株主の皆さまへ

第64期 | 2013年11月期中間期のご報告
2012年12月1日～2013年5月31日

TOSEI
トーセイ株式会社

都市に、心を。

東京証券取引所市場第一部　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

グローバルフィールドへの進出

― さらなる成長を目指して

ごあいさつ

株主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

トーセイグループは、“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”という企業理念のもと、不動産の開発、再生を行い社会に貢献することで、企業価値の向上を目指しております。

昨年12月の安倍政権発足以来、デフレからの脱却を目指すアベノミクスが推進され、日本経済は持ち直しの動きを見せております。当社グループが属する不動産業界においても、金融緩和政策等によりREITの物件取得が急拡大し、不動産取引額は金融危機前の水準を上回るペースで進捗するなど、投資市場は回復が続いております。

このような環境のなか、当社グループは中期経営計画における注力テーマの一つである「グローバルフィールドへの進出」という基本方針に則り、本年3月27日にシンガポール証券取引所への上場を果たしました。なお、東京証券取引所とシンガポール証券取引所への重複上場は、日本企業で13年ぶり、不動産企業としては初めてのことです。このたびの上場によりアジアにおける当社のプレゼンスを高め、海外の投資家に対して、トーセイならびに東京の不動産の魅力を訴求してまいります。そして、世界の投資資金を東京に誘致することで、さらなる不動産マーケットの活性化へ貢献したいと考えております。

今後も当社グループは、皆さまの信頼にお応えすべく企業価値向上を目指し、全社一丸となって事業活動にまい進していく所存です。今後とも、より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2013年8月
代表取締役社長
山口誠一郎

中期経営計画「Next Stage 2014」

（2012年11月期～2014年11月期）

基本方針

- **既存6事業の拡充と成長**……特に、主力事業の不動産流動化、開発、ファンド・コンサルティング事業を強化
- **グローバルなフィールドへの進出**……「世界の投資家」と「東京の不動産」の架け橋となり、海外事業の拡大を目指す
- **経営インフラストラクチャーの革新**……人材育成および戦略実行にふさわしい組織・インフラの構築

基本戦略と注力テーマ

不動産流動化、不動産開発、不動産ファンド・コンサルティングの主力3事業を成長ドライバーと位置付け、事業規模の拡大を図る

戦略1
エンドユーザー向け商品の拡大

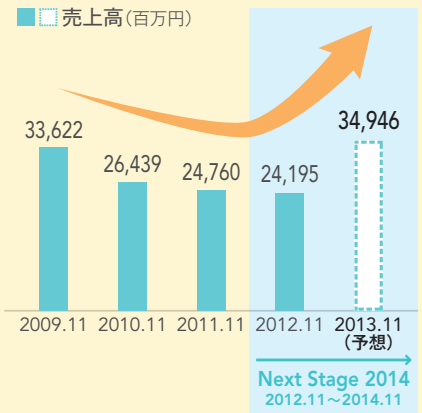
戦略2
投資市場向け商品の投資再開模索

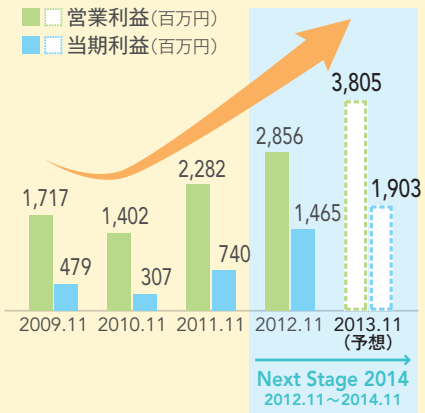
戦略3
海外展開の推進

2013年11月期業績予想〈IFRS〉

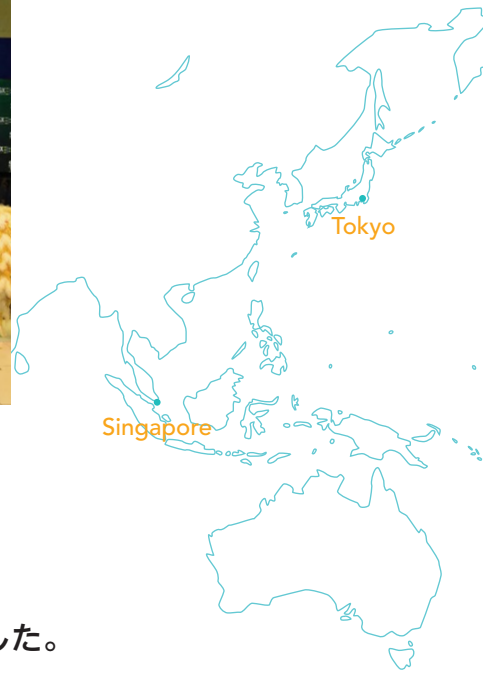
2013年11月期は、不動産投資市場の回復にともない取引が急増している収益不動産の一棟売買に加え、引き続き底堅い需要のある住宅関連不動産の売買に注力してまいります。売上高は前期比44%増の349億円、営業利益は同33%増の38億円、当期利益は同30%増の19億円と前期比増収増益を目指します。

注）シンガポール証券取引所への上場にともない、当期より国際会計基準（以下、IFRS）を適用しております。
本資料は、過去数値を含め全てIFRSベースで記載しております。





▲SGX上場に関わった社内外のプロジェクトチームの集合写真
◀上場セレモニーでスピーチを行う社長の山口



特集 トーセイグループの海外展開

トーセイグループは、本年3月27日にシンガポール証券取引所（以下、SGX）に上場いたしました。日本企業では13年ぶり、不動産企業としては初の東証とSGXへの重複上場となります。こちらでは、SGXへの上場についてご紹介いたします。

トーセイはどうしてグローバル化を推進しているの？

現在、世界の不動産投資資金の約20%はアジア地域へ向けられています。なかでも東京の不動産は、その安定性や収益性の面から、重要な投資対象として海外投資家に注目され、市場規模が拡大してきました。トーセイグループは、グローバルに活動する投資家に向けて、トーセイならびに東京の不動産の魅力を訴求し投資資金を東京に呼び込むことを狙って、海外展開に向けたインフラ構築を加速してまいりました。具体的には、東南アジア地域における知名度の向上および事業の拡充を目指し、昨年1月にはシンガポールに現地法人を設立、そして本年3月にはSGXへの上場を果たしました。

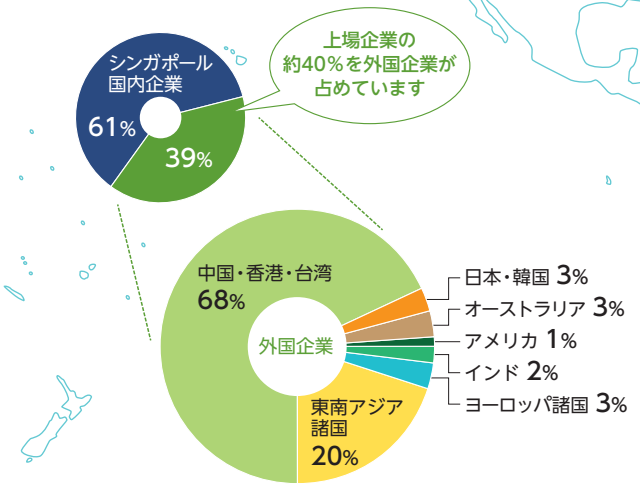
中期経営計画“Next Stage 2014”が折り返し地点を迎えた今、基本方針のひとつとして掲げた「グローバルフィールドへの進出」における基礎を構築することができたと考えております。

今後は、SGX上場を契機として海外事業の拡大を目指し、「世界の投資家」と「東京の不動産」の架け橋となるべく、あらゆるニーズに世界基準で応える総合不動産企業としてさらなる企業価値向上に努めてまいります。

なぜシンガポールなの？

シンガポールは、東京、香港に次ぐアジアの国際金融センターとしてグローバルな投資機関の運用拠点となっており、優良投資家が数多く存在しています。また、シンガポールのREITは国外の不動産組み入れを積極的に行っており、日本不動産の組み入れ実績も多数あるなど、日本の不動産マーケットとの親和性が非常に高いのが特徴です。このように、シンガポールは「海外の投資資金を東京の不動産に呼び込みたい」、という当社グループの海外戦略に非常に合致した国であるといえます。

国際色豊かなシンガポール証券取引所



出典：SGX（2012年12月末現在）

SGXってどんなところ？

シンガポールは、アジアの中心に位置する地理的優位性、安定した政治、さまざまな税制上の恩典が充実していることから、世界中の投資家が集まっています。SGXは、このような特徴を活かし外国企業の上場の誘致に力を入れており、国際色の豊かな証券取引所となっています（2012年12月末現在、全上場企業776社のうち、約40%が外国企業）。

また、SGXには、既に一定の実績をあげている企業を対象とした“メインボード市場”と、新興企業向けの“カタリスト市場”という二つの取引市場があり、当社はメインボード市場に上場しております。

SGX上場セレモニー ルポ

上場日当日、上場セレモニーが行われました！

社長の山口は、「日本企業としてSGXへの新たな扉を開くことができたことを大変嬉しく、誇りに思います」と喜びのスピーチをいたしました。SGX上場部門責任者であるローレンス・ウォン氏より、“グローバル化が進んでいる不動産市場において、非常にタイムリーな上場となった”とのエールが送られました。

その後はドラを鳴らすイベントや獅子舞のダンスがあり、記念品の交換では当社から福を集める縁起物の“熊手”を贈呈するなど、盛りだくさんで華やかなセレモニーとなりました！

4人がかりで大きなドラを鳴らしました

迫力ある獅子舞のダンス！

記念品として
当社から贈呈した
縁起物の“熊手”

SGX上場プロジェクト ｜ 担当者コメント

SGX上場プロジェクトに携わって・・・

SGX上場プロジェクトリーダー
執行役員
経営企画部担当
藤原 宣人

SGXにおける新株発行をともなう、東証との重複上場を土台づくりから行ったため、両国の法律、会計制度などあらゆる規則の調整が必要であり、この上場ルールの作成には大変苦労しました。ただ、今般の上場によって国際会計基準（IFRS）を早期適用し、多くの日本企業に先駆けて会計を世界基準にできたことは大変意義深いことであると思っています。構想から2年、紆余曲折があり長期にわたるプロジェクトとなりましたが、無事上場することができて大変嬉しく思っています。

事業ハイライト（2013年11月期中間期）

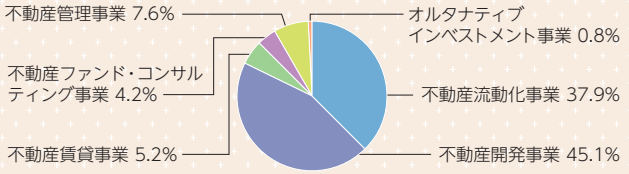
当中間期のポイント

- ▶流動化事業では収益物件の取引が活発に
- ▶開発事業では大型オフィスを売却、仕入ではエンドユーザー向け商品を加速
- ▶ファンド・コンサルティング事業では物件売却にともなうフィーが増加

当中間期における不動産業界は、政府による大胆な金融緩和により不動産への投資意欲が高まり、REITによる物件取得も活発に行われるなど不動産取引が回復しています。また、住宅関連不動産の需要も引き続き堅調に推移しています。

このような環境のもと、当社グループは収益不動産や分譲マンション、戸建住宅などのエンドユーザー向け商品の売買に注力してまいりました。この結果、当中間期の業績は、売上高23,090百万円（前年同期比127.6%増）、営業利益2,752百万円（同282.6%増）、税引前四半期利益2,384百万円（同497.3%増）、四半期利益1,461百万円（同558.3%増）と大幅な増収増益となりました。

セグメント別売上高構成比（2013年11月期中間期）

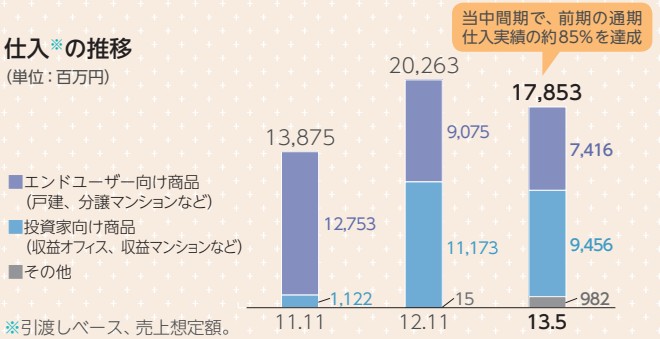


仕入について

当中間期の仕入は売上想定ベースで178億円となり、前期通期実績である202億円の約85%を半期で達成しております。

仕入※の推移

（単位：百万円）



※引渡しベース、売上想定額。

注）売上想定額は、現在の情報を基に当社で想定した、将来の売上高です。

目黒駅前トーセイビル

四ツ谷ビル

不動産流動化事業

不動産流動化事業では、主力の一棟販売において、「目黒駅前トーセイビル」、「神田ビル」、「原宿マンション」、「西落合マンション」等計10棟を販売いたしました（売上高71.5億円）。Restyling事業※においては、「ヒルトップ横濱根岸」や「伊皿子プレース」等12物件で計41戸を販売いたしました（売上高15.8億円）。（売上高合計87.4億円）

仕入においては、市況の回復に鑑み投資家向け収益物件の取得を加速させております。今期は、「四ツ谷ビル」等のオフィスビルを5物件、収益マンションを5物件、土地等を3物件、計13物件を取得いたしました（売上想定計95.3億円）。

※Restyling（リスタイリング）事業とは、賃貸マンションを一棟で取得、専有部分のほか外観や共用部分にもさまざまなバリューアップを施し、空室から分譲販売するビジネスモデルです。

原宿マンション

不動産開発事業

不動産開発事業では、オフィスビル「蒲田トーセイビル」を販売し、売上高に大きく寄与しました。分譲マンションでは、本年4月に竣工した「THEパームス千駄ヶ谷」は、5月末までに総戸数の約95%を販売、前下期に竣工した「THEパームス月島ルナガーデン」と「THEパームス高田馬場」は完売するなど、好調に推移しています（計52戸、売上高28.1億円）。戸建住宅では、「パームスコート小石川」、「パームスコート世田谷岡本」等、6現場において47戸を販売いたしました（売上高22.7億円）。（売上高合計104.2億円）

仕入においては、主にエンドユーザー向け事業の拡大に向け用地取得を進めた結果、戸建住宅用地を9物件取得したほか、店舗開発用、アパート建築用の土地を各1物件、計11物件を取得いたしました（売上想定計83.1億円）。

THEパームス千駄ヶ谷

パームスコート世田谷岡本

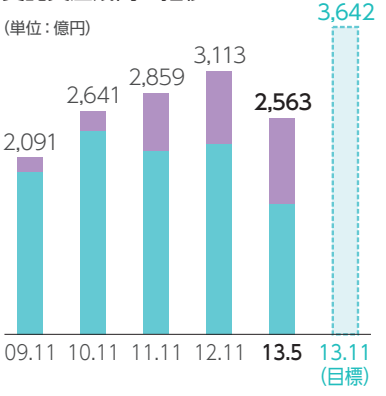
パームスコート小石川

不動産ファンド・コンサルティング事業

不動産ファンド・コンサルティング事業では、不動産マーケットの回復にともない、当社受託ファンドが保有していた不動産の売却が増加したことで、物件売却にともなう手数料等の収益が予想を上回る結果となりました（売上高9.6億円）。アセットマネジメント受託資産残高は、新規に291億円を受託したものの、前述のとおり物件売却が進んだことにより841億円減少し、前期末比549億円減少の2,563億円となりました。今後は、SGXへの上場をはじめとする当社の海外展開のもと、投資家とのリレーションを強化し、新ファンドの組成も視野に入れ、アセットマネジメント受託資産残高の積み上げにまい進してまいります。

アセットマネジメント受託物件

アセットマネジメント受託資産残高の推移



注）アセットマネジメント受託資産残高は、一部CRE残高（紫色部分）を含んでおります。

連結財務ハイライト（2013年11月期中間期）

●財政状態計算書（貸借対照表）

資産の部　負債・資本の部

現金及び現金同等物　129億円

利益計上にともなう増加のほか、物件の売却が仕入を上回ったため、前期末比35億円増加の129億円となりました。

棚卸資産（不動産）　337億円

販売（不動産流動化の一棟売買10件、Restyling41戸、不動産開発事業の一棟売買1件、分譲マンション52戸、戸建47戸、土地1件）による減少（167億円）が、新規仕入（収益オフィスビル、マンション等13件、戸建住宅用地9件、店舗、アパート開発用地各1件取得）による増加（107億円）ならびに建築費支出等（23億円）などを上回ったため、前期末比約37億円の減少となりました。

投資不動産・有形固定資産　151億円

その他資産　21億円

総資産　639億円

借入金　306億円

（短期）　95億円

（長期）　211億円

物件売却等にともなう返済額が棚卸資産の取得にともなう新規借入を上回り、借入残高は前期末比17億円の減少となりました。棚卸資産の拡大に向けた仕入活動にともなう借入は順調であり、金融機関との関係は良好です。

その他負債　55億円

資本　277億円

利益剰余金の積み上げ等により、純資産は前期末比11億円増加の277億円となりました。資本の増加に加えて、物件売却等にともなう借入金の返済が進んだ結果、自己資本比率は前期末比2.8ポイント増加の43.4%となりました。

棚卸資産の内訳（売上想定492億円）

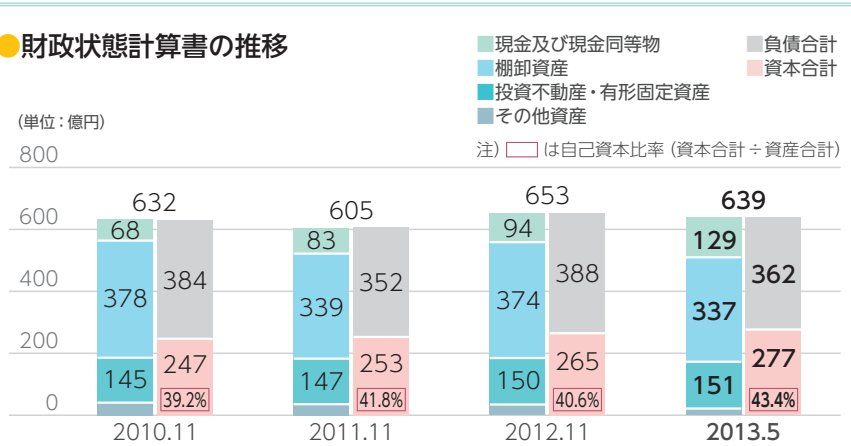
（単位：億円）

物件タイプ別内訳	不動産流動化※	不動産開発	合計
オフィスビル	126	4	131
マンション・戸建・その他	180	181	361
合計	307	185	492

※ オルタナティブ含む

注）上記売上想定額は、2013年5月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、さまざまな要素により大きく異なる結果となる場合があります。

●財政状態計算書の推移



当中間期業績の詳細は、当社ホームページの「IR（投資家情報）」に掲載しています。是非ご覧ください。 URL http://www.toseicorp.co.jp/ir/

●包括利益計算書（損益計算書）

売上高	営業利益	税引前四半期利益	四半期利益
230.9億円	27.5億円	23.8億円	14.6億円

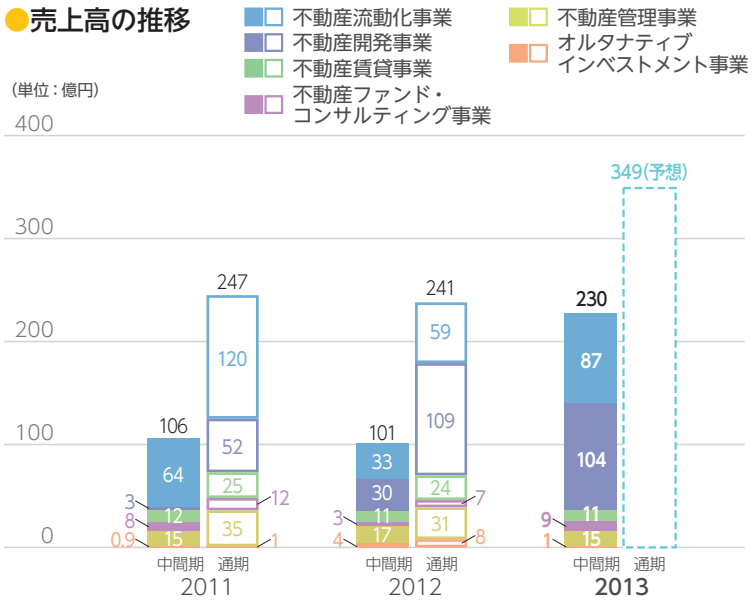
（単位：億円）

	売上高	営業利益
不動産流動化事業	87.4	14.9
不動産開発事業	104.2	7.0
不動産賃貸事業	12.0	6.8
不動産ファンド・コンサルティング事業	9.6	5.4
不動産管理事業	17.5	0.6
オルタナティブインベストメント事業	1.8	0.2
内部消去・調整額	△1.9	△7.6
合計	230.9	27.5

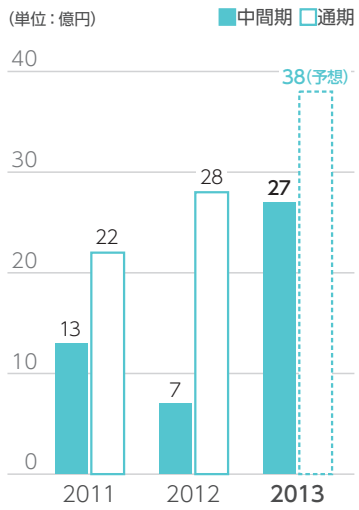
注）各セグメントの売上高・営業利益は、内部消去・調整額を含んでいます。

- 一棟売買ではオフィスビルとマンションで10物件、Restylingでは41戸を販売し、売上高は87.4億円となりました。
- 開発オフィスビル1棟、分譲マンション3棟で52戸、分譲戸建6プロジェクトで47戸、土地1件を販売し、売上高は104.2億円となりました。
- 収益オフィスビル、マンションの仕入加速にともない、棚卸資産から得られる賃料収入が増加し、売上高は12.0億円となりました。
- アセットマネジメントフィーの水準は依然厳しいものの、物件の売却にともなう手数料等が寄与し、売上高は9.6億円となりました。
- 学校法人やホテルなどの大型施設の新規受託等を推進し、売上高は17.5億円となりました。
- 保有債権の回収や不動産M&Aによって取得した物件の売却により、売上高は1.8億円となりました。

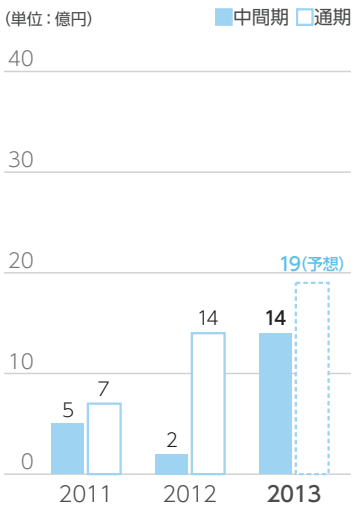
●売上高の推移



●営業利益の推移



●当期利益の推移

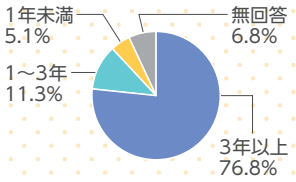


コミュニケーション広場

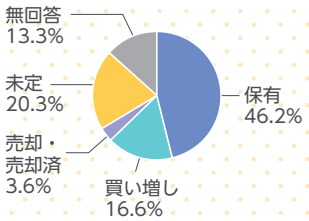
株主さまアンケート集計結果のご報告

2012年11月期「株主の皆さまへ」にて実施しましたアンケートに対して、315名の株主の皆さまからご返信をいただきました。皆さまのご協力に感謝を申し上げますとともに、その集計結果の一部をご報告いたします。株主の皆さまから頂戴いたしましたご意見、ご要望を真摯に受け止め、今後の経営やIR活動の改善に取り組んでまいります。

当社株式の保有期間

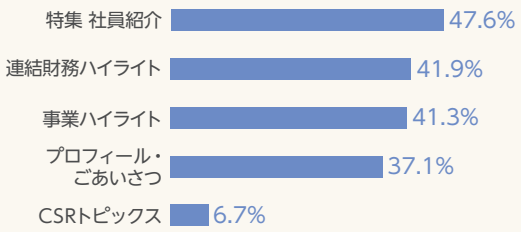


今後の方針



「株主の皆さまへ」で関心を持たれた記事

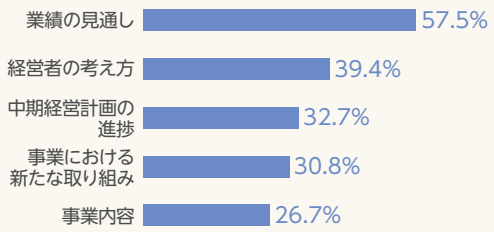
（3つまで回答、上位5位）



各現場で活躍する当社の社員を紹介した特集記事に多くの方が関心を持ってくださいました。今後も当社の魅力をお伝えできるよう、より良い誌面づくりに努めてまいります。

「株主の皆さまへ」で充実を希望する情報

（3つまで回答、上位5位）



中期経営計画の進捗については、次回2013年11月期に、2年目の総括をご報告いたします。今回の特集ページでは、新たな取り組みのひとつである海外展開についてご紹介しています。

アンケートにお寄せいただいた皆さまの声

利益体質にみがきをかけ、収益向上にまい進してください。期待しています。（40代男性）

山口社長の情報発信は業績が良い時も良くない時も、絶え間なく続けてください。（70代男性）

責任ある会社経営を望む。守ることも大事だが挑戦も必要。（70代女性）

〈 本誌「株主の皆さまへ」のご意見・ご要望 〉

良くできていると思う。さらなる工夫ができれば結構と思う。（70代男性）

このほかにもたくさんの声をお寄せいただきました！

株式分割、単元株制度の採用について

当社は、全国証券取引所が2007年に公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨に鑑み、2013年7月1日をもって、普通株式1株を100株に分割するとともに、1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用いたしました。なお、この株式分割および単元株制度の採用にともなう投資単位の実質的な変更はございません。

〈ご参考〉

	株式数	投資単位 分割前の株価を7,000円とした場合	配当金受取額 分割前の1株当たり配当金を800円とした場合
株式分割 単元株制度採用 前	1株	7,000円 × 1株 ＝ 7,000円	800円 × 1株 ＝ 800円
株式分割 単元株制度採用 後	**100株（1単元）**	**70円 × 100株（1単元） ＝ 7,000円**	**8円 × 100株（1単元） ＝ 800円**

コーポレートデータ

●会社概要 (2013年5月31日現在)

商号	トーセイ株式会社
代表者	山口 誠一郎
設立	1950年2月2日
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
資本金	5,454,673千円
上場金融商品取引所	東京証券取引所市場第一部 (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)
従業員	118名 (連結226名)
事業内容	不動産流動化事業、マンション・戸建住宅・オフィスビル・商業店舗の開発事業、社有ビル・マンション賃貸経営事業、不動産ファンド・コンサルティング事業
許認可等	宅地建物取引業、特定建設業、一級建築士事務所、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、一般不動産投資顧問業、不動産特定共同事業
関連会社	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 Shingapore Pte. Ltd. NAI・トーセイ・JAPAN株式会社

●役員 (2013年5月31日現在)

代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎
取締役専務執行役員 事業部門統括 アセットソリューション事業2部・アセットソリューション事業推進部担当	小菅 勝仁
取締役専務執行役員 管理部門統括	平野 昇
社外取締役	神野 吾郎 少徳 健一
監査役	本田 安弘 (常勤) 北村 豊　(常勤) 永野 竜樹 土井 修
執行役員 経営企画部担当	藤原 宣人
執行役員 総務人事部担当	山口 俊介
執行役員 財務経理部担当	川端 一郎
執行役員 アセットソリューション事業1部担当	中西 秀樹
執行役員 アセットソリューション事業3部・4部担当	渡辺 政明
執行役員 建築企画部担当	上原 正博

●株式の状況※1 (2013年5月31日現在)

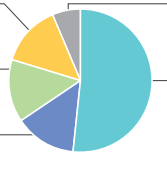
発行可能株式総数	1,500,000株
発行済株式の総数	456,840株
株主数	9,196名

●大株主の状況※1 (2013年5月31日現在)

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
山口 誠一郎	138,855	30.39
有限会社ゼウスキャピタル	60,000	13.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	19,218	4.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	12,545	2.75
ジェーピーエムシー エヌエイ アイティーエス ロンドン クライアンツ アカウント モルガン スタンレイ アンド カンパニー インターナショナル	10,469	2.29
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	10,297	2.25
日本証券金融株式会社	9,014	1.97
株式会社SBI証券	6,596	1.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	5,067	1.11
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジェイピーアールディ アイエスジー エフイー - エイシー	4,171	0.91

※1　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っております。
当資料は2013年5月31日現在の状況のため、株式分割が行われる前の株数を記載しております。

●所有者別株式分布状況 (2013年5月31日現在)



●配当の状況

	2011.11	2012.11	2013.11(予想)
1株当たり年間配当金	500円	600円	8円※2

※2　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っております。
なお、2011年11月期と2012年11月期の1株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

TOSEI

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

都市に、心を。

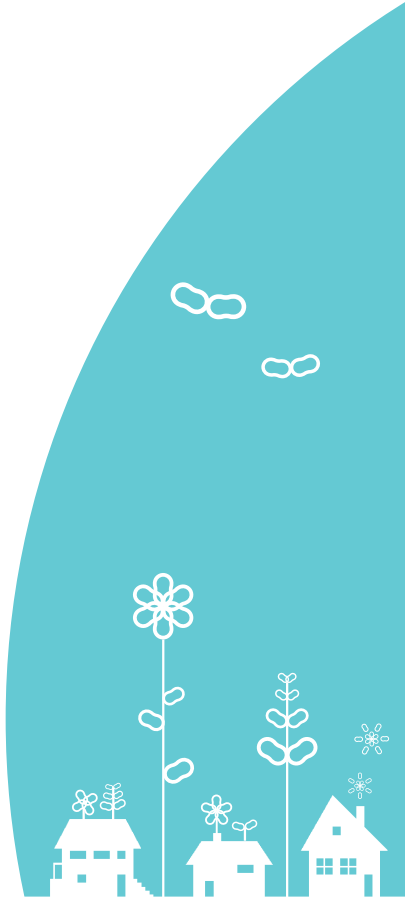
トーセイは、あらゆる不動産シーンにおいて
新たな価値と感動を創造する「都市創造企業」として、
都市の魅力を高めることを目指しています。
魅力的な都市・建物をつくるためには、すべてを壊して建て替えるのではなく、
それぞれの土地が持つ個性にあわせた柔軟な取り組みが必要であると考えています。
新たな価値と感動を創造するために、心を込めて、都市をつくりあげていく――
「都市に、心を。」は、こうした思いを表しています。

株主メモ

事業年度	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	毎年2月下旬
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	5月31日、11月30日
単元株式数	100株※
株主名簿管理人 事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 〒137-8081東京都江東区東砂七丁目10番11号 電話0120-232-711（フリーダイヤル）
公告方法	電子公告 (http://www.toseicorp.co.jp/ir/publicly/index.html) ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

※当社は、2013年7月1日を効力発生日として、1株を100株の割合で株式分割を行うとともに、同日付けで1単元の株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 お問い合わせ先		0120-288-324 （フリーダイヤル）
お取扱店		みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
ご注意	未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。	株式売買はできません。



TOSEI トーセイ株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目2番3号 虎ノ門トーセイビル
TEL. 03-3435-2864

トーセイ　検索

http://www.toseicorp.co.jp/

JQA QMA11353
マンション、事務所ビル、商業ビルの企画・設計・工事管理およびアフターサービス（定期点検）

ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C014473

本冊子は、FSC®森林認証取得用紙と植物油インキを使用し、環境にやさしい「水なし印刷」で印刷しています。