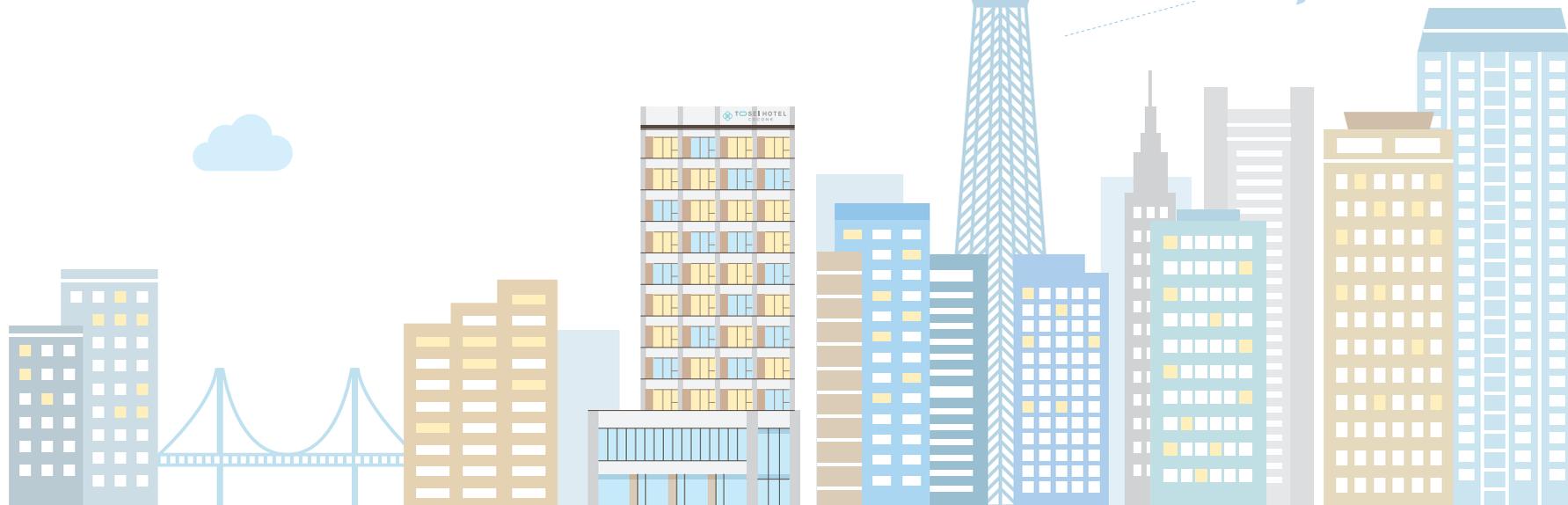


- 01 ごあいさつ
- 03 特集 2023年11月期上半期のトピックス
- 05 事業ハイライト
- 07 ステークホルダーの皆さまへ向けた取り組み
- 09 連結財務データ
- 10 コーポレートデータ

都市に、心を。



上半期で通期利益計画の約86%まで進捗

## トーセイグループの持続的な成長に向けて 事業を推進してまいります

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」という企業理念を掲げ、不動産に関わる事業を幅広く展開しています。今回ご報告いたします2023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やエンドユーザー向け住宅市場は堅調に取引が継続しています。世界的な金利上昇・インフレ進行を背景に金融市場には先行き不透明感があるものの、アジアを中心とした投資家から日本の優良不動産が選好される傾向が継続しており、特に投資用マンションや物流施設の評価が高まっています。また、オフィス回帰やインバウンド需要持ち直しの動きでオフィスやホテル市場も回復傾向にあります。

このような事業環境のなか、当社グループの業績は上半期で大きく進捗し、通期計画に対する進捗率は売上高で62%、税引前利益で86%となりました。なかでも不動産再生事業における当社のバリューアップがお客さまに評価され、グループ全体の収益を牽引しました。

また、安定収益事業も順調で、回復が著しいホテル事業は収益が期初計画を大きく上振れているほか、不動産ファンド・コンサルティング事業では「大手町プレイス」をはじめとした大型案件の新規受託に成功し、早くも**受託資産残高が2.3兆円を突破**しました。環境不動産への投資需要の高まりを受けて、保有不動産における環境認証の取得推進や、中古マンションの省エネ改修を行う新ファンド「**Green×Value Up レジファンド**」をグループ連携で立ち上げるなど、事業を通じた社会課題解決への取り組みも積極的に推進しています。

新規事業分野においては、将来の成長期待市場である不動産セキュリティ・トークン発行业業や不動産クラウドファンディング事業を研究しながら進めています。当社グループの競争力向上に向けて、デジタル技術活用による営業活動強化、業務効率化、DX人材育成などを通じて、DX推進に注力してまいります。

最後になりますが、当社のESGへの取り組みが評価され、2023年6月に「**FTSE Blossom Japan Index**」の構成銘柄として初選定されました。本インデックスは、 GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が採用しているESG投資の代表的な指数となります。今後も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、企業価値向上に向けて取り組んでまいります。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。

## 2023年11月期上半期業績サマリー

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

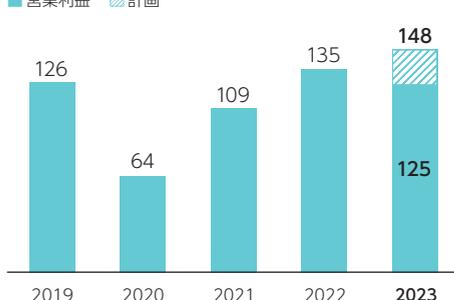
中期経営計画最終年度となる2023年11月期は、当社の強みである不動産の再生事業を推進するとともに、ファンド・コンサルティング事業の拡大、ホテルの本格稼働に向けた取り組み、ESG経営やDX推進などに注力しています。

上半期の売上高528億円(通期予想進捗率 62.2%)、営業利益125億円(同 84.4%)、税引前利益120億円(同 86.2%)、当期利益\*81億円(同 86.9%)と好調に進捗しました。

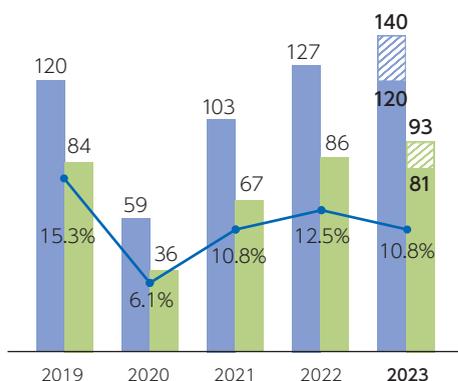
(単位:億円)  
■売上高 ■計画



(単位:億円)  
■営業利益 ■計画

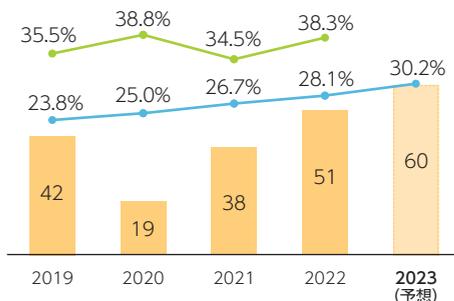


(単位:億円)  
■税引前利益 ■当期利益\* ■計画 ●ROE(%)  
\*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益



1株当たり配当予想は、利益成長と配当性向の引き上げにより、前期比9円増の60円の予想となります。

■1株当たり配当金(円) ●配当性向(%) ●総還元性向(%)  
\*総還元性向=(配当総額+自社株買い総額)÷当期利益



## 業績動向と事業環境

- 再生物件・開発物件の販売が堅調に推移
- 不動産ファンド・コンサルティング事業におけるアセットマネジメント受託資産残高(AUM)は通期目標を半期前倒しで達成
- ホテル事業は期初計画を大きく上振れて進捗

### ホテル事業の状況

新型コロナウイルス感染症の「5類」への引下げ、来日条件の解除による人流・インバウンド需要の大幅回復に伴い、

- 売上高は18億円、前年同期比+122.1%の大幅増
- 当社が運営する7ホテルで稼働率・平均客室単価が前年から大きく回復

全ホテル平均稼働率(12月~5月)  
2022年度 73.3% ▶ 2023年度 88.1%

運営ホテルの一例



COCONE 神田

COCONE 上野御徒町

COCONE 鎌倉

### 下半期の取り組み

トーセイホテル  
ココネ築地銀座プレミア 開業予定  
(2023年9月)

ココネシリーズ初の「プレミア」を冠した  
ラグジュアリーホテル

\*画像はイメージです。変更になることがあります。



PICK UP



## 不動産ファンド・コンサルティング事業、アセットマネジメント受託資産残高 2.3兆円突破

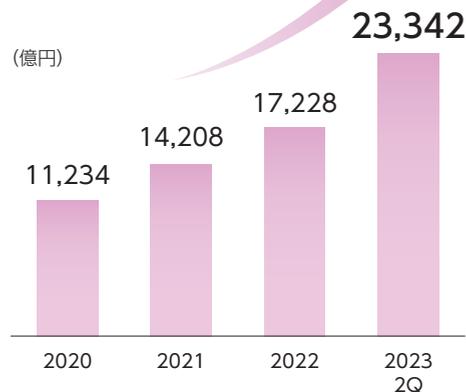
### トーセイグループの強みを活かし事業を拡大

#### 信頼されるパートナー

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



大型案件の獲得に成功し、  
受託資産残高は大きく成長



#### 不動産と金融のプロ

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



12月、取引額として国内最大規模の大型複合ビル「大手町プレイス」のAM業務を受託

▶ 受託資産総額：  
**4,364**億円



大手町プレイス

4月、シンガポール政府投資公社 (GIC) から、  
物流施設6棟のAM業務を受託

▶ 受託資産総額：**1,000**億円超

## デジタル技術活用、DX推進に向けた取り組み

### DX推進体制

体制・組織の強化

人材育成

IT環境の整備

引き続きDXを活用したビジネスモデルの変革を進め、あらゆる不動産シーンにおける新たな価値と感動を創造する企業としてさらなる成長を目指します。



(2021年10月 DX認定取得済み)



## 賃貸マンションの再生を行う「Green × Value Upレジファンド」を組成

グループシナジーを活かした取り組み

当社グループは、企業活動を通じた持続可能な社会の実現および脱炭素社会形成への貢献を目指しています。今般、国内機関投資家から出資を受け、省エネ改修によりGHG排出量の大幅な削減を目指す「Green × Value Upレジファンド」を組成しました。本ファンドでは、当社グループが連携してアセットマネジメントから建物改修、管理・運営の一連を行い、建物の環境負荷低減と資産価値向上に取り組みます。

第1号の物件では、共用部に加え、順次専有部の省エネ改修を行うことで、建物1棟全体のGHG排出量を従前の30%超削減することを目指しています。



### 「Green × Value Upレジファンド」

中古の賃貸マンションを取得、当社独自のノウハウで環境配慮型不動産に再生、運用・管理



## 新規事業の創出

### 不動産テック事業の運営

IT技術の進歩や顧客の投資活動の多様化を見据えて幅広くデジタル分野を研究し、お客さまへ多様な投資の選択肢を提供してまいります。

「トーセイ・プロップテック株式会社」設立を決定  
(2023年7月)

### セキュリティ・トークン

国内不動産を裏付けとしたセキュリティトークン発行



### 不動産クラウドファンディング

スマホでの小口投資  
「トーセイ TREC FUNDING」



### 区分マンション販売のデジタルマッチング

デジタル技術を用いた区分マンション直販



連結業績

売上高

**528.6** 億円  
前年同期比 **21.4%増** ↗

営業利益

**125.1** 億円  
前年同期比 **33.8%増** ↗

税引前利益

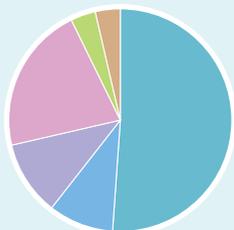
**120.7** 億円  
前年同期比 **34.1%増** ↗

当期利益\*

**81.6** 億円  
前年同期比 **33.7%増** ↗

\*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益

営業利益構成比



- 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

**51.3%**

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」を販売する事業です。

売上高 **340.1** 億円  
前年同期比 **17.5%増** ↗

営業利益 **71.6** 億円  
前年同期比 **18.1%増** ↗

- ◆ バリューアップを施した1棟不動産26件、区分マンション64戸を販売
- ◆ 海外投資家の東京への旺盛な投資需要を背景に、オフィス・マンションなどの収益物件や自己利用向け物件を高い利益率で販売

販売物件の事例



豊島区 収益オフィス



大田区 収益マンション



世田谷区 空オフィス



不動産開発事業

営業利益構成比

**9.3%**

開発用地を取得し、エリア特性やニーズに合わせて、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 **63.9** 億円  
前年同期比 **26.5%増** ↗

営業利益 **12.9** 億円  
前年同期比 **62.6%増** ↗

- ◆ 賃貸マンション「THE PALMS町田」を稼働率90%超で販売
- ◆ パームスコートシリーズをはじめとした戸建分譲にて計43戸を販売
- ◆ 分譲マンション「THEパームス戸田マスターグレイス」、全戸引渡完了

販売物件の事例



THE PALMS町田 (賃貸マンション)



THEパームスコート氷川台 (分譲戸建)



THEパームス戸田マスターグレイス (分譲マンション)



## 不動産ファンド・コンサルティング事業

営業利益構成比

21.3%

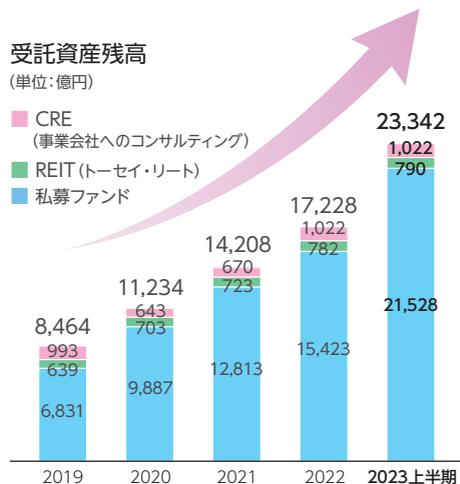
国内外の投資家から不動産ファンドのアセットマネジメント業務を受託し、不動産の運用管理を行う事業です。また、一般事業会社に対する不動産コンサルティングや不動産仲介などのサービスも行っています。

売上高 **41.9** 億円  
前年同期比 **54.2%** 増 ↗

営業利益 **29.7** 億円  
前年同期比 **69.1%** 増 ↗

- ◆ 受託資産残高は大幅に伸長し、2兆3,342億円に到達、通期目標を早期に達成
- ◆ 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)で取引可能



## 不動産管理事業

営業利益構成比

3.7%

オフィス・マンション・ホテルなどの建物管理、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 **38.5** 億円  
前年同期比 **0.7%** 増 ↗

営業利益 **5.1** 億円  
前年同期比 **5.0%** 減 ↘

- ◆ 管理受託棟数は、オフィス等503棟、マンション338棟、計841棟
- ◆ オフィス・マンションに加え、物流施設や商業施設、ホテルなど幅広いアセットタイプの管理を受託



## 不動産賃貸事業

営業利益構成比

10.9%

首都圏を中心に、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 **32.5** 億円  
前年同期比 **10.0%** 増 ↗

営業利益 **15.2** 億円  
前年同期比 **5.4%** 増 ↗

- ◆ 計102棟の保有賃貸物件にて、安定的な収益を確保
- ◆ 自社開発賃貸物件や低稼働の物件を中心にリーシング活動を推進



## ホテル事業

営業利益構成比

3.4%

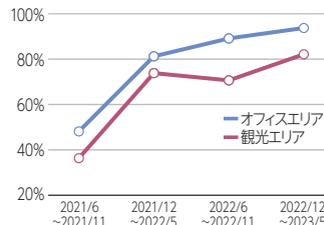
東京都区部を中心にホテルを保有(他社運営を含む)し、運営収入や賃貸収入を得る事業です。

売上高 **18.3** 億円  
前年同期比 **122.1%** 増 ↗

営業利益 **4.7** 億円  
前期は2.5億円の損失

- ◆ 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差し引いたもの)は8.6億円と大きく回復
- ◆ 当社のホテルは幅広い需要が見込めるエリアに立地
- ◆ 2023年9月には「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」がオープン予定

### 【当社運営ホテルの平均稼働率】



トーセイホテル ココネ鎌倉



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。

# ステークホルダーの皆さまへ向けた取り組み

トーセイグループは、あらゆるステークホルダーの皆さまにとって存在価値のある企業であり続けられるよう**サステナビリティ経営**の実践に努めています

## ステークホルダーの皆さまへ

ステークホルダーの皆さまに向けて、当社の事業について理解を深めていただくため、PR情報を含めた情報開示の充実に取り組んでいます。

### ● PR活動のご紹介

#### CM放映

地上波テレビおよびインターネット動画配信サイトにおいて、企業CMの放映を開始しています。



### ● 開示トピックス

#### ESGレポートの発行

トーセイグループのESGの取り組み内容や関連データをまとめたESGレポートを発行しています。



#### インデックスへの組み入れ

「FTSE Blossom Japan Index\*」に初選定(2023年6月)  
\*年金積立金管理運用独立行政法人におけるESG投資のパッシブ運用ベンチマークとして採用されています。

そのほか、以下のインデックスへも組み入れられています。



## 従業員に向けた取り組み

「トーセイグループ 人権方針」において従業員が健康かつ安全に働ける職場づくりに努めることを掲げ、健康経営に向けた様々な取り組みを推進しています。

### ● 「健康経営優良法人2023 (大規模法人部門)」に認定



#### 主な取り組み

- 定期健康診断、診断結果に基づく保健指導、ストレスチェックの実施
- 保健師による「健康セミナー」やヨガインストラクターによる「リラクゼーションセミナー」の実施
- 従業員満足度調査の検証による従業員のエンゲージメントのモニタリング

## 地域・社会貢献活動

社会貢献活動ならびに寄付活動においては、「地域社会との共生」「自然環境保全」「社会福祉」を重点分野として取り組んでいます。

「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定期的に行っており、当上半期は、2022年12月にアートイベントを開催しました。



「アートなクリスマス」の様子

## 株主の皆さまへ(株主還元)

### ● 株主優待

株主さまの当社株式保有状況に応じて、年1回以下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	



### ● 配当金のご案内

(配当性向)

2023年11月期(予想)…… **60円(30.2%)**  
 2022年11月期 …………… 51円 (28.1%)  
 2021年11月期 …………… 38円 (26.7%)

## ホテル宿泊割引券をご利用いただけるトーセイホテルのご紹介

ご利用対象施設(2023年9月現在)

**NEW** トーセイ初のラグジュアリーホテル「**トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア**」でも利用可能



#### 施設概要

住所 東京都中央区築地6-23-8

アクセス 都営大江戸線  
 「築地市場」駅 徒歩約5分  
 東京メトロ日比谷線  
 「築地」駅徒歩約7分、  
 「東銀座」駅徒歩約8分

部屋数 205室

付帯設備 レストラン72席(朝食・バー)  
 大浴場(白湯・炭酸泉・サウナ)  
 宴会場、会議室 7室

TEL 080-8561-8600

#### Point 1

国内外旅行者から人気の高い

「**築地場外市場**」や「**銀座エリア**」徒歩圏内の好立地に所在

#### Point 2

充実した設備



大浴場、サウナを完備



レストラン・バー

#### Point 3

和のおもてなしを体現



履き物を脱いでくつろぐことのできる小上がり

## TOSEI HOTEL COCONEシリーズ

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

- COCONE神田
- COCONE浅草蔵前
- COCONE浅草
- COCONE上野
- COCONE上野御徒町
- COCONE鎌倉
- COCONE築地銀座プレミア(2023年9月オープン)



## トーセイ ホテル&セミナー幕張

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

- TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張



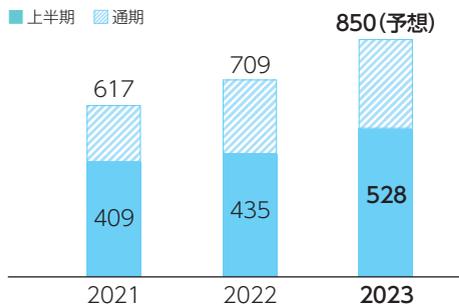
### ● ホテル宿泊割引券のご利用方法

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。

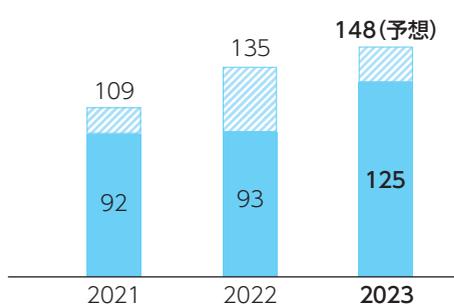
(注)ホテル宿泊割引券の使用期間は発行年の3月1日から翌年の2月末日までの1年間です(予約日ではなく実際のご利用日となります)。

## ● 包括利益計算書 (損益計算書)

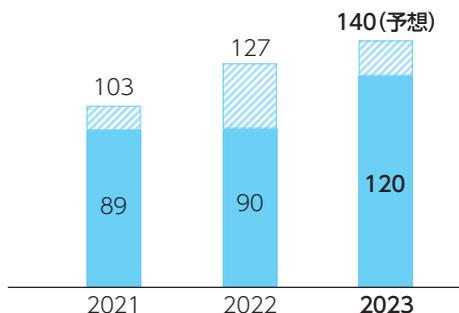
### 売上高の推移 (単位: 億円)



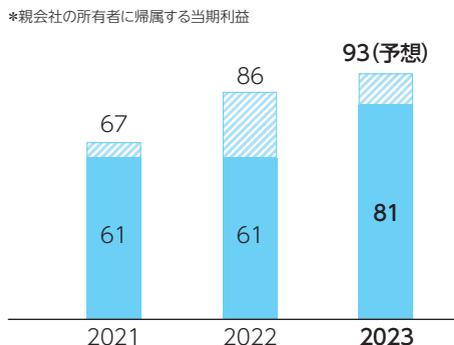
### 営業利益の推移 (単位: 億円)



### 税引前利益の推移 (単位: 億円)



### 当期利益\*の推移 (単位: 億円)

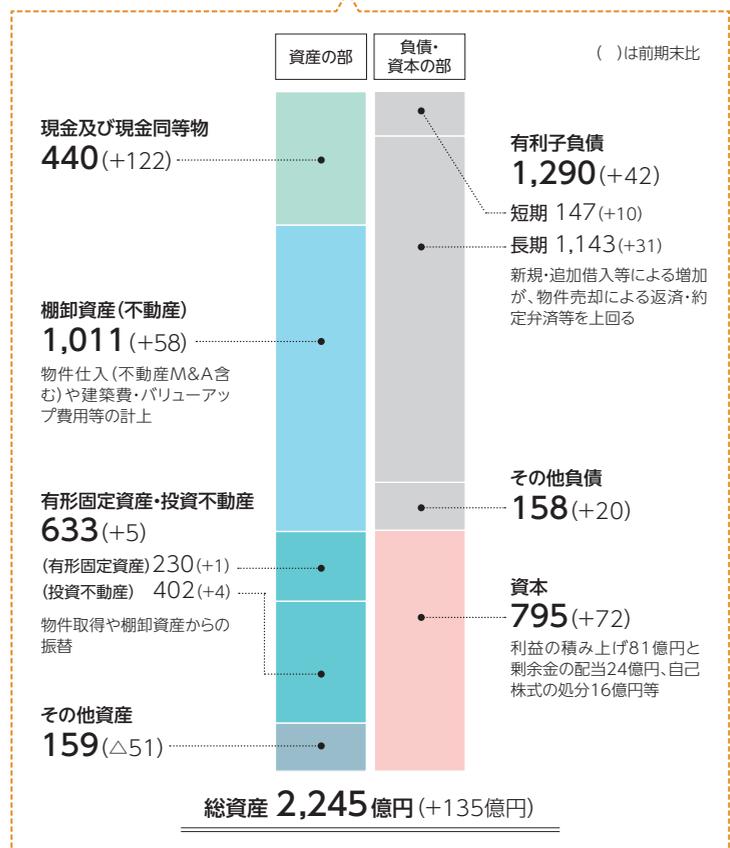
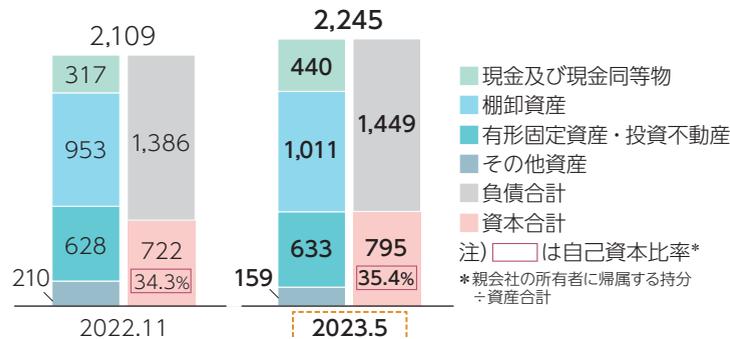


## ● 経営指標

	2021	2022	2023(予想)
親会社所有者帰属持分当期利益率 (ROE) (%)	10.8	12.5	12.4%
資産合計税引前利益率 (ROA) (%)	5.8	6.3	6.3
基本的1株当たり当期利益 (EPS) (円)	142	181	198
1株当たり親会社所有者帰属持分 (BPS) (円)	1,380	1,529	-
親会社所有者帰属持分比率 (自己資本比率) (%)	33.8	34.3	35%程度
ネットD/Eレシオ (倍)*	1.23	1.29	1.3倍程度
安定事業比率 (営業利益ベース) (%)	40.7	43.0	42%以上

\* 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)



## ●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	256名(連結695名) (嘱託・パート社員含む 872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
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 スクウェアー Tosei Singapore Pte. Ltd.

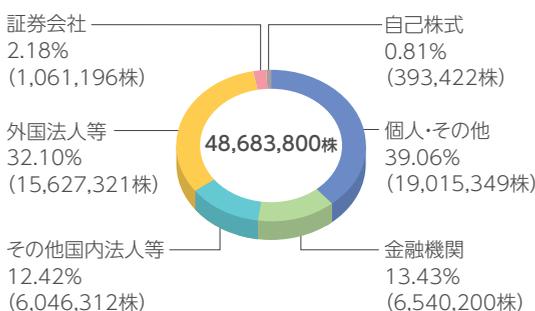
## ●役員

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
取締役常務執行役員	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
常務執行役員	米田 浩康
執行役員	藤原 宣人
執行役員	倉本 幸二
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	15,889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	26.68
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,218,500	8.73
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,822,502	3.77
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,464,900	3.03
GOVERNMENT OF NORWAY	1,183,800	2.45
出口 博俊	1,030,000	2.13
きらぼしキャピタル東京Sparkle 投資事業有限責任組合	1,000,000	2.07
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505004	668,900	1.38
RBC IST 15 PCT NON LENDING ACCOUNT	595,290	1.23

持株比率は、自己株式(393,422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。

## 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

### ● 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。



検索 トーセイ 不動産

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

### ● IRメール配信

ご登録いただきました皆さまに、当社IR情報をメールにて配信しています。  
ぜひご登録ください。



IRメール配信サービス

[https://www.toseicorp.co.jp/ir/ir\\_mail/](https://www.toseicorp.co.jp/ir/ir_mail/)

### ● IRカレンダー



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