



トーセイ株式会社 会社説明会

2011年11月19日

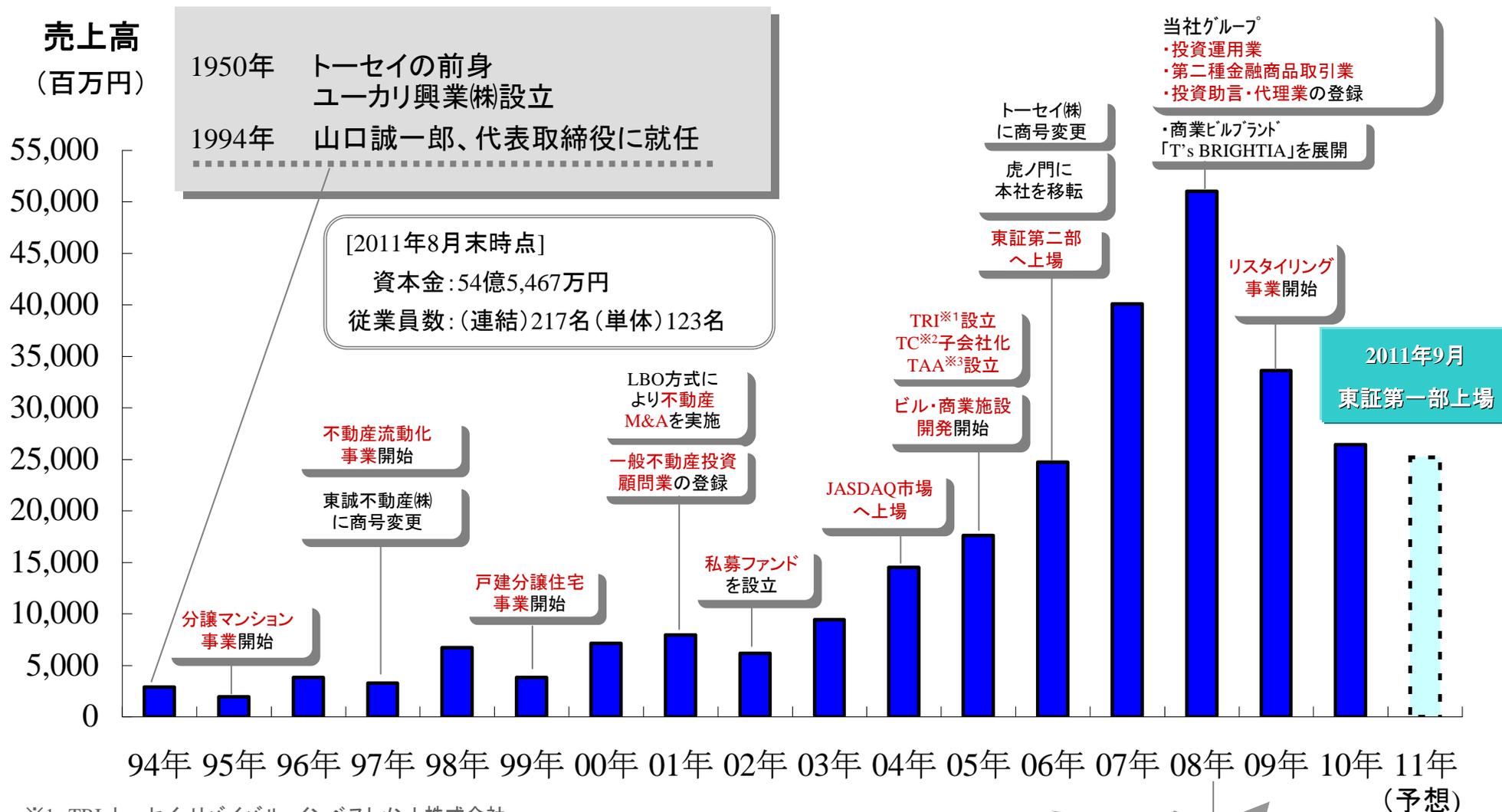
トーセイ株式会社（証券コード：8923）

INDEX

I. トーセイの概要	— P3
II. トーセイの事業	—P7
III. トーセイの業績	—P19
IV. トーセイのCSR	—P22

1. トーセイの概要

トーセイグループ 沿革



※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)

トーセイとは？

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



◆ 10年後、20年後の街並みを見すえその土地の歴史や個性に合わせ、心を込めて都市をつくりあげていく

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



トーセイの特徴 ～不動産のポートフォリオマネージャー～

東京中心 × 多彩な商品 × 6事業へ展開



II. トーセイの事業

事業紹介 ～不動産のポートフォリオマネージャー～

6つの事業ポートフォリオのシナジーを活かし、
グループ企業価値の向上に取り組んでいます

フィー

不動産ファンド事業

投資家の不動産ファンドに対し、
アセットマネジメント・アドバイスを実施



売買

不動産流動化事業

資産価値の劣化した不動産を
設備改善、デザイン性向上等で
バリューアップ



フィー

不動産管理事業

建物・設備管理、修繕、清掃等を行
う不動産総合管理業



売買

不動産開発事業

用地を取得し、土地の特性に合わせて
多様な商品を開発



家賃

不動産賃貸事業

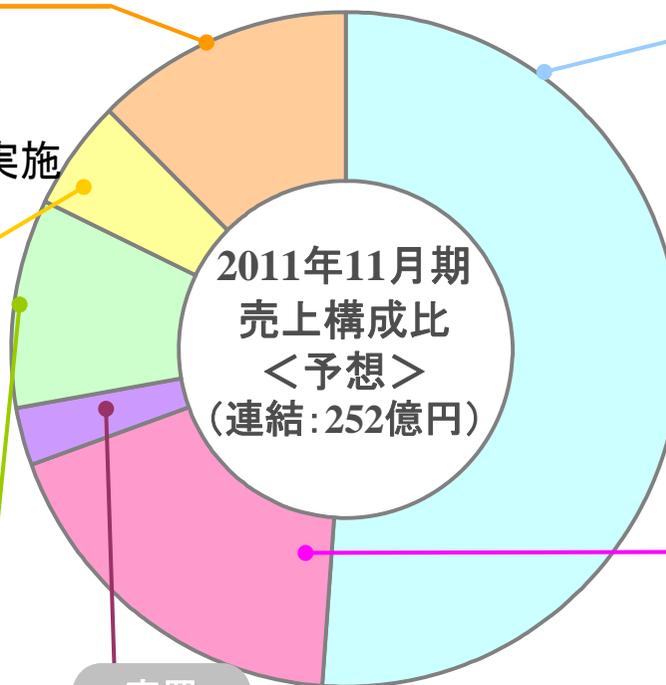
グループが所有するオフィスビル、
マンションなどの賃貸を行う大家業



売買

オルタナティブインベストメント事業

不動産保有会社のM&Aを行い、
不動産を再生して販売



事業紹介 流動化事業① ～あらゆる手法で劣化した不動産をバリューアップ～

流動化事業のバリューアップ

中古物件(オフィス・マンション)を購入

バリューアップ(価値再生)

- ・デザイン性の向上: 外観、エントランス等
- ・設備改善: 老朽化部分の再生
- ・賃貸面積の拡張: 間取りの変更・仕様変更

バリューアップ

賃料収入アップ

販売

ファンド
投資家



一般法人



個人



バリューアップ事例

上野竹内ビル (仕様変更)



Before
(住宅)



After
(オフィス)

神田駅前ビル(外装)



Before



After

初台ビル(内装)



Before



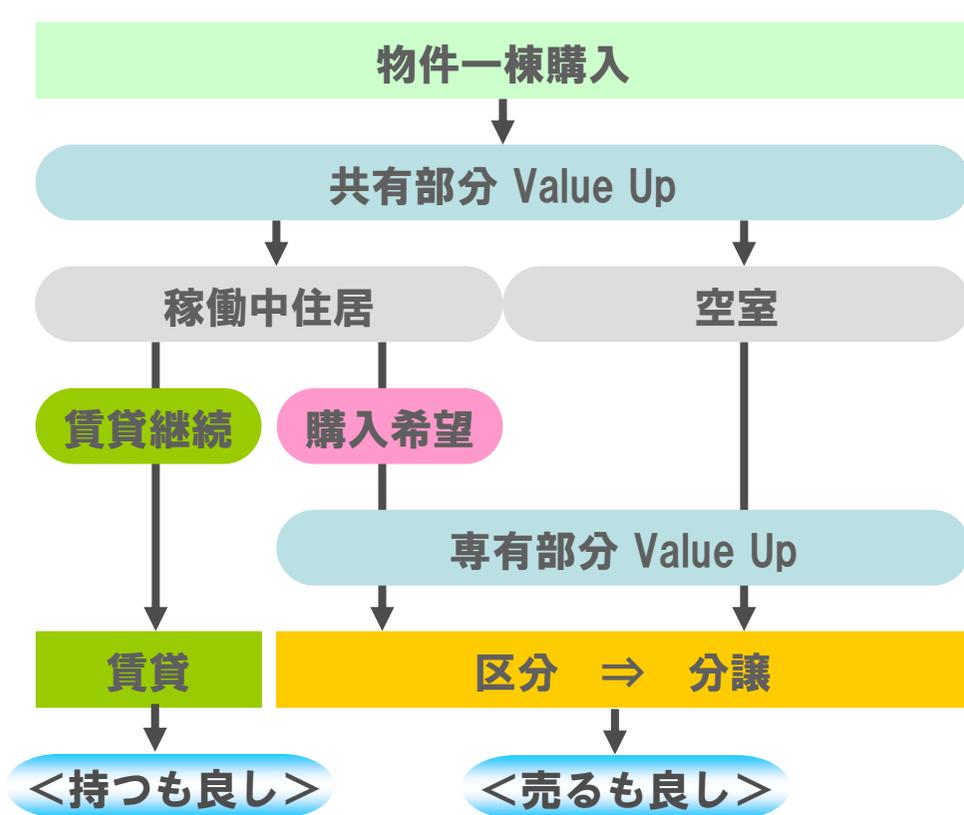
After

流動化事業② ～リスタイリング事業～

不動産流動化事業の新規事業スキーム「^{リスタイリング}Restyling事業」を推進～持つもよし、売るもよし～

新規スキーム:リスタイリング事業

- ・賃貸マンションを1棟丸ごと取得(財務健全性の高い事業者のみ可能)
- ・専有部のみならず、共用部もバリューアップした後、分譲販売(建物全体の価値向上)



トーセイ	
強み	<ul style="list-style-type: none"> ■収益マンションを一棟購入可能な財務健全性 ■共用部・専有部の総合的なバリューアップ ■マンション開発、販売、賃貸、管理のノウハウ保有
メリット	■分譲販売益に加え、賃料収入による安定収益を確保
入居者	
賃貸	■リスタイリングによる共用部バリューアップを享受できる。従来より利便性、防犯性など様々な価値が高まる
分譲	<ul style="list-style-type: none"> ■新規購入者・・・人気エリアなどで品薄、価格は高額となっているファミリータイプ分譲マンションを、中古ならではの価格で購入できる ■賃貸入居者の購入・・・賃貸支払いよりも軽い負担で購入できる、住み慣れた住居にそのまま住める

流動化事業② ～リスタイリング事業～

リスタイリング案件の仕入拡大 マーケットニーズに合わせた多彩な商品ラインナップを展開

ファミリー向け大型マンション



ルネ鎌倉植木

リスタイリングの代表物件。
分譲仕様の賃貸マンション
として稼働していた物件を
リスタイリング案件として
取得。
空室が出来次第分譲中。

ヒルトップ横濱根岸

JR東海の社宅として
稼働していたマンションが
全戸空室となったため、
リスタイリング案件として
リートより取得し、再生。



ヒルトップラウンジ



リビング

富裕層向け高級マンション

マスターズYハウス(目黒三田)

好立地と平均120㎡のゆとりある
住空間が魅力のマンション。
空室より順次分譲中。



都心型コンパクトマンション

クローバー六本木

立地や広さなど、ビジネス
パーソン、DINKSのニーズ
にこたえる都心型
リスタイリングマンション。



グレンパーク池田山

流動化事業② ～リスタイリング事業のバリューアップ事例～

防犯性、利便性に加え、デザイン性や環境性能の向上を目指した
多彩なバリューアッププラン

リスタイリング事業のバリューアップ事例

安全性の向上



防犯カメラ設置で オートロック化、
セキュリティ向上 モニター付インターホン

玄関ホール等、デザインの向上



オートロック、宅配ロッカー完備

ロビーの快適性を向上



環境への配慮



壁などが劣化した駐輪場を、
エコフェンス等で再生



共用部を整備
入居者が利用
できる庭園へ



吹抜け空間を
緑映える中庭へ

事業紹介 開発事業 ～オフィスビル・商業施設～

開発事業の価値創造

土地を購入

建物を開発(新築)

- ・エリア特性やニーズに応じた商品開発
⇒オフィス、マンション、戸建、商業施設など多彩なメニュー
- ・環境に配慮した設備、仕様の導入

投資家・事業法人・個人富裕層などに販売

商業施設



T'S BRIGHTIA 下北沢



オフィスビル

平和島トーセイビル



蒲田トーセイビル 建築物環境性能 評価:Aランク



開発事業 ～分譲マンション・戸建住宅～

好調な住宅市況を踏まえ、分譲マンション開発を促進
三鷹、月島、高田馬場で開発プロジェクトが進行

三鷹シンフォニープロジェクト



カーシェアリングや省エネ対策等、環境に優しい住まいを実現。
住宅エコポイント対象住宅。

戸建住宅 パームコート三鷹 アダージョ



生活環境に優れた三鷹の、閑静な住宅街に建つ全10邸の戸建。
レジェーロと同様、住宅エコポイント対象住宅。

月島プロジェクト



発展著しい月島エリアに、
ファミリー・DINKSを中心
とした総戸数119戸の
分譲マンションを開発

高田馬場プロジェクト

分譲マンション THE パームス高田馬場

JR線・西武線 高田馬場駅
より早稲田通りを直進した
道路沿いに、総戸数52戸
のレジデンスを開発



事業紹介 賃貸事業 ～高利回り物件を保有。会社の収益基盤となる屋台骨～

賃貸事業の強み

- 高いテナント誘致力で高稼働率を維持
- ・オフィスビル(自社開発、中古)、賃貸マンション、商業施設等、多彩な物件を保有
(2011年8月末時点36棟)
- ・建物・空間の両面から快適なスペースを提供

高い利回りで稼働。会社の安定収益源

自社開発オフィスビル



小石川トーセイビル



虎ノ門トーセイビル

マンション



エコロジー落合
レジデンス

商業施設



商業施設: 喜久本プラザ
大手証券、スポーツジム等が入居



商業施設: プラザなかやま(JR駅前)
知名度の高い店舗と人でにぎわう

事業紹介 ファンド事業 ~投資家からの信頼に応え、資産の価値を向上~

ファンド事業のビジネスモデル

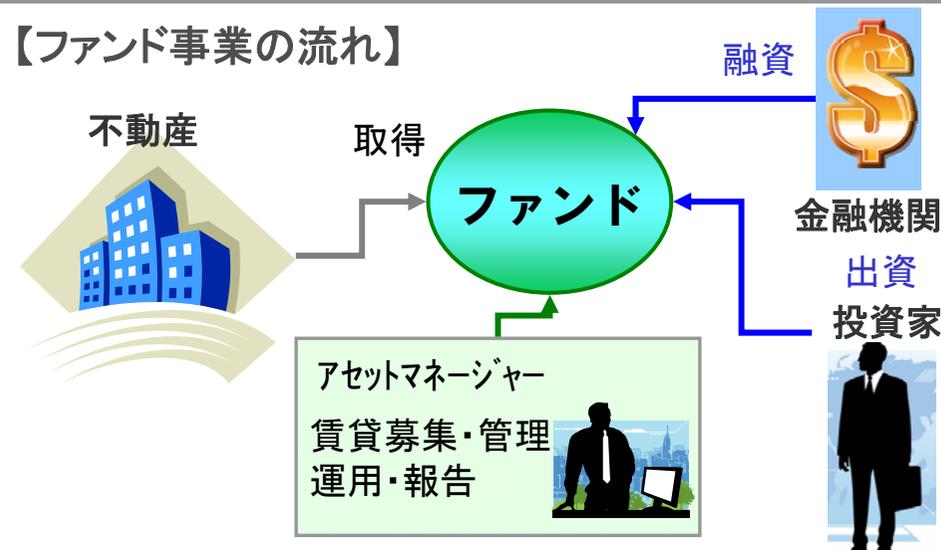
国内外の投資家、金融機関からの資金で
不動産獲得

資産価値の向上

- ・高いテナント入居率を維持し、運用価値を向上、
- ・金融商品としての不動産収支レポートを作成

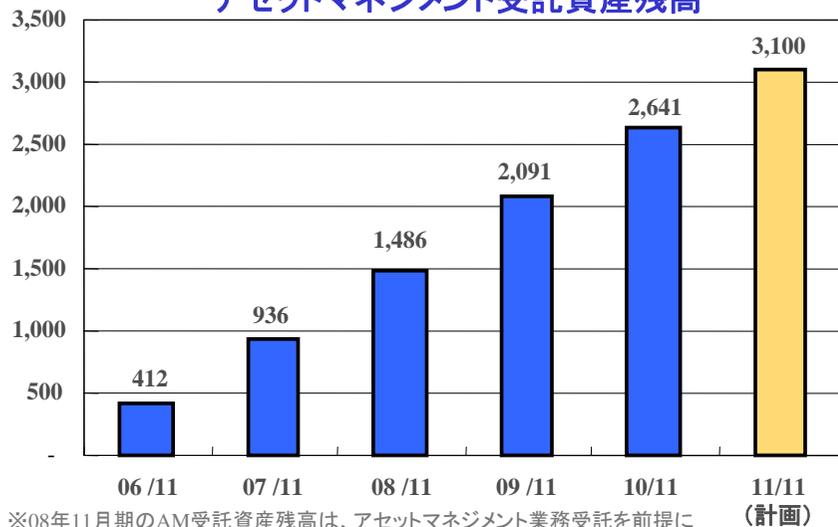
高い利回りで稼働。会社の安定収益源

【ファンド事業の流れ】



(単位: 億円)

アセットマネジメント受託資産残高



※08年11月期のAM受託資産残高は、アセットマネジメント業務受託を前提に
コンサルティング契約を締結した9,097百万円を含んでおります。
※08年11月期より、AM受託資産残高にて表示。なお、07年11月期までは一部総資産残高を表示。

ファンド組み入れ物件事例



NS麻布十番ビル



セントラルクラブ六本木

事業紹介 管理事業 ～不動産の価値を保全するパートナー～

管理事業の特長

トーセイ・コミュニティ株式会社

- ・オフィス、マンション、学校施設等、多様な建物に対応
- ・顧客は、ファンド、法人、個人等多岐に渡る
- ・多彩な技術を備えた建物管理のエキスパート

総合的な不動産管理を展開

＜建物別の管理棟数＞

ビル・学校等の施設 	310棟
マンション等 	194棟
合計	504棟

2011年7月末時点

ビルメンテナンス業務(BM)

建物保全管理
設備管理
給排水衛生管理
清掃管理
警備保安管理
改修・改装工事請負



管理事業を行う
グループ会社の
トーセイコミュニティ

資産価値を高める管理業務(PM)

テナントリーシング(稼働率向上)
テナント管理
キャッシュフロー管理
ビルメンテナンス監理
コンストラクションマネジメント



管理受託している
帝京科学大学校舎

事業紹介 オルタナティブ・インベストメント事業 ～金融的手法で不動産を再生～

オルタナティブ・インベストメント事業のスキーム

トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

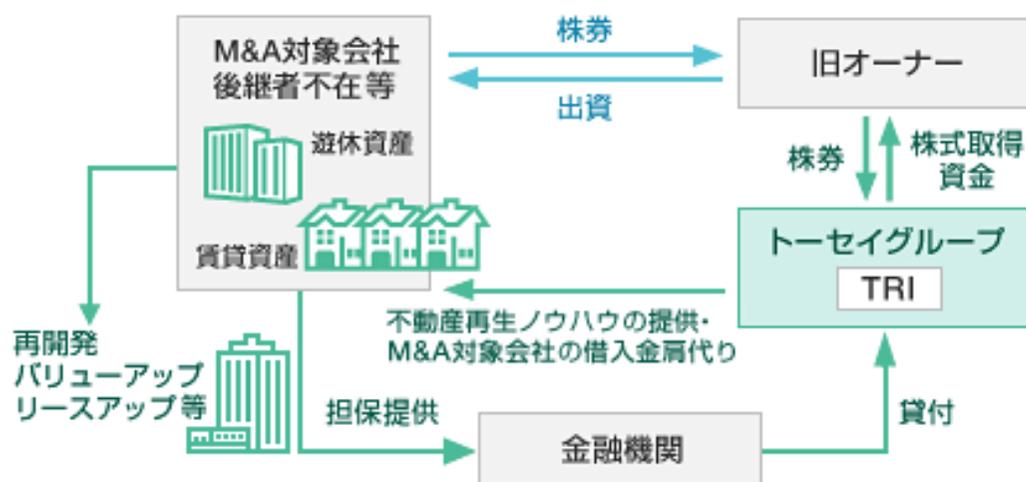
- ・不動産担保付債権投資による不動産取得
- ・不動産保有会社のM&A展開
- ・グループのノウハウを活用して取得物件を再生



大森ラルタビル
(代物弁済にて取得)

【下写真】
ラルタビルの
バリューアップ事例
(オフィス→整備)
(住居→オフィス)

不動産M&Aスキーム図

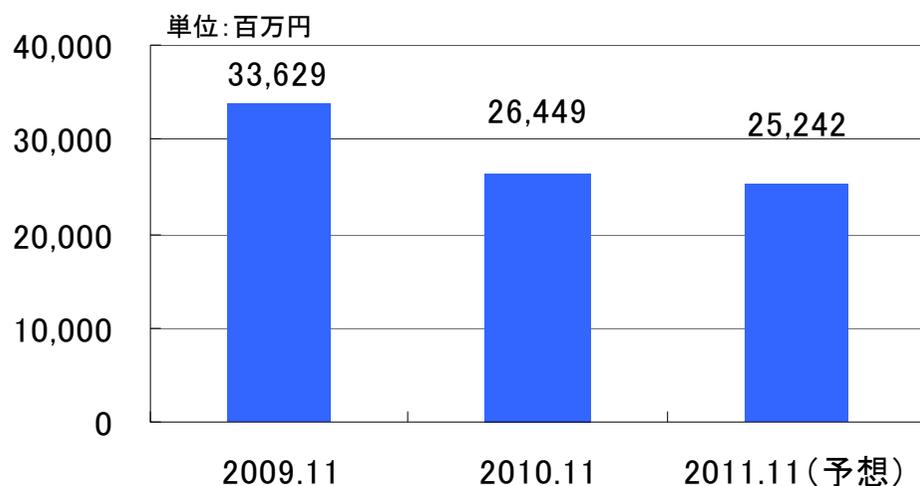


Ⅲ. トーセイの業績

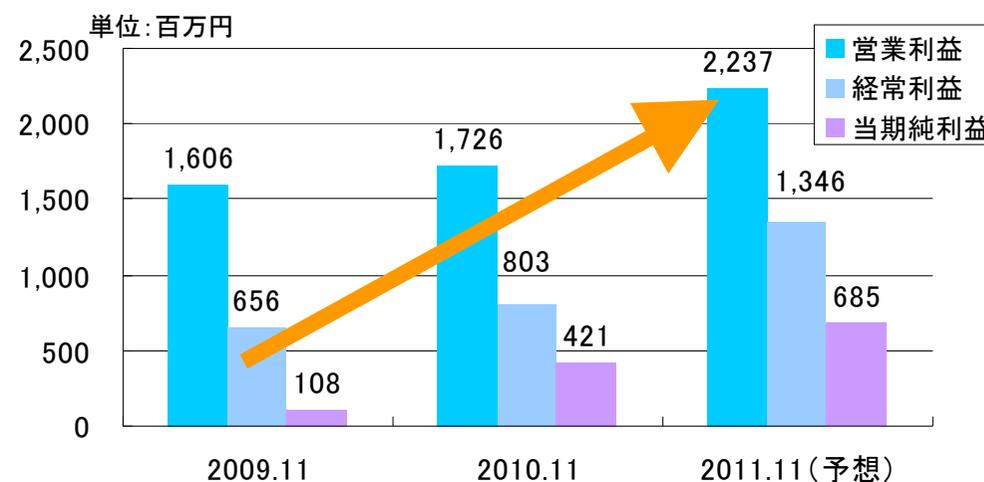
業績の推移 ①2011年11月期 業績・配当予想

売上は微減も、利益水準は着実に底を打ち回復へ
販売促進と仕入実行で、成長軌道の回復を図る

【売上高】



【利益項目】



【配当予想】

	2009年11月期	2010年11月期	2011年11月期 (予想)
1株当たりの配当金(円)	500.00	500.00	500.00

【その他指標】

■EPS(通期予想)、BPS(2011年第3四半期末)

EPS (円)	1,501	BPS (円)	54,480
---------	-------	---------	--------

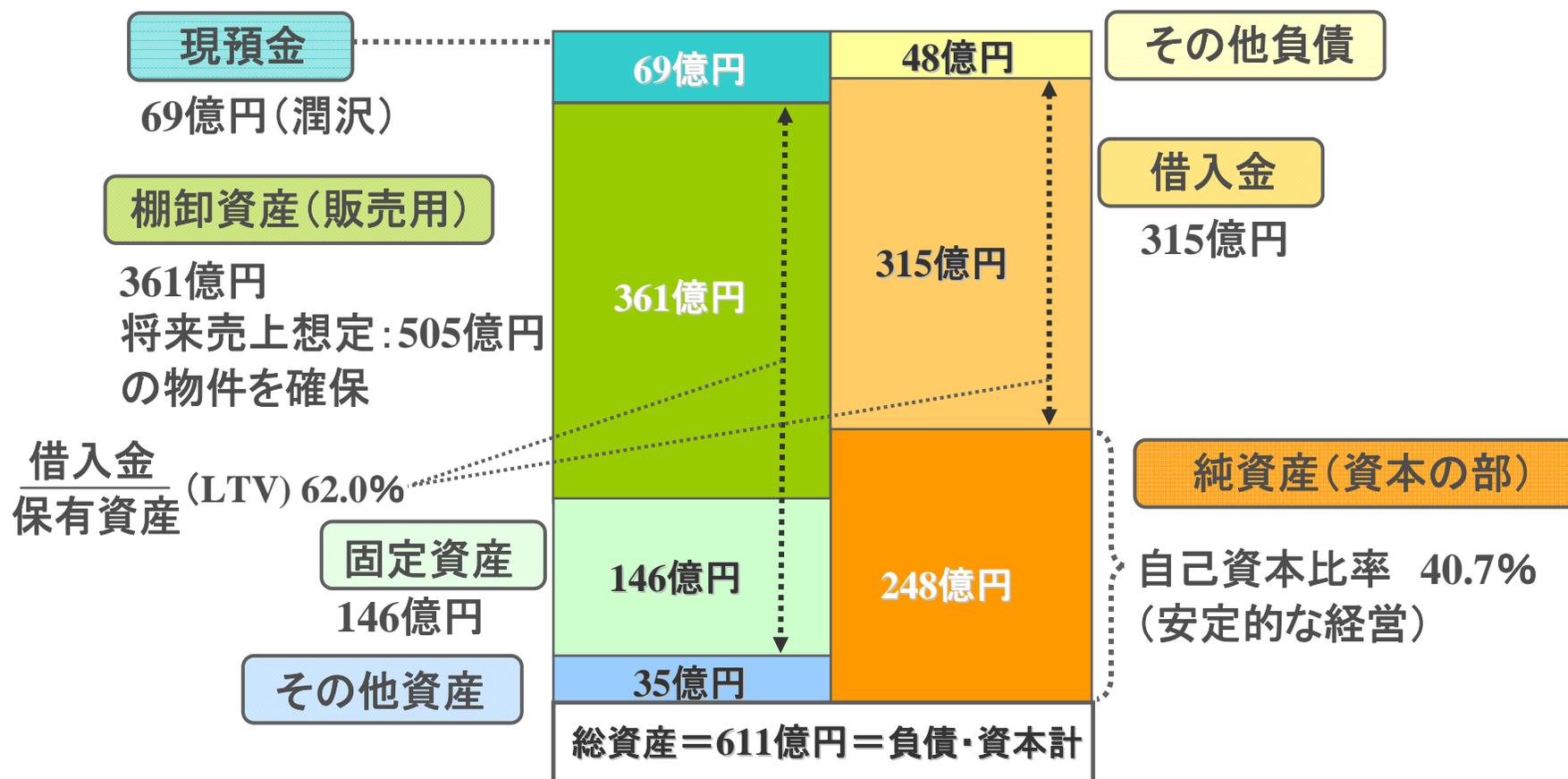
■2011年11月14日時点【株価 19,930 円】

PER (倍)	13.27	PBR (倍)	0.37
---------	-------	---------	------

業績の推移 ②財務内容 2011年11月期第3四半期B/S

棚卸資産の販売と借入金返済で財務健全性を向上し、融資環境は良好
優良な住宅・開発用地を取得して、分譲マンション・戸建開発事業を拡大

2011年11月期 第3四半期末



IV. トーセイのCSR

トーセイグループのCSR

トーセイグループ 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。

トーセイグループ 企業メッセージ

10年後、20年後の街並みを見すえ、
心を込めて都市をつくりあげていく

都市に、心を。

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。

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。



コンプライアンス
研修の様様

事業を通じた 環境負荷軽減の主な取り組み

➤建築物環境性能評価 認証取得 プロジェクト推進



蒲田トーセイビル(写真)では
周辺環境への調和を意識
した設計、熱負荷軽減設備
高効率照明等の導入が
評価され、建築物環境性能
評価 Aランク認証を取得。

社員の環境意識啓発・向上 に向けた社会貢献活動

➤地球環境への貢献

- ・募金活動
東京都の緑地整備、森林教育を
目的とした緑の募金に協力。
- ・「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

トーセイグループのCSR ～環境への取り組み～

エコ宣言に基づき、事業を通じた環境負荷軽減や 社員の環境教育・啓発を行っています

エコミッションⅠ 環境活動推進体制の強化

➤屋上緑化

新築、既存物件への屋上緑化を推進し、累計68棟、約3,200㎡を実施。



➤環境配慮型マンション開発

THEパームス三鷹レジューロ・ビバーチェ、THEパームス月島で省エネ設備のほかカーシェアリング、屋上菜園などを導入。

➤環境評価融資制度の活用

物件取得等における金融機関からの資金調達にあたり、環境評価融資の利用を推進しています。環境に配慮した企業経営とグループ全体の取組みが評価されこれまで「北陸銀行」「八千代銀行」で同融資による金利優遇を受けました。



エコミッションⅡ 環境法規制の遵守・環境教育

➤改正省エネ法・ 東京都環境確保条例対応

保有ビルの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。

➤環境意識啓発活動(チャレンジ25)



←本社ビル屋上で菜園開始

↓クールビズ・ウォームビズや文具リユース活動を推進



エコミッションⅢ 活動報告

➤環境広報



リスタイリング事業にて実施した大規模バリューアップや、省エネ商品導入(LED、エコ材の利用、カーシェア等)について積極的な広報を展開。時代とマーケットニーズにあった注目のビジネスとしてTV等に取り上げられました。

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 —

経営企画部

TEL: 03-3435-2864

FAX: 03-3435-2866

URL: <http://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直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。