



トーセイの事業概要と 今後の展開

2015年8月26日

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

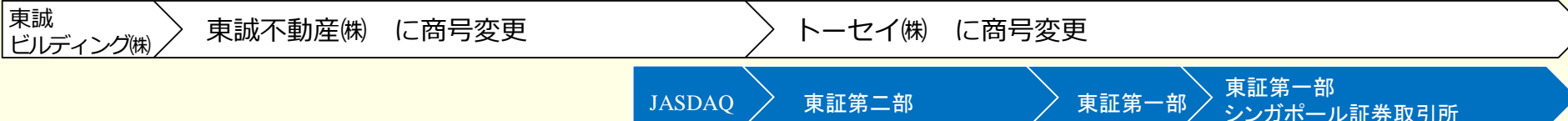
- | | |
|-------------------------|------|
| 1. トーセイグループのご紹介 | — P3 |
| 2. トーセイグループの強み | —P9 |
| 3. トーセイグループの中期経営計画と事業戦略 | —P16 |
| <補足資料> | |
| ①IRサイトのご紹介 | —P26 |
| ②CSR活動 | —P27 |

1. トーセイグループのご紹介

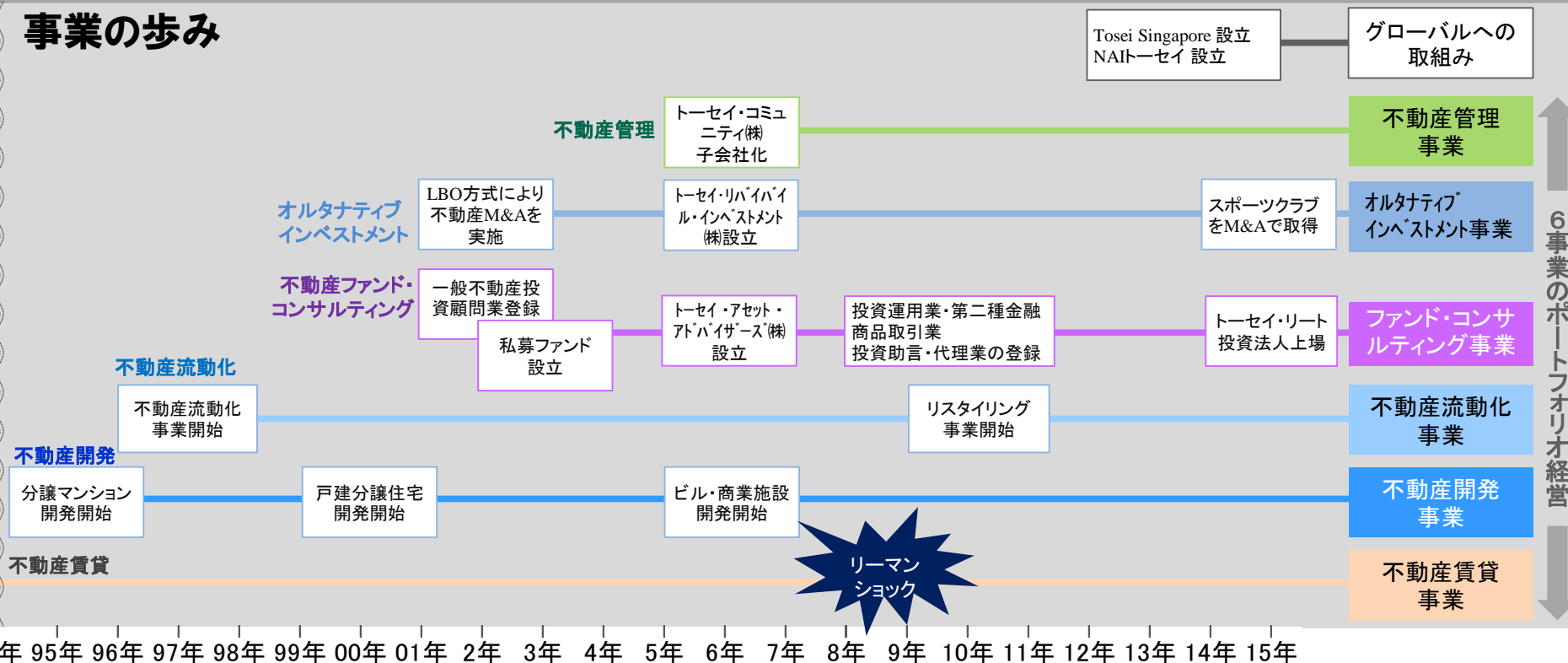
商号	トーセイ株式会社	
設立	1950年2月2日	
資本金の額	64億2,139万円	
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎	
上場	東証第一部 【証券コード:8923】 シンガポール証券取引所メインボード 【証券コード:S2D】	
従業員数	135名(単体) 269名(連結)	
事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業	
株式の状況	■発行済み株式総数／ 48,284,000株 ■株主数／6,685名	
主要な 関係会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社	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
上場リート	トーセイ・リート投資法人 【証券コード:3451】※ ※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	

第2創業(1994年)以来、6事業のポートフォリオを確立 金融危機を乗り越え、磐石な経営体制で規模拡大のステージへ

1950年 トーセイの前身、ユーカリ興業(株)設立
1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
1994年 山口誠一郎、代表取締役に就任



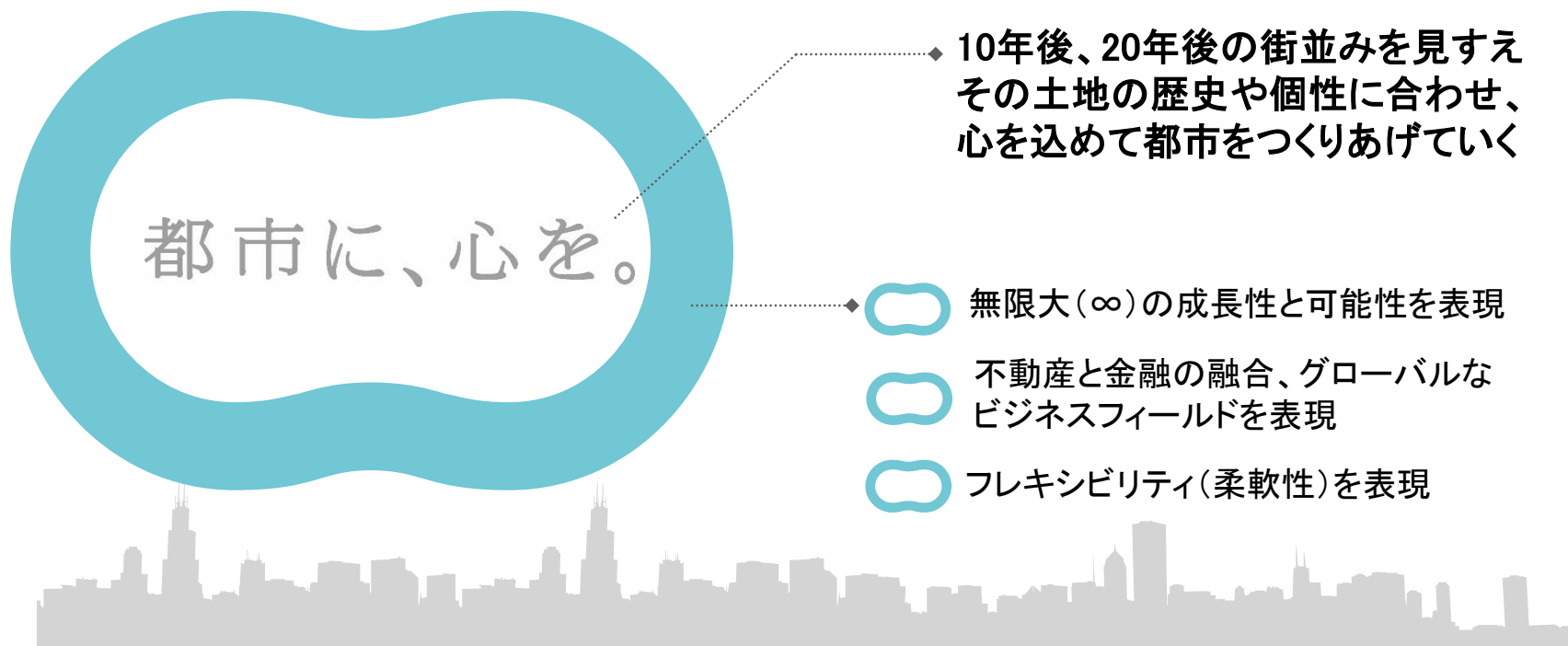
事業の歩み



企業理念

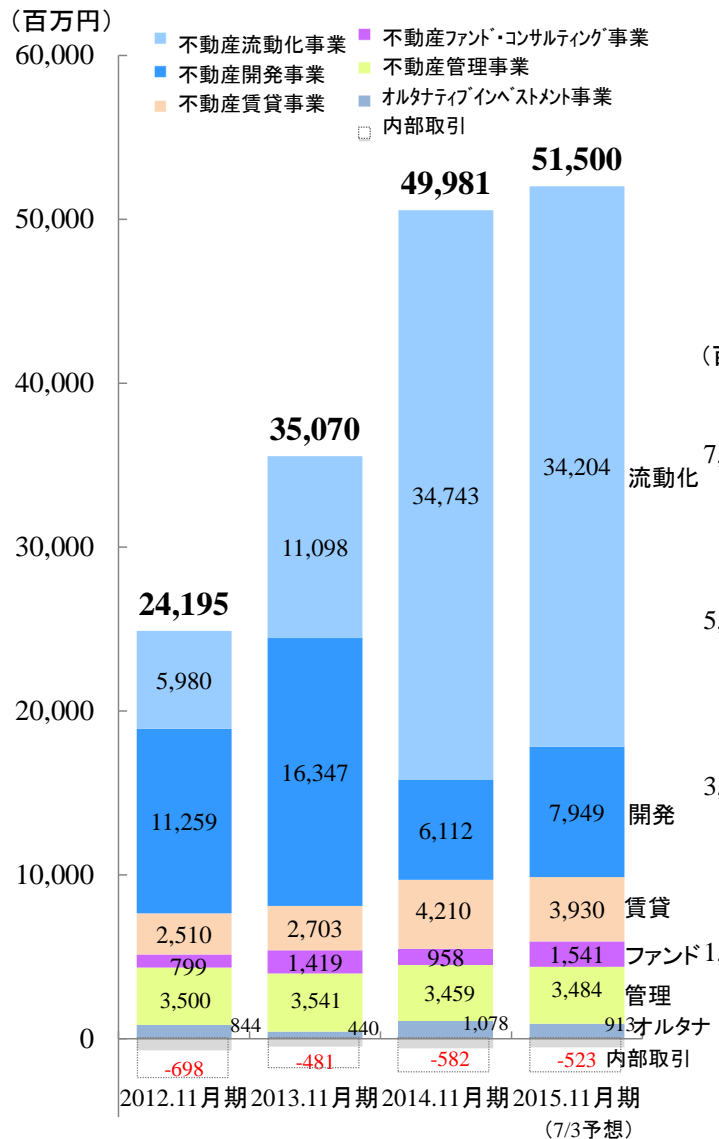
私たちは、**グローバルな発想**を持つ心豊かな**プロフェッショナル集団**としてあらゆる不動産シーンにおいて**新たな価値と感動を創造**する。

企業メッセージ&ロゴマーク

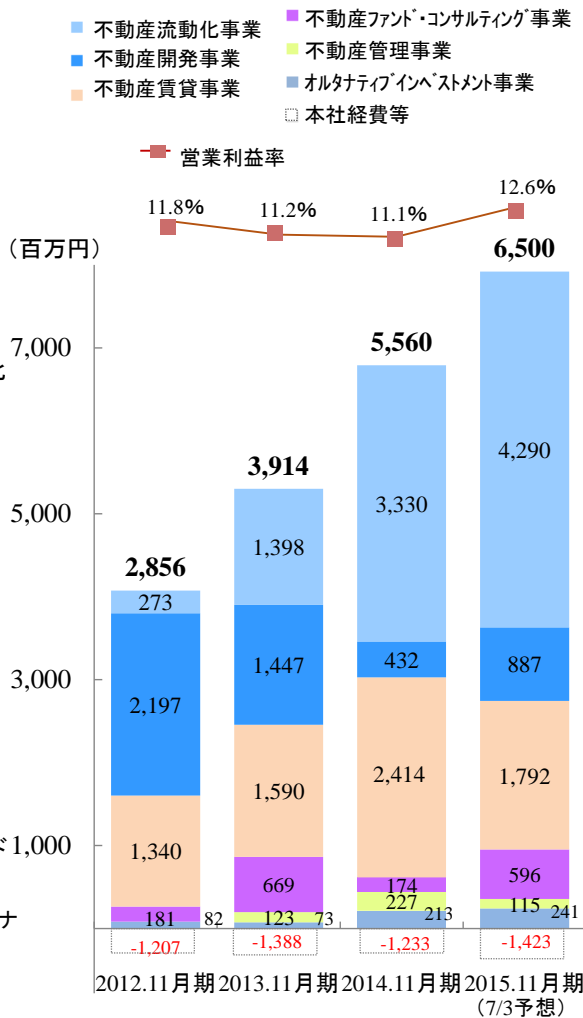


④トーセイグループの業績・財務概要(直近3期、当期予想)

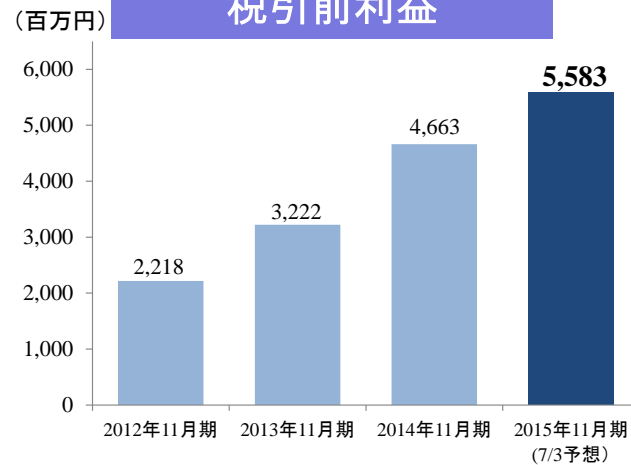
売上高



営業利益

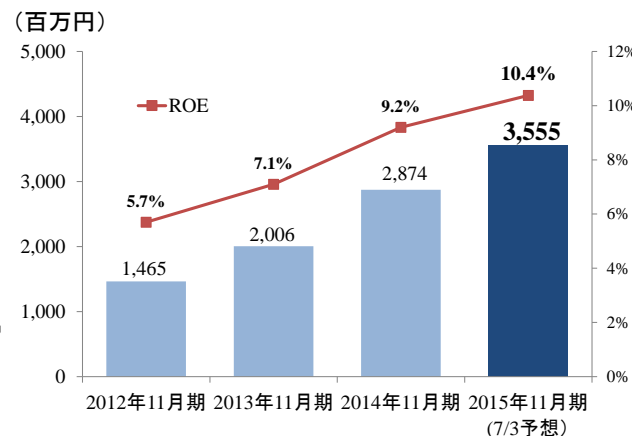


税引前利益



当期利益

※ROE=当期利益 ÷ ((前期末資本 + 当期末資本) ÷ 2)



2015年11月期の業績予想 -セグメント概要-

	2013年11月期		2014年11月期【A】		2015年11月期(予想)【B】		増減【B-A】	
		構成比		構成比	7/3修正	構成比		増減率
売上高	35,070	100.0	49,981	100.0	51,500	100.0	1,518	3.0
不動産流動化事業	11,098	31.6	34,743	69.5	34,204	66.4	-538	-1.6
不動産開発事業	16,347	46.6	6,112	12.2	7,949	15.4	1,836	30.0
不動産賃貸事業	2,703	7.7	4,210	8.4	3,930	7.6	-280	-6.7
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,419	4.0	958	1.9	1,541	3.0	582	60.8
不動産管理事業	3,541	10.1	3,459	6.9	3,484	6.8	24	0.7
オルタナティブ・インベストメント事業	440	1.3	1,078	2.2	913	1.8	-165	-15.3
内部取引	-481	-	-582	-	-523	-	58	-
売上総利益	8,678	24.7	9,962	19.9	11,653	22.6	1,691	17.0
不動産流動化事業	2,112	19.0	4,226	12.2	5,341	15.6	1,115	26.4
不動産開発事業	2,779	17.0	1,192	19.5	1,673	21.0	480	40.3
不動産賃貸事業	1,671	61.8	2,526	60.0	1,974	50.2	-552	-21.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,248	88.0	889	92.8	1,468	95.3	578	65.1
不動産管理事業	850	24.0	934	27.0	966	27.7	32	3.4
オルタナティブ・インベストメント事業	101	23.1	284	26.4	300	32.9	16	5.6
本社経費等	-86	-	-90	-	-70	-	20	-
営業利益	3,914	11.2	5,560	11.1	6,500	12.6	939	16.9
不動産流動化事業	1,398	12.6	3,330	9.6	4,290	12.5	959	28.8
不動産開発事業	1,447	8.9	432	7.1	887	11.2	454	105.2
不動産賃貸事業	1,590	58.8	2,414	57.3	1,792	45.6	-621	-25.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	669	47.2	174	18.3	596	38.7	421	240.9
不動産管理事業	123	3.5	227	6.6	115	3.3	-111	-49.2
オルタナティブ・インベストメント事業	73	16.6	213	19.8	241	26.4	27	12.7
本社経費等	-1,388	-	-1,233	-	-1,423	-	-189	-
金融収益・費用(純額)	-692	-	-897	-	-916	-	-19	-
税引前利益	3,222	9.2	4,663	9.3	5,583	10.8	919	19.7
法人所得税	1,215	-	1,789	-	2,028	-	238	-
当期利益	2,006	5.7	2,874	5.8	3,555	6.9	681	23.7

(百万円、%)

※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

2. トーセイグループの強み

東京特化

東京のマーケットを熟知した
豊富な取引経験とコネクション



中小規模不動産

主力商品は
市場規模が大きく、膨大なストック
がある中小規模不動産



柔軟で堅実な ポートフォリオ経営

6つの事業で相互に補完しながら
市況の変化に柔軟に対応

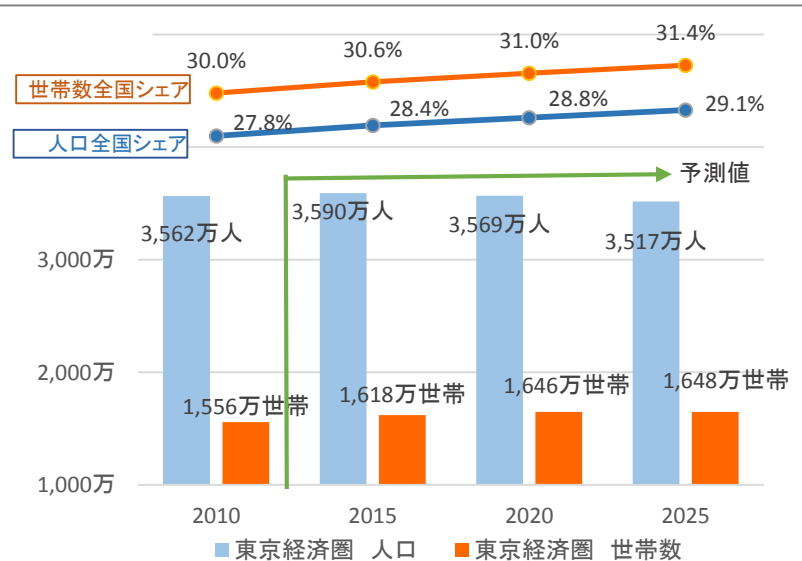


トーセイの強み -①東京に特化-

- トーセイは東京経済圏に特化して事業を展開
- 東京のマーケットを熟知した豊富な取引経験とコネクションが強み

①東京経済圏 人口・世帯数将来予測

東京経済圏(東京・埼玉・千葉・神奈川)は、今後人口は減るが世帯数は増加が続く見込み



(出所: 国立社会保障・人口問題研究所 平成25年3月、平成26年4月推計)

②東京経済圏 分譲住宅シェア

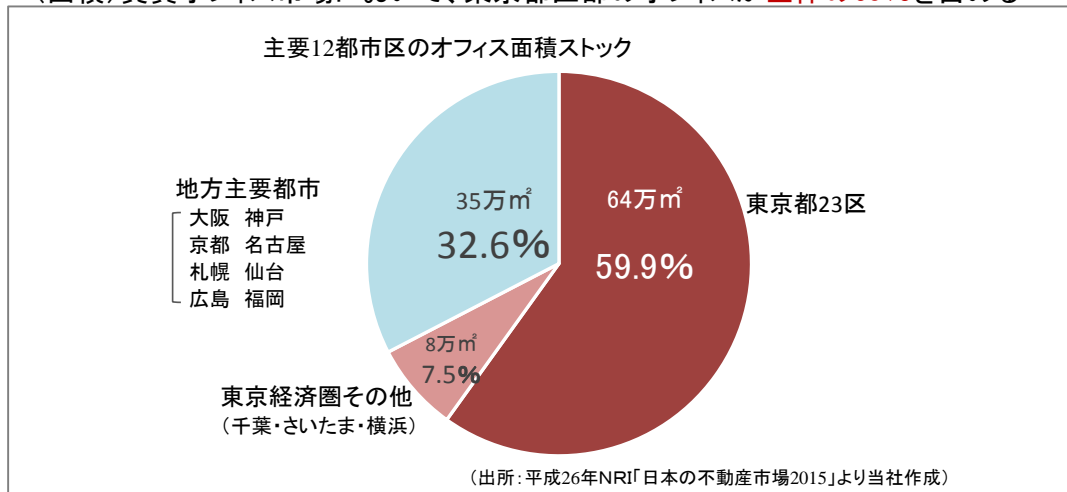
平成26年に着工された住宅は、東京経済圏がマンション、戸建ともに**全国の約半分のシェア**を占めている

平成26年	分譲マンション	分譲戸建
全国	110,475戸	125,421戸
東京経済圏 (シェア)	60,946戸 55%	58,846戸 47%

(出所: 国土省; 住宅着工統計)

③ 東京と地方主要都市の比較: オフィス市場規模

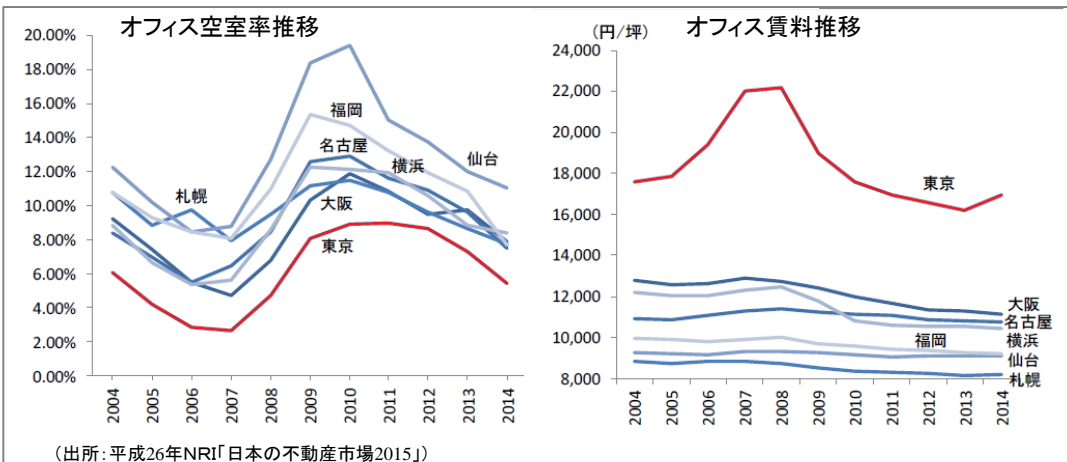
(面積) 賃貸オフィス市場において、東京都区部のオフィスが**全体の60%**を占める



(出所: 平成26年NRI「日本の不動産市場2015」より当社作成)

④ 東京と地方主要都市の比較: 空室率・賃料

(収益性) 他の地方都市と比べ、**空室率は低く、賃料水準は高い**

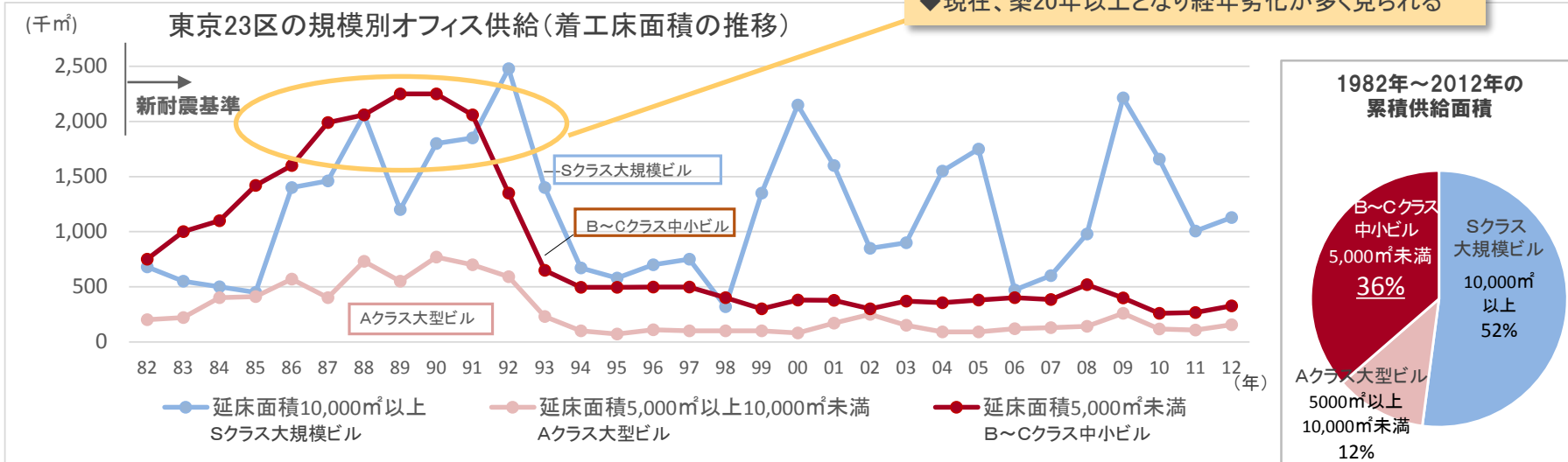


(出所: 平成26年NRI「日本の不動産市場2015」)

Point 1 : 市場規模

中小規模不動産は膨大なストック量があり、市場規模が大きい

- ◆ 中小規模不動産は、1985年(昭和60年)～1993年のバブル期に大量供給
- ◆ 現在、築20年以上となり経年劣化が多く見られる



資料：2013年9月みずほ信託銀行「不動産トピックス」掲載の図表に、東京都「建築統計年報」(平成23年、24年、25年)を追加

Point 2 : 競争環境

大手が参入せず、比較的競争が少ない市場

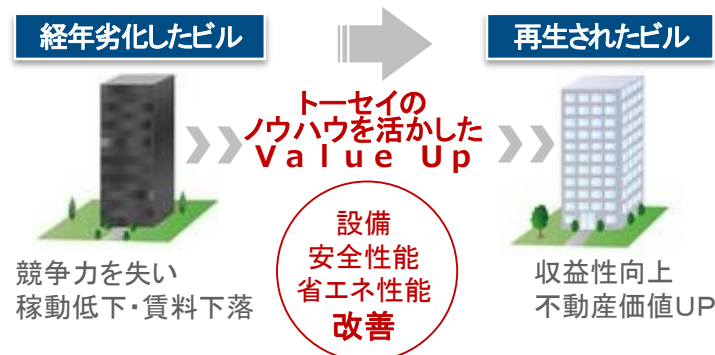
大手不動産会社 ⇒ 自社開発・自社物件への再生がメイン

中小不動産会社 ⇒ 改修投資は資金面で限界あり

競争が少なく、事業成長可能性が高い
魅力的な市場

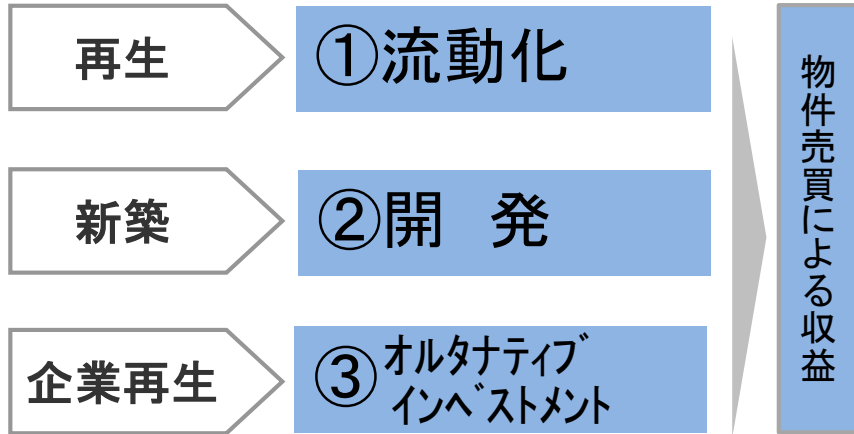
Point 3 : 事業スキーム

再生により付加価値を生み出す事業スキーム



- トーセイグループは不動産関連事業を総合的に展開
- 6つの事業で相互に補完しながら市況の変化に柔軟に対応

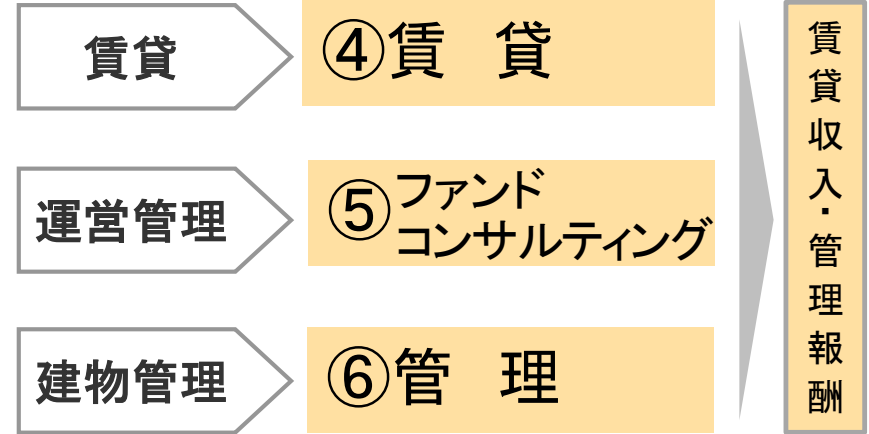
売買系 3事業



長 所 ✓ マーケット活況時において、不動産投資需要の高まりから不動産価格上昇⇒利益を大きく牽引

短 所 ✓ 不況時においては、不動産価格が下落⇒利益が薄くなりがち

安定的な利益を生む 3事業



長 所 ✓ 短期的な不動産価格の上昇・下落に左右されない⇒安定的に収益を得られる

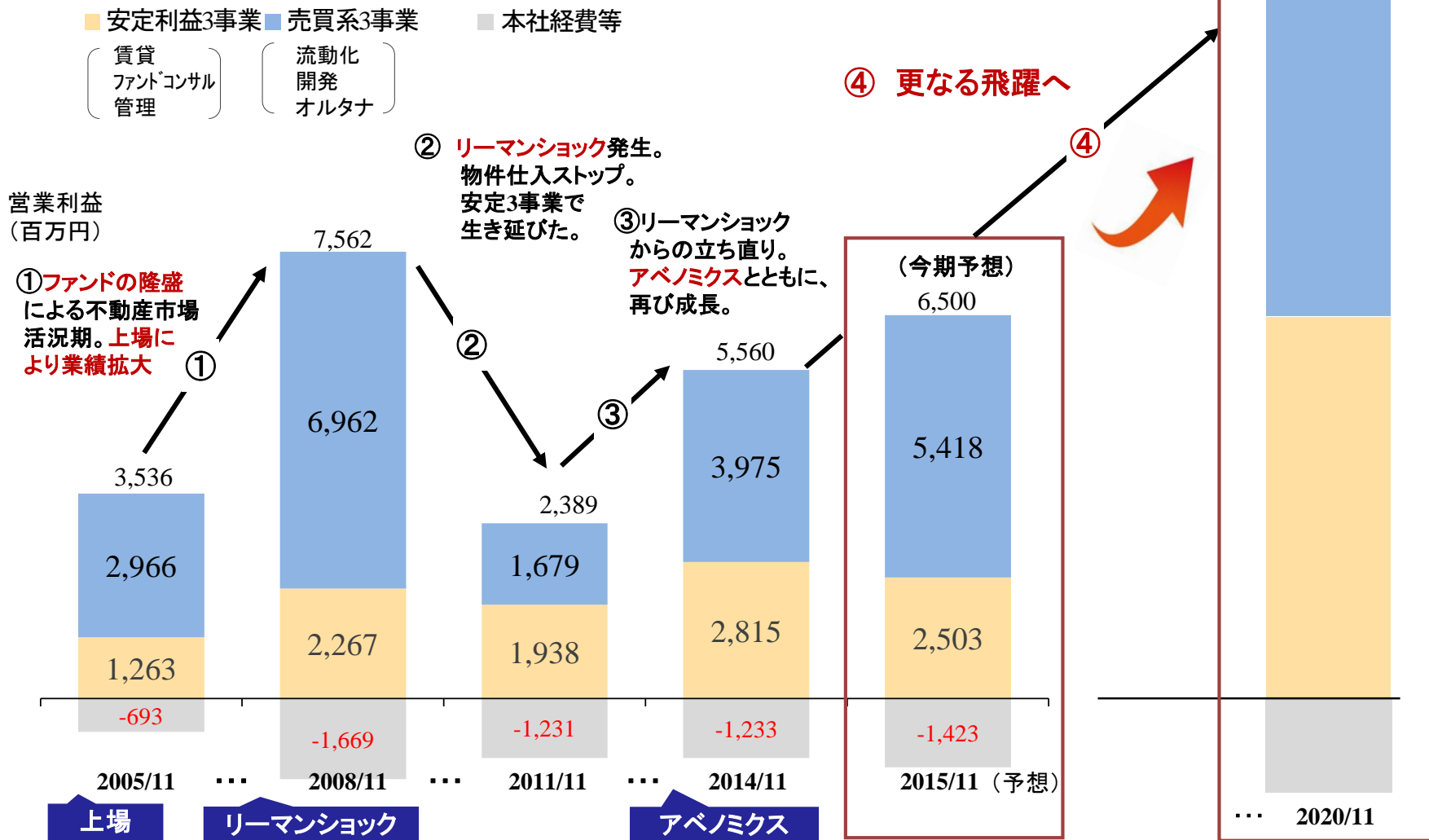
✓ 投下資本不要 (⑤ファンド・⑥管理)

短 所 ✓ 保有アセットが増えるのに伴い、投資資本が増加 (④賃貸)

✓ 取り扱い増に伴い、マンパワーが必要となる (⑤ファンド・⑥管理)

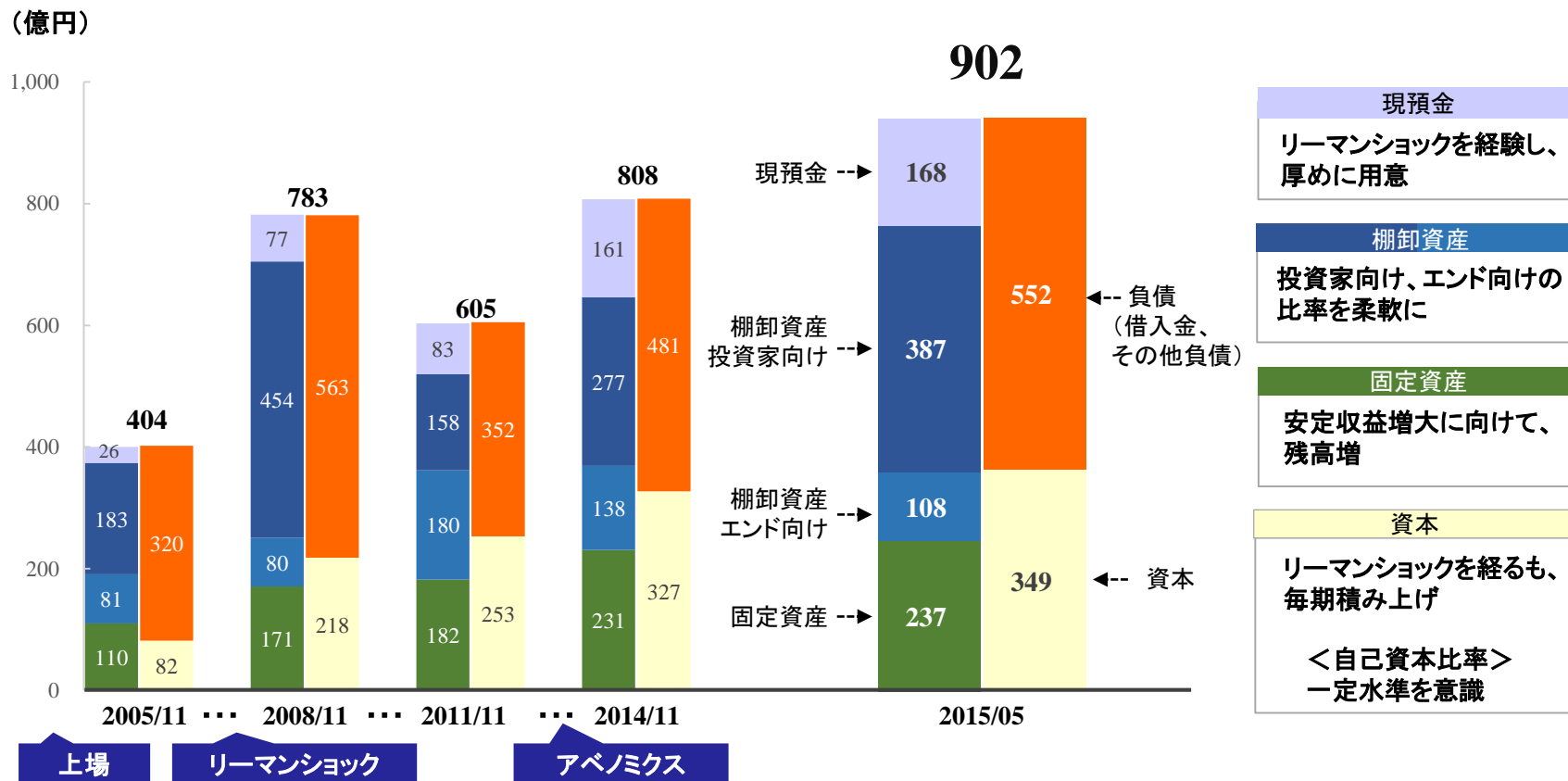
➤ 営業利益の成長と、安定収益比率を高めることにより、リーマンショック時よりもさらに強固な経営基盤を目指す

セグメント別営業利益の変遷（上場後、3年毎の推移）



➤ 機動的な資産構成の組み替えと、自己資本の蓄積を通じて、磐石な経営基盤を構築

B/Sの変遷（上場後、3年毎の推移）



ネットDEレシオ	3.13倍	1.83倍	0.86倍	0.74倍	0.89倍
自己資本比率	20.5%	27.9%	41.8%	40.5%	38.7%

3. トーセイグループの中期経営計画と 事業戦略

基本方針

成長戦略 ⇒ 既存事業の拡大と周辺事業領域の検討
経営基盤強化 ⇒ 最適ガバナンスと効率的組織運営体制の構築
ブランド確立と定着、人材育成と従業員満足度の向上

注力戦略

成長ドライバーである 3事業の強化



不動産流動化事業



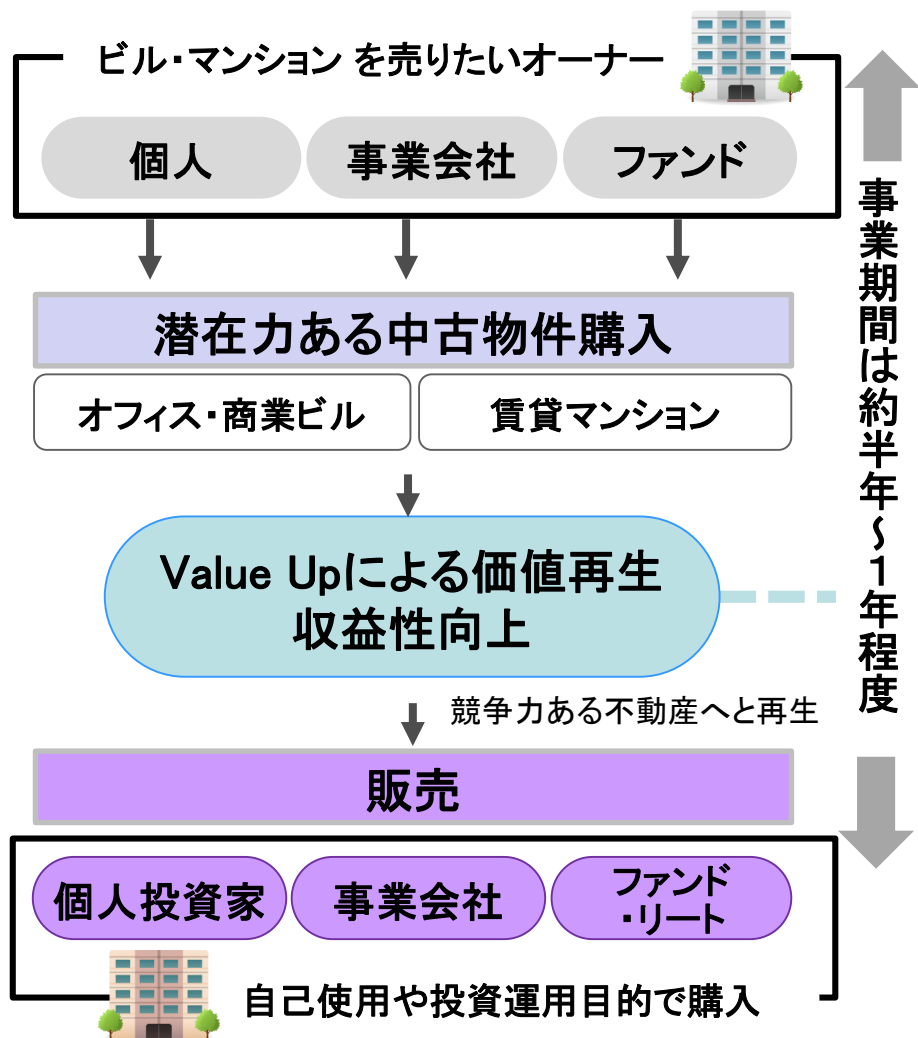
不動産開発事業



不動産ファンド・コンサルティング事業

➤ 好況な不動産市況のもと、投資市場向け商品の仕入・再生・販売の拡大に注力

不動産流動化事業の流れ



流動化事業の商品ラインナップ



オフィスビル



商業施設



賃貸マンション



分譲マンション

なぜ、バリューアップで
収益性が向上するの??

→ 答えは次ページ!

再生による不動産の価値向上の仕組み

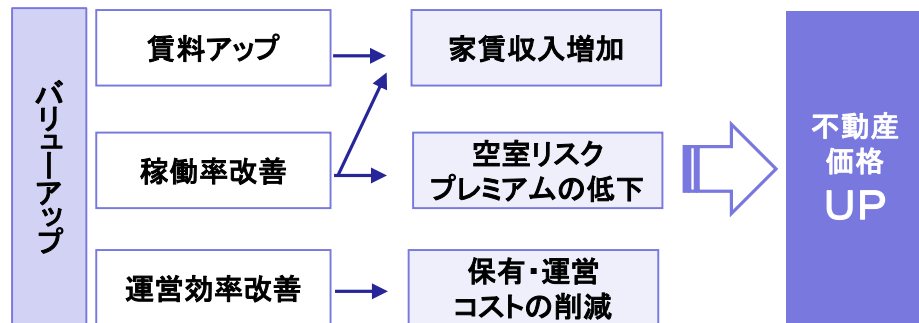
Point 1

➤ 収益不動産価格はこうして決まる

分解すると…

$$\text{不動産価格} = \frac{\text{NET賃貸収益}}{\text{期待投資利回り (キャップレート)}} = \frac{\text{年間家賃収入} - \text{保有・運営コスト}}{\text{通常期待利回り} + \text{空室リスクプレミアム (空室による収益損失リスク分を上乗せ)}}$$

それぞれの要因をバリューアップで改善すれば…



Point2

➤ トーセイのバリューアップによる価値向上の流れ

トーセイ独自のバリューアップ項目 "Value up 32"

物件の競争力を高める為に、立地や物件特性・ユーザーニーズを見極め、そこで働く人や住まう人の

「安心&安全」 「洗練&快適」
「サステナブル&エコロジー」

を意識したバリューアップを実施。

- Security
- Design
- Eco friendly

トーセイ "Value UP 32" による価値再生の事例

- ◆対象：収益オフィスビル（80坪×5フロア＝400坪）
- ◆投資家の期待投資利回り：5%
- ◆再生：トーセイの"ValueUp32"により
 - ・新規テナント獲得力 UP
 - ・既存テナント賃料 UP
 - ・省エネによる運営コスト Down

◆ before after

	再生前	再生後
賃料	月15,000円/坪 (年間 72百万円)	月16,000円/坪 (年間 76.8百万円)
運営コスト	年間22百万円	年間20百万円
空室リスクプレミアム	利回り+1%	利回り+0.5%

$$\frac{(72\text{百万円} - 22\text{百万円})}{5\% + 1\%}$$

物件価格 **833百万円**

$$\frac{(76.8\text{百万円} - 20\text{百万円})}{5\% + 0.5\%}$$

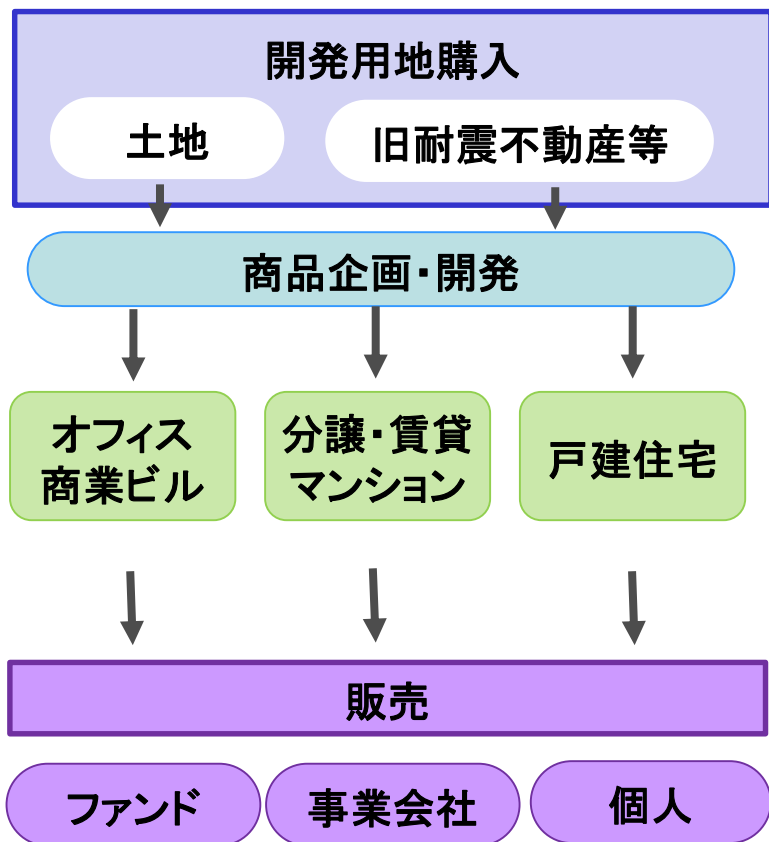
物件価格 **1,032百万円**

バリューアップにより **2億円** の価値向上

事業戦略② 不動産開発事業の拡大

- オフィスビル・マンションから戸建住宅まで、多彩な商品群を提供。
投資家やエンドユーザーなど、幅広い顧客層に訴求できる商品展開

不動産開発事業の流れ



↑ 事業期間は約1年〜2年程度 ↓

開発商品ラインナップ

事業用



大型オフィスビル



オフィスビル



商業施設

居住用



賃貸マンション



分譲マンション



戸建住宅


事業戦略② 不動産開発事業の拡大

➤ **エリア特性**やお客様のニーズに合わせて自在にプランニング。一棟一棟くつろぎの空間を創出

開発事例 年収800万円のお客様をターゲットに商品企画した事例 (自己資金700万円・住宅ローン6,300万円)

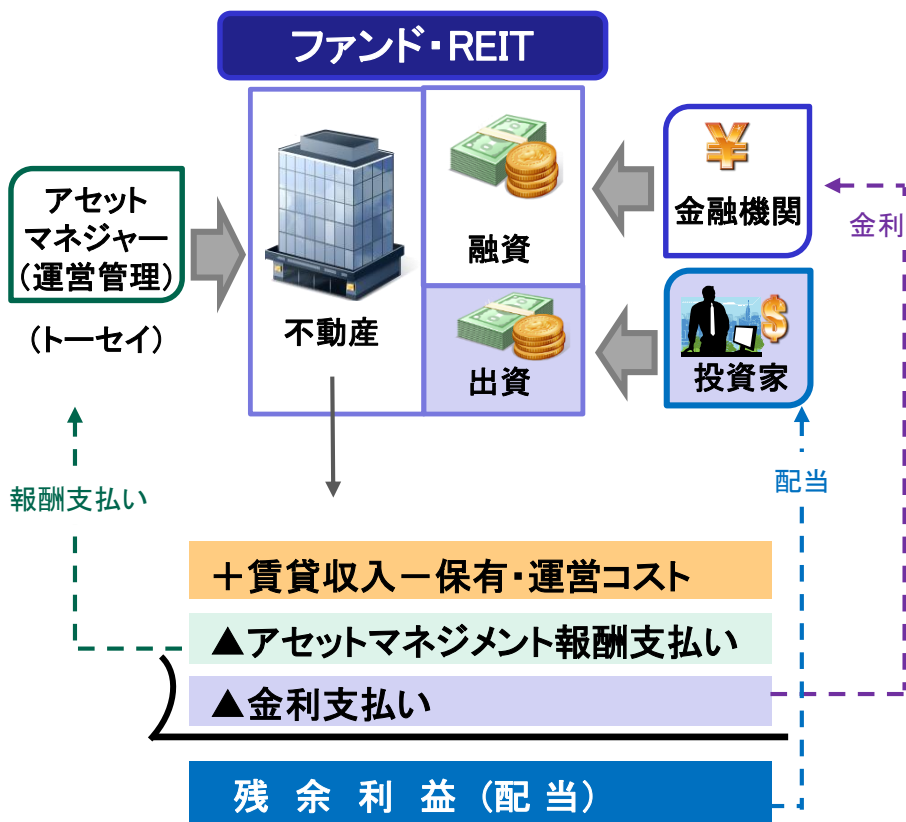
	パームスコート小石川三丁目
所在	東京都文京区 ＜アクセス＞ 都営三田線・大江戸線 「春日」駅 徒歩10分 丸ノ内線・南北線 「後樂園」駅徒歩11分
販売価格	7,000万円
土地面積	62㎡
建物面積	105㎡
間取り	3LDK
階数	3階建
	



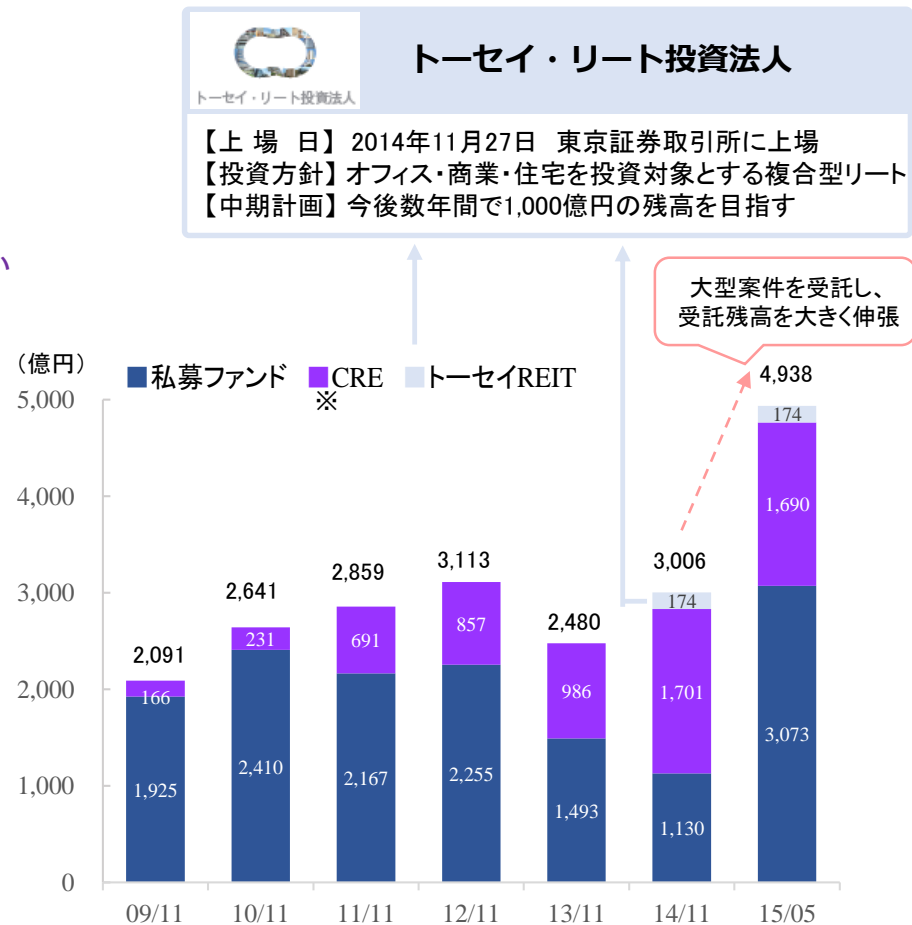
	パームスコート世田谷岡本
所在	東京都世田谷区 ＜アクセス＞ 田園都市線「二子玉川」駅より バス10分、「永安寺」バス停より 徒歩9分 小田急小田原線「成城学園前」駅より バス12分、「永安寺前」バス停より 徒歩9分
販売価格	7,000万円
土地面積	115㎡
建物面積	101㎡
間取り	3LDK
階数	2階建
	

▶ ファンド受託資産残高伸張に向けた取組みを継続

不動産ファンド事業の流れ

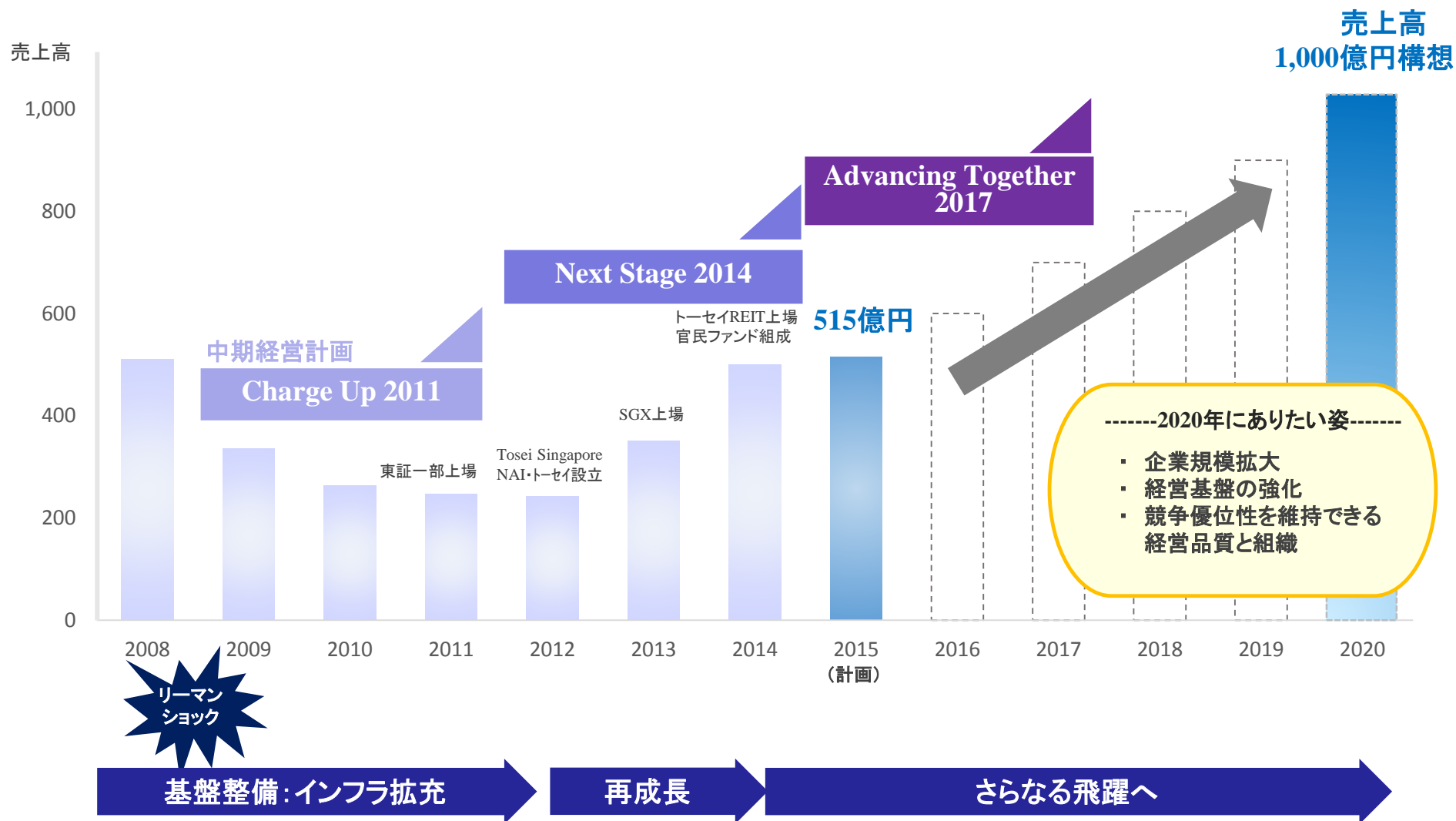


受託資産残高の推移

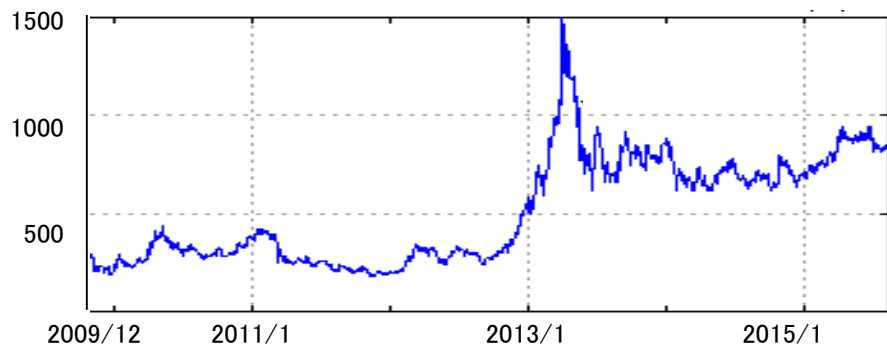


※グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。
 当社においてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

2020年売上高1000億円構想を掲げ、企業規模拡大とさらなる企業価値向上を目指す



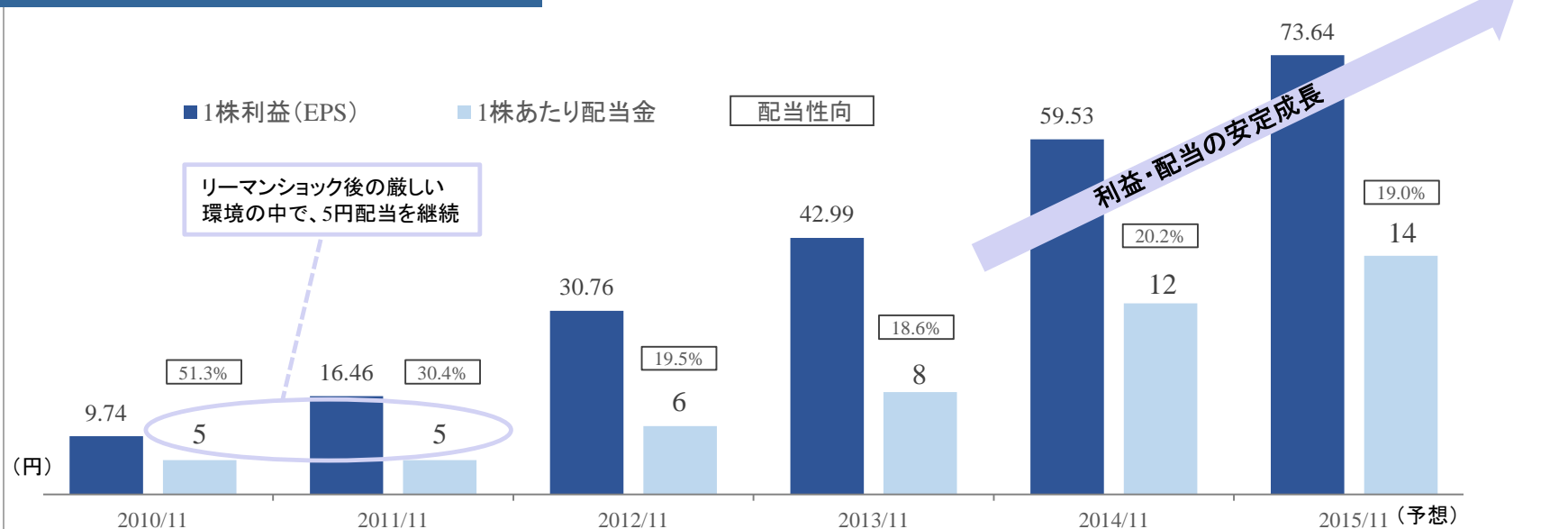
株価推移



株価現状認識

[1] 時価総額 (15/8/21時点)	[2] 簿価純資産 (15/5/31時点)	[1]÷[2] PBR	PER (予想)	ROE (予想)
384.8 億円	349.3億円	1.10倍	10.82倍	10.4%
株価(同上)	一株あたり 純資産 (同上)			
797 円	723.45円			

配当推移(直近5期・当期予想)



*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、2008年11月期以降の1株利益および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。

<補足資料編>

- ① 当社IRサイトのご案内
- ② CSR活動

各種IRサイトランキングを受賞 適時適切な情報開示に努めています

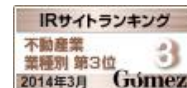


【IR情報トップページ】

IR情報には社長メッセージや決算説明会動画、各種IR資料を多数掲載しています。

【個人投資家さま向けページ】

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！
ぜひご覧ください。



2009年に制定したエコ宣言のもと 事業を通じた環境負荷軽減、身近なエコ活動を推進しています

トリーアイコン 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。

トリーアイコン 屋上緑化の推進

2006年より保有不動産への屋上緑化を進め、2014年11月末時点で累計73棟、合計3,570㎡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。



虎ノ門トーセイビル苗植イベント



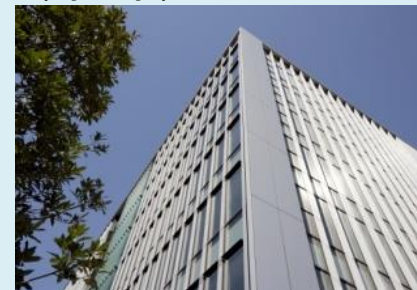
蒲田トーセイビル

トリーアイコン 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
- CASBEE認証
(平和島トーセイビル
・蒲田トーセイビル)
- 省エネ給湯器
- 節水型水栓・トイレ

平和島トーセイビル
CASBEE Aランク認証



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

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



消防訓練(リスクマネジメント)



ホームページの充実(情報開示)

地域社会への貢献活動

災害ボランティア活動

東日本大震災の被災地(宮城県)にてボランティア活動実施



「海の森」植樹ボランティア参加



東京都の植樹活動に社員有志とその家族で参加

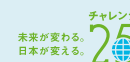
地域清掃活動

毎月の第1・3月曜日に社員有志による会社周辺の道路清掃活動を実施



環境法規制の遵守・社員の環境教育

環境意識啓発活動(チャレンジ25)



各部署からメンバーを選出し、クールビズやウォームビズ、文具リユース活動を推進



温度設定対策



文具リユース

改正省エネ法・東京都環境確保条例対応

保有ビルエネルギー使用量を計測、調査し、東京都へ地球温暖化対策報告書を任意提出。

今後ともよろしく願いいたします。



— お問い合わせ先 —

経営企画部

TEL: 03-3435-2864

FAX: 03-3435-2866

URL : <http://www.toseicorp.co.jp>