TOSEI REPORT

第67期 | 2016年11月期中間期のご報告
2015年12月1日～2016年5月31日

都市に、心を。

TOSEI'S NOW

付加価値創造への取り組み

01 ごあいさつ
02 業績予想／トーセイの仕入戦略
03 特集
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

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

昨年度の通期利益を上半期で達成
グループの総合力を活かしてさらなる高みを目指します

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・再生を通して持続可能な社会の発展に貢献していくことにより、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では、引き続きJ-REITを中心に不動産取引が活発に行われています。世界経済の不透明感や円高の影響により国内景気には足踏みが見られていますが、不動産投資市場においてはオフィス賃貸市況の着実な回復に加え、マイナス金利政策の導入を背景にさらなる投資マネーの流入期待があり、不動産マーケットは依然として活況が続くと見られています。

このような事業環境のなか、当社グループは3ヵ年の**中期経営計画「Advancing Together 2017」**を掲げ、事業規模拡大に向けて積極的な事業展開を図っています。2年目となる2016年11月期の上半期は、当社の強みとする既存不動産の再生販売に加え、当社が開発した商業施設2棟および戸建住宅を販売しました。グループの総合力と、戸建、マンション、オフィス、商業施設、ホテルなど多様な商品群を扱う当社の投資ポートフォリオが上手く機能した結果、利益ベースでは昨年度の通期実績を半年で突破する好調な業績となりました。

当期は引き続きホテル事業進出に向けて取り組みを進めるほか、個人投資家から私募ファンド、リートまで幅広い出口戦略を強みに、収益不動産の仕入販売に傾注していきます。

今後も当社グループはさらなる企業価値向上を目指し、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。

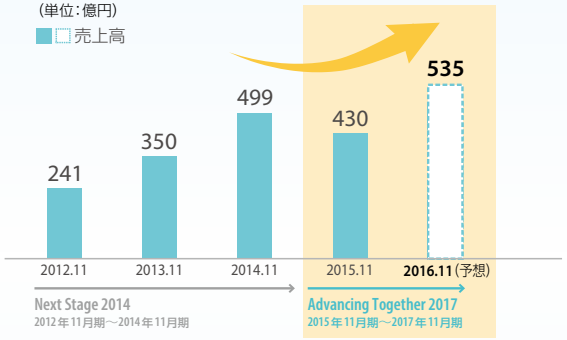
代表取締役社長　山口誠一郎

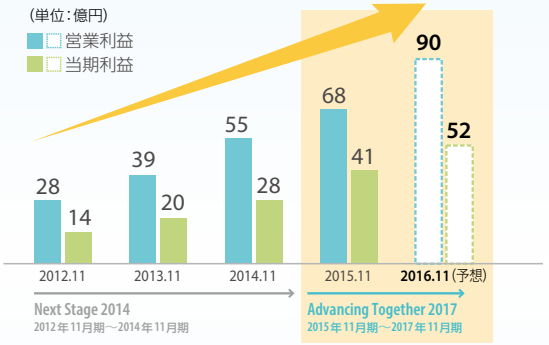
2016年11月期通期業績予想の修正

上半期の好調な事業結果と現在の活況な不動産市況を踏まえ、通期業績予想を修正いたしました。
売上高は535億円（前期比25%増）、営業利益90億円（同31%増）、当期利益は52億円（同27%増）と、さらなる増益を目指します。

- 売上高は一棟販売物件の売却時期見直しなどにより、期初予想より若干減収の見通し
- 利益は上方修正となり、税引前利益と当期利益においては当社最高益となる見込み

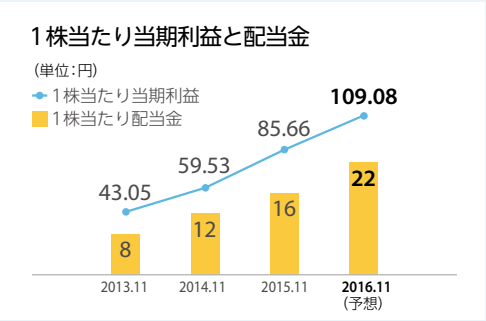
（百万円）	期初予想	今回予想	増減額	増減率（%）
売上高	55,250	53,562	△1,687	△3.1
営業利益	7,563	9,000	1,436	19.0
税引前利益	6,508	8,026	1,517	23.3
当期利益	4,305	5,266	961	22.3





配当予想

当社グループは、株主の皆さまへの利益還元を経営の重要課題の一つと認識しており、業績見通しや経営環境を勘案しつつ、安定的な配当を目指しております。
この方針のもと、2016年11月期につきましては1株当たりの年間配当金予想（期末）を前期比6円の増配となる22円に上方修正いたしました。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。

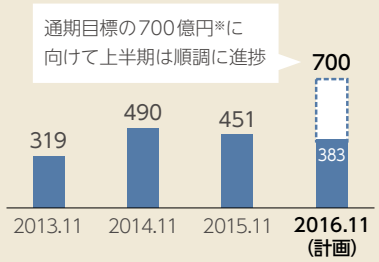


持続的な成長と拡大に向けて
トーセイの仕入戦略

将来の収益の源泉となる仕入業務は、当社グループの重要な業務の一つです。
トーセイグループは、他社が手掛けにくい複雑な案件や、専門スキルが必要なM&A案件を手掛けることにより、質が高く効率の良い仕入を実現しています。

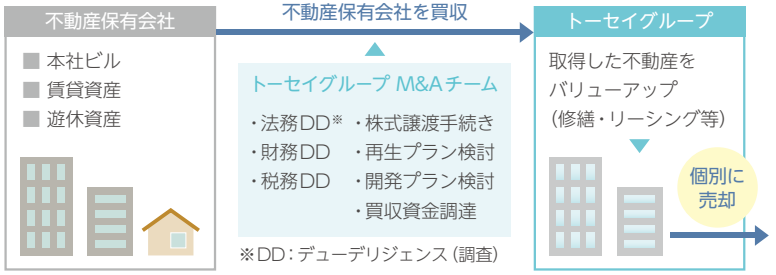
■ 仕入を加速

（単位：億円）



※金額は、想定売上換算です。

■ 事例：不動産M&A（不動産保有会社の買収）を利用した仕入



通常の土地建物売買と比べて、競争が少なく割安に物件を取得できることが不動産M&Aの魅力です。トーセイグループは2001年より不動産M&Aを手掛け始めました。今年3月には、池袋駅周辺の物件を中心とする7物件をM&Aで一括仕入しています。
不動産の価値査定だけでなく、買収対象会社の経営実態や法務、財務、税務等のリスク調査が必要になるので、緻密さとスピードの両方を重視して案件検討を進めています。

（M&Aチーム）
トーセイ・リバイバル・インベストメント（株）
取締役　米田 浩康

特集

トーセイ × 付加価値創造への取り組み

トーセイ × 住まい

トーセイが提案するお客さまの暮らしに寄り添う“快適で安全な住まい”

不動産流動化：既存不動産の価値再生

ファミリー向け賃貸マンション **ハウス北柏**

物件が持つ魅力や個性を伸ばしつつ、機能性や快適性、安全性にこだわった再生プランを実施。賃貸マンションでは珍しい個性溢れる3つの共用施設を新設する大規模バリューアップで、家族とそこに住まう人々が楽しく触れ合えるマンションになりました。

女性を中心にしたメンバーが、女性ならではの気づきから発想を得たプランを出し合いデザインしました。子育て世代のご家庭をイメージして、生活のさまざまなシーンで利用してもらえるような共用部の充実を目指しました。

千葉県の北柏駅徒歩12分の住宅地に所在する全3棟、149戸のマンション

いつでも自由に遊べる全天候型プレイルームです。親子で使えるお手洗いや、授乳室も完備。衛生面や機能面にもきめ細かな気配りを施しました。

キッチンや大型テレビを配備。触れ合いの場、語らいの場として楽しい時間を共有できるスペースをイメージしました。

大人が気軽にひとりの時間を持つことができるカフェ風スペースです。落ち着いた雰囲気で勉強や読書に集中できます。

トーセイはオフィスや住宅、ホテルなど多様な商品群で事業を展開。
豊富な経験を活かし、お客さまにとって最適な**価値創造・モノづくり**を進めています。
たくさんの事例の中から、“住まい”と“商業施設”、“ホテル”に関するトーセイの取り組みをご紹介します。

トーセイ × 商業施設

不動産開発：新築

T’S BRIGHTIA 南青山

街の個性を大切にしながら、訪れる人の心が晴れやかに輝く空間を目指しました。

有名ブランドショップが立ち並ぶ、東京でも屈指のファッションエリアである“表参道”に立地。広々とした開放感と優れた視認性が特徴です。地下フロアにも自然光が届く、明るい空間を演出しました。

トーセイ × ホテル

当社グループは、事業領域の拡大と発展を目指し、ホテル事業への進出に向けた取り組みを進めています。不動産事業で培ったモノづくり・付加価値創造への情熱と知見、賃貸運営ノウハウなどを活かし、お客さまが何度も足を運びたくなるホテルを企画してまいります。

第1号となるホテルは 2017年秋頃オープン予定

都内主要スポットへのアクセスの良さが魅力

ＪＲ神田駅から徒歩3分。東京駅や秋葉原駅の隣駅に立地しています。秋葉原や日本橋も徒歩圏内にあり、ビジネスや観光の両方に便利です。

※画像はイメージであり変更となる可能性があります。

広がる事業展開

ホテルビジネスから派生するさまざまな事業機会を広く取り込み、自社の既存事業へのシナジー効果を狙います。

開発事業	ホテル開発
流動化事業	既存ホテルの仕入・販売 （中古再生、ホテルへの用途変更）
賃貸事業	ホテル保有および賃貸 （現在2棟保有）
管理事業	設備管理・客室清掃 （トーセイ・コミュニティ（株））
その他	ホテル運営 （トーセイ・ホテル・マネジメント（株））

事業ハイライト（2016年11月期中間期）

中間期の連結業績

売上高 **306.5億円** 前年同期比 **37.2%増**

営業利益 **76.7億円** 前年同期比 **68.7%増**

不動産流動化事業

売上高構成比 50.3%

売上高 **154.2億円** 前年同期比 **12.1%増**

営業利益 **36.2億円** 前年同期比 **10.0%増**

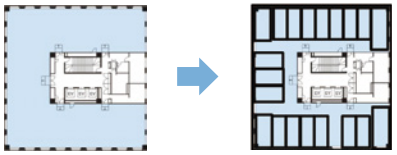
- 1棟販売物件は、収益オフィスビルやマンションなどを中心に19棟販売、Restylingでは「ヒルトップ横濱根岸」「ヒルトップ横浜東寺尾」などの再生分譲マンションを39戸販売
- 1棟販売物件のうち、テナントの入居していない空ビル4棟は、本社ビルや支店開設などの自己利用ニーズを取り込み、好条件で販売
- 売上総利益率は28.1%と前年同期とほぼ変わらない高い水準

トーセイの提案力

「錦糸町トーセイビル」

オフィスビルからホテルへの用途変更プランを作成して提案。ホテル経営を検討する法人のニーズに合致し、売却に成功しました。

ホテルへの用途変更イメージ



不動産開発事業

売上高構成比 32.9%

売上高 **100.9億円** 前年同期比 **142.5%増**

営業利益 **36.5億円** 前年同期比 **516.7%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、前年同期から大幅増収・増益
- 戸建は「THEパームスコート梅ヶ丘」「THEパームスコート橋本」など53戸を販売
- 2015年12月にM&Aで戸建分譲・請負等を営む株式会社アーバンホームを取得し、東京西部・神奈川エリアの戸建事業を強化

販売物件

T'S BRIGHTIA綱島

THEパームスコート梅ヶ丘

◆ 好調な不動産マーケットを背景に、主力事業の不動産流動化事業・不動産開発事業が業績をけん引。
◆ 営業利益は期初計画していた通期目標を上半期で達成。

不動産ファンド・コンサルティング事業

売上高構成比 3.6%

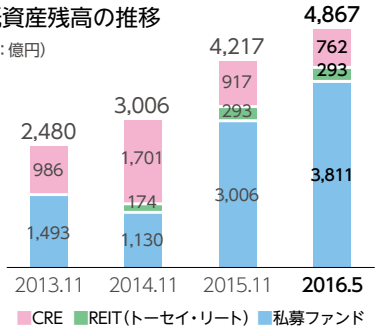
売上高 **10.9億円**
前年同期比 **40.6%増**

営業利益 **4.3億円**
前年同期比 **27.7%増**

- ◆ 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4,867億円まで伸張
- ◆ 2014年11月に上場したトーセイ・リート投資法人のアセットマネジメント業務も徐々に拡大

受託物件の一例

アセットマネジメント
受託資産残高の推移
(単位：億円)



注) グラフのピンク色部分は、CRE受託案件の残高を表示しています。当社においてCRE受託は、「企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

不動産賃貸事業

売上高構成比 8.0%

売上高 **24.3億円**
前年同期比 **28.8%増**

営業利益 **10.0億円**
前年同期比 **19.3%増**

- ◆ 好調な物件仕入を背景に賃貸物件は70棟に拡大、賃料収入は順調に増加
- ◆ 特に、固定資産物件からの賃料収入は前年同期比50%強の増加
- ◆ 安定した収益源確保のため、固定資産物件からの賃料収入拡大を目指す

不動産管理事業

売上高構成比 6.4%

売上高 **19.6億円**
前年同期比 **18.1%増**

営業利益 **0.7億円**
前年同期比 **20.8%減**

- ◆ オフィスビルなど360棟、マンション234棟の合計594棟を管理
- ◆ 1年前の2015年5月末と比べ、51棟の増加
- ◆ 学校施設、ホテルなど当社グループ外の外部案件も多数管理

※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。
※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。

連結財務ハイライト（2016年11月期中間期）

●包括利益計算書（損益計算書）

売上高 **306.5億円**
前年同期比 **37.2%増**

営業利益 **76.7億円**
前年同期比 **68.7%増**

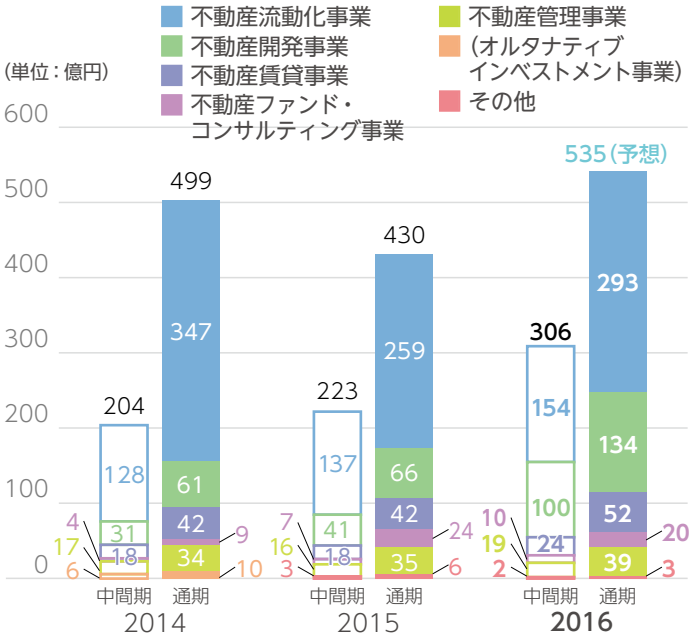
税引前利益（中間期） **72.4億円**
前年同期比 **73.6%増**

当期利益（中間期） **47.4億円**
前年同期比 **78.8%増**

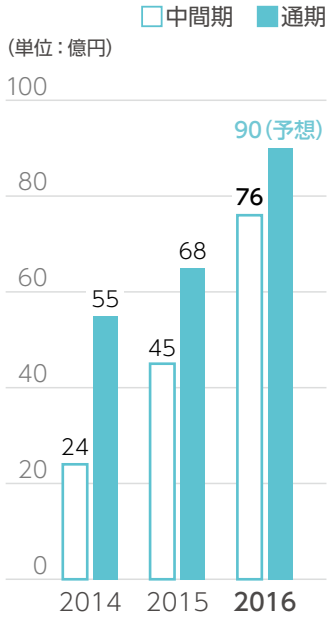
●経営指標

	2014.11	2015.11	2016.11（中間期）	2016.11（予想）
親会社所有者帰属持分当期利益率（ROE）(%)	9.2	12.0	12.4	13.7
資産合計税引前利益率（ROA）(%)	6.1	6.9	7.1	–
基本的1株当たり当期利益（EPS）(円)	59	85	98	109
1株当たり親会社所有者帰属持分（BPS）(円)	677	750	832	–

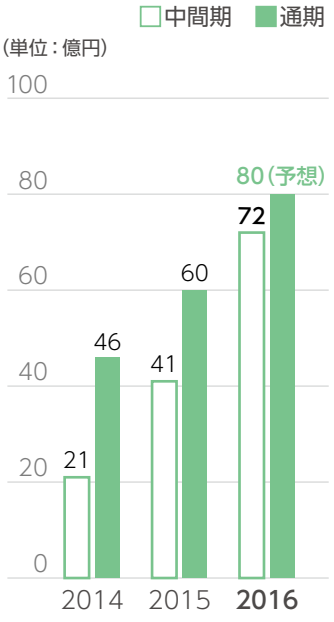
●売上高の推移



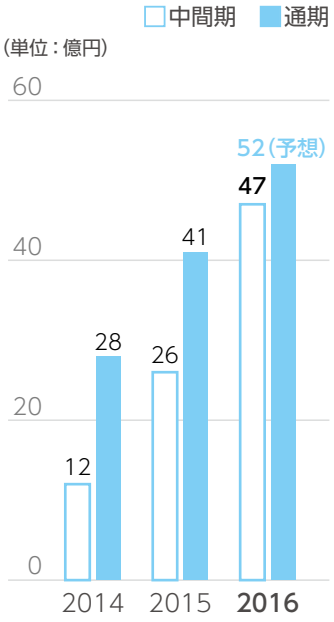
●営業利益の推移



●税引前利益の推移



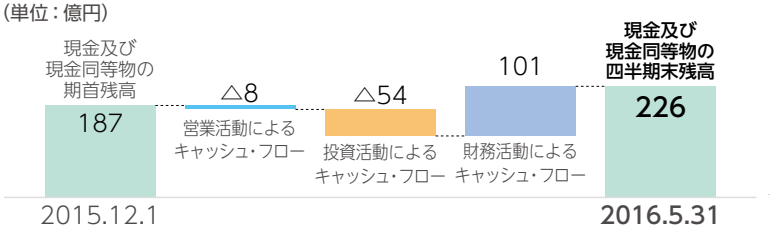
●当期利益の推移



※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。
※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)

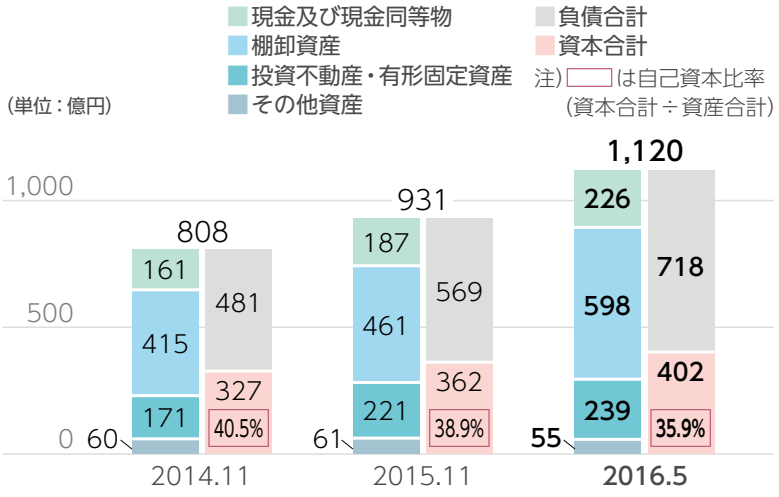


■ **営業活動によるキャッシュ・フロー　△8億円**
税引前利益+72億円、棚卸資産の増加（仕入）△81億円 など

■ **投資活動によるキャッシュ・フロー　△54億円**
投資不動産の取得△16億円、M&Aによる子会社株式取得△25億円 など

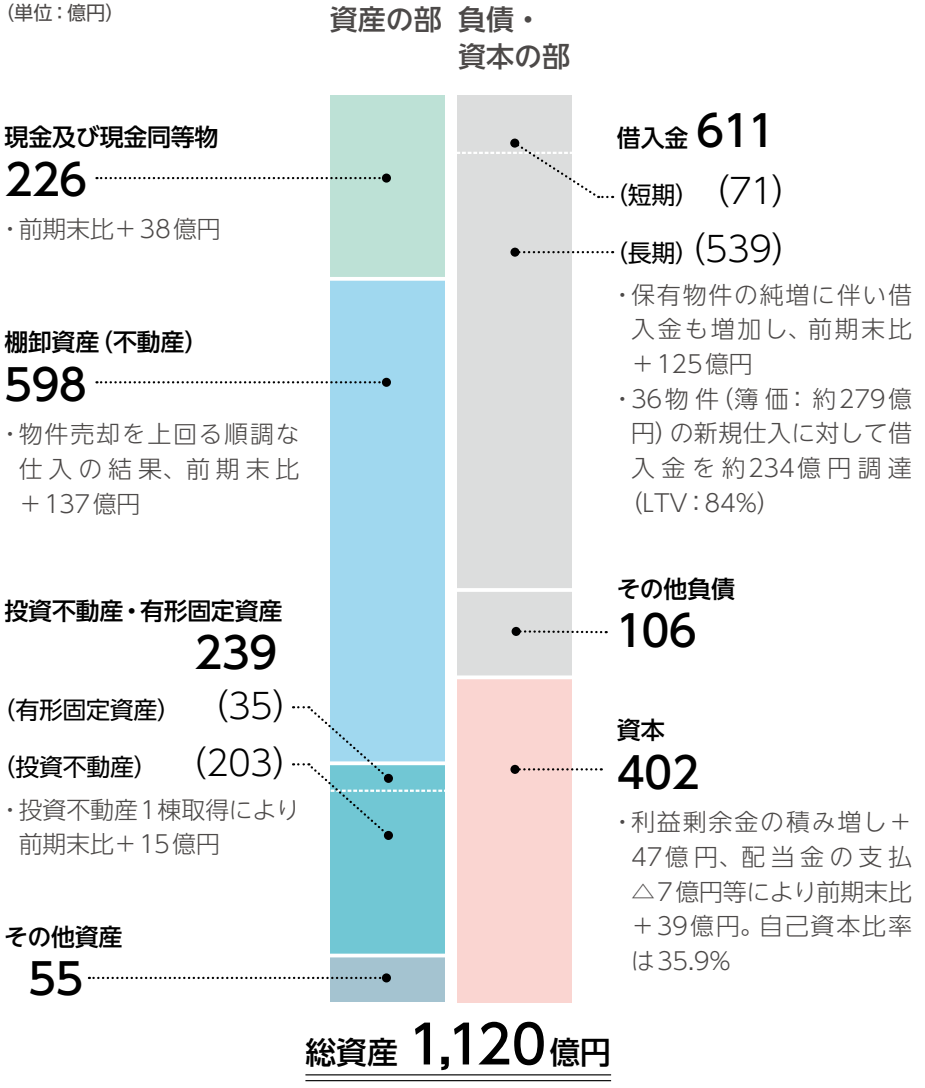
■ **財務活動によるキャッシュ・フロー　+101億円**
借入金の増加+114億円、配当金支払△7億円 など

●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)



株主さまアンケート集計結果のご報告

当社では2015年11月期「TOSEI REPORT（株主の皆さまへ）」にてアンケートを実施し、486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。

アンケートにお寄せいただいた皆さまの声

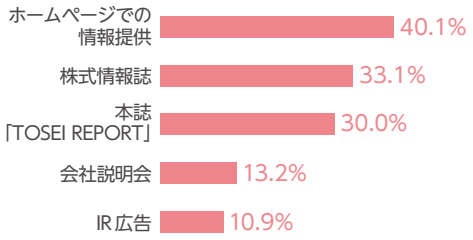
- 東京以外でも個人投資家向け会社説明会を開いてほしい。
- TOSEI REPORTは読みやすく、「手にした人に読んでほしい」という製作者の想いを感じました。
- 地味な企業イメージを持ちますが、着実誠実な会社だと思います。
- 被災支援などの社会貢献に今後も期待。
- 応援しているので頑張ってほしい。
- 配当性向の向上と事業拡大、安定経営を期待している。

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

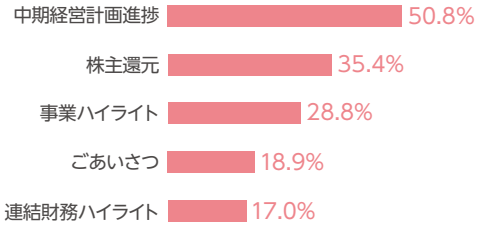
IR活動で特に充実を希望すること

（いくつでも回答、上位5位）



TOSEI REPORTで関心を持たれた記事

（3つまで回答、上位5位）



アナリストの視点

主力の不動産流動化事業と開発事業がけん引し、2016年11月期第2四半期は大幅な増収増益となった。不動産M&Aなど積極的な仕入や、これまで培ってきたノウハウを最大限に活かした既存ビルの再生により、デザイン面、設備機能面などで付加価値を付与することが同社の特徴であり、その強みが活かされた格好になっている。ホテル事業への進出もあり、今後の動向が注目されよう。現在2年目に入っている中期経営計画は好調に推移。2020年11月期の売上高1,000億円目標達成は視野に入ってきている。

株式会社フィスコ　アナリスト　佐藤 勝己

アナリストレポート掲載のお知らせ

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。トーセイホームページからご覧いただけます。

※郵送をご希望の方は、トーセイまでご連絡ください。

8月31日(水) 20:00～ オンライン会社説明会を開催します

トーセイ　IR　検索

http://www.toseicorp.co.jp/ir/

今期も、ご自宅のパソコンやスマートフォンからご参加いただける、ライブ中継のオンライン会社説明会を予定しています。

不動産市場動向や当社事業戦略などをご説明するほか、全国の皆さまからのご質問にリアルタイムでお答えいたします。株主の皆さまのご参加を心よりお待ちしています。

また、開催後には説明会の録画を配信します。詳しくは、当社ホームページをご覧ください。

※オンライン説明会は、運営上のやむを得ない事情等により中止する場合があります。ご了承ください。

コーポレートデータ

●会社概要 (2016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	147名 (連結349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
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・リバイバル・インベストメント株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 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 株式会社クリスタルスポーツクラブ

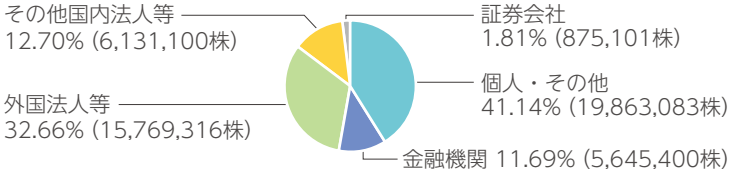
●役員 (2016年5月31日現在)

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	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	6,067名

●所有者別株式分布状況 (2016年5月31日現在)



●大株主の状況 (2016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	4,828,900	10.00%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,852,100	3.83%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,555,500	3.22%
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	1,494,870	3.09%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,359,900	2.81%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/FIM/LUXEMBOURG FUNDS/UCITS ASSETS	820,000	1.69%
CBLDN THREADNEEDLE INVESTMENT FUNDS ICVC-JAPAN FUND	735,200	1.52%
HSBC-FUND SERVICES, HBAP CLTS UCITS A/C - IRELAND	499,100	1.03%

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

TOSEI

∞は無限大（∞）の成長性と可能性を表現
∞は不動産と金融の融合とグローバルなビジネスフィールドを表現
∞はフレキシビリティ（柔軟性）を表現

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「都市創造企業」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

トーセイ　不動産　検索

http://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

VOC FREE

Waterless Printing. Naturally.

本冊子は、植物油インキを使用し、環境にやさしい「水なし印刷」で印刷しています。