

トーセイ株式会社 オンライン会社説明会

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

I. トーセイグループの概要 -P. 1

II. 今後の事業戦略 -P. 8

<補足資料> -P.18

I. トーセイグループの概要

— 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。』



商号	トーセイ株式会社	ガバナンス体制	◆取締役会 ◆監査役会 ◆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																	
従業員数	147名(単体) 349名(連結)	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・リバーバル・インベストメント株式会社 Tosei Singapore Pte.Ltd 株式会社クリスタルスポーツクラブ 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															
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	<p>■発行済み株式総数／ 48,284,000株 ■株主数／ 6,067名 ■所有株数別株主構成比／</p> <table> <tbody> <tr> <td>・個人・その他</td> <td>41.14%</td> <td>(19,863,083株)</td> </tr> <tr> <td>・外国法人等</td> <td>32.66%</td> <td>(15,769,316株)</td> </tr> <tr> <td>・その他法人等</td> <td>12.70%</td> <td>(6,131,100株)</td> </tr> <tr> <td>・金融機関</td> <td>11.69%</td> <td>(5,645,400株)</td> </tr> <tr> <td>・証券会社</td> <td>1.81%</td> <td>(875,101株)</td> </tr> </tbody> </table>	・個人・その他	41.14%	(19,863,083株)	・外国法人等	32.66%	(15,769,316株)	・その他法人等	12.70%	(6,131,100株)	・金融機関	11.69%	(5,645,400株)	・証券会社	1.81%	(875,101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
・個人・その他	41.14%	(19,863,083株)																
・外国法人等	32.66%	(15,769,316株)																
・その他法人等	12.70%	(6,131,100株)																
・金融機関	11.69%	(5,645,400株)																
・証券会社	1.81%	(875,101株)																

沿革①

第二創業以来、事業を拡大し5事業展開

1950年

会社設立

1994年

第二創業(不動産賃貸)

賃貸事業

開発事業

分譲マンション事業開始



THE PALMS



1996年

流動化事業

中古不動産再生販売事業開始

1999年

開発事業拡充

戸建事業開始



THE PALMS COURT



2002年

ファンド事業

第一号自社ファンド設立

2004年

JQ

株式公開(現ジャスダック上場)

2005年

開発事業拡充

オフィスビル・商業施設開発開始

管理事業

トーセイ・コミュニティ子会社化



2006年

東証二部

東証二部上場

2009年

流動化事業拡充

一棟賃貸マンション再生分譲開始



2011年

東証一部

東証一部指定替え

2013年

SGX

シンガポール証券取引所上場

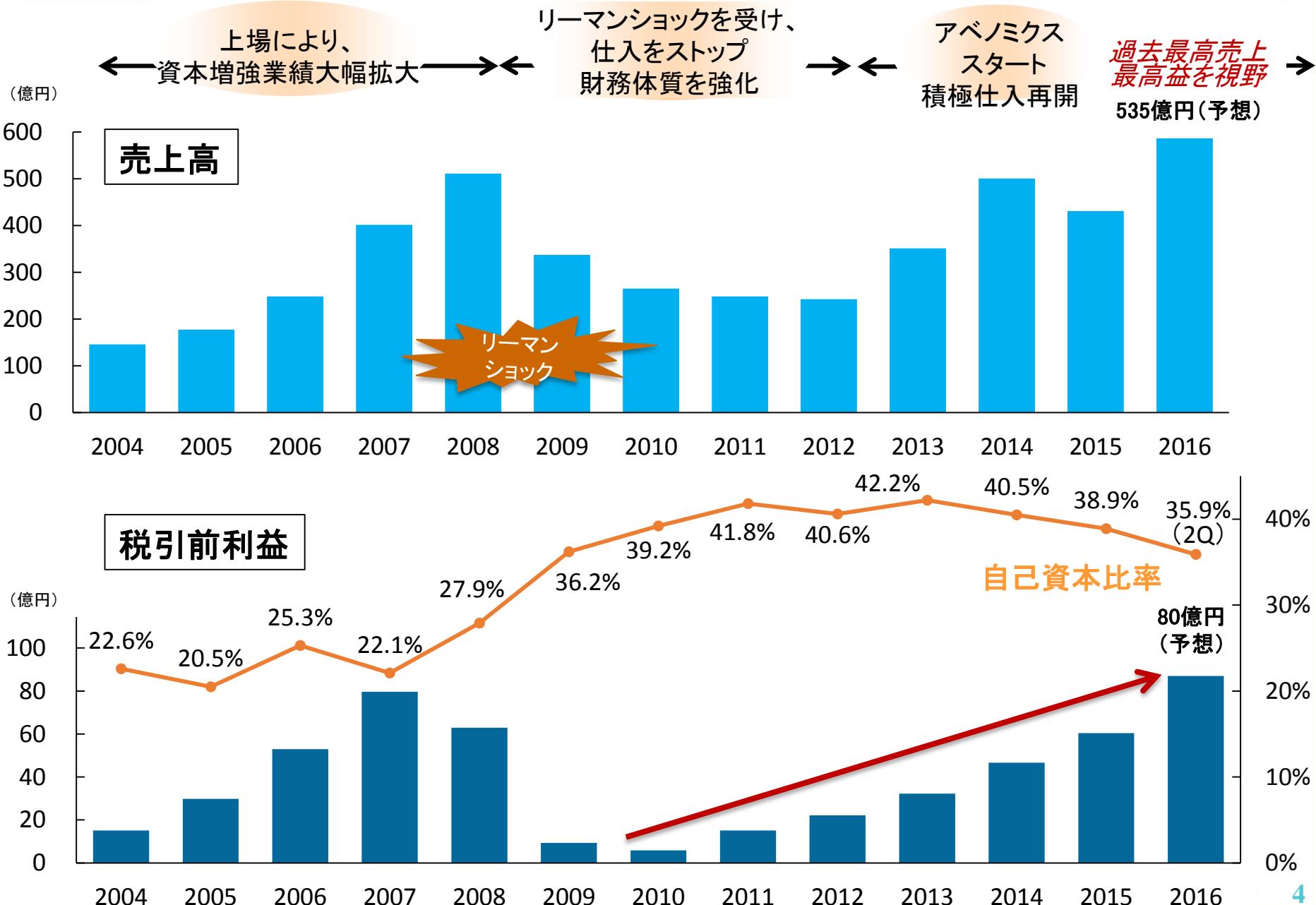
2014年

J-REIT

トーセイ・リート投資法人※上場 ※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

沿革②

上場以降の業績推移



トーセイグループのビジネスとは

～総合不動産業～ (売買・賃貸・管理等)

不動産所有者から
(仲介業者)

不要になった不動産
持て余している不動産 を 買い取る、預かる

仕入れ

業務受託

トーセイグループ



(仲介業者)

不動産のプロフェッショナルとして、

新築・建替え
再生・コンバージョン・法的正
テナント誘致
最適な管理

再生・開発した
不動産を **販売**

再生・開発した
不動産を **賃貸**

不動産管理等の
サービスを提供



不動産を求めている
個人・法人・ファンド



借りたい
個人・法人



マネジメントを頼みたい
不動産オーナー・ファンド

流動化事業

開発事業

賃貸事業

管理事業

ファンド・
コンサルティング事業

—— デベロッパー業 ——

—— 大家業 ——

—— 不動産関連サービス業 ——

トーセイグループの強み① 東京経済圏に特化 × 多様な商品群 × 幅広い顧客層

東京経済圏に特化

東京は企業や人が集まる世界屈指の都市。
経験を積み、熟知した東京エリアで**あらゆる事業機会を享受**

多様な商品群
幅広い顧客層

景気や金融経済の動向によって需要が変動する不動産市場において、
需要の変化、建築費高騰などの事業環境の変化に対応出来る

事業エリア

事業エリア

- ・東京、神奈川、埼玉、千葉

オフィス・商業・賃貸マンション
都心部・主要駅周辺



分譲マンション・戸建住宅
住宅エリア(都心～郊外)

取扱い不動産

商品群と価格帯

- ・戸建住宅・分譲マンション
(4千万円～1億円超)
- ・一棟オフィス、賃貸マンション、
商業施設、ホテル
(1億円～100億円超)



顧客層

投資用に購入

- ・機関投資家
- ・リート、不動産ファンド
- ・資産保有会社
- ・個人富裕層

自己利用・居住目的で購入

- ・一般の事業会社
- ・個人(エンドユーザー)

賃貸で利用

- ・一般の事業会社
- ・小売業、飲食業
- ・個人(エンドユーザー)

トーセイグループの強み② 「仕入力」「販売力」「商品・サービスの質」

仕入に 優位性がある



- 商品群が幅広く、**何でも検討できる**
- 手間の掛かる**不動産M&Aに対応できる**
- 取扱不動産は中小～大型規模まで。
特に中小物件では、
大手不動産会社と競合しない

何でも仕入れられるから、
情報が多く集まる
&
スピーディーな判断で
優位に物件を
取得出来る

投資判断や 販売戦略の 的確性



- 豊富な経験や
国内・海外の機関投資家との直接リレーション、
多様な仲介業者との継続的リレーションにより、
取引事例を熟知
投資家目線や動向、
買主動向・期待利回りを把握できる

市場のニーズ・
マーケットを熟知。
的確な投資判断・
販売戦略の立案が
出来る

5事業展開の 総合不動産会社



- 新築不動産・再生不動産の売買だけで無く、「貸す」「管理する」「マネジメントする」ことで、
テナントやビルオーナーのニーズを把握できる
- 顧客からの**多様なニーズに対応**できる

実際に建物を使う人
(ビルテナント・住まう人)の
ニーズに合致した
商品・サービスを
提供出来る

II. 今後の事業戦略

当期の重点施策

旺盛な需要のもと、積極的かつ慎重に事業を拡大

事業環境

エンド市場：用地高や建築費高止まりによるマンション価格上昇で、販売戸数減少。一方で戸建は堅調
投資向け市場：物件価格は高値圏で推移。

マイナス金利や順調な資金流入により、不動産投資市場の需要は引き続き堅調

重点施策① 成長ドライバー3事業の強化

流動化事業

- 市場の需要が高く、再生潜在力がある商品を増やす
⇒投資家ニーズにマッチする収益不動産を仕入拡大

開発事業

- 商品拡充 および周辺事業への展開
⇒好立地の商業施設開発推進、
郊外大規模戸建開発、
ホテル開発
(一棟貸し or ホテル運営)



2017年秋オープン予定の
第1号ホテル（イメージ）
<千代田区神田>

- 営業支店設置構想
⇒不動産会社のM&A

M&Aで取得した
戸建分譲会社
「(株)アーバンホーム」
神奈川エリアをカバー



ファンド事業

- 受託資産残高の積み上げ
⇒トーセイ・リートの運用資産残高の増大
⇒大口の私募ファンド受託

重点施策② 来期に向けた仕入加速

仕入目標

- 将来の収益の源泉となる仕入を拡大。
キャッシュポジション、自己資本比率を意識しつつ
段階的に拡大を図る

※金額は、売上想定換算

2014年度
490億円

2015年度
451億円

2016年度
700億円
(計画)

注力アセット

- ホテル案件(新築、中古物件の用途変更)
- 固定資産(長期保有物件) …賃貸収益を増やす
- トーセイ・リートへのブリッジ物件、
ファンド向けの大型物件 …ファンドを成長

注力施策

- 不動産M&A(不動産保有会社の買収)を活用
- 低(マイナス)金利下での銀行調達枠の拡大

当期の業績見通し・業績予想修正 (2016年7月5日修正)

その他

管理事業

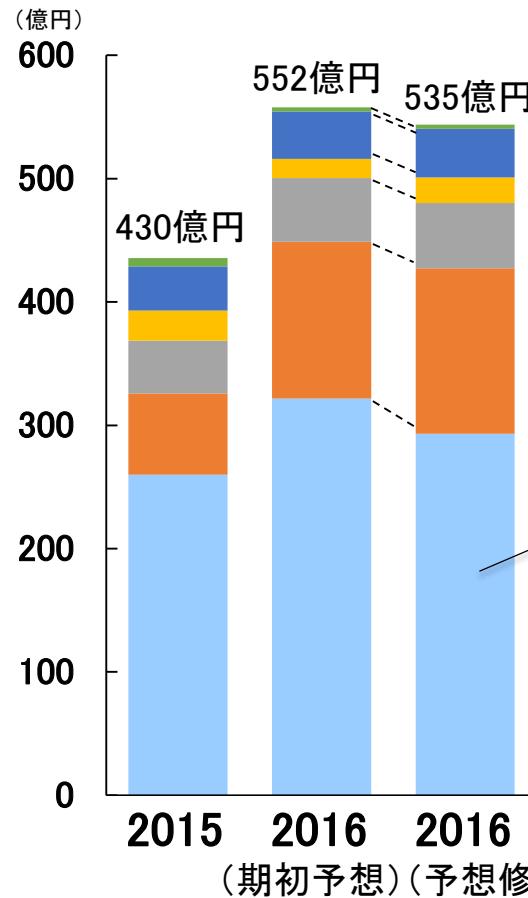
ファンド・
コンサルティング事業

賃貸事業

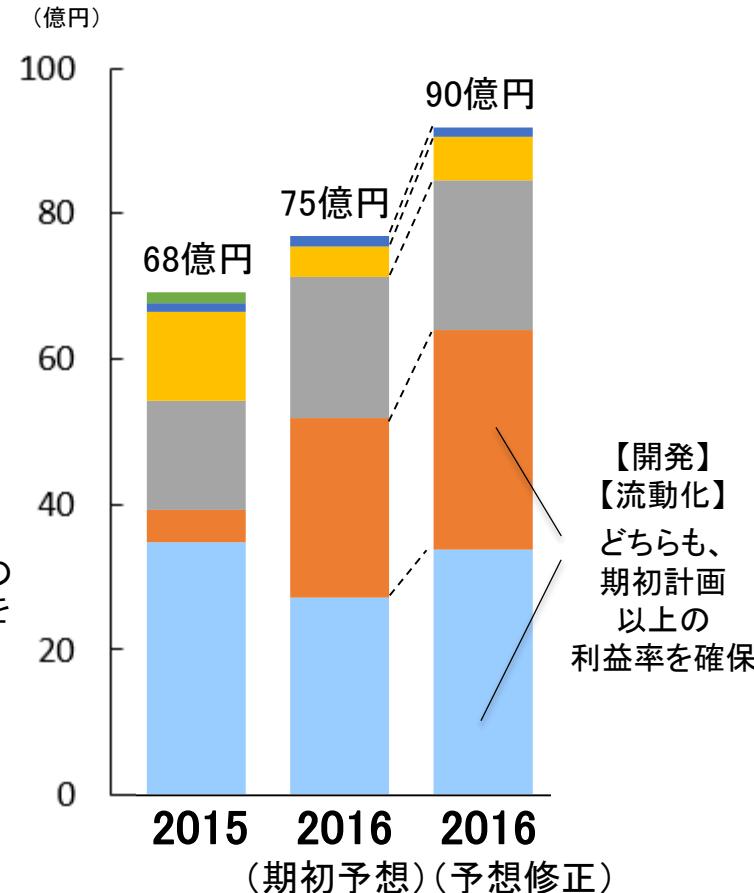
開発事業

流動化事業

売上高



営業利益



業績予想
修正

仕入は計画通り
順調に進捗

期初計画以上の利益率を確保 ⇒ 増益修正

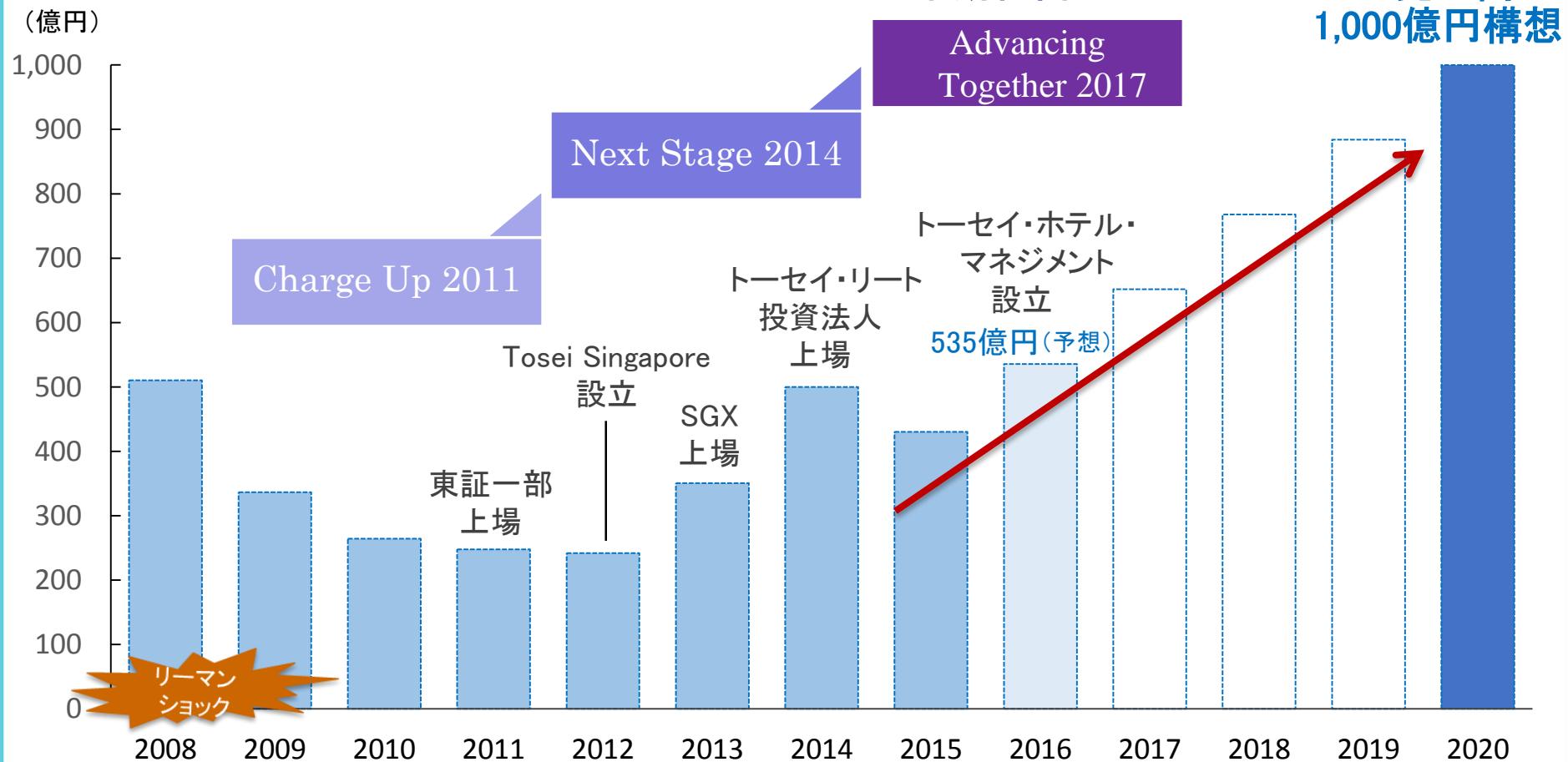
一部の物件で販売時期を変更 ⇒ 減収修正

2020年に向けた成長ビジョン

中期経営計画 Advancing Together 2017 (2015~2017年の3ヵ年計画)

- ◆ 2020年売上高1,000億円構想を掲げ、既存事業の拡大と、長期にわたり競争優位性を維持できる高品質経営を通じて、さらなる企業価値向上を目指す

<売上高>



トーセイグループの成長戦略

I 膨大な不動産ストック⇒シェア拡大による事業成長

① 国内の不動産ストック

～1982年(耐震基準改正)
築35年以上

- ・耐震基準に難あり
- ・賃貸低稼働

開発事業

再開発・建替対象物件は多数
⇒開発用地の取得機会十分あり

～1992年(平成バブル期)
築25年～35年

- ・建物躯体は問題なし
- ・設備改修による競争力回復余地あり

流動化事業

～2002年(バブル崩壊後)
築15年～25年

- ・供給が少ない
- ・新築より割安で希少性大

⇒再生すべき築古不動産の
取得が容易

② 不動産業種の売上規模

上場不動産会社 の売上高総合計は11兆円
(120社・当社調べ)

トーセイの成長性

トーセイのシェアは現在0.5%程度
⇒拡大余地はとても大きい

価値再生のイメージ (例)再生後価格 10億円のオフィスビル

老朽不動産



稼動率60%

⇒賃貸収入42百万円/年
▲運営コスト20百万円
NET収入 22百万円

再生済不動産



稼動率100%(満室)

トーセイの再生により、
✓ 賃貸稼動改善
✓ 平均賃料アップ
✓ 省エネによるコストDown

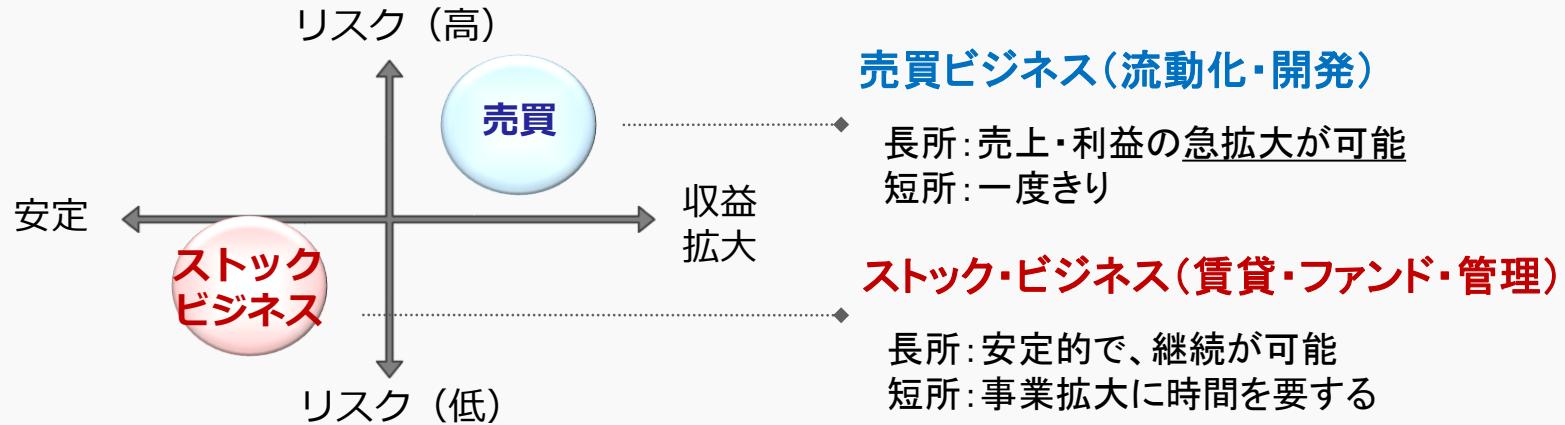
稼動改善で
NET収入は
2.3倍

⇒賃貸収入70百万円/年
▲運営コスト20百万
NET収入 50百万円

不動産
価格
= $\frac{\text{NET収入}}{\text{期待投資利回り}}$ ⇒ 価値再生により
不動産価値は倍以上に！

トーセイグループの成長戦略

II 安定と成長を意識したポートフォリオ経営の推進



トーセイのポートフォリオ経営

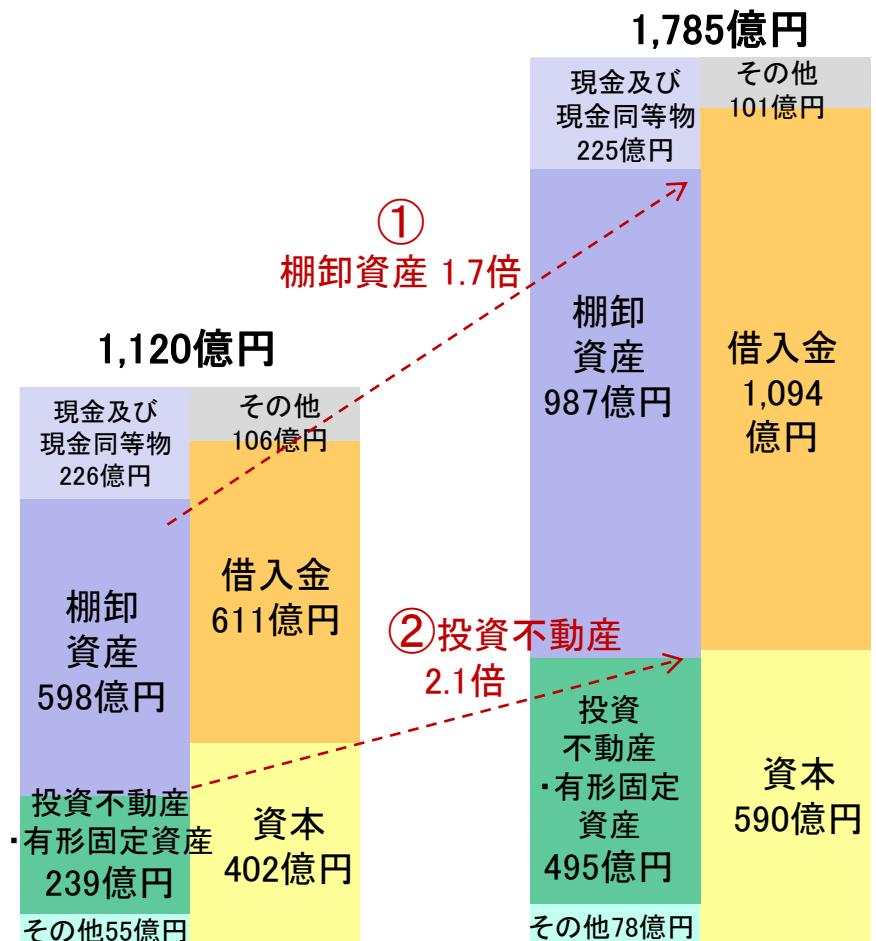
- ✓ 市況に応じて5事業のポートフォリオを柔軟に変化
- ✓ 好況期に売買ビジネスを拡大
⇒ その利益で賃貸用不動産を長期に保有
- ✓ 好況期にファンド受託や不動産管理を積極的に獲得
⇒ 停滞期には残高維持

ストックビジネスの
収益拡大
リスク分散による
持続的な成長

2020年シミュレーション (売上高1,000億円構想)

現在:2016年2Q末

→ 2020年度末 (シミュレーション)

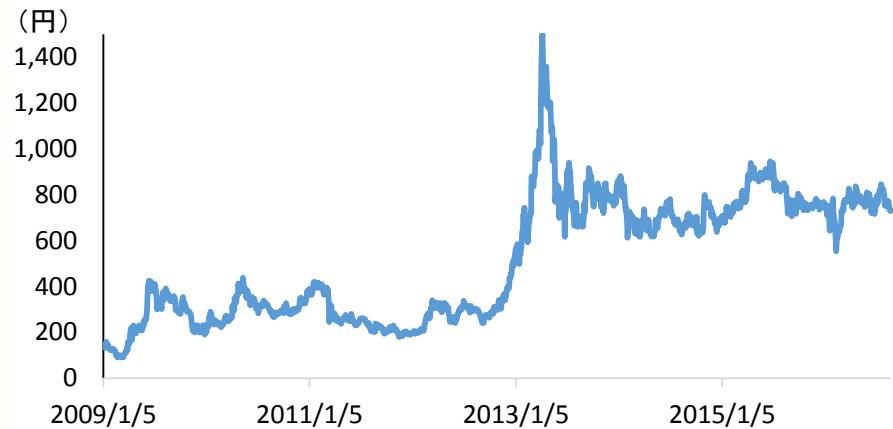


ポイント！

- ① 棚卸資産 1.7倍
(販売用不動産)の積み増し ⇒ 1.7倍
⇒ 流動化・開発事業の規模拡大
- ② 投資不動産
(固定資産)の積み増し ⇒ 2.1倍
⇒ 安定的な賃貸事業の収益拡大
- ③ 自己資本比率は30%超(増資無し)
⇒ 財務安全性を維持

株主還元方針

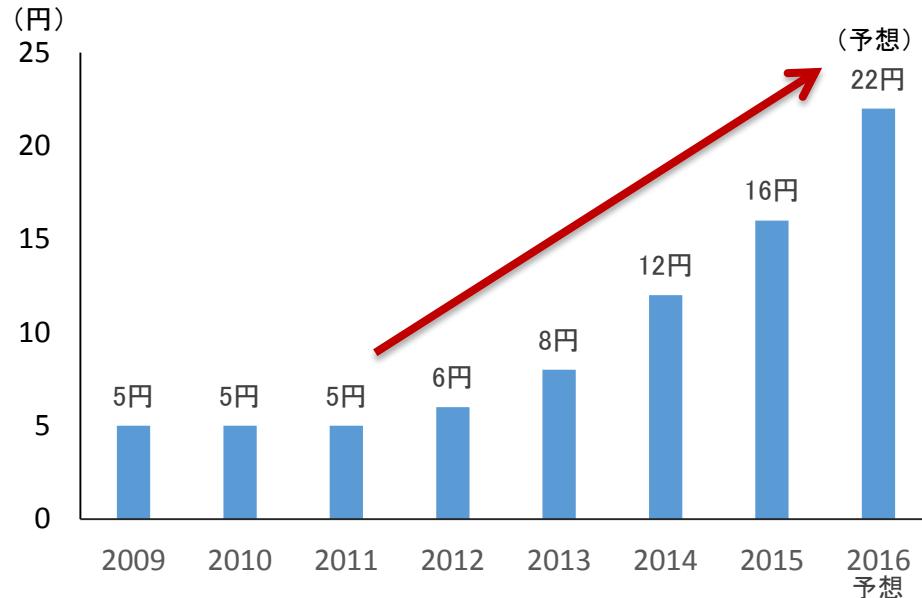
株価推移



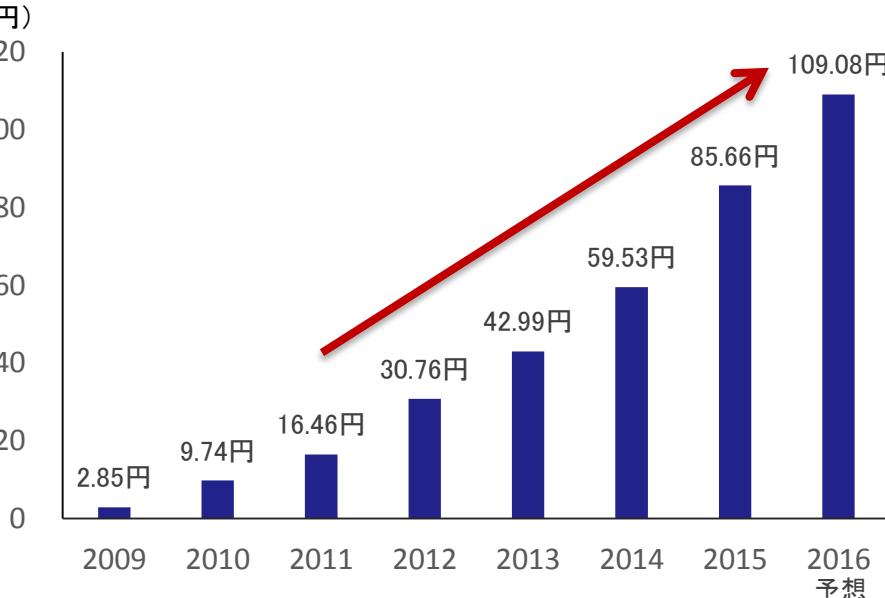
株価現状認識

[1] 時価総額 (16/8/30時点)	[2] 資本合計(簿価) (16/5/31時点)	[1] ÷ [2] PBR	PER (予想)	ROE (予想)
354.8億円	402.0億円			
株価(同上)	一株あたり 資本 (同上)	0.88倍	6.74倍	13.7%
735 円	832.70円			

1株当たり配当金



基本的1株当たり当期利益 (EPS)



企業メッセージ

10年後、20年後の街並みを見据え、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。

既存不動産の再生・活用

- ・付加価値の創造
- ・不動産寿命の延長

サステナブルに配慮した不動産の開発

- ・長く住み続けられる住宅（ロングライフ対応型住宅）
- ・街並みの景観配慮
- ・自然との共生

都市に、心を。

環境配慮型不動産の開発・再生

- ・CASBEE評価認証Aランク取得（建築物総合環境性能評価システム）
 - ・自然換気システム、屋上・壁面緑化等の省エネプログラム導入

ボランティア活動

- ・地域貢献
- ・被災地支援
- ・環境保全

IRサイトのご紹介 (<http://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。

トーセイIR

検索

【IR情報トップページ】

IR(投資家情報)

ホーム > IR(投資家情報)



2016年11月期 第2四半期決算

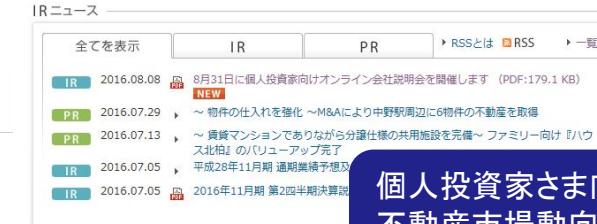
決算短信 (PDF:601KB) 決算説明資料 (PDF:9.2MB) フラクトブック (PDF:949KB)

→ 社長メッセージ



アナリストレポート

フィスコ社による当社の調査レポートはこちら (PDF:760KB)



IRニュース

全てを表示 IR PR RSS 一覧へ

IR 2016.08.08 8月31日に個人投資家向けオンライン会社説明会を開催します (PDF:179.1KB) NEW

PR 2016.07.29 物件の仕入れを強化～M&Aにより中野駅周辺に6物件の不動産を取得

PR 2016.07.13 ~貴重マンションでありながら分譲住戸の共用施設を完備～ ファミリー向け『ハウズ北拍』のリニューアップ完了

IR 2016.07.05 平成28年11月期 通期業績予想及

IR 2016.07.05 2016年11月期 第2四半期決算説



経営方針

業績・財務情報

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ページ】

トーセイをもっと知っていただくために

個人投資家の皆さまに、トーセイの現状と
今後をより分かりやすくご理解いただける
よう、様々な情報をご紹介いたします。

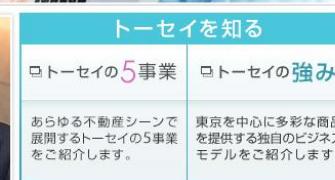


トーセイを知る

トーセイの5事業

トーセイの強み

あらゆる不動産シーンで
展開するトーセイの5事業
をご紹介します。



トーセイを知る

トーセイの5事業

トーセイの強み

東京を中心に多彩な商品
を提供する独自のビジネス
モデルをご紹介します。



不動産市場・業界環境

トーセイの主力事業を取り巻く市場環境についてご説明します。



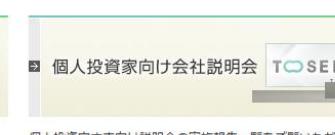
トーセイの業績

トーセイの売上や利益推移についてご説明します。



配当方針・配当情報

還元方針や配当についてご説明します。



個人投資家向け会社説明会

個人投資家さま向け説明会の実施報告一覧をご覧いただけます。



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！

<補足資料>

2016年11月期の業績予想 ~セグメント概要~

(百万円、%)

	2014年11月期		2015年11月期【A】		2016年11月期予想【B】		前期比 増減		期初予想【C】	予想修正 増減		
		構成比		構成比	最新(7/5修正)	構成比	【B-A】	増減率	構成比	【B-C】	増減率	
売上高	49,981	100.0	43,006	100.0	53,562	100.0	10,555	24.5	55,250	100.0	-1,687	-3.1
不動産流動化事業	34,743	69.5	25,986	60.4	29,314	54.7	3,328	12.8	32,154	58.2	-2,839	-8.8
不動産開発事業	6,112	12.2	6,605	15.4	13,414	25.0	6,808	103.1	12,732	23.0	682	5.4
不動産賃貸事業	4,210	8.4	4,262	9.9	5,297	9.9	1,035	24.3	5,148	9.3	148	2.9
不動産ファンド・コンサルティング事業	958	1.9	2,444	5.7	2,056	3.8	-387	-15.9	1,575	2.9	480	30.5
不動産管理事業	3,459	6.9	3,574	8.3	3,948	7.4	374	10.5	3,819	6.9	129	3.4
その他	1,078	2.2	694	1.6	346	0.6	-347	-50.1	337	0.6	9	2.7
内部取引	-582	-	-559	-	-816	-	-256	-	-517	-	-298	-
売上総利益	9,962	19.9	11,915	27.7	16,379	30.6	4,464	37.5	14,897	27.0	1,481	9.9
不動産流動化事業	4,226	12.2	5,192	20.0	5,267	18.0	75	1.4	4,682	14.6	585	12.5
不動産開発事業	1,192	19.5	1,364	20.7	5,431	40.5	4,066	298.0	5,148	40.4	282	5.5
不動産賃貸事業	2,526	60.0	1,995	46.8	2,728	51.5	733	36.7	2,549	49.5	179	7.0
不動産ファンド・コンサルティング事業	889	92.8	2,353	96.3	1,953	95.0	-400	-17.0	1,526	96.9	426	27.9
不動産管理事業	934	27.0	980	27.4	1,085	27.5	104	10.7	1,056	27.7	28	2.7
その他	284	26.4	117	16.9	12	3.5	-105	-89.6	5	1.6	6	126.4
内部取引	-90	-	-88	-	-98	-	-10	-	-71	-	-27	-
販売費及び一般管理費、その他収益費用	4,402	8.8	5,023	11.7	7,378	13.8	2,355	46.9	7,333	13.3	44	0.6
営業利益	5,560	11.1	6,891	16.0	9,000	16.8	2,108	30.6	7,563	13.7	1,436	19.0
不動産流動化事業	3,330	9.6	4,174	16.1	4,051	13.8	-123	-2.9	3,263	10.1	788	24.2
不動産開発事業	432	7.1	534	8.1	3,619	27.0	3,084	576.5	2,959	23.2	659	22.3
不動産賃貸事業	2,414	57.3	1,797	42.2	2,470	46.6	673	37.5	2,324	45.1	146	6.3
不動産ファンド・コンサルティング事業	174	18.3	1,464	59.9	714	34.7	-750	-51.2	502	31.9	211	42.2
不動産管理事業	227	6.6	146	4.1	155	3.9	8	6.1	172	4.5	-16	-9.7
その他	213	19.8	178	25.7	-18	-5.3	-196	-110.4	-21	-6.4	3	-14.2
本社経費等	-1,233	-	-1,404	-	-1,992	-	-588	-	-1,637	-	-355	-
金融収益・費用(純額)	-897	-	-851	-	-974	-	-122	-	-1,055	-	81	-
税引前利益	4,663	9.3	6,040	14.0	8,026	15.0	1,985	32.9	6,508	11.8	1,517	23.3
法人所得税	1,789	-	1,904	-	2,759	-	854	-	2,202	-	556	-
当期利益	2,874	5.8	4,135	9.6	5,266	9.8	1,131	27.3	4,305	7.8	961	22.3



※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

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・設備改修や法的整正、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。

- 取扱商品
- ✓ オフィスビル
 - ✓ 商業ビル
 - ✓ マンション
 - ✓ ホテル

不動産開発事業

開発用の用地を取得し、エリアやニーズに合わせて、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。

- 取扱商品
- ✓ オフィスビル
 - ✓ 商業ビル
 - ✓ マンション(分譲・賃貸)
 - ✓ ホテル
 - ✓ 戸建住宅



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。

56物件の収益不動産を保有(2016年2月末時点)



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。

2016年2月末時点において、ビル359棟、マンション222棟、計581棟の物件を管理。



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・賃貸仲介業務より報酬収入を得る事業。

2016年2月末時点の受託資産残高は、4600億円超。

商品ラインナップ

流動化事業（中古再生）の商品ラインナップ

取扱商品イメージ



オフィスビル



商業施設



賃貸・分譲マンション

開発事業の商品ラインナップ

事業用～居住用



大型オフィスビル



オフィスビル



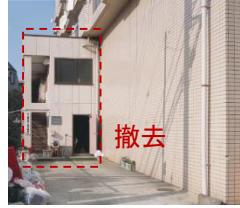
商業施設

再生事例紹介

オフィス等



設備改修(アスベスト処理)



違法建築物撤去



エントランス改修、防災設備、省エネ設備、セキュリティ導入

分譲マンション

After



中庭改修



賃貸マンション



分譲マンション



NEW: ホテル(建設中)



戸建住宅

今後ともよろしくお願ひいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

URL: <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。