

FOCUS NOW

よみがえる社宅 — 流動化事業 —

都市に、心を。

- 01 トップインタビュー
- 03 よみがえる社宅 — 流動化事業 —
- 04 上半期の事業トピックス
- 05 事業ハイライト
- 07 連結財務ハイライト
- 09 お知らせ
- 10 コーポレートデータ



中期経営計画 「Advancing Together 2017」の 総仕上げの1年として、 次なる成長ステージに向けた 経営品質の向上に努めてまいります

代表取締役社長 山口誠一郎

Q 当期上半期業績と通期の業績見通しを教えてください

A 主力事業である不動産流動化事業の1棟販売が順調に進み、利益は通期計画の約66%まで進捗しました

当2017年11月期は、売上高692億円(前期比39.0%増)、営業利益100億円(同7.8%増)、当期利益59億円(同6.8%増)と、7期連続の増益を目指しています。この通期計画に対し、上半期実績は、売上高263億円(進捗率38.1%)、営業利益62億円(同62.4%)、当期利益39億円(同66.3%)となりました。売上高は計画に対して遅れていますが、利益は上半期で6割を超えており、順調に進捗しているという認識です。

下半期は、当社の強みである既存不動産の仕入れ・再生・販売をしていくほか、当社開発の第1号ホテルとなるTOSEI HOTEL COCONE(ココネ)神田店の開店準備を進めていきます。当社の企業メッセージ“都市に、心を。”の気持ちを含めた、和のおもてなしを体現するホテルにしたいと考えています。

Q トーセイの主要事業エリアである首都圏不動産市場の見通しを聞かせてください

A 過熱感もささやかれていますが、低金利環境を背景に不動産投資市場は活況が続いています

事業法人や私募ファンドなどの投資家が取引する不動産投資市場では、日本経済の安定性と、マイナス金利を背景とした世界トップレベルのイールドギャップが評価され、国内・海外投資家いずれも積極的な投資姿勢が続いています。一方、分譲マンションなどのエンドユーザー市場では、価格上昇により販売が低調となったエリアも見られますが、全体感としては低金利の住宅ローンに支えられて総じて底堅い需要が続いています。

現時点ではどちらの市場も大きく崩れることは考えられにくく、当社は市場変動の兆候を注視しつつ、注意深く投資活動を行ってまいります。

Q 中長期的な成長ビジョンと、その進捗を聞かせてください

A 将来にわたる持続的な成長を目指し、競争力のある経営基盤の強化と事業拡大に努めています

当社グループは、2015年11月期を初年度とする**中期経営計画「Advancing Together 2017」**を推進しています。

基本方針

既存事業の拡大

長期に競争優位性を維持できる組織づくり

高品質かつ盤石な経営体制の構築できる組織と経営品質

具体的には、最適ガバナンスと効率的組織運営体制の構築に向けて組織づくりを進めたほか、成長ドライバーである不動産再生・開発事業の発展に向けた優良不動産の仕入拡大、ファンド管理受託残高の積み上げ、ホテル事業への進出、不動産×フィンテックの研究などを進めています。

Q 次なる成長ステージに向けたトーセイの強みは何ですか

A 中小型物件の再生・開発における豊富な経験と技術力、事業環境の変化に柔軟に対応できる5事業のポートフォリオ経営が強みです

当社は東京経済圏に特化して中小型物件の再生・開発を行っています。豊富な経験に裏づけられた目利き力や価値再生ノウハウ、そして、住宅からオフィス・店舗・ホテルなど、幅広い商品群を取り扱える多様性が当社の特徴だと思います。また、不動産売買だけでなく、ファンド事業や賃貸、ビル管理など、さまざまな不動産関連事業を展開し、変化する事業環境を成長機会に結びつけられるポートフォリオ経営を推進していることが、当社の強みです。

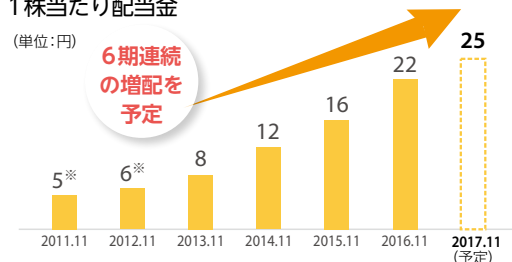
Q 株主還元についてはどのように考えていますか

A 持続的な利益成長による増配で、株主還元の最大化を目指します

当社は株主さまへの安定的な配当を経営の重要課題の一つとして認識しています。当期も、持続的な事業成長による1株当たり利益の拡大と増配を目指しており、2017年11月期は6期連続の増配となる1株当たり25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

(単位:円)



※当社は、2013年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で株式分割を行いました。比較のため、2012年11月期以前の1株当たりの配当金は、当該株式分割後の数値にて記載しています。

Q 株主の皆さまへメッセージをお願いします

A トーセイは、あらゆる不動産シーンに新たな価値と感動を創造していきます

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”という企業理念を掲げ、都市の未来を見据えた不動産の開発・再生・コンサルティングなどの事業活動を通じて、社会への貢献と企業価値の向上を実現していきたいと考えています。社員一同、一丸となっ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。

特集：よみがえる社宅

流動化事業



トーセイの不動産再生×休眠社宅の活用

トーセイの成長ドライバーである不動産流動化事業に、新しい商品メニューが加わりました。

社宅廃止によって遊休不動産となった企業の社宅・寮を取得し、物件の個性を活かした魅力ある“コンセプト型賃貸マンション”へ再生。建物外観や設備修繕だけに留まらない付加価値創造の発想でプランニングすることにより、自分に合った住まいをお探しのお客さまに“理想の住まい”を提供します。

トーセイのユニークな住宅再生事例をご紹介します。



T's garden 習志野台

社宅の広さを活かした、ゆとりある居住空間を提供



キッズルーム

HOUSE 北柏

住まう人の交流を促す、充実した共用スペースを創出



T-Rhythmic 草加

居室の遮音性を大幅に高めて、音楽好きの方が気兼ねなく楽器演奏を楽しめる賃貸マンションへ



居室 → **防音工事**を施し、音楽を楽しむプライベート空間



食堂 → 入居者同士が交流できる**パーティールーム**



洗濯室 → 楽器が収納できる**トランクルーム**



かつて企業の福利厚生の一環として提供されてきた寮や社宅は、暮らしの変化とともに必要性が低下し、廃止されて空き家となる事例が増えています。“資源の有効活用と再生”をキーワードに、さまざまな不動産シーンに携わる

アセットソリューション第1本部 第2事業部長 堀部 雅信

トーセイならではのソリューションで、深刻化しつつある空き家問題にアプローチしたいと考えました。現在も4件の新しいプロジェクトを企画中です。例えば、寮の構造を活かして、入居者が集うラグジュアリーな共用ラウンジや共用キッチンを備えたシェアハウスなど、多様な再生に取り組んでいます。

上半期の事業トピックス

開発事業



THE パームス祐天寺マスタープレイス 第1期分譲は好調に完売

2018年新春、東京都世田谷区にトーセイの大型分譲マンション（総戸数89戸）が誕生します。

本物件は、渋谷や中目黒などのハイトレンドエリアに囲まれた閑静な住宅街の一角に立地。新築供給の少なさから希少性の高い上質な邸宅として評価いただき、このたび第1期分譲住戸を完売しました。

— 住まう人の個性とライフスタイルに合う快適な暮らしを —



できる限り、住まう人それぞれの理想の空間づくりに応えたい。そんな想いから、トーセイ初の試みとして「PALMS STYLE SELECT」サービスを開始しました。

多彩なプランの中から室内のタイルや床、キッチンの色・素材などを選べるほか、設備仕様のグレードアップや、専門スタッフとのインテリア相談などのサービスを提供。お客さまが思い描く理想の住まいづくりをバックアップします。



当社開発の「T'S BRIGHTIA南青山」が全住協主催「第7回優良事業賞」を受賞



当社が2016年に開発した「T'S BRIGHTIA南青山」は、東京でも屈指のファッションエリアに所在する商業施設です。

街並みに調和する外観や環境に配慮した設備仕様に加えて、優良テナントの誘致による安定収益不動産の創出と早期売却の実現という優れた事業性が高く評価され、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において、優良事業賞を受賞しました。

現在、新たに2つのプロジェクトを進行中です。トーセイは今後も、オリジナリティの高い良質な商業施設を創出していきます。



事業ハイライト (2017年11月期中間期)

中間期の 連結業績

売上高 **263.6億円** 前年同期比 **14.0%減** ↓
 通期予想売上高 **692.6億円** 進捗率 **38.1%**

営業利益 **62.4億円** 前年同期比 **18.7%減** ↓
 通期予想営業利益 **100.0億円** 進捗率 **62.4%**

不動産流動化事業

売上高構成比 **68.1%**

売上高 **179.4億円** 営業利益 **48.0億円**
 前年同期比 **16.4%増** ↑ 前年同期比 **32.3%増** ↑

- ◆ ビル・マンションなどの1棟物件を37物件販売、前年同期と比べ販売物件数はほぼ倍増
- ◆ 通常の収益物件に加え、不動産M&A*で取得した物件やテナントが入居していない空ビルを高い利益率で販売

*不動産M&A：不動産仕入を目的とした不動産保有会社の買収

販売物件



中野区 収益マンション

販売物件



浦安市 収益マンション

不動産開発事業

売上高構成比 **8.1%**

売上高 **21.4億円** 営業損失 **2.1億円**
 前年同期比 **78.8%減** ↓ 前年同期比 **106.0%減** ↓

- ◆ 戸建住宅50戸および土地等を販売
- ◆ マンション・ホテル・商業施設の開発も進行中。次期以降の販売予定となる開発中物件の販売経費が当期に先行発生し、利益を押し下げ

開発中の物件



TOSEI HOTEL COCONE (イメージ)

販売物件



THE パームコート鎌倉城廻

- ◆ 不動産流動化事業での1棟ビル・マンション販売が順調に推移。
- ◆ 営業利益は上半期で通期予想100億円の6割超を達成。

不動産ファンド・コンサルティング事業

売上高構成比

6.3%

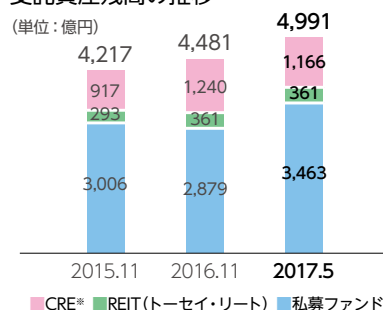
売上高 **16.6** 億円
前年同期比 **52.4%増** ↗

営業利益 **9.1** 億円
前年同期比 **112.6%増** ↗

- ◆ アセットマネジメント (以下AM)
残高は4,991億円まで伸長し、
AMフィー収入は順調に拡大

アセットマネジメント 受託資産残高の推移

(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。

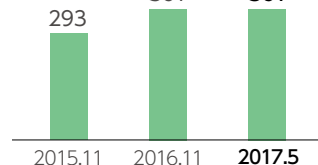


トーセイ・リート投資法人 (証券コード: 3451)

トーセイ・リート投資法人は、当社100%子会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を行う投資法人です。当社はスポンサーとして、引き続き同法人をサポートしていきます。

資産規模

(単位: 億円)



不動産賃貸事業

売上高構成比

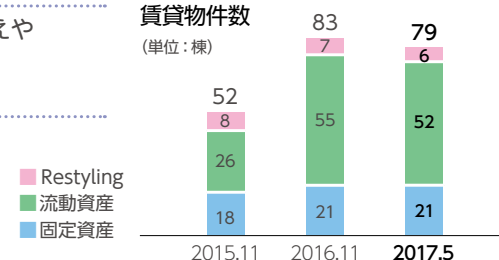
11.4%

売上高 **30.1** 億円
前年同期比 **23.5%増** ↗

営業利益 **13.0** 億円
前年同期比 **29.9%増** ↗

- ◆ 保有物件の入れ替えや
リーシングが進み、
賃貸収入は拡大

賃貸物件数 (単位: 棟)



不動産管理事業

売上高構成比

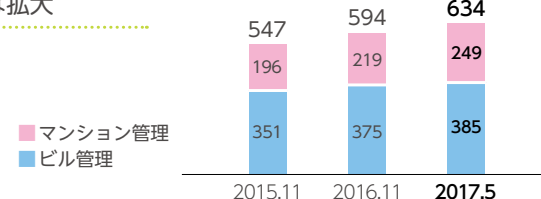
8.4%

売上高 **22.1** 億円
前年同期比 **12.7%増** ↗

営業利益 **1.3** 億円
前年同期比 **91.4%増** ↗

- ◆ 管理棟数は634棟へ増加し、
管理受託収入は拡大

管理棟数 (単位: 棟)



※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。

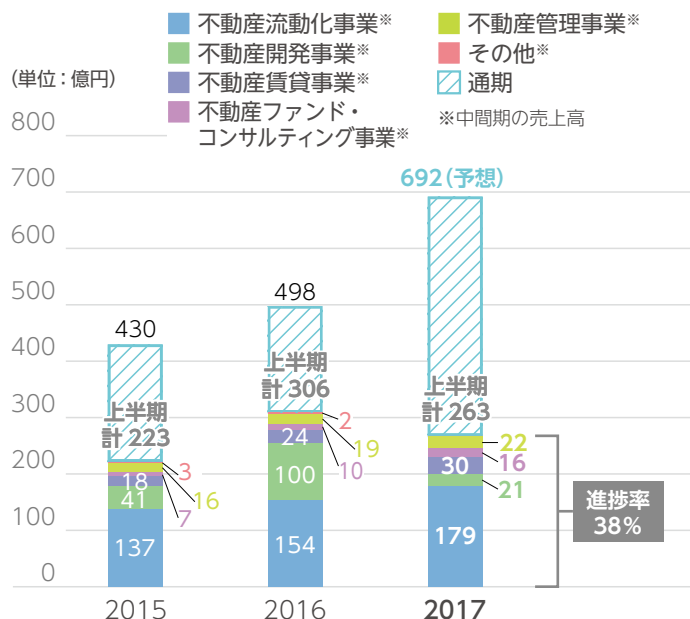
● 包括利益計算書 (損益計算書)



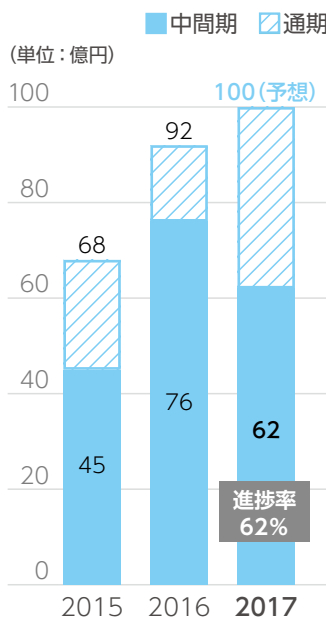
● 経営指標

	2015.11	2016.11	2017.11 (中間期)	2017.11 (予想)
親会社所有者帰属持分当期利益率 (ROE) (%)	12.0	14.4	9.3	13.7
資産合計税引前利益率 (ROA) (%)	6.9	7.9	4.8	—
基本的1株当たり当期利益 (EPS) (円)	85	114	81	122
1株当たり親会社所有者帰属持分 (BPS) (円)	750	849	909	—

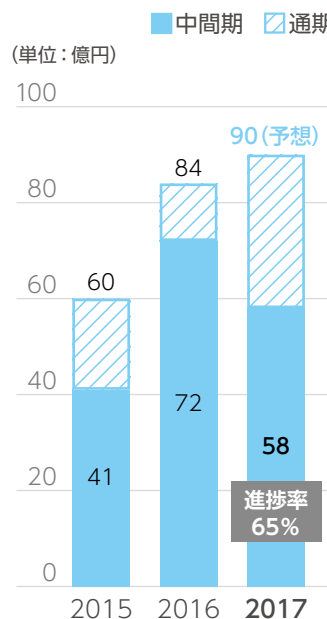
● 売上高の推移



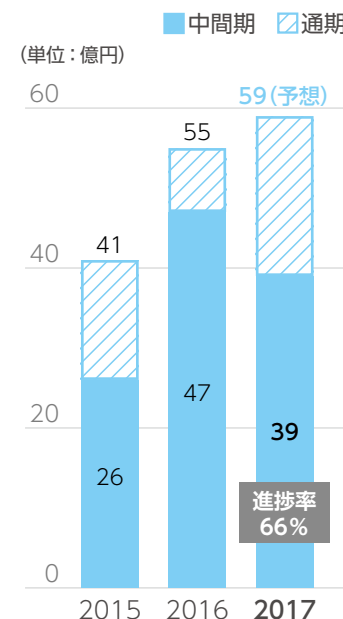
● 営業利益の推移



● 税引前利益の推移



● 当期利益*の推移

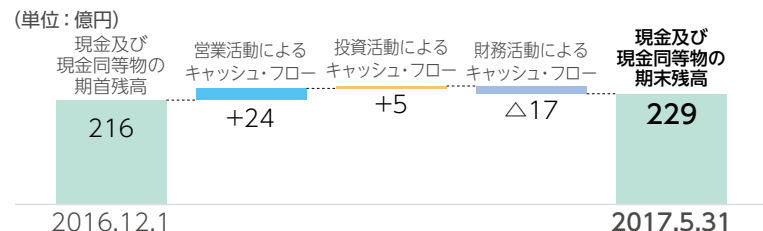


*親会社の所有者に帰属する当期利益

※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



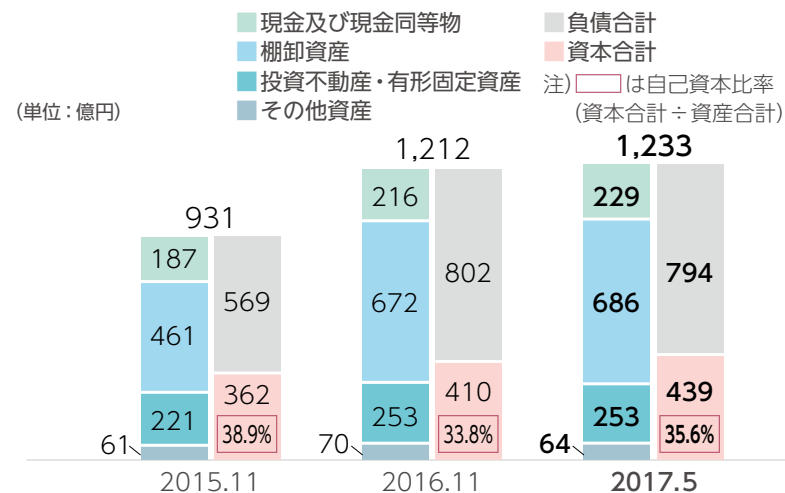
■営業活動によるキャッシュ・フロー +24億円

税引前四半期利益+58億円、棚卸資産の増加(仕入)△11億円、法人所得税の支払△21億円 など

■財務活動によるキャッシュ・フロー △17億円

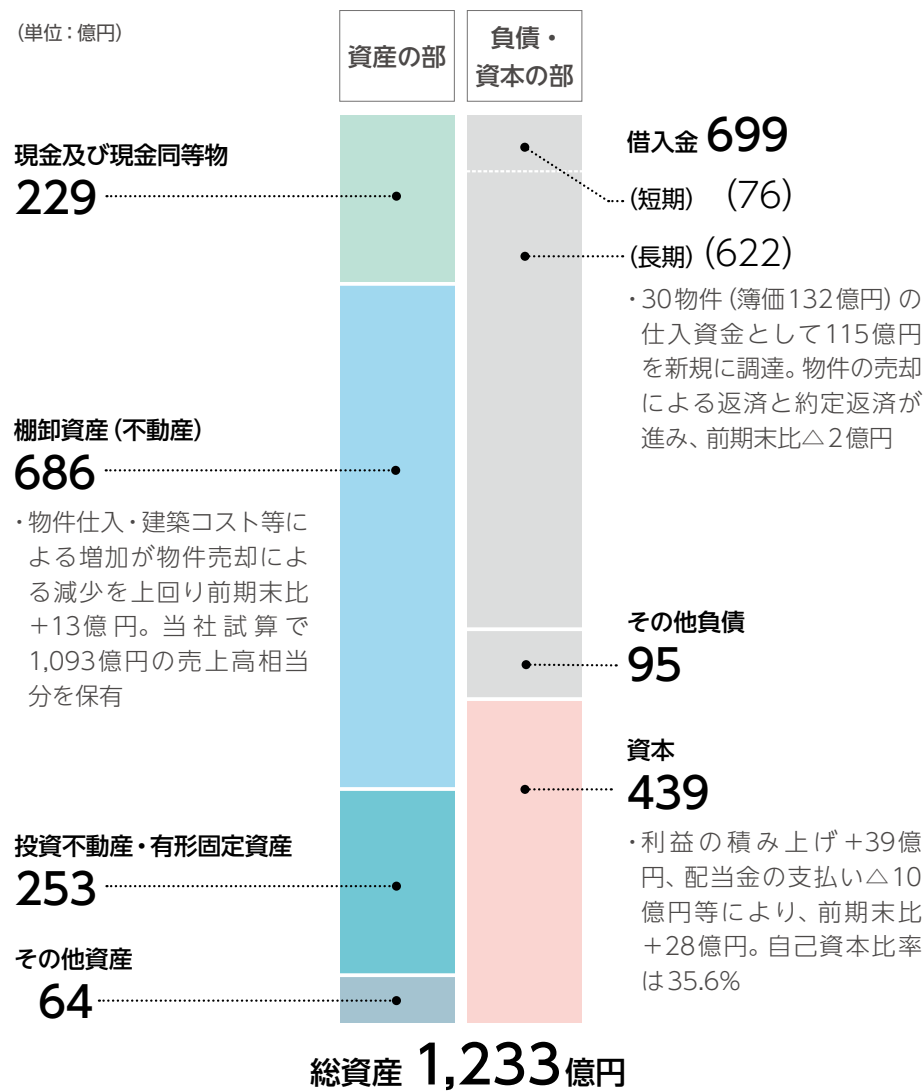
配当金の支払い△10億円、利息の支払い△4億円、借入金の減少△2億円 など

●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)



株主さまアンケート集計結果のご報告

アンケートにお寄せいただいた皆さまの声

着実な
開発・営業の
努力を望む。

好業績高配当にも
かかわらず、株価の上昇が
いまひとつなのが
残念です。

増配予定で嬉しいです。
このまま順調に業績を
伸ばしてください。

会社のPRを
もっと充実させて
ほしい。

業界全般についての
記事もほしい。

社会貢献できる
企業として
頑張ってください。

このほかにもたくさんの声をお寄せいただきました！

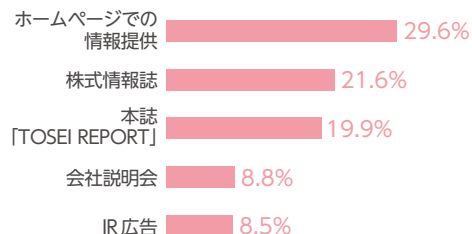
当社は2016年11月期「TOSEI REPORT」にてアンケートを実施し、510名の株主さまよりご回答いただきました。皆さまのご協力に感謝申し上げますとともに、アンケートにお寄せいただいた株主さまからのご意見・ご要望を真摯に受け止め、今後の経営やIR活動の改善に取り組んでまいります。

当社株式の保有期間



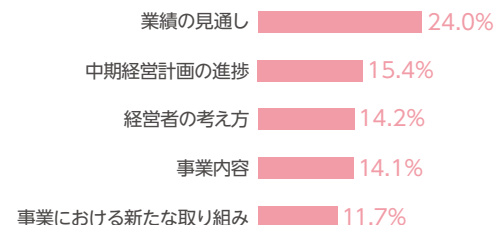
IR活動で特に充実を希望すること

(いくつでも回答、上位5位)



TOSEI REPORTで充実を希望する記事

(3つまで回答、上位5位)



ホームページのご案内

当社は、株主の皆さまからのご要望が多い、ホームページの充実に力を入れています。今後も適時適切な情報開示に加え、見やすさ・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。

是非、ご覧ください！



トーセイ IR

検索

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



新たに加わったコンテンツをご紹介します。

社長インタビュー動画

投資家の皆さまに向けて、当社の強みや今後の展開についてご説明しています。



アナリストレポート

直近の業績のほか、当社の沿革やビジネスモデル、事業戦略などがまとめられたレポートです。

事業戦略説明会を開催しました

毎年、株主総会の後に株主の皆さま向けの事業戦略説明会を開催しています。当社の事業環境や成長戦略などをご説明するほか、皆さまからのご質問をお受けしています。



2017年2月24日開催 事業戦略説明会の様子

コーポレートデータ

●会社概要 (2017年5月31日現在)

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	6,421,392千円
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	162名(連結384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 (2017年5月31日現在)

代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎	常務執行役員	渡辺 政明
取締役専務執行役員	小菅 勝仁	常務執行役員	中西 秀樹
取締役専務執行役員	平野 昇	執行役員	川端 一郎
社外取締役	神野 吾郎	執行役員	山口 俊介
社外取締役	少徳 健一	執行役員	藤原 宣人
監査役(常勤)	北村 豊	執行役員	倉本 幸二
監査役(常勤)	西中間 裕	執行役員	大島 均
監査役(非常勤)	永野 竜樹	執行役員	伊藤 天心
監査役(非常勤)	土井 修		

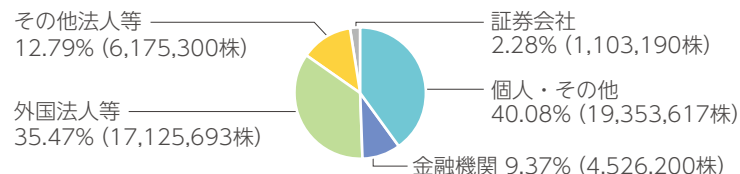
●株式の状況 (2017年5月31日現在)

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,284,000株
株主数	5,971名

●利益還元 (2017年5月31日現在)

	2015.11	2016.11	2017.11
配当金(円)	16.0	22.0	25.0(予想)

●所有者別株式分布状況 (2017年5月31日現在)



●大株主の状況 (2017年5月31日現在)

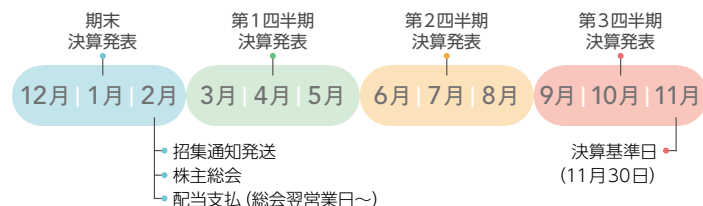
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
山口 誠一郎	12,885,500	26.68%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.42%
KBL EPB S.A. 107704	5,127,300	10.61%
GOVERNMENT OF NORWAY	1,907,700	3.95%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,804,300	3.73%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,266,600	2.62%
MORGAN STANLEY & CO. LLC	1,143,500	2.36%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	940,400	1.94%
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	512,600	1.06%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	495,300	1.02%



社外取締役 神野 吾郎 取締役専務執行役員 小菅 勝仁 代表取締役社長 山口 誠一郎 取締役専務執行役員 平野 昇 社外取締役 少徳 健一

T O S E I

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。

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。

	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