

T_{OSEI} REPORT

第69期

2018年11月期上半期のご報告
2017年12月1日～2018年5月31日

01 ごあいさつ

02 数字で見るトーセイ/業績予想

03 これまでの軌跡と今後の成長

04 上半期Topics

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。

新中期経営計画「Seamless Growth 2020」 初年度上半期は好発進



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。

当社グループが属する不動産業界では、不動産ファンドをはじめとする投資家の不動産投資意欲が引き続き旺盛であり、活発に売買取引が行われています。なかでも東京圏の不動産は海外の投資家からも魅力的な投資対象として高く評価されており、当社グループはさらなる成長に向けて、得意とする東京圏のマーケットで積極的に事業を展開しています。

当期より、**中期経営計画「Seamless Growth 2020」**(2017年12月～2020年11月)をスタートしました。目標として掲げる“2020年11月期連結売上高**1,000億円**、連結税引前利益**120億円**構想”の実現に向けて、既存5事業のさらなる成長と利益増大を図るとともに、5事業に次ぐ新たな収益事業の確立を目指してまいります。

初年度となる2018年11月期上半期業績につきましては、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、分譲マンションの開発・販売に注力し、通期利益計画の65%超まで順調に進捗しました。また、新規事業への取り組みとして、自社ブランドホテル「TOSEI HOTEL COCONE(ココネ)」2号店の今冬開業に向けて準備を進めているほか、東京圏における物流施設開発事業への参入を決定し、第1号案件の開発に着手しています。

当社グループは引き続き、さらなる成長を目指して全社一丸となって事業活動に邁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

当期売上高 (連結)



トーセイはあらゆる不動産シーンで幅広く事業を展開。各事業の成長により、当期は過去最高の売上高更新を見込んでいます。

当期利益 (連結)



上半期で通期計画の6割超まで進捗。2011年以降8期連続の増益を目指しています。

従業員数 (2018年5月末現在)



トーセイ単体で177名、グループ全体で407名の従業員が、各部門のプロフェッショナルとして日々研鑽しています。

保有棚卸資産 (2018年5月末現在)



将来の収益の源泉となる棚卸資産を122物件保有しています。

数字で見るトーセイ

アセットマネジメント

受託資産残高 (2018年5月末現在)



お客さまの大切な資産をお預かりする不動産アセットマネジャーとして、国内・海外の投資家の皆さまより運用管理の業務を受託しています。

不動産管理物件数

(2018年5月末現在)



オフィスやマンションのほか、学校、ホテル、物流施設など、幅広い種類の不動産を管理しています。

仕入情報収集量



幅広く情報を収集し、再生潜在力のある収益不動産や各種開発用地を厳選して取得しています。

取引先不動産仲介会社



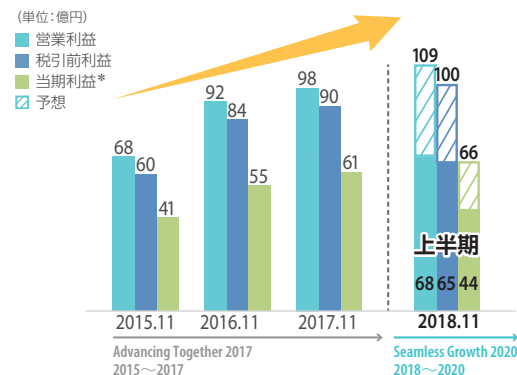
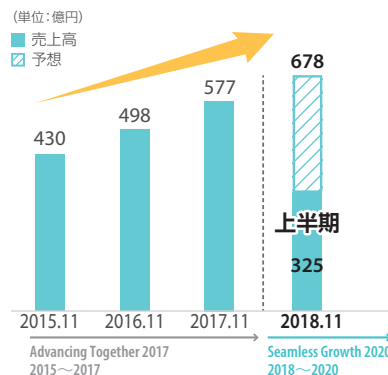
長年掛けて築いた取引先とのリレーションにより、質・量・スピードを兼ね備えた不動産仕入と販売を実現しています。

2018年11月期連結業績予想と進捗

2018年11月期は、当社の強みである既存不動産の再生・販売に注力していくとともに、分譲マンションや戸建、商業施設等の開発・販売を進めてまいります。

上半期の売上高は325億円 (前年同期比23.4%増)、営業利益68億円 (同10.3%増)、四半期利益*は44億円 (同13.2%増) と順調に進捗しました。

* 親会社の所有者に帰属する四半期利益



トーセイは1994年の第二創業以来、約四半世紀にわたり東京圏に特化して不動産事業を展開しています。

この間、社会や暮らしは大きく変わりましたが、トーセイグループは事業環境の変化を成長機会に結びつけるべく、商品ラインナップの拡充、幅広いサービス展開をベースとした機動的なポートフォリオ経営を推進し、成長してまいりました。当期より、さらなる成長と企業価値向上に向けて、新中期経営計画「Seamless Growth 2020」をスタートしました。独自性のある総合不動産会社として、持続的な成長を目指します。

2009年



大型環境共生型オフィスビル
(Casbee認証Aランク取得)
「平和島トーセイビル」



中古分譲マンション再生事業
開始 (グッドデザイン賞受賞)
第1号物件「ルネ鎌倉植木」

2011年



東証第一部に上場

2013年



シンガポール証券取引所に上場

2014年



トーセイ・リート投資法人上場



大規模戸建開発プロジェクト
「THE パームスコート 柏初石」

2016年

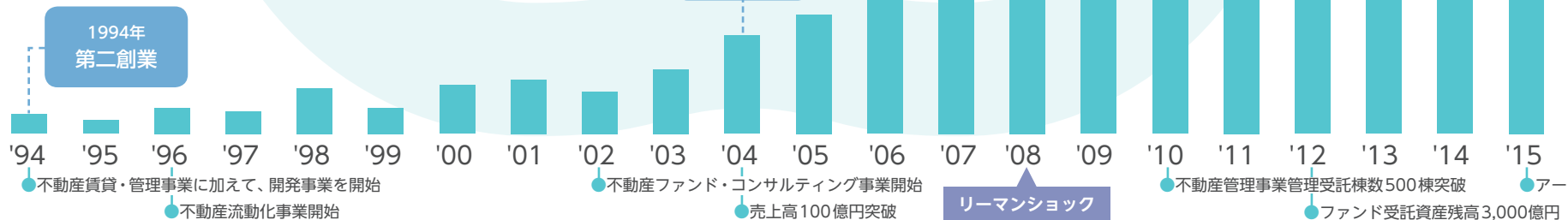


商業施設開発
(全住協優良事業賞受賞)
「T'S BRIGHTIA 南青山」



都市型分譲マンション
「THE パームスクルク 谷御苑の杜」

連結売上高



商業ビルやオフィスビルなど、投資用不動産を中心に取り扱い

上場により資本を増強し成長加速

需要が堅調なエンドユーザー向け商品にシフト、再成長に向けて充電

新中期経営計画

(2018～2020)

「Seamless Growth 2020」

2017年

TOSEI HOTEL
COCONE



第一弾自社ブランド
ホテル開業
「TOSEI HOTEL
COCONE 神田」

収益成長

連結売上高

1,000 億円

連結税引前利益

120 億円

3年平均利益成長

10 %以上

3年平均ROE

12 %以上

財務健全性

安定事業比率の拡大

売買事業利益 : 安定事業利益

6 : 4 → 5 : 5

1,000 億円
(計画)

678 億円
(計画)

'16 '17 '18 '20

バンホームを子会社化
突破

● 物流施設開発を開始

● ファンド受託資産残高6,000億円突破

● 自社開発ホテルオープン

不動産投資市場回復、全事業を拡大し成長再加速へ

物流施設開発事業へ参入

第一弾「相模原市ロジ開発プロジェクト」をスタート

近年、急拡大しているネット通販などのeコマース市場や、高成長が続くサード・パーティー・ロジスティクス事業者の増床ニーズを受け、東京圏の賃貸物流施設の需要が高まっています。

当社グループは、これまで他社物流施設の管理業務等を担うことにより物流市場を支えてまいりましたが、このたび新たに、物流施設開発事業に参入することを決定しました。

用地仕入から企画設計、開発、運営管理、出口戦略まですべてワンストップで行える当社グループの強みを活かし、既存5事業に次ぐ新たな収益の柱とするべく、事業を推進してまいります。



当社の不動産再生販売プロジェクト「西台トーセイビル」が
全住協主催「第8回優良事業賞」を受賞

「西台トーセイビル」は、延床面積2万㎡超の大型中古オフィスビルです。使われていない空ビルの状態で取得し、テナントニーズに合わせたバリューアップを実施。再生収益不動産として、テナント誘致と投資家への物件売却を完了させました。この事業プロセスとプロジェクト全体が高く評価され、このたび、一般社団法人全国住宅産業協会が主催する優良事業表彰 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。スクラップ&ビルドではない、使われなくなった建物の再活用は環境への負荷を大きく軽減します。トーセイは今後も、既存建物を活かす再生事業を推進してまいります。



連結業績

売上高 **325.2億円** 前年同期比 **23.4%増** ↗ 営業利益 **68.8億円** 前年同期比 **10.3%増** ↗

不動産流動化事業

売上高構成比 **54.1%**

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 **175.8億円** 営業利益 **42.2億円**
前年同期比 **2.0%減** ↘ 前年同期比 **11.9%減** ↘

- ◆ 全室空室の状態で行った「草加市 収益マンション」などをリーシングにより満室稼働とし、物件価値を向上させて販売
- ◆ 過去に不動産M&A※で取得した「杉並区 収益ビル」などを高い利益率で販売

販売物件(一例)



草加市 収益マンション



墨田区 空ビル



船橋市 収益マンション

※不動産M&Aとは、不動産取得を目的として、不動産保有会社株式を買収するスキームのことを言います。

不動産開発事業

売上高構成比 **26.5%**

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・ホテルなどの新築開発を行い、販売する事業です。

売上高 **86.1億円** 営業利益 **14.0億円**
前年同期比 **301.7%増** ↗ 前年同期は2.1億円の営業損失

- ◆ 約4年ぶりの分譲マンション開発となる「THE パームス祐天寺マスタープレイス」の販売が売上・利益をけん引
- ◆ 全95戸の大規模戸建開発「THE パームスコート柏初石」が全戸完売

開発物件(一例)



THE パームス祐天寺マスタープレイス



THE パームスコート青葉窪田



THE パームスコート越谷レイクタウン

◆不動産流動化事業・開発事業ともに物件の売却が進み、営業利益は通期予想の6割を達成

不動産ファンド・コンサルティング事業

売上高構成比

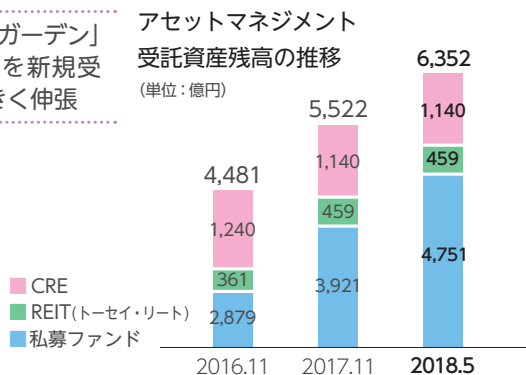
4.1%

トーセイ・アセット・アドバイザーズ（トーセイの100%子会社）による、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す。信託受益権の売買、収益不動産の運用管理などのサービスを提供しています。また、事業法人が保有する不動産のコンサルティングや仲介なども行っています。

売上高 **13.4億円** 営業利益 **7.0億円**
前年同期比 **19.0%減** 前年同期比 **22.7%減**

◆大型物件「河田町コンフォガーデン」のアセットマネジメントを新規受託し、受託資産残高を大きく伸張

※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。



受託物件の一例



不動産賃貸事業

売上高構成比

9.0%

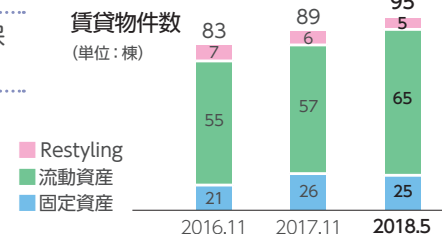
利便性の高い東京都区部を中心に、グループが所有するオフィスビルやマンションなどを賃貸し、安定的な収入を得る事業です。

売上高 **29.1億円** 営業利益 **12.4億円**

前年同期比 **3.2%減**

前年同期比 **4.4%減**

◆収益物件の仕入を増やし、保有物件は95棟まで拡大



不動産管理事業

売上高構成比

7.6%

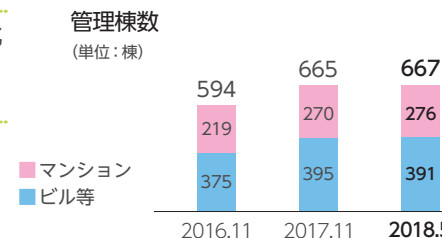
トーセイ・コミュニティ（トーセイの100%子会社）による、マンションやオフィスビルなどの建物管理、設備管理、保安警備、テナント管理など、総合的なプロパティマネジメントを行う事業です。

売上高 **24.7億円** 営業利益 **2.0億円**

前年同期比 **11.9%増**

前年同期比 **51.9%増**

◆管理棟数は667棟(前期末比+2棟)となり、安定的な管理収入が増加



※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)

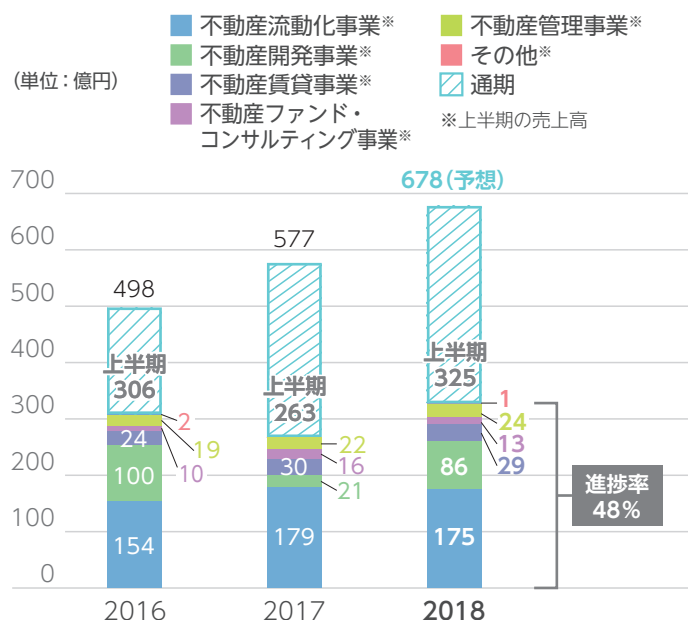
売上高 **325.2** 億円 営業利益 **68.8** 億円
 前年同期比 **23.4%増** 前年同期比 **10.3%増**

税引前利益 (上半期) **65.1** 億円 当期利益* (上半期) **44.5** 億円
 前年同期比 **11.2%増** 前年同期比 **13.2%増**

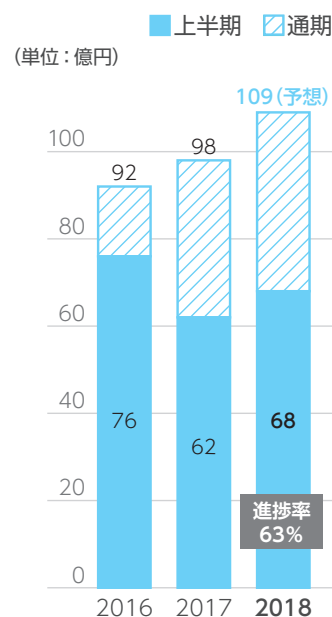
● 経営指標

	2016.11	2017.11	2018.11 (上半期)	2018.11 (予想)
親会社所有者帰属持分当期利益率 (ROE) (%)	14.4	14.1	9.3	13.7
資産合計税引前利益率 (ROA) (%)	7.9	7.4	5.1	—
基本的1株当たり当期利益 (EPS) (円)	114	127	91	138
1株当たり親会社所有者帰属持分 (BPS) (円)	849	955	1,022	—

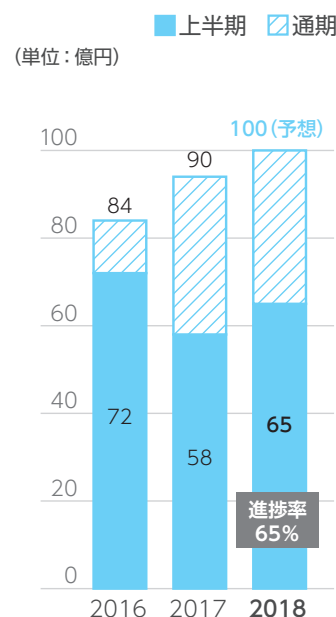
● 売上高の推移



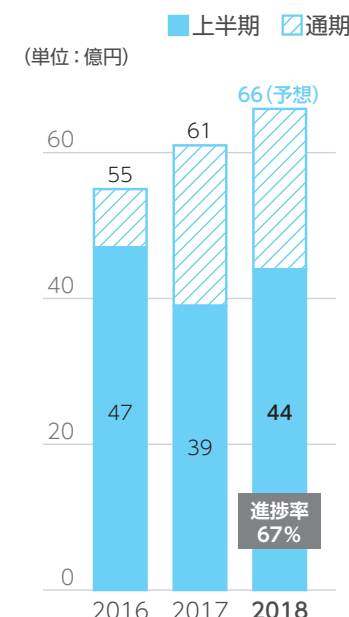
● 営業利益の推移



● 税引前利益の推移



● 当期利益*の推移



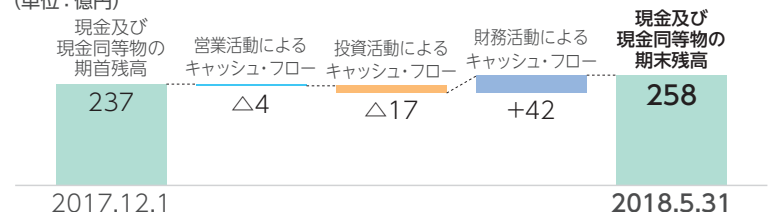
*親会社の所有者に帰属する当期利益

※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。

※2013年11月期より国際会計基準 (IFRS) を適用し、本資料はすべてIFRSベースで記載しています。

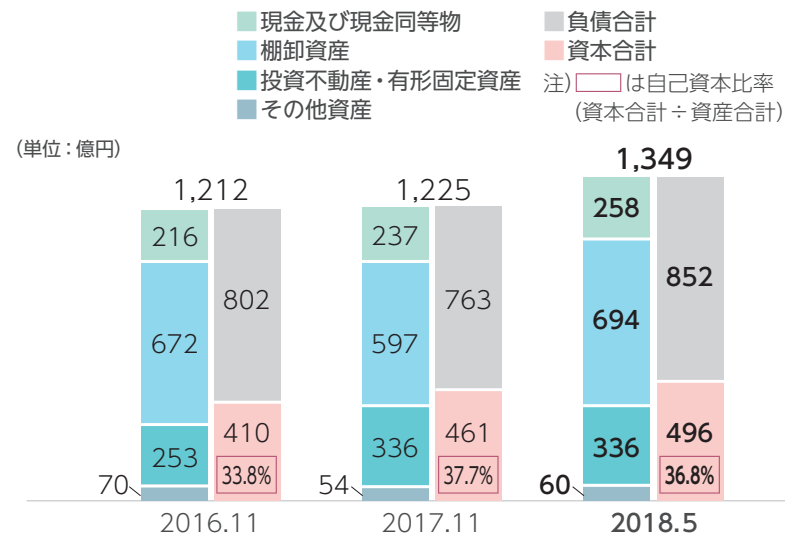
●キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)



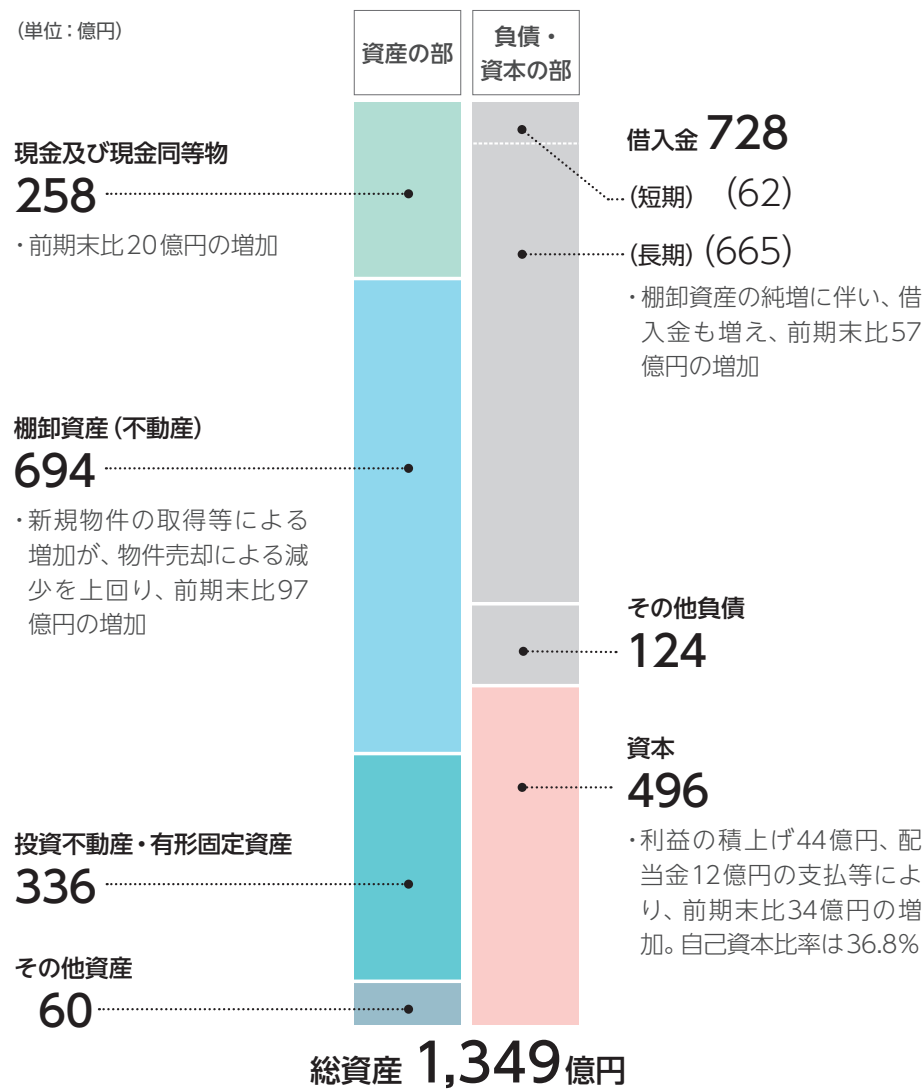
- 営業活動によるキャッシュ・フロー (+)：現預金の増加 (-)：現預金の減少
 税引前利益65億円の計上 (+)、棚卸資産73億円の増加 (-)、法人税等10億円の支払 (-) など
- 投資活動によるキャッシュ・フロー
 M&Aによる子会社株式取得費用14億円の支払 (-) など
- 財務活動によるキャッシュ・フロー
 借入金57億円の増加 (+)、配当金12億円の支払 (-) など

●財政状態計算書の推移



●財政状態計算書 (貸借対照表)

(単位：億円)



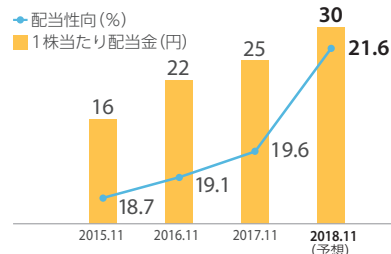
株主の皆さまとの コミュニケーション広場

2017年11月期「TOSEI REPORT」のアンケートにおいて453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. 配当の考え方、見通しを教えてください。

A. 2018年11月期は7期連続の増配となる前期比5円増の1株当たり30円の配当を予定しています。今後も当社は、安定的な配当と持続的な利益成長により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



Q. 東京以外でも会社説明会を開催して欲しいです。

A. 株主の皆さまのご要望にお応えして、当期は3月に大阪と東京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. 長期保有したいので、景気に左右されにくい経営体質を目指して欲しいです。

A. 当社でも重要な経営課題のひとつとして認識しております。経営環境の変化に迅速かつ的確に対応するため、内部統制のさらなる質的充実を図り、最適なコーポレート・ガバナンス体制の構築を目指してまいります。また、健全な財務体質を維持していくほか、市場停滞期でも安定的な収益が期待できる賃貸事業やファンド事業・管理事業などの安定収益事業を拡大させ、変化期への対応力を強化してまいります。

Q. 詳しい事業内容や不動産市況を知りたいです。

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

検索

- ・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	6,544,061千円
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	177名(連結407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
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. 株式会社アーバンホーム トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

●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)	西中間 裕		
監査役(非常勤)	永野 竜樹		
監査役(非常勤)	土井 修		

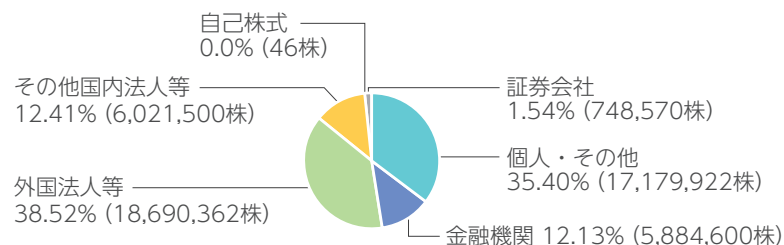
●株式の状況

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,525,000株
株主数	4,494名

●利益還元

	2016.11	2017.11	2018.11
配当金(円)	22.0	25.0	30.0(予想)

●所有者別株式分布状況



●大株主の状況

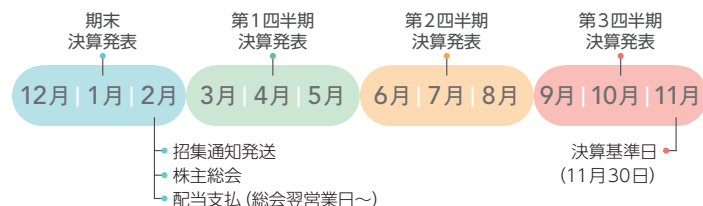
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
山口誠一郎	12,885,500	26.55%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.36%
KBL EPB S.A. 107704	4,642,000	9.56%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,161,600	4.45%
GOVERNMENT OF NORWAY	1,907,700	3.93%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,281,344	2.64%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,225,400	2.52%
HSBC-FUND SERVICES, HBAP CLTS UCITS A/C-IRELAND	703,800	1.45%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	662,200	1.36%
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	580,900	1.19%



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 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 (注)	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。

(注) 株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関の事務拠点の移転に伴い、2017年
8月14日付にて上記のとおり変更しております。

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
資産運用を委託する投資法人