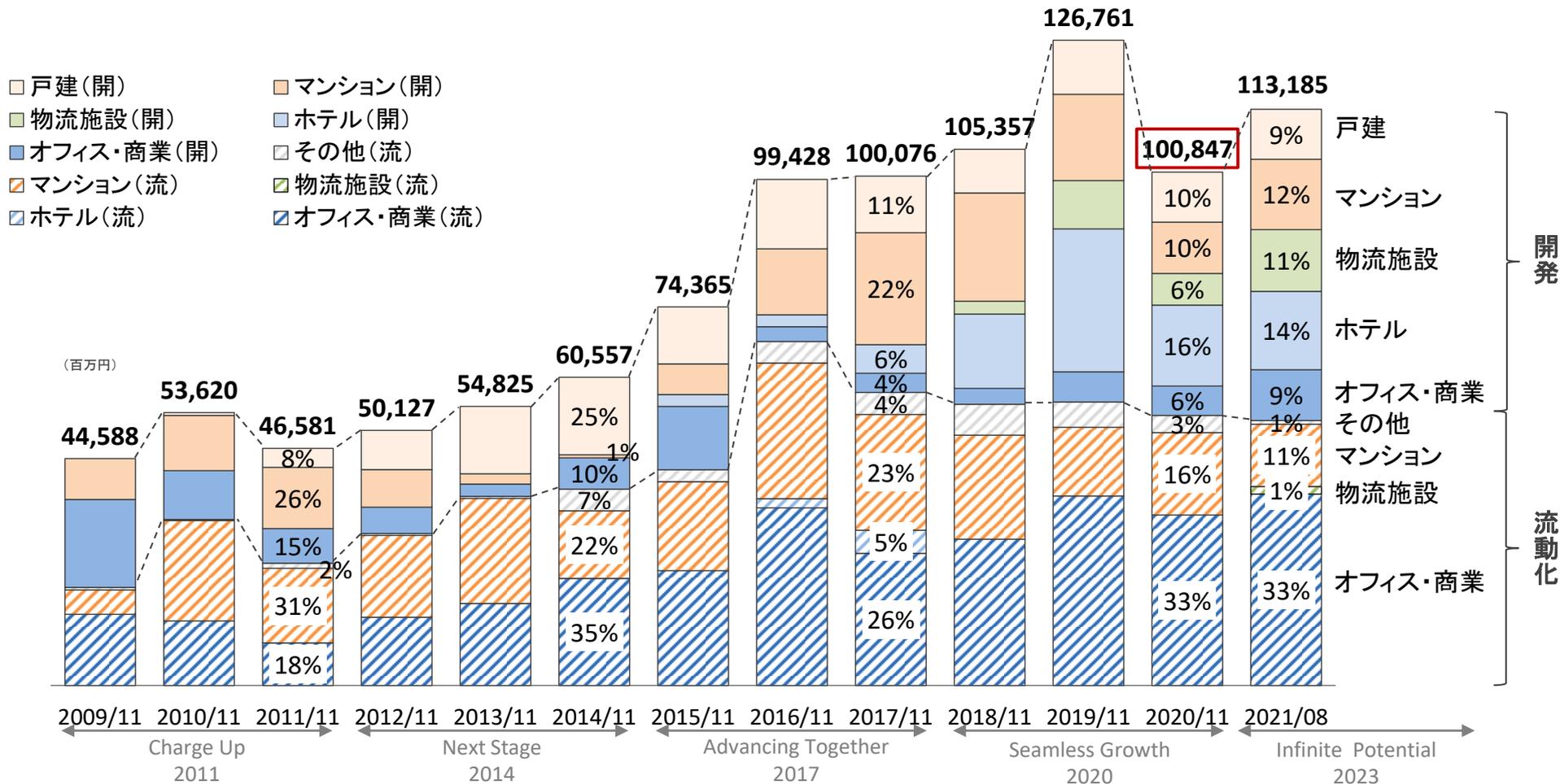
過去実績 売上総利益率	19.9%
-------------	-------

\*過去3期('18/11~'20/11期)の不動産流動化、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(不動産流動化事業・不動産開発事業)に相当する棚卸資産を保有



棚卸資産と売上高のバランス

		'19/11期	'20/11	'21/11 (計画)
(期初)棚卸資産*1	【A】	105,357	126,761	100,847
売上高*2	【B】	45,358	47,325	45,663
売上高÷(期初)棚卸資産*2	【B】÷【A】	43%	37%	45%

\*1 売上想定換算

\*2 売買事業(不動産流動化事業・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619億円に対し、含み益は300億円(当社想定)

2021年8月末 簿価	61,953百万円 (31件)	公正価値	92,019百万円
-------------	-----------------	------	-----------

## 投資不動産・有形固定資産残高の内訳

(百万円)

物件タイプ別 内訳	簿価合計 (A)		公正価値 (B)	含み益 (B)-(A)
オフィスビル・商業* <sup>1</sup>	48,563	(24件)	77,823	29,260
マンション	-	(-件)	-	-
ホテル	12,478	(6件)	12,733	255
物流施設	911	(1件)	1,461	550
<b>合計</b>	<b>61,953</b>	<b>(31件)</b>	<b>92,019</b>	<b>30,066</b> a
			法人税* <sup>2</sup>	-9,921 b
			<b>含み益(税引後)</b>	<b>20,144</b> a+b

\*1 ホテルを併用運用している1物件を含む

\*2 法人税率は33%で計算

\* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定

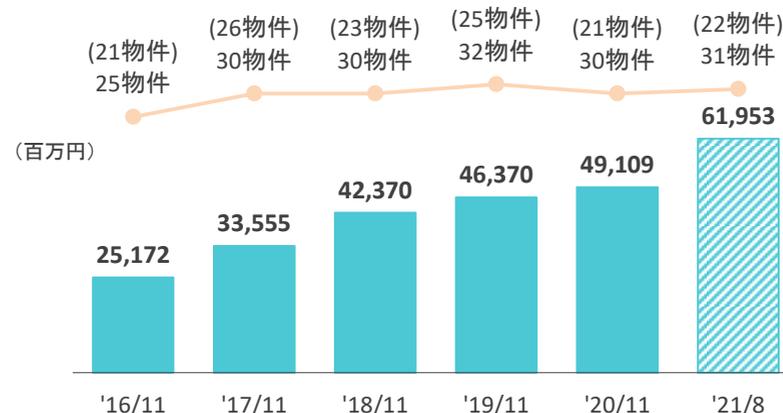
\* 有形固定資産の簿価には、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価(1,279百万円)は含まず

## 上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2021年8月末	
		一株あたり
資本合計【A】	65,391百万円	1,399.42円
含み益(税引後)【B】	20,144百万円	431.11円
合計【(A)+(B)】	85,535百万円	1,830.53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

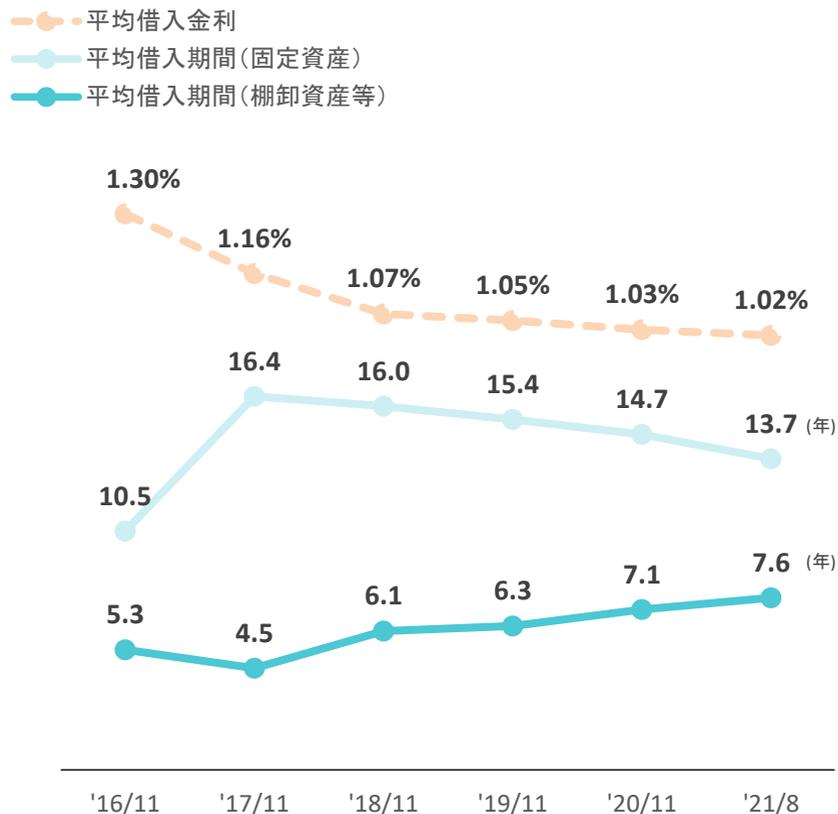


\* ( )内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

# 金融機関借入の状況

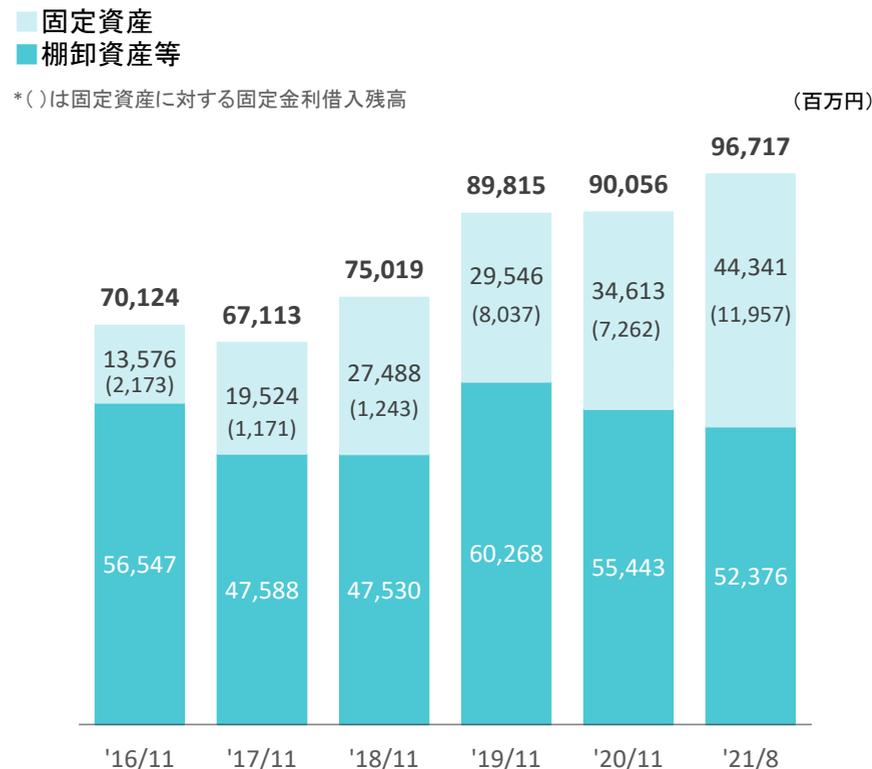
- ◆ 借入金利は1.02%（前期末比-0.01ポイント）、調達金利の低下が続く
- ◆ 原則として中長期間の物件保有を前提として資金調達
- ◆ 固定資産の平均借入期間は13.7年、棚卸資産等の平均借入期間は7.6年

## 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



# [トピックス] プリンセスグループをM&A

- ◆ 都心エリアで中古区分マンションの買取リノベ再販を中核事業とする「プリンセスグループ5社」をM&A
- ◆ 当社では、収益マンションを1棟単位で取得しバリューアップして分譲販売するRestyling事業の実績はあるが、プリンセスグループが取り扱う「区分単位」での買取リノベ再販は新事業領域であり、事業領域拡大に繋がると認識
- ◆ 再生ノウハウ共有やマーケティング効率化、経営資源補完等による協働シナジーで事業成長を目指す

プリンセスグループの概要	
対象会社	(株)プリンセススクウェア、(株)ジー・ピー・アセット、(株)レッツクリエイション、(株)プリンセスホールディングス、(株)アイ・カンパニー 従業員数 75名
エリア	東京23区(特に都心部に特化)
主要事業	「実需用中古区分マンション」の ・買取再販 ・リノベーション ・売買仲介 ・賃貸仲介 ・賃貸管理 「投資用中古区分マンション及び一棟アパート、一棟マンション」の ・仲介及び販売代理 ・賃貸管理代行 ・不動産投資セミナー ・不動産投資コンサルタント
特徴	・トーセイグループでは取り扱いがない「中古マンションの買取リノベ再販、仲介」に強みを持ち、湾岸エリアのタワーマンションの仲介実績では業界大手と並ぶシェアをもつ ・多様化するニーズを捉え、ニッチなマーケットにもアクセスできる特徴ある専用WEBサイトを複数展開
取得日	2021年9月30日

プリンセスグループの直近経営成績			
(百万円)	FY2018	FY2019	FY2020
売上高	11,895	9,811	7,573
営業利益	1,907	853	686
経常利益	1,785	746	608

※上記は、(株)プリンセススクウェア、(株)ジー・ピー・アセット、(株)レッツクリエイション、(株)プリンセスホールディングス、(株)アイ・カンパニーの各決算数値の単純合算です。連結財務諸表は未作成につき、連結消去等は行っていません。また、各社の決算月はそれぞれ異なります。本数値は監査手続きを行っていません。

トーセイグループの取り扱い商品群 (M&A後)							
商品タイプ	オフィス	一棟MS	物流倉庫	商業施設	ホテル	戸建住宅	区分MS
顧客層	不動産ファンド、一般事業会社					個人	
新築物件	○	○	○	○	○	○	○
再生物件	○	○	○	○	○	×	ONEW ※

※区分単位での買取再販

## プリンセスグループ運営WEBサイト例

### 湾岸エリア中古高級タワーマンション情報サイト



### 簡単マンション査定アプリ



### 母子家庭のマンション購入応援サイト



### オーダーメイドマンション専門サイト

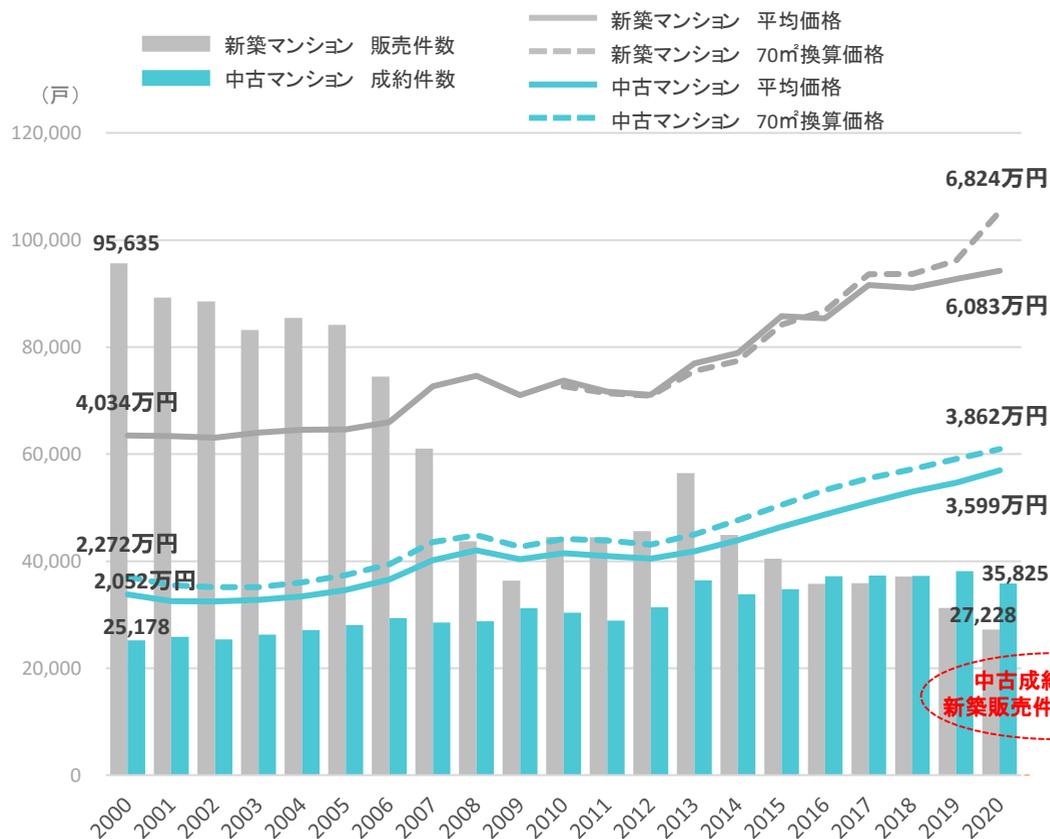


# [トピックス] プリンセスグループをM&A (中古マンション市場)

## 首都圏中古マンション市場/新築マンション市場

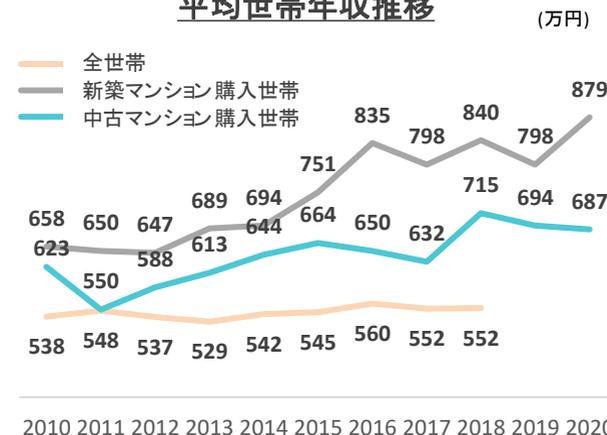
- 中古マンションは、新築マンションの供給不足と価格高騰により成約件数増加、平均価格上昇
- 相対的な割安感から、市場は近年拡大傾向

### 首都圏新築/中古マンション販売動向



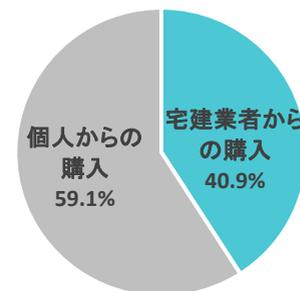
\*出所: 中古マンション: 東日本不動産流通機構「中古マンションの基本指標」、  
新築マンション: 不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」

### 平均世帯年収推移



\*出所: 国土交通省「住宅市場動向調査」、厚生労働省「国民生活基礎調査」より当社作成

### 中古マンション購入者の取引相手

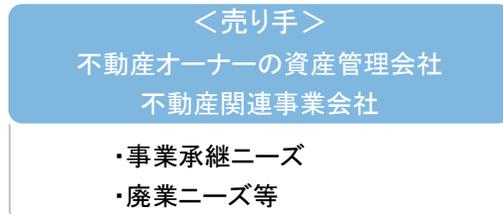


\*出所: 国土交通省「住宅市場動向調査」より当社作成

# [トピックス] M&A手法の活用実績

- ◆ トーセイグループがこれまでに培ったM&Aノウハウと自社の不動産ソリューション機能を結び付け、M&A手法を活用して様々な事業機会を獲得

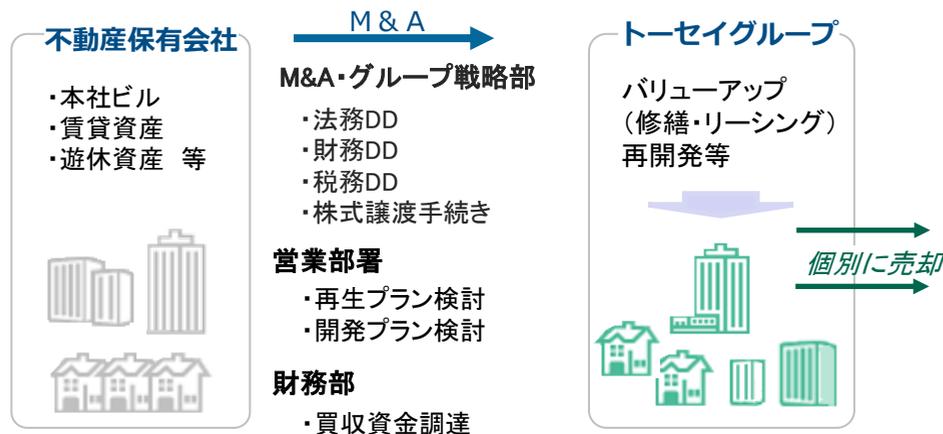
専門部署としてM&A・グループ戦略部を設置し活用推進



**事業機会**

- ⇒ 当社の仕入機会が広がり、優良不動産を好条件で取得
- ⇒ 不動産関連会社を取得し、当社の事業エリア・機能を拡充
- ⇒ 顧客である不動産ファンドのアクイジションサポート時に活用し、関連業務の受託機会に(AM、PM、BM、仲介、コンサルティング)

## 不動産 M&A イメージ



## M&A活用実績

- 2001年2月 鉄鋼商社3社  
高輪トーセイビルほか計3物件取得 (再生後販売済)
- 2006年12月 G社  
恵比寿戸建用地を取得 (14区画に分割し販売済)
- 2007年9月 T社  
収益ビルほか計3棟取得 (再生後販売済)
- 2014年6月 C社  
スポーツジム2店舗の事業を継承 (店舗閉鎖後に分譲MS開発、販売済)
- 2015年12月 戸建分譲会社2社  
戸建分譲・請負・仲介等を手がける2社を取得 (仕入・販売網を拡大、現:トーセイ・アーバンホーム(株))
- 2016年3月 K社  
池袋駅西口所在収益物件等7物件を取得 (再生後販売済、1物件を投資用不動産として保有中)
- 2016年7月 F社  
中野駅南口所在の6物件を取得 (再生後販売済)
- 2017年3月 K社  
都内等に所在の7物件を取得 (再生後販売済)
- 2017年12月 M社  
東京近郊等に所在の9物件を取得 (1物件分譲MS開発中、他は再生後販売済)
- 2018年3月 S社  
東京近郊所在の区分マンション、オフィスビルなど4物件を取得 (再生後販売済)
- 2019年2月 H社  
宿泊研修施設「幕張セミナーハウス」の運営事業を譲り受け (大規模改修して自社で「トーセイホテル&セミナー幕張」として運営中)
- 2021年1月 三越伊勢丹不動産案件での業務受託  
当社グループのAM機能とM&Aノウハウが活き、Blackstone Groupによる(株)三越伊勢丹不動産のM&A案件で、AM業務(全13棟235億円)と被取得会社の経営管理サポート業務を受託(継続中)
- 2021年9月 中古区分マンションリノベ再販会社  
都心で中古区分マンションの買取りノベ再販事業・仲介等を手掛けるプリンセスグループ(株)アイ・カンパニー及びその子会社4社を取得 (取り扱い事業分野を拡大)

# 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	'20/11期 3Q累計		'21/11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	56,309	100.0%	52,311	100.0%	-3,997	-7.1%
不動産流動化事業	30,329	53.9%	30,060	57.5%	-268	-0.9%
不動産開発事業	14,286	25.4%	10,487	20.0%	-3,799	-26.6%
不動産賃貸事業	4,284	7.6%	4,055	7.8%	-228	-5.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,775	6.7%	3,636	7.0%	-139	-3.7%
不動産管理事業	4,270	7.6%	4,837	9.2%	567	13.3%
ホテル事業	325	0.6%	314	0.6%	-10	-3.3%
内部取引	-962	-	-1,079	-	-117	12.2%

売上原価	'20/11期 3Q累計		'21/11期 3Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	45,066	80.0%	34,634	66.2%	-10,432	-23.1%
不動産流動化事業	23,404	77.2%	21,691	72.2%	-1,712	-7.3%
不動産開発事業	17,055	119.4%	8,509	81.1%	-8,546	-50.1%
不動産賃貸事業	2,419	56.5%	1,875	46.2%	-543	-22.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	98	2.6%	103	2.8%	4	4.5%
不動産管理事業	2,802	65.6%	3,267	67.5%	464	16.6%
ホテル事業	58	18.0%	62	19.9%	3	6.6%
内部取引	-772	-	-874	-	-102	13.2%

## 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	'20/11期 3Q累計		'21/11期 3Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	11,242	20.0%	17,677	33.8%	6,434	57.2%
不動産流動化事業	6,924	22.8%	8,368	27.8%	1,444	20.9%
不動産開発事業	-2,768	-19.4%	1,977	18.9%	4,746	-
不動産賃貸事業	1,865	43.5%	2,180	53.8%	314	16.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,677	97.4%	3,533	97.2%	-143	-3.9%
不動産管理事業	1,467	34.4%	1,570	32.5%	102	7.0%
ホテル事業	266	82.0%	252	80.1%	-14	-5.5%
内部取引	-189	-	-205	-	-15	8.1%

営業利益	'20/11期 3Q累計		'21/11期 3Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	4,644	8.2%	10,965	21.0%	6,320	136.1%
不動産流動化事業	5,772	19.0%	7,239	24.1%	1,466	25.4%
不動産開発事業	-3,855	-27.0%	1,280	12.2%	5,136	-
不動産賃貸事業	1,678	39.2%	2,016	49.7%	338	20.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,676	70.9%	2,456	67.6%	-219	-8.2%
不動産管理事業	558	13.1%	616	12.7%	57	10.3%
ホテル事業	-733	-225.3%	-622	-197.7%	110	-15.1%
本社経費等	-1,451	-	-2,021	-	-570	39.3%

# キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'20/11期 3Q ①	'21/11期 3Q ②	増減 ② - ①
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,858	4,177	-6,681
税引前利益	4,157	10,489	6,332
減価償却費	892	1,114	222
棚卸資産の増減額	8,723	-4,802	-13,525
法人所得税の支払額	-3,050	-2,499	550
その他	137	-124	-261
投資活動によるキャッシュ・フロー	-4,258	-13,074	-8,815
有形固定資産の増減額	-157	-924	-767
投資不動産の増減額	-3,239	-12,176	-8,937
その他	-862	26	889
財務活動によるキャッシュ・フロー	-2,771	4,229	7,001
借入金の増減額	546	6,661	6,114
株式発行による収入	37	-	-37
配当金の支払額	-1,996	-896	1,100
利息の支払額	-667	-878	-210
自己株式の取得	-499	-500	-0
その他	-191	-157	34
現金及び現金同等物の増減額	3,828	-4,667	-8,495
現金及び現金同等物の期首残高	31,998	37,039	5,040
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-0	0	1
現金及び現金同等物の期末残高	35,826	32,372	-3,453

## 営業活動によるキャッシュ・フロー

### 41億円のプラス

(主な要因)

- ・税引前利益104.8億円の計上
- ・棚卸資産48.0億円の増加
- ・法人所得税24.9億円の支払

## 投資活動によるキャッシュ・フロー

### 130億円のマイナス

(主な要因)

- ・有形固定資産9.2億円の取得
- ・投資不動産121.7億円の取得

## 財務活動によるキャッシュ・フロー

### 42億円のプラス

(主な要因)

- ・借入金66.6億円の増加
- ・配当金8.9億円の支払
- ・利息8.7億円の支払
- ・自己株式5.0億円の取得

# 還元方針

## 配当推移

- ◆ 安定的な配当、持続的な利益成長による増配を目指す
- ◆ 現中計期間(2021年11月期-2023年11月期)にて配当性向の段階的な引き上げを計画(25%⇒30%)
- ◆ 2021年11月期は、配当金38円(配当性向26.0%)を予定

	2016年11月期	2017年11月期	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	2021年11月期(予想)
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	146.21円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	19円	38円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.0%
ROE	14.4%	14.1%	14.0%	15.3%	6.1%	11.0%
自社株買い	-	-	-	10億円	5.0億円	5.0億円
自社株買込みの総還元性向	-	-	-	35.5%	38.8%	33.3%

## 新市場区分の選択

- ◆ 2022年4月に移行が予定されている東京証券取引所の新市場区分において、当社は「プライム市場」を選択し申請完了

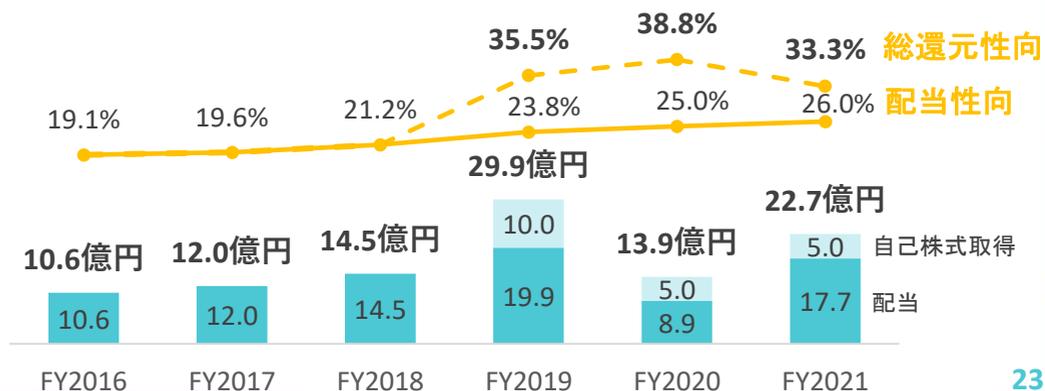
## インデックス構成銘柄への選定

- ◆ 5年継続して「JPX 日経中小型株指数」に選定



## 自己株式の取得

- ◆ 総額499百万円の自己株式を取得(2021年1月25日発表、同年7月6日取得完了)



# 株価認識

## 株価現状認識

時価総額 (2021年9月29日時点)	当期利益 予想 (2021年7月5日発表)	資本合計 (2021年8月末)	固定資産含み益(税引後) (2021年8月末)	Net Asset Value * (2021年8月末)
553.2 億円	68.4 億円	653.9 億円	201.4 億円	855.3 億円
株 価 ①	一株あたり当期利益 ②	一株あたり資本合計 ③	一株あたり含み益	一株あたりNAV * ④
1,184.00 円	146.21 円	1,399.42 円	431.11 円	1,830.53 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率 * ①÷④
	8.10 倍	0.85 倍		0.65 倍

\* Net Asset Value = 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います。

\* 法人税率は33%で計算しています。

\* 当期利益および純資産は親会社の所有者に帰属分を記載しています。

## 経営効率指標

ROE (2020年11月期実績)	ROE (2021年11月期予想)	ROA (2020年11月期実績)	ROIC (2020年11月期実績)
6.1%	11.0%	3.6%	2.6%
	株主資本コスト (2021年9月リフィニティブ数値)		加重平均資本コスト (2021年9月リフィニティブ数値)
	9.0%		3.5%

今後ともよろしくお願ひいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営管理部

TEL: 03-5439-8807

FAX: 03-5439-8809

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

E-mail: [ir-tosei@toseicorp.co.jp](mailto: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。