

都市に、心を。

FOCUS NOW

持続的な成長を目指して
～トーセイグループの事業モデル～

01 ごあいさつ

02 中期経営計画

[Infinite Potential 2023]

03 持続的な成長を目指して

～トーセイグループの事業モデル～

04 2021年11月期事業トピックス

05 事業ハイライト

07 連結財務ハイライト

08 ESGトピックス

09 株主優待のご案内

10 コーポレートデータ

2021年11月期は期初計画を大幅に上回る利益を達成

中期経営計画「**Infinite Potential 2023**」の初年度として、好調なスタートを切りました。



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、不動産の開発・再生・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。

このたび終了した2021年11月期は、国内外不動産投資家の旺盛な投資需要を取り込んだ不動産再生事業*ならびに不動産開発事業の販売が好調に推移し、なかでも利益率が大きく上振れした再生事業がグループの利益を牽引しました。また、投資家の不動産をお預りして運用管理する不動産ファンド・コンサルティング事業では多くの投資家から信頼をお寄せいただき、受託資産残高が**1.4兆円**を超える規模に伸長して安定事業収益の底上げに貢献しました。残念ながらコロナ禍の影響を受けているホテル事業は回復に至りませんでした。グループ全体の業績は期初計画を大幅に上回る利益を達成し、**中期**

経営計画「**Infinite Potential 2023**」の初年度として、順調なスタートを切ることができました。

また、中期経営計画に掲げる各施策については、事業領域の拡大を目的として中古区分マンション買取再販事業を営む**プリンセスグループ**を**M&Aで取得**したほか、DXによる新たな収益モデルの創出に向けて、トーセイ不動産クラウドTREC FUNDING 2号案件の高配当償還、シンガポールのデジタル証券プラットフォームADDXにおける国内不動産を裏付けとした**セキュリティ・トークンの上場を実現**いたしました。これらはまだ小さな取り組みながら、当社のDX推進ならびに日本の不動産に対する投資機会の多様化やグローバル化への寄与が将来期待できる事業と考えており、ESG経営とともに、当社の企業価値を高める取り組みとして今後も推進してまいります。

2022年11月期も、**中期経営計画「Infinite Potential 2023」**の推進ならびにサステナビリティに配慮したESG経営の実践に向けてグループ一丸となって意欲的に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。

* 2022年11月期より「不動産流動化事業」を「不動産再生事業」に名称変更いたしました。混同を避けるため、当資料では新名称にて記載しております。なお、事業内容に変更はございません。

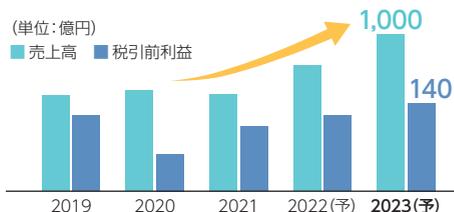
中期経営計画「Infinite Potential 2023」 (2021年11月期～2023年11月期)

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。

～回復から成長へ～ 新型コロナウイルスによる落ち込みから早期回復を果たし、中期経営計画最終年度での最高益更新を目指してまいります。

経営指標

- 不動産再生メニューをはじめとした各種サービスの拡充により、全事業の拡大を図ってまいります。
- 財務健全性を確保しながら、将来の成長に向けて仕入活動を拡大してまいります。
- 株主還元向上を意識し、配当性向を25%から30%へ引き上げます。



		2021年度実績	2022年度計画	中計最終年度(2023年度)
成長性	売上高	617億円	800億円	1,000億円
	税引前利益	103億円	120億円	140億円
資本効率	ROE	10.8%	11.6%	12%以上
安定性	安定事業比率	40.7%	43.5%	50%程度
財務健全性	自己資本比率	33.8%	33.3%	35%程度
	ネットD/Eレシオ	1.23倍	1.35倍	1.3倍程度
株主還元	配当性向	26.7%	28.2%	30%程度

基本方針

成長戦略

- 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益増大
- DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出

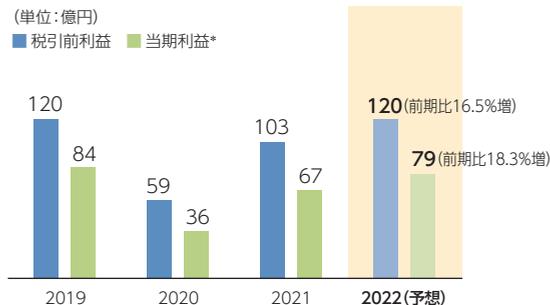
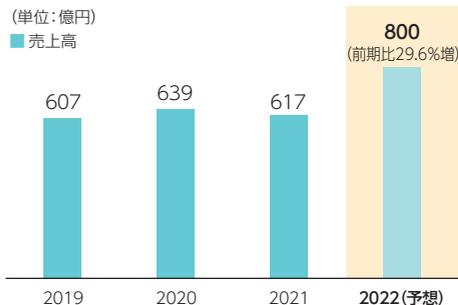
経営基盤のさらなる強化

- ESG経営の推進
- ガバナンスを意識したグループ戦略
- 業務効率の改善、従業員満足度の向上
- 事業規模拡大と資本効率を意識したバランスシート戦略

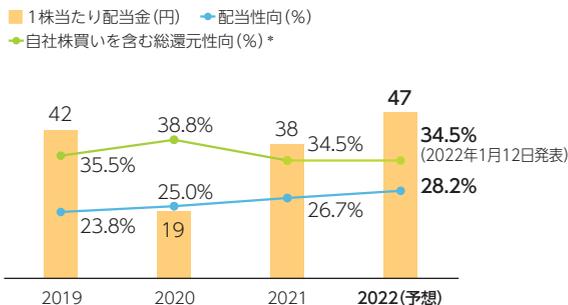
新事業年度2022年11月期連結業績予想

中期経営計画2年目となる2022年11月期も、成長戦略を推進してまいります。

売上高は800億円(前期比29.6%増)、営業利益127億円(同16.4%増)、税引前利益は120億円(同16.5%増)とし、コロナ禍前の利益水準への回復を目指します。



配当予想は、利益成長と配当性向の引き上げにより、1株当たり前期比9円増の47円の予想となります。



* 親会社の所有者に帰属する当期利益

* 総還元性向=(配当総額+自社株買い総額)÷当期利益で計算しております

不動産にかかわる総合的なソリューションを提供していくことにより、事業機会を最大化。
 持続的な成長を実現する事業モデルを構築しています。

[ありがたい姿]

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

[トーセイの強み]

- 不動産にかかわる幅広い商品・サービスを提供
- 不動産再生・活用における豊富なノウハウ
- ファンド受託残高は国内1位*
- ポートフォリオ経営による成長性と安定性の両立



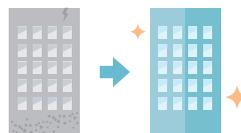
6つの事業を通じてお客さまへ多彩な不動産サービスを提供

不動産の 販売 (売買事業)	不動産再生事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 一棟不動産・区分マンション再生・販売 		<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産投資ファンド ● 個人投資家 ● 一般企業 ● エンドユーザー(個人) 	
	不動産開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 一棟不動産・分譲マンション・戸建住宅開発・販売 		<ul style="list-style-type: none"> ● エンドユーザー(個人) 	
不動産関連サービスの提供 (安定事業)	不動産ファンド・コンサルティング事業	<ul style="list-style-type: none"> ● アセットマネジメント・コンサルティング ● クラウドファンディング 		<ul style="list-style-type: none"> ● テナント(個人・法人) 	
	不動産賃貸事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸 		<ul style="list-style-type: none"> ● 投資家(個人) ● 不動産投資ファンド 	
	不動産管理事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物管理・ビルメンテナンス ● 修繕工事 		<ul style="list-style-type: none"> ● ビル・マンションのオーナー 	
	ホテル事業	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル運営 		<ul style="list-style-type: none"> ● ホテルユーザー 	

不動産再生事業

地球にやさしく、グループの成長を牽引する主力事業

経年により建物・設備が劣化した不動産を取得し、快適性・安全性・収益性の面からバリューアップを施して販売する、当社の主力事業です。建物の活用年数を延ばして再活用する不動産再生の取り組みは、地球環境にやさしく、空き家増加や建物老朽化などの社会問題の解決にも役立ちます。トーセイは不動産再生を通じて、社会への貢献と事業成長の両立を目指しています。



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が1.4兆円を突破

国内のみならず欧州や米国、アジアなどの大手機関投資家から業務を受託し、当社グループは不動産関連特定投資運用業における国内最大級の受託残高を誇る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、高品質なサービスを提供してまいります。



* (一社)日本投資顧問業協会による不動産関連特定投資運用業 預り資産ランキングより

プリンセスグループが トーセイグループの一員となりました

2021年9月末日付でプリンセスグループを事業譲受し、新たに(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がトーセイグループの一員となりました。

プリンセスグループは、個人のお客さまに向けて**中古区分マンション**の買取再販や仲介サービス、不動産投資サポートなどを提供しており、なかでも**都心タワーマンション**について豊富な経験とトップクラスの取引実績を誇ります。

当社グループの再生事業における事業領域拡大、商品拡充に寄与することを期待し、両社グループのシナジーの最大化と企業価値向上を目指してまいります。



DX戦略を推進

～デジタルと不動産の融合を追求し、イノベーション創出を目指す～

新たな収益モデルの創出に向けて各種施策を推進しています。

◆セキュリティ・トークンを上場

2021年11月に不動産を裏付けにしたセキュリティ・トークンをシンガポールのデジタル証券プラットフォームである[ADDX]に上場しました。ADDXへの上場は国内初となります。

◆トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING

2021年6月に2号案件を高配当で償還完了。
3号案件立ち上げに向けて準備中です。

◆経産省の「DX認定事業者」に認定

当社のデジタル活用の戦略や推進体制・ガバナンスなどが認められ、2021年10月に当社は経済産業省の定めるDX認定事業者として認定されました。



全住協主催「優良事業賞」をダブル受賞しました!

「THEパームス相模原」「トーセイホテル&セミナー幕張」

当社が開発や再生を手掛けた2プロジェクトが、一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)の主催する第11回優良事業表彰「中高層分譲住宅部門」および「不動産関連事業部門」において、優良事業賞を受賞しました。



THEパームス相模原パークブライティア

当社が神奈川県相模原市に開発した分譲マンションです。住まうお客さまの利便性や快適性を重視し、敷地内にマンション直結のイオン系スーパーを併設。緑で人・街・住まいをつなげる「Green Chain(グリーンチェーン)」「都市に佇む価値ある暮らし」をコンセプトとしたことや、明るいエントランス空間などのモノづくりが評価されました。



トーセイホテル&セミナー幕張



築27年と老朽化が進んでいた研修施設を取得し、研修施設とホテル機能を併せ持つ多機能ホテルとして再生しました。“地元で寄与するスペース”というコンセプトのもと、地元開放型ラウンジの設置や地産地消メニューの提供など、施設運営を通じた地域貢献も目指しています。多様な利用者ニーズに応える施設計画や地域社会に寄与するスペースを創出したことが、今回の受賞につながりました。

連結業績

売上高

617.2億円

前期比 3.5%減

営業利益

109.6億円

前期比 70.6%増

税引前利益

103.0億円

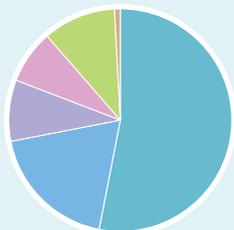
前期比 74.6%増

当期利益

67.2億円

前期比 86.6%増

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

51.7%

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 335.8億円

前期比 7.8%増

営業利益 72.0億円

前期比 28.7%増

- ◆ 当社でバリューアップを施した不動産46件を販売しました。
- ◆ 世界の強い投資需要を背景に、20億円クラス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、全体収益を牽引しました。



横浜市 収益マンション 横浜市 収益ビル 新座市 収益マンション 川崎市 収益ビル



不動産開発事業

営業利益構成比

7.6%

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 119.6億円

前期比 26.0%減

営業利益 10.6億円

前期は37.4億円の損失

- ◆ 自社開発物流施設 第2号案件「T's Logi 蓮田」「THEパームス相模原パークブライティア」店舗部分を売却し、売上に貢献しました。
- ◆ 戸建分譲販売が順調に推移し、全84戸を販売しました。



T's Logi 蓮田 THEパームス相模原パークブライティア(店舗部分) THEパームスコート西荻窪



不動産ファンド・コンサルティング事業

営業利益構成比

22.5%

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 **49.5** 億円

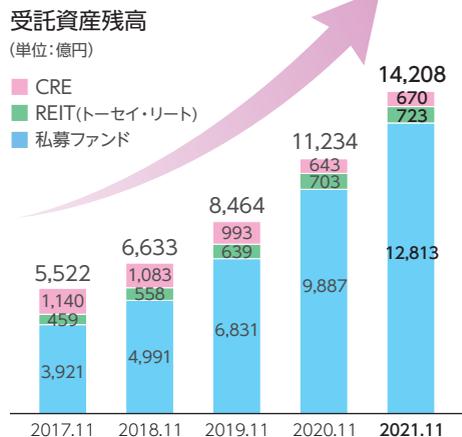
前期比 **13.9%減** ↓

営業利益 **31.3** 億円

前期比 **25.2%減** ↓

◆ 受託した資産の残高は1兆4,208億円まで伸長しました。

◆ 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評価いただいています。



不動産管理事業

営業利益構成比

4.8%

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 **66.1** 億円

前期比 **11.6%増** ↑

営業利益 **6.7** 億円

前期比 **0.8%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しています。
- ◆ 管理受託棟数は、オフィス・物流施設470棟、マンション288棟、計758棟です。



不動産賃貸事業

営業利益構成比

19.4%

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 **55.6** 億円

前期比 **5.0%減** ↓

営業利益 **27.0** 億円

前期比 **16.4%増** ↑

- ◆ 84棟の賃貸物件を所有しています。
- ◆ 大型オフィスビル「八丁堀トーセイビル(東京都中央区)」を固定資産として取得。



ホテル事業

営業利益構成比

-6.0%

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

売上高 **5.5** 億円

前期比 **26.7%増** ↑

営業損失 **8.3** 億円

前期は6.7億円の損失

- ◆ 新型コロナウイルス感染症再流行の兆しでホテル市況の先行きははまだ不透明ですが、コロナ禍収束後には売上増加・業績寄与を期待しています。
- ◆ 2021年7月に「トーセイホテルココネ浅草」、同年10月に「トーセイホテルココネ鎌倉」が開業しました。幅広い需要が見込める人気観光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しています。

【トーセイホテル ココネ鎌倉】

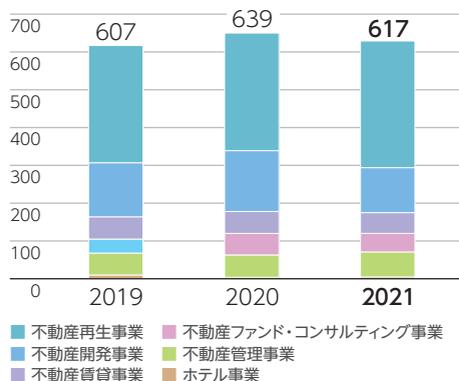


鎌倉駅西口より徒歩4分と観光に便利なロケーションに所在。最大5名まで宿泊可能な「プレミアム和モダン」などの多彩な部屋と、ココネシリーズ初の大浴場を備えた古都鎌倉らしい和の趣のあるホテルをデザインしました。

(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。

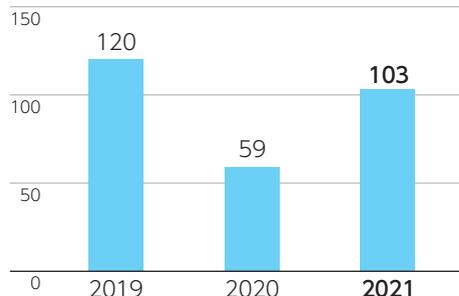
● 包括利益計算書 (損益計算書)

売上高の推移 (単位: 億円)



(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。

税引前利益の推移 (単位: 億円)



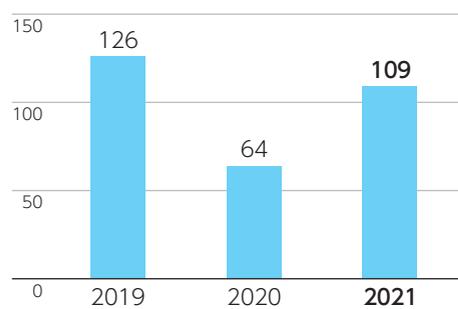
● 経営指標

	2019	2020	2021
親会社所有者帰属持分当期利益率 (ROE) (%)	15.3	6.1	10.8
資産合計税引前利益率 (ROA) (%)	8.0	3.6	5.8
基本的 1株当たり当期利益 (EPS) (円)	176	76	142
1株当たり親会社所有者帰属持分 (BPS) (円)	1,225	1,250	1,380
親会社所有者帰属持分比率 (自己資本比率) (%)	36.0	36.5	33.8
ネットD/Eレシオ (倍)*	0.99	0.91	1.23
安定事業比率 (営業利益ベース) (%)	36.5	77.8	40.7

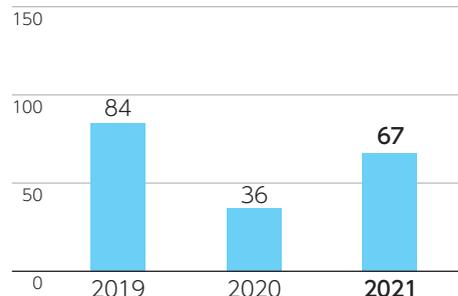
* ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現金及び現金同等物) ÷ 期末親会社の所有者に帰属する持分

(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。

営業利益の推移 (単位: 億円)

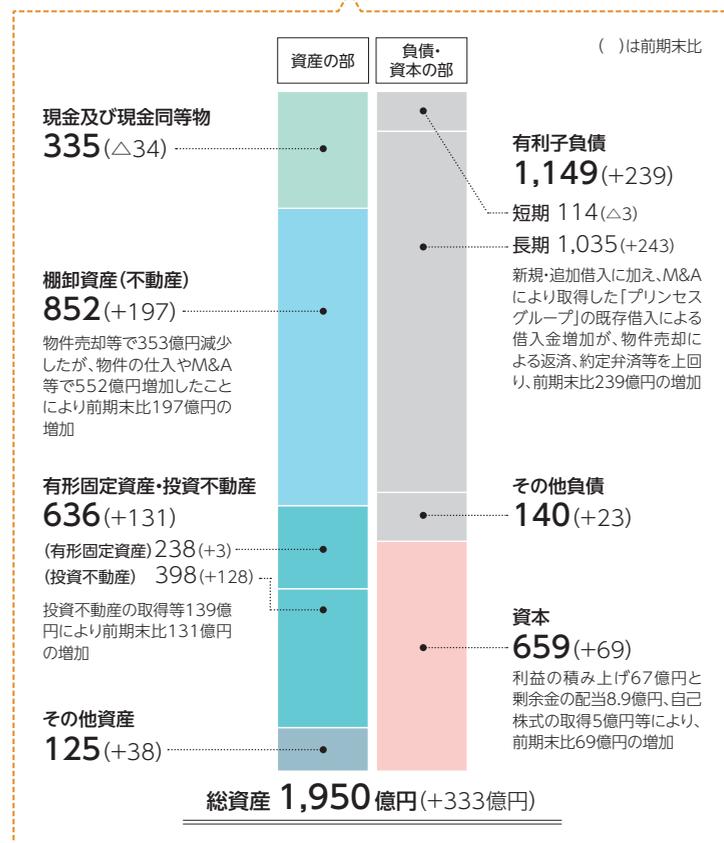
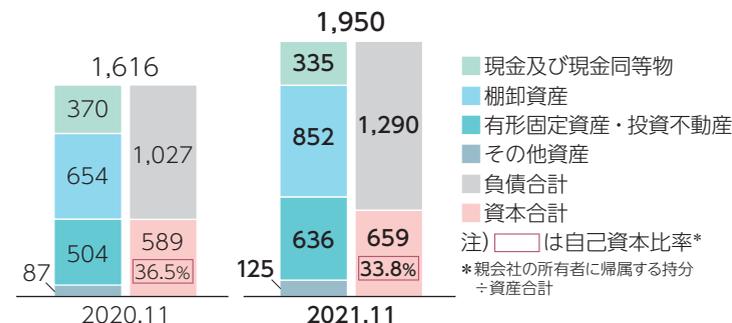


当期利益*の推移 (単位: 億円)



* 親会社の所有者に帰属する当期利益

● 財政状態計算書 (貸借対照表) (単位: 億円)





トーセイグループESG方針 ～持続的な成長と社会貢献を実現するために～

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ことを存在理念としています。環境 (Environment) ・社会 (Society) ・企業統治 (Governance) を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

事業を通じた地球環境への負荷軽減への取り組み

当社は、サステナビリティへの取り組みを一層強化することを目的として、環境改善に寄与する事業に限定した資金調達方法であるグリーンファイナンスの活用積極的に取り組んでいます。

2021年の代表的な例として、物流施設建設にかかわるあおぞら銀行からの借入金について、日本格付研究所 (JCR) より最高評価のグリーンローン評価「Green 1」を取得したほか、当社がスポンサーを務めるトーセイ・リート投資法人においても、JCRのグリーンファイナンス・フレームワーク評価における「Green 1」を取得し、第1回グリーンボンドを発行しました。



その他実績

- 北陸銀行の環境評価融資制度「エコリード・マスター」Sランク評価取得による金利優遇 (2010年以降10回目)
- 三井住友銀行の「ESG/SDGs評価融資」Aランク取得

地域・社会への取り組み/従業員への取り組み

■ 社会貢献活動

2021年は、児童養護施設あゆみ学園の餅つきイベントや施設建物の洗浄作業のお手伝い、葛西海浜公園における漂着ゴミの清掃イベント等のボランティア活動に参加しました。また「NPO法人児童養護施設支援の会」へ寄付を行い、寄付金は児童養護施設支援に加え、被災地支援にも充当していただきました。



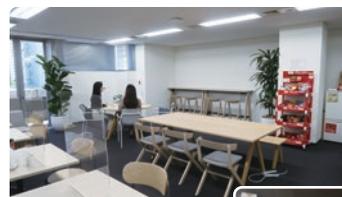
漂流ゴミの清掃イベントへの参加 (ボランティア活動)



餅つきイベントの様子 (ボランティア活動)

■ 従業員への取り組み

2021年3月に新本社 (田町トーセイビル) へ移転しました。新オフィスでは、全館無線LAN化などの各種インフラ導入、カフェテリアの設置、キッチンカーの誘致など従業員が働きやすい職場づくりを進めました。また、時間外労働の削減への取り組みや従業員満足度の向上、各種研修制度の拡充などを行っています。



リフレッシュルーム



キッチンカー

当社のESG活動についてもっと知りたい方は、ぜひホームページをご覧ください。ここではお伝えしきれなかった取り組み等を掲載しております。

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

新市場区分「プライム市場」への移行が決定

当社はプライム市場の上場基準に適合しており、2022年4月4日付で新市場区分「プライム市場」に移行することが決定しましたのでお知らせいたします。

また、当社は5年継続してJPX日経中小型株指数の銘柄に選定されています。今後も株主さまのご期待に添えるよう、持続的な企業価値の向上を目指してまいります。



PR活動のご紹介

多くの皆さまにトーセイを知っていただくため、野外看板や新聞広告など、様々な広告活動に取り組んでいます。2020年9月より東京メトロ各線のビジネスエリアの地下鉄駅を中心に50面掲載している広告デザインを一新しました。お近くにお立ち寄りの際は、ぜひご覧ください。





- 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2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)。

コーポレートデータ (2021年11月30日現在)

●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第一部(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	215名(連結638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・リバイバル・インベストメント株式会社 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.

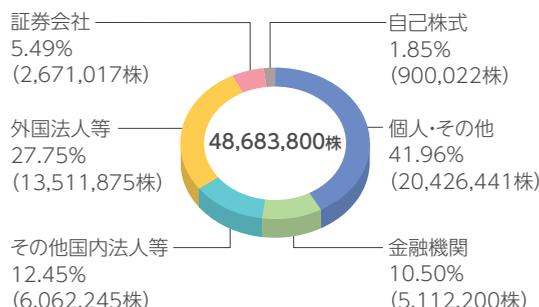
●役員

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	16,038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	26.96
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,986,500	6.25
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,761,300	3.68
SMBC日興証券株式会社	1,076,600	2.25
出口博俊	1,030,000	2.15
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,021,200	2.13
GOVERNMENT OF NORWAY	941,644	1.97
MSIP CLIENT SEUCURITIES	790,300	1.65
みずほ証券株式会社	661,700	1.38

持株比率は、自己株式(900,022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 (https://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html) 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。



東京証券取引所市場第一部
(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
資産運用を委託する投資法人

● 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/toseireport2021>



実施期間：2022年4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。