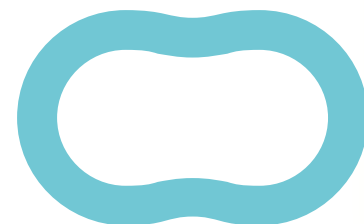


トーセイ株式会社 会社説明会

東京証券取引所第1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年3月

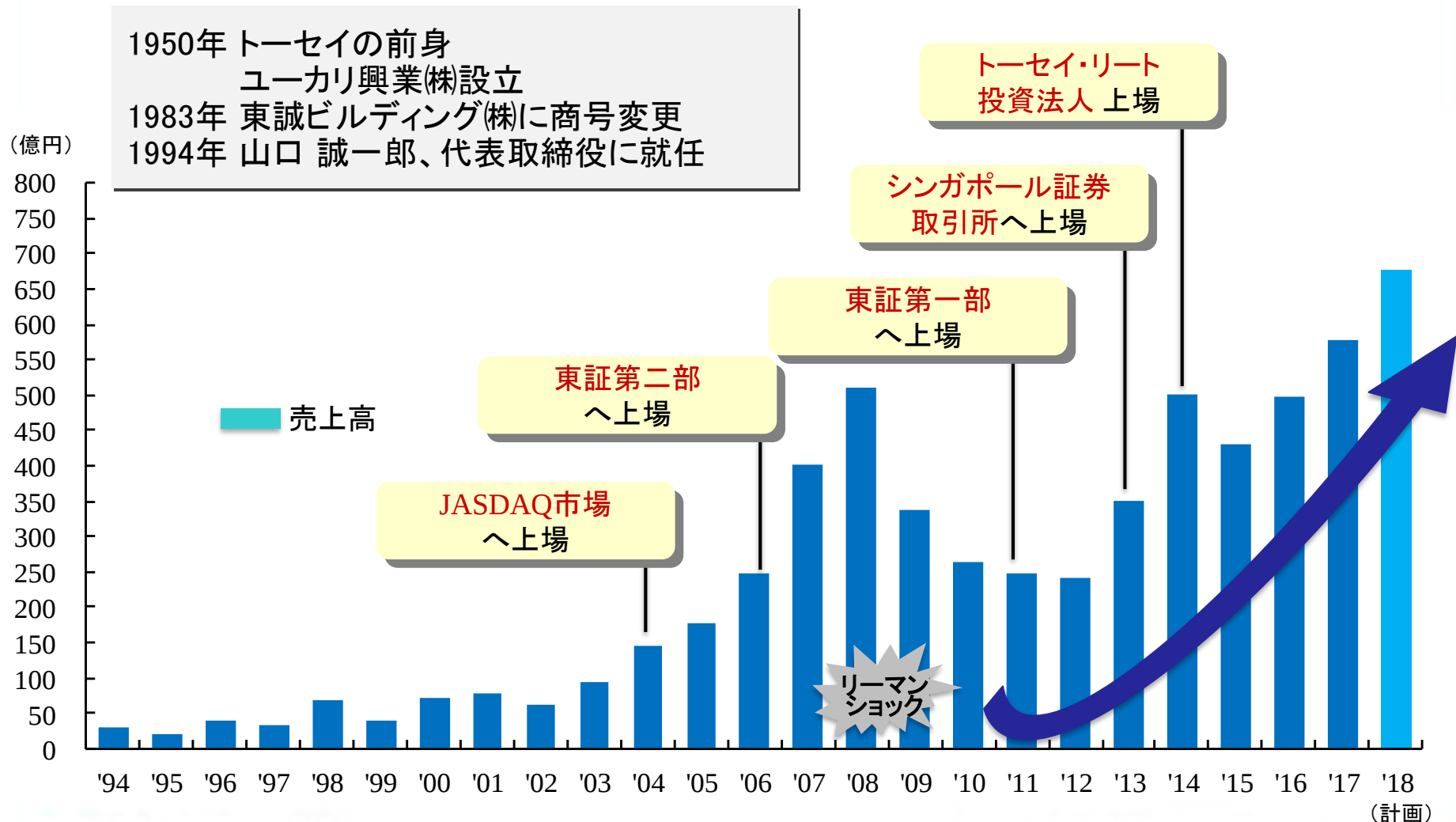


会社概要

(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	◆取締役会 : 取締役7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 (2018年2月28日現在)
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	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
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	■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／ ・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	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

- ・東京証券取引所(第1部)・シンガポール証券取引所にダブル上場
- ・2018年11月期は過去最高の売上高を計画



5事業のバランス経営

トーセイグループは5つの事業を展開

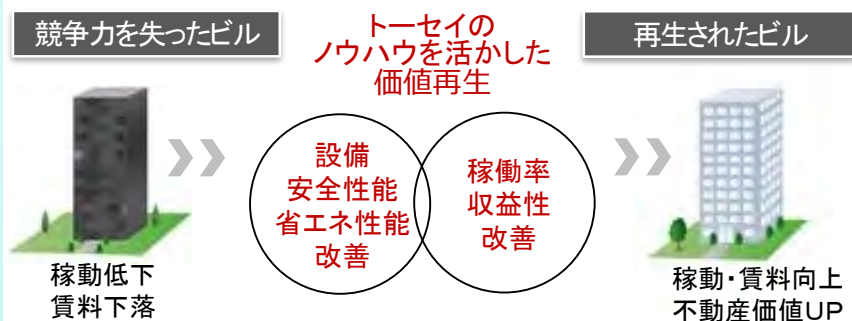
市況の変化に柔軟に対応する**ポートフォリオ**による**バランス経営**が特徴



事業概要

事業概要 ①売買事業：不動産流動化・開発

流動化(中古不動産の再生・販売)



●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・設備改修や法的更正、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



開発



●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



事業概要 ①売買事業 〈流動化事業:トーセイの不動産再生事例〉

オフィス再生例 (共用部改修、エコ設備導入、緑化、セキュリティ強化 etc)



サントガーデン及びルーフバルコニーを緑溢れるコミュニティスペースへ
(ウッドデッキ敷設、屋上緑化システム導入、照明、家具設置等)



防犯用に門扉新設



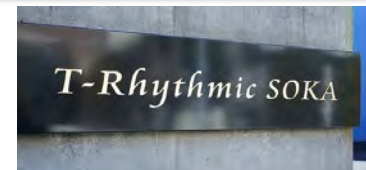
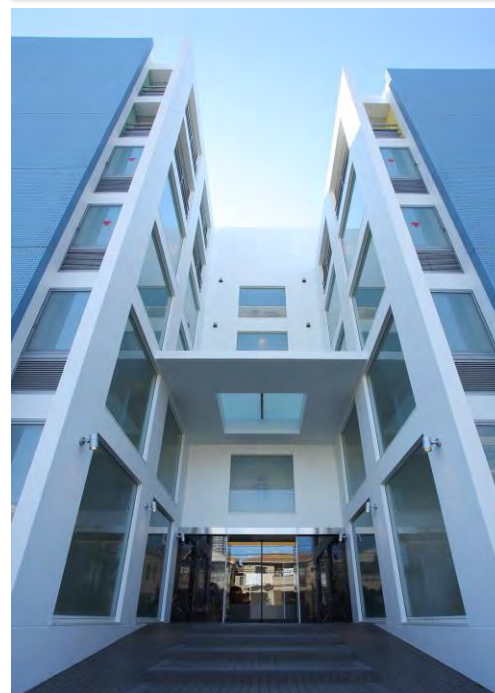
防災キャビネットの導入



壁面緑化



マンション再生例 (社宅→コンセプト型収益マンションへ)



趣味の楽器演奏が楽しめる
防音機能付きマンションへ

旧食堂をパーティールームへ



事業概要 ①売買事業 〈開発事業:トーセイの不動産開発事例〉

オフィス



商業施設



戸建住宅



分譲マンション



事業概要 ②安定事業：不動産関連サービス

売買事業に加えて、さまざまな不動産シーンでサービスを提供

不動産賃貸事業



- ・東京23区を中心にオフィスビルや店舗、賃貸マンション等を保有
- ・賃貸中物件 **89棟**
(2017年11月末現在)

不動産管理事業



学校施設



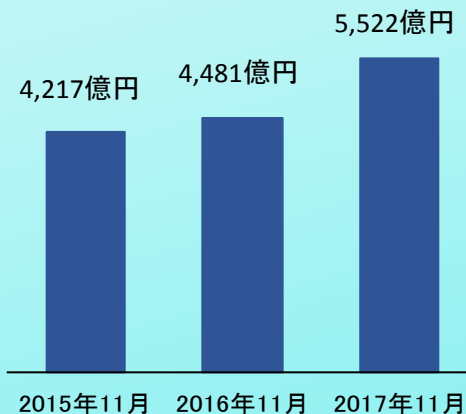
ホテル

- ・資産価値を高めるビル管理運営(BM)や経営管理業務(PM)を受託
- ・管理物件 **665棟**
ビル・ホテル・学校等395棟
マンション270棟
(2017年11月末現在)

不動産ファンド・コンサルティング事業

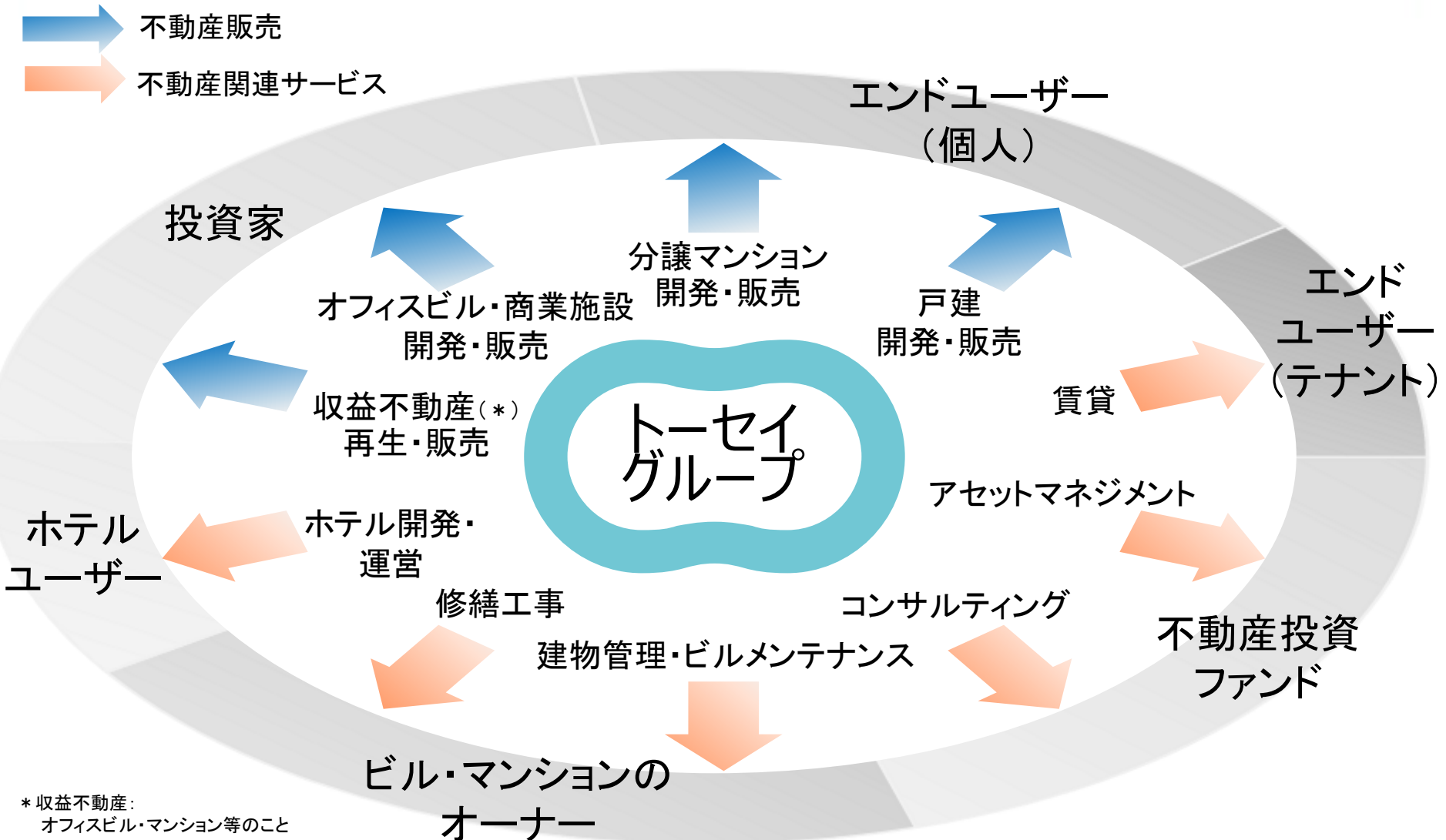


- ・投資家の不動産運用をトータルサポート。
J-REIT(トーセイ・リート投資法人)や、
私募ファンドの資産管理業務(AM)を務める
- ・企業が保有する不動産の戦略的運用、
資産入替、管理の効率化等をアドバイザー
- ・受託残高は5,522億円(**332棟**)
(2017年11月末現在)



トーセイのビジネスフィールド

あらゆる不動産シーンで活躍するトーセイグループ



* 収益不動産:
オフィスビル・マンション等のこと

トーセイを知るキーワード

1

東京圏に特化



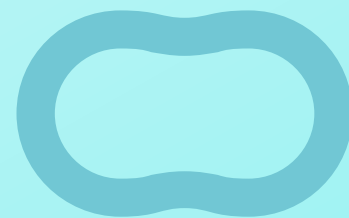
2

(中小規模の)
不動産開発
＋
中古不動産再生



3

独自性のある
総合不動産会社



[ホートフォリオ経営]

①事業エリアは東京圏に集中

東京 中小規模 総合不動産

- ・東京圏は国内NO.1の不動産マーケット市場
- ・長年蓄積されたノウハウ(仕入販売網・相場観・目利力)を最大限に活用するため、グループの経営資源を東京圏に集中投下

東京圏

(東京・神奈川
・千葉・埼玉)

東京圏 マーケットデータ

人口(*1)
(2016年10月1日現在)

3,629万人
(全国47都道府県の総人口に
対し約3割を占める)

オフィス面積(*2)
(2017年1月現在)

7,600万㎡・5500ヶ所
(国内主要都市のオフィスストック
面積に対し約7割を占める)

東京都心5区
オフィスビル
空室率(*3)
(2018年1月現在)

3.07%

(ご参考)大阪ビジネス地区
3.59%

東京都心5区
オフィスビル平均
募集賃料(*4)
(2018年1月現在)

19,338円/坪

(ご参考)大阪ビジネス地区
11,270円/坪

* 東京都心5区
: 千代田・中央・港・新宿・渋谷区
* 大阪ビジネス地区
: 梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区
船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区

出典:*1: 総務省統計局
*2: 日本不動産研究所
*3、*4: 三鬼商事(株)

②中小規模不動産(1億円～50億円※)の再生に強み

東京 中小規模 総合不動産

※ 当社では、1～50億円の不動産を中小規模不動産と定義しています

築年別オフィスストック(東京23区)※

東京23区 1,261万坪 8,899棟 平均築年数30.0年

中小規模(延床300～5,000坪)

全体: 594万坪 8,162棟 平均30.7年

旧耐震基準:
155万坪(26%)
【2,158棟】

新耐震基準:
築20年超
332万坪(56%)
【4,919棟】
(ボリュームゾーン)

築20年未満:
107万坪(18%)
【1,085棟】

新耐震基準の
中小規模ストック
439万坪(74%)
【6,004棟】が
トーセイのターゲット

大規模(延床5,000坪以上)

全体: 668万坪 737棟 平均23.0年

旧耐震基準:
122万坪(18%)
【142棟】

新耐震基準:
築20年超
213万坪(32%)
【266棟】

築20年未満:
333万坪(50%)
【329棟】

平成バブル期

※ 1946年以降に竣工した延床300坪以上の
事務用途オフィスビルが対象

賃貸面積(万坪)

出典「オフィスピラミッド2018」(ザイマックス不動産総合研究所)

供給

- ・平成バブル期に新耐震基準の
中小規模オフィスが多数開発
- ・1998年以降には、中小規模
オフィスの開発が激減

賃貸需要

- ・中小企業は
大規模ビルに入居できない
(高い賃料、広すぎるスペース)

大規模ビル 坪当たり賃料@30,000円～
中小規模ビル 同 @10,000円～



建物の躯体は残し、
設備やセキュリティ機能を
改修・強化した
再生不動産のニーズは高い

1事務所あたりの従業員数(東京23区)

- ・東京23区には66万ものオフィスが存在
- ・そのうち、従業員50人未満のオフィスが大半(96%)を占める

従業員10人未満

75%(49万箇所)

50人未満

21%

(13万箇所)

50人以上

4%

出典:東京都総務局

②中小規模不動産(1億円～50億円※)の再生に強み

東京 中小規模 総合不動産

トーセイは、中小規模不動産の再生に豊富な経験とノウハウを持つ
流動性高く、膨大なストックがある中小不動産市場をターゲットに、シェア拡大を目指す

市場規模「大きい」

競争環境「競合が少ない」

流動性「高い」

賃貸ニーズ「高い」

社会からの要請
「老朽不動産ストックの再生・活用」



事業機会	◎市場規模が大きく、手頃な価格帯 ・素材となる、築20年超の不動産ストックが膨大にある ・個人投資家が投資しやすい価格帯(1～10億円)
顧客層	◎幅広い顧客層がある ・個人や一般事業会社が顧客となる ・投資目的or 自己利用目的の両方のニーズに対応できる
競 合	◎大手企業が参入しにくい ・競合となるのは中小の未上場不動産会社(但し、資金力に限界あり)
当社の強み	◎豊富な経験に基づく情報量、再生ノウハウ、販売力がトーセイの強み ・再生におけるトーセイのコア・コンピタンスが活かせる (コア・コンピタンス:不動産の目利力・再生力・リーシング力)

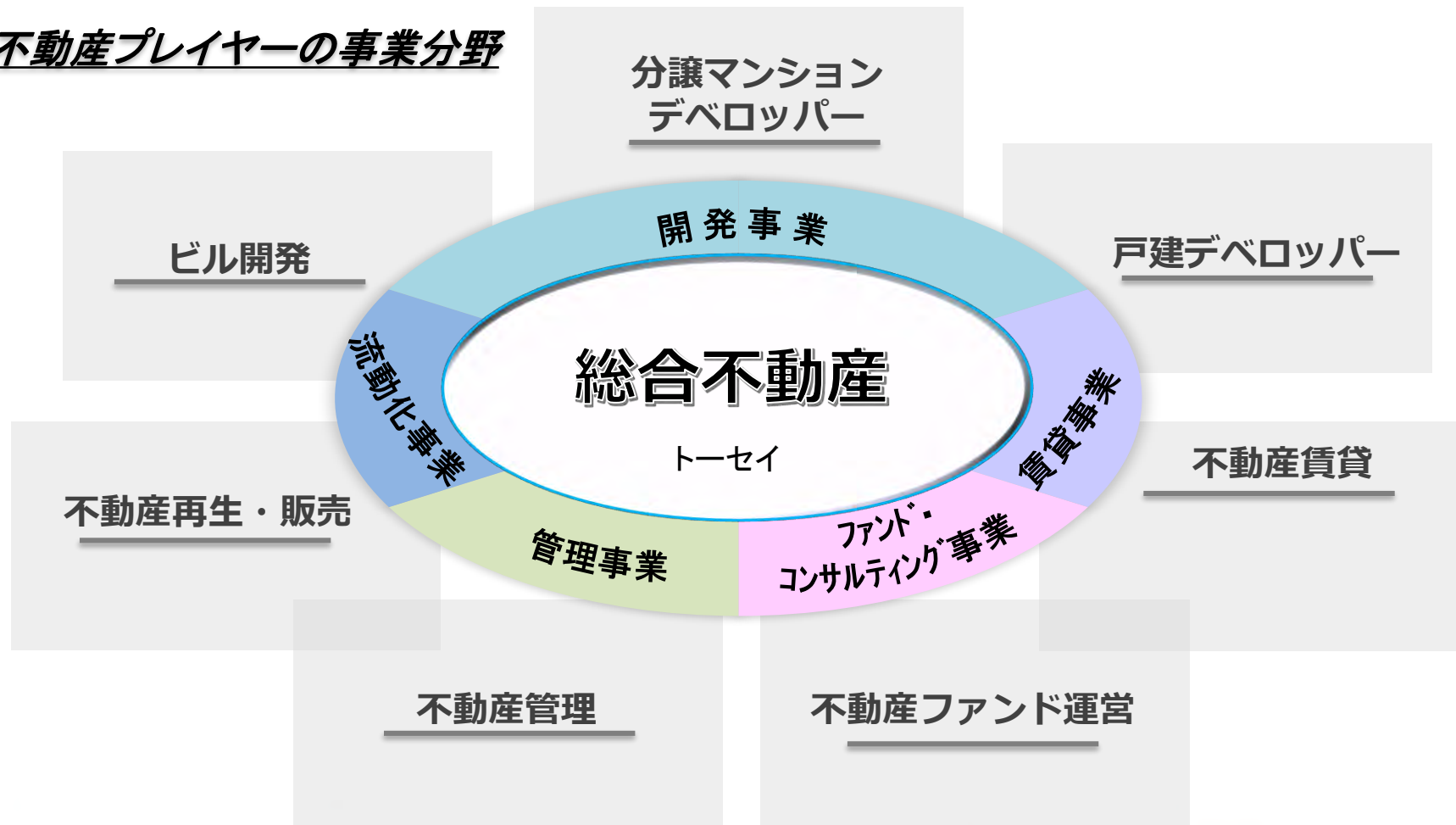


③総合不動産業であること

東京 中小規模 総合不動産

トーセイグループは分譲マンション開発から賃貸・管理まで手掛け、あらゆる不動産事業分野に収益機会がある

不動産プレイヤーの事業分野



③総合不動産業であること

東京 中小規模 総合不動産

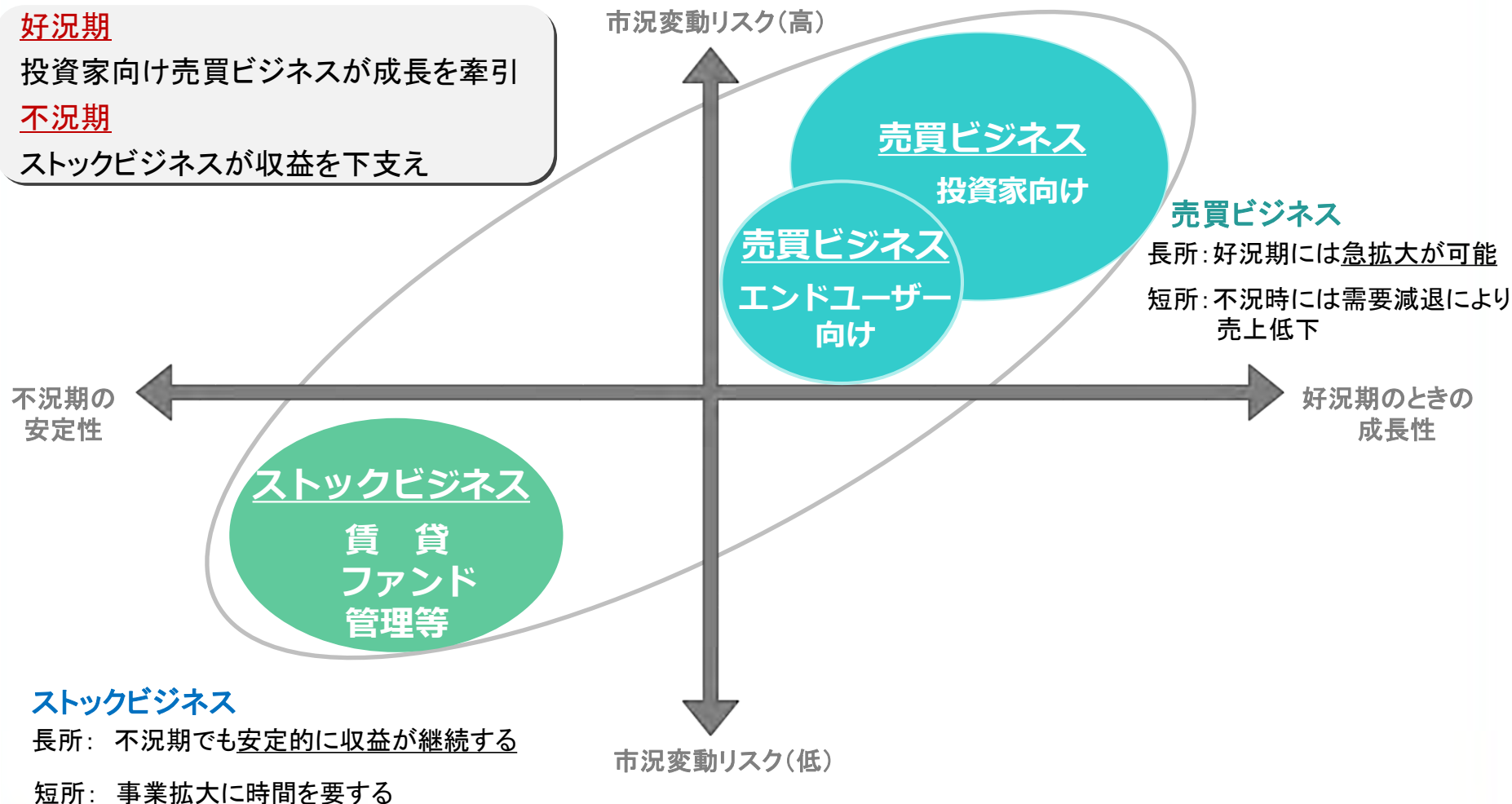
柔軟なポートフォリオマネジメントが可能となり、市況変動に強いビジネス構造に。
事業環境を見極め、好況期には当社が得意とする売買ビジネスで成長を加速。

好況期

投資家向け売買ビジネスが成長を牽引

不況期

ストックビジネスが収益を下支え

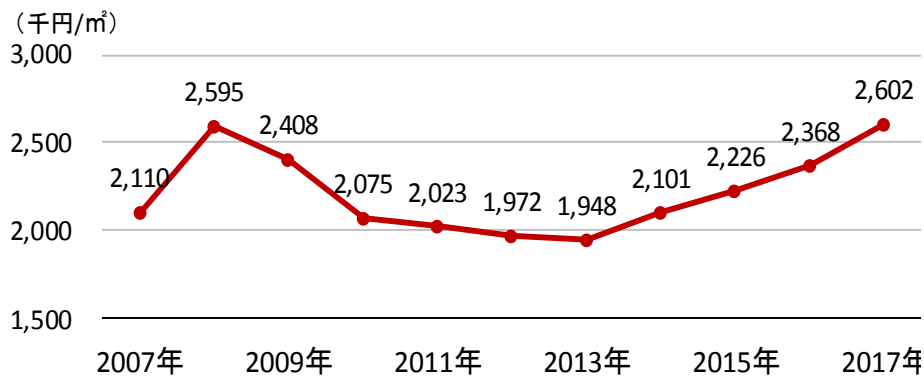


中長期成長ビジョンと事業戦略

①事業環境： 東京圏の不動産マーケット 投資不動産はバブルか？

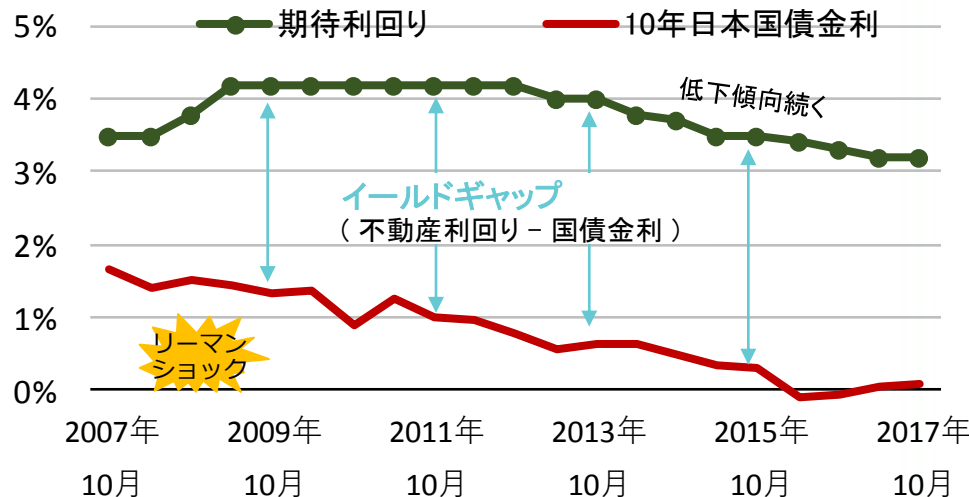
不動産価格は上昇を続け、投資の期待利回り(キャップレート)はリーマンショック前の水準を下回る。しかし、低金利に支えられ、イールドギャップはリーマンショック前の水準を上回り、投資家の実質投資利回りは上昇

A 東京23区の公示地価(商業地)



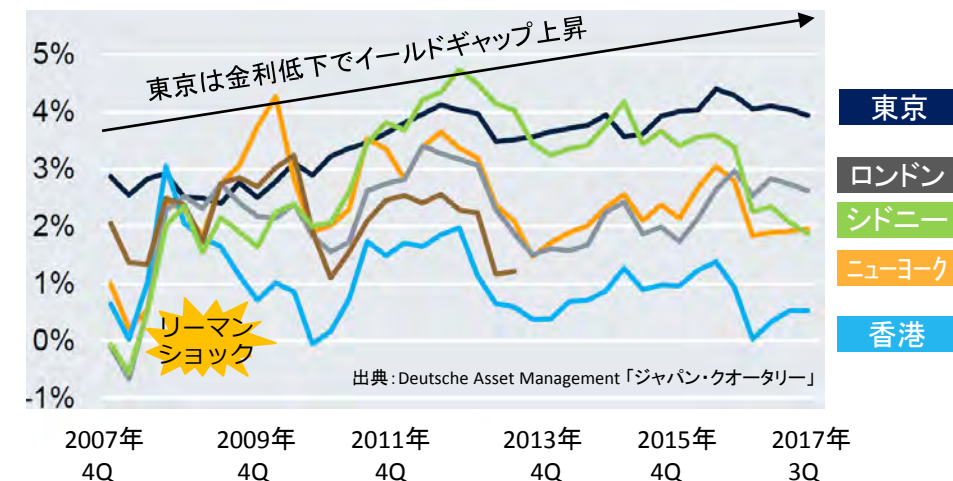
出典：東京都財務局「地価公示」より当社作成

B 東京23区の売買事例から見たオフィスの期待利回り(CAPレート)



出典：財務省、日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

C 先進国のオフィスイールドギャップ(不動産利回り - 国債金利)



出典：Deutsche Asset Management「ジャパ・クォーターリ」

ポイント💡

- A** 不動産価格はリーマンショック前の水準に上昇
- B** 価格上昇により不動産投資利回りは低下。一方、金融緩和政策により調達金利も大きく低下しているため、**イールドギャップ(=不動産利回り-資金調達レート)**は変わらない
- C** 投資家は**イールドギャップ**を投資判断で重視する。さらに不動産利回りが低下しても、調達レートが低下すればイールドギャップは維持もしくは上昇する

①事業環境 -機会・課題認識-

- ◆ **CAPレートはリーマンショック前を下回る水準**であるが、金融緩和政策により**イールドギャップは上昇**
低金利環境のなか、投資商品として不動産の魅力は高まっている
- ◆ 一方で、**高値警戒感**もあり、今後さらなる力強い**価格上昇は見込みづらい**

機会認識

- ✓ 企業の増床移転・拡大ニーズの高まり
- ✓ 投資家による、不動産投資ニーズの高まり
→魅力的な商品(再生不動産・開発不動産)の供給

課題認識

- ✓ 価格上昇を見込めない(高値安定の)事業環境への備え
→不動産価格上昇に頼らない事業モデルの構築
→需給変動期・調整期への備え

②新中期経営計画(2018年～2020年) 基本方針

Seamless
Growth 2020

商品やサービスにおける独自性・独創性を一層高め、
将来に亘る持続的な成長と企業規模拡大をめざす

基本方針

成長戦略

既存5事業のさらなる成長

5事業に次ぐ新たな収益事業の確立

成長を支える経営基盤の強化

事業規模拡大を支える
財務体質の向上

最適ガバナンス体制の
一層の強化

従業員満足度向上と
組織力強化、生産性向上

トーセイブランドの強化

②新中期経営計画 目標とする財務指標（収益成長）

財務指標ガイダンス

収益成長

連結売上高（2020年11月期）

1,000 億円

（2017年11月期比 **1.7倍**）

連結税引前利益（2020年11月期）

120 億円

（2017年11月期比 **1.3倍**）

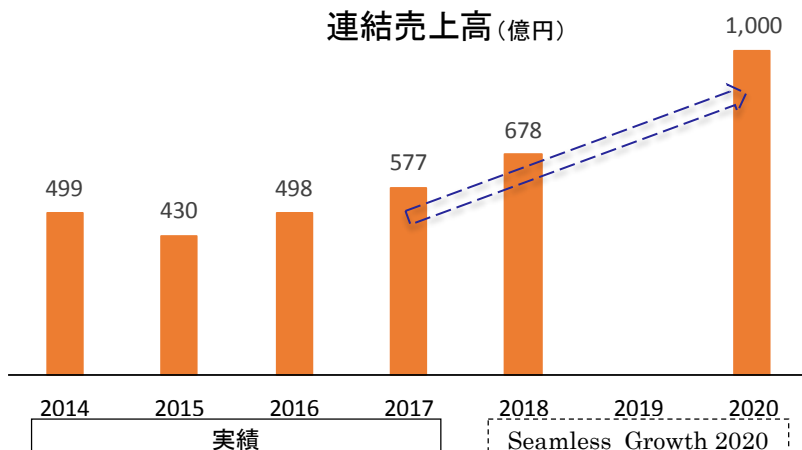
3年平均利益成長

10%以上

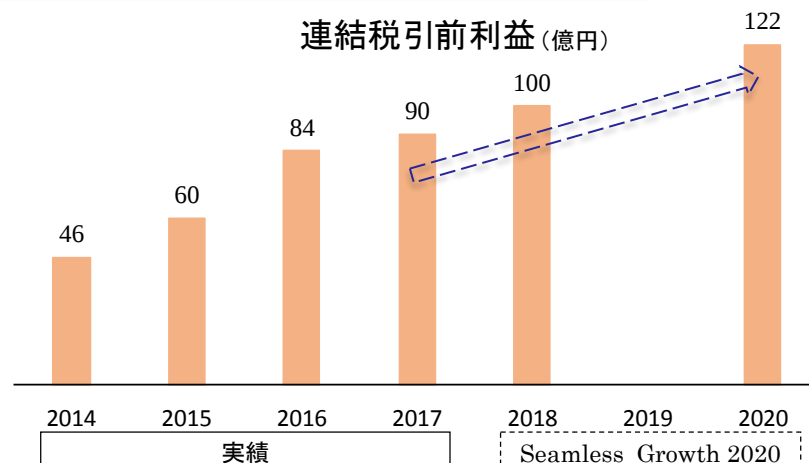
3年平均利ROE

12%以上

連結売上高（億円）



連結税引前利益（億円）



②新中期経営計画 目標とする財務指標（財務健全性）

財務指標ガイダンス

財務健全性

安定事業比率の拡大

売買事業利益：安定事業利益を60：40⇒50：50に

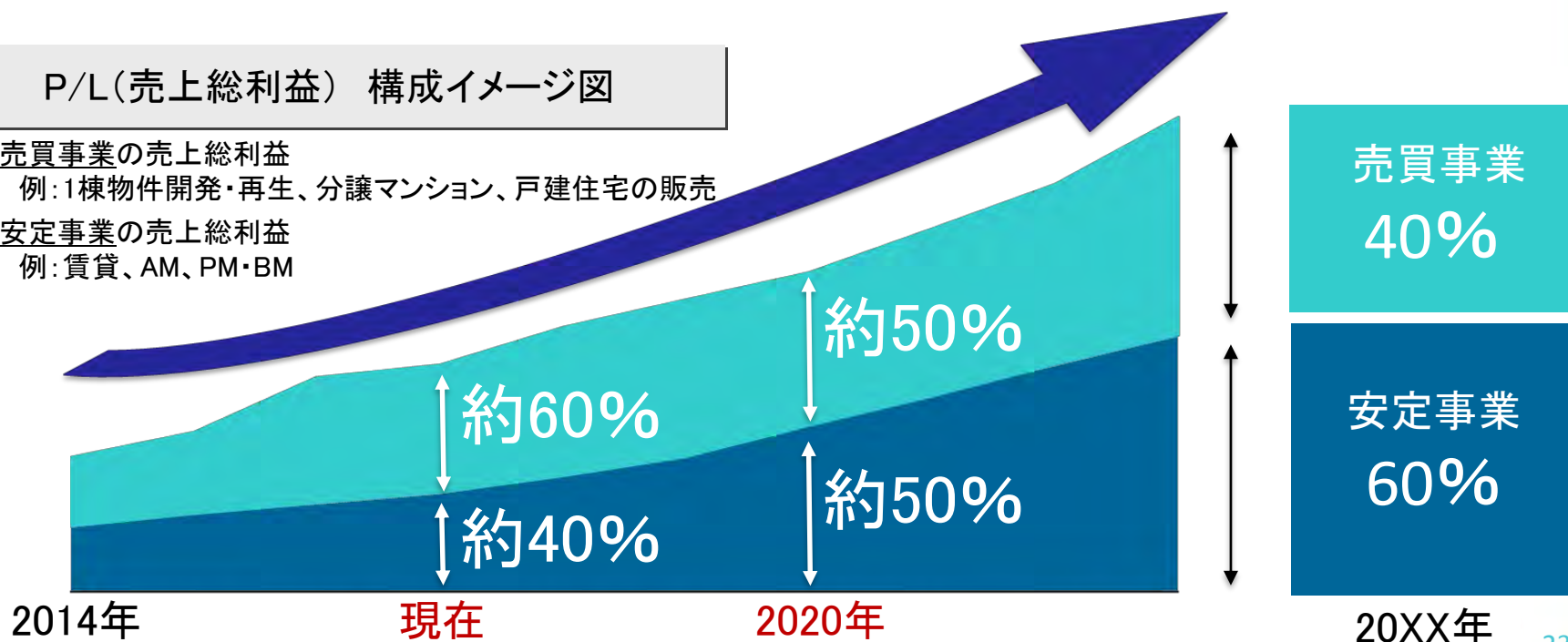
P/L(売上総利益) 構成イメージ図

■ 売買事業の売上総利益

例：1棟物件開発・再生、分譲マンション、戸建住宅の販売

■ 安定事業の売上総利益

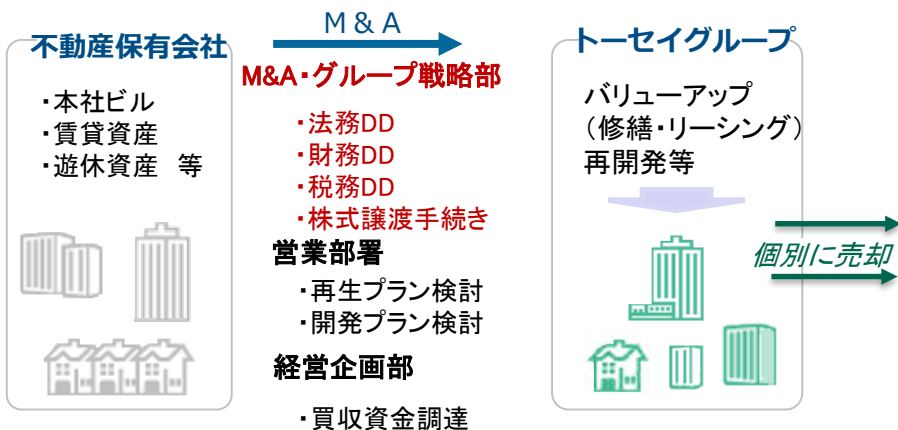
例：賃貸、AM、PM・BM



③新中期経営計画 成長戦略（既存事業の拡大）

売買事業の成長

・不動産M&Aによる仕入強化



・分譲マンション 毎期200戸 供給

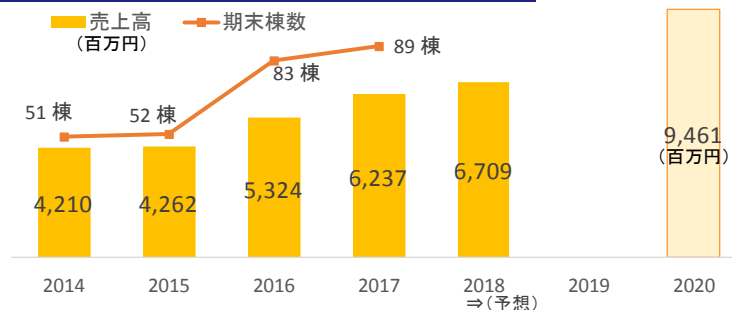


・商業施設 毎期1～2棟 開発



安定事業の成長

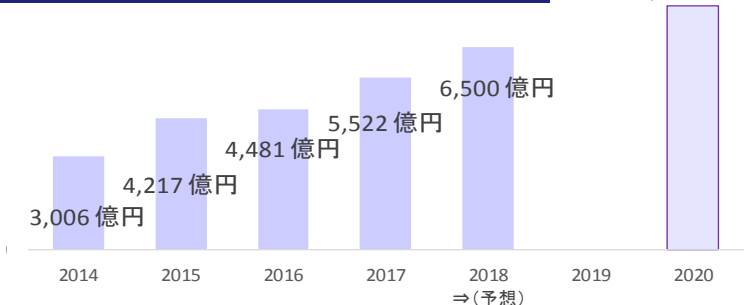
[賃貸] 賃貸棟数の積み増し



[管理] 管理受託棟数の積み増し



[ファンド] 受託資産残高の積み増し



③新中期経営計画 成長戦略（新規事業の展開）

ホテル事業



和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル

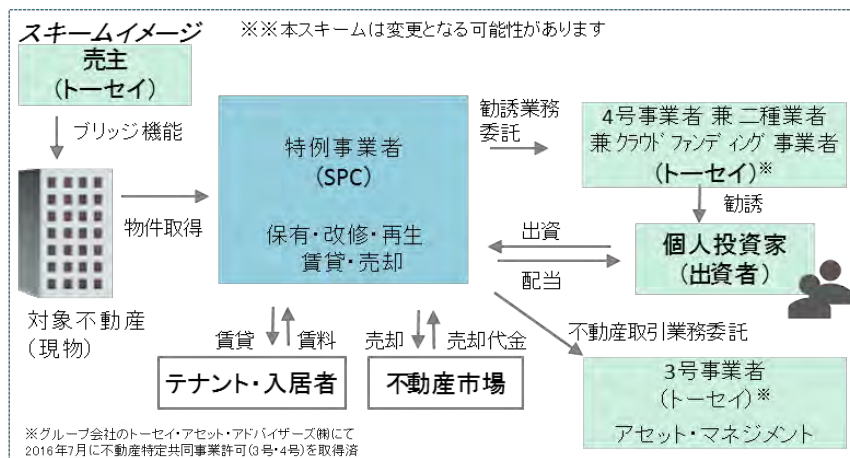
トーセイホテルココネ神田（自社運営）



- ① トーセイホテルココネ神田
- ② 上野トーセイビルⅡ（計画中）
- ③ 上野三丁目プロジェクト（計画中）
- ④ 浅草ホテルプロジェクト（計画中）

クラウドファンディング事業（研究中）

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



TOSEI MASTERS CLUB

投資不動産を保有している方や
不動産投資を新たに検討されている方を
対象に、幅広い不動産ソリューションを
提案する会員サービス



③新中期経営計画 成長戦略（強固な財務体質）

安定ビジネスの収益源泉の一つとなる**固定資産を積み増し、強固な財務体質を確立**

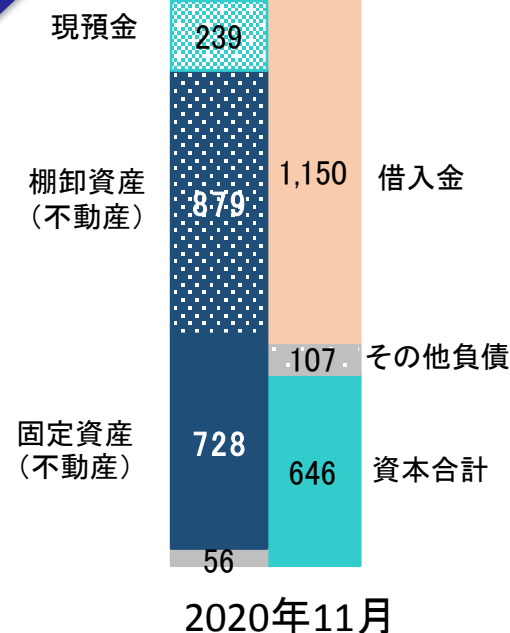
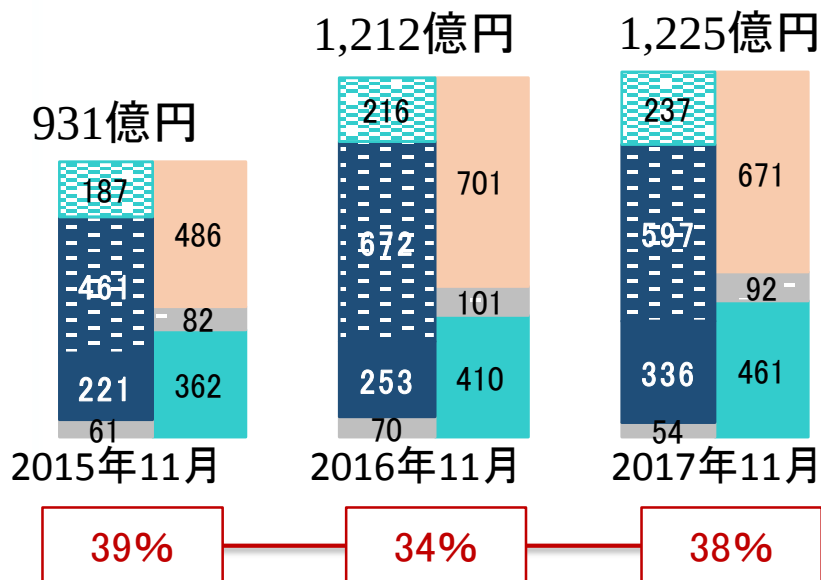
自己資本比率は35%程度を目処とする

B/S 構成イメージ図

- 現預金
- 棚卸資産（不動産）
- 固定資産（不動産）
- その他資産
- 借入金
- その他負債
- 資本合計

財務健全性を維持しつつ
規模拡大を目指す

約1,900億円



自己資本比率
(資本合計 ÷ 資産合計)

株主還元

還元方針

持続的な利益成長によって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

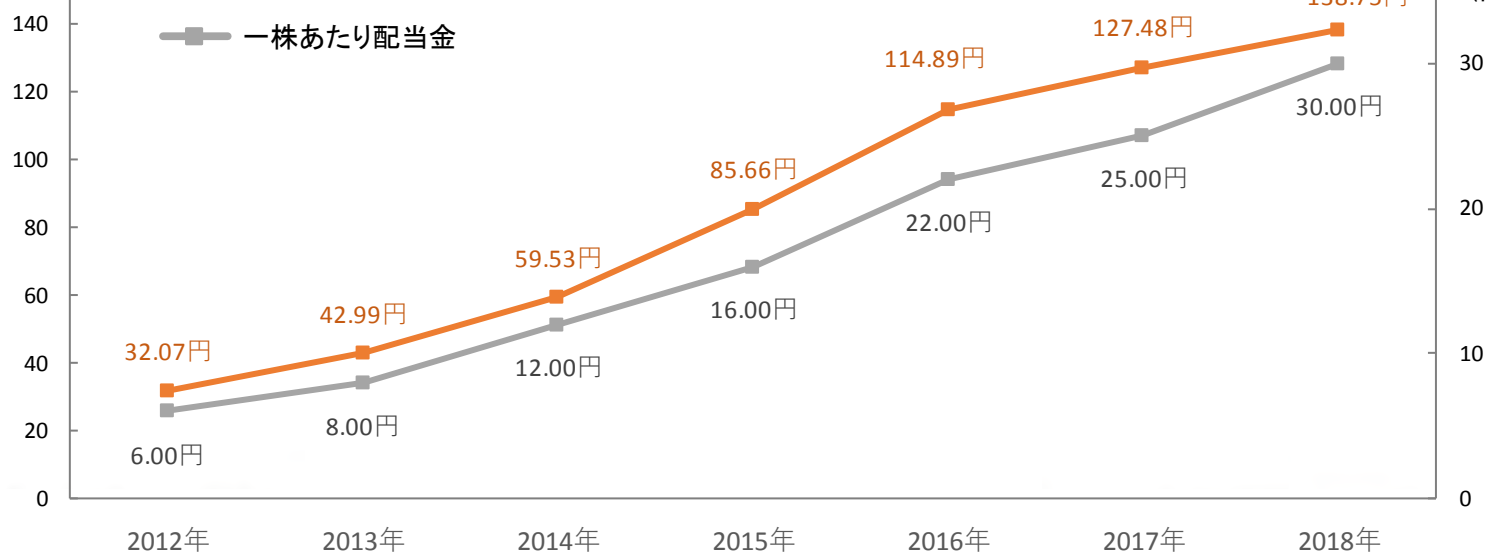
配当推移

	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。

一株あたり当期利益
(円)

■ 一株あたり当期利益
■ 一株あたり配当金



一株あたり配当金
(円)

還元方針

株価現状認識

時価総額 (2018年3月7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)
642.1 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
1,330.00 円	955.99 円	296.48 円	1,252.47 円
PER	PBR ①÷②	P/NAV倍率※ ①÷③	
9.59 倍	1.39 倍	1.06 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。

株価推移

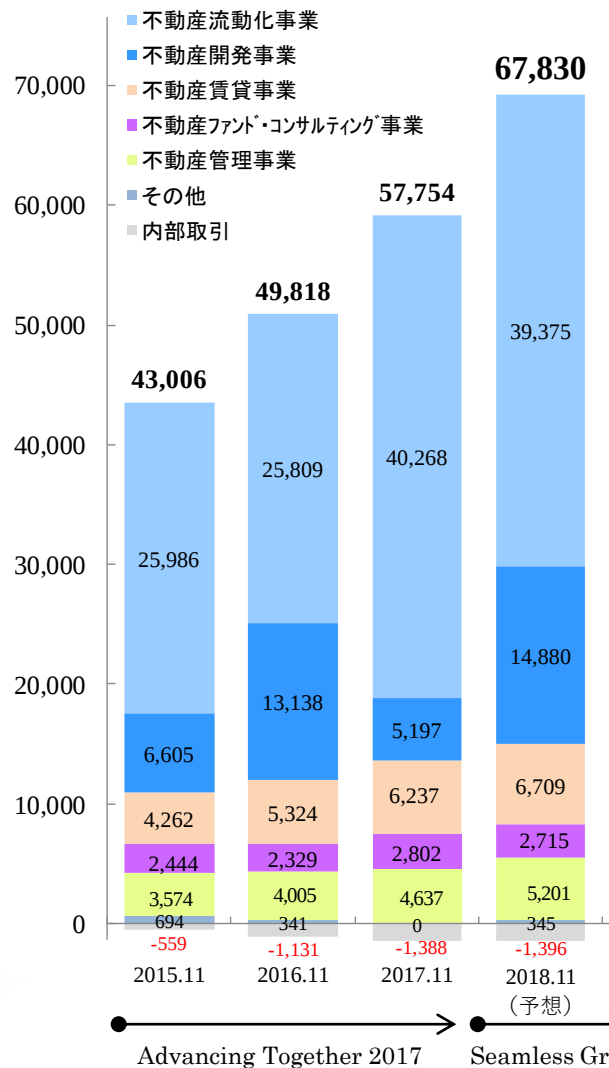


資料編

2018年11月期の年度計画（主要P/L項目・配当）

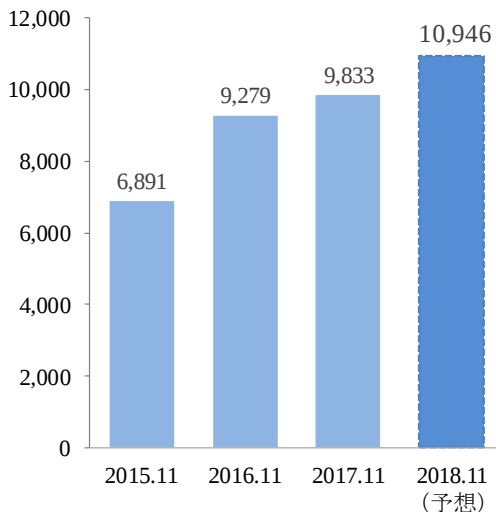
売上高

(百万円)



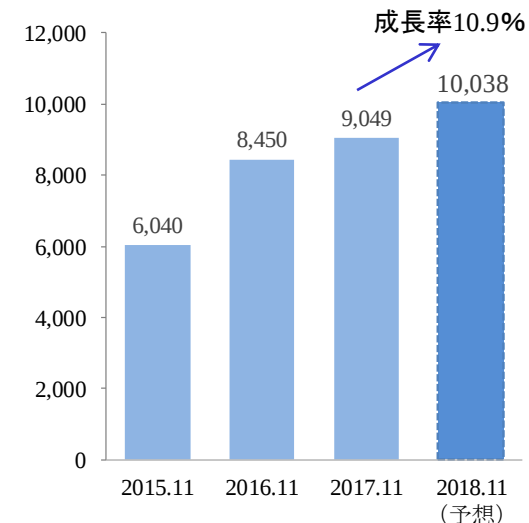
営業利益

(百万円)



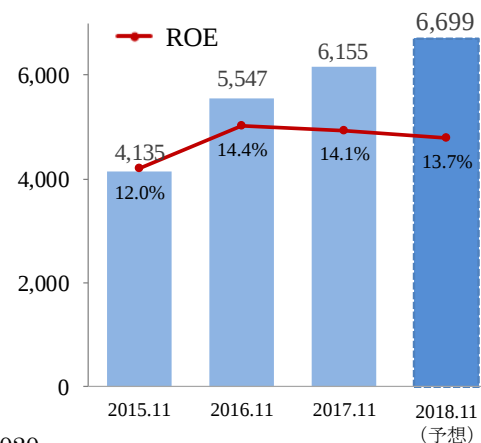
税引前利益

(百万円)



当期利益

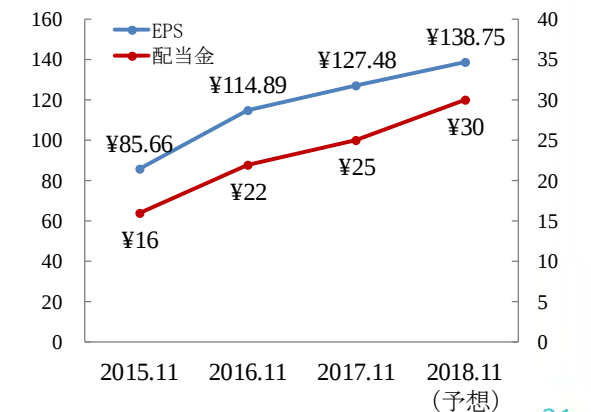
(百万円)



配当金

EPS (円)

配当金 (円)



2018年11月期の年度計画（セグメント別明細）

		2016年11月期		2017年11月期【A】		2018年11月期【B】		増減【B-A】		(百万円、%)
			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	

※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

バランスシート要旨

(百万円)

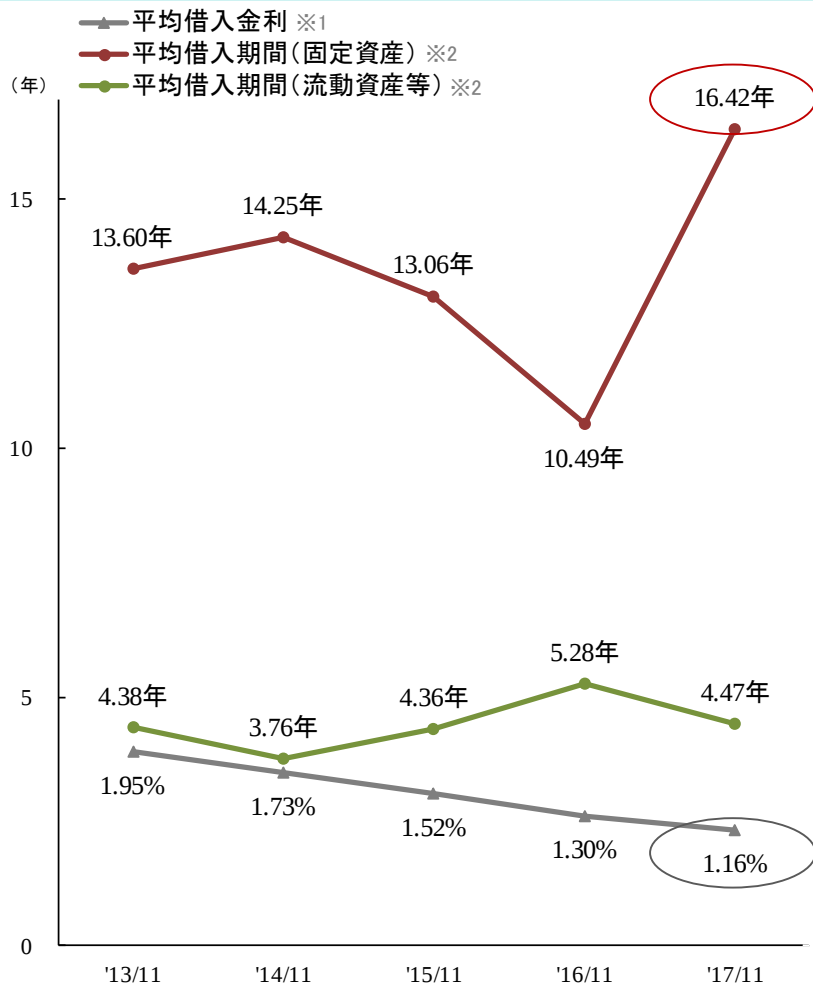
	2014年 11月末	減少	増加	2015年 11月末	減少	増加	2016年 11月末	減少	増加	2017年 11月末
資産合計	80,858	+12,337		93,196	+28,080		121,276	+1,273		122,550
現金及び 現金同等物	16,100	+2,690		18,791	+2,849		21,640	+2,109		23,750
棚卸資産 (不動産)	41,565	-30,841	+35,432	46,156	-32,167	+53,309	67,298	-42,685	+35,105	59,718
投資不動産・ 有形固定資産	17,151	-669	+5,619	22,101	-2,717	+5,940	25,324	-412	+8,753	33,665
その他資産	6,040	+106		6,147	+865		7,012	-1,596		5,416

	2014年 11月末	減少	増加	2015年 11月末	減少	増加	2016年 11月末	減少	増加	2017年 11月末
負債・資本合計	80,858	+12,337		93,196	+28,080		121,276	+1,273		122,550
負債合計	48,130	+8,837		56,967	+23,298		80,266	-3,874		76,391
借入金	40,404	-34,446	+42,710	48,668	-34,440	+55,930	70,159	-53,379	+50,343	67,123
短期借入金	5,380	-6,898	+11,010	9,492	-11,221	+11,115	9,387	-14,681	+11,743	6,449
長期借入金	35,024	-27,548	+31,699	39,175	-23,218	+44,814	60,772	-38,697	+38,600	60,674
その他負債	7,725	+573		8,299	+1,807		10,106	-838		9,268
資本合計	32,727	+3,500		36,228	+4,781		41,010	+5,148		46,158
自己資本比率(%)	40.5	-1.6		38.9	-5.1		33.8	3.9		37.7
ネットD/Eレシオ (倍)	0.74	+0.08		0.82	+0.36		1.18	-0.24		0.94

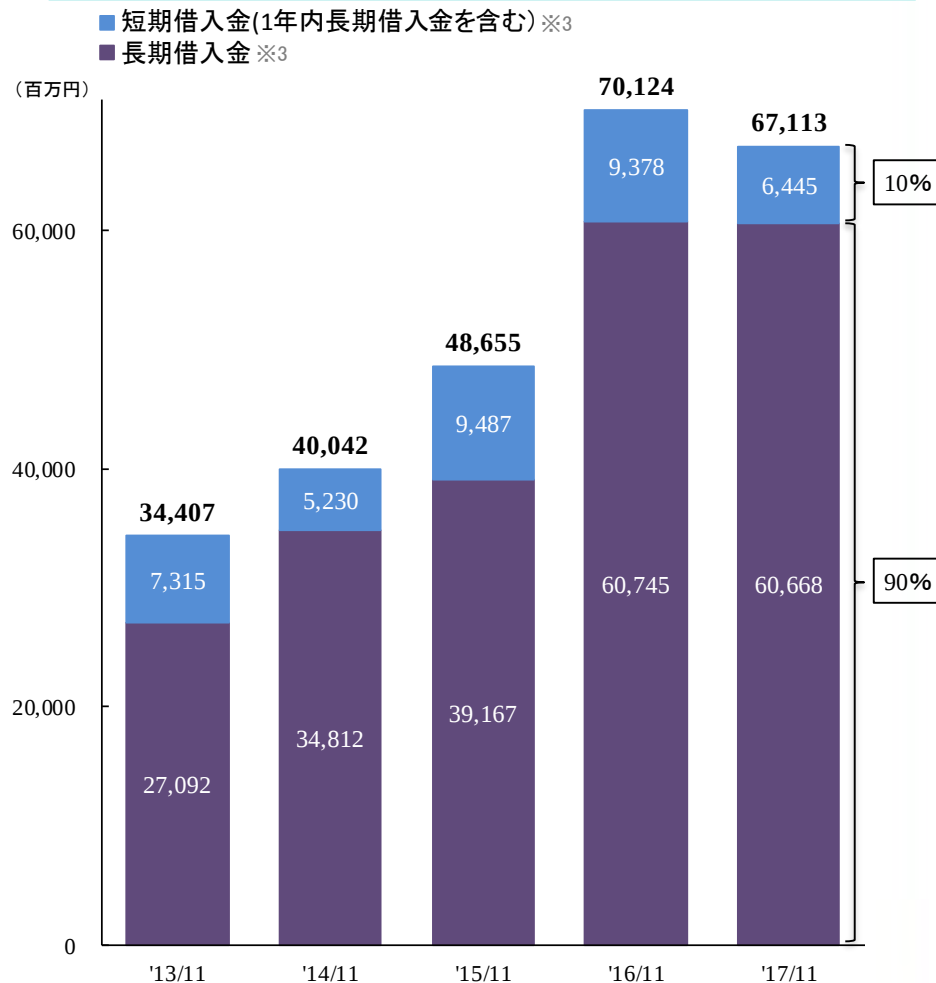
金融機関借入の状況

- ◆ 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。

<付録> トーセイをはじめてご覧になる方へ

— 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	✓ 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（I F R S）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	✓ 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	✓ 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	✓ 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）

トーセイグループのCSR

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CSR

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



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

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。

トーセイ I R

検索

【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

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！



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ページ】



Please visit our website.



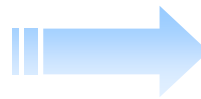
IRに関するお問い合わせ先

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。