

都市に、心を。

- 01 ごあいさつ
- 02 社長インタビュー
- 03 2021年11月期上半期
事業トピックス
- 04 事業ハイライト
- 05 連結財務ハイライト
- 06 ESGトピックス
- 07 コーポレートデータ



ごあいさつ

新中期経営計画 Infinite Potential 2023

グループの無限大の成長可能性を追求し、
独自性のある総合不動産会社として、新たなステージを目指します



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。

新型コロナウイルス感染症の拡大は未だ終息をみせず先行き不透明な状況が続いていますが、当社の主要マーケットである首都圏不動産投資市場は早くもコロナ禍前の水準にまで取引が回復しました。ホテルや商業施設など評価・流動性が戻っていない物件タイプもありますが、東京圏の不動産は国内外不動産投資家に高く評価されており、総じて活発な取引が

継続しています。

このような事業環境のなか、当社グループは当期を初年度とする3カ年の中期経営計画「Infinite Potential 2023」を推進しています。本計画では、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ことを大方針としており、成長戦略として、「ESGを意識した既存事業のさらなる成長」「デジタルトランスフォーメーション(DX)による既存事業拡充と新たな収益モデルの創出」を掲げています。当社グループは、不動産市場の動向を注視しながら、全社一丸となって各種戦略の実践に取り組み、成長・拡大を図ってまいります。

株主の皆さまにおかれましては、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。

代表取締役社長

山口 誠一郎

社長インタビュー

Q1 当上半期の事業概況について振り返りをお願いします

A 投資用1棟不動産の販売が利益を牽引し、上半期で通期利益計画を達成しました

当上半期の売上高は、期初策定の通期売上計画の約6割にあたる409億円、税引前利益は通期計画80億円を上回る89億円を計上することができました。ホテル事業を除くすべての事業が順調に推移したことに加えて、国内外の投資家の旺盛な不動産投資需要を取りこみ、改修や稼働率の向上などによって資産価値を高めた投資用1棟物件の販売が好調で、期初想定を上回る利益率で売却できたことが全体利益を押し上げました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業では、当期末の目標としていた受託資産残高1.2兆円を半期前倒しで達成し、残高増に比例してアセットマネジメントによるフィー収益が順調に積み上がりました。

Q2 通期の業績の見通しを教えてください

A 利益予想を上方修正し、配当予想も1株当たり9円引き上げ38円といたしました

オフィスやロジ、賃貸住宅などの収益不動産の取引はすでに回復していますが、ホテルや商業施設の流動性・価格の回復は来期以降になるとみています。来期以降の持続的な利益成長を実現すべく、当社は流動化事業の一部物件の販売時期を戦略的に翌期以降へと見直しました。**売上高は下方修正**ですが、各事業が好調に推移していることから、**当期利益*は期初予想比31%増の上方修正**となり、**期末配当予想を29円から38円に修正**しました。

(百万円)	期初予想	今回予想	増減額	増減率
売上高	69,535	61,657	▲7,878	▲11.3%
営業利益	8,707	11,036	+2,329	+26.8%
税引前利益	8,001	10,376	+2,375	+29.7%
当期利益*	5,218	6,846	+1,628	+31.2%
1株当たりの配当	29円	38円	+9円	+31.0%

* 親会社の所有者に帰属する当期利益

Q3 新型コロナウイルス感染症の影響を教えてください

A 連結業績への影響は軽微ですが、ホテル事業が営業赤字の予想です

前期より引き続き、**コロナ禍の影響が顕著なのはホテル事業**です。緊急事態宣言の再発出により宿泊売上が戻らず、加えて当期は新規オープン2棟の開業費も発生することから、8.5億円の営業赤字の予想となりました。当社グループは新規2棟を含めて9棟の自社ブランドホテルを保有しています。海外からの旅行客の回復には時間を要するとみられることから、多彩な宿泊プランやサービス品質向上で、まずは近隣旅行のお客さまなどの**国内需要の取り込みに注力**してまいります。

ホテル事業以外では、首都圏においてオフィス空室率の上昇がみられています。コロナ禍を背景としたテレワーク浸透の影響が懸念されていますが、現状、当社保有物件ではテレワーク理由の解約はほとんどなく、賃貸売上は順調に推移しています。

Q4 下半期以降の具体的な戦略を教えてください

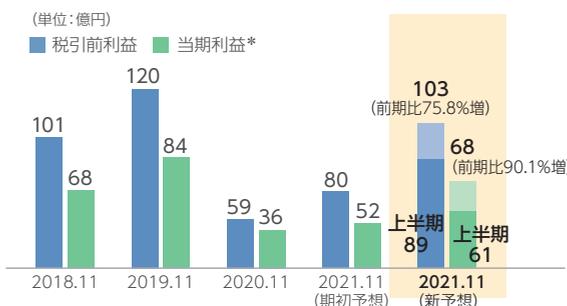
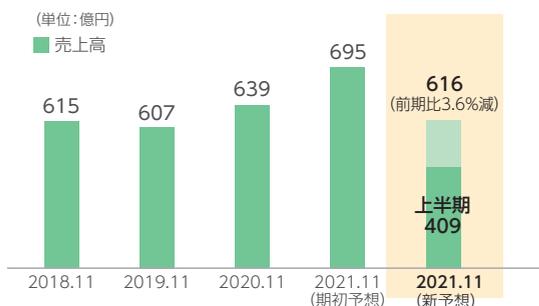
A 投資家の不動産需要に対応すべく、ファンド受託力強化、投資用不動産の仕入・再生に注力します

世界的な金融緩和により不動産の魅力が高まり、国内外投資家の旺盛な不動産取得意欲が継続しています。**成長市場である不動産ファンド・コンサルティング事業**では、投資家からのさらなる資産受託獲得に向けて組織増強を図るほか、グローバルな投資家が求めている環境不動産運用への対応力を備えるべく、取り組みを進めてまいります。

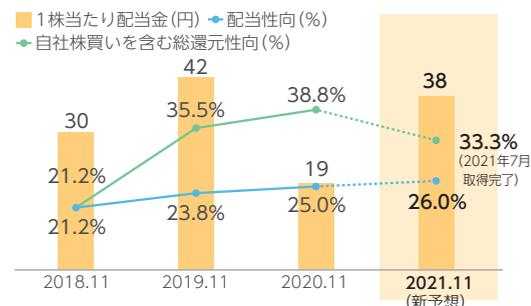
また、売買系事業においても、この旺盛な不動産需要を取りこむべく、下半期は、物流施設やオフィス、マンションなどの**投資用不動産の仕入を強化**するほか、取得した物件や土地を丁寧に時間をかけて再生・開発し、**ESGを意識した魅力的な不動産**をお客さまに提供してまいります。

2021年11月期連結業績予想(新予想)

売上高は616億円(前期比△3.6%)、税引前利益は103億円(同75.8%増)
 当期利益*は68億円(同90.1%増)とし、コロナ禍前の利益水準への回復を目指します。



業績予想修正に伴い、配当予想を引き上げました。
 1株当たり前期比19円増の38円の予想となります。



Q5 ESG経営への社会の関心が高まっています。ESGについてどのように考えていますか？

A **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、ESG経営の実践に努めています**

当社グループは、「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」を企業理念としています。SDGsをはじめとした社会課題や環境問題が深刻化する今、企業活動を通じて持続可能な社会を実現していくことこそが世の中から求められる「新たな価値の創造」であると考えています。

このたび、ESG経営推進の実効性を高めるため、従前の「ESG推進会議」の機能を強化した「**ESG推進委員会**」を設置しました。総合不動産会社である当社グループが果たすべき社会的役割を認識し、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。

また、事業を通じたSDGsへの貢献として、**環境や社会課題を意識した商品・サービスの提供**に取り組んでいます。例えば、当社の主力事業である不動産流動化事業では、取得した中古不動産を安

再生事例

老朽化した研修施設を自社ブランドホテルへ再生して活用



内装を大改装し、カジュアルでスタイリッシュな多機能ホテルに再生しました。レストランでは地元で採れた食材を提供しています

全性・快適性・環境配慮を意識したバリューアップ(再生)により、資産価値を高めて販売しています。お客さまにとって最適な商品とするため、当社では**3つのバリューアップコード**に基づき改修内容を企画検討し、価値再生を行っています。

既存不動産の再生(3つのバリューアップコード)



お客さまにとって最適な価値創造のために

物件の個性を活かし、さらに魅力を高めるために、以下の3つのコードに基づいて改修を施し、不動産の機能性・収益性を向上させています

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

中古ビルを定期的に修繕し、例えば100年間大切に活用した場合、当社の試算では、解体して新築するスクラップ&ビルドと比べて、工事で発生する**CO₂排出量を54%も削減**できます。脱炭素社会の実現に向けた世界の取り組みにも貢献できますし、老朽化もしくは低利用の遊休不動産ストックを再活用することは地域活性化にもつながることから、当社はこの再生ビジネスをさらに大きく成長させていきたいと考えています。



建築部材や建具などの豊富なサンプルを備えた「トーセイラボ」で商品企画を推進

Q6 DXが中計のキーワードの一つになっています。何に取り組んでいきますか？

A **競争力向上のため、業務効率化や新たな収益モデル創出に向けた研究をしています**

ITを活用した各種営業ツール導入や、不動産とDXの融合が生み出す新規サービスを研究しています。具体的には、非対面営業を可能とする**360°WEB内覧サービス**や、電子契約システムの導入、

360°WEB内覧サービス



物件の仕入・販売時の価格査定をITで合理化する**T-Mapシステム**の開発などによる業務効率化に意欲的に取り組んでいます。また、新たなサービスとしては、**クラウドファンディング事業**を前期に立ち上げたほか、不動産を裏付け資産とした**セキュリティ・トークン**の発行/流通に向けた研究も行っています。

当社が上場を目論んでいるシンガポールのセキュリティ・トークン取引所「ADDX」は、タイや韓国などアジア全域へトークンの流動性を高めていくことを目指しています。将来トーセイトークンがアジアに広がることを夢見て、取り組みを進めてまいりたいと思います。

2021年11月期上半期事業トピックス



TOPICS 1

～オンラインで10万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」
 TREC2号は、分配率8%超の高利回りを実現



トーセイ不動産クラウドTREC FUNDINGは、J-REITとはまた異なり、現物不動産そのものに小口から投資いただける商品となっています。当社の強みである目利き力と機動的な出口戦略で、TREC第2号は運用開始から約3カ月で想定以上の収益率を確保し物件を売却。最終分配率は当初想定5.2%を上回り、年利換算8.6%となりました。現在第3号案件を準備中です。



12月に開催したクラウドファンディングWEBセミナーの動画や、TVCMで放映されたご紹介動画も掲載されています。是非アクセスください

🔍 トーセイ トレック 🔍

検索

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



TOPICS 3

不動産開発事業
住まいづくりでSDGsへの貢献を目指しています

戸建住宅の商品企画にSDGsへの貢献を盛り込み、地球にも人にも優しい「住み続けられる住まい」を供給しています。
 当期発売物件の「THE パームスコート町田」をご紹介します。

小田急線町田駅より徒歩12分に立地。古き良き伝統と自然、新しい文化との共存をコンセプトに、ゆとりある住まいをデザインしました。



貢献を目指したSDGsの3つの目標



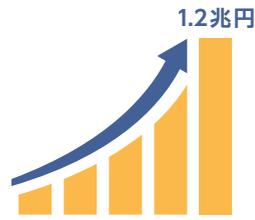
快適に心地良く住み続けられる住まいを目指し、耐久性や可変性に優れた設計仕様を採用。省エネ、節水に配慮した設備仕様の導入や、四季の変化を楽しめる植栽を配した街並みづくりでSDGsに貢献します。



TOPICS 2

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
1.2兆円突破

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

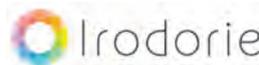
顧客の資産価値を最大化する確かな実績とノウハウ

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



～女性視点の住まいづくりを推進～

「家族みんなが心地良い住まい」を企画提案しています



女性社員による住まいの商品企画プロジェクト「イロドリエ」では、多様化するライフスタイルに合わせるため、家事や子育てなどを通じて家族の生活を支える女性ならではの視点で住まいづくりを提案しています。理想の間取りや収納のあり方など、様々な意見を取り入れた商品開発で、お客さまからご好評をいただいています。

連結業績

売上高 **409億円** 前年同期比 **9.1%減** ↓

売上総利益 **137億円** 前年同期比 **101.8%増** ↗



不動産流動化事業

売上総利益構成比 **53.0%**

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 **241.8億円** 売上総利益 **73.1億円**
 前年同期比 **12.6%減** ↓ 前年同期比 **13.9%増** ↗

- ◆ 当社でバリューアップを施した不動産35物件を販売しました
- ◆ 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、マンションの売却が上半期に複数実現し、全体収益を牽引しました

販売物件(一例)



新座市 収益マンション



横浜市 収益マンションI



横浜市 収益マンションII



市川市 収益ビル



不動産開発事業

売上総利益構成比 **11.9%**

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、ヒトにも地球にも優しい住まいづくりを目指しています。

売上高 **90.4億円** 売上総利益 **16.3億円**
 前年同期比 **8.8%減** ↓ 前年同期は39.7億円の損失

- ◆ 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
- ◆ 戸建分譲販売も順調に推移し39戸を販売しました

販売物件(一例)



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パームスコート上井草



不動産ファンド・コンサルティング事業

売上総利益構成比 **16.0%**

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 **22.7億円** 売上総利益 **22.0億円**
前年同期比 **4.2%増** 前年同期比 **4.4%増**

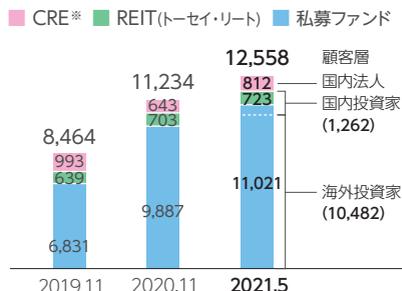
◆ 受託した資産の残高は1兆2,558億円まで伸長しました

◆ 不動産と金融に関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いています

※CRE (Corporate Real Estate) とは、「企業の保有する不動産の最適かつ効率的活用」に関するコンサルティング業務を行うもので、残高はその対象不動産の合計額を表しています。

受託資産残高

(単位: 億円)



ファンド市場の成長性

不動産ファンド市場は、近年世界の投資マネーが集まり活況を呈しており、東京は世界の主要都市の中でもトップクラスの人気を誇っています

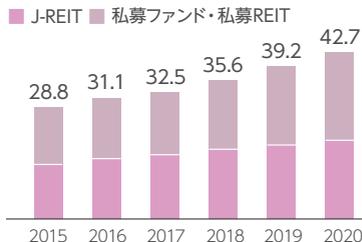
世界の都市別投資総額ランキング

2020年通年	都市	億ドル
1位	パリ	231
2位	ロンドン	228
3位	東京	227
4位	ロサンゼルス	194
5位	ニューヨーク	190

出所: JLL「ジャパンキャピタルフロー」

国内不動産ファンド市場規模

(単位: 兆円)



出所: 三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」ARES「私募リート・クォーターリー」より当社作成



不動産賃貸事業

売上総利益構成比 **11.3%**

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 **27.8億円** 売上総利益 **15.5億円**
前年同期比 **1.0%増** 前年同期比 **34.8%増**

- ◆ 67棟の賃貸物件を所有しています
- ◆ コロナ禍による賃料減額や支払猶予の影響は僅少です
- ◆ 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



不動産管理事業

売上総利益構成比 **7.7%**

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 **31.6億円** 売上総利益 **10.5億円**
前年同期比 **11.7%増** 前年同期比 **9.6%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
- ◆ 受託棟数はオフィス・物流等452棟、マンション249棟、計701棟です



ホテル事業

売上総利益構成比 **0.9%**

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 **1.6億円** 売上総利益 **1.2億円**
前年同期比 **40.2%減** 前年同期比 **47.4%減**

- ◆ ホテル市況は依然として回復がみられませんが、コロナ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」が開業、2021年10月に「トーセイホテルココネ鎌倉」が開業予定です

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

連結財務ハイライト (2021年11月期上半期)

● 包括利益計算書 (損益計算書)

売上高 **409.3** 億円 営業利益 **92.3** 億円
 前年同期比 **9.1%減** ⬇️ 前年同期比 **325.4%増** ⬆️

税引前利益 **89.5** 億円 当期利益* **61.2** 億円
 前年同期比 **373.8%増** ⬆️ 前年同期比 **433.5%増** ⬆️

*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益

● 経営指標

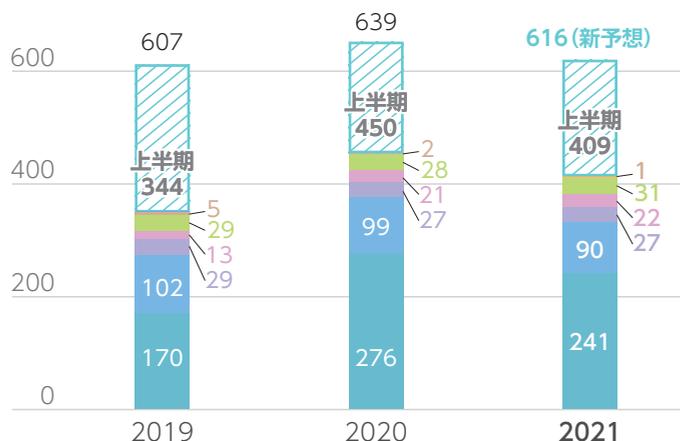
	2019.11	2020.11	2021.11 (新予想)
親会社所有者帰属持分当期利益率(ROE)(%)	15.3	6.1	11.0
資産合計税引前利益率(ROA)(%)	8.0	3.6	-
基本的1株当たり当期利益(EPS)(円)	176	76	146
1株当たり親会社所有者帰属持分(BPS)(円)	1,225	1,250	-

● 売上高の推移

■ 不動産流動化事業* ■ 不動産ファンド・コンサルティング事業*
■ 不動産開発事業* ■ 不動産管理事業*
■ 不動産賃貸事業* ■ ホテル事業*
▨ 通期

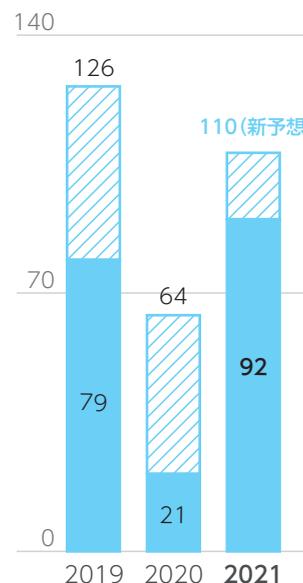
※上半期の売上高

(単位: 億円)
800



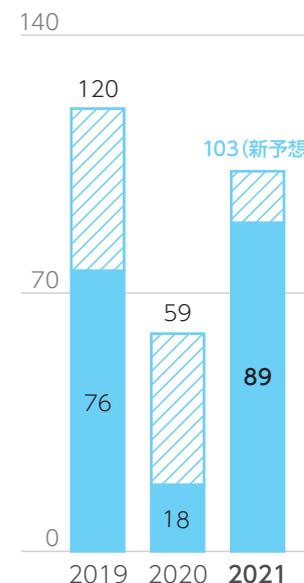
● 営業利益の推移

■ 上半期 ▨ 通期
 (単位: 億円)



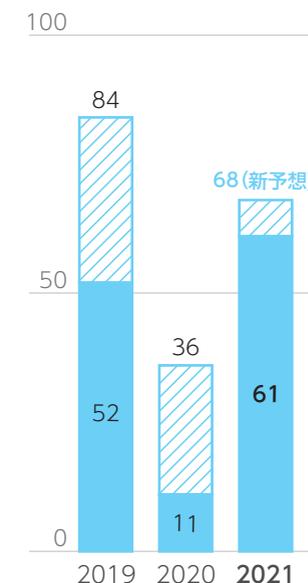
● 税引前利益の推移

■ 上半期 ▨ 通期
 (単位: 億円)



● 当期(四半期)利益*の推移

■ 上半期 ▨ 通期
 (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。

● キャッシュ・フロー計算書

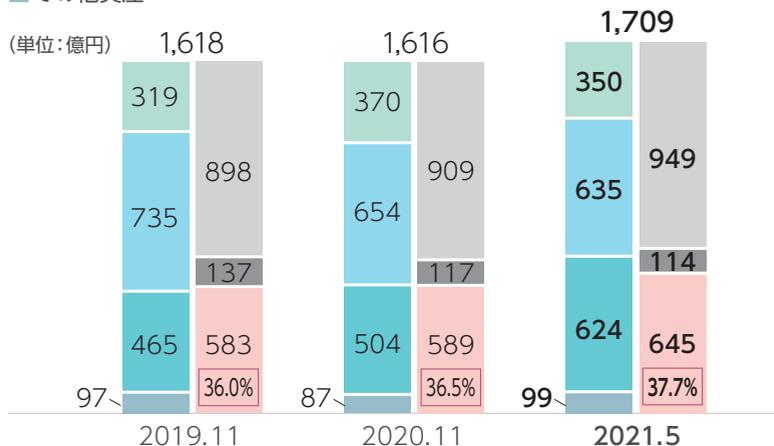
(単位:億円)



- 営業活動によるキャッシュ・フロー** (+:現預金の増加 (-):現預金の減少
 税引前四半期利益89億円の計上(+), 棚卸資産23億円の減少(+), 法人所得税16億円の支払(-) など
- 投資活動によるキャッシュ・フロー**
 投資不動産120億円の取得(-), 有形固定資産8億円の取得(-) など
- 財務活動によるキャッシュ・フロー**
 借入金39億円の増加(+), 配当金8億円の支払(-), 利息6億円の支払(-), 自己株式3億円の取得(-) など

● 財政状態計算書の推移

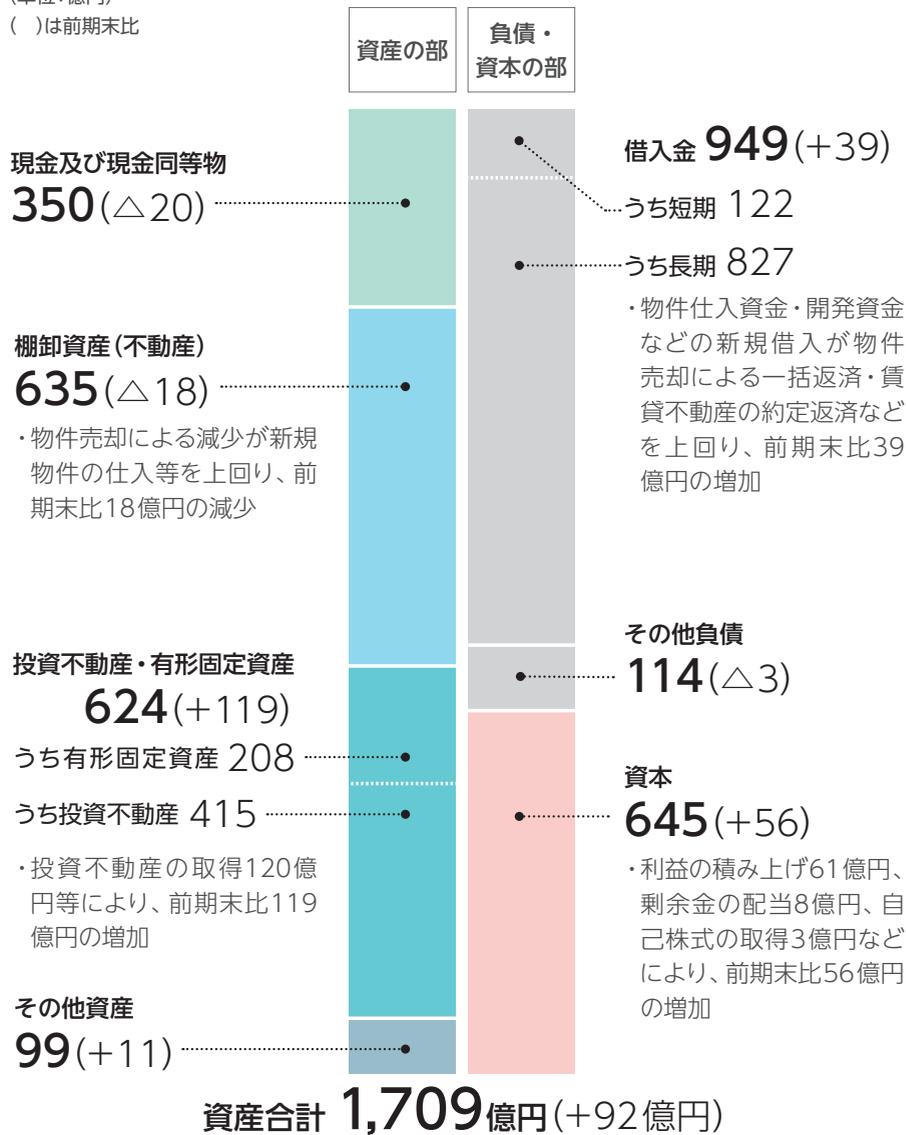
- 現金及び現金同等物
 - 棚卸資産
 - 投資不動産・有形固定資産
 - その他資産
 - 借入金
 - その他負債
 - 資本合計
- 注) □ は自己資本比率 (親会社の所有者に帰属する持分合計 ÷ 資産合計)



● 財政状態計算書(貸借対照表)

(単位:億円)

() は前期末比





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

■ 定量的な削減目標を設定し、環境分野での負荷軽減を推進

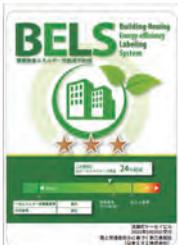
当社は固定資産として保有中の物件を対象として、「省エネルギー・温室効果ガス排出削減」「節水」「廃棄物排出量削減」の3分野で定量的な目標を設定し、環境への取り組みを推進しています。例えば省エネルギーの分野に関しては、これまでに中古オフィス2物件と中古物流倉庫でLED照明導入工事を実施し、平均で30%の電気使用量を削減しました。



LED照明を導入した新田倉庫



淡路町トーセイビル



こうした取り組みによって、省エネ性能が向上した「淡路町トーセイビル」では、このたび不動産の環境評価の一つであるBELS*の3つ星評価を獲得いたしました。

*「BELS」とは国土交通省が定めたガイドラインに基づき、第三者評価機関が建築物の省エネ性能を審査し5段階で評価する認証制度です。

当社は、取り扱い不動産の信頼性向上や、ESGへの取り組みを推進・評価するベンチマークとして、環境性能等に関する第三者評価を積極的に取得してまいります。



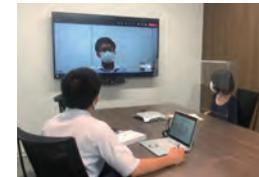
従業員への取り組み

■ ウイズコロナ、アフターコロナへの対応

長期化するコロナ禍において、当社は引き続き感染防止対策として時差出勤や在宅勤務を推奨しています。また、2021年3月に移転した新本社では、各会議室にリモート会議用設備を設けて全館無線LAN化するなどIT環境を強化し、コロナ禍により変化した働き方に対応できる環境を整備しました。



新本社 田町トーセイビル



リモート会議の様子

適時適切な情報開示

■ ホームページによる情報開示の充実

当社はホームページによる情報の開示および充実に努めています。今回お伝えしきれなかった当社のESGの取り組みについての詳細は、ぜひホームページをご覧ください。



コーポレートデータ (2021年5月31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	210名(連結552名)
事業内容	不動産流動化事業、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・リバイバル・インベストメント株式会社 Tosei Singapore Pte. Ltd. トーセイ・アーバンホーム株式会社 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

●役員

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

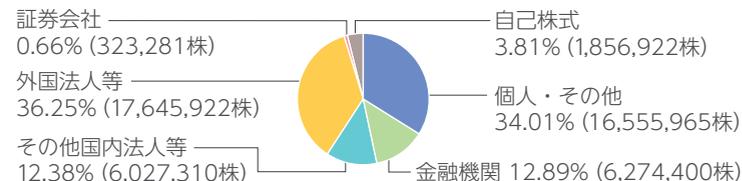
●株式の状況

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	5,133名

●利益還元

	2019.11	2020.11	2021.11
配当金(円)	42	19	38(予想)

●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	27.51%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.81%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,324,100	4.96%
QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A. 107704	1,854,500	3.96%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,758,100	3.75%
GOVERNMENT OF NORWAY	1,468,800	3.13%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,244,300	2.65%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	633,700	1.35%
MSIP CLIENT SECURITIES	608,486	1.29%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	563,566	1.20%

持株比率は、自己株式(1,856,922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。

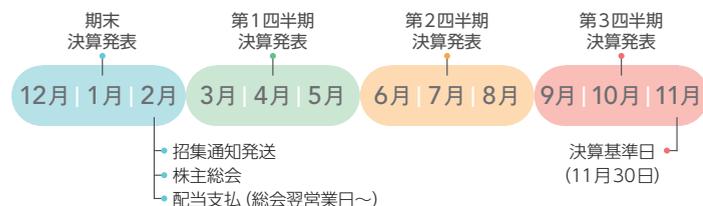
株主優待

11月30日を基準日とし、
当社株式1単元(100株)を保有されている
株主さまを対象に当社オリジナルの
QUOカード1,000円分を年1回贈呈します。



T O S E I

IRカレンダー



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。

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。

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
連絡先	お取引の証券会社になります。	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
電話 お問い合わせ先		0120-232-711 (フリーダイヤル)
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。	株式売買はできません。

T O S E I トーセイ株式会社

〒108-0023 東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル
TEL. 03-5439-8807

Q トーセイ 不動産

検索



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



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