



トーセイの事業概要と 今後の展開

2014年3月17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

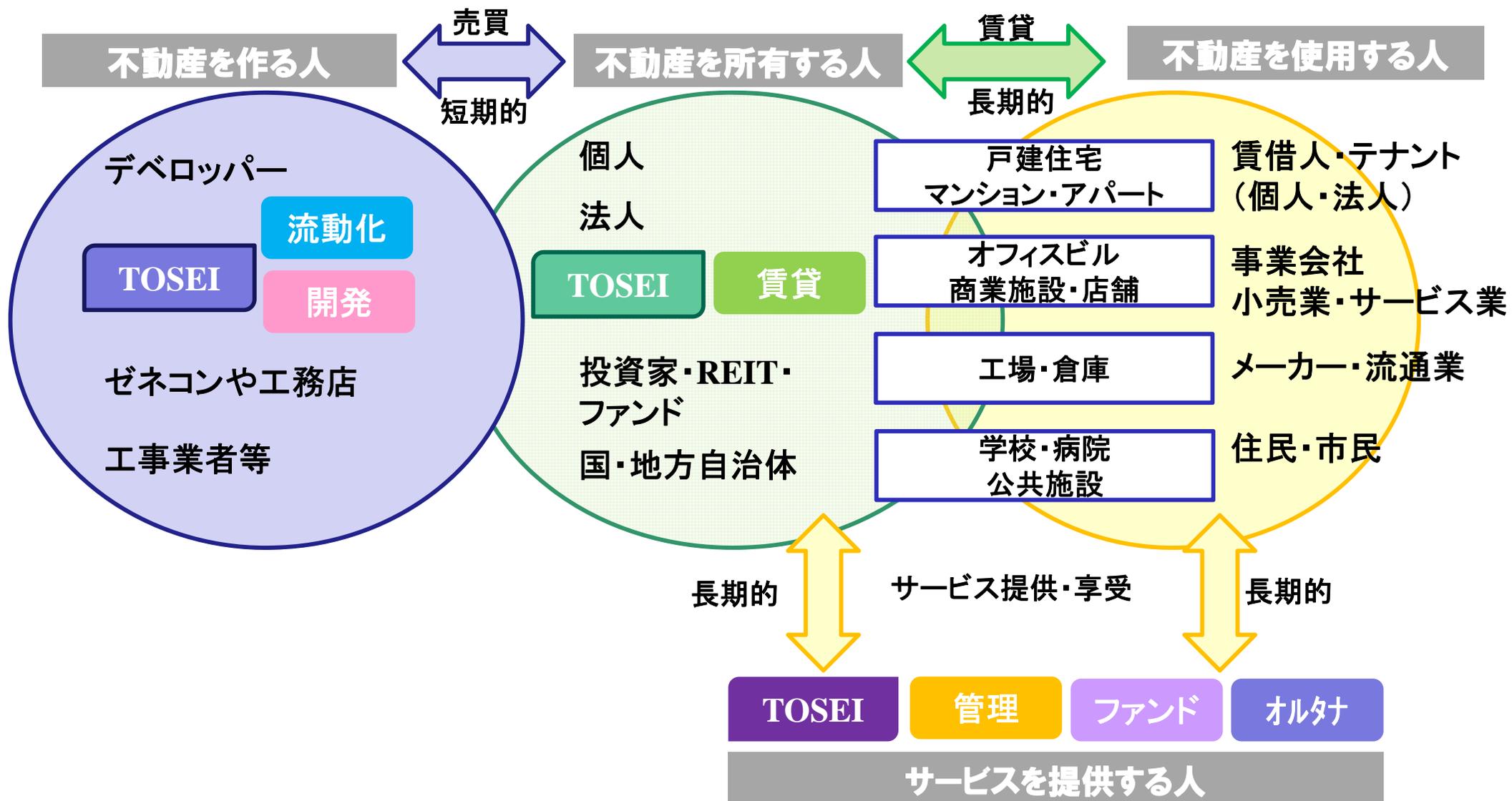
INDEX

1. トーセイグループのご紹介	— P3
2. トーセイグループの事業	— P8
3. トーセイグループの中期経営計画と事業戦略	— P17
4. IRサイトのご紹介	— P22
5. 資料編	— P24

1. トーセイグループのご紹介

①はじめに 不動産事業とは

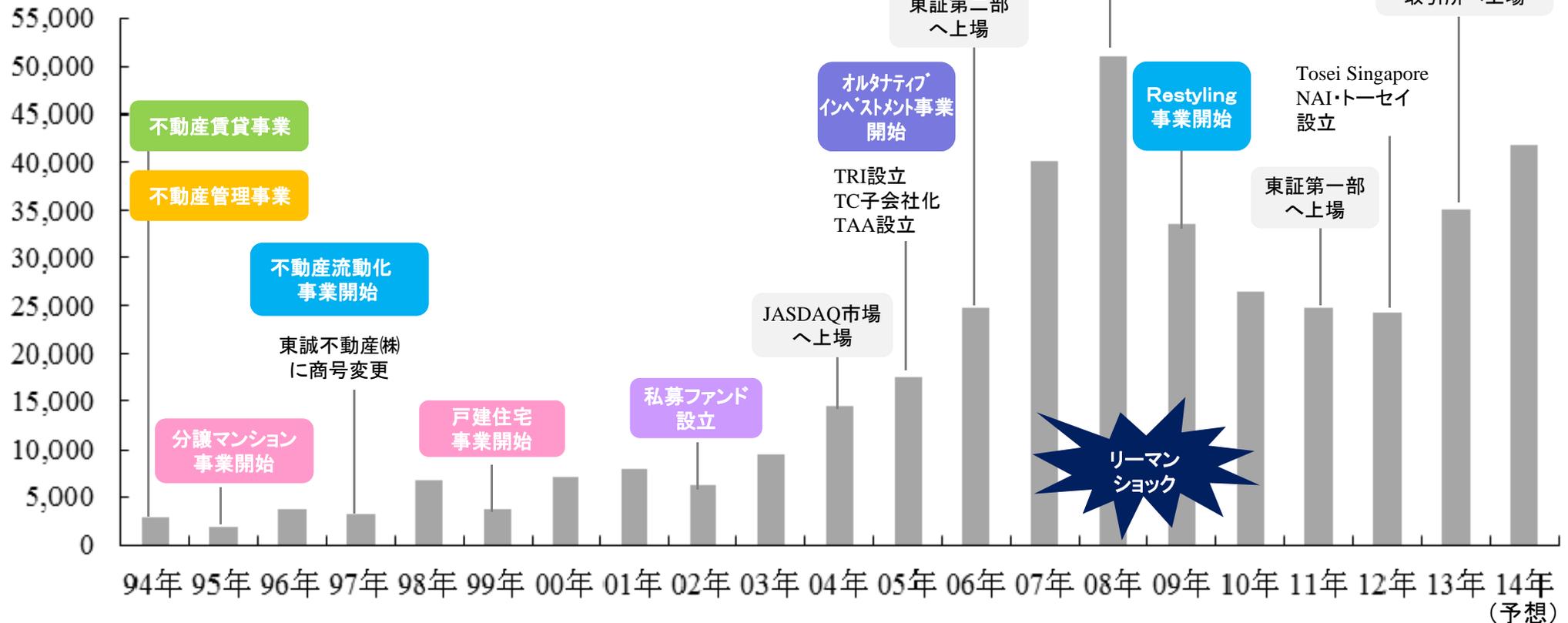
不動産は企業や生活者にとって欠かすことのできない重要なインフラ
トセイグループはあらゆるシーンで不動産関連事業を展開



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、磐石な経営体制で再成長のステージへ

売上高
(百万円)

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



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

④トーセイの売上・利益構成

2014年11月期 業績予想構成比

主力売買2事業

売上高構成比

営業利益構成比

流動化事業

開発事業

81.3%

60.0%

安定3事業

売上高構成比

営業利益構成比

ファンド・コンサルティング事業

賃貸事業

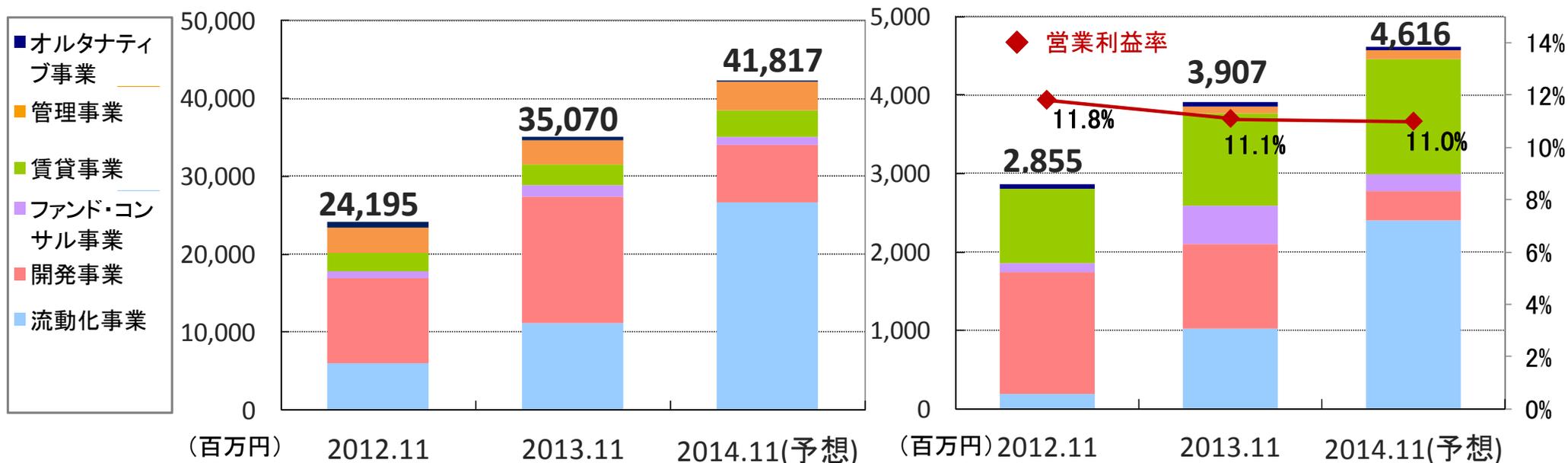
管理事業

19.4%

39.0%

売上高推移

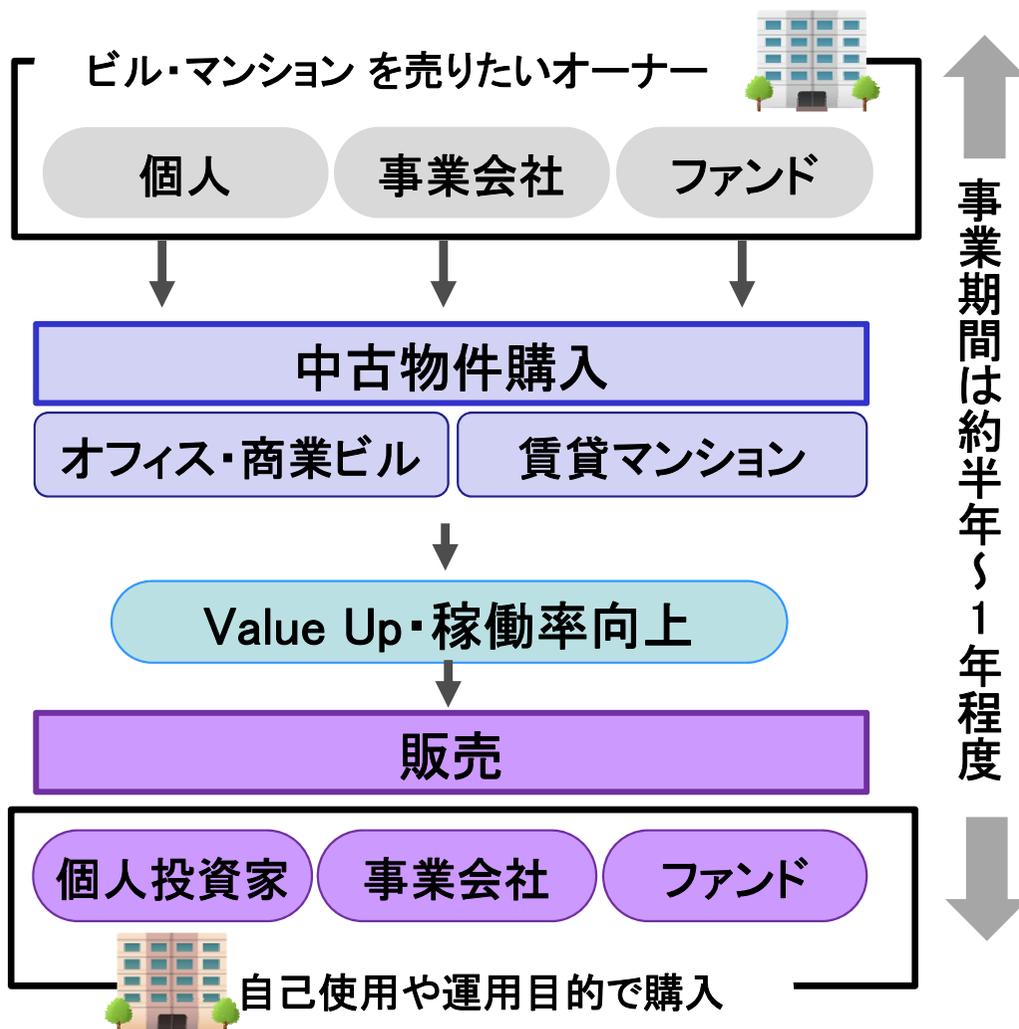
営業利益推移



2. トーセイグループの事業

東京圏のオフィスビル、マンションストックは推定12万棟以上 **[大きな市場]**
中小型から大型まであらゆるサイズの再生を手がける当社の主力事業

不動産流動化事業の流れ



事業期間は約半年〜1年程度



原宿マンション(渋谷区)



目黒駅前ビル(品川区)



KM新宿ビル(新宿区)



月光町マンション(目黒区)



2009年より住宅再生の新ビジネス Restyling事業に着手 累計16棟を再生、販売

Restyling事業は1棟まるごと既存のマンションを購入し、外観やエントランス等のデザイン性向上、宅配ボックス設置など利便性向上、セキュリティ強化などマンション全体を改修して資産価値を高めたうえで、お客様に分譲販売するビジネス。



グッドデザインを受賞

Restylingとは？

Re(再生) + Styling (仕様)

- ◆一人オーナー → 区分所有
- ◆賃貸マンション → 分譲マンション
- ◆経年劣化 → リニューアル
- ◆設備充実 → 防犯設備新設
宅配ボックス新設
カーシェア・レンタサイクル
etc...

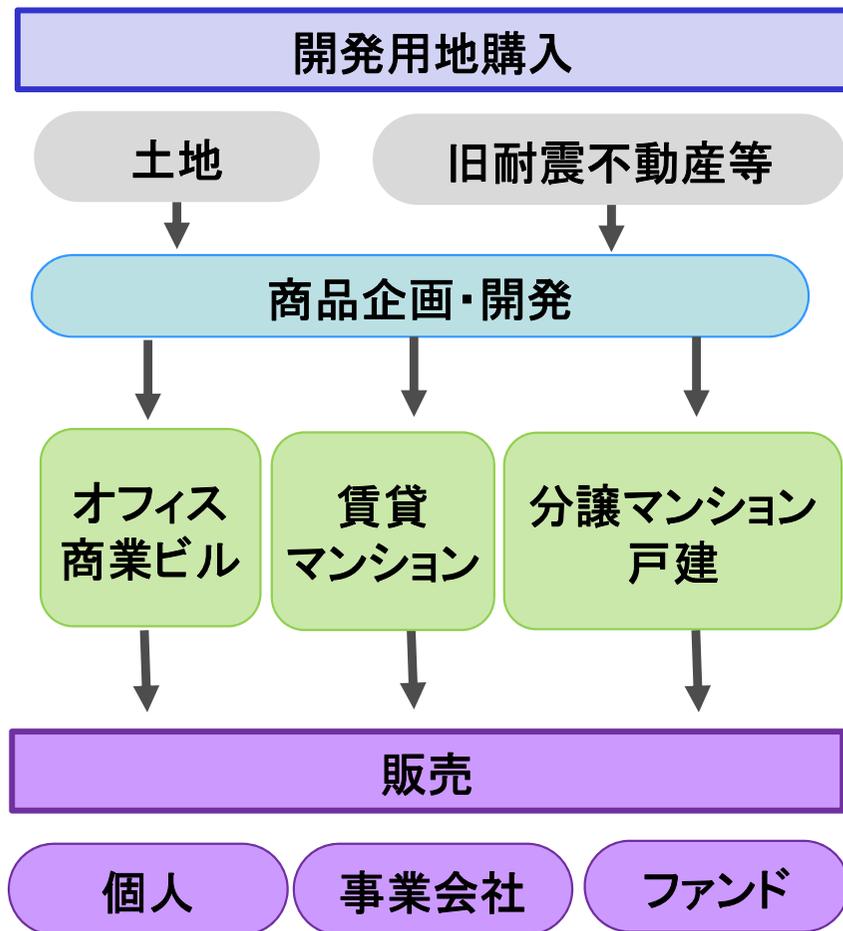
Restyling事業のビジネスモデルは2011年、2012年のグッドデザイン賞を受賞しました。



庭園を大幅リニューアルしたヒルトップ横浜東寺尾

オフィスビルから住宅まで幅広い商品ラインナップを開発
事業環境に応じた商品企画、販売戦略を立案し実行

不動産開発事業の流れ



↑ 事業期間は約1年〜2年程度 ↓



環境配慮型大型オフィスビル
(CASBEE Aランク取得)

平和島トーセイビル



商業ビル
T' SBRIGHTIA下北沢



日本橋本石町
トーセイビル

東京23区を中心に、分譲マンション“THEパームス” 戸建住宅“THEパームスコート”シリーズを展開

THEパームスシリーズ（マンション）



THEパームス千駄ヶ谷 御苑の杜

THEパームスコートシリーズ（戸建）



パームスコート上池台



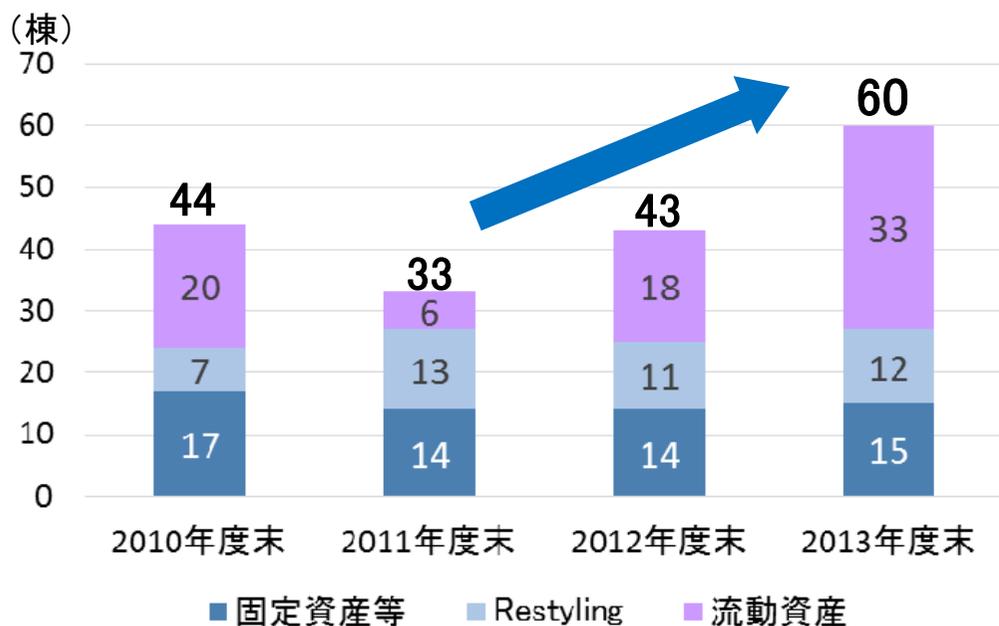
パームスコート初台

保有資産から家賃収入を得る賃貸事業はグループの安定収益源 固定資産の稼働率は96%と高水準を維持

賃貸事業の強み

- ◆ 自社開発、中古のオフィスビル、賃貸マンション、商業施設等を保有
- ◆ 固定資産の稼働率は96%*、棚卸資産も概ね8割稼働と高水準
- ◆ 仲介業者のネットワークを活用した強力なテナント誘致力

※2014年1月末時点



T'S Garden高円寺(杉並区) 小石川トーセイビル(文京区)

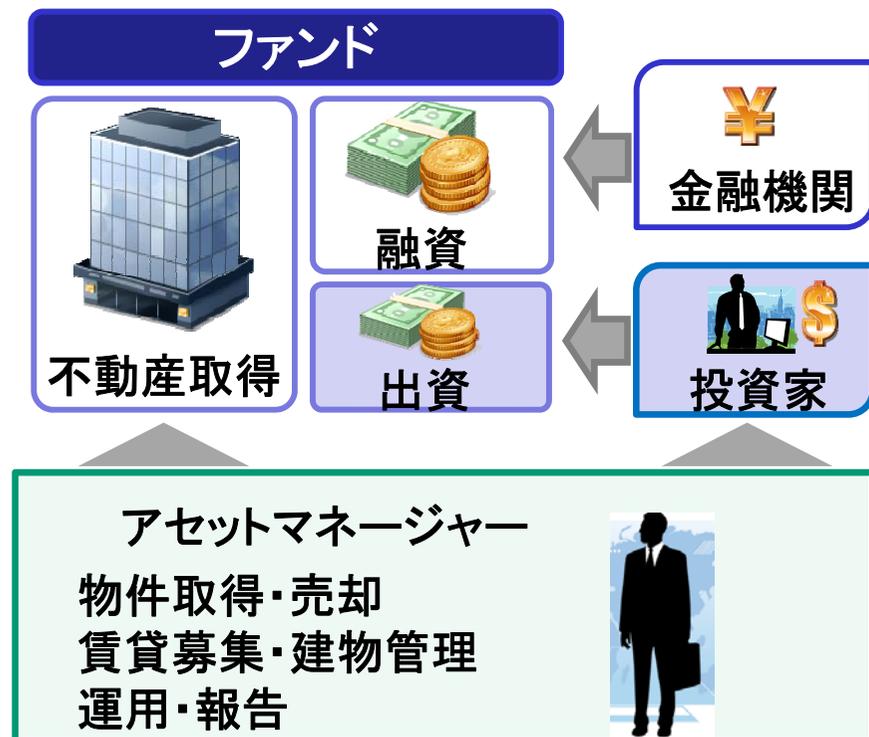


プラザなかやま(船橋市、JR下総中山駅前)

国内、海外投資家とのリレーションを強化し 新規ファンド組成やアセットマネジメント受託を推進

不動産ファンド事業の流れ

- ◆グループの総合力を活かし、金融機関や投資家、物件アレンジから組み入れ物件の賃貸管理、運用レポートなどを行い、各種フィー収入を獲得



直近のトピックス

- 官民ファンド組成
国土交通省、環境省が推進
耐震・環境不動産形成促進事業
第1号ファンド組成にグループとして参画



- 物流ファンドへの出資
総額約740億円の物流不動産6物件を取得するファンドに当社が一部出資
将来のPMやBMの受託を目指す

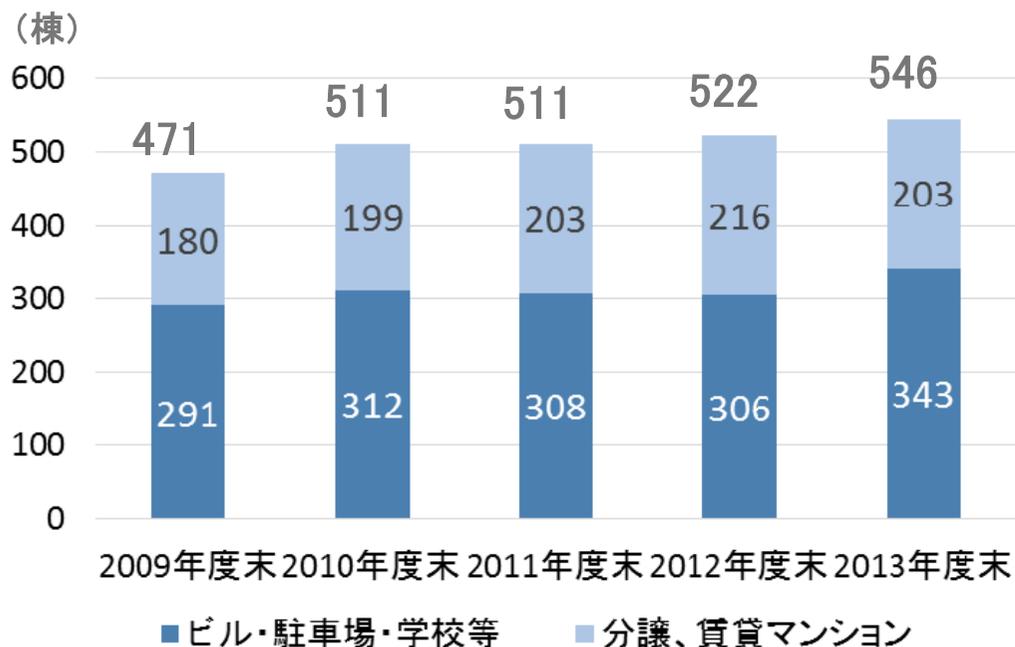


出資を行ったファンドに組み入れられた物流施設

あらゆる不動産に対して総合的な管理を展開 管理棟数を拡大し、さらなる安定収益拡大を推進

管理事業の特徴

- ◆ オフィスビル、マンション、学校施設、ホテル等、多様な不動産を管理
- ◆ 顧客は個人から法人、ファンドまで
- ◆ 管理受託棟数を拡大中



建物の資産価値を高めるプロパティマネジメント、ビルメンテナンス、マンション管理業務を多数受託



管理受託している大学校舎

さまざまな金融的手法を駆使して不動産を再生
グループの総合力を活かした柔軟な事業を展開中

オルタナティブインベストメント事業の特徴

- ◆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
- ◆グループの総合力を活かした不動産再生
- ◆不動産周辺事業会社との提携による各種コンサルティング、仲介業務



代物弁済にて取得したオフィスビル(大田区)

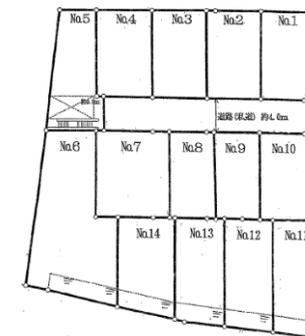
不動産M&A事例

老朽アパートを保有
する会社をM&A



アパート解体
土地整備

区割り
計画



戸建開発
土地販売

会社を
清算



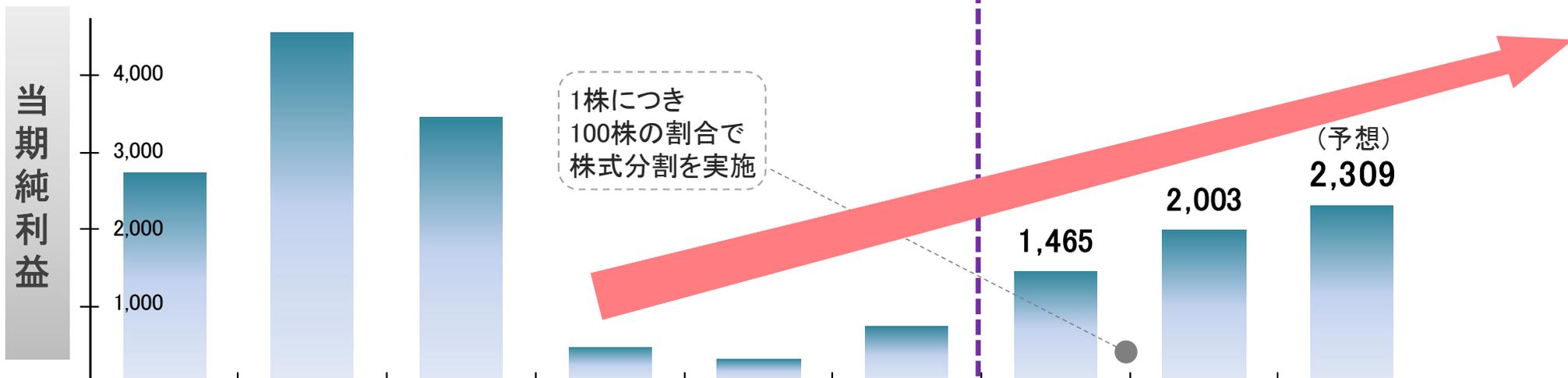
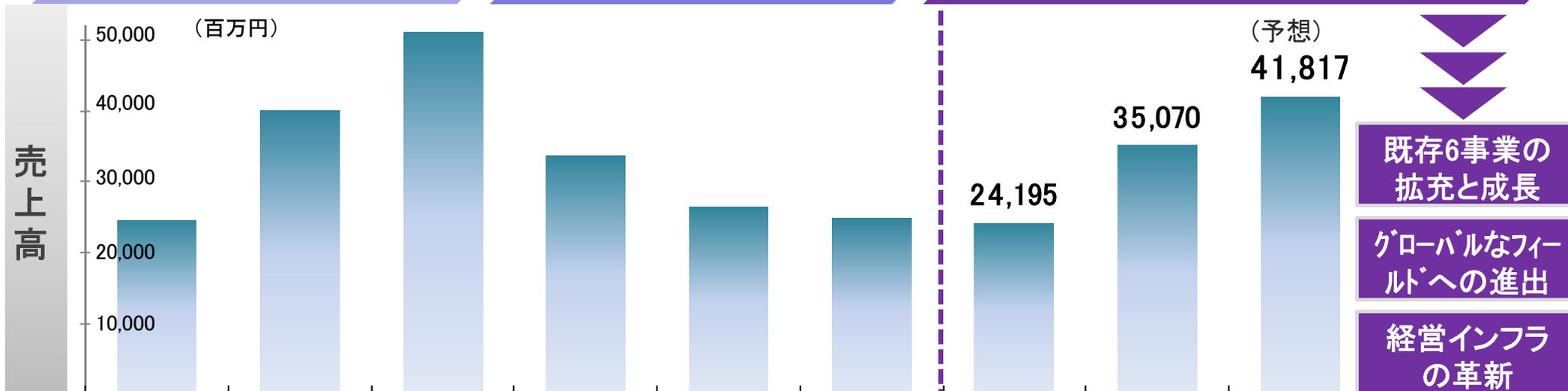
3. トーセイグループの中期経営計画と 事業戦略

①中期経営計画 Next Stage 2014 - 今期配当予想 -

Growing Up 2008
企業規模の拡大

Charge Up 2011
充電と突撃

Next Stage 2014
さらなる飛躍へ



配当金 一株 あたり	2006.11月期	2007.11月期	2008.11月期	2009.11月期	2010.11月期	2011.11月期	2012.11月期	2013.11月期	2014.11月期(予想)
	1400円	2200円	1000円	500円	500円	500円	600円	8円	10円
配当性向	18.9%	18.2%	10.9%	175.2%	51.3%	30.4%	18.7%	18.6%	20.9%

主力3事業を成長ドライバーとして位置づけ、事業規模**拡大**を図る



不動産流動化事業

投資市場向け商品の拡大

仕入強化・物件価値向上

郊外好立地物件など、投資効率の高い中古物件を積極的に取得し再生する



不動産開発事業

エンドユーザー向け商品拡充

仕入強化・ラインナップ拡大

建築費高騰・増税の影響を注視し、特に戸建住宅開発に注力する



不動産ファンド・
コンサルティング事業

海外展開推進

海外マネー誘致への取組み・
投資家とのリレーション強化

✓ 国際的な仲介会社との提携

NAITosei Japan



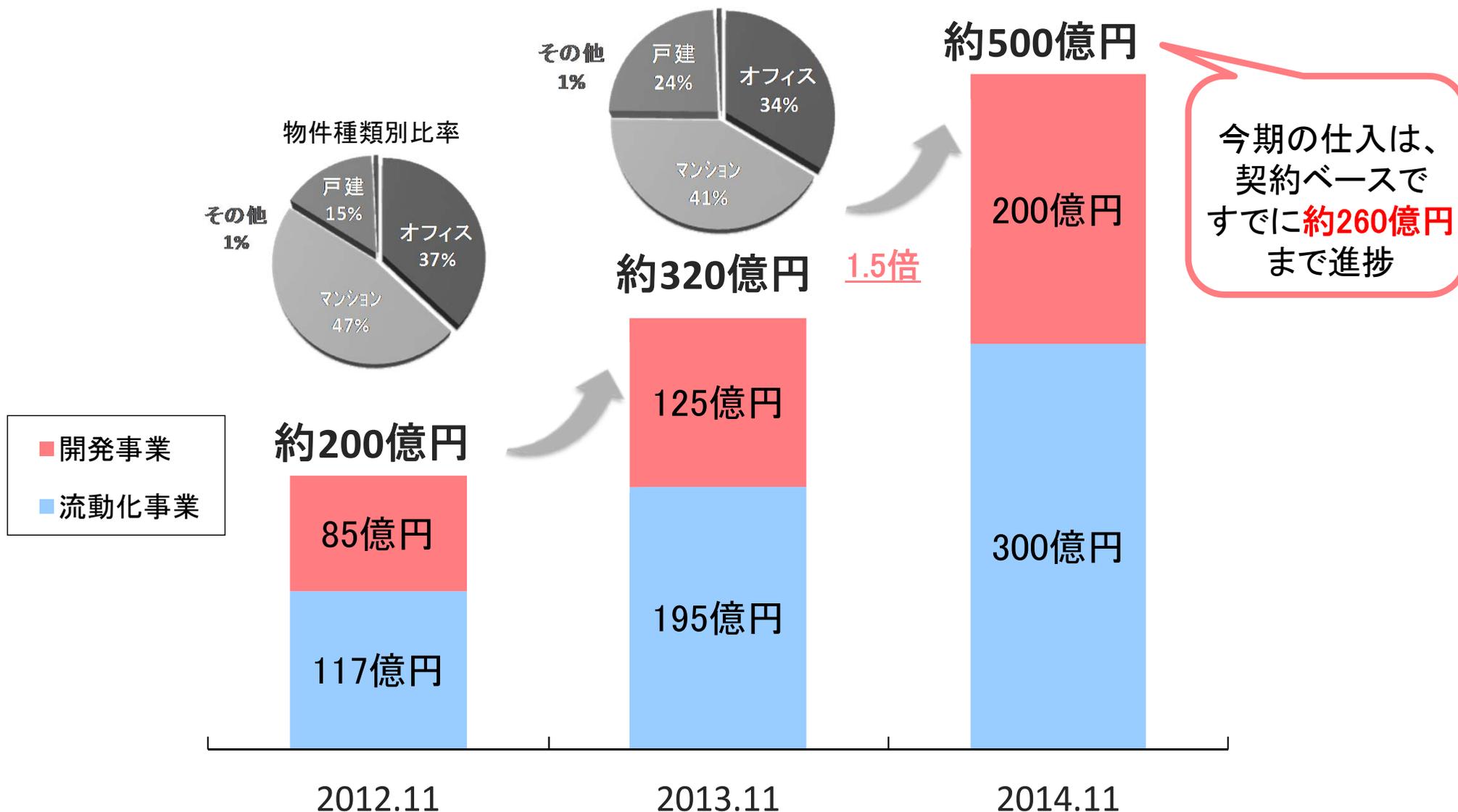
✓ シンガポール上場

✓ シンガポールに現地法人設立



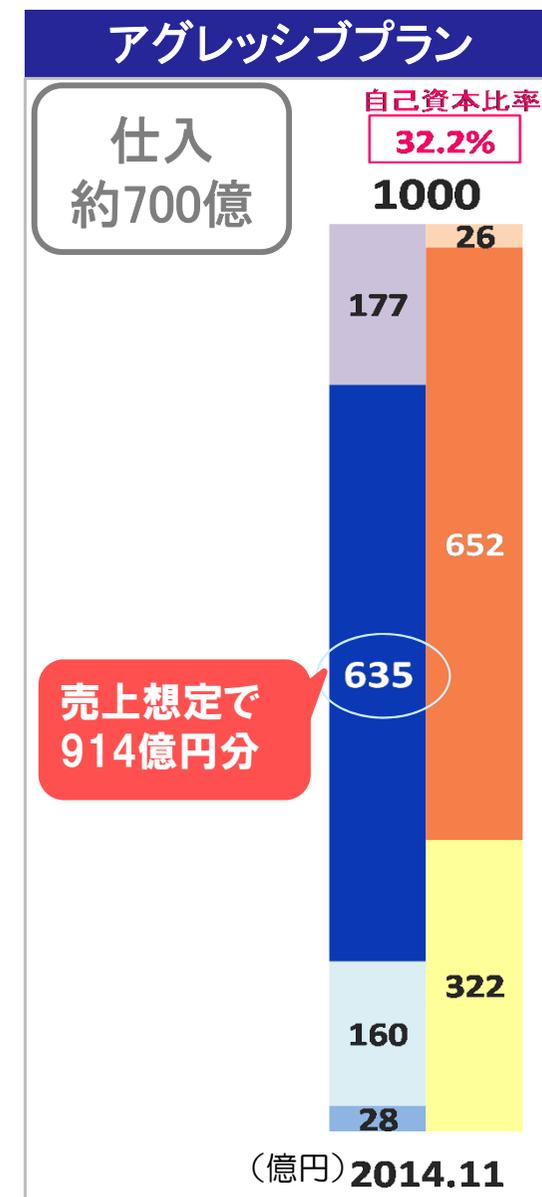
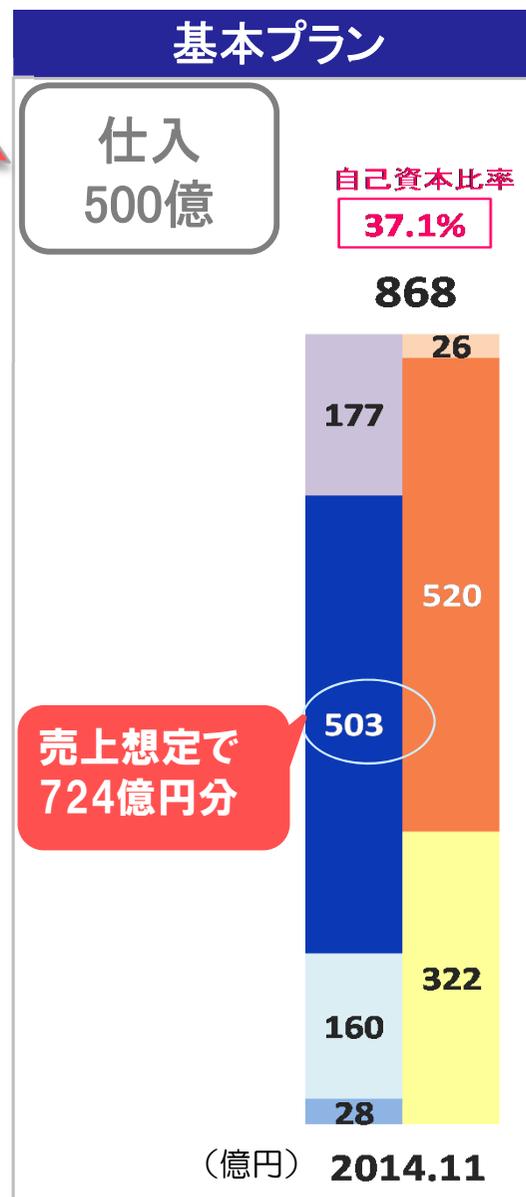
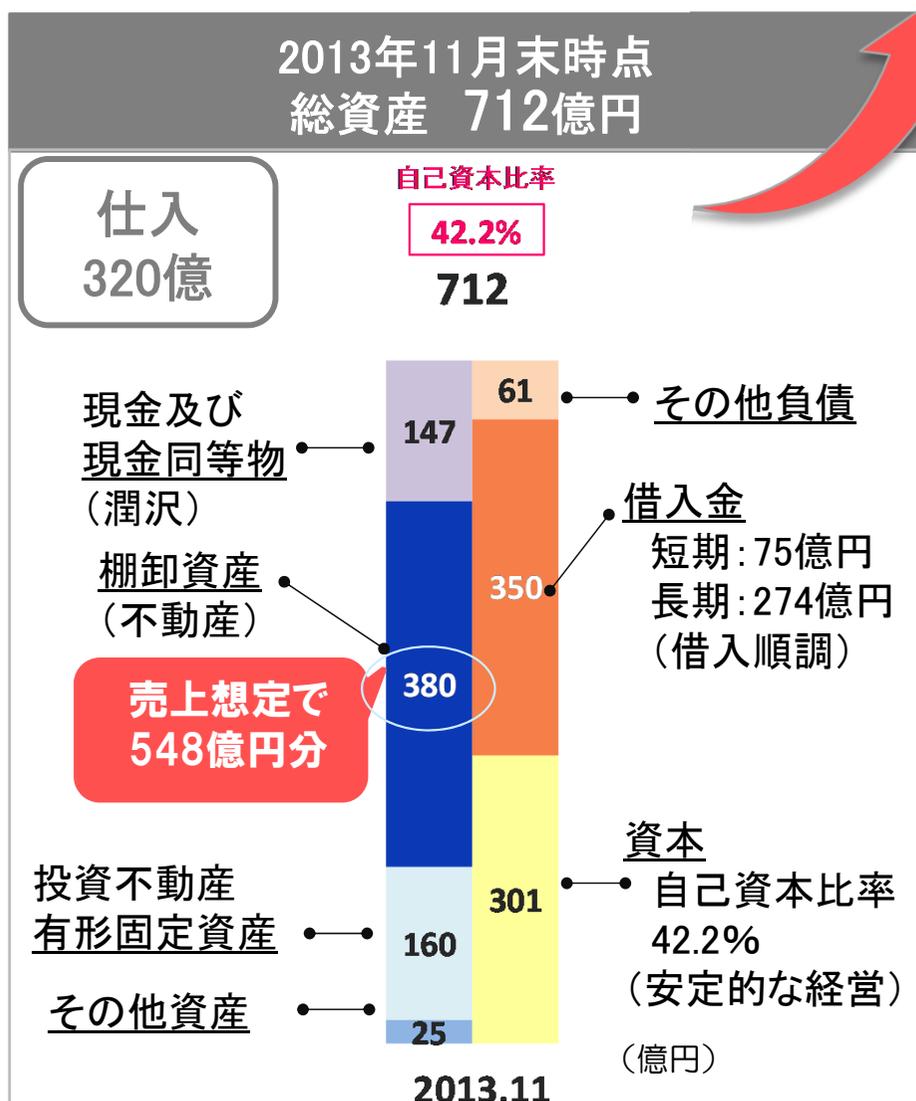
2014年11月期の仕入目標（売上想定）

今期は、さらなる成長に向けて仕入活動を加速。前期の1.5倍まで拡大します



④事業規模拡大シミュレーション

2014年11月末時点 バランスシートシミュレーション



4. 当社IRサイトのご紹介

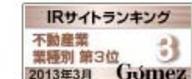
各種IRサイトランキングを受賞 適時適切な情報開示に努めています

【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。



<補足資料編>

- ① トーセイグループの概要
- ② CSR活動

商号	トーセイ株式会社		
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		
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／	8,984名	
	■所有株数別株主構成比／		
		・個人・その他	48.82% (23,571,688株)
		・金融機関	20.55% (9,921,500株)
		・外国法人等	13.87% (6,697,993株)
		・その他法人等	13.36% (6,452,600株)
		・証券会社	3.40% (1,640,219株)
従業員数	120名(単体) 227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・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		

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

トリーセイグループエコ宣言

トリーセイグループは、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。

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、2013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

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
- 省エネ給湯器
- リサイクル素材の利用
- 節水型水栓・トイレ
- 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)

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

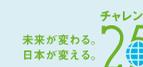
➤地域清掃活動

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。

今後ともよろしく願いたします。



— 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>