TOSEI
トーセイ株式会社

都市に、心を。

株主の皆さまへ

第65期 | 2014年11月期中間期のご報告
2013年12月1日～2014年5月31日

目次

01　ごあいさつ
03　特集
05　事業ハイライト
07　連結財務ハイライト
09　コミュニケーション広場
10　コーポレートデータ

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

ごあいさつ

さらなる成長を見据えて仕入れを加速

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、持続可能な社会の発展に向けた不動産の開発・再生を通して社会に貢献していくことで、企業価値の向上を目指しております。

当社グループが属する不動産業界では、好調な資金調達環境を背景にJ-REITや私募ファンドにより不動産取引が活発に行われ、上場企業等による国内不動産取引額はリーマンショック前に次ぐ規模の4.6兆円にのぼるなど、不動産マーケットの回復傾向は一段と鮮明になっております。

このような事業環境のなか、当社グループは中期経営計画Next Stage 2014を推進しています。最終年度となる2014年11月期は、収益不動産の一棟販売や戸建開発等を強化したほか、さらなる成長を見据え、来期以降の収益の源泉となる優良なアセットを取得するべく仕入活動にまい進いたしました。また、不動産ファンド・コンサルティング事業における新たな取り組みとして、国土交通省、環境省が推進する「耐震・環境不動産形成促進事業」の第1号案件のファンド・マネージャーに選定され、2013年12月より運用を開始いたしました。耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を通して地域の再生や活性化に寄与できる事業であることから、本事業へ参画できたことは大変意義深いと考えています。

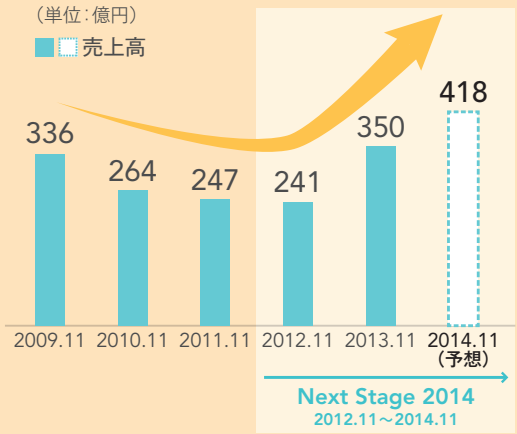
今後も当社グループは、皆さまの信頼にお応えすべく企業価値向上を目指し、事業活動にまい進してまいります。株主の皆さまにおかれましては、今後ともより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

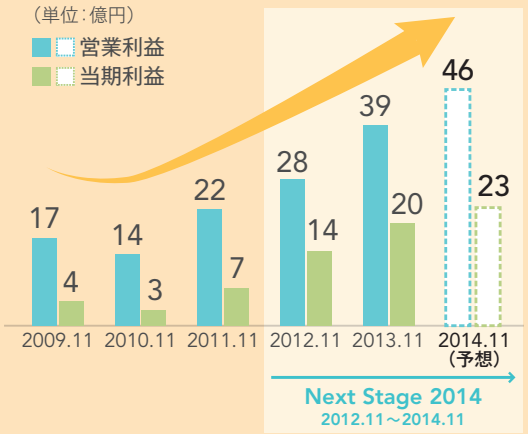
2014年8月
代表取締役社長
山口誠一郎

2014年11月期業績予想〈IFRS〉

2014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、引き続き需要が堅調な戸建住宅の開発・販売に注力してまいります。
売上高は418億円（前期比19%増）、営業利益46億円（同18%増）、当期利益は23億円（同15%増）と、増収増益を目指します。

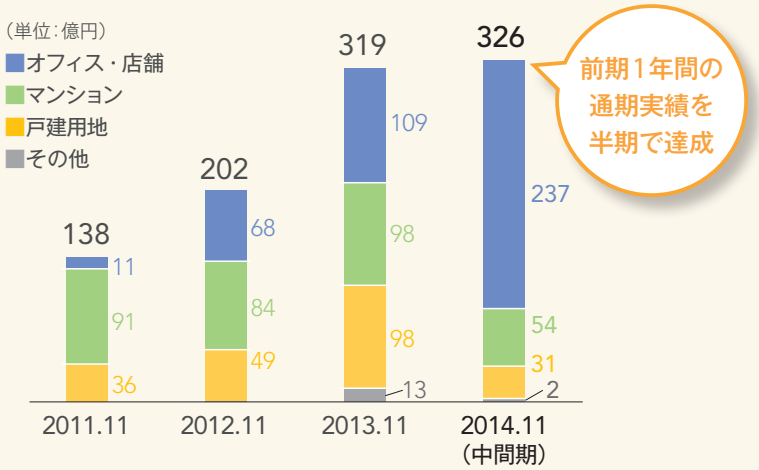
注）2013年11月期より国際会計基準（以下、IFRS）を適用。
本資料は、過去数値を含め全てIFRSベースで記載。





仕入について

賃料収入が得られるオフィスビルや賃貸マンション、開発戸建用地等の仕入を積極的に進め、当中間期では、売上想定換算で326億円分（28物件）の優良不動産を仕入れました。



将来の売上や利益をつくるための源泉となる仕入業務は、当社グループの重要な業務のひとつです。優良な物件を取得するため、トーセイは厳しく物件の価値を見極め、どのような物件にも対応できる柔軟性とスピード感ある投資判断で仕入活動を進めています。

中期経営計画

（2012年11月期～2014年11月期）

Next Stage 2014

既存6事業の拡大と成長 ＞ グローバルなフィールドへの進出 ＞ 経営インフラストラクチャーの革新

トーセイグループは、新たな成長ステージへの飛躍を目指してさまざまな新しい取り組みにチャレンジをしています。今期は、中期経営計画の最終年度となります。次期中期経営計画に向けた総仕上げへ社員一丸となってまい進してまいります。

基本戦略

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

特集1 トーセイの環境への取り組み×ファンド・コンサルティング事業

不動産の耐震化・省エネ化の促進を狙いとした新ファンドを組成

～政府が推進する「耐震・環境不動産形成促進事業」において、第1号案件のファンド・マネージャーに選定されました～

ファンドに組み入れた物件

トーセイの環境への取り組み

2009年よりトーセイグループエコ宣言を制定し、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。

- 屋上庭園や菜園など屋上緑化を実施
- 環境配慮型オフィスの開発
- 中古マンションの再生分譲事業“Restyling”

ファンド・コンサルティングノウハウ

不動産ファンドの組成から独自のバリューアップによる物件価値向上に至るまで、豊富なノウハウで投資家の信頼を得ています。

- 不動産ファンド組成ノウハウ、投資家の誘致力
- ファンドニーズに応える投資物件の選定
- グループの販売力を活かした出口戦略

トーセイグループの総力を挙げた事業計画案と、環境配慮型不動産再生実績が評価されました

? 耐震・環境不動産形成促進事業とは？

不動産の老朽化が進むなか、既存建物の耐震化・省エネ化を促進するために国土交通省と環境省が昨年より開始した新しい事業です。資金力不足で改修・建て替えができないビルのために、国が資金の一部を投入し、民間の資金やノウハウを活用して良質な不動産の形成を促進します。

耐震・環境不動産形成促進事業は、地域の再生や活性化、ひいては街づくりや地球温暖化対策の推進などの効果も期待される事業であり、不動産事業を通じて社会貢献ができる意義深いプロジェクトと考えています。第1号ファンド・マネージャーに選定されたことは大変名誉と感じており、当社グループのファンド・コンサルティング事業におきましても革新的な取り組みとなりました。

トーセイ・アセット・アドバイザーズ
取締役 投資開発部長 神谷 栄次

特集 2 トーセイの街づくり×開発事業

スタイリッシュな商業ビル T'S BRIGHTIA綱島が完成

トーセイの開発事業は、バラエティ豊かな開発力が特徴。オフィスや商業施設から住宅まで、フルラインアップによる展開を誇っています。需要が堅調な戸建や分譲マンションづくりを推進しながらも、開発メニュー拡充の一環として、商業施設の開発も5年ぶりに再開しました。

トーセイの街づくり

訪れる人・住まう人々の笑顔が生まれる場所を増やしたい、そんな思いをこめてトーセイは、ものづくりと品質にこだわった開発を進めています。
街には歴史や文化があります。街並みへの調和を大事にしながらも、その魅力を最大限に引き出せる建物を創造することで街づくりに貢献できる商品開発を目指しています。

アセットソリューション
第2事業本部 AS第4事業部
可児 辰也

東急東横線「綱島駅」徒歩2分の好立地に所在。

トーセイの商業施設ブランド「T'S BRIGHTIA」は、「その街が持つ個性を大切にしながら、訪れる人の心が晴れやかに輝く空間を創る」というコンセプトのもとに開発しています。質感の異なる2つの素材とガラスを組み合わせ、ブラックとホワイトのコントラストが美しいスタイリッシュでシックな商業空間を創りました。

このビルの東側には、相鉄・東急直通線の新綱島駅の新設が予定されています。綱島駅と新綱島駅の間に位置する立地をどのように活かすか、大変悩みました。ビルを起点として人の流れができるように、あえてメインエントランスを設けず、2つの道路から双方向に人が通り抜けられるように工夫をしてみました。街の活性化に繋がることを期待しています。

T'S BRIGHTIA 綱島（外観イメージ）

T'S BRIGHTIA 物件ライブラリー

トーセイの商業ビルブランド『T'S BRIGHTIA』（ティーズブライティア）は、「T'S（トーセイの）」と「BRIGHTIA（明るさ・輝き・聡明さ）」との造語で、「トーセイが街に、人にお届けする、暮らしがひときわ明るく輝く舞台」という意味をこめています。

吉祥寺

下北沢

新宿

当中間期のポイント

当中間期における売上高は204.5億円（前年同期比11.4%減）、営業利益は24.7億円（前年同期比10.2%減）、当期利益（中間期）は12.8億円（前年同期比11.9%減）となりました。特に当期利益（中間期）においては通期計画に対し55.8%の進捗となり、増収増益を目指して順調に進捗しています。

不動産流動化事業

売上高構成比 62.7%

売上高 **128.3億円**　対通期進捗率 49.2%

営業利益 **12.6億円**　対通期進捗率 39.6%

- 一棟売買は、収益オフィスビル、マンションを13棟、その他土地で4宅地、計17物件を販売
- Restylingは10物件で計30戸を販売

不動産流動化事業の売上高は128.3億円、営業利益は12.6億円となりました。主力の一棟売買では「秋葉原トーセイビル」など17物件で117.2億円を販売し、Restylingでは「クローバー六本木」などの再生分譲マンションを30戸で11.1億円を販売いたしました。なお、一棟売買の収益オフィスやマンションの仕入活動にも注力しており、これまでの取得対象であった東京23区に加え、「多摩センタービル」など、郊外駅前立地の優良収益物件の仕入も積極的に行っております。その結果、オフィスビル11棟、マンション7棟、土地2件の計20物件を取得いたしました。

秋葉原トーセイビル

クローバー六本木（Restyling）

多摩センタービル

不動産開発事業

売上高構成比 15.4%

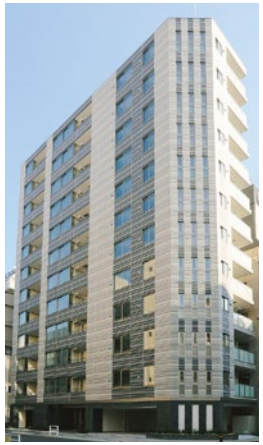
売上高 **31.5億円**　対通期進捗率 42.5%

営業利益 **2.8億円**　対通期進捗率 58.6%

- 分譲マンション“THEパームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ”を完売
- 戸建住宅は7プロジェクトで計28戸を販売

不動産開発事業の売上高は31.5億円、営業利益は2.8億円となりました。分譲マンションは“THEパームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ”（全33戸）を販売し、当中間期で完売いたしました（16.2億円）。戸建住宅は“THEパームスコート横濱白楽”など7プロジェクトから28戸、15.3億円を販売しました。開発用地の仕入活動では需要が堅調な戸建住宅を中心に進めており、戸建住宅用地を7プロジェクト、店舗開発用地を1件取得いたしました。

THEパームスコート横濱白楽（イメージ）



THEパームス日本橋小伝馬町ヴィサージュ

※各事業セグメントの売上高、営業利益には、セグメント間取引が含まれています。

不動産ファンド・コンサルティング事業　売上高構成比 2.3%

売上高 **4.7億円**
対通期進捗率 **43.5%**

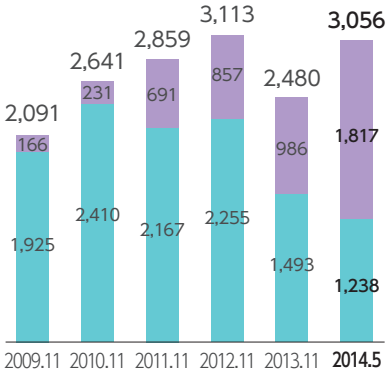
営業利益 **1.0億円**
対通期進捗率 **35.4%**

- ◆ 物件売却等に係る手数料収入等が売上に寄与
- ◆ 受託資産残高は、CRE受託を含め3,056億円に

不動産ファンド・コンサルティング事業は、売上高4.7億円、営業利益1.0億円となりました。不動産市況の回復にともない、ファンドによる保有物件の売却が進んだこと等により、仲介手数料とディスポジションフィーで合計2.9億円となり、売上に寄与しています。アセットマネジメント受託資産残高は、前述のとおり物件売却が進み411億円減少しましたが、新規受託が147億円、CRE受託案件の資産評価見直しにより839億円※増加しました。今後も国内外の機関投資家との関係を強化し、新規不動産ファンド組成、アセットマネジメントの受託に努めてまいります。

※CRE受託案件で、対象不動産の資産評価が入手できていなかった案件について、今般資産評価の開示を受けたためCRE受託残高として新たにカウントしたものです。

アセットマネジメント受託資産残高の推移
(単位：億円)



注）グラフの紫色部分は、CREの残高を表示しています。当社グループにおいてCRE受託は、「企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、企業不動産を最適かつ効率的に運用する方針・技術」に関して、不動産のプロフェッショナルの観点で総合的なコンサルティングを行うことと定義しています。

不動産賃貸事業　売上高構成比 9.1%

売上高 **18.6億円**
対通期進捗率 **56.9%**

営業利益 **11.5億円**
対通期進捗率 **58.9%**

- ◆ 賃貸収入が得られる物件を64棟保有
  (内訳：オフィス・商業ビル30、マンション29、その他5)
- ◆ 流動化事業の仕入加速にともない賃料収入が増加

不動産管理事業　売上高構成比 8.5%

売上高 **17.4億円**
対通期進捗率 **46.5%**

営業利益 **1.4億円**
対通期進捗率 **93.6%**

- ◆ ビル350棟、マンション201棟、計551棟の物件を管理
- ◆ 利益率改善・新規業務受託に努め、安定的な収益を確保

オルタナティブインベストメント事業　売上高構成比 3.2%

売上高 **6.6億円**
対通期進捗率 **91.6%**

営業利益 **1.1億円**
対通期進捗率 **169.6%**

- ◆ 債権投資からスタートして取得した物件の売却により、大幅に売上を伸張

連結財務ハイライト（2014年11月期中間期）

●包括利益計算書（損益計算書）

売上高 **204.5億円**
対通期進捗率 **48.9%**

営業利益 **24.7億円**
対通期進捗率 **53.6%**

税引前利益（中間期） **21.0億円**
対通期進捗率 **55.3%**

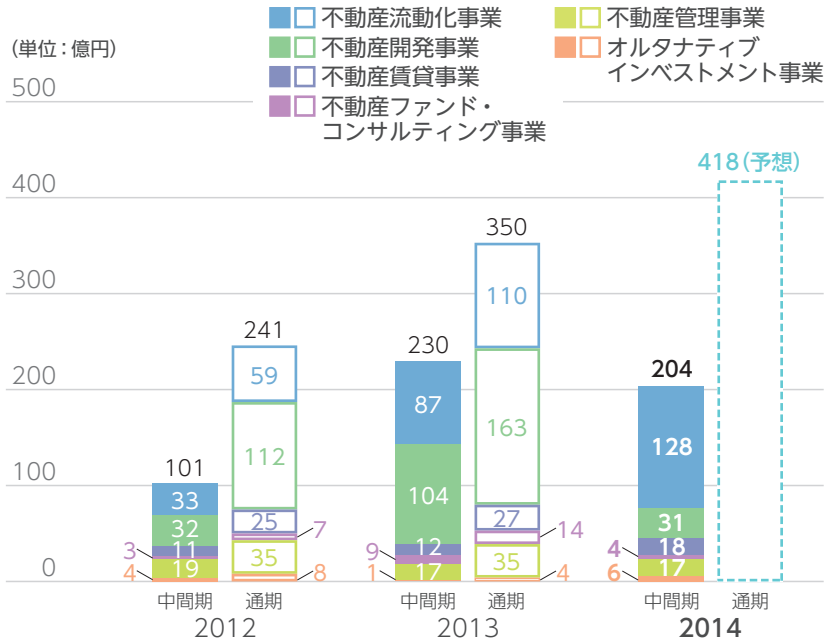
当期利益（中間期） **12.8億円**
対通期進捗率 **55.8%**

●経営指標

	2011.11	2012.11	2013.11	2014.11（中間期）
自己資本当期利益率（ROE）(%)	3.0	5.7	7.1	—
総資産当期利益率（ROA）(%)	1.2	2.3	2.9	—
1株当たり当期利益（EPS）(円) ※1	1,620	3,207	43	26 ※2
1株当たり純資産（BPS）(円) ※1	55,397	58,103	623	641

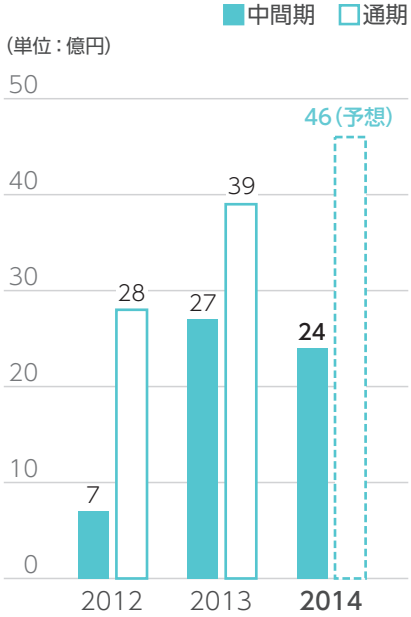
※ 1. 当社は、2013年7月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。
2. 2014年11月期（中間期）の1株当たり当期利益は、半年分の利益にて算出しております。

●売上高の推移

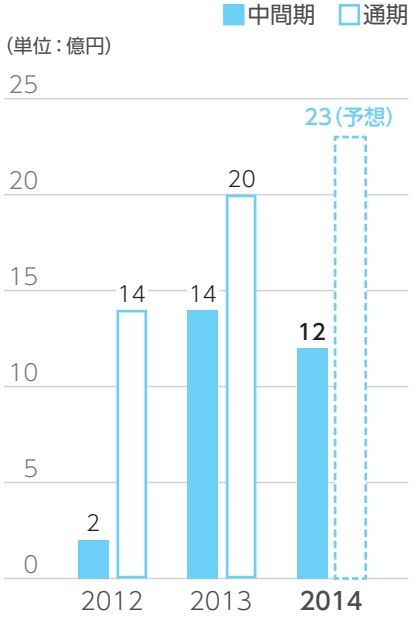


※各事業セグメントの売上高には、セグメント間取引が含まれています。

●営業利益の推移



●当期利益の推移



●財政状態計算書（貸借対照表）

（単位：億円）

資産の部　負債・資本の部

現金及び現金同等物
145

現金及び現金同等物は前期末比122百万円減少の145億円となりました。

棚卸資産（不動産）
499

仕入が物件売却を大幅に上回り、棚卸資産は前期末比119億円の増加となりました。

投資不動産・有形固定資産
165

その他資産
35

借入金 471

（短期）81

（長期）390

物件の仕入による借入が売却による借入返済を上回ったため、借入金は前期末比121億円の増加。
金融機関との関係は良好で、借入は順調です。

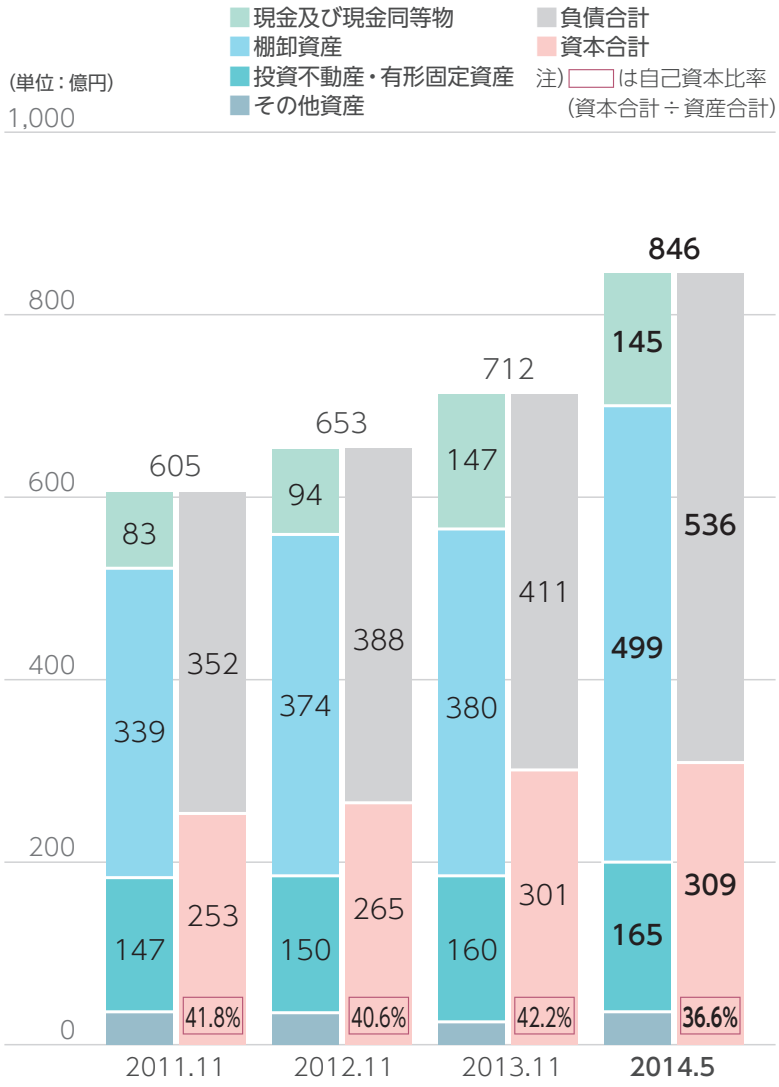
その他負債
64

資本
309

利益剰余金の積み上げによる増加ならびに配当金の支払による減少の結果、資本は前期末比9億円の増加となりました。

総資産 846億円

●財政状態計算書の推移

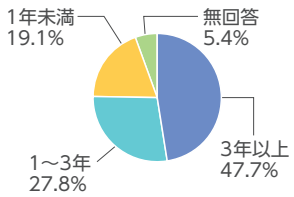


コミュニケーション広場

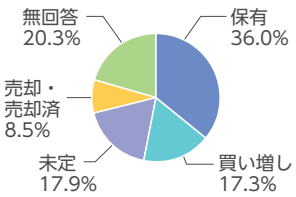
株主さまアンケート集計結果のご報告

当社では2013年11月期「株主の皆さまへ」にてアンケートを実施し、497名の株主さまよりご回答いただきました。皆さまのご協力に感謝を申し上げますとともに、アンケート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

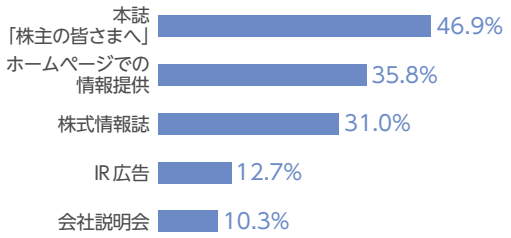


今後の方針



IR活動で特に充実を希望すること

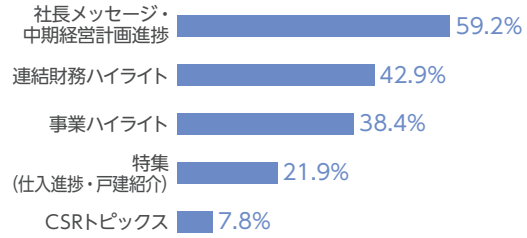
（いくつでも回答、上位5位）



ホームページでの情報提供について多くのご要望をいただきました。投資家や株主の皆さまにとって使いやすく、情報が充実したIRサイトを目指してまいりますとともに、ホームページの認知度向上に向けて努めてまいります。

「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）



社長メッセージや、今後の業績見通しについて多くの方に関心を持っていただきました。株主の皆さまに当社グループへの理解を深めていただくために、より良い誌面づくりを心掛けてまいります。

アンケートにお寄せいただいた皆さまの声

- これからも着実で健全な経営を望む。（70代男性）
- 会社の知名度が低いので、IR広告のさらなる強化と充実を。（70代男性）
- 配当性向をより高めてほしい。（40代男性）
- 株主優待制度導入を検討願います。（50代男性）
- 大阪でも会社説明会を開催してください。（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！

Business News

IR活動のご報告

個人投資家向け会社説明会を開催しています

当社は、定期的に個人投資家の皆さまに向けた会社説明の場を設けています。当中間期は、2月に株主さまを対象とした事業戦略説明会を開催、3月にはインターネットを使った会社説明会を実施し、オンライン上で全国の皆さまからのご質問にお答えいたしました。

ホームページの充実に努めています

当社は、適時適切な情報開示と情報の充実、見やすさ・使いやすさを兼ね備えたホームページづくりに力を入れております。IRサイトランキングでも毎年表彰されております。是非一度当社のホームページをご覧ください。

Gómez IRサイト総合ランキング 銅賞 2014年3月

IRサイトランキング 不動産業 業種別 第3位 3 2014年3月 Gómez

コーポレートデータ

●会社概要 (2014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	6,421,392千円
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227名)
事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、 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 Singapore Pte. Ltd. NAI・トーセイ・JAPAN株式会社

●役員 (2014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第2事業本部・アセットソリューション事業推進部・ 建築企画部担当	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第1事業本部担当	中西 秀樹
執行役員 アセットソリューション第3・第4事業本部担当	渡辺 政明
執行役員	伊藤 天心

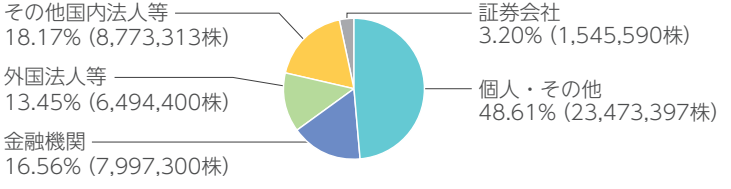
●株式の状況※ (2014年5月31日現在)

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,284,000株
株主数	8,522名

●大株主の状況※ (2014年5月31日現在)

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
山口誠一郎	12,885,500	26.68
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,021,400	6.25
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	1,643,800	3.40
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED A/C CAYMAN CLIENTS	1,469,000	3.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,051,100	2.17
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	1,029,700	2.13
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	848,200	1.75
野村信託銀行 (投信口)	675,000	1.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	481,500	0.99

●所有者別株式分布状況 (2014年5月31日現在)



●配当の状況

	2012.11	2013.11	2014.11(予想)
1株当たり年間配当金	600円※	8円	10円

※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、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。

	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　不動産　検索

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

JPX 東証一部上場
東京証券取引所市場第一部
（証券コード：8923）

LISTED ON SGX SINGAPORE EXCHANGE
シンガポール証券取引所メインボード
（証券コード：S2D）

VOC FREE T&K
Waterless Printing Naturally
本冊子は、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。