

FOCUS NOW

トーセイの中長期成長ビジョン

- | | |
|--------------|------------------|
| 01 ごあいさつ | 05 事業ハイライト |
| 02 業績予想／配当予想 | 07 連結財務ハイライト |
| 03 中長期成長ビジョン | 09 CSRトピックス／PR活動 |
| 04 事業トピックス | 10 コーポレートデータ |

都市に、心を。



6期連続利益成長、 過去最高益を達成いたしました

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り、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および不動産ファンド業界では、マイナス金利等を背景とした良好な資金調達環境のもと、不動産投資が活発に行われています。このような事業環境の中、当社グループは2020年11月期に向けた中長期ビジョン「売上高1,000億円構想」を掲げ、**中期経営計画「Advancing Together 2017」**を推進しています。現中期経営計画の2年目となる2016年11月期におきましては、ホテルおよび分譲マンションなどの一棟開発を進めたほか、開発商業施設「T'S BRIGHTIA南青山」をはじめとする開発不動産や中古再生不動産

の販売を強化しました。そのほか、戸建住宅における女性発想の住まい“Irodorie（イロドリエ）”の発進、自主施工管理の開始、不動産M&Aの手法等を活用した仕入の拡大など、多岐にわたって積極的に事業を展開し、前期比34%増となる大幅な増益を達成いたしました。

また、当社は株主の皆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。2016年11月期の配当につきましては、期初計画を大きく上回る増益を果たしたこと、また、経営環境や今後の事業計画等を総合的に勘案し、前期より6円増の1株当たり22円とさせていただきます。

2017年11月期は、**中期経営計画「Advancing Together 2017」**の総仕上げの1年となります。当社グループはさらなる企業価値向上を目指し、今後も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。

トーセイの強み

- **5事業**によるポートフォリオ経営
- 多彩な商品ラインアップ
- 東京中心の事業展開

不動産流動化事業

中古の不動産を取得し、バリューアップを施した後に「再生不動産」として一棟ごとに販売する事業です。また、中古の賃貸マンションを再生して分譲販売するRestyling事業※も行っています。

不動産開発事業

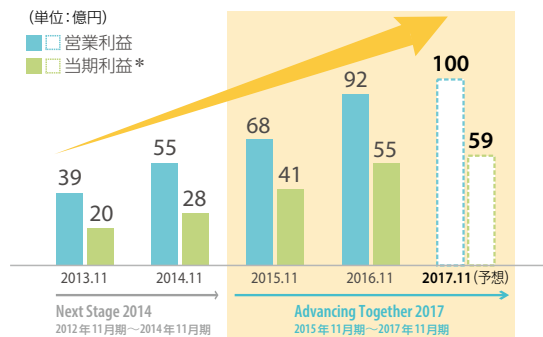
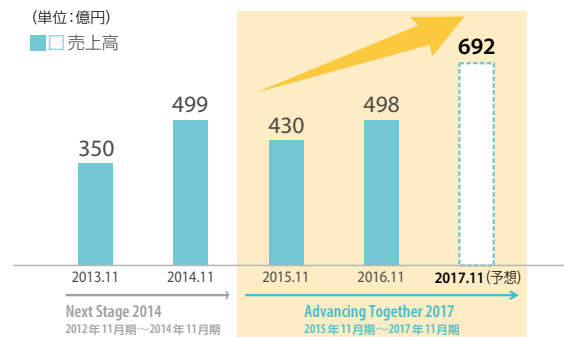
開発用の用地を取得し、エリアやニーズの特性に合わせて、オフィスビル・マンション・戸建住宅・商業施設・ホテルなどの新築開発を行い、販売する事業です。

※Restyling（リスタイリング）事業とは、賃貸マンションを一棟で取得し、専有部分のほか外観や共用部分にもさまざまなバリューアップを施し、空室となった住戸から分譲販売するビジネスモデルです。

新事業年度 2017年11月期連結業績予想

2017年11月期は、当社の成長ドライバーである不動産流動化事業の売上を前期比で**倍増**させるとともに、当社が安定収益事業と位置づける3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）の収益拡大を図ってまいります。

売上高は692億円（前期比39.0%増）、営業利益100億円（同7.8%増）、当期利益*は59億円（同6.8%増）と、増収増益を目指します。



(百万円)	2016.11月期 実績	2017.11月期 予想	増減額	増減率 (%)
売上高	49,818	69,268	19,450	39.0
営業利益	9,279	10,008	728	7.8
税引前利益	8,450	9,001	551	6.5
当期利益*	5,547	5,926	379	6.8

*親会社の所有者に帰属する当期利益

- 不動産流動化事業を拡大
- 商業施設や分譲マンションの開発を推進
- トーセイ第1号ホテルは今冬開業予定

不動産賃貸事業

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。

不動産ファンド・コンサルティング事業

トーセイ・アセット・アドバイザーズによる、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。具体的には、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、事業法人に対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。

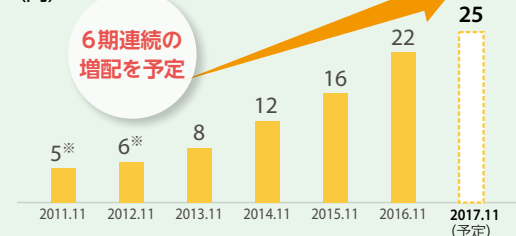
不動産管理事業

トーセイ・コミュニティによる、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。

配当予想

当社は株主の皆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。2017年11月期の配当につきましては、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、1株当たり25円を予定しています。当社は、持続的な成長の実現を通じて株主還元の最大化を目指してまいります。

1株当たり配当金
(円)

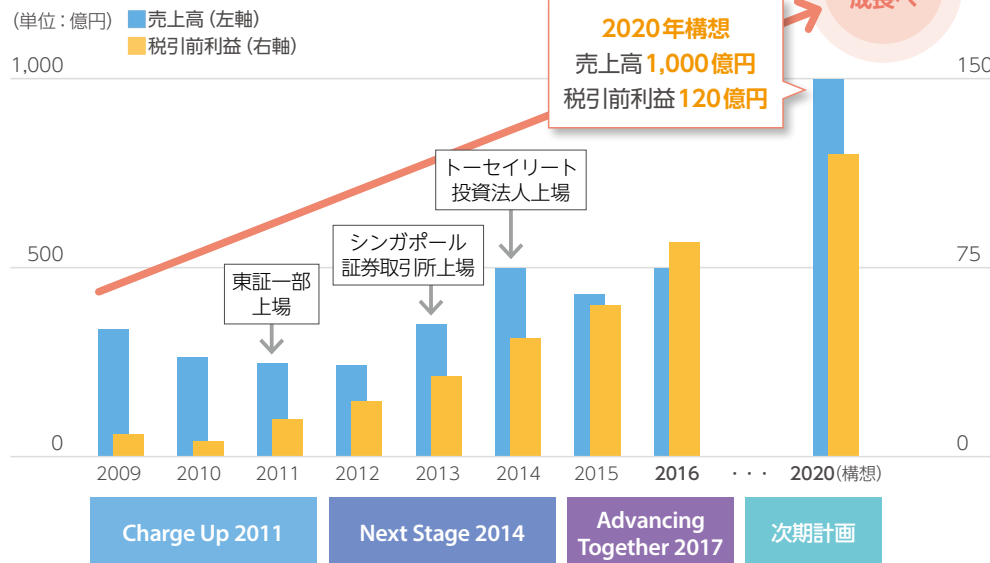


※当社は、2013年7月1日を効力発生日として、1株につき100株の割合で株式分割を行いました。比較のため、2012年11月期以前の1株当たりの配当金は、当該株式分割後の数値にて記載しています。

トーセイの中長期成長ビジョン

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し、社会に貢献していく

トーセイの中長期成長ビジョン



当社グループは、2020年11月期に向けた中長期ビジョン「売上高 1,000 億円構想」を掲げ、既存事業の拡大と高品質経営を通じて、グループの持続的な成長とさらなる発展に向けてまい進していきます。

基本戦略

不動産市場の変動に耐えうる事業基盤を備えつつ、変化に柔軟に対応できる事業体制で**持続的な成長**を目指す

当社の属する不動産業界は、景気や金融経済の動向、法律改正などによって需要が大きく変化します。市場の変化に機動的かつ柔軟に対応し、トーセイの強みである不動産再生力・開発力を活かしながら、物件サイズや立地、種別などのターゲットを絞った投資活動を推進することが、当社の最重要課題だと認識しています。

不動産を取り巻く環境は日々変化

- マイナス金利
- 銀行融資環境
- 投資マネーの動向
- 為替動向
- 需給バランス etc.

成長に向けて “Advancing Together 2017”

トーセイグループは、事業拡大に伴う組織拡大を見据え、グループの最重要財産である人材の育成に注力し、社内外の研修やジョブローテーション、次世代幹部社員の育成などを実践しています。

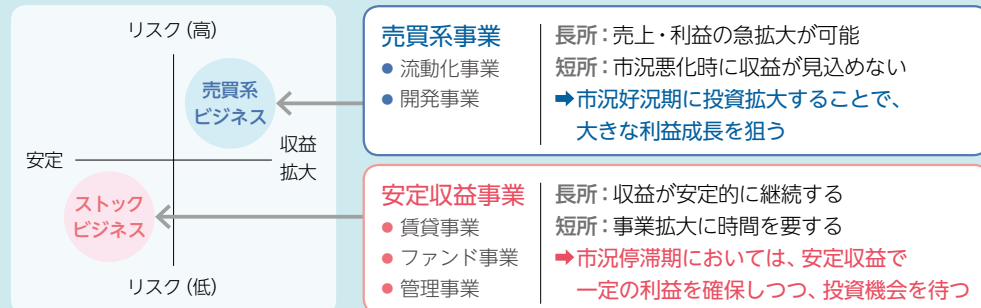


ステークホルダーである株主の皆さま、お客さま、さらには地域社会とともに、自社および従業員ともども一緒に前進し成長を続けていきたいと考えています。

重点施策

成長性と安定性を意識したポートフォリオ経営の推進

成長ドライバーである売買系事業、市況停滞時にも強い安定収益事業をともに拡大していくことで、堅実な成長を目指します。



2016年11月期の 事業トピックス

当期に取り組んだ代表事例をご紹介します。

開発事業の推進



当期トーセイグループでは、大型開発商業施設「T'S BRIGHTIA南青山」をはじめとする商業不動産の販売や、戸建やマンションなどの住宅開発を推進しました。2017年3月には分譲マンション「THEパームス祐天寺マスタープレイス」がいよいよ販売開始予定です。



T'S BRIGHTIA 南青山



THE パームス 祐天寺
マスタープレイス (イメージ)

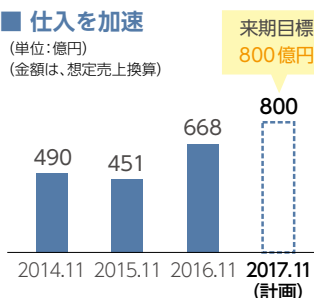
仕入の拡大



トーセイグループでは、将来の収益の源泉となる不動産の仕入を積極的に進めています。当期は、不動産M&A*等の金融的手法を活用して優良不動産を効率的に取得し、あわせて668億円相当の仕入を行いました。事業の拡大に向けて、来期はさらに仕入を増やしていきます。

仕入を加速

(単位: 億円)
(金額は、想定売上換算)



*不動産M&Aとは、不動産仕入を目的とした不動産保有会社の買収と定義しています。



T's garden 稲城

女性による商品開発プロジェクト始動



女性視点の住まいづくり ~イロドリエ~

家事や子育てなどを通じて家族の生活を支える女性に着目した、女性による戸建住宅の商品企画プロジェクト「Irodorie (イロドリエ)」を発足させました。女性ならではの視点で、暮らしを便利に豊かにするこだわりをカタチにし、「わたしも家族も心地いい」住まいを提案していきます。



初弾物件

THE パームス コート 越谷レイクタウン

暮らしの動線 × 収納 = Irodorie

毎日の家事をスムーズにする動線と、充実した収納を実現。

- 玄関の横に靴のまま入れる土間スペース
- 部屋を通らずダイレクトにアクセスできるバルコニー
- バルコニー前には、干す・たたむ・アイロン掛けをするなどの作業が一ヶ所で行える家事スペース
- 玄関や廊下、階段などの至るところに収納スペース



ホスココスポット
(全天候型の物干し・
家事スペース)



大容量土間収納



暮らしを「彩る家」を企画したいという思いから、**イロドリエ**と名づけました。

Irodorie プロジェクトは、部署を横断した女性社員で構成されています。ショールームでの研究や「家事や子育てにおける困り事・理想の間取り・収納のあり方」などをヒアリングし、多様な意見を取り入れた商品開発を行っています。



67期の
連結業績

売上高 **498.1** 億円 前期比 **15.8%増** ↗

営業利益 **92.7** 億円 前期比 **34.6%増** ↗

不動産流動化事業

営業利益構成比 **43.1%**

売上高 **258.0** 億円 営業利益 **40.0** 億円
前期比 **0.7%減** ↘ 前期比 **4.1%減** ↘

- ◆ 一棟販売物件は、物件価値を再生した収益オフィス・マンションなど32棟販売、Restyling (再生分譲マンション) は57戸販売
- ◆ 一棟販売物件では、本社ビルなどの自社利用に適したテナントの入居していない空ビル販売に注力し、好条件で7棟売却
- ◆ 売上総利益率は前期と同水準の20.2%で、高い利益率を維持

販売物件



鎌ヶ谷市 収益マンション



錦糸町トーセイビル
(ホテルコンバージョンプランでの売却)

不動産開発事業

営業利益構成比 **39.6%**

売上高 **131.3** 億円 営業利益 **36.7** 億円
前期比 **98.9%増** ↗ 前期比 **586.8%増** ↗

- ◆ 2つの商業施設「T'S BRIGHTIA 南青山」「T'S BRIGHTIA 綱島」が売上・利益をけん引し、前期から大幅な増収・増益
- ◆ 戸建分譲「THE パームスコート 柏初石」「THE パームスコート 三鷹大沢」など計119戸を販売
- ◆ 2015年12月に連結子会社となった株式会社アーバンホームが手掛ける戸建分譲の収益も寄与

販売物件



T'S BRIGHTIA 南青山



THE パームスコート 三鷹大沢

◆ 不動産開発事業における2つの商業施設売却が全体の業績を大きくけん引。

◆ 利益は期初に計画した通期目標を上回り、過去最高益を達成。

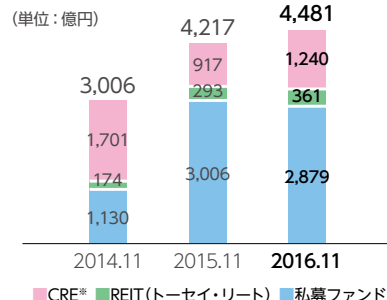
不動産ファンド・コンサルティング事業 営業利益構成比 10.3%

売上高 **23.2** 億円
前期比 4.7% 減 ↓

営業利益 **9.5** 億円
前期比 35.0% 減 ↓

◆ 2015年12月に、世界的な資産運用会社であるブラックストーングループから、新たに57物件・資産残高500億円強の大型案件アセットマネジメント業務を受託、受託資産残高は4,481億円まで伸長

アセットマネジメント 受託資産残高の推移



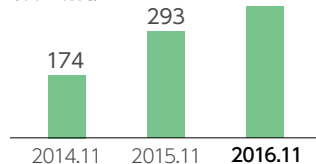
※CRE (Corporate Real Estate) とは、「企業の保有する不動産の最適かつ効率的活用」に関するコンサルティング業務を行うもので、残高はその対象不動産の合計額を表しています。



トーセイ・リート投資法人 (証券コード：3451) 上場3年目となりました

トーセイ・リート投資法人は、当社の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リート投資法人です。2016年11月までの1年間に新たに68億円の資産を増やし、23物件、361億円の資産規模となりました。

資産規模



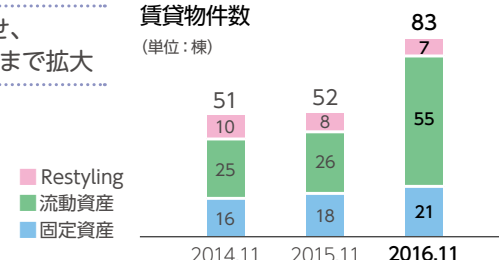
不動産賃貸事業 営業利益構成比 25.8%

売上高 **53.2** 億円
前期比 24.9% 増 ↑

営業利益 **23.8** 億円
前期比 33.0% 増 ↑

◆ 物件仕入を加速させ、賃貸物件は83棟にまで拡大

賃貸物件数 (単位：棟)



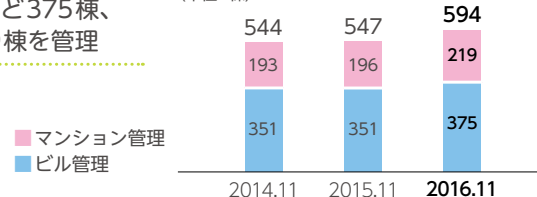
不動産管理事業 営業利益構成比 1.5%

売上高 **40.0** 億円
前期比 12.1% 増 ↑

営業利益 **1.4** 億円
前期比 3.8% 減 ↓

◆ 管理棟数は順調に増加し、オフィスビルなど375棟、マンション219棟を管理

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)

売上高 **498.1** 億円 営業利益 **92.7** 億円
前期比 **15.8%増** ↗ 前期比 **34.6%増** ↗

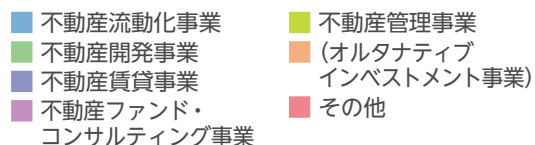
税引前利益 **84.5** 億円 当期利益* **55.4** 億円
前期比 **39.9%増** ↗ 前期比 **34.1%増** ↗

● 経営指標

	2014.11	2015.11	2016.11
親会社所有者帰属持分当期利益率(ROE)(%)	9.2	12.0	14.4
資産合計税引前利益率(ROA)(%)	6.1	6.9	7.9
基本的1株当たり当期利益(EPS)(円)	59	85	114
1株当たり親会社所有者帰属持分(BPS)(円)	677	750	849

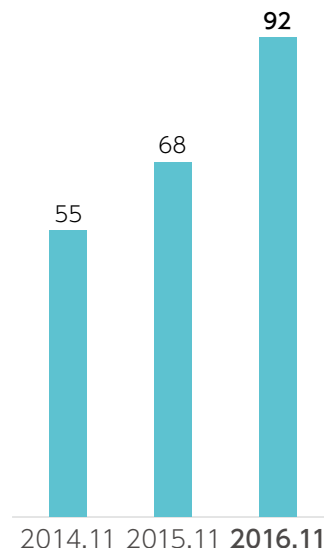
● 売上高の推移

(単位: 億円)



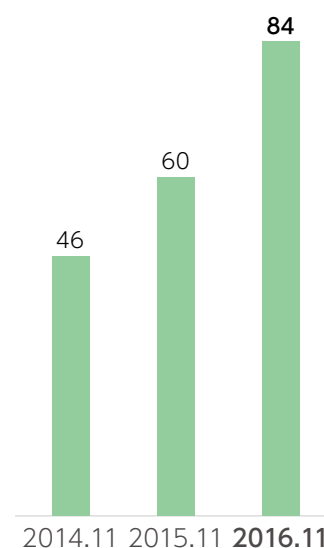
● 営業利益の推移

(単位: 億円)



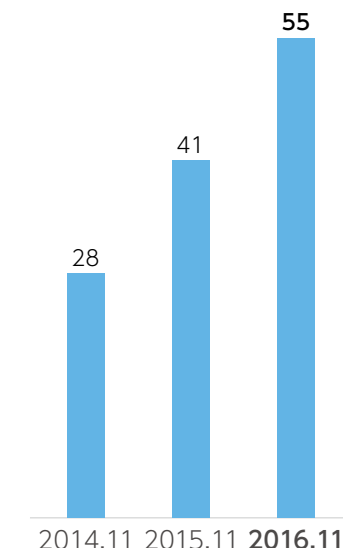
● 税引前利益の推移

(単位: 億円)



● 当期利益*の推移

(単位: 億円)



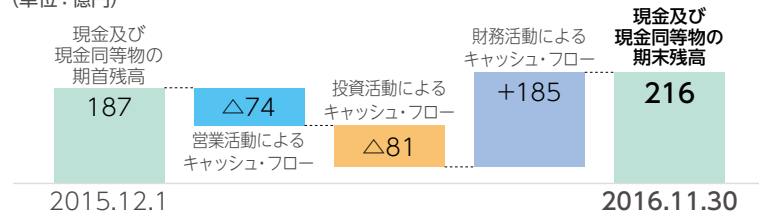
*親会社の所有者に帰属する当期利益

※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。

※当期より「オルタナティブインベストメント事業」セグメントを廃止し、5つのセグメントに変更しました。比較のため、2015年11月期のセグメント情報は、変更後の区分にて表示しています。

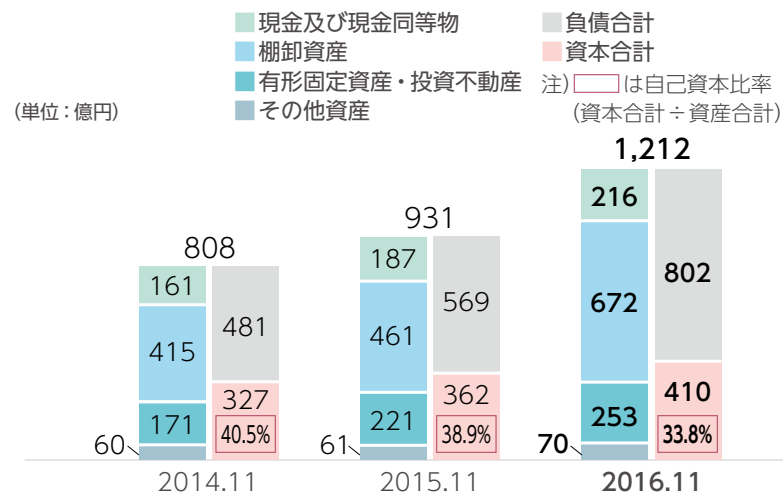
●キャッシュ・フロー計算書

(単位：億円)



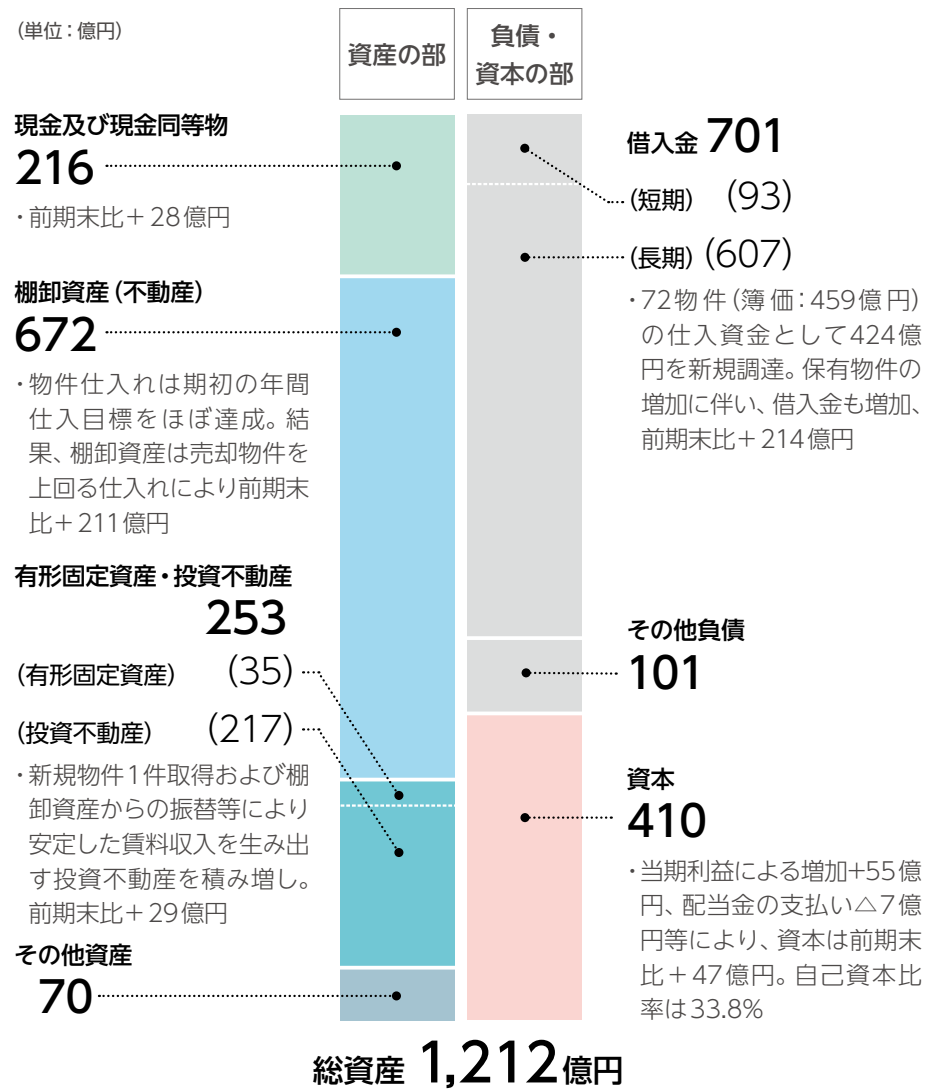
- 営業活動によるキャッシュ・フロー △74億円**
税引前利益+84億円、棚卸資産の増加(仕入)△159億円 など
- 投資活動によるキャッシュ・フロー △81億円**
投資不動産の取得△17億円、M&Aによる子会社株式取得△32億円 など
- 財務活動によるキャッシュ・フロー +185億円**
借入金の増加+202億円、配当金支払△7億円 など

●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)



CSR トピックス

社会からの要請に応えて

企業理念に基づき、健全な成長のための経営基盤強化、環境負荷軽減の取り組みなど、あらゆる企業活動を通じて社会からの要請に応えています。

企業 理念

私たちは、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。

東日本大震災 被災地支援活動の継続



保育所から、感謝のお手紙をいただきました。



トーセイグループは、東日本大震災の被災地への支援活動を継続して行っています。2016年11月期は、宮城県でボランティア活動をされているNPO法人「児童養護施設支援の会」と協力し、さびで使えなくなった保育所遊具のさび取りと塗装を行いました。

地球環境への貢献と、社員の 環境意識啓発に向けた活動

当期は、公益財団法人「港区スポーツふれあい文化健康財団」が主催する砂浜清掃活動『東京ベイ・クリーンアップ大作戦』に参加しました。当社グループの社員とその家族合計45名が、ほかの企業や団体とともにお台場海浜公園のゴミ拾いを行いました。当社は今後も環境保全活動を推進してまいります。



PR活動



多くの皆さまにトーセイを知っていただくため、PR活動にも力を入れています。当期の活動実績をご紹介します。

PR活動のご紹介

当期は新たに渋谷と六本木に屋外広告を掲出したほか、当社初となるTV広告を開始しました。今後も引き続き、当社の認知度向上のためPR・広告活動に努めてまいります。



日時：毎週水曜日
20:54~21:00
提供番組：ユアタイムウィック
(フジテレビ 関東エリア枠)
番組の最初と最後に、当社のロゴマークが表示されます。

ホームページを 一新しました



パソコンはもちろん、スマートフォンやタブレットなどの端末からも快適にご利用いただけるよう、ホームページを全面リニューアルしました。IRサイトの充実のほか、物件紹介ページでは、物件再生事例や開発の実績を写真とともに紹介しています。是非ご覧ください。

Q トーセイ 不動産

検索

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



コーポレートデータ

●会社概要 (2016年11月30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	152名(連結368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 (2016年11月30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	執行役員	川端 一郎
取締役専務執行役員	平野 昇	執行役員	山口 俊介
社外取締役	神野 吾郎	執行役員	藤原 宣人
社外取締役	少徳 健一	執行役員	中西 秀樹
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	伊藤 天心
監査役(非常勤)	本田 安弘		
監査役(非常勤)	永野 竜樹		
監査役(非常勤)	土井 修		

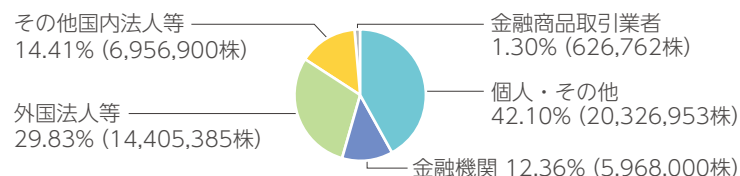
●株式の状況 (2016年11月30日現在)

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	6,339名

●利益還元 (2016年11月30日現在)

	2014.11	2015.11	2016.11
配当金(円)	12.0	16.0	22.0

●所有者別株式分布状況 (2016年11月30日現在)



●大株主の状況 (2016年11月30日現在)

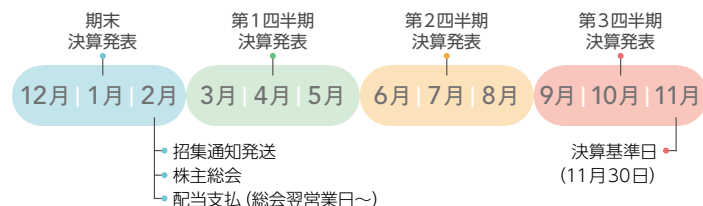
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
山口 誠一郎	12,885,500	26.68%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.42%
KBL EPB S.A. 107704	4,846,300	10.03%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,075,600	4.29%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,648,400	3.41%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,202,000	2.48%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	914,600	1.89%
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	772,600	1.60%
上田八木短資株式会社	767,000	1.58%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	418,000	0.86%



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



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 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 電話0120-232-711 (フリーダイヤル)
公告方法	電子公告 (http://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
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11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

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