TOSEI
TOSEI CORPORATION
都市に、心を。

# トーセイのビジネスモデルと成長戦略

2022年5月30日

**トーセイ株式会社**
東京証券取引所プライム市場 証券コード：8923
シンガポール証券取引所 証券コード：S2D

執行役員経営管理部担当
藤原　宣人

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# ～本日のご説明～

TOSEI
TOSEI CORPORATION

- ✓ トーセイは、不動産再生とファンド事業に強みを持つ総合不動産業
- ✓ 売買事業と安定事業のポートフォリオで成長と安定を追求
- ✓ 多様な商品構成で不動産市況の変化に柔軟に対応
- ✓ 中期経営計画最終年度の2023年11月期に過去最高益を目指す

# 目次

TOSEI
TOSEI CORPORATION


Ⅰ．会社紹介 …P 4

Ⅱ．事業紹介 …P 8

Ⅲ．主力事業のビジネスモデル …P 15

Ⅳ．環境認識と中期経営計画 …P 23

ご参考 …P 34

ー トーセイグループのESGへの取り組み

ー 財務情報

# Ⅰ. 会社紹介

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# グループ理念

『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。』

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 会社概要

| | |
|---|---|
| 商号 | トーセイ株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区芝浦4丁目5番4号 |
| 設立 | 1950年2月2日（1994年 第二創業） |
| 代表者 | 代表取締役社長　山口　誠一郎 |
| 従業員数 | 215名（単体）　638名（連結）　2021年11月末時点 |
| 上場 | 東証プライム市場　（2022年4月4日～）<br>シンガポール証券取引所メインボード（2013年） |
| 上場リート | トーセイ・リート投資法人（2014年～）<br>証券コード：3451 |


Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# （ご参考）不動産業　経常利益／税引前利益ランキング

（単位：億円）

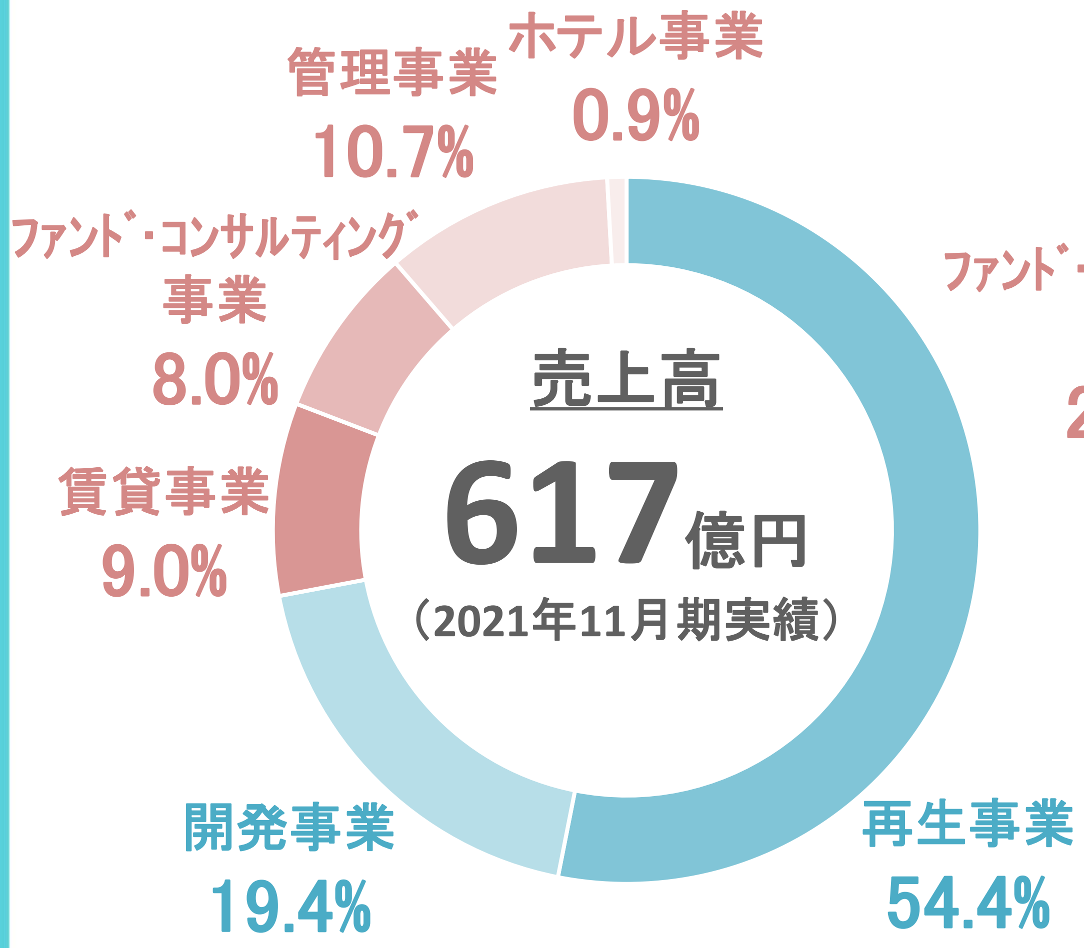
| 順位 | 会社名 | 決算期 | 売上高 | 経常利益<br>税引前利益 | 当期利益 | 総資産 | 純資産 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 三菱地所 | 2022年3月期 | 13,495 | 2,537 | 1,552 | 64,939 | 22,364 |
| 2 | 住友不動産 | 2022年3月期 | 9,394 | 2,251 | 1,505 | 58,060 | 16,340 |
| 3 | 三井不動産 | 2022年3月期 | 21,009 | 2,249 | 1,770 | 82,080 | 29,138 |
| 4 | 飯田グループHD | 2022年3月期 | 13,870 | 1,522 | 1,034 | 16,961 | 9,306 |
| 5 | ヒューリック | 2021年12月期 | 4,471 | 1,096 | 696 | 22,073 | 6,383 |
| 6 | オープンハウス | 2021年9月期 | 8,105 | 976 | 696 | 8,799 | 3,471 |
| ︙ | | | | | | | |
| **20** | **トーセイ** | **2021年11月期** | **617** | **103** | **67** | **1,950** | **660** |
| ︙ | | | | | | | |
| 26 | サムティ | 2021年11月期 | 905 | 81 | 100 | 3,492 | 1,030 |
| 27 | いちご | 2022年2月期 | 569 | 75 | 65 | 3,379 | 1,122 |
| 28 | テーオーシー | 2022年3月期 | 163 | 62 | 31 | 1,129 | 951 |
| 29 | フージャースHD | 2022年3月期 | 795 | 57 | 31 | 1,279 | 390 |
| 30 | フジ住宅 | 2022年3月期 | 1,187 | 56 | 39 | 1,535 | 444 |

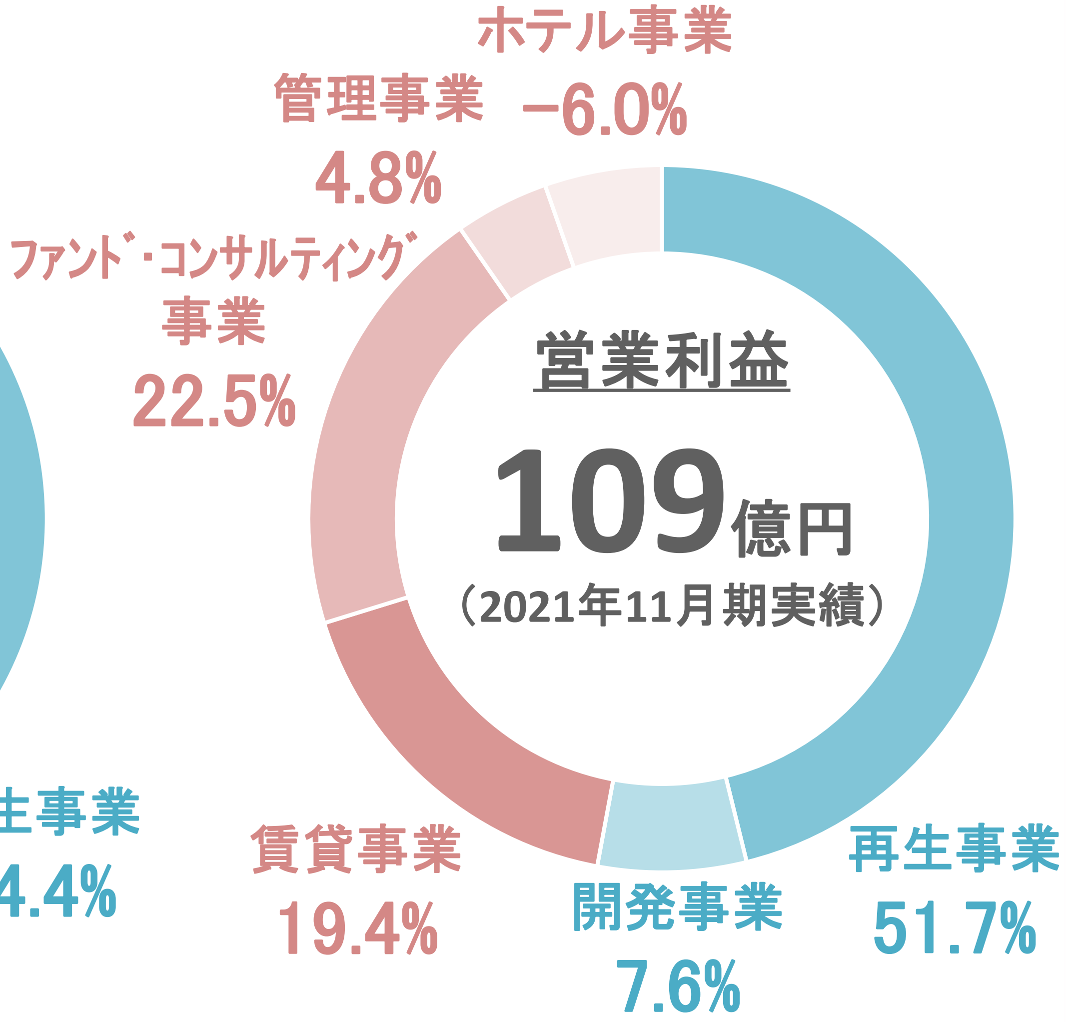
Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# Ⅱ. 事業紹介

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 成長を牽引する売買事業と安定事業のバランスを取った経営




**売上高**

売買事業 73.8%
安定事業 28.7%
他 内部取引 -2.5%

**営業利益**

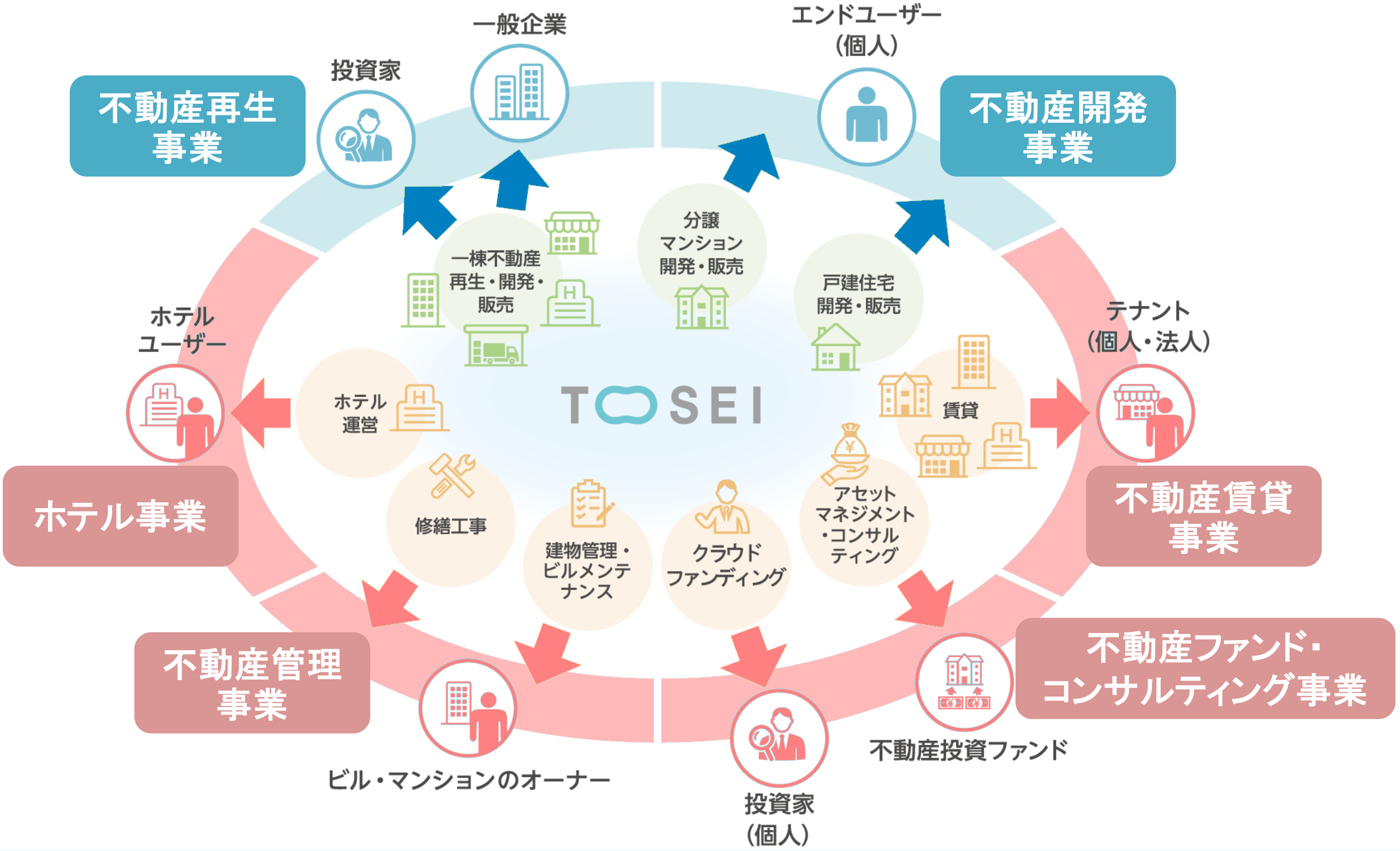
売買事業 59.3%
安定事業 40.7%

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# トーセイの顧客と提供するサービス

- 幅広い顧客に対する多様なビジネスを展開
- 事業エリアは東京圏に特化

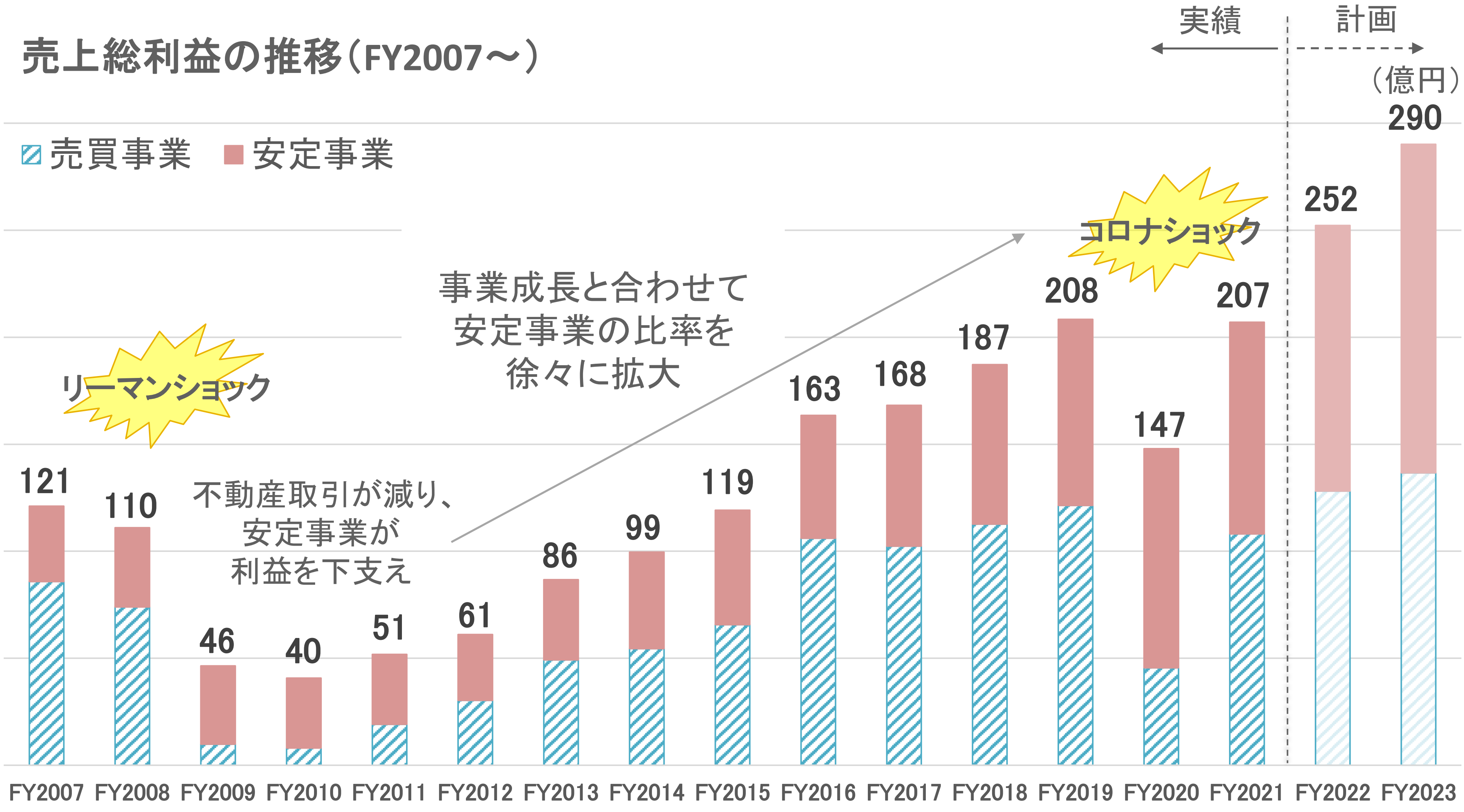
売買事業　安定事業



# 外的ショックの影響を受けにくい安定事業

◆ 不動産市況の変化においても安定事業が下支えし黒字経営を継続

## 売上総利益の推移（FY2007～）




Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 同規模同業他社との事業領域の比較

- 開発では、オフィス・マンションから物流施設・ホテルと、幅広い物件タイプ
- 主力の再生事業に加え、私募ファンドは国内トップクラスの受託資産残高

| | 再生 | ファンド（AM） | | 開発 | | | | | 賃貸 | 管理（PM） | ホテル運営 | インフラ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 私募ファンド | REIT | オフィス | マンション | 戸建 | 物流施設 | ホテル | | | | |
| **トーセイ** | ◎ | ◎ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| A社 | ◎ | ○ | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| B社 | ◎ | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | |
| C社 | ◎ | | ○ | ○ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| D社 | ◎ | | | ○ | ○ | | | | ○ | ○ | | |
| E社 | ◎ | ○ | ◎ | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| F社 | ○ | | | | ○ | ◎ | | | ○ | | | |
| G社 | ○ | ○ | | | ◎ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| H社 | ○ | ○ | ○ | | ◎ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ |

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

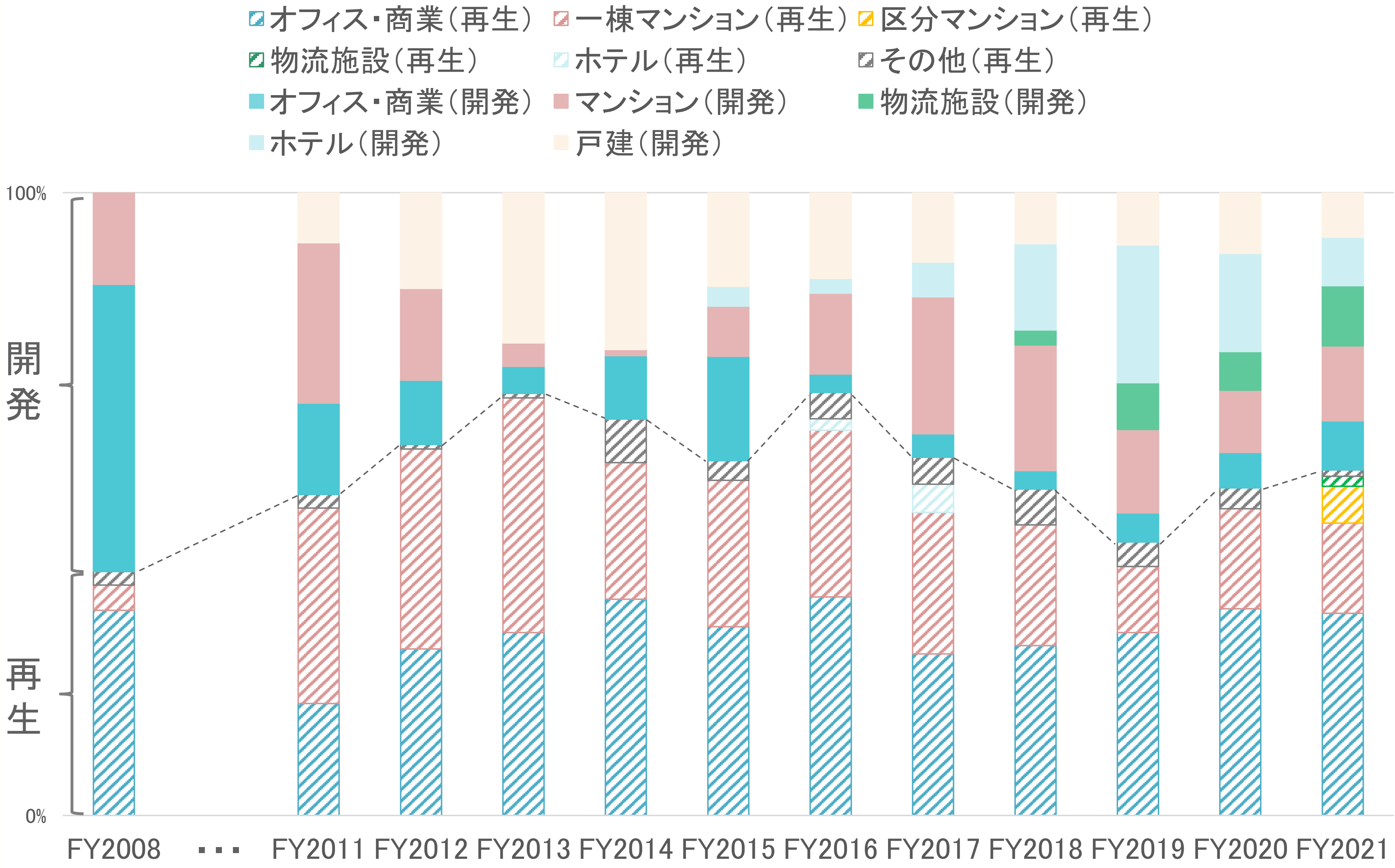
# 幅広い商品群・顧客層・価格帯

- ◆ 取り扱い物件の種類は幅広く、変動する不動産市況、ニーズの変化に対応できる
- ◆ 顧客ニーズに沿う最適物件を供給できる

| | 再生事業（中古）・開発事業（新築） | | | | | 開発事業（新築） | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 顧客イメージ | オフィス | 商業施設 | ホテル | 物流施設 | 賃貸マンション | 分譲マンション | 分譲戸建 |
| | 物件規模（10億円～100億円～　） | | | | | | |
| 投資家（J-REIT・ファンド） | | | | | | | |
| | 物件規模（5億円～20億円） | | | | | | |
| 一般法人 | | | | | | | |
| | 物件規模（1億円～10億円） | | | | | 物件規模（3千万円～1億円/戸） | |
| 個人 | | | | | | | |

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 市況に合わせて販売用在庫を柔軟に変化




Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# Ⅲ. 主力事業のビジネスモデル

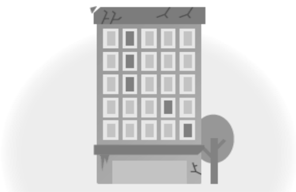
- 不動産再生事業
- 不動産開発事業
- 不動産ファンド・コンサルティング事業

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 不動産再生事業①

◆ 価値の毀損した中古物件を取得し、バリューアップにより
新たな価値を生み出し、新所有者へ優良な物件をバトンタッチする事業

**仕入**



トーセイ保有　（一般的な事業期間 6～18カ月）

経年により、収益力が
低下した中古物件を仕入

バリューアップ
稼働率向上

**売却**

## バリューアップ事例①

Before

After

外部改修工事

Before

After

共用スペースの新設

トーセイ
バリューアップ
Point

**改修による機能回復、資産価値向上、テナント満足度向上**

| | |
|---|---|
| 外観・エントランス改修 | 内部・設備改修 |

**賃貸収益力向上**

| | |
|---|---|
| 小規模用途変更 | テナントリーシング |

**買主ニーズへの対応**

投資適格物件化
（遵法性是正）

# 不動産再生事業②

## バリューアップ事例②

### オフィスビルをホテルへ

Before

取得時
（オフィスフロア）

After

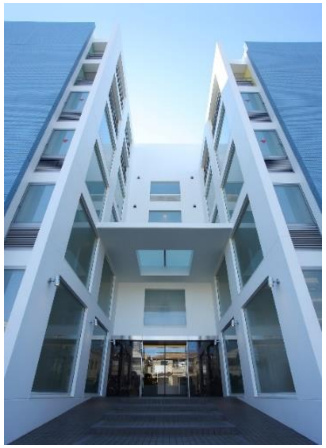
フロント

レストラン

客室

### 社宅を音楽対応マンションへ

Before



取得時
（居室）

After

居室

パーティールーム（共用部分）

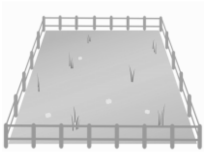
居室

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 不動産開発事業

◆ 開発用地を取得し、その立地に最適な物件を建築し、新所有者へ売却する事業

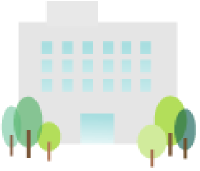
**仕入**



トーセイ　（一般的な事業期間 12～36カ月）

立地やニーズに合わせて、開発商品を企画設計

**売却**



既存建物解体工事

建築工事

街並み設計

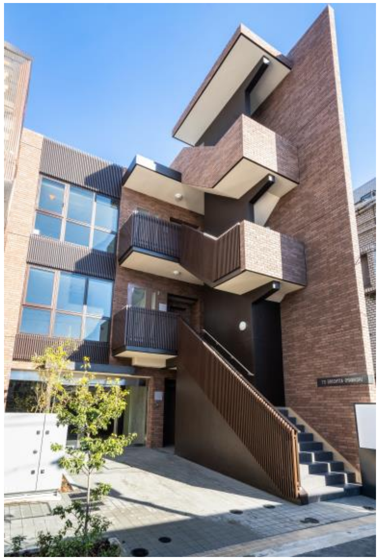
建築工事

# 開発事業 ～今期竣工／竣工予定物件～

THE PALMS 柏
（賃貸マンション、竣工済み）

THEパームス戸田マスターグレイス
（分譲マンション、建築中）

T'S BRIGHTIA 尾山台
（商業施設、竣工済み）



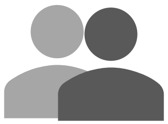
THE PALMS 町田
（賃貸マンション、竣工済み）

西多摩郡青梅ロジ
（物流施設、建築中）

# 不動産ファンド・コンサルティング事業①

◆ 投資家の保有する不動産を運用・管理・コンサルティングする事業

国内外投資家



出資 →

← 配当、出資金返還（家賃収入・売却益）

金融機関等

融資 →

← 利払い、借入金返済

特別目的会社（SPC）

私募ファンド・REITなど

投資用不動産を保有

手数料 ↓　↑ アセットマネジメント（AM）

**トーセイ・アセット・アドバイザーズ**

アセットマネジメント（AM）とは

①SPCの組成
②物件組み入れ（不動産の取得）
③期中運営（運営管理、収益性向上、コストコントロール、投資家への配当、運営報告）
④ 組み入れ物件の入れ替え・売却

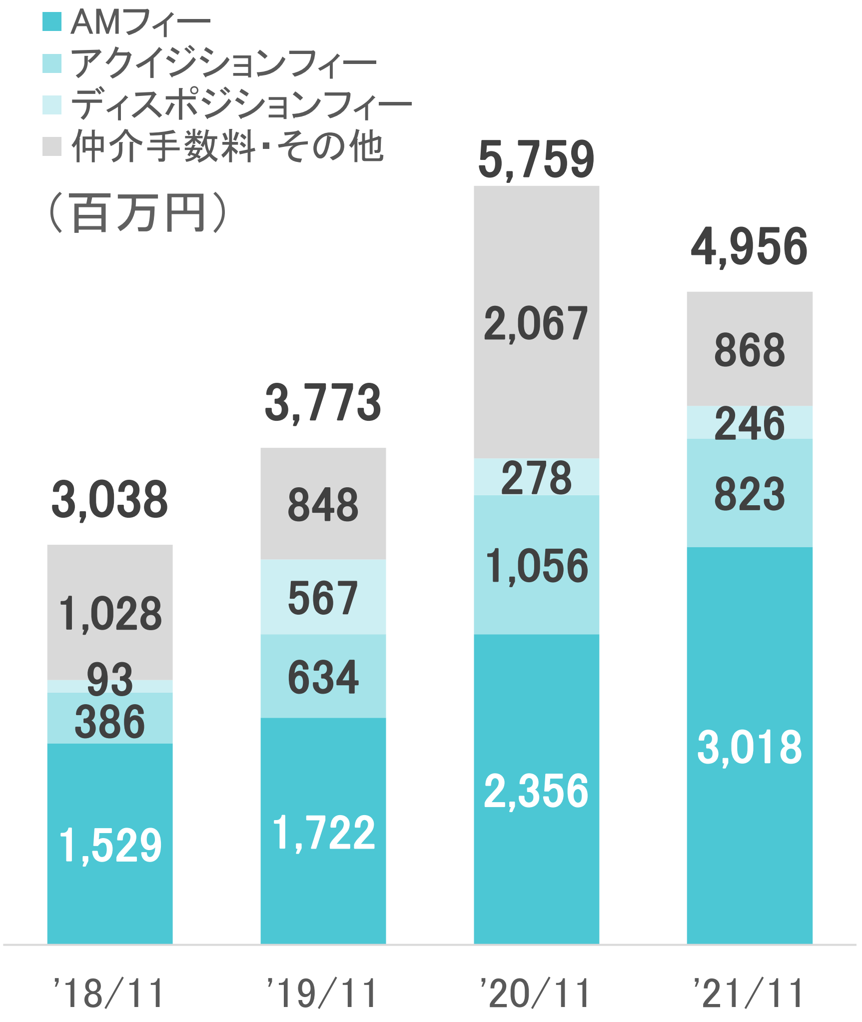
高い専門性・サービスで、国内・海外投資家からの業務委託が拡大

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

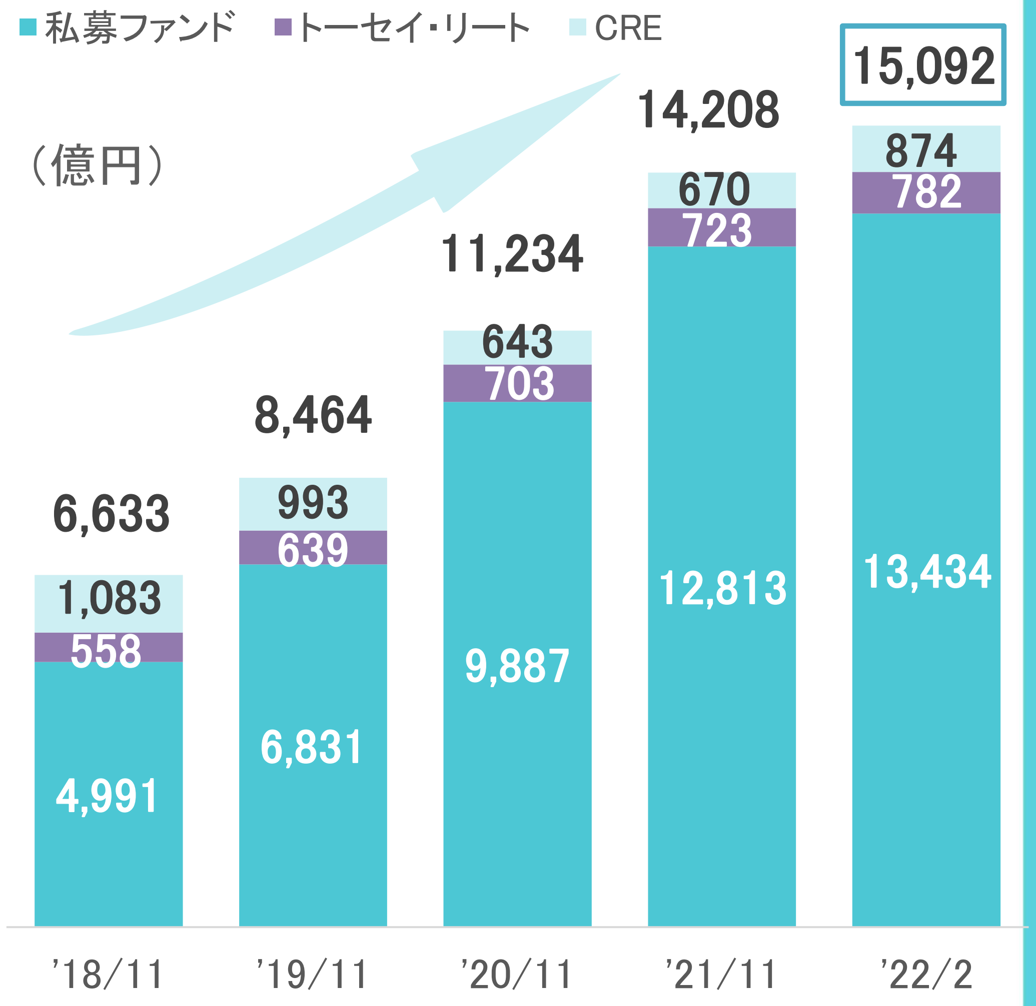
# 不動産ファンド・コンサルティング事業②

◆ 受託資産残高は大幅に増加し1.5兆円を突破、残高増加に伴いAMフィーも伸長

## 売上高の推移




## グループ受託資産残高の推移

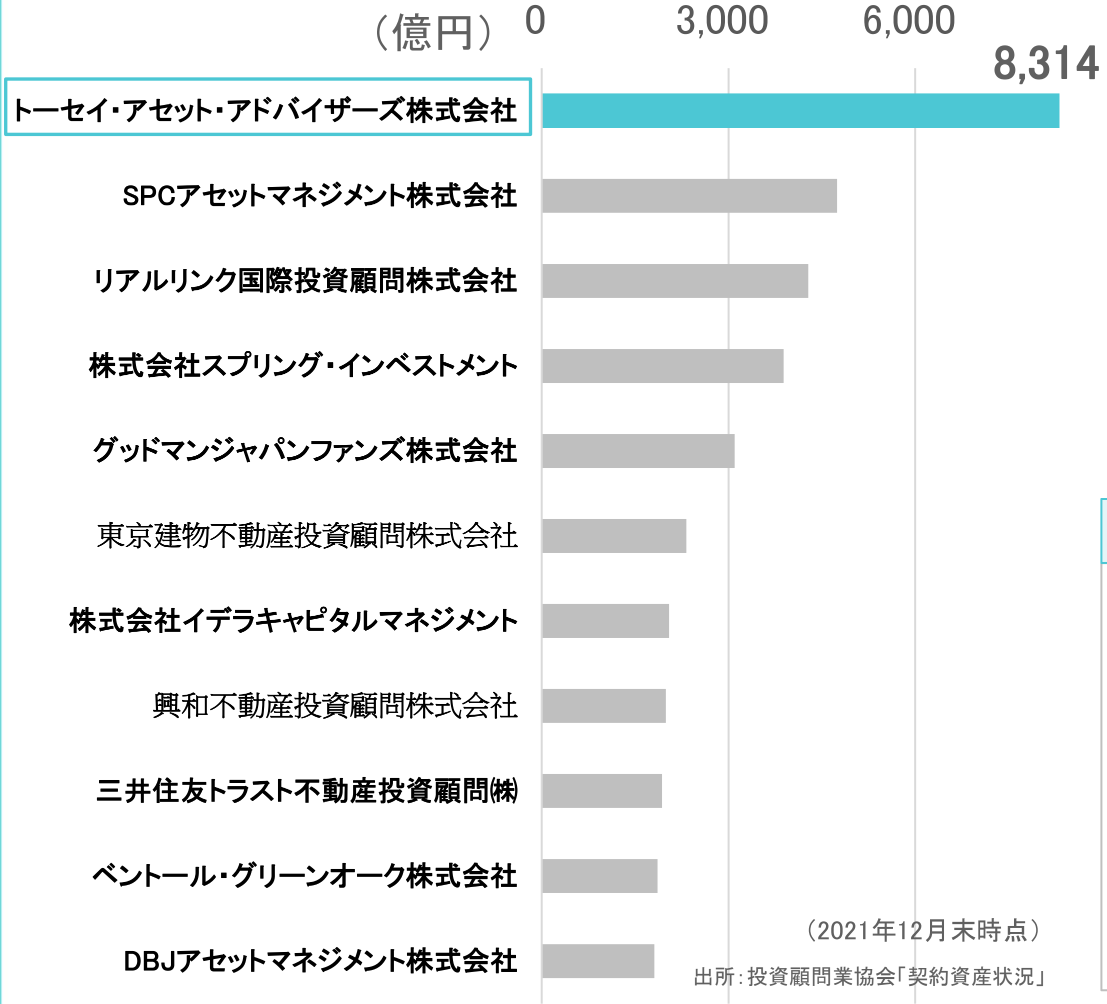


# 不動産ファンド・コンサルティング事業③

## ◆ 海外投資家から強い信頼を獲得し、預り資産残高※は国内第1位

### 不動産関連特定投資運用業 預り資産残高※ランキング

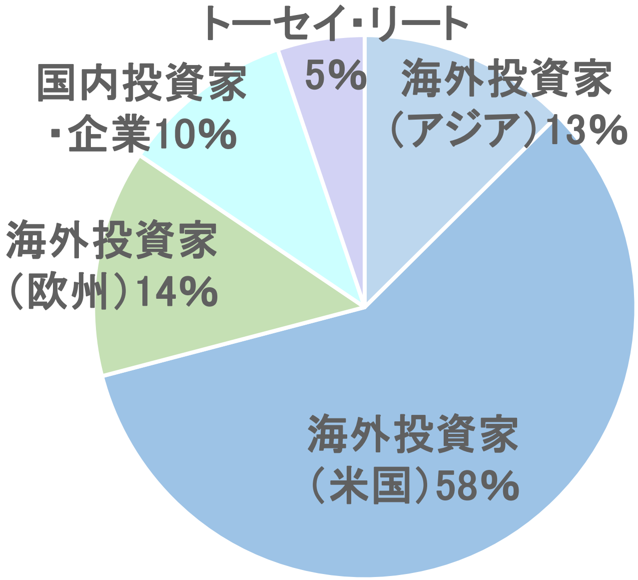
（※金融商品取引法上の一任契約資産の残高）




（2021年12月末時点）

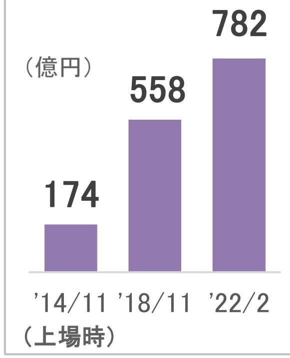
出所：投資顧問業協会「契約資産状況」

### 投資家別内訳




### トーセイ・リート投資法人（証券コード 3451）

東京経済圏を中心とした総合型リート



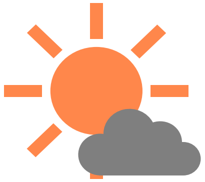
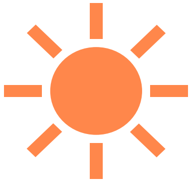

| | |
|---|---|
| 投資口価格<br>（2022年5月10日時点） | 131,800円 |
| 1口当たり分配金<br>（第15期、16期予想） | 3,550円(15期)<br>3,570円(16期) |
| 分配金利回り<br>（2022年5月10日時点） | 5.40% |

# Ⅳ. 環境認識と中期経営計画

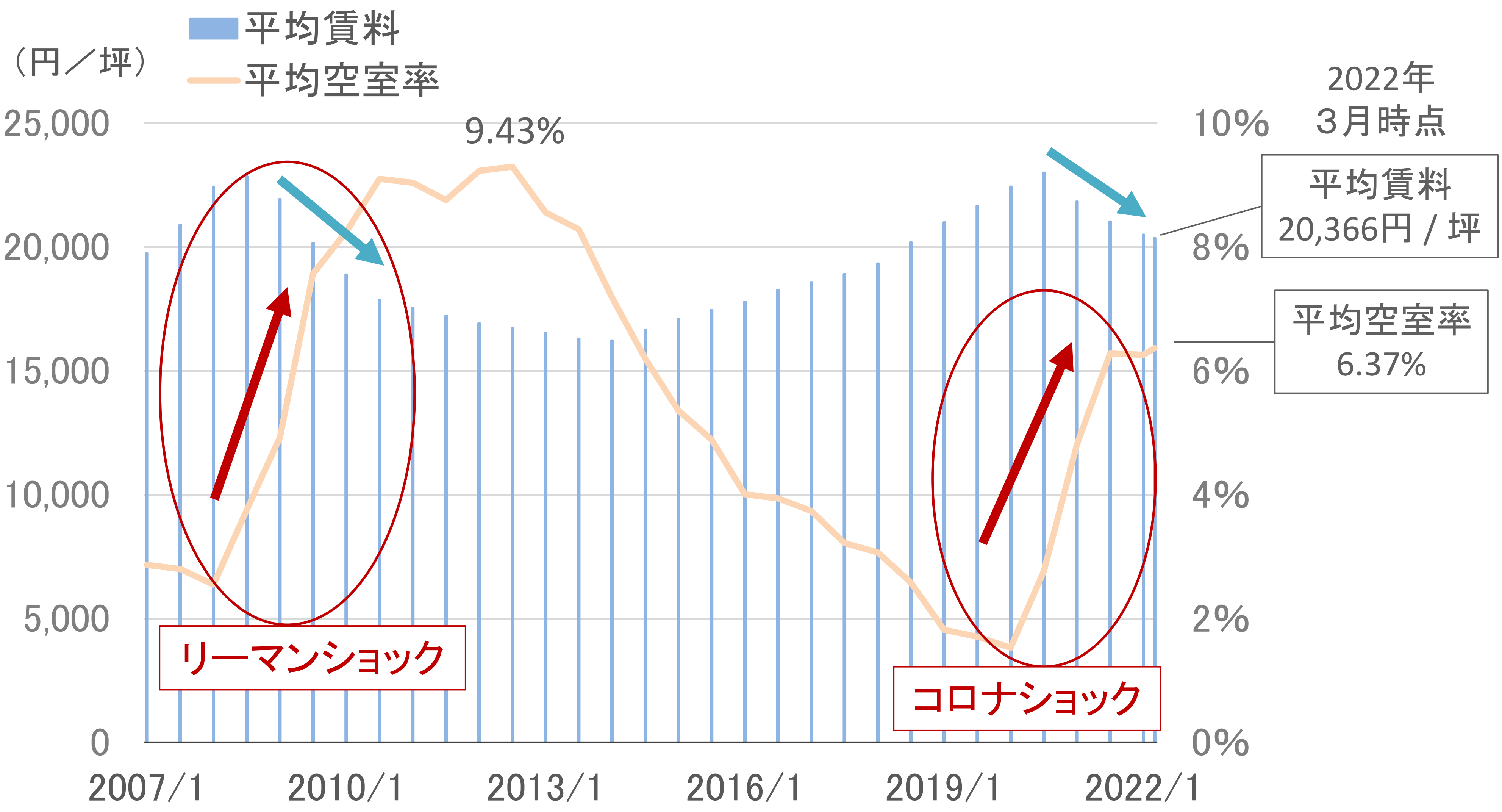
Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 不動産賃貸市場　物件タイプ別環境認識

◆ コロナショックの影響は物件タイプ・エリアにより異なった

| タイプ | 2022年初 | 環境認識 |
|---|---|---|
| オフィス | | オフィス移転の停止、テレワーク拡大によるオフィス面積削減の動き。都心5区で空室率上昇、賃料低下。一方で、売買価格は底堅い。 |
| 住宅 |  | 賃貸マンションは高稼働率にて安定。首都圏のワンルームマンションは賃料低下。戸建は、テレワークスペース確保のため面積拡大・郊外化の動きも。 |
| ホテル | | コロナ禍によるインバウンド需要消失。需要回復は予想以上に遅れているが、回復期待も大きい。 |
| 商業施設 | | 都心大型商業施設は収益悪化状況が続くも、郊外型は予想以上に堅調。 |
| 物流施設 |  | 空室率も低く、募集賃料も上昇が続く。E-コマースを通じた購買も増加しており、引き続き需要は底堅い。 |

# オフィスビル賃貸市場 ～コロナショックの影響を受け、空室率は上昇～

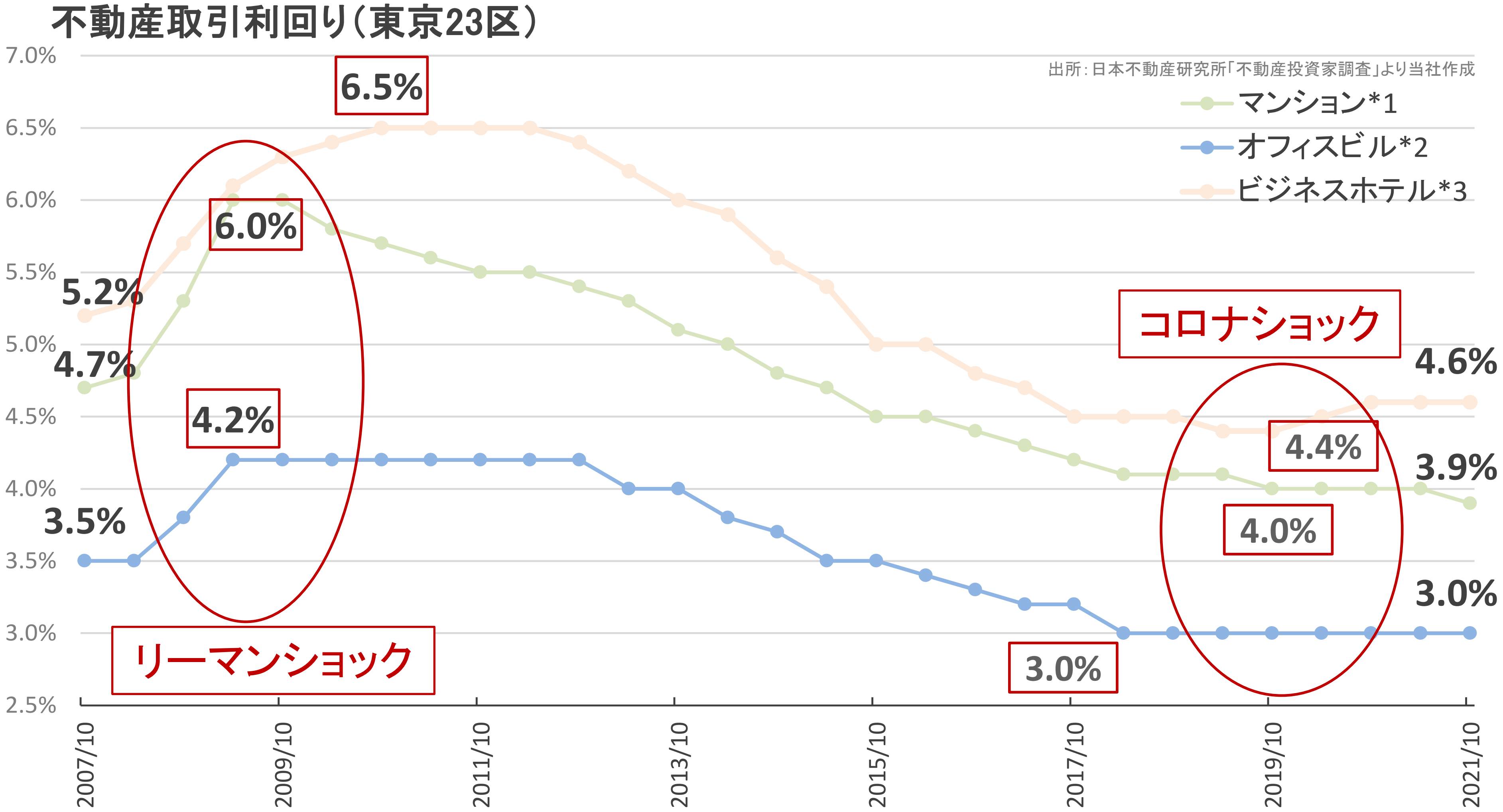



調査対象：都心5区の基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル
出所：三鬼商事「東京（都心5区）の最新オフィスビル市況」より当社作成

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 不動産投資市場 ～コロナショックの影響は売買市場では軽微～

- コロナ禍においても潤沢な流動性資金供給や低金利に変化はなく、不動産投資市場はおおむね活況で、リーマンショックとは様相が異なる
- 東京の不動産投資市場の安定性・透明性・流動性が海外投資家から再評価




Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# ウクライナ情勢の影響

- ウクライナ情勢の影響により、資源価格の高騰、急激な円安、欧米各国の金利上昇など、不動産投資市場の不確実性は増している

- 日米のインフレの要因は異なっており、メインシナリオとして、欧米各国の利上げによる日本の金利への影響は限定的と想定

- 過去において、海外投資家の物件取得コスト低下、将来的な円高反転期待等から、円安は資金流入要因となっている

- 不動産は一定のイールドが確保できる重要なアセットクラスとしての地位を確立。長期的には不動産は物価上昇を上回る価格上昇により、インフレヘッジ効果を持つと期待される

➢ 想定外の為替・金融市場の混乱・急激な変動には注意が必要であるが、ウクライナ情勢による国内不動産投資市場への影響は現時点では限定的

➢ **売買事業・安定事業のバランス、商品ポートフォリオ、健全な財務基盤を維持し、持続的な成長をめざす**


Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 中期経営計画 ～Infinite Potential 2023～ 大方針・基本方針

## 中期経営計画 ～Infinite Potential 2023～

**大方針**

あらゆる不動産シーンにおいて、グループの無限大の成長可能性を追求し、
総合不動産会社としての新たなステージを目指す

**基本方針**

事業活動

- 環境・社会的課題を意識した既存事業の拡大、営業利益の増大
- DXによる既存事業拡充と新たな収益モデルの創出

経営インフラ

- 事業規模拡大、保有資産増加、資本効率を意識したバランスシート戦略
- ガバナンスと効率性の両立を意識したグループ戦略、組織戦略
- IT活用促進による業務効率・事務効率の改善、生産性向上に資する従業員満足度の向上
- サステナビリティを意識した事業マネジメント、ESG経営の推進

# 中期経営計画　～Infinite Potential 2023～　目標とする経営指標

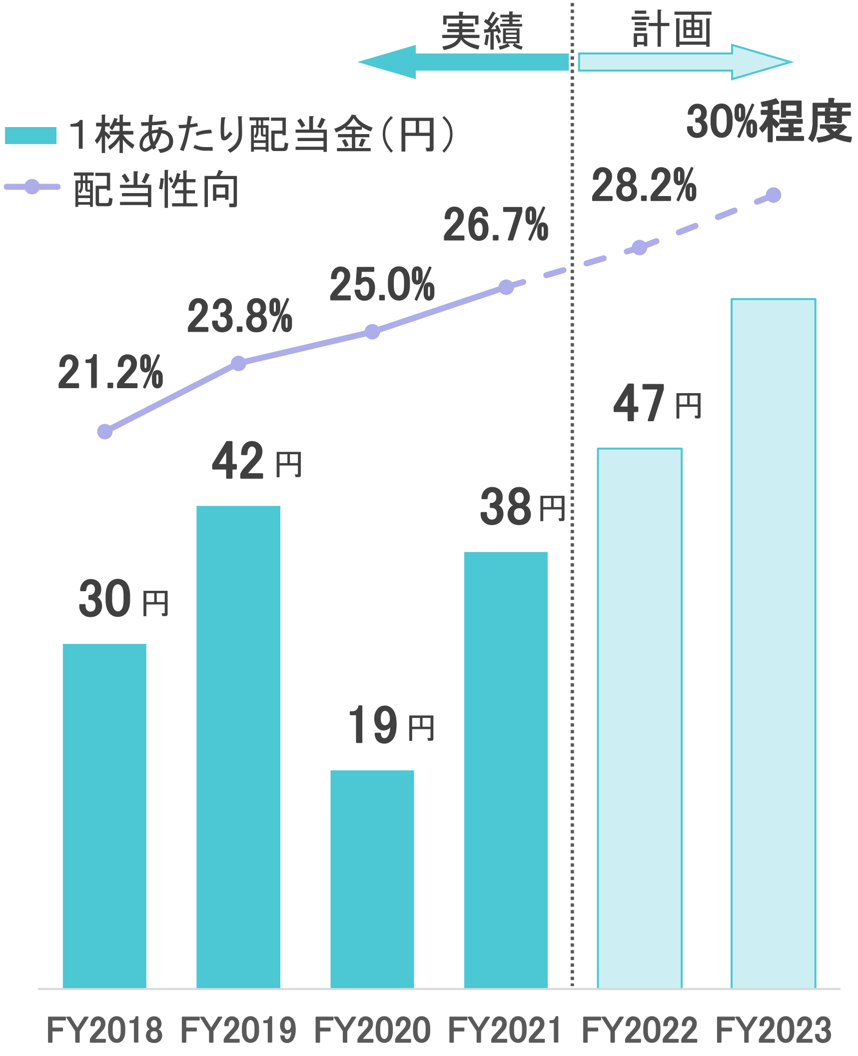
- 2022年11月期 税引前利益120億円、2023年11月期 同140億円を目指す
  （過去最高益は2019年11月期の税引前利益 120億円）
- 財務健全性、資本効率、株主還元を意識しながら持続的な成長を企図

| | | Infinite Potential 2023 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2021/11 実績 | 2022/11 計画 | 2023/11 計画 |
| 成長性 | 売上高（億円） | 617 | 800 | 1,000 |
| | 税引前利益（億円） | 103 | 120 | 140 |
| 資本効率 | ROE | 10.8% | 11.6% | 12%以上 |
| 安定性 | 安定事業比率（営業利益ベース） | 40.7% | 43.5% | 50%程度 |
| 財務健全性 | 自己資本比率 | 33.8% | 33.3% | 35%程度 |
| | ネットD/Eレシオ | 1.23倍 | 1.35倍 | 1.3倍程度 |
| 株主還元 | 配当性向 | 26.7% | 28.2% | 30%程度 |

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 株主還元方針

- 2023年11月期 配当性向30%を目指しており、
  2022年11月期は1株あたり配当金47円、配当性向28.2%を計画
- 株主還元水準の向上を図り機動的に自己株取得を実施（2022年11月期は実施済）




| 株価（2022/04/28） | 時価総額（2022/04/28） | 配当利回り（予想） |
|---|---|---|
| 1,092円 売買単位 100株 | 516億円 | 4.30% |

| PER（予想）（2022/04/28） | PBR（2022/02/28） | P/NAV倍率（2022/02/28） |
|---|---|---|
| 6.56倍 | 0.77倍 | 0.59倍 |

## 自己株取得実績

| | FY2019 | FY2020 | FY2021 | FY2022（予想） |
|---|---|---|---|---|
| 自己株取得額 | 10億円 | 5億円 | 5億円 | 5億円（実施済） |
| 総還元性向 | 35.5% | 38.8% | 34.5% | 34.5% |

# 株価の推移

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# 株主還元方針　～株主優待制度のご案内～

◆ 中長期にわたり多くの方々に当社株式を保有していただくことを目的として、株主優待制度を導入しております

| 保有株式数 | 継続保有期間 | 優待内容 | | 優待基準日 |
|---|---|---|---|---|
| | | オリジナルQUOカード | 当社ホテル宿泊割引券 | |
| 1単元（100株）以上 | 1年未満 | ー | 3,000円分<br>利用可能ホテル7棟（2022年5月時点） | 毎年11月30日 |
| | 1年以上 2年未満 | 1,000円分 | | |
| | 2年以上 5年未満 | 2,000円分 | | |
| | 5年以上 | 3,000円分 | | |

当社オリジナルQUOカード

※その他、株主優待制度の詳細につきましては当社公式HPをご覧ください

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# ～本日のまとめ～

TOSEI
TOSEI CORPORATION

✓ トーセイは、不動産再生とファンド事業に強みを持つ総合不動産業

✓ 売買事業と安定事業のポートフォリオで成長と安定を追求

✓ 多様な商品構成で不動産市況の変化に柔軟に対応

✓ 中期経営計画最終年度の2023年11月期に過去最高益を目指す

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# （ご参考）トーセイグループのESGへの取り組み

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# トーセイグループのESG 環境 E への取り組み

## 不動産再生を通じて、環境負荷を軽減しています

### ■固定資産の全棟LED化工事推進

- ✓ 中古オフィス4物件と中古物流倉庫を対象
- ✓ 電気使用量を平均で**約30%削減**

四谷トーセイビル

虎ノ門トーセイビル

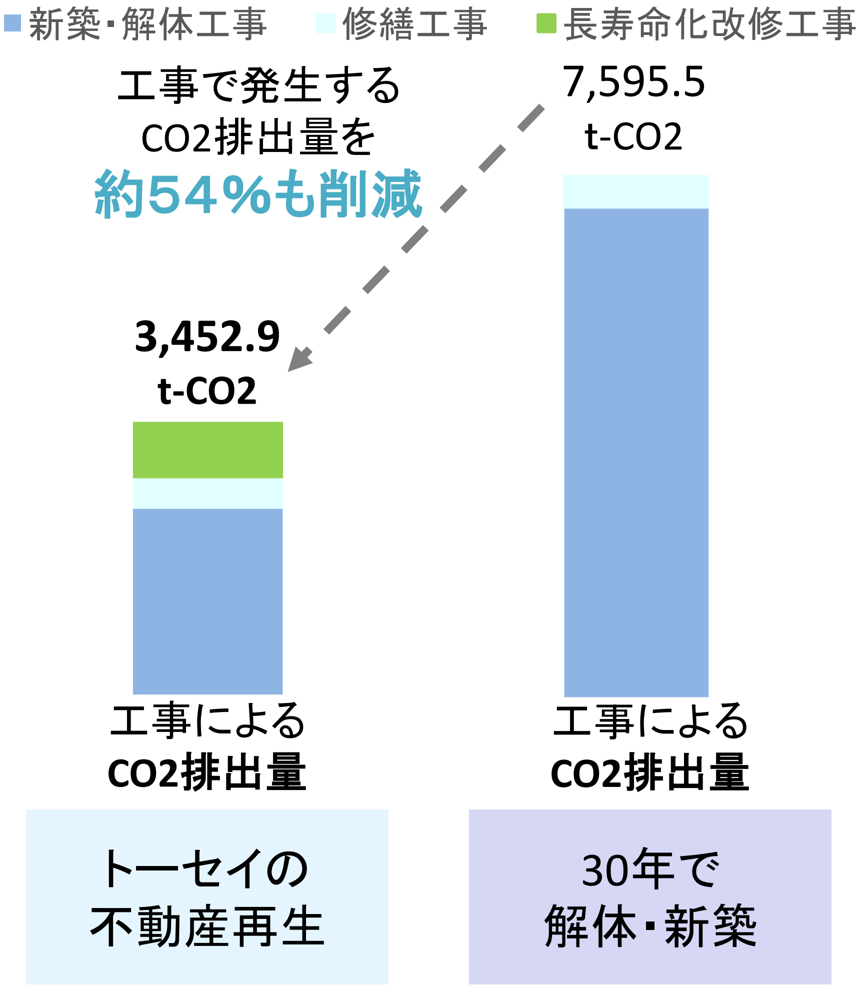
新田倉庫

### ■GRESBリアルエステイト評価

- ✓ 2021年、「GRESBレーティング」で **「1スター」および「グリーンスター」評価**
- ✓ GRESB開示評価では、 **最上位から2番目の「B」評価**

GRESB ★☆☆☆☆ 2021

**建物を建て替えずに長期活用し 工事で発生するCO2量を大きく削減**



# トーセイグループのESG　社会 S への取り組み

## 社会のさまざまな課題に対して、幅広い活動に取り組んでいます

### お客様への取り組み

**■SDGsへの貢献を目指す分譲戸建**

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

- ✓ 人と地球にやさしい住まいづくりを推進
- ✓ 水資源保全、防犯、次世代設備の導入 等

雨水タンク

タッチレスキー

EVコンセント

**■再生・開発事業を通じた地域コミュニティの活性**

- ✓ 老朽化した研修施設を再生した『トーセイホテル＆セミナー幕張』

⇒1Fロビーで地域住民に向けたイベントを開催

地域住民に向けたイベントの様子⇒

トーセイホテル＆セミナー幕張

### 従業員への取り組み

**■新社屋「田町トーセイビル」の快適性向上**

- ✓ 従業員が快適に働ける環境を整備

田町トーセイビル

リフレッシュルーム

### 地域・社会への取り組み

**■環境意識啓発活動**

- ✓ 社内のエコ活動や社外でのボランティア活動
  ―ESG推進、社員啓発

清掃イベントへの参加⇒

**■社会貢献活動**

- ✓ 埼玉県羽生市の児童養護施設『あゆみ学園』への支援

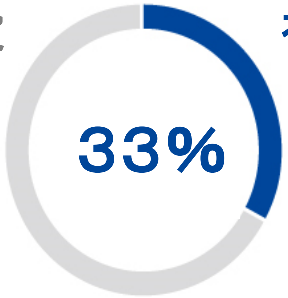
# トーセイグループのESG ガバナンス G への取り組み

## 「健全な成長を実現する事業活動を持続する」体制の維持・強化に努めています

### コーポレート・ガバナンスの充実

**トーセイ取締役会構成**

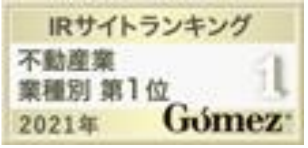
社内取締役 6名

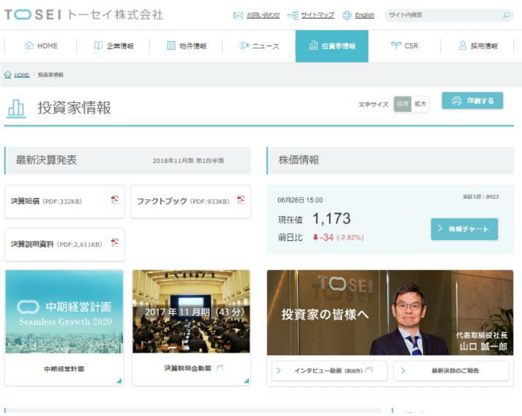



社外取締役 3名

### 適時開示

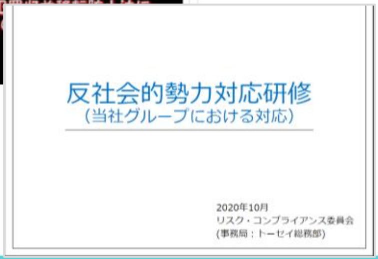
あらゆるステークホルダーに
適時適切な開示を実践






### コンプライアンス

経営トップから
グループ社員まで
教育の実施

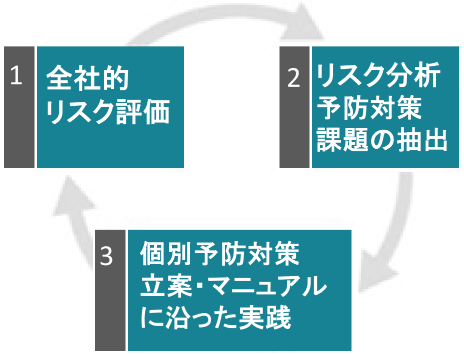


反社会的勢力対応研修
(当社グループにおける対応)

2020年10月
リスク・コンプライアンス委員会
(事務局：トーセイ総務部)

### リスクマネジメント

あらゆるリスクを想定し、
対応を準備、実践



# （ご参考）財務情報

- セグメント別業績推移
- 現中計におけるB/Sシミュレーション

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

# セグメント別業績推移 ～売上高～

| 売上高 | FY2019 | 構成比 | FY2020 | 構成比 | FY2021 | 構成比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合計 （百万円） | 60,727 | 100.0% | 63,939 | 100.0% | 61,726 | 100.0% |
| 再生事業 | 31,012 | 51.1% | 31,154 | 48.7% | 33,587 | 54.4% |
| 開発事業 | 14,346 | 23.6% | 16,171 | 25.3% | 11,962 | 19.4% |
| 賃貸事業 | 5,993 | 9.9% | 5,859 | 9.2% | 5,567 | 9.0% |
| ﾌｧﾝﾄﾞ・ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ事業 | 3,773 | 6.2% | 5,759 | 9.0% | 4,956 | 8.0% |
| 管理事業 | 5,888 | 9.7% | 5,928 | 9.3% | 6,613 | 10.7% |
| ホテル事業 | 1,089 | 1.8% | 438 | 0.7% | 555 | 0.9% |
| 内部取引 | -1,375 | - | -1,371 | - | -1,517 | - |

| 売上高 | FY2022 1Q進捗 | 構成比 | FY2022 計画 | 構成比 | FY2023 計画 | 構成比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合計 （百万円） | 26,315 | 100.0% | 80,000 | 100.0% | 100,000 | 100.0% |
| 再生事業 | 18,719 | 71.1% | 44,872 | 56.1% | 53,837 | 53.8% |
| 開発事業 | 3,140 | 11.9% | 14,964 | 18.7% | 23,167 | 23.2% |
| 賃貸事業 | 1,483 | 5.6% | 7,193 | 9.0% | 7,329 | 7.3% |
| ﾌｧﾝﾄﾞ・ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ事業 | 1,169 | 4.4% | 5,242 | 6.6% | 5,711 | 5.7% |
| 管理事業 | 1,855 | 7.1% | 7,509 | 9.4% | 8,708 | 8.7% |
| ホテル事業 | 356 | 1.4% | 1,769 | 2.2% | 3,007 | 3.0% |
| 内部取引 | -408 | - | -1,551 | - | -1,761 | - |

# セグメント別業績推移　～売上総利益～

| 売上総利益 | FY2019 | | FY2020 | | FY2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 売上総利益率 | | 売上総利益率 | | 売上総利益率 |
| 合計（百万円） | 20,840 | 34.3% | 14,799 | 23.1% | 20,701 | 33.5% |
| 再生事業 | 9,065 | 29.2% | 6,947 | 22.3% | 8,675 | 25.8% |
| 開発事業 | 3,042 | 21.2% | -2,417 | -14.9% | 2,102 | 17.6% |
| 賃貸事業 | 2,601 | 43.4% | 2,572 | 43.9% | 2,934 | 52.7% |
| ﾌｧﾝﾄﾞ･ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ事業 | 3,641 | 96.5% | 5,625 | 97.7% | 4,757 | 96.0% |
| 管理事業 | 1,768 | 30.0% | 1,973 | 33.3% | 2,121 | 32.1% |
| ホテル事業 | 951 | 87.4% | 361 | 82.3% | 466 | 83.9% |
| 内部取引 | -229 | - | -262 | - | -355 | - |

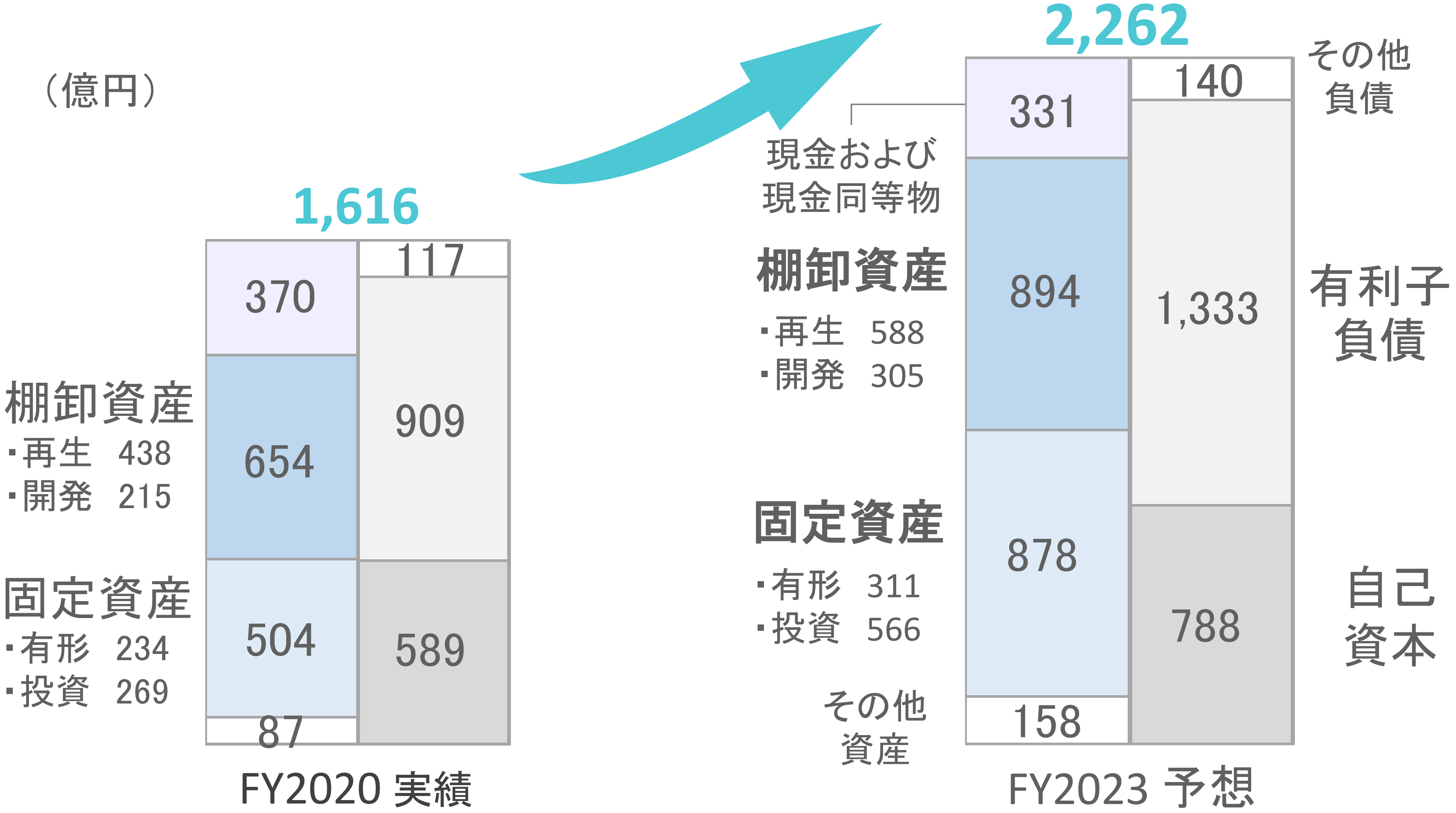
| 売上総利益 | FY2022 1Q進捗 | | FY2022 計画 | | FY2023 計画 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 売上総利益率 | | 売上総利益率 | | 売上総利益率 |
| 合計（百万円） | 8,495 | 32.3% | 25,219 | 31.5% | 29,018 | 29.0% |
| 再生事業 | 4,790 | 25.6% | 9,048 | 20.2% | 9,788 | 18.2% |
| 開発事業 | 946 | 30.1% | 3,761 | 25.1% | 3,876 | 16.7% |
| 賃貸事業 | 789 | 53.2% | 3,525 | 49.0% | 4,309 | 58.8% |
| ﾌｧﾝﾄﾞ･ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ事業 | 1,138 | 97.3% | 5,154 | 98.3% | 5,618 | 98.4% |
| 管理事業 | 665 | 35.9% | 2,612 | 34.8% | 2,980 | 34.2% |
| ホテル事業 | 326 | 91.5% | 1,639 | 92.7% | 2,836 | 94.3% |
| 内部取引 | -161 | - | -522 | - | -389 | - |

# セグメント別業績推移　～営業利益～

| 営業利益 | FY2019 | | FY2020 | | FY2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 営業利益率 | | 営業利益率 | | 営業利益率 |
| 合計（百万円） | 12,690 | 20.9% | 6,427 | 10.1% | 10,965 | 17.8% |
| 再生事業 | 7,754 | 25.0% | 5,596 | 18.0% | 7,203 | 21.4% |
| 開発事業 | 1,528 | 10.7% | -3,743 | -23.1% | 1,060 | 8.9% |
| 賃貸事業 | 2,367 | 39.5% | 2,319 | 39.6% | 2,700 | 48.5% |
| ﾌｧﾝﾄﾞ･ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ事業 | 2,365 | 62.7% | 4,193 | 72.8% | 3,137 | 63.3% |
| 管理事業 | 504 | 8.6% | 667 | 11.3% | 672 | 10.2% |
| ホテル事業 | 99 | 9.1% | -673 | -153.5% | -838 | -150.9% |
| 本社経費等 | -1,928 | - | -1,933 | - | -2,970 | - |

| 営業利益 | FY2022 1Q進捗 | | FY2022 計画 | | FY2023 計画 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 営業利益率 | | 営業利益率 | | 営業利益率 |
| 合計（百万円） | 5,685 | 21.6% | 12,762 | 16.0% | 14,814 | 14.8% |
| 再生事業 | 4,133 | 22.1% | 6,624 | 14.8% | 6,758 | 12.6% |
| 開発事業 | 616 | 19.6% | 2,159 | 14.4% | 2,273 | 9.8% |
| 賃貸事業 | 733 | 49.5% | 3,155 | 43.9% | 3,838 | 52.4% |
| ﾌｧﾝﾄﾞ･ｺﾝｻﾙﾃｨﾝｸﾞ事業 | 698 | 59.7% | 3,198 | 61.0% | 3,409 | 59.7% |
| 管理事業 | 280 | 15.1% | 824 | 11.0% | 946 | 10.9% |
| ホテル事業 | -188 | -52.9% | -409 | -23.2% | 355 | 11.8% |
| 本社経費等 | -588 | - | -2,789 | - | -2,765 | - |

# 現中計におけるB/Sシミュレーション




自己資本比率 **36.5%**
ネットD/Eレシオ **0.9倍**

自己資本比率 **34.8%**
ネットD/Eレシオ **1.27倍**

Copyright © 2022 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

## 今後ともよろしくお願いいたします。

TOSEI
TOSEI CORPORATION

IRに関するお問い合わせ先
経営管理部
TEL：03-5439-8807
FAX：03-5439-8809
URL: http://www.toseicorp.co.jp
E-mail: ir-tosei@toseicorp.co.jp

### 当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。
当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。