

TOSEI'S NOW

初年度 好発進！ Advancing Together 2017

都市に、心を。

FOCUS NOW

トーセイグループの不動産開発事業

事業ハイライト
連結財務ハイライト

CSRトピックス
コーポレートデータ

大幅な増益、増配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・再生を通して社会への貢献を実践していくことで、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、活況なマーケットが続いています。現在の好調な市況を当社グループの成長ステージにおける好機と捉え、当社グループはさらなる企業規模拡大に向けた3カ年の**中期経営計画「Advancing Together 2017」**を推進しています。初年度となる2015年11月期は、収益不動産の一棟販売や仕入等を強化したほか、開発事業では投資市場向けの商業施設の開発にも着手し、当期利益は前期比44%増となる大幅な増益を達成しました。また、新規事業分野

においてはシニア事業やホテル事業の研究を進めるなど、初年度の取り組みとして一定の成果を残せたと考えています。

2016年11月期は、ホテル事業進出に向けて取り組みを進めるほか、引き続き不動産市場動向を常に注視し、市場の変化を見越した最適な投資配分を意識して事業活動を行ってまいります。

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おります。2015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、今後の事業計画等を総合的に勘案し、前期より4円増の一株あたり16円とさせていただきます。

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。

トーセイの6つの事業

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・商業施設などの新築開発を行い販売する事業です。

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。

※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、空室から分譲販売するビジネスモデルです。

中期経営計画

(2015年11月期～2017年11月期)

Advancing Together 2017

トーセイグループは、さらなる企業価値向上と持続的な成長・発展を目指し、2015年11月期より中期経営計画「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

初年度は好発進

▶重点戦略①

成長ドライバーの強化

- 流動化事業
- 開発事業

- 取引活況な収益不動産を中心に仕入拡大

⇒棚卸資産は売上想定換算で743億円相当と大幅増(前期末比23%増)

- 戸建分譲などを営む不動産会社をM&Aで取得

▶重点戦略②

安定3事業の強化

- 賃貸事業
- 管理事業
- ファンド・コンサルティング事業

- 総額約2,000億円の大型新規アセットマネジメントを受託

- トーセイ・リート投資法人の成長をサポート

⇒運用資産額は約300億円規模へ(取得価格ベース)

- 管理事業の受託メニューを拡大(学校法人、ホテル)

▶重点戦略③

周辺事業領域への進出

- ホテル事業進出を決定

- マレーシアで5物件の保有開始

- ASEAN諸国での不動産投資研究を継続

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(株)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。投資家ニーズに合う不動産の売買、賃貸稼働率の向上、その他アドバイスを行います。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(株)による、マンションやオフィスビルなどの管理・清掃・改修工事の請負など、総合的なプロパティマネジメントを行う事業です。

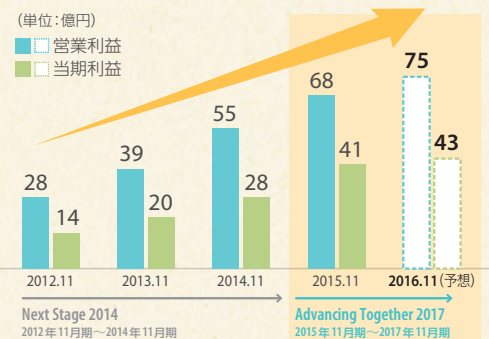
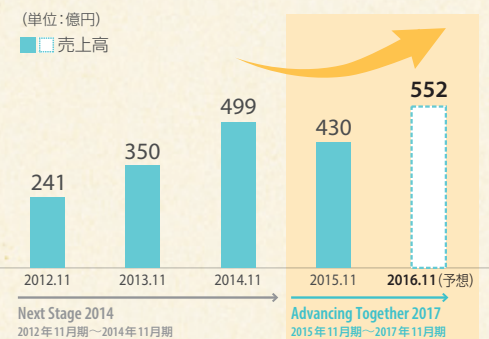
オルタナティブインベストメント事業

トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)による、不動産担保付債権投資や不動産保有会社のM&Aなどを行う事業のほか、(株)クリスタルスポーツクラブによるスポーツジム運営を行う事業です。

2016年11月期連結業績予想(IFRS)

2016年11月期は、不動産投資市場向け収益不動産の開発・再生・販売を拡大させるとともに、各事業セグメントの収益拡大を図ってまいります。

売上高は552億円(前期比28.5%増)、営業利益75億円(同9.7%増)、当期利益は43億円(同4.1%増)と、増収増益を目指します。



※ 当社では2013年11月期より国際会計基準(IFRS)を適用しており、本資料は過去数値を含め、すべてIFRSベースで記載しています。

トーセイの開発事業は、不動産流動化事業とともに当社グループの収益を牽引する**成長ドライバーの一つ**です。徹底的に「モノづくり」と「品質」にこだわる姿勢を貫き、**ユーザビリティを重視した付加価値の高い不動産の創出**を目指しています。

トーセイの 強み

- 自社内に一級建築士事務所を擁し、物件販売担当営業・賃貸担当営業・建築士が協働して商品を企画
- 開発用地不足、土地価格高騰の環境においても、豊富なノウハウと多彩な開発メニューで柔軟にプランを検討できる

- 商品の競争力UP
- 開発用地の取得機会UP

トーセイが誇る開発ラインアップをご紹介します

トーセイの商業施設

2016年新春、高級ブランド店が立ち並ぶエレガントな街「表参道エリア」にT'S BRIGHTIA南青山が完成

「表参道」駅から徒歩3分的好立地に所在。これまでに当社で開発した商業施設のなかでも最大規模となる延床1,400m²超の建物です。表参道エリアではこの規模の物件が少ないことから、繁華性に優れる立地のみならず、貸床面積の広さにおいても希少性が高い物件です。



(イメージ)



地下に延びる大きな階段と、外からの視認性に優れたファサードが特徴。

表参道エリアは、東京でも屈指のファッションエリアです。本物件は、小径ながら人通りの多い路地にあることから、地下に延びる階段を大きく設計し、訪れるお客さまを地下へと誘う工夫をしました。また、屋上と壁面に緑化を施したほか、外観のライトアップにはすべてLED照明を採用するなど、環境にも配慮しています。

建築企画部 次長 近藤 栄一



トーセイのオフィスビル

環境負荷を軽減した環境共生型オフィスビルを推進

地球温暖化などの喫緊の課題に鑑み、トーセイは環境に配慮した不動産の開発を推進しています。トーセイのオフィスビルは、デザイン性や機能性にこだわりつつも、環境負荷を軽減する省エネ設備やヒートアイランド現象の軽減効果のある屋上緑化の導入などを積極的に進めています。



CASBEE評価認証のAランクを取得



「CASBEE評価認証制度」は、建築物の環境性能を総合的に格付け評価するシステムです。トーセイでは、平和島トーセイビル、蒲田トーセイビル、虎ノ門トーセイビルの3物件のオフィスビルでAランク認証を取得しています。



平和島トーセイビル



蒲田トーセイビル



虎ノ門トーセイビル



トーセイのHOTEL

ホテル事業へ進出！2017年秋の開業を目指します

トーセイの開発メニューに新たにホテルが加わります。
第1号案件は、東京都千代田区内神田にて111室のビジネスホテルを開発します。

トーセイの住まい - マンション・戸建住宅 -

一棟一棟プランにこだわり、住む人の毎日の暮らしを豊かに彩る上質な住まいを実現

トーセイの住まいは、東京23区を中心とした首都圏エリアで展開。一棟一棟に思いを込めて、お客さまの多様なライフスタイルに合わせて多彩なプランニングを実施し、上質で温もりのある寛ぎの空間を創造しています。



68棟の大規模戸建プロジェクト
THE パームスコート越谷レイクタウン



都市型デザイナーズマンション
THE パームス千駄ヶ谷 御苑の杜

戸建分譲、建築請負、宅地仲介を営む不動産会社 「(株)アーバンホーム」が当社グループに加わりました (2015年12月)

株式会社アーバンホームは東京都町田市を中心に新築戸建分譲や注文住宅設計・請負、不動産仲介等を営む会社です。
当社グループが株式を取得し、100%子会社となりました。
事業エリアの拡大と仕入・販売網の強化に繋がります。



トーセイ・リート投資法人 上場2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・アドバイザーズ株式会社が資産運用を行うリート投資法人です。2014年11月に東京証券取引所のリート市場（不動産投資信託証券市場）に上場しました。2015年11月に新たに119億円の資産を増やし、17物件、293億円の資産規模となっています。

トーセイのコア・コンピタンスを活用した長期運用

本投資法人は「日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック※』の活用・再生」を理念とし、東京経済圏を中心に、オフィス、商業施設及び住宅へ投資する総合型リートです。

トーセイが培ってきた独自の3つのノウハウを競争力の核（＝コア・コンピタンス）とし、それらを活用した資産規模の拡大、安定的な運用を通じた投資主価値の最大化に取り組んでまいります。

※「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称。

トーセイのコア・コンピタンス



【目利き力】



【リーシング力】



【再生力】

運用物件の一例



事業ハイライト (2015年11月期)

✓ 当期のポイント

当期における売上高は430.0億円(前期比14.0%減)、営業利益68.9億円(前期比23.9%増)、当期利益は41.3億円(前期比43.9%増)となりました。引き続き好調な不動産市場を背景に物件の売却が順調に進んだ一方で、物件売却時期を戦略的に先送りしたため減収となりましたが、利益においては**大幅な増益**となりました。

不動産流動化事業

売上高構成比 **60.4%**

売上高 **259.8億円** 営業利益 **41.8億円**
前期比 **25.2%減↓** 前期比 **25.7%増↑**

- ◆ 投資市場向けを中心とした一棟売買は、オフィス・商業ビルを17棟、マンションを3棟、その他土地で4件、計24物件を販売
- ◆ Restylingは9物件で計68戸を販売

不動産流動化事業の売上高は259.8億円、営業利益は41.8億円となりました。主力の一棟売買では「関内トーセイビルⅡ」「東陽町トーセイビル」「新宿6丁目ビル」などのオフィスビルを中心に販売しました。仕入については、当社の強みであるValue upやリーシング力を活かせる物件として、収益オフィスビルや収益マンションなど25棟、土地8件を取得しています。



関内トーセイビルⅡ



東陽町トーセイビル

不動産開発事業

売上高構成比 **15.4%**

売上高 **66.0億円** 営業利益 **5.3億円**
前期比 **8.1%増↑** 前期比 **23.7%増↑**

- ◆ 戸建住宅は14プロジェクトで計105戸を販売
- ◆ 新築賃貸マンション「THE パームス西台」1棟を販売

不動産開発事業の売上高は66.0億円、営業利益は5.3億円となりました。需要が堅調な戸建住宅の販売に注力し、「THE パームスコート三ツ池公園」(神奈川県横浜市)「THE パームスコート柏初石」(千葉県柏市)など14プロジェクトで105戸の住宅を販売し、うち10プロジェクトで完売となりました。また新築賃貸マンション「THE パームス西台」1棟および宅地6件を販売しました。仕入については戸建住宅開発用地など8プロジェクトを取得しています。



THE パームスコート柏初石



THE パームス西台

※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。

不動産ファンド・コンサルティング事業 売上高構成比 5.5%

売上高 **23.4** 億円 営業利益 **13.7** 億円
 前期比 144.5% 増↑ 前期比 685.1% 増↑

- ◆ 大型アセットマネジメント受託によるアセットマネジメントフィーの増加、出資したファンドからの配当等が売上高に寄与
- ◆ アセットマネジメント受託資産残高は4,217億円と大幅拡大

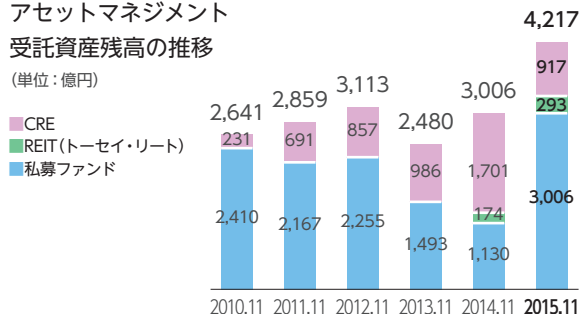
不動産ファンド・コンサルティング事業は売上高23.4億円、営業利益13.7億円となりました。2013年11月期に出資した物流ファンドの物件売却による配当7.2億円が、売上高と営業利益に大きく貢献しています。また大型のアセットマネジメント受託により受託資産残高が4,217億円まで拡大したことで、アセットマネジメントフィーの売上高は前期の約3倍である8.2億円に増加しました。

大型受託物件の一例



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 9.6%

売上高 **41.3** 億円 営業利益 **17.3** 億円
 前期比 1.8% 減↓ 前期比 28.4% 減↓

- ◆ 物件売却により保有物件の入れ替えが進むも、前期並みの売上高を確保
- ◆ 中長期保有を目的とする固定資産からの収益が拡大 (前期比13.2%増)

不動産管理事業 売上高構成比 8.3%

売上高 **35.7** 億円 営業利益 **1.4** 億円
 前期比 3.3% 増↑ 前期比 35.4% 減↓

- ◆ ビル351棟、マンション196棟、計547棟を管理
- ◆ 管理システムの入替えにより業務効率化。サービスの拡充や新規受託、既存契約の維持に努め、安定的な収益を確保

オルタナティブインベストメント事業 売上高構成比 2.1%

売上高 **9.2** 億円 営業利益 **3.2** 億円
 前期比 14.6% 減↓ 前期比 50.9% 増↑

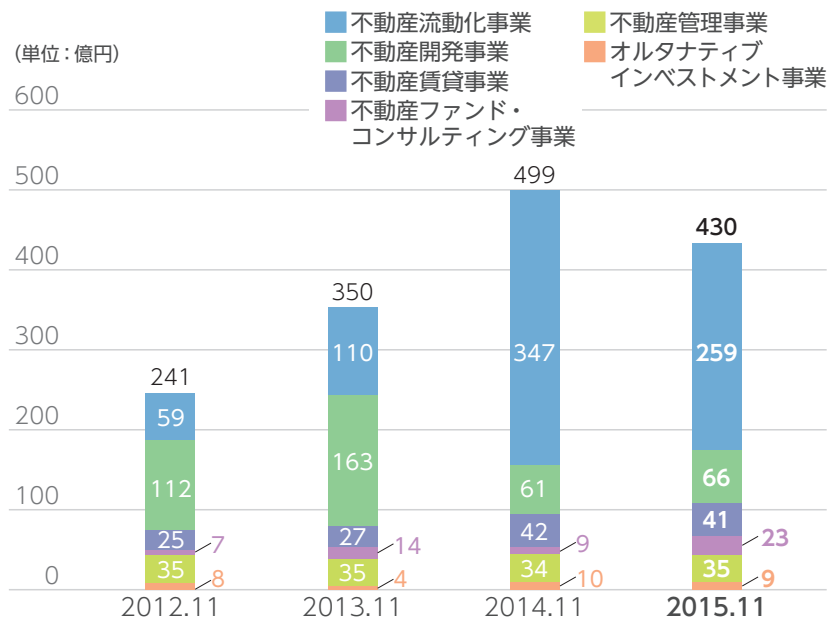
- ◆ 代物弁済にて取得した不動産の賃貸収入や、M&Aにて取得したスポーツクラブ運営に伴う会費収入が売上高に寄与

● 包括利益計算書 (損益計算書)

売上高 **430.0** 億円 営業利益 **68.9** 億円
 前期比 **14.0%減** ↓ 前期比 **23.9%増** ↑

税引前利益 **60.4** 億円 当期利益 **41.3** 億円
 前期比 **29.5%増** ↑ 前期比 **43.9%増** ↑

● 売上高の推移

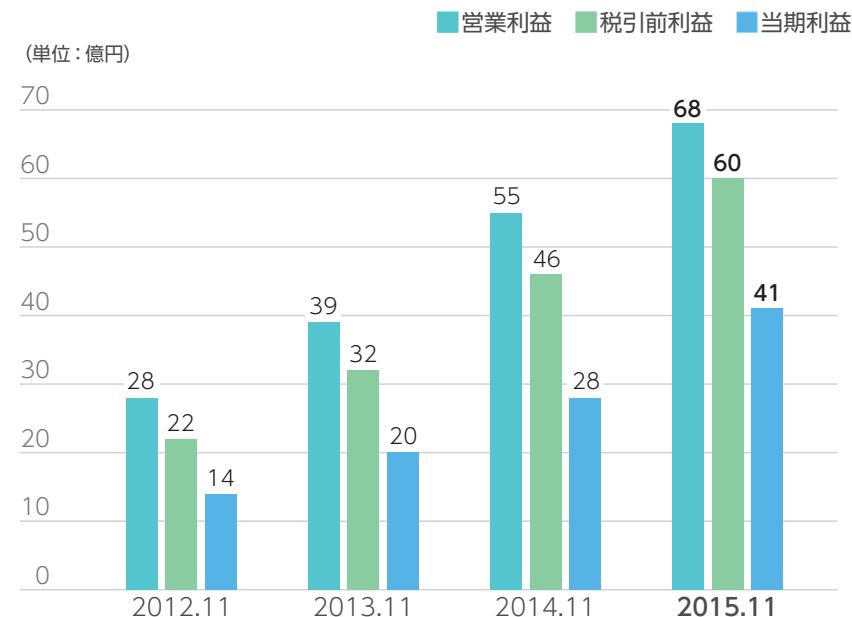


● 経営指標

	2012.11	2013.11	2014.11	2015.11
親会社所有者帰属持分当期利益率(ROE)(%)	5.7	7.1	9.2	12.0
資産合計税引前利益率(ROA)(%)	3.5	4.7	6.1	6.9
基本的1株当たり当期利益(EPS)(円)*	3,207	43	59	85
1株当たり親会社所有者帰属持分(BPS)(円)*	58,103	623	677	750

* 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っており、2012年11月期のEPSとBPSは、分割前の株数によって計算されています。

● 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、本資料は過去数値を含め、すべてIFRSベースで記載しています。

●財政状態計算書（貸借対照表）

（単位：億円）

現金及び現金同等物

187

現金及び現金同等物は前期末比26億円増の187億円となりました。

棚卸資産（不動産）

461

新規仕入及び建築費等による増加が物件売却を90億円上回ったが、棚卸資産の一部を固定資産へ振替を行ったため、前期末比45億円の増加となりました。

投資不動産・有形固定資産

221

新規取得および棚卸資産からの振替により、前期末比49億円の増加

その他資産

61

資産の部 負債・資本の部

借入金 **486**

（短期） **94**

（長期） **391**

物件の仕入による借入が売却による借入返済を上回ったため、借入金は前期末比82億円の増加。金融機関との関係は良好で、借入調達は順調です。

その他負債

82

資本

362

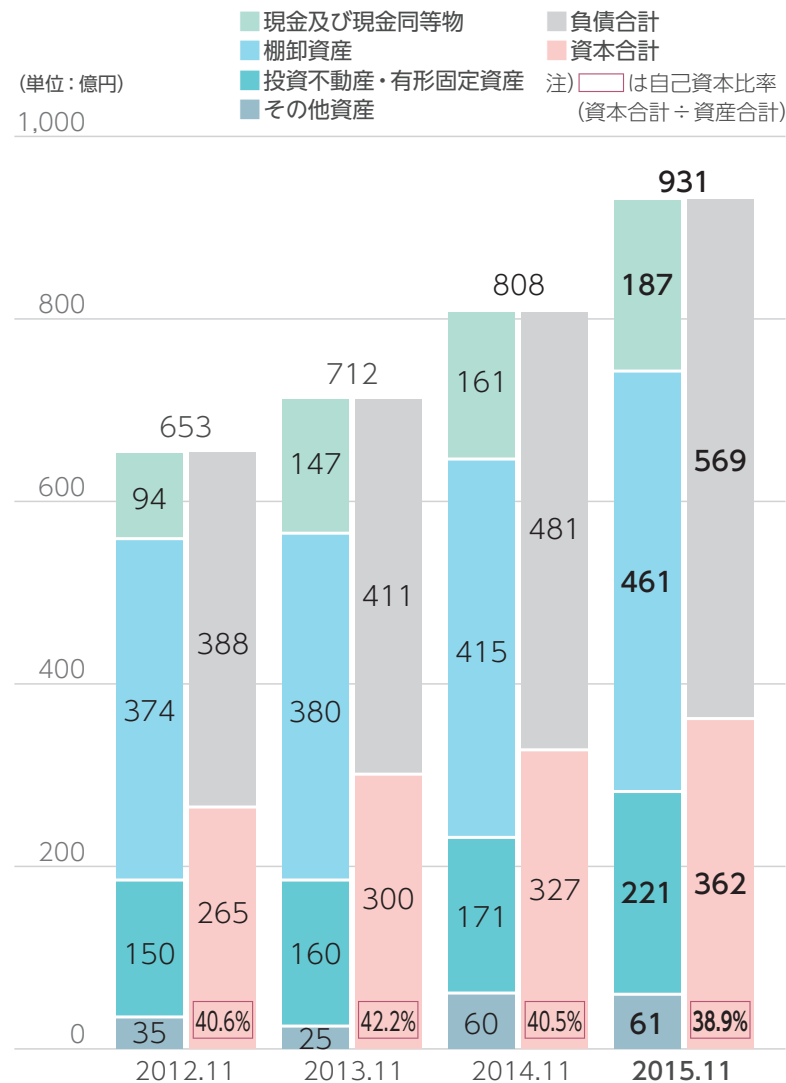
利益剰余金の積み上げによる増加ならびに配当金の支払による減少の結果、資本は前期末比35億円の増加となりました。

総資産 931 億円

●財政状態計算書の推移

（単位：億円）

1,000



～社会からの要請に応えて～

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

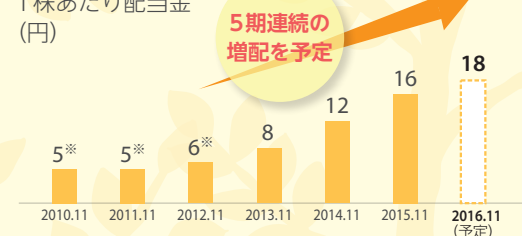
企業理念

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。

株主還元

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。2016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株あたり18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株あたり配当金
(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株あたりの配当金は、当該株式分割後の数値にて記載しています。

当社ホームページのスマートフォン対応

当社は、コーポレートガバナンスの一環として適時適切な情報開示に努めています。当期は、昨今のスマートフォンの普及状況に鑑み、当社ホームページをスマートフォンからも快適にご覧いただけるように構築しました。今後も引き続き適時適切な情報開示に加え、情報の充実とユーザビリティを兼ね備えたホームページづくりを進めていきます。

是非
スマートフォンから
ご覧ください！



東日本大震災 被災地支援活動

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。当期は、被災地でボランティア活動をしているNPO法人「児童養護施設支援の会」からの要請を受け、24名が被災地のグラウンド整備を行いました。そのほかにも、会社からの義援金寄付に加え、社員からも義援金を募り被災した保育所に寄付しました。なお、この度これまでにやってきた支援活動をご評価いただき、宮城県東松島市から感謝状を頂戴しました。被災された地域のさらなる復興をお祈り申し上げます。



地球環境への貢献と、社員の環境意識啓発に向けた活動

トーセイグループでは、2015年より「Fun to Share」※に賛同し、登録しています。「“都市に、心を。”の実現で、低炭素社会へ。」という宣言のもと、既存不動産の再生・活用による循環型社会への貢献と、住宅開発における環境配慮型設備・仕様の積極導入による環境負荷軽減についてシェアしています。

また、当期も東京都主催の植樹イベントにグループ社員有志とその家族を合わせた56名が参加し、約300本の苗木を埋立地に植えました。当イベントへの参加は7回目となりました。



※「Fun to Share」は、環境省が推進する気候変動キャンペーンです。各団体が実践している地球温暖化防止に繋がる技術や知恵を共有し、実践していくことで低炭素社会の実現を目指しています。



みんなでシェアして、
低炭素社会へ。

コーポレートデータ

●会社概要 (2015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	140名(連結301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
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. NAI・トーセイ・JAPAN株式会社 株式会社クリスタルスポーツクラブ

●役員 (2015年11月30日現在)

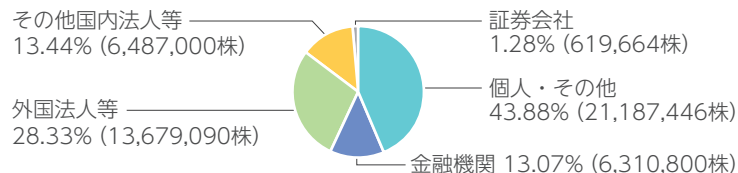
代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎	常務執行役員	渡辺 政明
取締役専務執行役員	小菅 勝仁	執行役員	藤原 宣人
取締役専務執行役員	平野 昇	執行役員	山口 俊介
社外取締役	神野 吾郎	執行役員	川端 一郎
社外取締役	少徳 健一	執行役員	中西 秀樹
監査役(常勤)	本田 安弘	執行役員	倉本 幸二
監査役(常勤)	北村 豊	執行役員	伊藤 天心
監査役(常勤)	西中間 裕		
監査役(非常勤)	永野 竜樹		
監査役(非常勤)	土井 修		

●株式の状況 (2015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	6,818名

●所有者別株式分布状況

(2015年11月30日現在)



●大株主の状況 (2015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 ORDINARY ACCOUNT 107501	2,412,700	4.99%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,250,300	4.66%
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	1,577,988	3.26%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,415,200	2.93%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,168,500	2.42%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/FIM/LUXEMBOURG FUNDS	775,000	1.60%
HSBC - FUND SERVICES, SPARX ASSET MANAGEMENT CO LTD	736,700	1.52%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	610,700	1.26%



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

- ∞ 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。	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 お問い合わせ先		0120-288-324 (フリーダイヤル)
お取扱店		みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
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。

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



<http://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



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。

