

FOCUS NOW

## 持続的な成長に向けて ～トーセイグループのESG～

- 01 ごあいさつ
- 02 2019年11月期連結業績予想と進捗
- 03 持続的な成長に向けて  
～トーセイグループのESG～
- 05 事業ハイライト
- 07 連結財務ハイライト
- 09 株主の皆さまとのコミュニケーション広場
- 10 コーポレートデータ

都市に、心を。



ごあいさつ

# 上半期は好発進、通期利益計画の 68%まで進捗しました

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向上を目指しております。

当社グループが属する不動産業界では、長期にわたる金融緩和を背景に投資家の投資意欲は依然として高く、好調な都市部の賃貸オフィスビルや都心近郊部の物流施設を中心に活発に取引が行われています。しかし、一部では高値警戒感による買い控えや、不正融資問題をきっかけとした投資用アパート・郊外小型物件の流動性低下なども見られており、不動産市況はますます複雑な様相を呈しています。

このような事業環境のなか、当社グループは注意深く投資活動を進めており、2019年11月期の上半期においては、主力の不動産流動化事業で中古再生物件の仕入・販売を進めたほか、不動産開発事業では新

築大型分譲マンション「THEパームス調布マノアガーデン」の販売、開発用地の仕入等に注力いたしました。またホテル事業においては、浅草、築地、鎌倉に新たなホテル用地を取得したほか、事業拡大に向けて**宿泊研修施設運営会社の運営事業を買収**するなど、積極的に取り組みを進めています。これらの事業活動の結果、当第2四半期累計期間の売上高は**344億円**（前年同期比5.9%増）、四半期利益**52億円**（同17.7%増）となり、通期利益計画の**68%まで**順調に進捗しました。

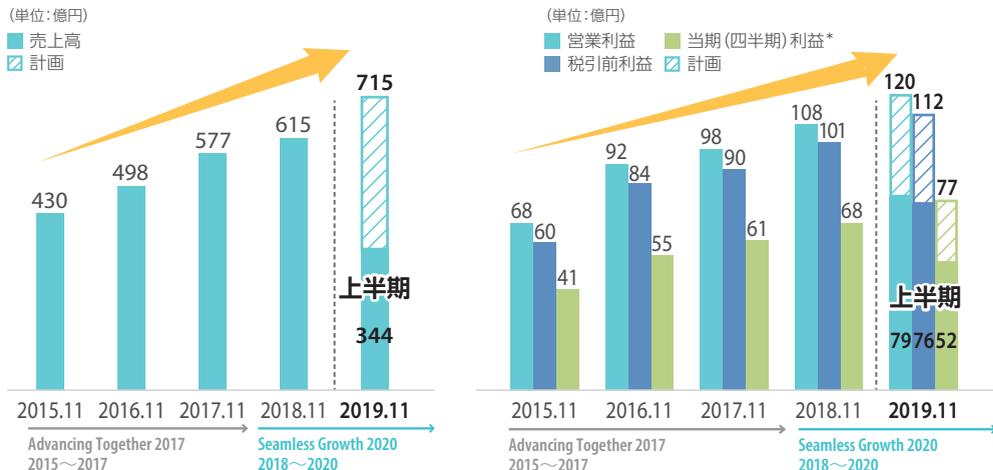
また、当社グループは従前より、CSRの一環としてコーポレート・ガバナンスの充実をはじめ、環境負荷の軽減を意識した不動産再生・開発などに取り組んでおりましたが、さらに発展させるべく、これまでの活動をESG経営として再統合し、**トーセイグループESG方針**及び**ESG行動指針**を制定しました。不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

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。

## 2019年11月期連結業績予想と進捗

トーセイグループは3ヶ年の中期経営計画「Seamless Growth 2020」を推進しています。2019年11月期は、当社の強みである既存不動産の再生・付加価値創造ビジネスを推進するとともに、分譲マンションや戸建、物流施設、ホテルなど、幅広い顧客層に向けた商品の開発を進めてまいります。

上半期の売上高は344億円(前年同期比5.9%増)、営業利益79億円(同15.6%増)、四半期利益\*は52億円(同17.7%増)と順調に進捗しました。\*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益

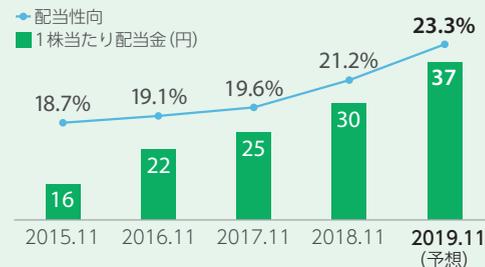


### 株主還元について

#### 2019年11月期は8期連続となる増配を計画

当社は株主の皆さまへの安定的な利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しています。2019年11月期の配当予想につきましては、業績見通しや経営環境、今後の事業計画等を総合的に勘案し、前期比7円の増配となる**1株当たり37円の配当**を予定しています。また、当期は、資本効率の向上と機動的な資本政策の遂行を可能とするため、総額10億円規模の**自己株式の取得**を実施いたしました。今後も当社は株主価値の最大化に取り組んでまいります。

#### 1株当たり配当金と配当性向



#### 事業成長に向けて

#### 商品ポートフォリオ戦略 (不動産流動化事業・開発事業)

不動産の取引は商品特性上、国内景気や国内外の金融市場に左右されやすい側面があります。トーセイは事業エリアを自社が得意とする東京圏に集中させる一方で、リスク分散と事業機会の最大化の両面から、一般の個人のお客さまから海外の機関投資家までの幅広い顧客層向けに、多様な商品を提供しています。

#### ～東京圏に所在する、幅広い価格帯かつ多様な商品を取り扱う～

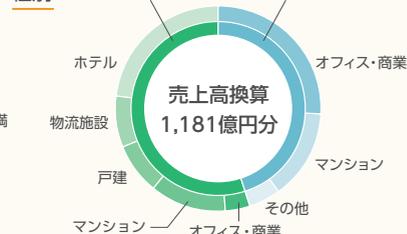
##### 事業エリア



##### 価格帯



##### 種別



2019年5月末現在の販売用不動産の在庫は売上高換算で1,181億円分。約1.5～2年分に相当する在庫量を安定的に保有しています。不動産市況の変化や需要動向に応じて主力となる取り扱い商品を柔軟に変更できることがトーセイの強みです。

## トーセイグループのESG方針

トーセイグループは、ESG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。

**E** 環境  
Environment

- 環境に配慮した事業活動の推進
- 不動産価値を向上させる事業活動の推進



既存不動産の再生・活用

**S** 社会  
Social

- 保有不動産を通じたテナント、地域、コミュニティへの貢献
- 顧客満足度の向上
- 従業員満足度の向上
- ESG情報の開示



賃貸マンションにコミュニティ空間を創出(キッズルーム)

**G** 企業統治  
Governance

- 健全な成長を実現する事業活動の推進
- 法令・諸規則の遵守、啓蒙活動



コンプライアンス研修

## Why ESG?

企業が顧客や社会からさらに必要とされる存在となり、持続的に成長していくためには、**ESG (環境: Environment、社会: Social、企業統治: Governance)** が示す三つの要素が必要不可欠であるという考え方が世界中で広がりを見せています。

自社のガバナンスはもちろんのこと、社会の一員として地球温暖化などの環境問題や人口減少などの社会課題、社会からのさまざまな要請に対して企業が取り組むことは、企業経営における将来のリスクへの備えや、新たなビジネス機会の創出に繋がると考えられています。

## ESG推進に向けて

これまで、経営品質(ガバナンス)向上を最優先とし、また、「エコ宣言(2005年)」以降は環境に対する意識・取り組みを進めるとともに、トーセイとして身の丈に合ったCSR活動を展開してまいりました。今般、これらの活動を一層推進していくために、トーセイグループの

「ESG方針・行動指針」を制定しました。社会的課題に積極的に対処し、持続可能な社会の実現への貢献を目指してまいります。



ESG推進会議議長  
取締役専務執行役員  
平野 昇

## 事業を通じた 最近の取り組み事例を ご紹介します

E

### 不動産再生による遊休資産の再活用、 地域社会の活性化

S

トーセイの主力事業である不動産流動化事業は、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」として新たなオーナーに販売する事業です。建物のデザイン・設備・防犯性能の向上、環境配慮仕様の導入、用途変更など、単なる修繕に留まらない付加価値創造の発想で、ビルの活用年数を延ばし、資産価値を高める再生を行っています。

#### 再生物件の一例



空き家や建物の老朽化が社会問題となる中、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。また、壊して建てる新規開発に比べて、環境への負荷が少ないことも特徴です。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きます。

S

### 女性視点の住まいづくりの推進

女性社員による戸建商品企画プロジェクト“イロドリエ”では、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、“家族みんなが心地良い住まい”を提案しています。理想の間取りや収納のあり方など、多様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。

Irodorie



プロジェクトメンバー



収納力の高い土間スペース

S

### 商品の品質管理

#### ～お客さまの安心・安全に向けた取り組み～

お客さまに安心・安全な住まいをご提供するため、トーセイはISO9001に則した厳格な品質管理や、国土交通大臣に登録された登録住宅性能評価機関による評価・検査を実施しています。

現在販売中の「THE パームス相模原パークブライティア」は、当社最大規模となる全243邸の分譲マンションです。住まうお客さまの利便性・快適性を重視し、敷地内にマンション直結のイオン系列スーパーを併設。さらにパーティールームや最新刊が楽しめるライブラリーラウンジなど、趣向の異なる充実の共用施設を導入しました。一邸一邸に想いを込めて、安心で心地よい住まいを提供しています。



連結業績

売上高 **344.5億円** 前年同期比 **5.9%増** ↗ 売上総利益 **119.6億円** 前年同期比 **11.1%増** ↗



不動産流動化事業

売上総利益構成比 **47.9%**

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 **170.7億円** 売上総利益 **57.2億円**  
前年同期比 **2.9%減** ↘ 前年同期比 **12.9%増** ↗

- ◆ バリューアップとリーシングにより中古物件の価値を高め、「多摩市 収益ビル(区分所有)」「江東区 収益マンション」など28物件を販売

販売物件(一例)



川崎市 収益マンション



多摩市 収益ビル(区分所有)



江東区 収益マンション



横浜市 商業施設



町田市 収益マンション



不動産開発事業

売上総利益構成比 **20.1%**

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 **102.2億円** 売上総利益 **24.0億円**  
前年同期比 **18.7%増** ↗ 前年同期比 **7.5%増** ↗

- ◆ 「THEパームス調布マノアガーデン」など新築分譲マンションを138戸販売
- ◆ 「THEパームス横浜平沼橋」「T's BRIGHTIA千葉中央」や分譲戸建住宅など43戸を販売

開発物件(一例)



THEパームスコート国立西



THEパームスコート三ツ池公園II



THEパームスコート船橋法典



THEパームス調布マノアガーデン



THEパームス横浜平沼橋



## 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 10.5%

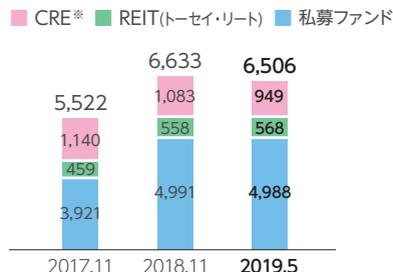
不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行う事業で、トーセイ・リート投資法人の資産運用も受託しています。

売上高 **13.1 億円** 売上総利益 **12.5 億円**  
 前年同期比 **2.0%減** 前年同期比 **1.5%減**

◆ 一部の既存ファンドで物件売却がありました。新規組成ファンドで物件取得が進み、受託資産残高はほぼ横ばい

※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)



## 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5月に1物件(10億円)を追加取得。資産残高は、568億円(37物件)まで成長しました。

(単位:億円/棟)



## 不動産賃貸事業 売上総利益構成比 10.7%

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 **29.5 億円** 売上総利益 **12.8 億円**  
 前年同期比 **4.9%増** 前年同期比 **0.7%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、安定的に収益を確保



## 不動産管理事業 売上総利益構成比 7.4%

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 **29.0 億円** 売上総利益 **8.8 億円**  
 前年同期比 **17.2%増** 前年同期比 **16.3%増**

- ◆ ビル399棟、マンション233棟、計632棟を管理
- ◆ 管理受託収入・スポット工事収入いずれも伸長



## ホテル事業 売上総利益構成比 4.3%

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

売上高 **5.9 億円** 売上総利益 **5.1 億円**  
 前年同期比 **2.3倍** 前年同期比 **2.5倍**

- ◆ 自社運営2棟、賃貸1棟、計3棟が営業中
- ◆ その他に開発・計画中のプロジェクトが7棟

(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。

● 包括利益計算書 (損益計算書)

売上高 **344.5** 億円 営業利益 **79.6** 億円  
 前年同期比 **5.9%増** ↗ 前年同期比 **15.6%増** ↗

税引前利益 **76.3** 億円 当期利益\* **52.3** 億円  
 前年同期比 **17.2%増** ↗ 前年同期比 **17.7%増** ↗

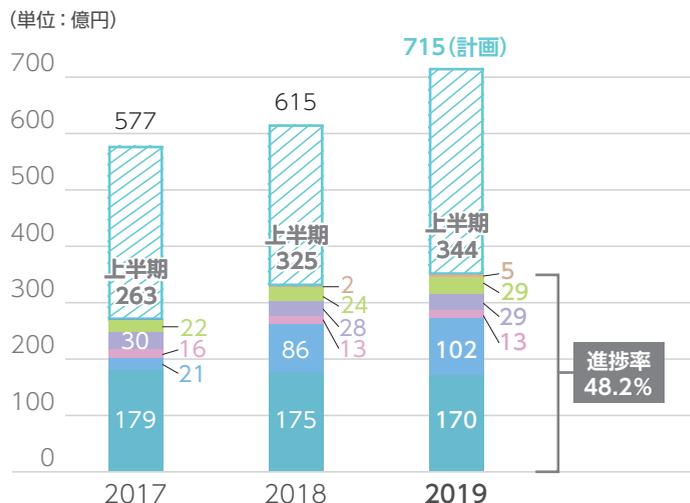
\*親会社の所有者に帰属する当期(四半期)利益

● 経営指標

	2017.11	2018.11	2019.11 (計画)
親会社所有者帰属持分当期利益率(ROE)(%)	14.1	14.0	14.0
資産合計税引前利益率(ROA)(%)	7.4	7.8	-
基本的1株当たり当期利益(EPS)(円)	127	141	158
1株当たり親会社所有者帰属持分(BPS)(円)	955	1,071	-

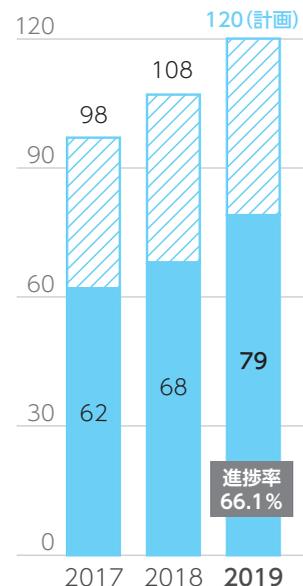
● 売上高の推移

- 不動産流動化事業\*
  - 不動産開発事業\*
  - 不動産ファンド・コンサルティング事業\*
  - 不動産賃貸事業\*
  - 不動産管理事業\*
  - ホテル事業\*
  - ▨ 通期
- ※上半期の売上高



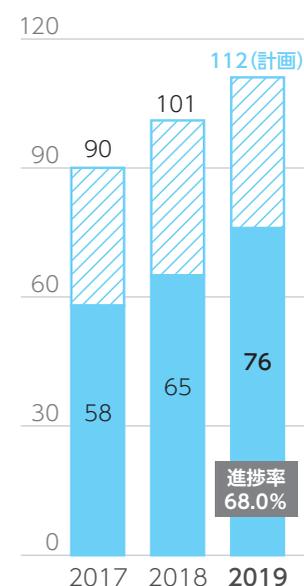
● 営業利益の推移

- 上半期
  - ▨ 通期
- (単位: 億円)



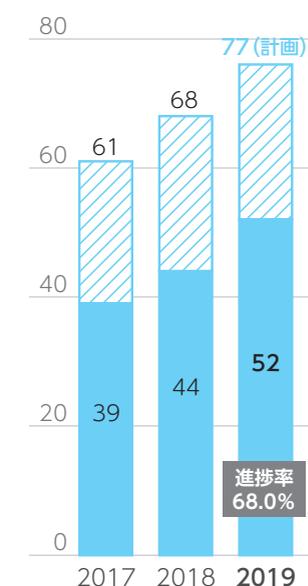
● 税引前利益の推移

- 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)

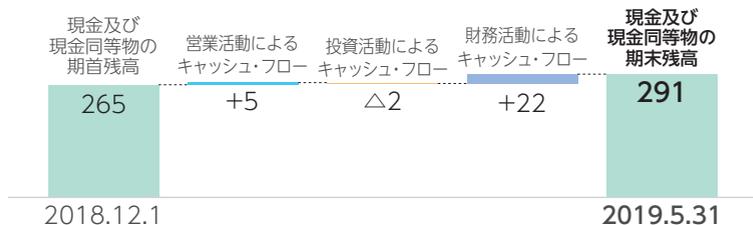


(注) 各事業セグメントの売上高にはセグメント間取引が含まれており、売上高合計はセグメント間取引消去後の数値を記載しています。  
 (注) 2019年11月期よりホテル事業を新設しています。比較参考のため、2018年11月期の数字は変更後の区分にて組み替えて表示しています。



## ● キャッシュ・フロー計算書

(単位:億円)

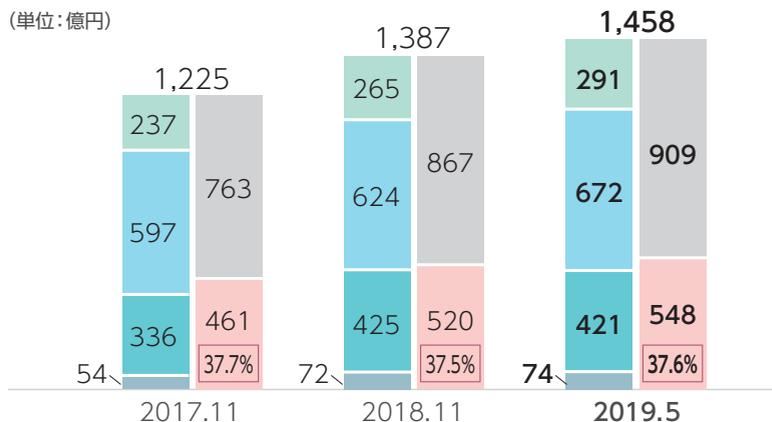


- (+): 現預金の増加 (-): 現預金の減少
- 営業活動によるキャッシュ・フロー**  
税引前利益76億円の計上(+)、棚卸資産45億円の増加(-)、法人所得税28億円の支払(-) など
  - 財務活動によるキャッシュ・フロー**  
借入金51億円の増加(+)、配当金14億円の支払(-)、利息5億円の支払(-) など

## ● 財政状態計算書の推移

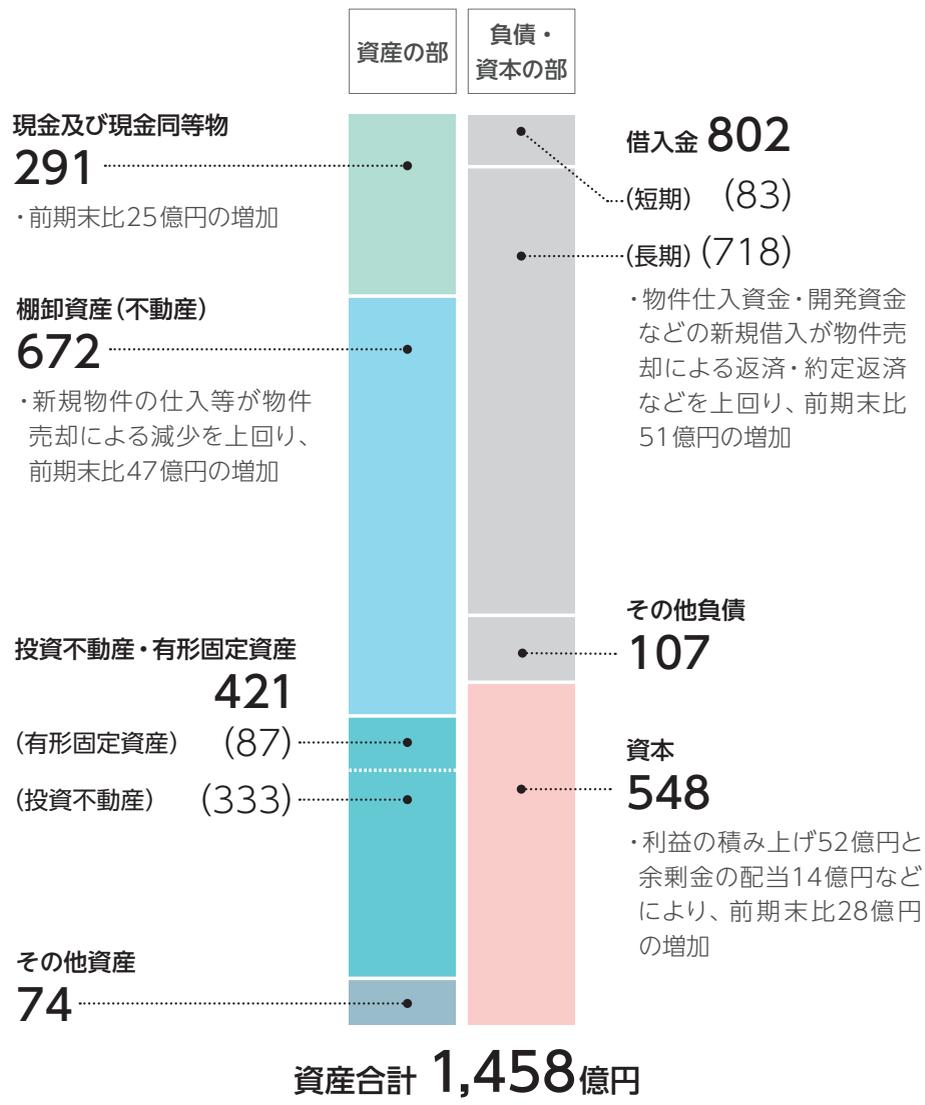
- 現金及び現金同等物
  - 棚卸資産
  - 投資不動産・有形固定資産
  - その他資産
  - 負債合計
  - 資本合計
- 注)  $\square$  は自己資本比率 (資本合計 ÷ 資産合計)

(単位:億円)



## ● 財政状態計算書(貸借対照表)

(単位:億円)





# 株主の皆さまとの コミュニケーション広場

2018年11月期「TOSEI REPORT」のアンケートにおいて473名の株主の皆さまより貴重なご意見・ご感想をいただきました。ここでは、お寄せいただいたご質問・ご要望の一部をご紹介します、お答えいたします。

## Q. トーセイホテルを利用したいのですが、予約方法は？

**A.** ご予約は、お電話・ネットにて承っております。  
(当日でも、空室のある場合はご宿泊いただけます。)

トーセイホテル ココネ神田  
お問合せ：03-5209-5541  
<http://tosei-hotel.co.jp/kanda/>

トーセイホテル ココネ上野  
お問合せ：03-3836-5541  
<http://tosei-hotel.co.jp/ueno/>



Q トーセイホテルココネ

## Q. 東京以外でも会社説明会を開催して欲しい

**A.** 株主の皆さまのご要望にお応えして、当期は3月(大阪・東京)と4月(広島)に3カ所で個人投資家さま向け説明会を開催いたしました。説明会では、当社の事業環境やビジネスモデル、成長戦略等をご紹介します。動画をホームページに掲載しておりますので、ぜひご覧ください。



## Q. 株主優待を導入して欲しい

**A.** 当社は不動産会社であるため優待に適する自社製品が無いこと、また、公平な利益還元のある方という観点も踏まえ、現在は株主優待を導入しておりません。

しかしながら、株主の皆さまからのご要望が多いことも認識しております。配当や自社株買いなどを含め、株主還元について総合的に検討してまいります。

## Q. 詳しい事業内容や不動産市況を知りたい

**A.** 当社では、ステークホルダーの皆さまに向けて、ホームページを活用した情報発信を積極的に行っています。個人投資家の皆さまからのご要望が多いコンテンツをまとめたサイトを用意しておりますので、ぜひご覧ください。

当社HP: HOME → 投資家情報 → 個人投資家の皆さまへ

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



Q トーセイ IR

- ・社長メッセージ
- ・中期経営計画
- ・不動産市場・業界環境
- ・これまでの業績
- ・配当方針・配当情報
- ・個人投資家向け会社説明会
- ・アナリストレポート
- ・IRライブラリー など



## ●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	6,556,175千円
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458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	常務執行役員	川端 一郎
取締役専務執行役員	小菅 勝仁	執行役員	山口 俊介
取締役専務執行役員	平野 昇	執行役員	藤原 宣人
取締役常務執行役員	渡辺 政明	執行役員	倉本 幸二
取締役常務執行役員	中西 秀樹	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		
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		

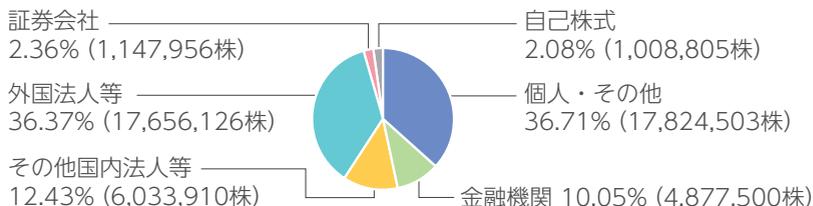
## ●株式の状況

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,548,800株
株主数	4,820名

## ●株主還元

	2017.11	2018.11	2019.11
配当金(円)	25.0	30.0	37.0(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	26.54%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.36%
KBL EPB S.A. 107704	4,862,600	10.02%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,900,900	3.92%
GOVERNMENT OF NORWAY	1,435,600	2.96%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,252,000	2.58%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,242,200	2.56%
GOLDMAN, SACHS & CO.REG	827,059	1.70%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	692,600	1.43%
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	627,500	1.29%



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

# 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 TEL. 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。

	証券会社に口座を お持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の証券会社にな ります。	〒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
お電話 問い合わせ先		TEL. 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

〒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

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  
資産運用を受託する投資法人