

2018年11月期 事業戦略説明会

トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード: 8923

シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

2018/2/27

I. 2018年11月期の事業展開 -P. 2

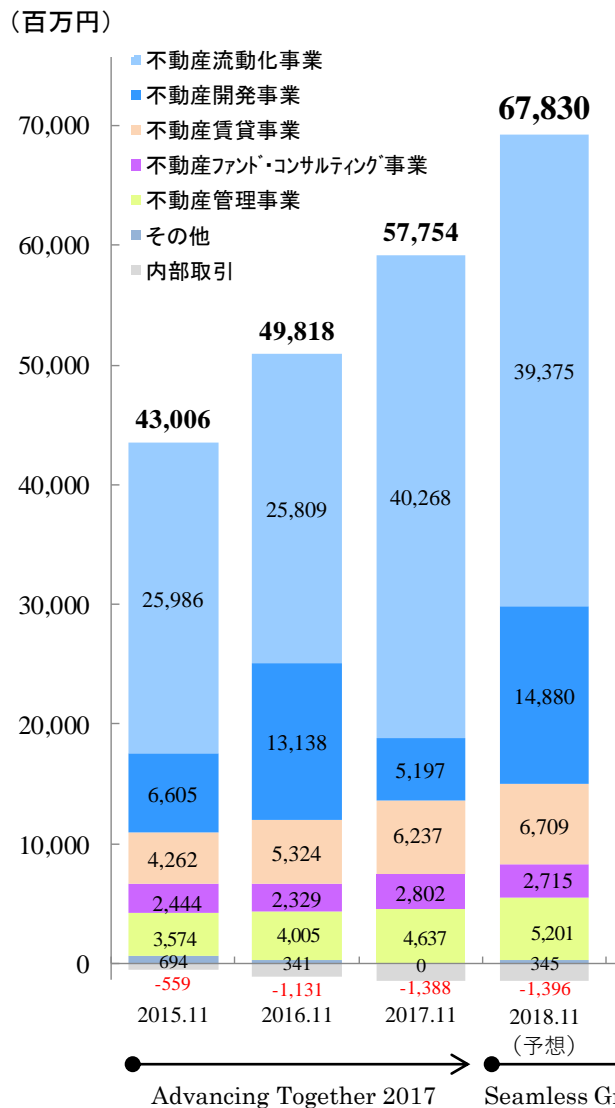
II. 新中期計画 Seamless Growth 2020 -P. 15

III. 資料編トーセイグループの概要 -トーセイをはじめてご覧になる方へ- -P. 23

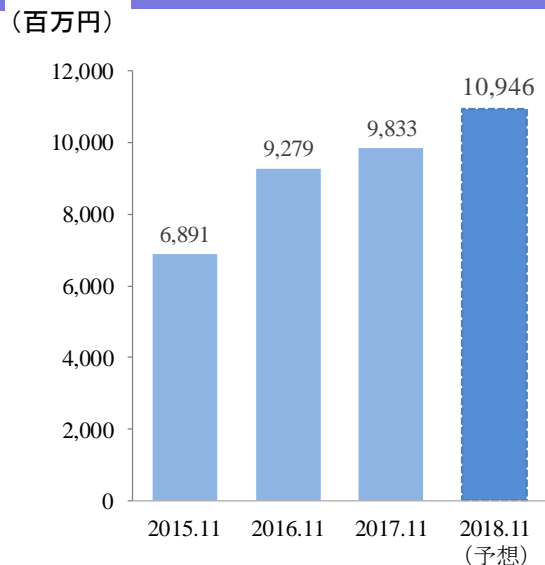
I. 2018年11月期の事業展開

2018年11月期の業績予想 ～売上・利益項目概要～

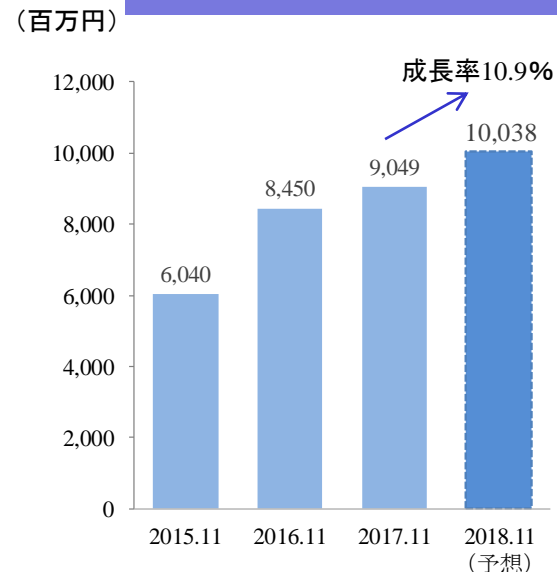
売上高



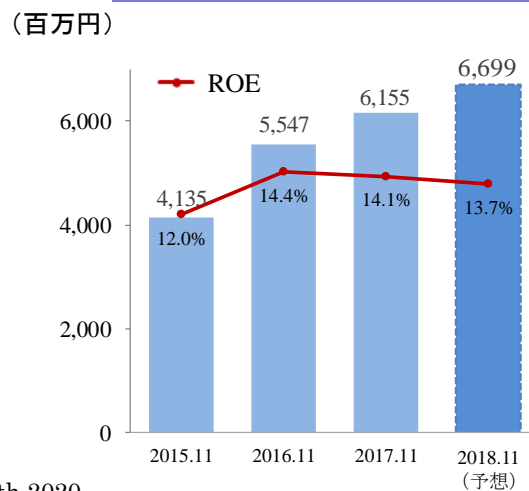
営業利益



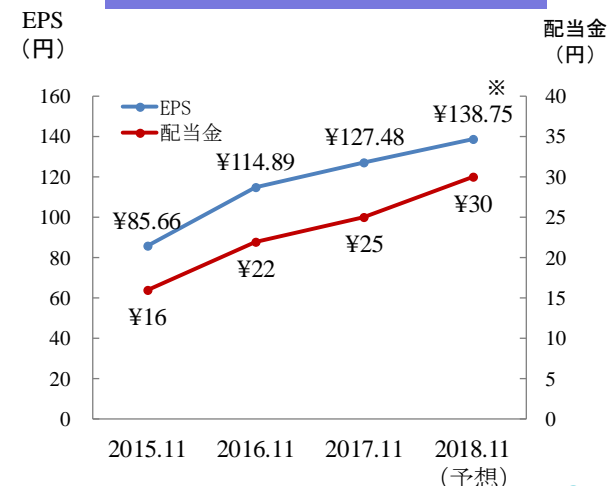
税引前利益



当期利益



配当金



※2018.11期のEPSは、2017年11月末時点の株式数にて算出

2018年11月期の業績予想 ～セグメント概要～

	2016年11月期		2017年11月期【A】		2018年11月期【B】		増減【B-A】	
		構成比		構成比	(予想)	構成比		増減率
売上高	49,818	100.0	57,754	100.0	67,830	100.0	10,076	17.4
不動産流動化事業	25,809	51.8	40,268	69.7	39,375	58.0	-893	-2.2
不動産開発事業	13,138	26.4	5,197	9.0	14,880	21.9	9,683	186.3
不動産賃貸事業	5,324	10.7	6,237	10.8	6,709	9.9	471	7.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,329	4.7	2,802	4.9	2,715	4.0	-87	-3.1
不動産管理事業	4,005	8.0	4,637	8.0	5,201	7.7	563	12.2
その他	341	0.7	0	0.0	345	0.5	345	-
内部取引	-1,131	-	-1,388	-	-1,396	-	-7	-
売上総利益	16,349	32.8	16,816	29.1	19,811	29.2	2,994	17.8
不動産流動化事業	5,214	20.2	9,186	22.8	9,023	22.9	-163	-1.8
不動産開発事業	5,302	40.4	976	18.8	3,328	22.4	2,352	241.0
不動産賃貸事業	2,670	50.2	2,864	45.9	3,304	49.2	440	15.4
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,193	94.2	2,538	90.6	2,589	95.4	51	2.0
不動産管理事業	1,090	27.2	1,356	29.3	1,483	28.5	126	9.3
その他	14	4.3	0	-	333	96.6	333	-
内部取引	-136	-	-106	-	-250	-	-144	-
販売費及び一般管理費	7,021	14.1	7,153	12.4	8,881	13.1	1,727	24.2
販売管理費(物件販売経費部分)	1,806	3.6	1,457	2.5	2,207	3.3	750	51.5
販売管理費(物件販売経費部分を除く)	5,214	10.5	5,696	9.9	6,674	9.8	977	17.2
その他の収益	222	0.4	215	0.4	20	0.0	-194	-90.3
その他の費用	270	0.5	44	0.1	4	0.0	-40	-91.0
営業利益	9,279	18.6	9,833	17.0	10,946	16.1	1,112	11.3
不動産流動化事業	4,001	15.5	7,845	19.5	7,067	18.0	-777	-9.9
不動産開発事業	3,674	28.0	-408	-7.9	1,657	11.1	2,066	-505.6
不動産賃貸事業	2,389	44.9	2,581	41.4	3,009	44.9	427	16.6
不動産ファンド・コンサルティング事業	951	40.8	1,273	45.4	1,187	43.7	-85	-6.7
不動産管理事業	141	3.5	278	6.0	283	5.4	4	1.7
その他	-17	-5.2	-74	-	-82	-	-7	9.6
本社経費等	-1,860	-	-1,661	-	-2,177	-	-516	-
金融収益・費用(純額)	-829	-	-784	-	-907	-	-123	-
税引前利益	8,450	17.0	9,049	15.7	10,038	14.8	989	10.9
法人所得税	2,902	-	2,894	-	3,339	-	445	-
当期利益	5,547	11.1	6,155	10.7	6,699	9.9	543	8.8

(百万円、%)

◆ 2018.11期 ◆

【流動化事業】

- ・前期と同程度ボリュームの販売計画
- ・売上総利益率22.9%で前年並み想定

【開発事業】

- ・分譲マンション1棟(89戸)
- ・商業施設2棟
- ・分譲戸建 138戸
- ・分譲マンションが寄与し、売上総利益率は22.4%

【その他事業】

- ・第1号ホテル「トーセイホテルココネ神田」が2017年12月に開業、自社運営開始

※オレンジ枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

2018年11月期の事業戦略・施策 -不動産流動化事業-

流動化事業

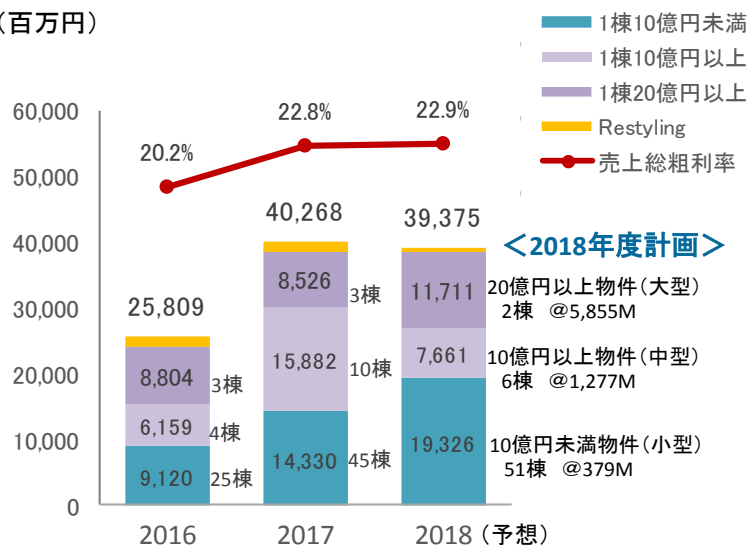
当期は好発進。12月末現在で大型物件を含む8棟(トータル120億円超)を売却済

販売計画と施策

流通性の高い10億円未満物件(小型)の販売を拡大

売上高

(百万円)



<2018年度計画>

(単位:百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	25,809	40,268	39,375
売上総利益	5,214	9,186	9,023
営業利益	4,001	7,845	7,067
引渡 (Restyling)	57戸	45戸	26戸
引渡 (1棟他)	32棟	58棟	59棟

基本施策

効率性を意識して量的・質的拡大を目指す

- 強みとする中古再生による付加価値創造を推進
(遵法性は正、用途変更、デザイン・環境性能向上、セキュリティ改善、稼働率向上)
- 販売ルート、販売手法を多様化
・個人富裕層への直接アプローチ「トーセイ・マスターズ・クラブ」
・ITを利用した個人投資家向け不動産投資機会の創出

当期販売物件の一例



武蔵野市吉祥寺ビル

草加市収益マンション
(社宅改装プロジェクト)

習志野台収益マンション
(社宅改装プロジェクト)

2018年11月期の事業戦略・施策 -不動産流動化事業-

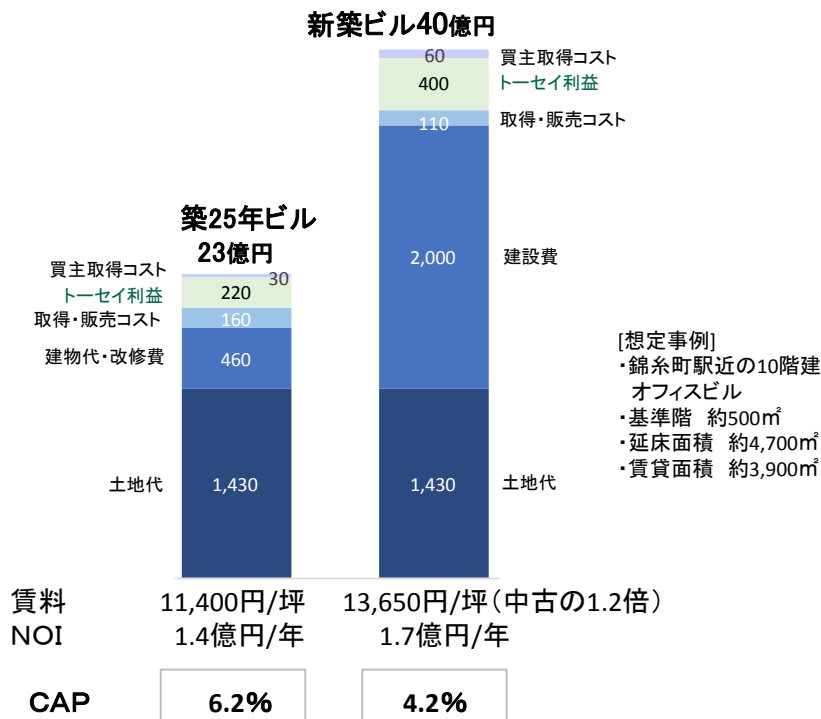
投資市場の不動産取引は活発ながら、今後不動産価格の上昇トレンドは止まり、高値止まりとなると想定

→ 市場の価格上昇に頼らない、“付加価値創出の事業モデル” を推進

中古再生事業のアドバンテージ

建築費(特にSRC)の高騰が続くなか、
中古再生物件の割安感・魅力がさらに高まる

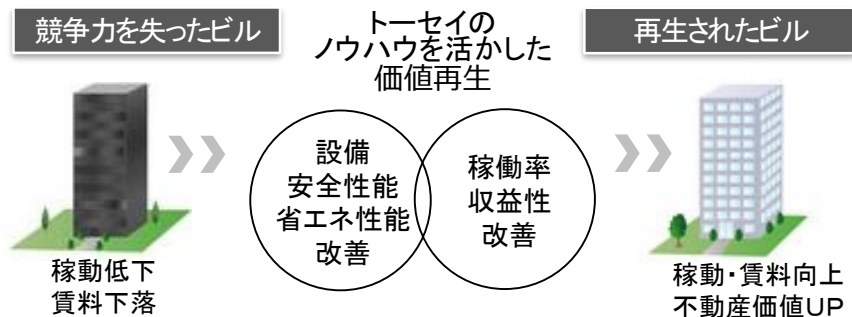
<投資用オフィス> 既存不動産活用と新築の比較



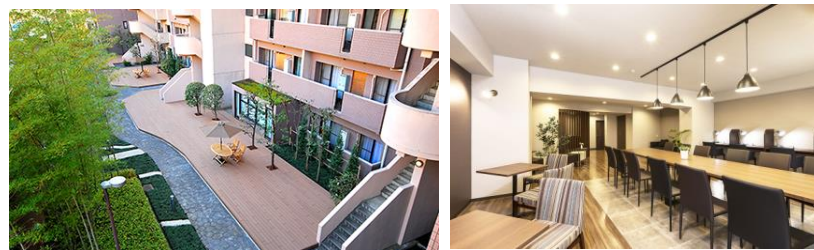
トーセイの価値再生

修繕・改修に留まらないソリューションで、
単なる修繕や転売には無い「付加価値」を創出していく

トーセイのバリューアップ・付加価値創造のイメージ



- ✓ 独自の再生項目『Value UP 32』を用いて改修メニュー検討
- ✓ コストパフォーマンスとデザイン性のバランスを重視
(再生に過度な投資は不要。ニーズを見極めて改修)

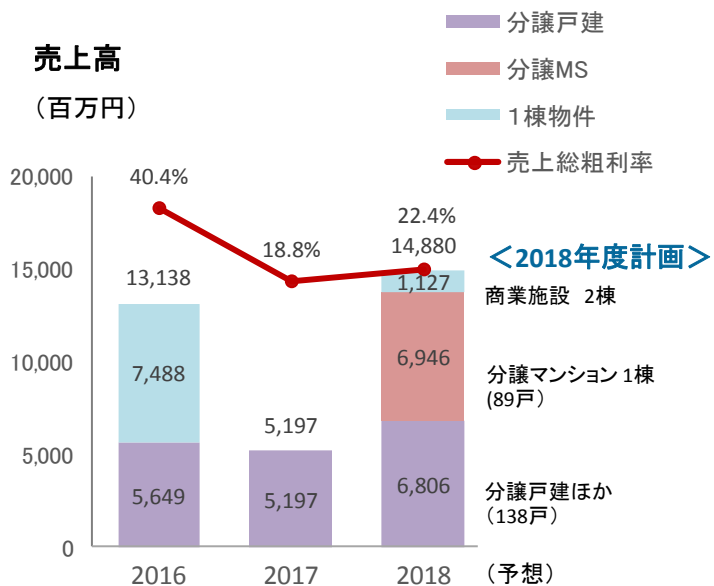


開発事業

3月引渡予定の祐天寺マンション販売好調、契約は約85%まで進捗

販売計画と施策

◆当期の販売計画は、分譲マンション1棟、商業施設2棟、戸建138戸で構成



基本施策

多彩な商品群・商品企画力で開発機会の取得と商品単価UPを狙う

当期販売物件の一例



THE パームス 祐天寺 マスタープレイス



THE パームス コート 青葉 荏田



(仮称) T'S BRIGHTIA 千葉中央



(仮称) T'S BRIGHTIA 富士見台

(単位: 百万円)	'16/11期 通期	'17/11期 通期	'18/11期 通期予想
売上高	13,138	5,197	14,880
売上総利益	5,302	976	3,328
営業利益	3,674	-408	1,657
引渡(戸建等)	119戸	121戸	138戸
引渡(分譲MS)	0戸	0戸	89戸
引渡(1棟)	2棟	0棟	2棟

※画像はイメージであり、変更になる可能性があります

今後の開発計画（竣工予定）

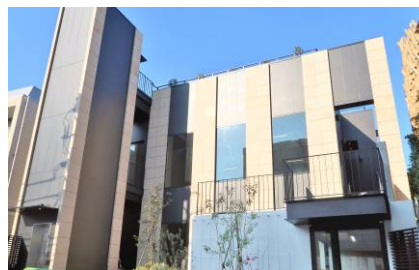
2017年

ホテル

トーセイホテルココネ神田

商業施設

T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ



T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ

2018年

分譲マンション

THEパームス世田谷祐天寺マスタープレイス(89戸、販売中)

商業施設

(仮称)T'S BRIGHTIA千葉中央

商業施設

(仮称)T'S BRIGHTIA富士見台

商業施設

西葛西商業施設計画

分譲マンション

THEパームス調布マノアガーデン(162戸、販売中)



THEパームス調布マノアガーデン

2019年

賃貸マンション

横浜市平沼橋マンション計画

ホテル

浅草ホテル開発計画



(仮称)T'S BRIGHTIA千葉中央

2020年以降

分譲マンション

相模原マンション計画(243戸)

ホテル

上野三丁目ホテル開発計画

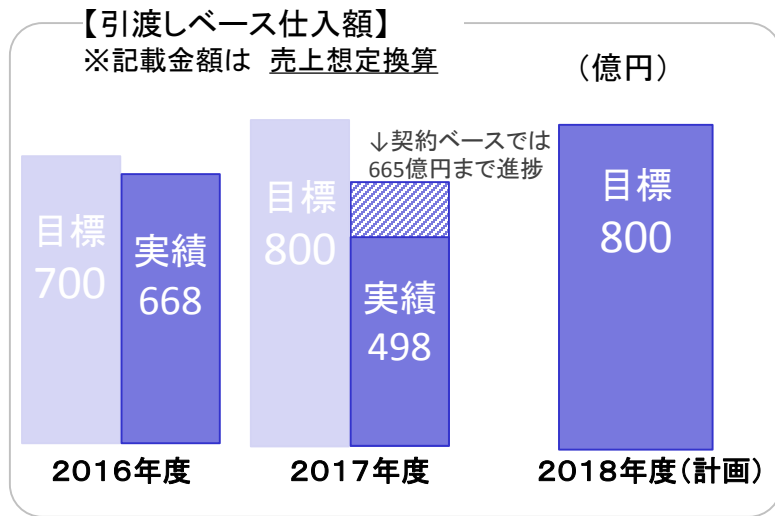


横浜市平沼橋マンション計画

2018年11月期の事業戦略 -仕入計画-

2018年11月期の仕入目標は、売上想定換算で800億円。

◆ 2018年度仕入目標 ◆

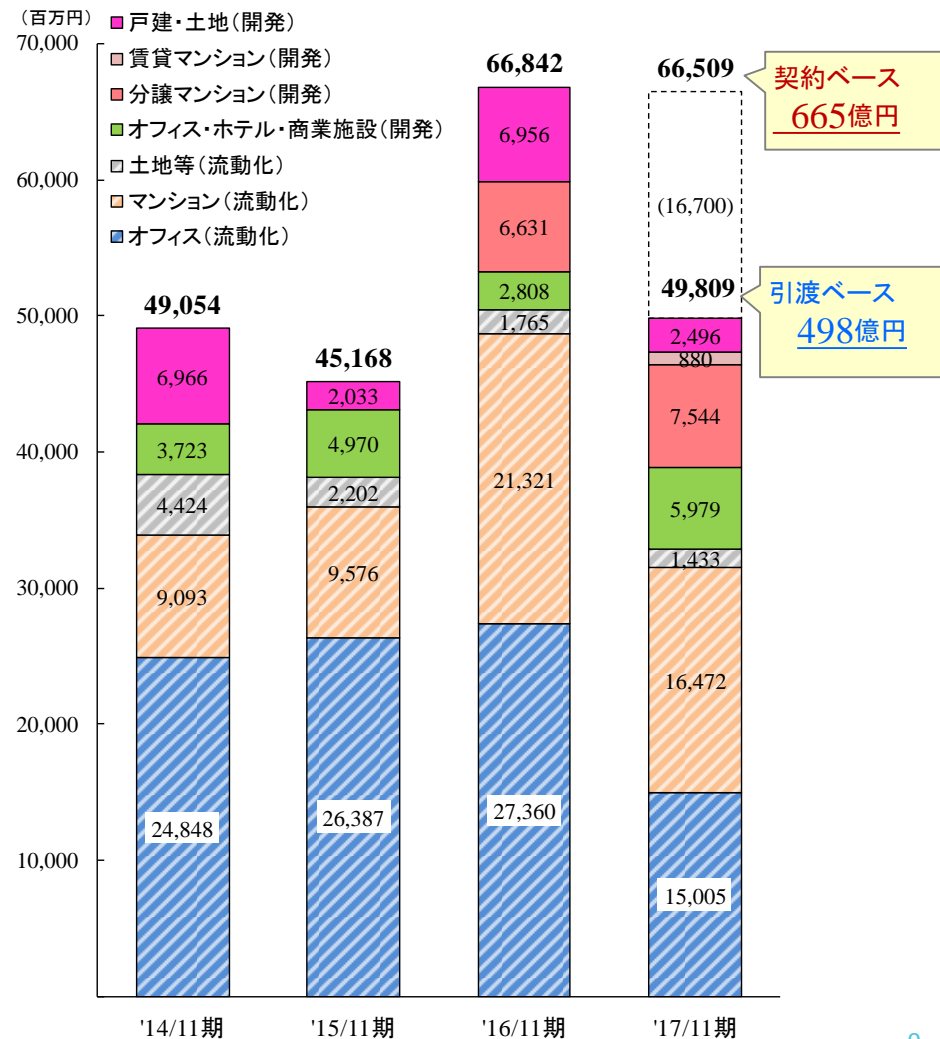


◆ 仕入戦略 ◆

厳選投資を継続、人員や組織の増強で仕入拡大を目指す

- M&Aなどの多様な手法を用いて効率的に仕入れ
- 東京圏にこだわりエリア深堀
- チーム・組織を増強
(M&A推進部署の新設(グループ戦略部))

◆ 仕入額の推移 ◆



2018年11月期の事業戦略・施策 -M&Aを通じた不動産取得の推進-

グループ戦略部を創設し、M&Aを活用した優良物件の取得を推進

◆ M&A活用実績

2001年2月 鉄鋼商社3社
高輪トーセイビルほか計3物件取得

2006年12月 G社
恵比寿戸建用地を取得

2007年9月 T社
収益ビルほか計3棟取得

2014年6月 K社
スポーツジム2店舗の事業を継承

2015年12月 戸建分譲会社2社
(株アーバンホーム・(株アーバンネクスト)
戸建分譲・請負・仲介等を手がける2社を取得し、
仕入・販売網を拡大

2016年以降、4社の不動産M&Aにより30物件160億円超※を取得

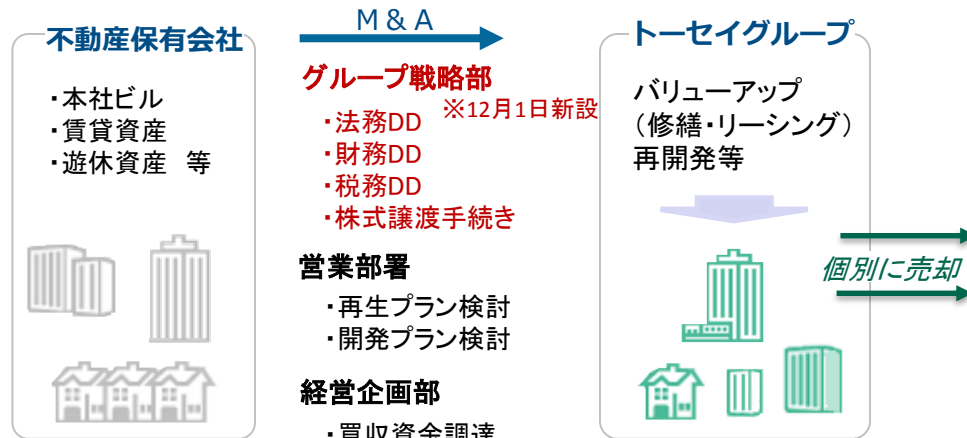
2016年3月 K社
池袋駅西口所在収益物件5物件を含む計7物件を取得

2016年7月 F社
中野駅南口所在の6物件を取得

2017年3月 K社
都内等に所在の7物件を取得

2017年12月 M社
東京近郊等に所在の9物件を取得

◆ 不動産 M&A イメージ



※売上想定換算



ファンド・コンサル
ティング事業

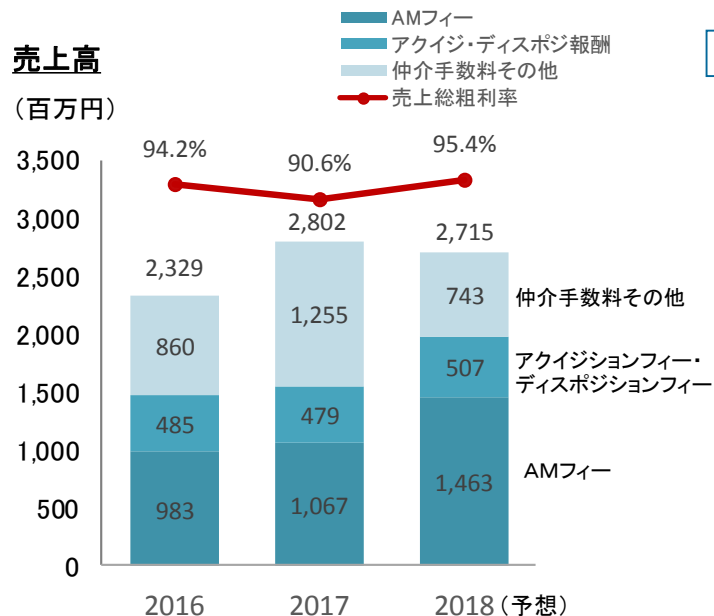
新規受託に努め、AUM残高6,500億円への拡大を目指す

AUM計画と施策

◆12月、UR都市機構より430億円の大型レジ物件「河田町コンフォガーデン」を
当社出資ファンドにて取得、当該物件のAMを新規受託

売上高

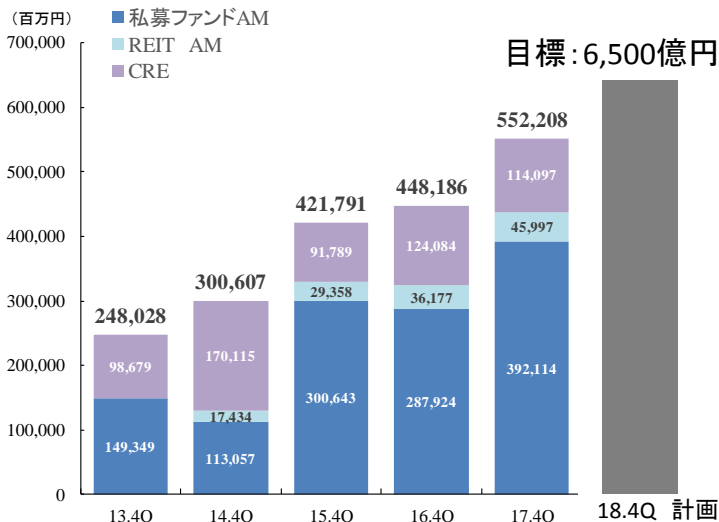
(百万円)



基本施策

投資家の旺盛な投資需要を取り込み、受託資産残高の拡大を目指す

アセットマネジメント受託資産残高



(単位:百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	2,329	2,802	2,715
売上総利益	2,193	2,538	2,589
営業利益	951	1,273	1,187

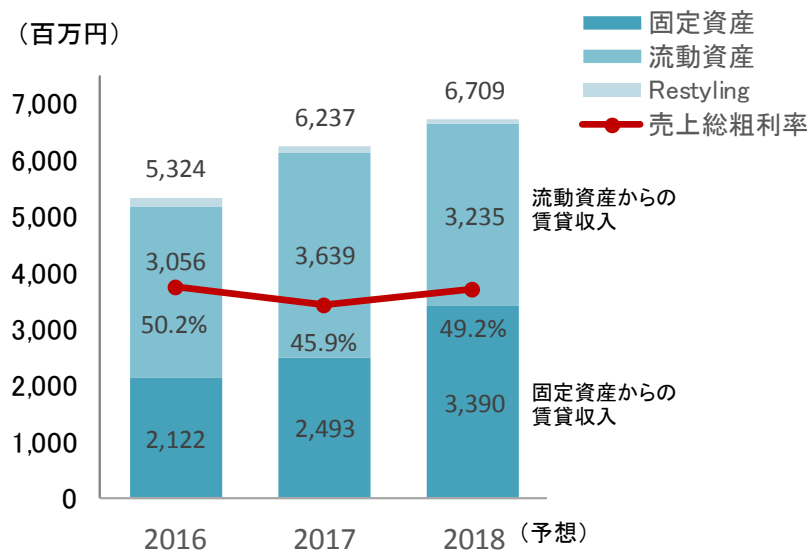
賃貸事業

保有資産の拡大とともに、稼働率改善で収益性を伸ばす

基本施策 固定資産を徐々に増やし、安定賃貸収益を拡大

売上高

(百万円)



(単位:百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	5,324	6,237	6,709
売上総利益	2,670	2,864	3,304
営業利益	2,389	2,581	3,009

	'16/11期	'17/11期
	期末	期末
流動資産※1	62棟	63棟
(稼働率)※2	78%	84%
固定資産※1	21棟	26棟
(稼働率)※2	95%	99%

※2 稼働率は室数ベース

※1 棟数は、流動資産および固定資産のうち賃貸収入がある物件をカウント

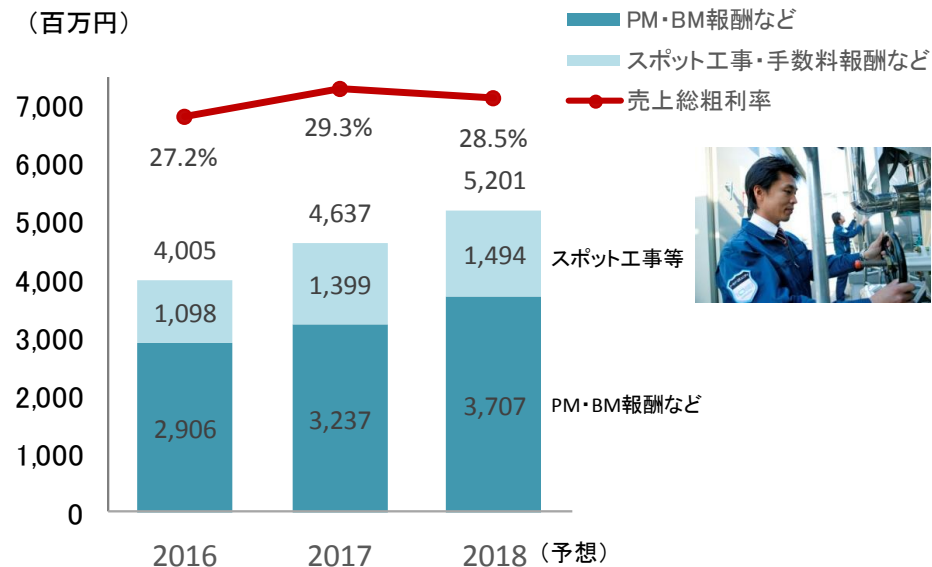
管理事業

管理対応物件の種別を広げ、新規受託獲得を目指す

基本施策 管理受託拡大と、業務効率化による利益率向上

売上高

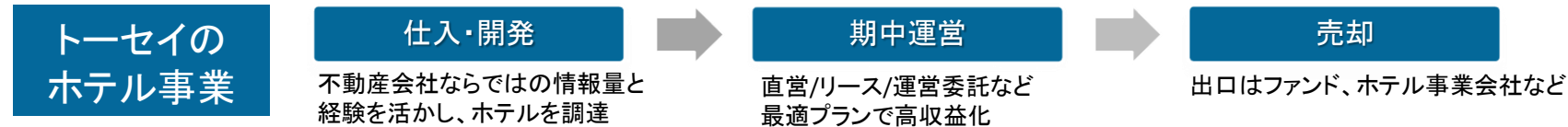
(百万円)



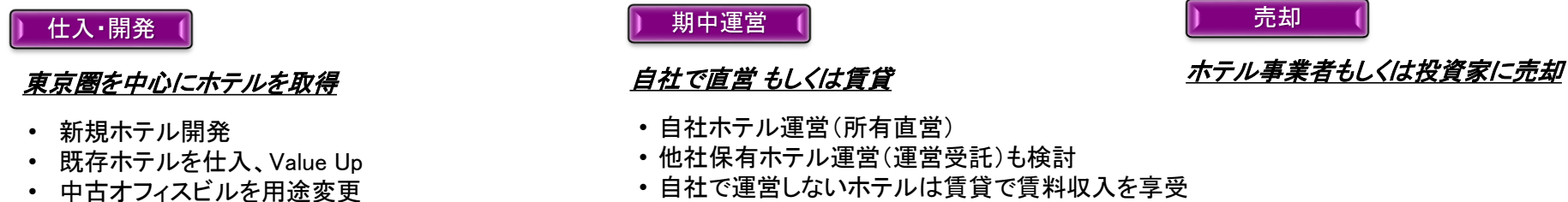
(単位:百万円)	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	4,005	4,637	5,201
売上総利益	1,090	1,356	1,483
営業利益	141	278	283

	'16/11期	'17/11期	'18/11期
	期末	期末	期末
管理棟数	594棟	665棟	771棟(計画)

直近トピックス :ホテル事業展開



ホテル事業展開イメージ



自社ブランド第1号案件 2017年12月オープン



和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル
トーセイホテルココネ神田 (自社運営)



自社ブランドホテル 今後の予定案件

- コンバージョン** 上野トーセイビルⅡプロジェクト 2018年開業予定
- 開発** 上野3丁目プロジェクト 2020年開業予定
- 開発** 浅草ホテルプロジェクト 2020年開業予定

賃貸中保有案件



(東京都所在、1物件)

直近トピックス : 周辺事業研究

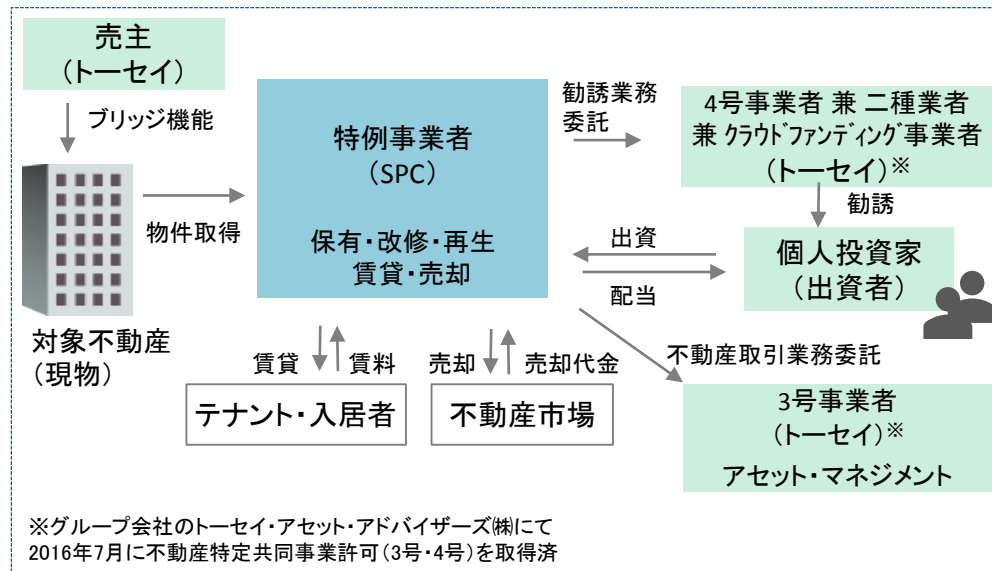
不動産テック × TOSEI 不動産特定共同事業法を用いたクラウドファンディング事業 研究

全国の個人投資家に向けて、インターネットを通じた不動産投資機会を提供

- ✓ 改正不動産特定共同事業法※を用いてファンドを組成し、インターネットを通じて出資者(幅広い層の個人投資家)を募集
- ✓ トーセイの流動化事業やファンドコンサルティング事業のシナジー事業として研究を開始、第1号案件立ち上げに向けて準備中

スキームイメージ

※※本スキームは変更となる可能性があります

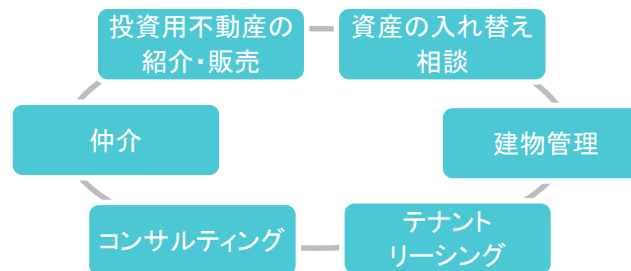


不動産オーナー × TOSEI 顧客から選ばれる企業へ TOSEI MASTERS CLUB 発足

富裕層や資産家などの優良顧客を開拓し、B to C を拡大

- ✓ 会員のお客様向けに幅広い不動産ソリューションを提供
- ✓ 首都圏を中心とした金融機関と連携し、お客様とマッチングできる体制を構築済
- ✓ お客様向けの初回不動産セミナーを2018年1月に開催予定
- ✓ 3年後、ダイレクト顧客500人超の獲得を目指す

<サービスイメージ>



II. 新中期計画 Seamless Growth 2020

新中期経営計画(2018年～2020年) 目標とする経営指標

Seamless
Growth 2020

独自性を持つ総合不動産業としての確固たるポジション実現に向けて、
グループ成長を継続していく

基本方針

成長戦略

- [1] 既存5事業のさらなる成長
- [2] 既存5事業に次ぐ新たな収益事業の確立

経営基盤の強化

- [3] 事業規模拡大を支える財務体質の向上
- [4] 最適ガバナンス体制の強化
- [5] 従業員満足度の向上と組織力強化・生産性向上
- [6] トーセイブランドの強化

経営指標ガイダンス

【収益成長】

2020年11月期 連結売上高 1,000 億円
2020年11月期 連結税引前利益 120 億円
3年平均利益成長 10%以上
3年平均ROE 12%以上

【財務健全性】

安定事業比率の拡大(売買事業・安定事業の売上総利益50:50の実現)※
自己資本比率は35%程度を目安とする

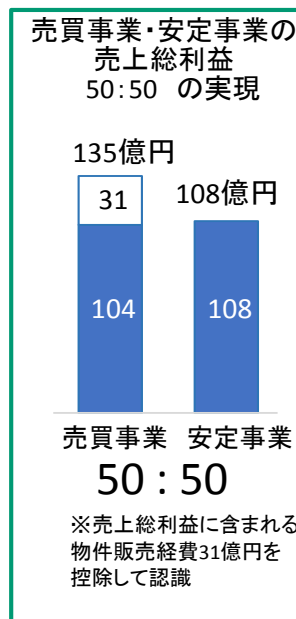
※既存5事業のうち、不動産流動化事業および不動産開発事業を“売買事業”、
不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業の3事業を“安定事業”と定義しています。
本計画における売買事業の売上総利益は、“販売費及び一般管理費”に計上される物件売買に掛かる販売経費を控除したものをいいます。

新中期経営計画(2018年~2020年) P/Lシミュレーション

【基本方針】 ◆ 全セグメントの事業拡大 ◆ 収益構造における安定事業の比率向上 (売買50 : 安定50)

(単位:百万円)		2017年11月期実績 (A)			2018年11月期予想 (B)			2020年11月期予想 (C)		
		売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率	売上高	売上総利益	利益率
売上高	売上総利益	57,754	16,816	29.1%	67,830	19,811	29.2%	100,000	23,737	23.7%
売買事業	流動化事業	40,268	9,186	22.8%	39,375	9,023	22.9%	60,882	9,516	15.6%
	開発事業	5,197	976	18.8%	14,880	3,328	22.4%	21,432	4,025	18.8%
		45,465	10,162	22.4%	54,255	12,351	22.8%	82,314	13,541	16.5%
安定事業	賃貸事業	6,237	2,864	45.9%	6,709	3,304	49.2%	9,461	5,375	56.8%
	ファンド・コンサルティング事業	2,802	2,538	90.6%	2,715	2,589	95.4%	2,999	2,861	95.4%
	管理事業	4,637	1,356	29.3%	5,201	1,483	28.5%	6,295	1,709	27.1%
	その他	0	0	-	345	333	96.6%	962	914	95.0%
		13,677	6,759	49.4%	14,971	7,710	51.5%	19,717	10,859	55.1%
内部消去		-1,388	-106	7.6%	-1,396	-250	18.0%	-2,031	-663	32.6%
販売費及び一般管理費、その他収益費用	物件販売経費		1,457	2.5%		2,207	3.3%		3,109	3.1%
	上記以外		5,525	9.6%		6,657	9.8%		7,235	7.2%
営業利益			9,833	17.0%		10,946	16.1%		13,393	13.4%
税引前利益			9,049	15.7%		10,038	14.8%		12,231	12.2%
当期利益			6,155	10.7%		6,699	9.9%		8,194	8.2%
1株あたり当期利益 ※			127.48円			138.75円			169.72円	
										利益成長率 (C÷A)
										136.2%
										135.2%
										133.1%
										133.1%

※2018.11期以降は、2017年11月末時点の株式数にて算出



【施策】

①流動化事業

- 中・大型物件と小型物件の取扱い比率を同程度に
- 不動産M&Aの活用で仕入量を増大
- コンバージョンを含む価値創造のビジネスモデルを強化
- 高値安定マーケットを前提に利益率はコンサバに見積り

②開発事業

- オフィスまたは商業物件を每期1~2棟供給
- 分譲マンションを每期200戸超供給 (利益率はコンサバに設定)
- 戸建は5000万円台を中心に年150戸供給 (東京、神奈川に加えて千葉・埼玉を強化)

③賃貸事業

- 固定資産(30棟、簿価335億円)を50棟超、簿価700億円超に積み増し
- 棚卸資産は早期に稼働率を向上させ利益率を引上げ

④ファンド・コンサルティング事業

- AUM残高を5522億円から7800億円超に拡大 (私募ファンド、CRE:5061億円⇒6800億円) (トーセイREIT:459億円⇒1000億円)
- 2017/11期の一過性手数料5億円をAM Feeでカバー

⑤管理事業

- 管理物件数665棟⇒947棟(1.4倍)に

⑥その他

- 自社運営ホテルを拡大(0棟→4棟へ)

<仕入計画>

(単位:億円)



- 中小物件→営業人員の増強
- 大型物件→コア投資家、ファンド、大手仲介との連携、ホテルコンバージョン、倉庫等への投資
- 仕入エリア→横浜など東京周辺エリアの深堀
- 不動産M&Aによる取得増強

新中期経営計画(2018年~2020年) B/Sシミュレーション

Seamless Growth 2020

財務健全性を意識し、自己資本比率は35%程度を目安

2020年11月末時点
売上高1,000億円
1,902億円

※本シミュレーションでは、法人税を33%とし、増資を行わない想定で計算しています

また、作成時点において入手可能な情報から得られた当社判断に基づいており、今後様々な要素により変更となる場合があります

2017年11月末時点(実績)

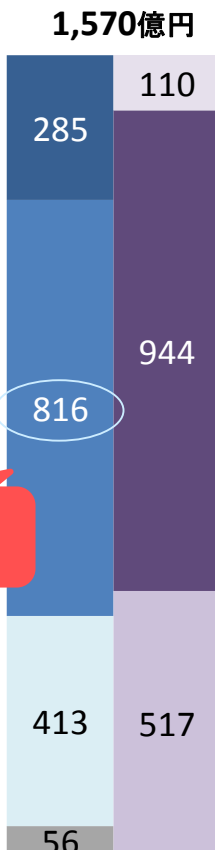


売上想定で
1,000億円分

37.7%

0.94倍

2018年11月末時点



売上想定で
約1,170億円分

32.9%

1.28倍

現金及び
現金同等物

棚卸資産
(不動産)

投資不動産
有形固定資産

その他資産

その他負債

借入金

資本

売上想定で
1,388億円分
※直近3カ年の平均
(簿価×1.58倍)で想定

34.0%

自己資本比率

1.41倍

ネットD/Eレシオ

保有固定資産の積み上げ -現在の保有状況-

- ◆安定収益拡大に向けて、優良物件を組み入れ徐々に保有固定資産を拡大させる方針
- ◆現在の投資不動産・有形固定資産は簿価で335億円、公正価値から算出した含み益(税引後)は**143億円相当**

2017年11月末 簿価 **33,555**百万円 含み益 **21,366**百万円

(単位:百万円)

物件タイプ別 内訳	簿価合計①	公正価値②
オフィスビル・商業 ※1	22,475 (18件)	34,285
マンション	4,320 (6件)	6,802
土地・その他	1,563 (3件)	4,831
投資不動産	28,359 (27件)	45,919
オフィスビル	3,423 (2件)	4,776
ホテル	1,772 (1件)	4,224
有形固定資産	5,195 (3件)	9,001
合計	33,555 (30件)	54,921



含み益②-①
11,810
2,482
3,267
17,560
1,353
2,452
3,805
合計 21,366 ①
法人税 -7,050 ② ※2
含み益(税引後) 14,315 ③ (=①+②)

保有ポリシー

- ・物件のコンディション、収益性、将来価値、融資条件等で組み入れを判断
- ・年1回はポートフォリオを見直し、棚卸資産との入れ換えを検討

※1 ホテルを併用運用している1物件を含む

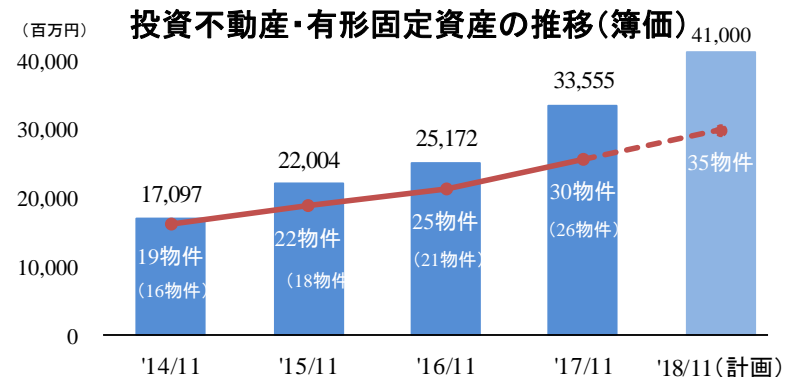
※2 法人税率は33%で計算

※ 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定

※ 有形固定資産の簿価には、建物付属設備などの簿価は含まず

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

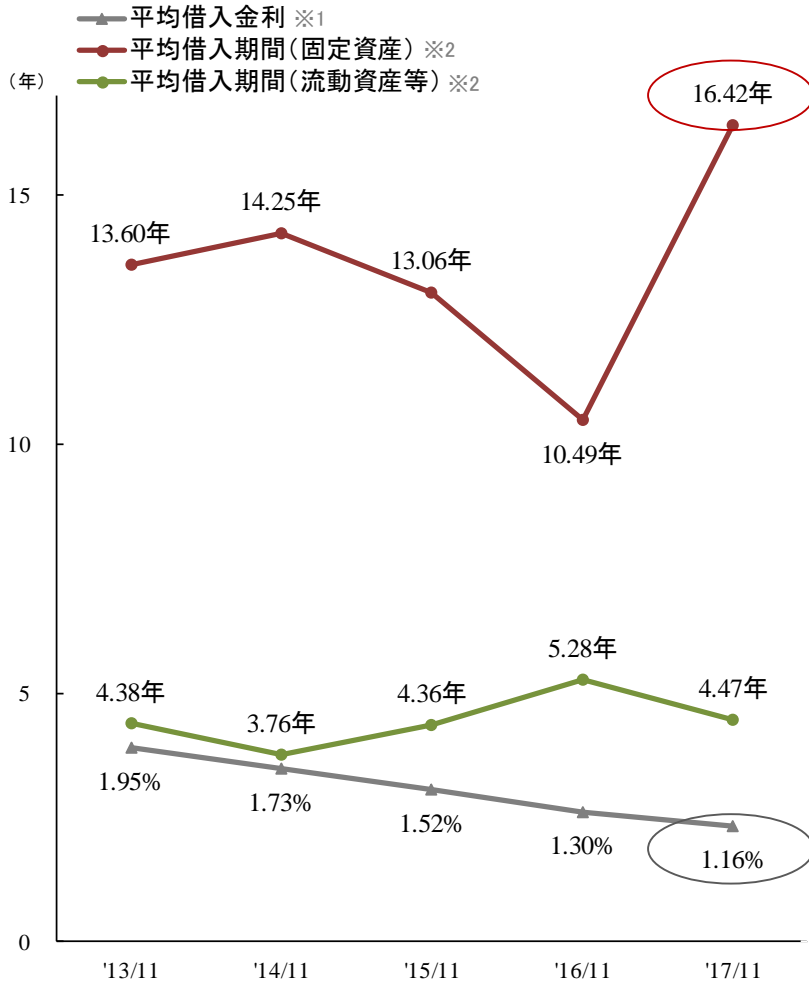
	2017年11月末	
	簿価	一株あたり
資本合計【A】	46,158百万円	955.99円
含み益(税引後)【B】	14,315百万円	296.48円
合計【A】+【B】	60,474百万円	1,252.47円



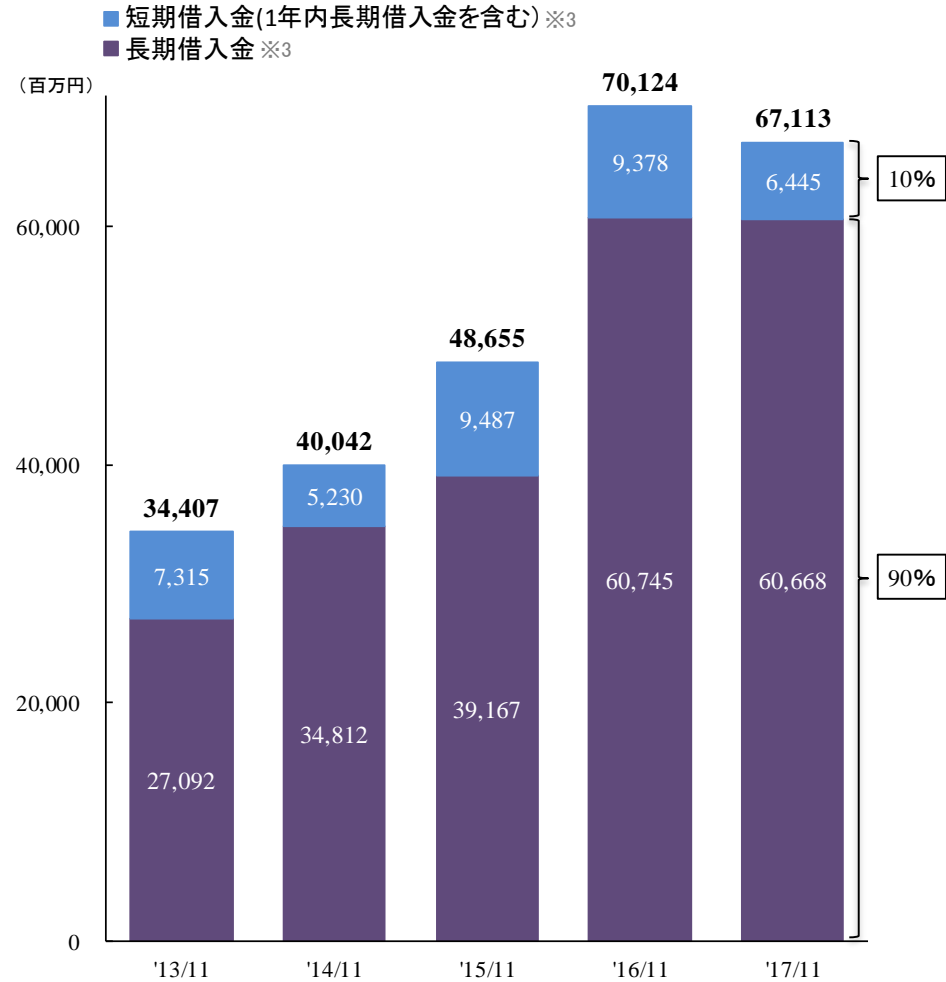
金融機関借入の状況

- ◆ 固定資産の借入は大規模な借換を行い、平均借入期間が16.42年(同+5.93年)まで長期化
- ◆ 平均借入金利は1.16%(前度末比マイナス0.14%)まで低下

借入金利・期間の推移



借入残高の推移



※1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

※2 各期末時点の借入残高に応じて、当初借入日から借入期日までの期間を加重平均した借入期間

※3 リース債務を含みません。

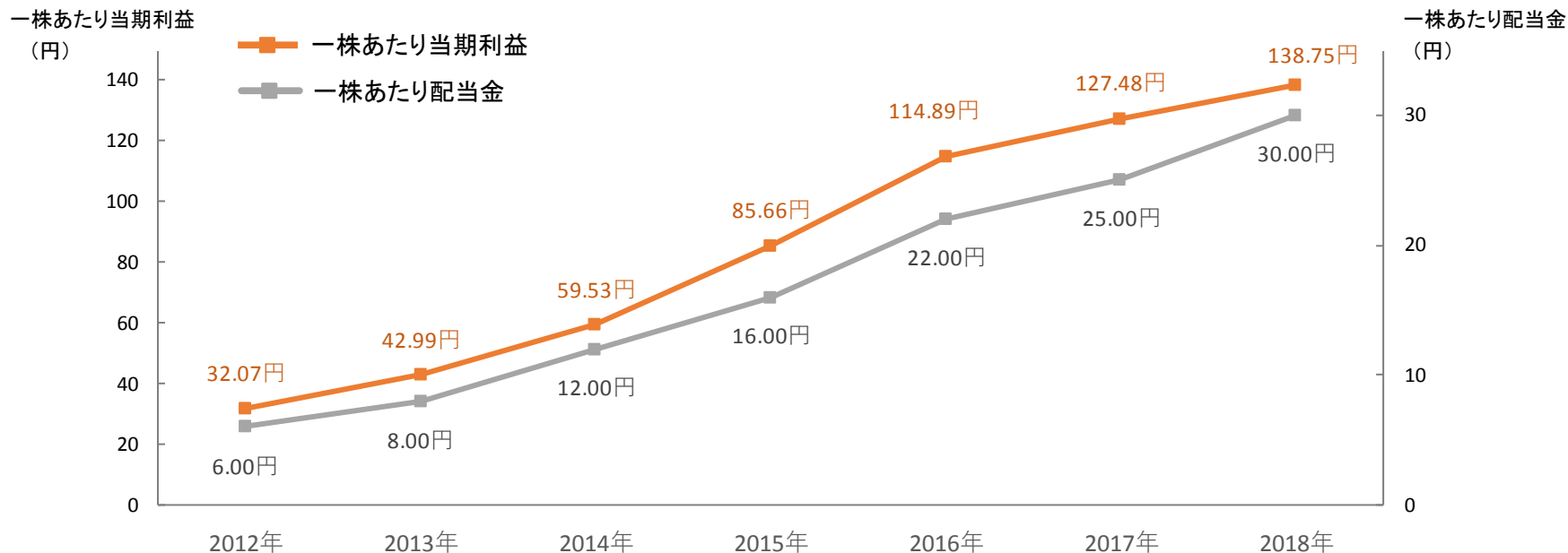
還元方針

持続的な利益成長により1株当たり当期利益を増大させ、安定的な配当の維持と増配を目指す

配当推移

	2012年 ※	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年11月期
一株あたりの 当期利益 (円)	32.07	42.99	59.53	85.66	114.89	127.48	(予想) 138.75
一株あたりの 配当金 (円)	6.00	8.00	12.00	16.00	22.00	25.00	(予想) 30.00
配当性向 (%)	18.7	18.6	20.2	18.7	19.1	19.6	21.6

※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月期以前の一株あたりの当期利益および配当金は当該株式分割が行われたことを仮定して記載しています。
※当社は、2013年11月期より国際会計基準(IFRS)で開示しています。本資料においては、全て遡及修正してIFRS基準にて記載しています。



株価現状認識

時価総額 (2018年2月23日時点)	純資産 (2017年11月末)	含み益(税引後) (2017年11月末)	Net Asset Value ※ (2017年11月末)
660.5 億円	461.5 億円	143.1 億円	604.7 億円
株価 ①	一株あたり純資産 ②	一株あたり含み益	一株あたりNAV※ ③
1,368.00 円	955.99 円	296.48 円	1,252.47 円
PER	PBR ①÷②	P/NAV倍率※ ①÷③	
9.86 倍	1.43 倍	1.09 倍	

※Net Asset Value = 純資産+ 固定資産含み益(税引後)

※固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定しております。詳細はP19をご参照ください。

※時価総額は2017年11月末時点での発行済株式数で算出しています

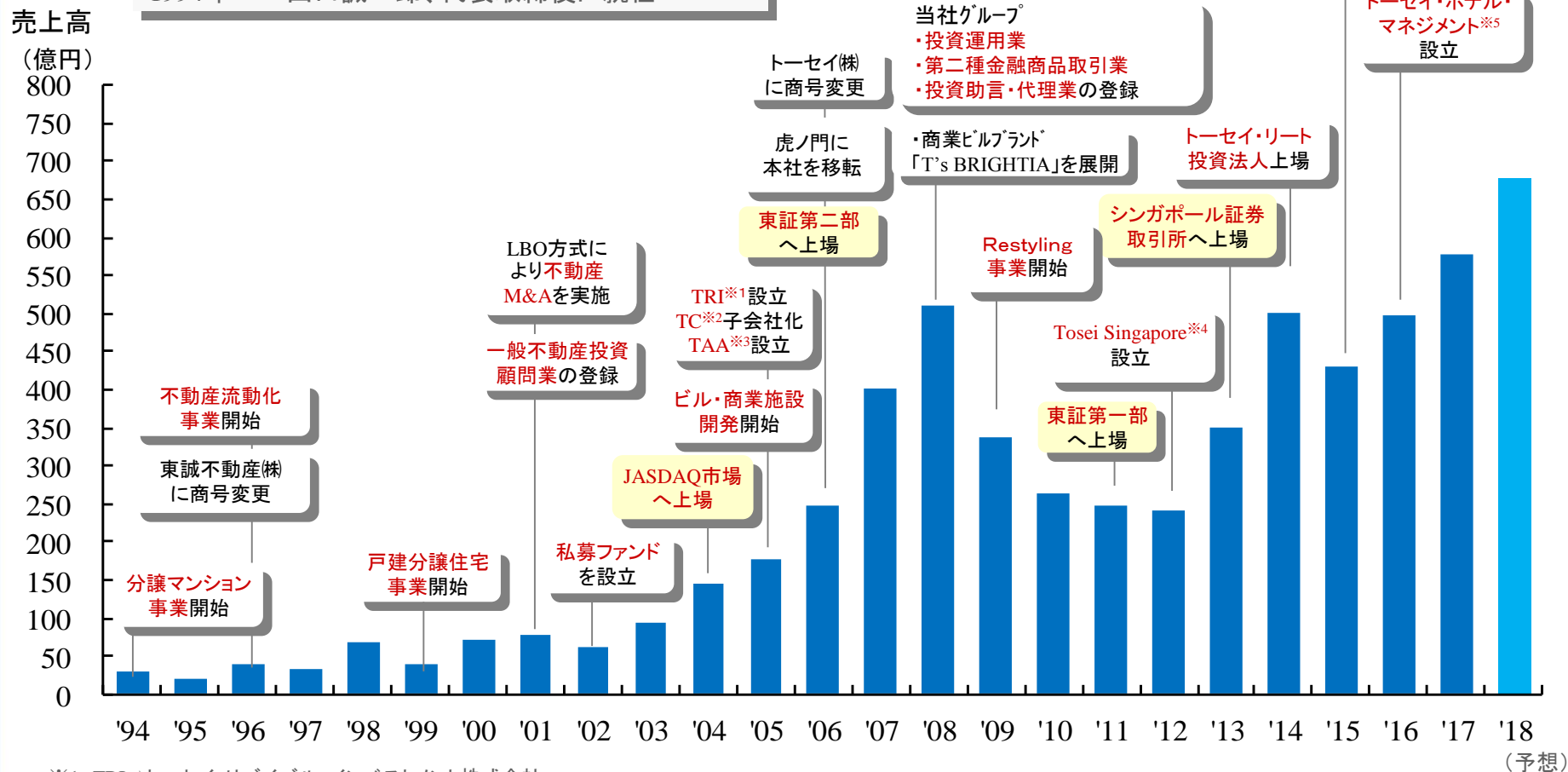
※法人税率は33%で計算しています。

Ⅲ. 資料編 トーセイグループの概要 -トーセイをはじめてご覧になる方へ-

グループ概要

2017年11月30日現在

商号	トーセイ株式会社	ガバナンス体制	<ul style="list-style-type: none"> ◆取締役会 : 取締役5名で構成 (うち、独立社外取締役2名) ◆監査役会 : 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名。 全員社外監査役且つ独立役員) ◆組織体制: 監査役会設置会社 ◆指名報酬諮問委員会設置
所在地	東京都港区虎ノ門4丁目2番3号		
設立	1950年2月2日		
資本金の額	64億2,139万円		
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎		
事業年度の末日	11月末	主要な関係会社	<p>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</p>
従業員数	159(単体) 386名(連結)		
上場	東証第一部 【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】		
株式の状況	<ul style="list-style-type: none"> ■発行済み株式総数 / 48,284,000株 ■株主数 / 5,829名 ■所有株数別株主構成比 / <ul style="list-style-type: none"> ・個人・その他 40.83% (19,715,841株) ・外国法人等 33.24% (16,051,964株) ・その他法人等 14.26% (6,885,200株) ・金融機関 9.73% (4,698,100株) ・証券会社 1.93% (932,895株) 	上場リート	<p>トーセイ・リート投資法人 【証券コード:3451】※</p> <p>※トーセイ100%子会社トーセイ・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</p>



※1 TRI⇒トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

※2 TC⇒トーセイ・コミュニティ株式会社

※3 TAA⇒トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

※4 Tosei Singapore⇒Tosei Singapore Pte. Ltd.

※5 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

※6 株式会社アーバンホーム

— トーセイグループの存在理念 —

『私たちは、グローバルな発想※1を持つ
心豊かなプロフェッショナル集団※2として、
あらゆる不動産シーン※3において
新たな価値と感動※4を創造する。』

※1 グローバルな発想	<ul style="list-style-type: none">✓ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討✓ 国際会計基準（IFRS）への対応、開示資料の日本語・英語同時開示
※2 プロフェッショナル	<ul style="list-style-type: none">✓ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握✓ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画✓ 自社に一級建築士事務所機能を保有✓ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業に基づくファンド・コンサルティング機能
※3 あらゆる不動産シーン	<ul style="list-style-type: none">✓ 幅広い商品群（オフィスビル、商業施設、ホテル、マンション、戸建住宅、ロジスティクス）✓ 幅広い顧客層（不動産ファンド、リート、一般事業法人、個人富裕層、エンドユーザー）✓ 多様な仕入手法（信託受益権、不動産M&A、不動産担保付債権）
※4 新たな価値と感動	<ul style="list-style-type: none">✓ 築古不動産のハード・ソフト面にわたる再生で収益性向上。既存不動産に付加価値を創造する✓ 環境に優しく、安心安全で洗練された住環境・オフィス環境を提供✓ 事業を通じ、持続可能な社会に貢献（地域活性化、まちづくり、高齢化・多様化社会への対応）

トーセイの事業概要 5事業のバランス経営

トーセイグループは東京経済圏に特化して不動産関連事業を総合的に展開
市況の変化に柔軟に対応するポートフォリオによるバランス経営が特徴



5 Businesses

売買事業

●不動産流動化事業

資産価値の下がった不動産を取得し、デザイン・設備改修や法的是正、稼働率改善等のバリューアップを施した後に、一棟ごとに販売する再生販売事業。
中古の賃貸マンションを再生して分譲販売するRestyling事業も行う。事業期間：半年～1年半

●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。
社内に一級建築士事務所を設け、企画・デザイン力を駆使した品質にこだわった“モノづくり”を行う。
事業期間：1年～2年

安定収益事業

●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。89物件の収益不動産を保有（2017年11月末時点）

●不動産ファンド・コンサルティング事業

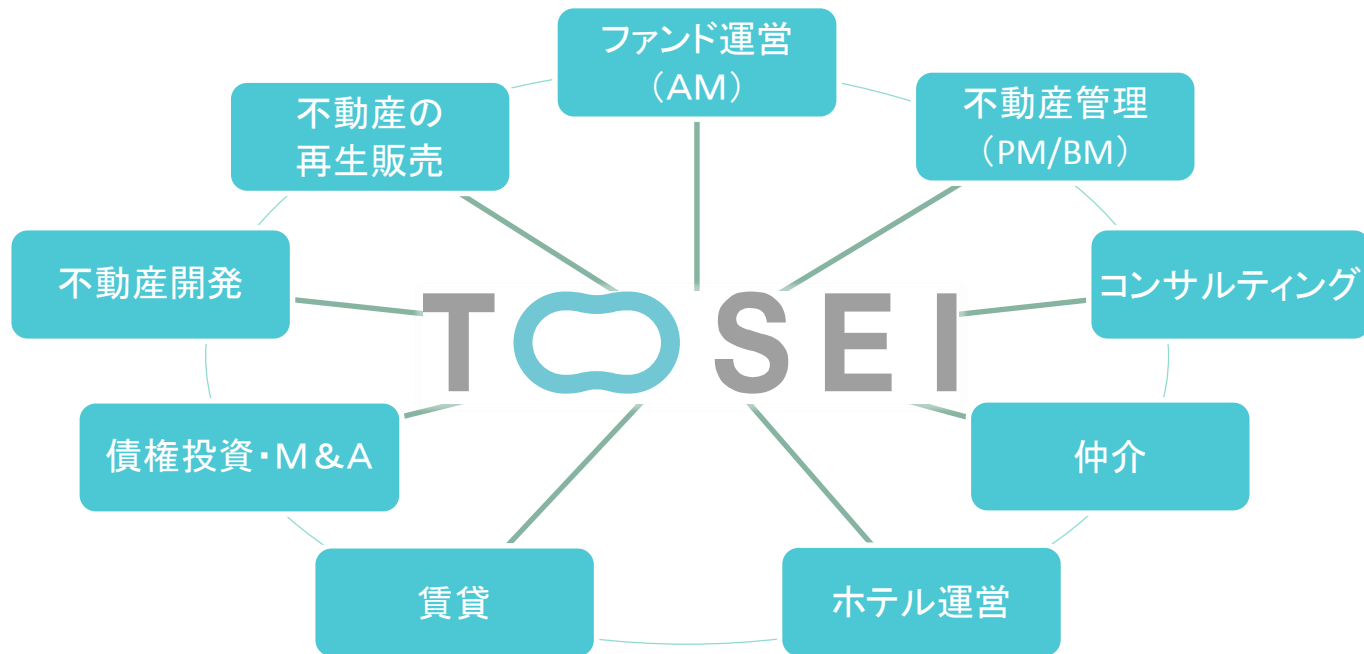
不動産私募ファンドの組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募ファンドのアセットマネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング、海外ネットワークを生かした売買・賃貸仲介業務よりフィー収入を得る事業。2017年11月末時点の受託資産残高は、5,522億円。

●不動産管理事業

トーセイ・コミュニティ（株）により、マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。2017年11月末時点において、ビル・ホテル・学校等395棟、マンション270棟、計665棟の物件を管理。

柔軟なポートフォリオ経営 -幅広い事業展開-

トーセイはあらゆる不動産シーンで幅広くサービスを提供
関連事業へのシナジーを最大化することにより、事業の拡大・事業領域の拡大を目指す



不動産の取得から売却まで、投資家へワンストップのソリューションを提供

物件取得



- ・コンサルティング
- ・仲介

収益最大化・期中運営

- ・開発
- ・バリューアップ
- ・リースアップ
- ・収益性向上
- ・コストコントロール
- ・アセットマネジメント
- ・プロパティマネジメント
- ・ビルメンテナンス

物件売却



豊富な商品ラインアップ

ファンド等の投資家からエンドユーザーまで、幅広い顧客をターゲットにした多様な商品を提供
あらゆる商品を取り扱えることが強み

流動化事業（再生）の商品ラインアップ



大型オフィスビル



オフィスビル



商業施設



ホテル



賃貸マンション



分譲マンション(1棟→区分)

開発事業(新築)の商品ラインアップ



大型オフィスビル



オフィスビル



商業施設



ホテル



分譲マンション・賃貸マンション



戸建住宅

販売先イメージ

販売先	投資用不動産 (オフィス、商業、ホテル、マンション等)			自己利用不動産 (オフィス、商業、ホテル)	分譲住宅 (マンション、戸建)
	大 ← → 小			1棟	戸
販売先	ファンド・REIT	一般企業	個人富裕層	一般企業、個人事業主	エンドユーザー

トーセイグループのESG

トーセイは企業理念に基づき、健全な成長を維持する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じてまいります。
活動を継続することで社会的責務を果たし、より一層信頼される企業を目指します。



健全な成長を維持するための 経営基盤強化の主な取り組み

➤コーポレート・ガバナンス

経営環境の変化に迅速かつ的確に対応し、あらゆるステークホルダーに対して、『健全な成長を実現する事業活動を持続する』体制を整備。

コーポレート・ガバナンスにおける三大主要項目

コンプライアンス	最重要事項と定め経営トップからグループ社員に至るまで周知徹底
リスクマネジメント	あらゆるリスクを想定し、平時と緊急時の対応を準備、実践
情報開示	投資家をはじめあらゆるステークホルダーに対し適時適切な開示を実践



コンプライアンス研修



ホームページの充実(情報開示)



地域・社会への貢献活動

➤事業を通じた取り組み

少子高齢化やライフスタイルの多様化など社会環境の変化によって起こる課題に対して、戸建・マンション開発事業及び流動化事業を通じて取り組みを進めています。

- ・快適な住まいづくり
- ・安心できる街づくり
- ・働きやすい環境づくり

➤被災地支援活動

東日本大震災の被災地(宮城県)にてボランティア活動を継続



保育所遊具のペンキ塗り

社員によるエコ活動

➤環境意識啓発活動

各部署からメンバーを選出したプロジェクトチームが主体となり、社内のエコ活動を推進しています



屋上菜園の苗植え活動



フロアの室温管理



清掃イベントへの参加

トーセイグループのESG

2009年に制定した「トーセイグループエコ宣言」のもと、人と環境に優しい企業活動を推進することで、地球環境の負荷軽減に努めています。



エコ宣言・エコミッション

トーセイグループ エコ宣言

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、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

エコミッション～行動方針

エコ宣言に則り、以下の行動方針に基づき事業活動を推進します。

ミッション1 環境活動推進体制の強化

ミッション2 環境法規制の遵守・環境教育

ミッション3 ステークホルダーの皆様への活動報告



屋上緑化・壁面緑化の推進

2006年より保有不動産への屋上緑化を進め、2017年11月末時点で累計75棟、合計3,670㎡の屋上緑化を実施。新築開発物件のみならず、既存の中古オフィス、マンションへの緑化も積極的に行っています。



壁面緑化



屋上緑化



環境配慮型再生・開発

オフィスビルや住宅の再生、開発において、40項目超の環境商品リストから物件の特性にあわせて省エネルギー、省資源などの様々な観点で環境商品を導入しています。

- 屋上緑化・屋上菜園・ガーデンテラス
- 太陽光発電・電力一括購入システム
- 省エネガラス・サッシ
- リサイクル素材の利用
- レンタサイクル・カーシェア
- 建築物の環境性能を総合的に格付け評価する「CASBEE」のAランク認証を取得
 - ・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
- 省エネガス給湯器
- 節水型水栓・トイレ



平和島トーセイビル



環境配慮型マンション
THE パームス月島
太陽光発電システム
屋上菜園など導入

IRサイトのご紹介 (<https://www.toseicorp.co.jp/ir/>)

各種IRサイトランキングを受賞
経営計画や財務情報など、株主様・投資家向けのIR情報をご覧いただけます。

検索 トーセイ I R

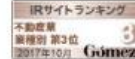
【IR情報トップページ】

IR情報には社長メッセージや
決算説明会動画、各種IR資料を多数掲載

ページ上部のメニューから「個人投資家の皆さまへ」をクリック

個人投資家さま向けコンテンツでは
不動産市場動向やトーセイの業績、
配当情報などをコンパクトに集約！

【個人投資家さま向けページ】



今後ともよろしくお願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

URL : <https://www.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より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。