

# 2020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

2020/2/26

# 2020年11月期の事業展開

---

# 事業環境認識（不動産市場の動向）

- ◆ 不動産価格は高値圏でゆるやかに上昇
- ◆ 優良物件の仕入競争は激化するも、低金利や堅調な企業需要を背景とした賃貸需要に支えられ、不動産投資市場は好調続く

## 政策関連・業界情勢・需給動向

共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>消費増税の影響による下振れ懸念はあるものの、雇用・所得環境の改善と各種政策に支えられ、緩やかな回復基調が続く</li> <li>2020年東京五輪後の建設需要減少の影響も軽微で、不動産投資市場は堅調な成長続く</li> <li>2019年9月のECB大幅金融緩和に加え、FRBも2019年に3回利下げを実施し当面金利を据え置く姿勢。世界的な金融緩和が継続</li> </ul>	
オフィス		<ul style="list-style-type: none"> <li>空室率は過去最低の1.63%、賃料は70か月連続で緩やかに上昇（2019年10月時点）</li> <li>東京23区で大規模オフィスビルの大量供給（172万㎡）計画が2020年に予定されているが、空室率上昇は小幅程度でとどまる見通し</li> </ul>	
住宅	新築MS		<ul style="list-style-type: none"> <li>販売価格は高止まりし、初月契約率は好不調の目安となる70%を下回って推移も、低金利を背景に売り急ぐ姿勢見られず</li> <li>2019年の首都圏新規供給は3.1万戸と前年比15.7%減の見通し、2020年は横ばい3.2万戸の予測（民間調査機関の予測）</li> </ul>
	中古MS		<ul style="list-style-type: none"> <li>新築MS価格に比べ相対的に割安感あるが、中古MS価格も上昇続き成約件数は伸び悩み</li> <li>2019年1～10月の首都圏成約戸数は、前年同期比+3.6%増の3.2万戸</li> </ul>
	分譲戸建		<ul style="list-style-type: none"> <li>堅調な需要が継続</li> <li>首都圏の新築着工件数は6.2万戸（2018年）、2019年1～10月は前年同期比+4.0%増の5.3万戸</li> </ul>
	投資用AP		<ul style="list-style-type: none"> <li>融資厳格化によりレバレッジ低下、価格調整局面に突入</li> </ul>
ホテル		<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年にかけて新規開業ラッシュで供給過剰が懸念されるが、訪日外国人の増加や日本人の宿泊需要の掘り起こしによる需要拡大が期待されている</li> <li>東京都の客室ストックは16.9万室（2018年3月末時点）、2019年4月～2021年3月で2.3万室（156棟）新規供給される予定</li> </ul>	
商業施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化やEC市場拡大により、店舗賃料は伸び悩み</li> <li>2019年度上半期の小売売上高は71兆円（前年同期比+0.7%）</li> </ul>	
物流施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>首都圏の賃貸物流施設ストックは前年同期比15.6%増の570万坪に拡大するも、需給が逼迫し空室率は2.6%と低水準（2019年10月時点）</li> </ul>	
ファンド市場	私募		<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な資金調達環境、安定した高いイールドギャップを背景に、投資家の投資意欲は継続</li> <li>市場規模は19.2兆円まで拡大（2019年6月末時点）</li> </ul>
	J-REIT		<ul style="list-style-type: none"> <li>東証REIT指数は2200ポイントまで上昇。市場規模は18.9兆円まで拡大（2019年10月末時点）</li> <li>投資対象となる優良物件が市場に不足し、外部からの物件取得は伸び悩む</li> </ul>
融資環境		<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産業向け銀行融資は過去最高の102兆円となり、融資シェアは全業種向け融資（640兆円）の15.9%まで拡大（2019年9月末時点）</li> <li>投資用不動産向け融資審査厳格化の動きは継続、当社売却先企業のレバレッジも低下傾向</li> </ul>	

## 中期経営計画「Seamless Growth 2020」最終年度の計画数値を修正

- ◆ 利益目標を1年前倒しで達成したことから、最終年度の利益目標を増額
- ◆ 3年平均成長率は13%と、目標の10%を上回る見込み

＜数値計画＞	中期経営計画 当初計画	Seamless Growth 2020				
		2017.11 実績	2018.11 実績	2019.11 実績	2020.11 計画	
売上高(百万円)	2020年度 <u>100,000</u>	57,754	61,543	60,727	※2 80,354	
税引前利益(百万円)	2020年度 <u>12,000</u>	9,049	10,171	12,090	13,046	
＜指標＞						
ROE	3年平均 <u>12%以上</u>	14.1%	14.0%	15.3%	14.3%	3年平均 <u>14.5%</u>
税引前利益 成長率	3年平均 <u>10%以上</u>	7.1%	12.4%	18.9%	7.9%	3年平均 <u>13.0%</u>
安定事業比率※1	2020年度 <u>50%</u>	43%	44%	45%	<u>40%</u>	
自己資本比率	<u>35.0%程度</u>	37.7%	37.5%	36.0%	<u>36.3%</u>	

※1 安定事業比率は、安定4事業の売上総利益合算÷(売上総利益合計-売買事業に係る直接経費)にて算出しています

※2 不動産流動化事業において当初計画策定時の想定よりも高い利益率での物件販売が継続しており、また、2020年11月期も同水準での販売が継続できる見通しであることから、販売計画の見直しを実施し売上高計画を下方修正をしました。

# 中期経営計画「Seamless Growth 2020」(セグメント)

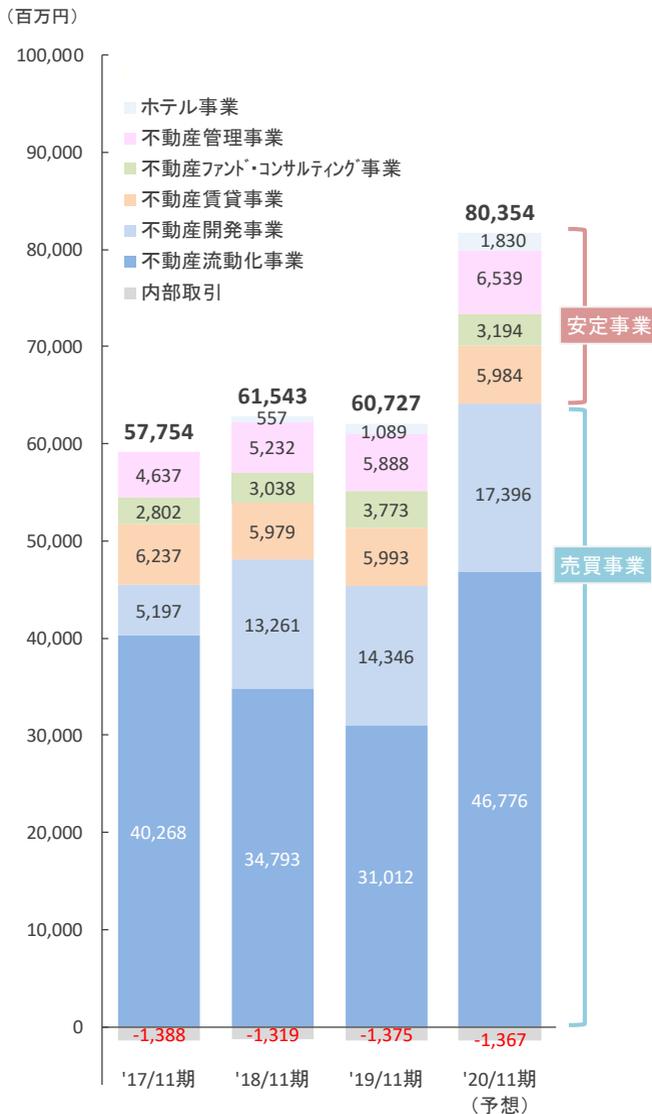
## Seamless Growth 2020

	2020.11 当初計画		2017.11 実績		2018.11 実績		2019.11 実績【A】		2020.11 最新計画【B】		前期比【B-A】	
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		増減率
売上高	100,000	100.0%	57,754	100.0%	61,543	100.0%	60,727	100.0%	80,354	100.0%	19,626	32.3%
不動産流動化事業	60,882	60.9%	40,268	69.7%	34,793	56.5%	31,012	51.1%	46,776	58.2%	15,764	50.8%
不動産開発事業	21,432	21.4%	5,197	9.0%	13,261	21.5%	14,346	23.6%	17,396	21.6%	3,050	21.3%
不動産賃貸事業	9,461	9.5%	6,237	10.8%	5,979	9.7%	5,993	9.9%	5,984	7.4%	-9	-0.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,999	3.0%	2,802	4.9%	3,038	4.9%	3,773	6.2%	3,194	4.0%	-578	-15.3%
不動産管理事業	6,295	6.3%	4,637	8.0%	5,232	8.5%	5,888	9.7%	6,539	8.1%	651	11.1%
ホテル事業	962	1.0%	0	0.0%	557	0.9%	1,089	1.8%	1,830	2.3%	741	68.0%
内部取引	-2,031	-	-1,388	-	-1,319	-	-1,375	-	-1,367	-	8	-0.6%
売上総利益	23,737	23.7%	16,816	29.1%	18,723	30.4%	20,840	34.3%	24,278	30.2%	3,437	16.5%
不動産流動化事業	9,516	15.6%	9,186	22.8%	8,215	23.6%	9,065	29.2%	11,199	23.9%	2,133	23.5%
不動産開発事業	4,025	18.8%	976	18.8%	3,038	22.9%	3,042	21.2%	4,083	23.5%	1,041	34.2%
不動産賃貸事業	5,375	56.8%	2,864	45.9%	2,701	45.2%	2,601	43.4%	2,621	43.8%	20	0.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,861	95.4%	2,538	90.6%	2,850	93.8%	3,641	96.5%	3,066	96.0%	-574	-15.8%
不動産管理事業	1,709	27.1%	1,356	29.3%	1,653	31.6%	1,768	30.0%	1,946	29.8%	177	10.1%
ホテル事業	914	95.0%	0	0.0%	432	77.5%	951	87.4%	1,693	92.5%	742	78.0%
内部取引	-663	-	-106	-	-169	-	-229	-	-333	-	-103	44.9%
販売費及び一般管理費	10,344	10.3%	7,153	12.4%	7,860	12.8%	8,203	13.5%	10,304	12.8%	2,100	25.6%
販売管理費(物件販売経費部分)	2,823	2.8%	1,457	2.5%	1,603	2.6%	1,388	2.3%	2,042	2.5%	654	47.1%
販売管理費(物件販売経費部分を除く)	7,521	7.5%	5,696	9.9%	6,256	10.2%	6,814	11.2%	8,261	10.3%	1,446	21.2%
その他の収益			215	0.4%	147	0.2%	64	0.1%	13	0.0%	-51	-79.8%
その他の費用			44	0.1%	134	0.2%	10	0.0%	250	0.3%	239	2192.1%
営業利益	13,393	13.4%	9,833	17.0%	10,875	17.7%	12,690	20.9%	13,737	17.1%	1,046	8.2%
不動産流動化事業			7,845	19.5%	6,770	19.5%	7,754	25.0%	9,165	19.6%	1,410	18.2%
不動産開発事業			-408	-7.9%	1,487	11.2%	1,528	10.7%	2,625	15.1%	1,096	71.7%
不動産賃貸事業			2,581	41.4%	2,453	41.0%	2,367	39.5%	2,337	39.1%	-29	-1.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業			1,273	45.4%	1,616	53.2%	2,365	62.7%	1,758	55.1%	-606	-25.6%
不動産管理事業			278	6.0%	453	8.7%	504	8.6%	539	8.2%	35	7.0%
ホテル事業			0	0.0%	36	6.5%	99	9.1%	-132	-7.3%	-232	-233.2%
本社経費等			-1,661	-	-1,941	-	-1,928	-	-2,556	-	-627	32.5%
金融収益・費用(純額)	-1,162	-	-784	-	-704	-	-600	-	-691	-	-90	17.1%
税引前利益	12,231	12.2%	9,049	15.7%	10,171	16.5%	12,090	19.9%	13,046	16.2%	956	7.9%
法人所得税	4,036	-	2,894	-	3,318	-	3,643	-	4,238	-	595	16.3%
当期利益	8,194	8.2%	6,155	10.7%	6,852	11.1%	8,447	13.9%	8,808	11.0%	360	4.3%

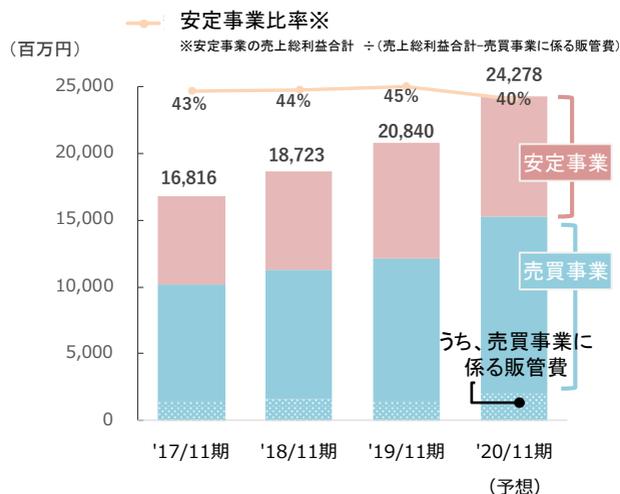
# 2020年11月期の通期業績予想（主要P/L項目・配当）

## ◆ 成長シナリオを継続し、10期連続の増益達成を目指す

### 売上高



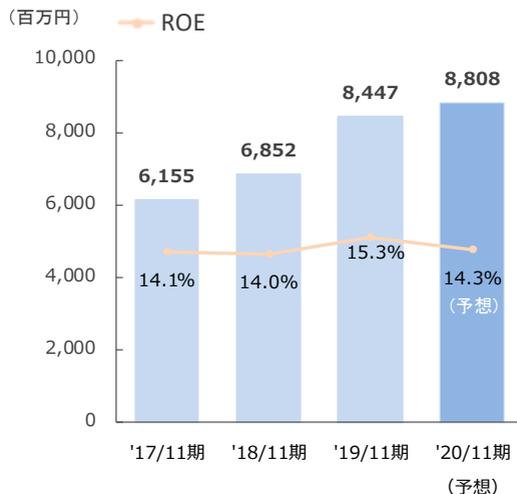
### 売上総利益



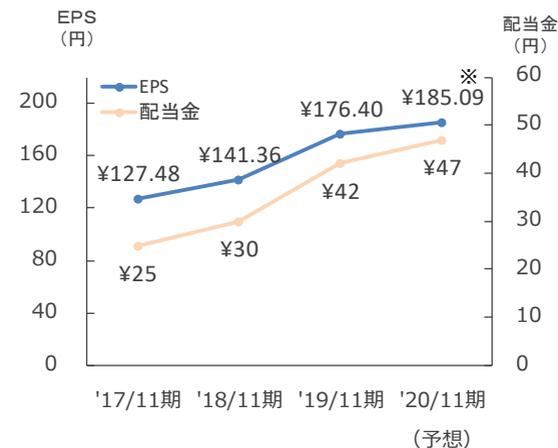
### 税引前利益



### 当期利益



### 配当金



# 2020年11月期の事業戦略・施策（①不動産流動化事業）

流動化事業

売上総利益構成

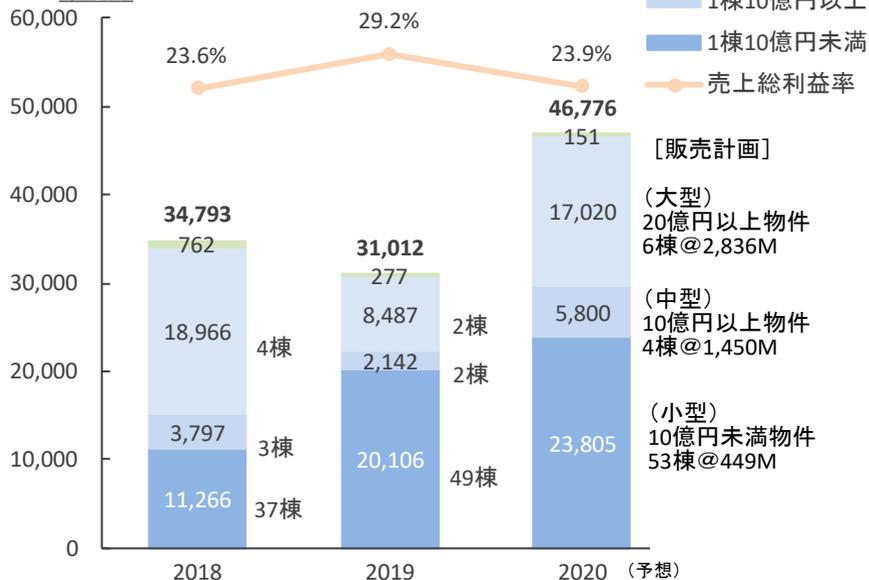


既存不動産の再生と活用をキーワードに、当社ならではのソリューションを施した商品を市場に提供していく

## 販売計画と施策

### 売上高

(百万円)



- ▶ 不動産投資市場の動向を注視し、仕入ターゲットや商品ポートフォリオ構成を柔軟に組み替え
- ▶ 取り扱いアセットタイプを拡大。事業機会最大化を目指す（空ビル、社員寮、社宅、倉庫、区分所有ビル、明け渡し案件などの他社が扱えない案件を割安に取得し、競争力の高い物件に再生する）

## 当期販売予定物件の一例



文京区本駒込空ビル



新宿区神楽坂収益ビル

## ▶ 顧客層に応じた販売戦略の推進

個人投資家向け	・不特法を活用した小口商品を提供する（クラウドファンディング）
個人富裕層・一般法人向け	・小型物件の仕入判断速度を上げて仕入効率向上、早期商品化 ・利益率を意識した最適再生プランを実施
ファンド・REIT向け	・中型～大型物件の仕入を強化 ・時間を掛けて投資家ニーズに沿う投資適格物件へとバリューアップし、高利益獲得を目指す ・ファンドコンサルティング事業とのシナジー効果により販売機会を拡大する

(単位:百万円)	'18/11期	'19/11期	'20/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	34,793	31,012	46,776
売上総利益	8,215	9,065	11,199
営業利益	6,770	7,754	9,165
引渡 (Restyling)	22戸	11戸	5戸
引渡 (1棟他)	44物件	53物件	63物件

# 2020年11月期の事業戦略・施策（②不動産開発事業）

開発事業

売上総利益構成

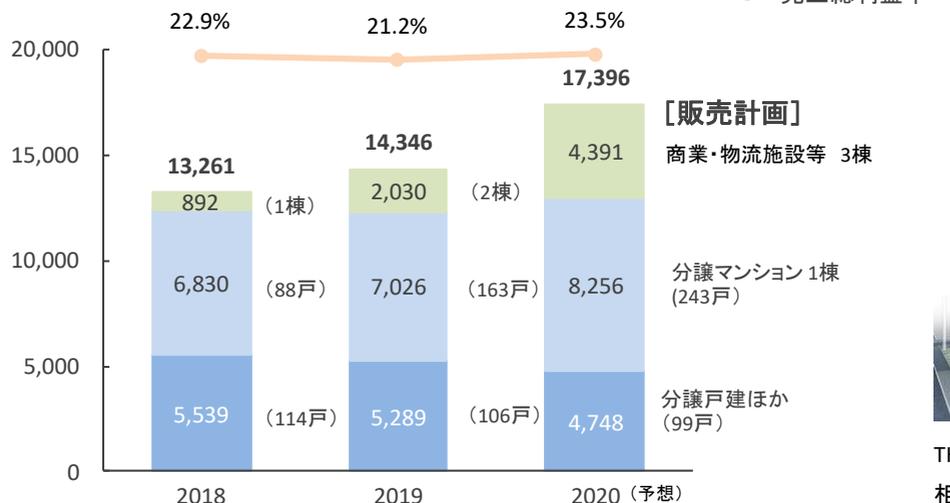


アセットクラスの多様化により、用地取得機会を拡大  
トーセイブランドとして顧客満足度の高い商品を提供していく

## 販売計画と施策

### 売上高

(百万円)



[販売計画]  
商業・物流施設等 3棟

分譲マンション1棟  
(243戸)

分譲戸建ほか  
(99戸)

- 当期の販売計画は、  
分譲マンション1棟、戸建・宅地等 99戸  
物流施設1棟、商業施設1棟、分譲マンションの店舗部分 計3棟

### 当期販売物件の一例



THE パームス相模原 パークブライティア 全243邸(契約済214邸、88%進捗)  
相模原駅徒歩5分×大規模×イオン系スーパー併設 5月引渡予定

(単位: 百万円)	'18/11期	'19/11期	'20/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	13,261	14,346	17,396
売上総利益	3,038	3,042	4,083
営業利益	1,487	1,528	2,625
引渡(戸建等)	114戸	106戸	99戸
引渡(分譲MS)	88戸	163戸	243戸
引渡(1棟)	1棟	2棟	3棟



相模原市物流施設計画 (延床3,590坪)  
2020年3月竣工予定、販売契約済



T'S BRIGHTIA富士見台  
販売契約済

# 2020年11月期の事業戦略・施策（②不動産開発事業）-今後の開発計画-

## 開発計画（保有中 / 竣工予定）

2017年	商業施設	T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ（保有中）
2018年	商業施設	T'S BRIGHTIA富士見台（保有中、販売契約済）
2020年	分譲マンション	THEパームス相模原 パークブライティア（243戸、販売中）
	物流施設	相模原市物流施設計画（販売契約済）
	ホテル	トーセイホテルココネ 浅草蔵前
2021年	ホテル	トーセイホテルココネ 上野御徒町
	物流施設	蓮田市物流施設計画（販売契約済）
	賃貸マンション	町田市原町田5丁目マンション計画
	ホテル	トーセイホテルココネ 浅草Ⅱ
	ホテル	トーセイホテルココネ 千葉みなと駅前
2022年以降	商業施設	吉祥寺2丁目店舗計画
	ホテル	トーセイホテルココネ 鎌倉
	ホテル	トーセイホテルココネ 築地
	賃貸マンション	柏市マンション計画
	商業施設	目黒区緑が丘2丁目店舗計画
	分譲マンション	戸田市マンション計画

種類	棟数	想定売上規模(百万円)
商業施設	4棟	5,953
分譲マンション	2棟	16,939
賃貸マンション	2棟	
ホテル	6棟	28,051
物流施設	2棟	9,518
戸建	14PJ	10,621
計	16棟+戸建	71,083



T'S BRIGHTIA南青山Ⅱ



相模原市物流施設計画



吉祥寺2丁目店舗計画



トーセイホテルココネ鎌倉

開発済保有中

開発中、開発計画中

※画像や名称はイメージであり、変更になる可能性があります  
※戸建の開発計画は記載していません

# 2020年11月期の事業戦略・施策 - 棚卸資産の状況（不動産流動化事業・開発事業）-

◆ 保有する棚卸資産は簿価735億円、売上高1,267億円に相当（当社想定）

2019年11月末 簿価	<b>73,573百万円</b> (111件)	想定売上規模	<b>126,761百万円</b>
--------------	-------------------------	--------	-------------------

## 棚卸資産残高の内訳

(百万円)

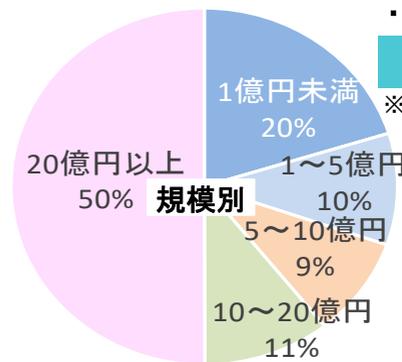
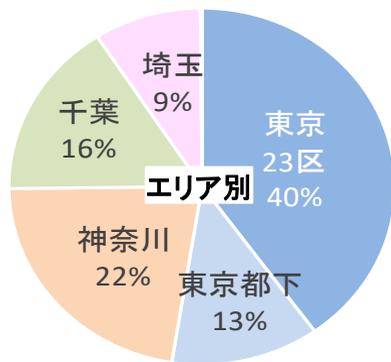
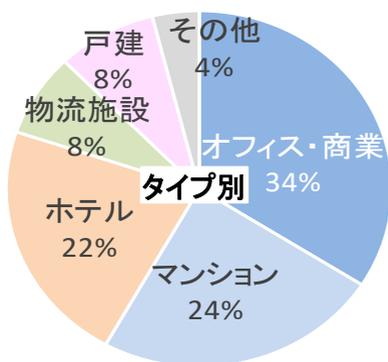
物件タイプ別 内訳	簿価				簿価合計	完成時 予定簿価	想定売上規模		想定売上規模 合計
	不動産流動化		不動産開発				不動産流動化	不動産開発	
オフィスビル・商業	27,530	(40件)	3,949	(4件)	31,479	追加費用 (再生・建築費) 26,427	37,217	5,953	<b>43,171</b>
マンション	10,535	(31件)	7,069	(4件)	17,604		13,488	16,939	<b>30,427</b>
ホテル	-	(-)	11,968	(6件)	11,968		-	28,051	<b>28,051</b>
物流施設	-	(-)	3,731	(2件)	3,731		-	9,518	<b>9,518</b>
戸建	-	(-)	5,790	(14件)	5,790		-	10,621	<b>10,621</b>
その他	2,997	(10件)	-	(-)	2,997		4,971	-	<b>4,971</b>
小計	41,063	(81件)	32,509	(30件)	73,573		100,000	55,677	71,083

\* 上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります

\* 戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

想定売上総利益	<b>26,760</b>
想定売上総利益率	<b>21.1%</b>

## \* 想定売上基準



## ・ご参考

過去実績 売上総利益率	<b>23.0%</b>
-------------	--------------

※過去3年間の不動産流動化、不動産開発事業の粗利率実績

\* 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

# 2020年11月期の事業戦略・施策 -仕入計画-

仕入

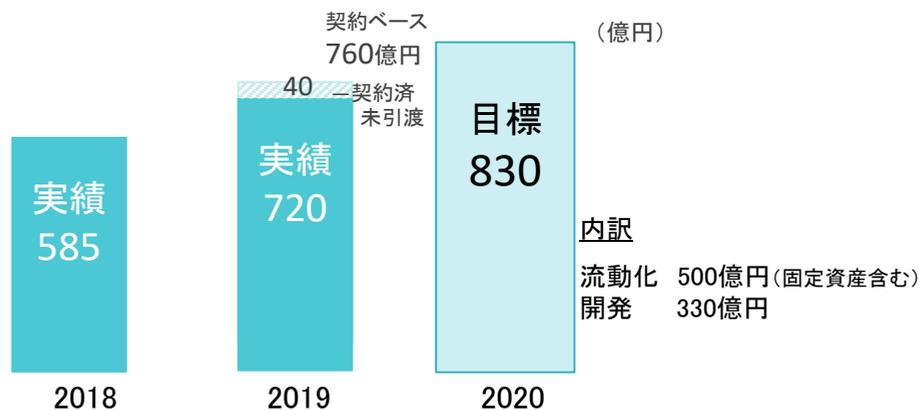
収益不動産は高値圏であるが、築古・低稼働等により価値が割り引かれている物件を割安に取得していく

## ◆ 仕入戦略 ◆

- 【投資エリア】首都圏を深掘（郊外は流動性・収益性を見極め）
- 【投資対象】小型～大型物件（幅広い価格帯をターゲットとする）  
物件種別は絞らない（情報量を最大化しつつ厳選仕入。なかでも都心オフィス等の収益不動産を積極仕入）
- 【施策】他社が手掛けにくい難易度の高い物件や、取得手法（不動産M&Aなど）を活用して取得を進める  
市場流入が少ない中型～大型物件は、再生・開発によって自ら作り出す

【引渡ベース仕入額】 ※記載金額は 売上想定換算

- 足元2年分の販売在庫は確保済
- 次期中計の持続的成長に向けて仕入を促進

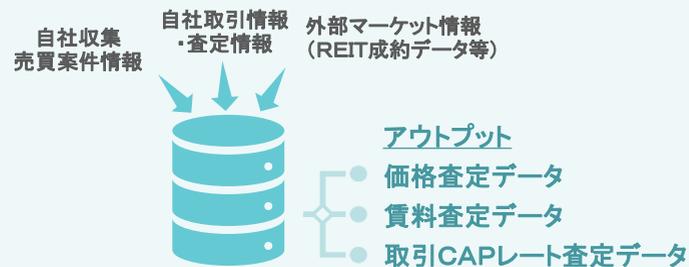


## 仕入強化に向けた取り組み

＜仕入判断力の強化・迅速化＞

→IT活用によるマーケットシステム開発の推進

➢ 細分化した地域毎に、ITで査定でした価格情報を表示



＜効率化＞

- 各専任チームを創設検討
- 査定専任チーム
- ロジ開発用地専任チーム
- 戸建開発専任チーム

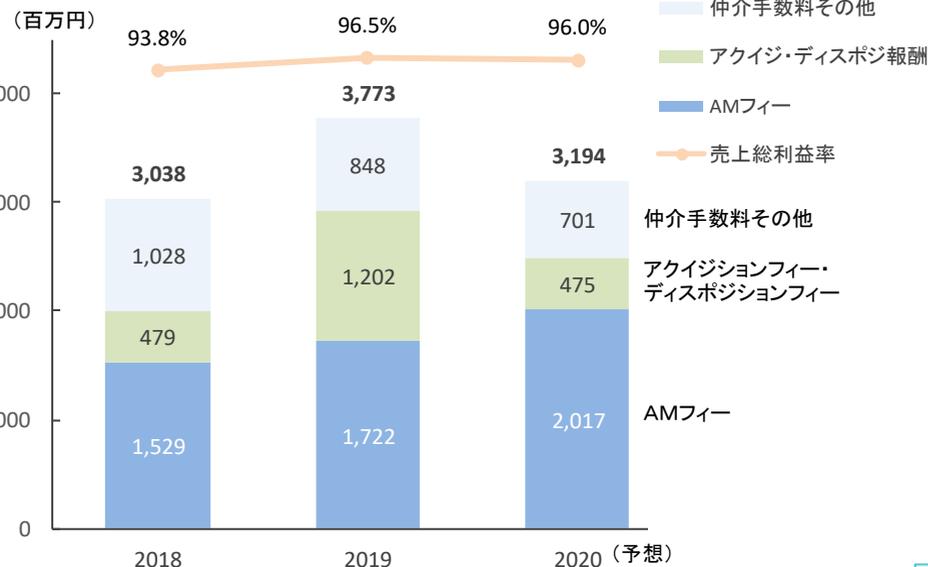
# 2020年11月期の事業戦略・施策（③ファンド・コンサルティング事業）

ファンド・コンサルティング事業

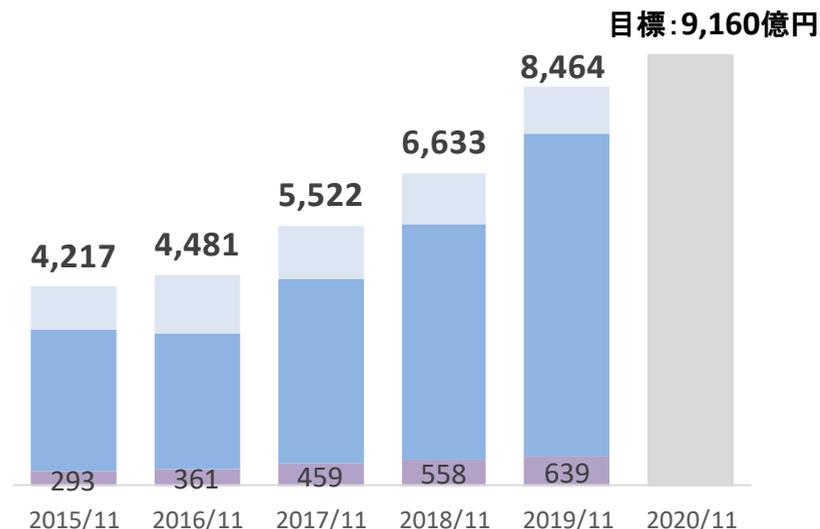


多様なファンドアレンジに対応できるスキルを構築していく  
投資家の旺盛な投資需要を取り込み、AUM残高9,100億円超への拡大を目指す

## 売上高



## アセットマネジメント受託資産残高の拡大



(単位: 百万円)	'18/11期 通期	'19/11期 通期	'20/11期 通期予想
売上高	3,038	3,773	3,194
売上総利益	2,850	3,641	3,066
営業利益	1,616	2,365	1,758

## トーセイ・リート投資法人

### ■ 資産規模

687億円・49物件  
(2019年12月時点)



### ■ スポンサーサポート

・2019年11月、12月にトーセイの強みを活かした物件を12棟供給。  
(バリューアップにより収益性・稼働率を高め、12物件の平均稼働率は97.9%、平均鑑定NOI利回り5.68%)

・セイムポート出資  
(2019年11月の増資で追加取得し、保有比率は5.03%→8.03%)

# 2020年11月期の事業戦略・施策（④賃貸事業 ⑤管理事業）

## 賃貸事業

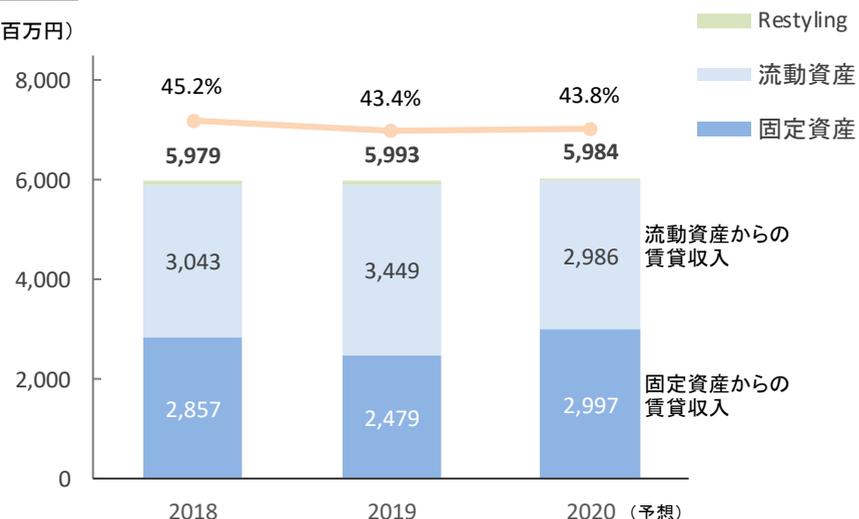


安定賃貸収益の拡大に向けて  
固定資産の積み上げを推進

◆ 自社の再生・賃貸ノウハウで早期に物件の収益性を高める

### 売上高

(百万円)



(単位:百万円)	'18/11期	'19/11期	'20/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	5,979	5,993	5,984
売上総利益	2,701	2,601	2,621
営業利益	2,453	2,367	2,337
流動資産※1	62棟	51棟	
(稼働率)※2	84%	82%	
固定資産※1	23棟	25棟	
(稼働率)※2	93%	85%	

※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

※2 稼働率は室数ベース

## 管理事業

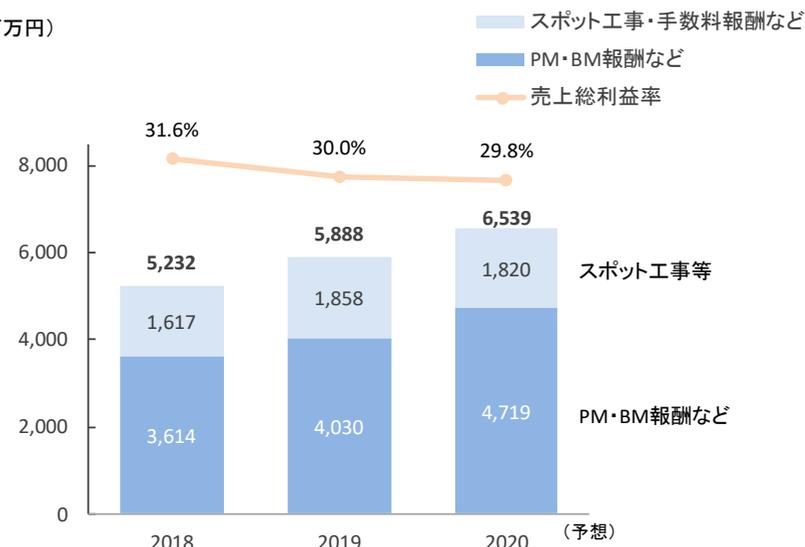


管理対応物件の種類を広げ、  
新規受託獲得を目指す

◆ ホテル管理受託は13棟まで拡大。公共入札への  
挑戦など、新分野への取り組みを継続

### 売上高

(百万円)



(単位:百万円)	'18/11期	'19/11期	'20/11期
	通期	通期	通期予想
売上高	5,232	5,888	6,539
売上総利益	1,653	1,768	1,946
営業利益	453	504	539
管理棟数	622棟	659棟	

# 2020年11月期の事業戦略・施策（⑥ホテル事業）

ホテル事業

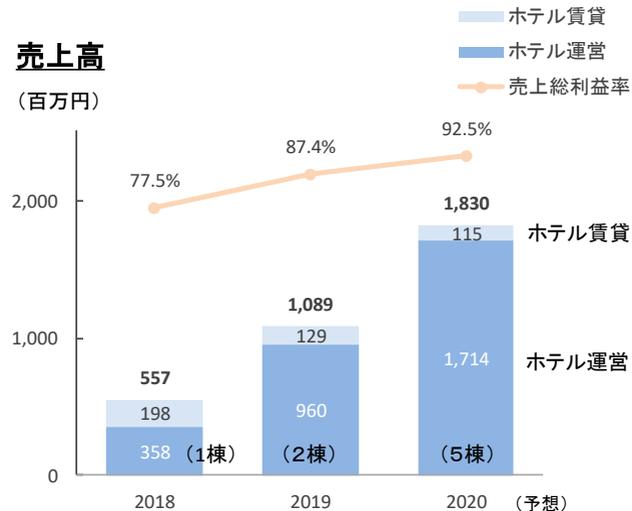


新たに3棟の自社運営ホテルを開業予定

3棟の開業費（一括費用計上）により2020年度は赤字となるが、2021年度には黒字化の見通し

## 売上高

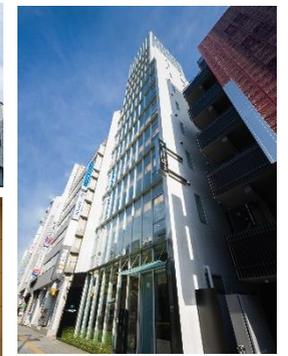
(百万円)



“心地よさ”を追求した  
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



トーセイホテルココネ上野

<参考：ホテル事業収支シミュレーション>

(単位:百万円)	'19/11期(通期)			'20/11期(通期予想)		
	運営	賃貸	計	運営	賃貸	計
売上高	960	129	1,089	1,714	115	1,830
売上総利益	926	24	951	1,649	44	1,693
ホテル営業利益(GOP)	471	-	471	788	-	788
営業利益	74	24	99	-177	44	-132

※ホテル賃貸の減価償却費は売上原価に含む

(単位:百万円)	'20/11期	'21/11期	'22/11期	'23/11期	'24/11期
売上高	1,830	3,335	4,325	4,778	5,230
売上総利益	1,693	3,112	4,023	4,473	4,923
ホテル営業利益(GOP)	788	1,572	2,028	2,278	2,528
開業費	344	368	0	224	0
減価償却費・固定資産税	426	787	1,004	1,128	1,249
本部経費	150	145	146	146	146
営業利益	-132	272	878	780	1,133
自社運営棟数	5棟	8棟	8棟	9棟	9棟
開業ホテル(予定)	幕張・蔵前・御徒町	鎌倉・浅草II・千葉みなと			築地

# [直近トピックス] トーセイホテルココネ 2020年に3棟オープン



5月オープン予定

7月オープン予定



トーセイホテルココネ 浅草蔵前  
交通: 都営大江戸線「蔵前」徒歩1分



トーセイホテルココネ 上野御徒町  
交通: JR各線「御徒町」徒歩2分



ホテルコンバージョン  
第2弾案件

3月プレオープン/5月グランドオープン予定



トーセイホテル&セミナー幕張  
交通: JR京葉線「新習志野駅」徒歩2分

大型研修にも対応できる  
スタイリッシュな多機能ホテルへ大幅改装



利用シーン:  
企業向け宿泊研修、大人数集合研修、  
団体宿泊、個人宿泊、会議・宴会・懇親会 など

## 自社運営

トーセイホテル ココネ神田	111室	運営中
トーセイホテル ココネ上野	126室	運営中
トーセイホテル&セミナー幕張	137室	2020年5月開業予定
トーセイホテル ココネ浅草蔵前	133室	2020年5月開業予定
トーセイホテル ココネ上野御徒町	171室	2020年7月開業予定
トーセイホテル ココネ浅草Ⅱ	80室	2021年8月開業予定
トーセイホテル ココネ千葉みなと駅前	198室	2021年9月開業予定
トーセイホテル ココネ鎌倉	73室	2021年以降
トーセイホテル ココネ築地	201室	2021年以降
計 9 棟	1,230室	

## 他社へ賃貸

多摩市収益ホテル	138室	賃貸中
計 1 棟	138室	

総計 10 棟 1,368 室

# [直近トピックス]

## 物流施設 × TOSEI

用地仕入から開発、施設管理、  
コンサルティングなど  
**物流施設関連ビジネスの拡大**

➤ 施設管理(PM)を新規に6案件約7万坪を受託し、  
管理棟数は **計12棟、延床面積18万坪に拡大**

➤ 自社開発中の2プロジェクトは  
**販売契約完了**

①相模原市物流施設計画  
延床11,968㎡ (3,620坪)  
竣工予定2020年4月  
売却予定2020年春



②蓮田市物流施設計画  
延床12,682㎡ (3,836坪)  
竣工予定2021年1月  
売却予定2021年春

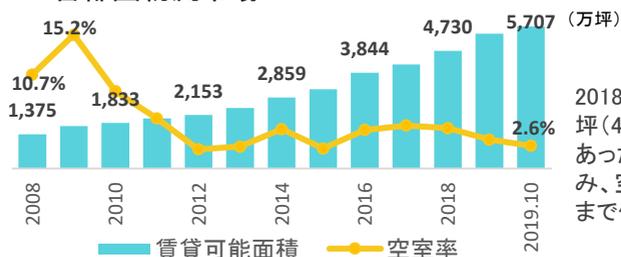


※画像はイメージであり、変更になる可能性があります

➤ 今後の開発ターゲット

- ・中規模物流施設(3千坪～8千坪)
- ・首都圏の物流施設集積エリアから優位な立地を選定

### 首都圏物流市場



2018年～2019年に約143万坪(474万㎡)の大量供給があったが、順調に消化が進み、空室率は過去最低水準まで低下

## 不動産テック × TOSEI

SPCを活用した  
不動産クラウドファンディングサービス  
**トーセイ不動産クラウド**

➤ これまでトーセイが機関投資家向けに行ってきた不動産証券化のノウハウを活かし、全国の個人投資家の皆さまへインターネットを通じた少額での不動産投資機会を提供

不動産ビジネスの実績と信頼。  
トーセイとはじめる、  
不動産クラウドファンディング。

**TREC FUNDING**

**トーセイ不動産クラウド**

<https://trec-funding.jp/>



※上記はイメージです。変更される可能性があります

# 長期ビジョン

ポートフォリオ経営の推進により、リスクを抑制しつつ事業機会を最大化。  
不動産再生事業を軸に既存事業と新規事業を拡大させ、持続的成長を目指していく

## 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。



## ESG行動指針(抜粋)

あらゆる事業活動において、  
不動産の有効活用および地域社会の活性に  
向けて、不動産が抱える諸問題の解決、  
付加価値の向上を目指した事業活動を推進する



## 事業を取り巻く環境

### <リスク>

- ・景気動向や金融政策変更等の影響
- ・人口減少、労働者人口頭打ちによる不動産需要の減少
- ・ESGに関連した不動産に関連する規制の強化

### <機会>

- ・不動産に求められる機能の多様化
- ・既存ストックの再生・遊休不動産の活用における社会要請の高まり

## 具体的な戦略

- ・ポートフォリオ経営の推進により、  
成長性と安定性のバランスを取りつつ拡大
- ・多様化していくニーズに対応するため、取扱商品や不動産関連  
サービスを拡大。当社の再生力・開発企画力を強みに、  
お客様へ幅広くソリューションを提供していく
- ・事業基盤の強化 (ガバナンス・組織力・財務基盤)

# 還元方針

---

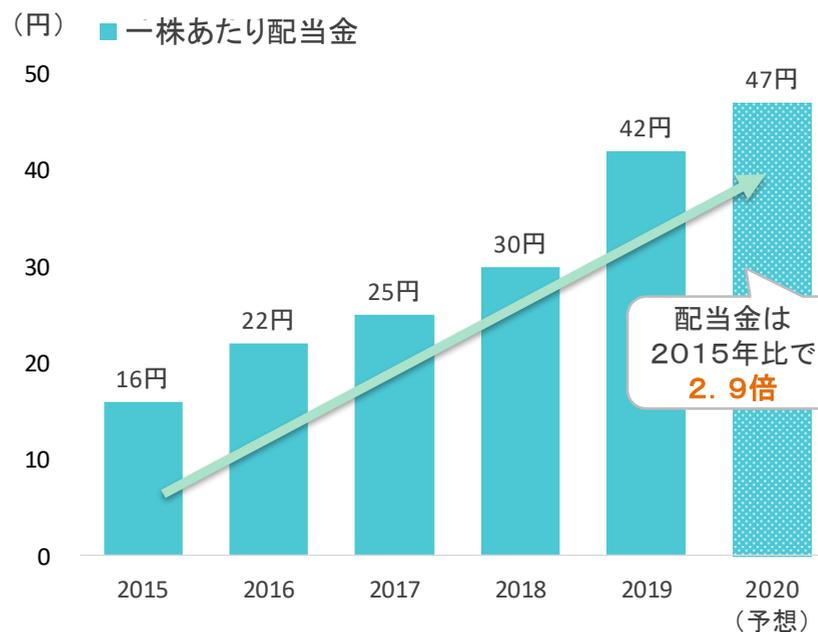
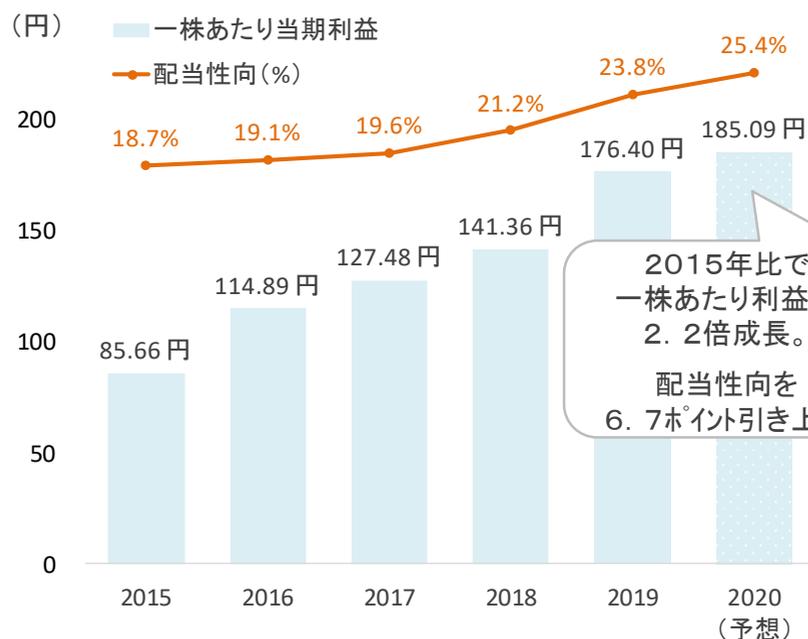
# 還元方針

## 還元方針

- ◆ 安定的な配当、持続的な利益成長による増配を目指す
- ◆ 現環境下においては成長に向けた仕入等への投資を優先するが、安定収益比率の引上げおよび利益成長を前提として、将来的には配当性向をさらに引上げていくことを検討

## 配当予想

- ◆ 2020年11月期は9期連続増配となる配当47円、配当性向25.4%の予想



# 還元方針

## 株価現状認識

時価総額 (2020年2月20日時点)	当期利益 予想 (2020年1月9日発表)	純資産 (2019年11月末)	含み益(税引後) (2019年11月末)	Net Asset Value <sup>※</sup> (2019年11月末)
660.0 億円	88.0 億円	583.0 億円	213.2 億円	796.3 億円
株 価 ①	一株あたり当期利益 ②	一株あたり純資産 ③	一株あたり含み益	一株あたりNAV <sup>※</sup> ④
1,358.00 円	185.09 円	1,225.27 円	448.11 円	1,673.38 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率 <sup>※</sup> ①÷④
	7.34 倍	1.11 倍		0.81 倍

※時価総額は、2020年12月末時点の発行済株式数(48,603,300株)で算出しています。

※一株あたり当期利益は、2019年11月期の期中平均発行済株式数を用いて算出しています。

※一株あたり純資産、含み益、NAVは、2019年11月期末の発行済株式数(自己株除く)を用いて算出しています。

※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います。

※Net Asset Value = 資本合計+ 固定資産含み益(税引後) ※法人税率は33%で計算しています。

## 経営効率指標

ROE (2019年11月期実績)	ROA (2019年11月期実績)	ROIC (2019年11月期実績)
15.3%	8.0%	6.4%
株主資本コスト (2019年11月ロイター数値)		加重平均資本コスト (2019年11月ロイター数値)
6.6%		2.85%

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 —

経営管理部

TEL: 03-3435-2865

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。