TOSEI REPORT

第70期 | 2019年11月期のご報告
2018年12月1日～2019年11月30日

FOCUS NOW

持続的な成長を目指して

01 ごあいさつ
02 中期経営計画
「Seamless Growth 2020」
03 持続的な成長を目指して
05 事業ハイライト
07 連結財務ハイライト
09 ESGトピックス
10 コーポレートデータ

都市に、心を。

TOSEI トーセイ株式会社

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

2019年11月期は過去最高益、9期連続の利益成長を達成しました

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・再生を推進し、事業を通じた社会貢献と継続的な事業成長による企業価値のさらなる向上を目指しております。

当社の主要ターゲット市場である首都圏不動産投資市場では、長期にわたる金融緩和政策により良好な資金調達環境が続いており、J-REITや海外投資家、一般企業などによって活発に不動産取引が行われています。物件価格は高値圏で推移しているものの、堅調な賃貸ニーズに支えられたオフィスやマンションをはじめとした首都圏収益不動産や、eコマースの成長で需要が拡大している物流施設などに対する投資家の不動産投資意欲は依然として旺盛であり、不動産投資市場は堅調に推移しています。

このような事業環境のなか、トーセイグループは3ヵ年の中期経営計画「Seamless Growth 2020」を推進しています。本計画ではグループの継続的な成長を大方針として掲げており、2年目となる2019年11月期は、主力事業である不動産流動化事業および開発事業において取り扱い物件の多様化に取り組み、当社の強みを活かしたソリューションによる収益拡大に努めました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、多くの投資家から信頼を獲得し、受託資産残高は8,400億円を超える規模に成長しました。新規事業分野においても、自社ブランドホテルの開発・運営やクラウドファンディング事業の立ち上げ準備など、意欲的に事業を進めています。

これらの取り組みにより、当期も過去最高益を更新し、本中期経営計画の最終年度の利益目標を1年前倒しで達成することができました。

2020年11月期も、各事業の成長と拡大に向けて事業活動にまい進していく所存です。

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。

代表取締役社長
山口誠一郎

中期経営計画「Seamless Growth 2020」(2018年11月期～2020年11月期)

方針 **独自性のある総合不動産企業としての確固たるポジションの実現に向けて、グループの成長を継続する**

最終年度となる2020年11月期も本計画に基づき成長戦略を推進してまいります。

成長戦略

- 既存事業のさらなる成長
- 既存事業に次ぐ新たな収益基盤の確立

経営基盤の強化

- 事業規模拡大を支える財務体質の向上
- ESGを意識したトーセイブランドの強化
- 従業員満足度のさらなる向上、人材育成による組織力強化・生産性向上
- 効率的な組織体制の実現に向けたリスクマネジメントとグループ・ガバナンスの一層の強化

最終年度の目標数値を修正しました

次期中計における成長を見据え、2020年11月期の販売計画を見直し、売上高計画を下方修正。一方、利益は1年前倒しで達成したことから**目標を増額**しました。

経営指標

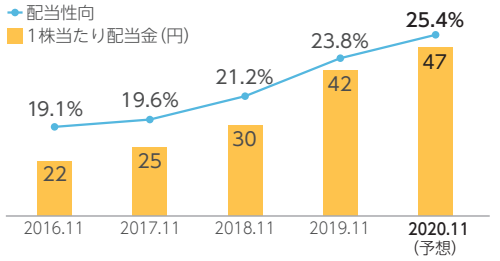
収益成長	当初計画	新計画
最終年度売上高	1,000億円	803億円
最終年度税引前利益	120億円	130億円
3年平均利益成長	10%以上	14.5%
3年平均ROE	12%以上	13.0%
財務健全性	**当初計画**	**新計画**
安定事業比率の拡大	50%	40%
自己資本比率	35%程度	36%

配当予想

2020年11月期は9期連続となる増配を計画

2019年11月期の配当につきましては、1株利益の成長と配当性向の引き上げにより、前期比12円の増配となる1株当たり42円とさせていただきました。
2020年11月期につきましても、9期連続増配となる1株当たり47円の配当を予定しています。
今後も当社は、持続的な成長の実現を通じて株主還元の向上を目指してまいります。

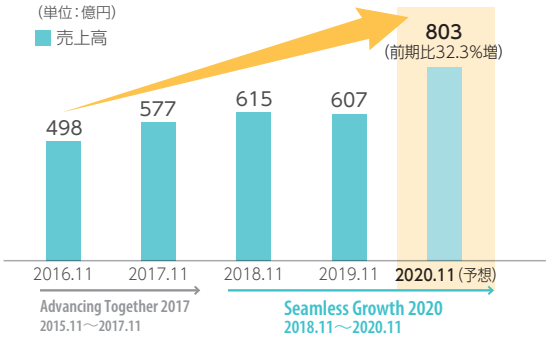
1株当たり配当金と配当性向

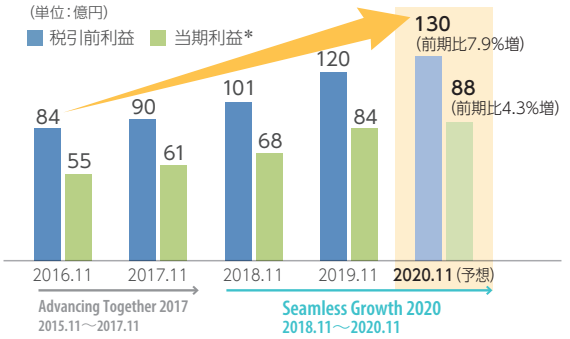


新事業年度 2020年11月期連結業績予想

2020年11月期は、売上高803億円(前期比32.3%増)、営業利益137億円(同8.2%)、税引前利益130億円(同7.9%増)とし、増収増益を目指します。

- 不動産流動化事業、開発事業の収益を拡大
- 次期以降に向けて開発用地・中古不動産の仕入を強化
- 新たにホテル3棟を開業予定
- 安定事業比率を拡大し売買事業:安定事業 50:50にする当初計画は、上記施策により60:40にとどまる



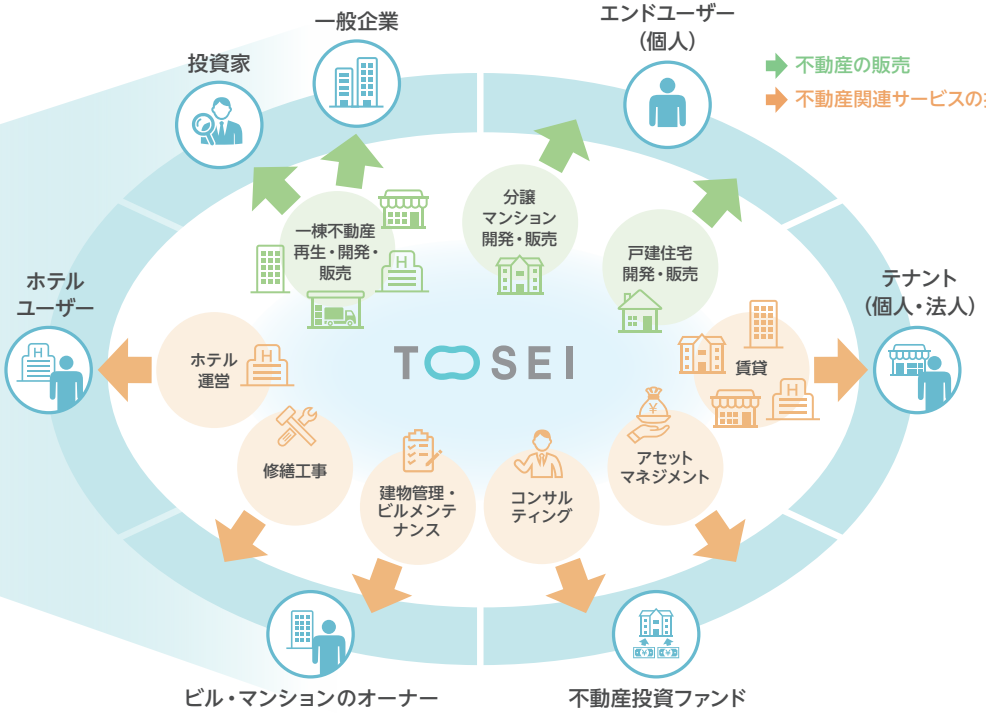


*親会社の所有者に帰属する当期利益

持続的な成長を目指して

トーセイグループは、「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」ことを理念に掲げ、第二創業の1994年以降、不動産関連サービスにおける機能を徐々に拡大して成長してまいりました。

少子高齢化や技術革新を背景とした人々の暮らしの変化・働き方の変化が進むなかで、社会を支える基盤である不動産に求められている機能は多様化しています。社会課題となっている老朽不動産の有効活用や地域社会の活性化、地球環境への配慮など、トーセイは諸問題に真摯に向き合い、社会のニーズに応えていくことで持続的な成長を目指してまいります。



トーセイを知るキーワード

東証とシンガポール証券取引所の両方にダブル上場

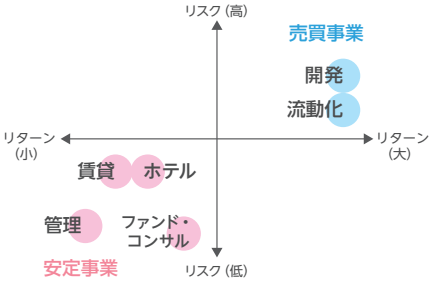
アジアの金融のハブであるシンガポールでの上場は、海外でのトーセイのプレゼンスを高め、ファンド・コンサルティング事業や流動化事業における海外投資家との取引機会創出につながっています。また、J-REITに『トーセイ・リート投資法人』が上場しており、トーセイグループの幅広い事業展開に寄与しています。

多彩なサービス、商品ラインアップ

オフィス、商業施設、マンション、戸建住宅、ホテル、物流施設など多様なアセットタイプかつ幅広い価格帯（3千万円～100億円）の商品を取り扱い、機関投資家や一般企業、個人などの異なる層のお客さまへ、ニーズに沿う最適物件・サービスを提供しています。また、不動産の市況変化に応じて商品構成を柔軟に変化させていることも当社の特徴です。

ポートフォリオ経営で成長性と安定性を両立

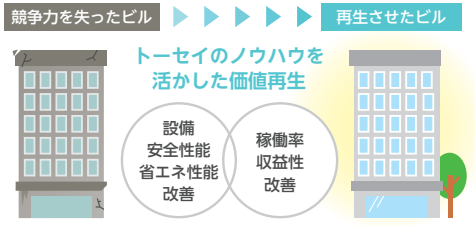
6事業展開によるシナジー効果で事業機会を最大化するとともに、景気動向や世界の金融政策に影響されやすい経営環境における事業リスクの抑制を意識しています。具体的には、図のように不動産市況に影響されやすい売買事業と影響されにくい安定事業を組み合わせることで、バランスを取りながら事業を展開しています。



トーセイの多様なソリューションの一部をご紹介いたします

既存不動産の価値再生

経年により資産価値が劣化した建物を取得し、バリューアップを施した上で「再生不動産」として販売する事業です。空き家や建物の老朽化が社会問題となるなか、不動産再生の取り組みは、地域活性化や安心・安全なまちづくりに役立ちます。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を両立させています。



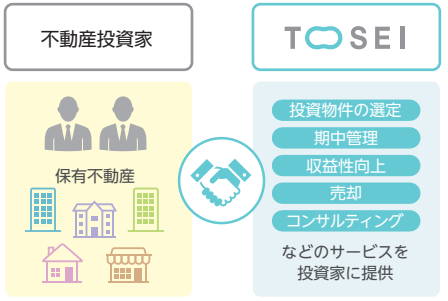
大型の社宅を改修し、共用施設が充実したファミリー向け賃貸マンションとして販売（HOUSE 北柏）

空のオフィスビルを改修し、ホテルとして自社で運営開始

（トーセイホテルココネ 上野）

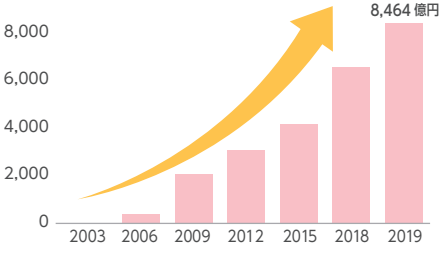
ファンド・コンサルティング事業

不動産ファンドやREITをはじめとする国内外の機関投資家の皆さまが保有する不動産を、不動産のプロフェッショナル集団のトーセイグループがお預かりし、運用管理（アセットマネジメント）を行う事業です。 トーセイは、ファンド事業を通じて世界の投資家へ日本の不動産の魅力を発信しています。



受託資産残高は過去最高の8,400億円を突破

2019年11月期は、新たにドイツの世界的規模の投資会社から大型案件を受託したほか、韓国やシンガポール、香港をはじめとするアジアの投資家からも新規受託をしました。事業開始当初は10億円程度だったトーセイグループの受託資産残高は、いまや過去最高の8,400億円を突破し、金融商品取引法上の投資一任業の残高も国内最大級を誇る規模となっています。



サービスサイトを公開しました

不動産特定共同事業法に基づく、SPCを活用した国内初の不動産クラウドファンディングサービス

これまでトーセイが機関投資家向けに行ってきたファンド運用のノウハウを活かし、全国の個人投資家の皆さまへインターネットを通じた少額での不動産投資機会を提供します。2020年3月より会員受付を開始する予定です。

TOSEI Real Estate Crowd TREC FUNDING

事業ハイライト（2019年11月期）

連結業績

売上高 **607.2億円** 前期比 **1.3%減**

売上総利益 **208.4億円** 前期比 **11.3%増**

不動産流動化事業

売上総利益構成比 **43.5%**

中古の不動産を取得し、バリューアップ(大規模改修)やコンバージョン(用途変更)を施した後に「再生不動産」として販売する事業です。

売上高 **310.1億円** 前期比 **10.9%減**

売上総利益 **90.6億円** 前期比 **10.3%増**

- ◆ 時間をかけてバリューアップした大型物件が収益に貢献し利益率を押し上げ
- ◆ 再生不動産53物件を販売（うち、トーセイ・リート投資法人向けに11物件を販売）

販売物件の一例

江東区　収益マンション

西東京市　収益マンション

渋谷区　収益マンション

横浜市　商業施設

不動産開発事業

売上総利益構成比 **14.6%**

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。

売上高 **143.4億円** 前期比 **8.2%増**

売上総利益 **30.4億円** 前期比 **0.1%増**

- ◆ 新築分譲マンション「THEパームス調布マノアーガーデン」162戸などを販売
- ◆ 「THEパームス横浜平沼橋」「T's BRIGHTIA千葉中央」のほか、分譲戸建住宅106戸などを販売

開発物件の一例

THEパームスコート船橋法典（分譲戸建）

THEパームス調布マノアーガーデン（分譲マンション）

THEパームスコート三ツ池公園Ⅱ（分譲戸建）

THEパームスコート国立西（分譲戸建）

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 17.5%

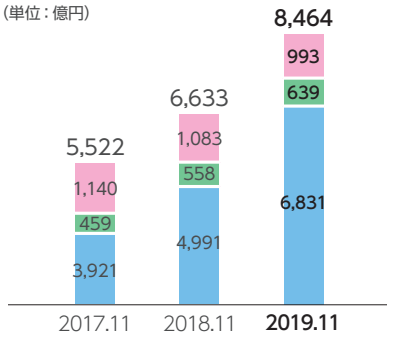
不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行う事業で、
トーセイ・リート投資法人の資産運用も受託しています。

売上高 **37.7億円**
前期比 **24.2%増**

売上総利益 **36.4億円**
前期比 **27.7%増**

◆ アセットマネジメント受託資産残高は8,464億円まで伸長し、受託資産残高は国内最大級に

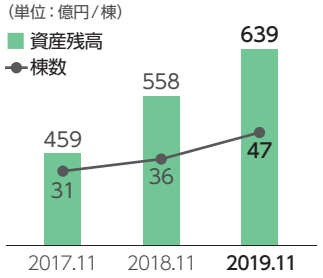
受託資産残高
(単位：億円)



※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。

トーセイ・リート投資法人
(証券コード：3451)

当社がスポンサーを務め、またトーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を行うトーセイ・リート投資法人は、2019年11月までの1年間に新たに81億円(11物件)の資産を増やし、639億円の資産規模となりました。なお、2019年12月に2物件(48億円)を追加取得しており、資産残高は687億円(49物件)となっています。



不動産賃貸事業　売上総利益構成比 12.5%

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 **59.9億円**
前期比 **0.2%増**

売上総利益 **26.0億円**
前期比 **3.7%減**

◆ 76棟の賃貸物件を保有
◆ 取得物件の稼働率の向上に努め、安定的な収益を確保

不動産管理事業　売上総利益構成比 8.5%

オフィスビルなどの建物管理、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 **58.8億円**
前期比 **12.5%増**

売上総利益 **17.6億円**
前期比 **7.0%増**

◆ ビル415棟、マンション244棟、計659棟を管理(前期末比+37棟)
◆ ホテル管理受託は13棟まで拡大、管理対応物件の種類を広げ、新規受託獲得を目指す

ホテル事業　売上総利益構成比 4.6%

宿泊需要が旺盛な東京都区部を中心に自社開発ホテルを展開し、運営収入や賃貸収入を得る事業です。

売上高 **10.8億円**
前期比 **2.0倍**

売上総利益 **9.5億円**
前期比 **2.2倍**

◆ 自社運営2棟、賃貸1棟、計3棟が稼働中
◆ 2020年11月期は、新たに3棟を開業予定

(注) 2019年11月期よりホテル事業を新設しています。
比較参考のため、2018年11月期の数字は変更後の区分にて組み替えて表示しています。
(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（2019年11月期）

●包括利益計算書（損益計算書）

売上高 **607.2億円**
前期比 1.3%減

税引前利益 **120.9億円**
前期比 18.9%増

営業利益 **126.9億円**
前期比 16.7%増

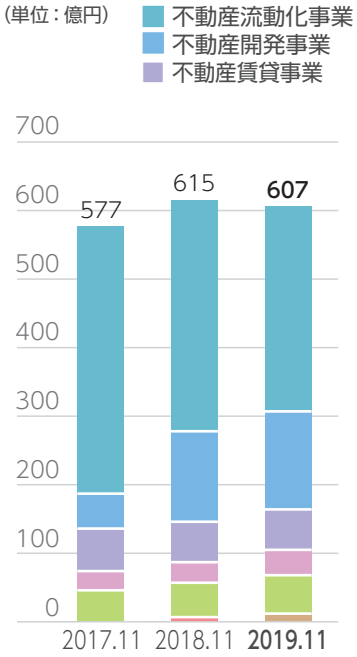
当期利益* **84.4億円**
前期比 23.3%増

*親会社の所有者に帰属する当期利益

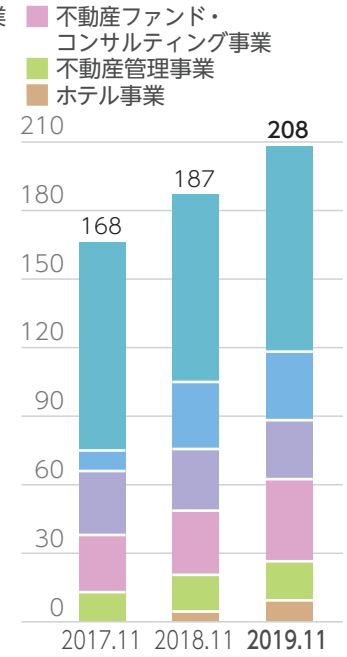
●経営指標

	2017.11	2018.11	2019.11
親会社所有者帰属持分当期利益率（ROE）(%)	14.1	14.0	**15.3**
資産合計税引前利益率（ROA）(%)	7.4	7.8	**8.0**
基本的1株当たり当期利益（EPS）(円)	127	141	**176**
1株当たり親会社所有者帰属持分（BPS）(円)	955	1,071	**1,225**

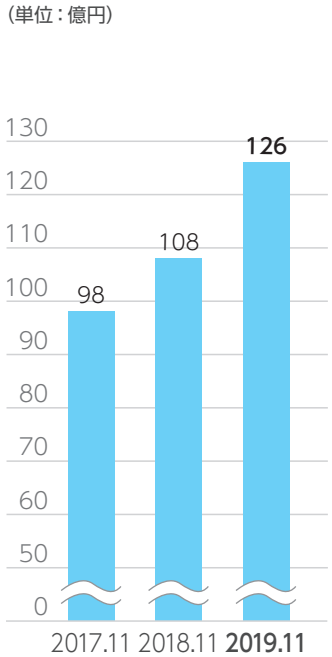
●売上高の推移



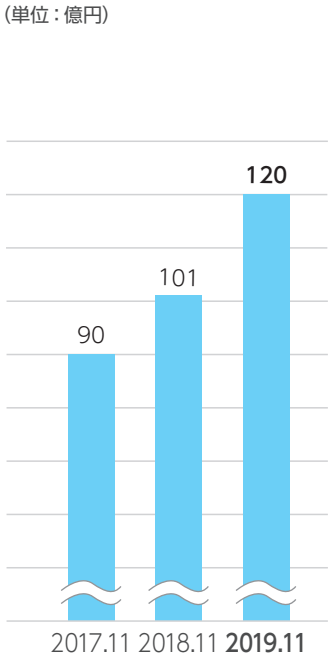
●売上総利益の推移



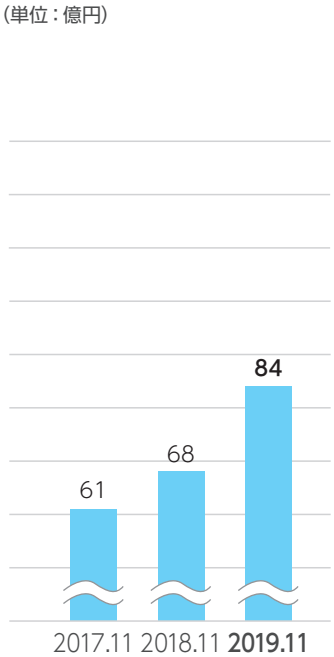
●営業利益の推移



●税引前利益の推移



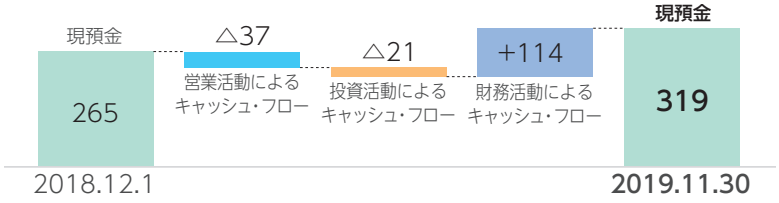
●当期利益*の推移



(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。
(注)2019年11月期よりホテル事業を新設しています。比較参考のため、2018年11月期の数字は変更後の区分にて組み替えて表示しています。

●キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)



(+)：現預金の増加　(−)：現預金の減少

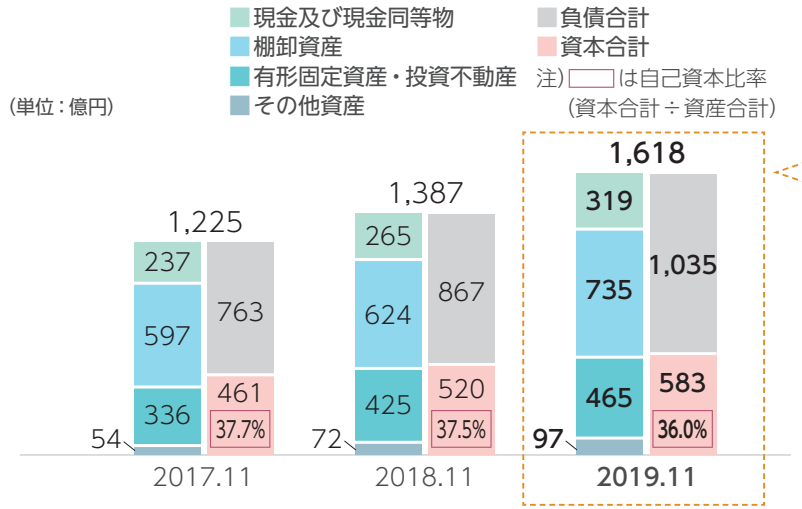
■ **営業活動によるキャッシュ・フロー**
税引前利益120億円の計上(+)、棚卸資産153億円の増加(−)、法人税38億円の支払(−)など

■ **投資活動によるキャッシュ・フロー**
金融資産の取得による支出18億円(−)、投資不動産3億円の取得(−)など

■ **財務活動によるキャッシュ・フロー**
借入金147億円の増加(+)、配当金14億円の支払(−)、自己株式9.9億円の取得(−)など

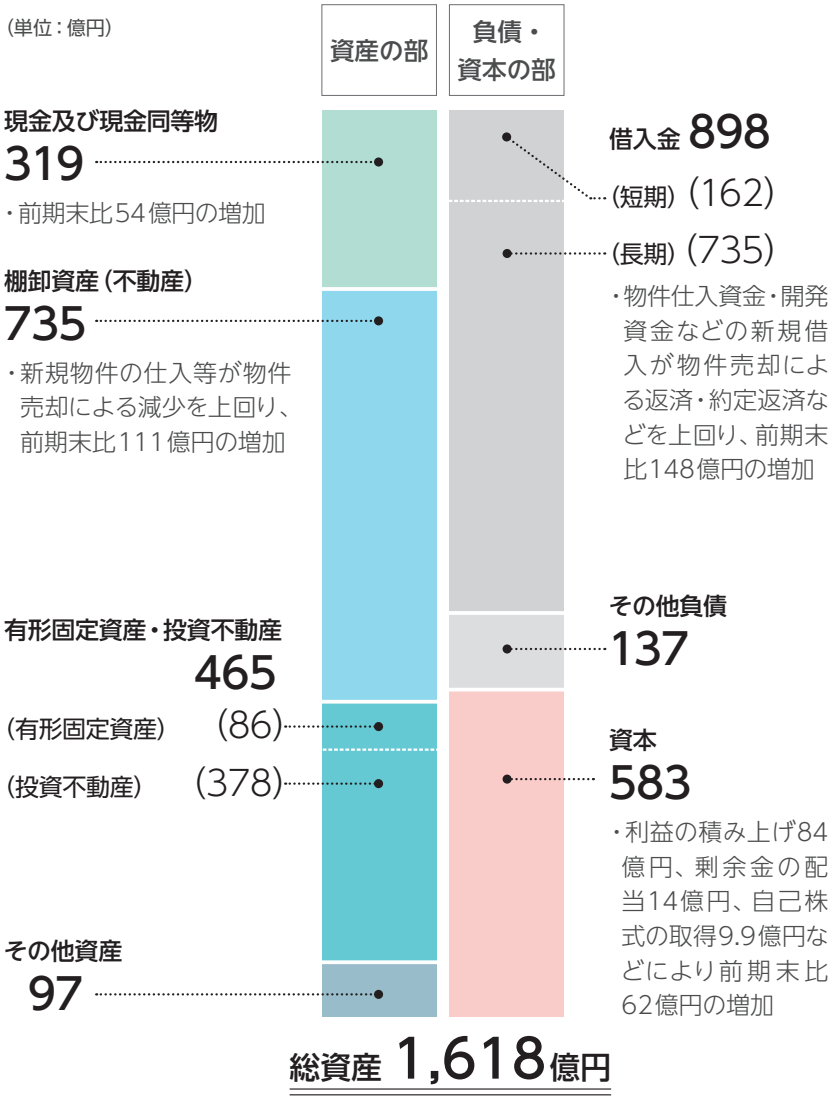
●財政状態計算書(貸借対照表)の推移

(単位：億円)



●財政状態計算書(貸借対照表)

(単位：億円)



ESG トピックス

– 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

■「GRESBリアルエステイト評価」への参加

「GRESBリアルエステイト評価」とは、不動産会社や不動産ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。トーセイでは、自社のESG活動推進における進捗状況のモニタリングとして、自主的に本評価に取り組んでいます。参加初年度となる2019年度は、GRESBレーティング「1スター」を取得しました。また、子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズにおいても、受託するファンドにおいて高評価の「4スター」を取得しました。

GRESB ★☆☆☆☆ 2019

GRESB ★★★★☆ 2019

■保有ビルの省エネ推進

省エネ・温室効果ガス排出削減目標を設定し、保有する賃貸ビル（固定資産）におけるLED照明の導入を進めています。
2019年は2棟に導入し、平均30%の電気使用量削減を実現しました。

■ネットゼロエネルギーハウス（ZEH）の推進

ZEHの普及拡大を通して、CO_2排出量の削減に貢献しています。

ZEH builder
ZEH28B-04388-CT

従業員への取り組み／地域・社会への取り組み

■従業員への取り組み

- 従業員満足度向上施策「ハッピープラン」の拡充
- 各種研修制度の拡充
- 時間外労働削減の推進
- 家族参観の実施
- 環境意識啓発活動

■被災地支援

2011年より東日本大震災の被災地でのボランティア活動を継続しています。また、2019年秋に発生した台風被災地支援として日本赤十字社を通じて寄付を行いました。

家族参観

環境意識啓発活動（清掃イベントへの参加）

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に、屋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。2019年夏より、新たに東京メトロ銀座線、丸ノ内線、日比谷線、千代田線など都心ビジネスエリアの地下鉄の駅を中心に計50面の広告掲出を開始しています。

ホームページの充実

2019年度Gomez IRサイトランキングにて当社初の業種別第1位を獲得することができました。
今後も情報の充実と使いやすさを兼ね備えたホームページづくりを進めてまいります。

IRサイトランキング 不動産業 業種別 第1位 2019年 Gomez

トーセイ　不動産　検索

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

Gomez IR Site Ranking IRサイト総合ランキング 金賞 2019年

会社説明会を開催いたします

公益社団法人日本証券アナリスト協会が主催する「個人投資家向けIRセミナー」に参加します。詳細は当社ホームページをご覧ください。

- 大阪会場：3月13日（金）
- 東京会場：3月23日（月）

スピーカー
取締役専務執行役員
平野 昇

コーポレートデータ（2019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	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
資本金	6,579,844千円
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	191名（連結457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
取締役専務執行役員	小菅 勝仁
取締役専務執行役員	平野 昇
取締役常務執行役員	渡辺 政明
取締役常務執行役員	中西 秀樹
社外取締役	少徳 健一
社外取締役	小林 博之
監査役（常勤）	北村 豊
監査役（常勤）	八木 仁志
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	川端 一郎
執行役員	山口 俊介
執行役員	藤原 宣人
執行役員	倉本 幸二
執行役員	大島 均

取締役常務執行役員 渡辺 政明　社外取締役 少徳 健一　社外取締役 小林 博之　取締役常務執行役員 中西 秀樹

取締役専務執行役員 平野 昇　代表取締役社長 山口 誠一郎　取締役専務執行役員 小菅 勝仁

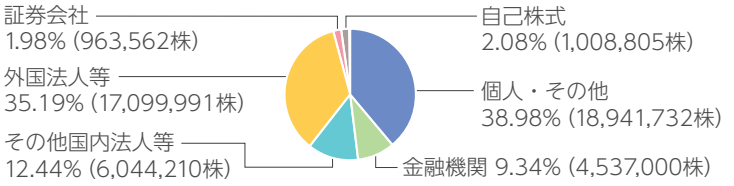
●株式の状況

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,595,300株
株主数	14,419名

●利益還元

	2018.11	2019.11	2020.11
配当金（円）	30	42	47（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	27.07%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.60%
KBL EPB S.A. 107704	4,546,800	9.55%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,920,000	4.03%
GOVERNMENT OF NORWAY	1,259,300	2.64%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,254,400	2.63%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	1,020,900	2.14%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	985,900	2.07%
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	730,400	1.53%
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	569,813	1.19%

株主優待

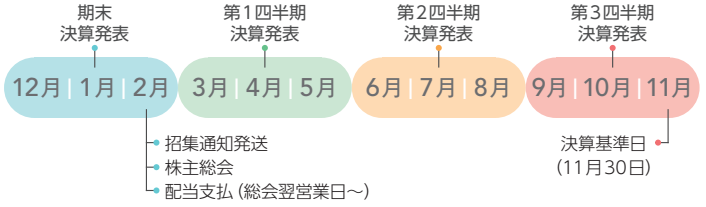
毎年11月30日を基準日とし、
当社株式1単元（100株）を保有されている株主さまを対象に当社オリジナルの
QUOカード1,000円分を年1回贈呈します。

TOSEI

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。

IRカレンダー



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。

TOSEI トーセイ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 虎ノ門トーセイビル
TEL. 03-3435-2865

トーセイ　不動産　検索

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

JPX 東証一部上場
東京証券取引所市場第一部
（証券コード：8923）

SGX
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