

初年度 好発進! 中期経営計画 「Seamless Growth 2020」

- 01 ごあいさつ
- 02 業績予想／中期経営計画
- 03 トーセイのホテル事業
- 04 2018年11月期のトピックス
- 05 事業ハイライト
- 07 連結財務ハイライト
- 09 CSRトピックス／
インフォメーション
- 10 コーポレートデータ



都市に、心を。

中期経営計画

「Seamless Growth 2020」を推進 初年度は過去最高収益を達成しました



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、不動産の再生・開発を推進し、事業を通じた社会貢献と継続的な事業成長による企業価値のさらなる向上を目指しております。

トーセイグループが属する不動産業界では、長期にわたる金融緩和政策により良好な資金調達環境が保たれており、不動産投資市場では活発に取引が行われています。しかし、一部の個人投資家向け不動産融資においてはシェアハウス不正

融資問題を引き金とした融資厳格化の影響が見られているほか、エンドユーザー向け住宅市場においても都心と郊外で新築分譲マンションの販売状況が二極化しているなど、不動産市況はまだら模様の展開が続いています。

このような事業環境のなか、トーセイグループは3ヵ年の中期経営計画「**Seamless Growth 2020**」を推進しています。本計画ではグループの継続的な成長を大方針として掲げており、初年度となる2018年11月期は、主力事業である不動産流動化事業において既存不動産の再生・付加価値創造に取り組み、幅広い顧客層に向けた販売を推進したほか、開発事業においては商品の多様化に取り組み、従来のライ

ンアップであるオフィス、住宅、商業施設、ホテルに加えて、新たに物流施設の開発に参入いたしました。また、既存事業に次ぐ新たな収益事業確立への取り組みとして、自社ブランドホテル2号店となるトーセイホテルココネ上野を2018年12月にオープンするなど多岐にわたり積極的に事業を推進し、当期も過去最高の収益を更新することができました。

2019年11月期も各事業の成長と拡大に向け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。

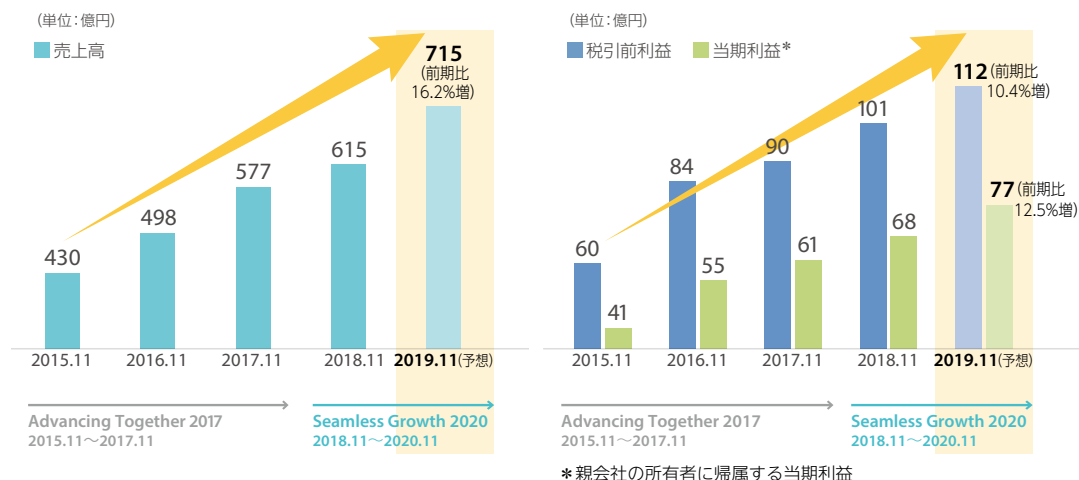
代表取締役社長

山口 誠一郎

新事業年度2019年11月期連結業績予想

2019年11月期は、当社の強みである既存不動産の再生・付加価値創造ビジネスを推進するとともに、分譲マンションや戸建、物流施設、ホテルなど、幅広い顧客層に向けた商品の開発を進めてまいります。また、当社が安定収益事業と位置づける賃貸事業やファンド・コンサルティング事業をはじめとしたストック・フィービジネスの拡大と成長を図ります。

売上高は715億円(前期比16.2%増)、営業利益120億円(同10.8%増)、税引前利益112億円(同10.4%増)、当期利益*は77億円(同12.5%増)とし、2019年11月期も増収増益を目指します。



中期経営計画「Seamless Growth 2020」(2018年11月期～2020年11月期)

持続的な成長と 企業規模の拡大を目指します

トーセイグループは幅広い商品群を取り扱い、多様な不動産関連事業の推進により、変化する事業環境を成長機会に結びつけられるポートフォリオ経営を実践しています。グループの強みを活かした成長戦略と、さらなる経営基盤の強化により、「独自性のある総合不動産業」としての確固たるポジションの実現に向けて取り組んでまいります。

財務指標ガイダンス

収益成長 (2020年11月期)

連結売上高 1,000億円 (2017年11月期比1.7倍)
 連結税引前利益 120億円 (同1.3倍)
 3年平均利益成長 10%以上
 3年平均ROE 12%以上

財務健全性

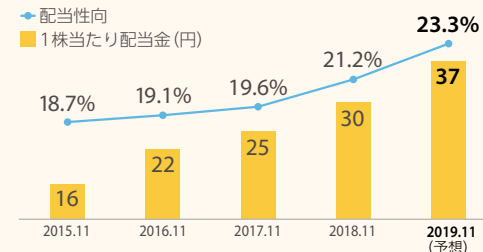
安定事業比率の拡大
 (売買事業利益:安定事業利益を60:40→50:50に)

配当予想

2019年11月期は8期連続となる増配を計画

当社は株主さまへの安定的な配当を経営の重要課題の一つとして認識しています。2019年11月期の配当予想につきましては、業績見通しや経営環境、今後の事業計画などを総合的に勘案し、また、配当性を徐々に引き上げて、1株当たり37円の配当を予定しています。今後も当社は、持続的な成長の実現を通じて株主還元の上を目指してまいります。

1株当たり配当金と配当性向



主役は社員!! 人材への取り組み

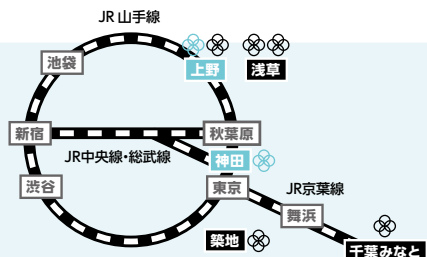
トーセイグループは、「人を経営の根幹とし、心豊かな真のプロフェッショナルを育成し続ける」を経営理念の一つとしています。現中計においても、グループの最重要財産である人材の育成に注力し、社内外での研修や、働きやすい環境づくりなどを推進していきます。当期には、社員の家族のためのオフィス見学イベント「家族参観」を開催しました。



TOPICS トーセイのホテル事業

中期経営計画の成長戦略に掲げている“新たな収益事業の確立”への取り組みの一つとして、2019年11月期よりホテル事業セグメントを新たに立ち上げました。エリアの魅力や交通利便性などを見極めて、ホテルの開発・運営を進めていく計画です。

また、トーセイブランドの確立に向けた取り組みとして、「お客さまに寛ぎのひとつ」を過ごしていただける上質なビジネスホテルを提供することにより、ホテル事業においても新たな価値と感動を創造してまいります。



TOSEI HOTEL
COCONO

～心地よい、こころの音色が響く宿～

自社ブランドホテル「トーセイホテルココネ」は、
東京を中心とした首都圏で展開。
営業中の2棟に続き、浅草など5ヵ所で開発を進めています。



日本の四季を感じる「和モダン」をコンセプトに、日本の伝統色と江戸小紋の文様を掛け合わせたデザインを採用



営業中



トーセイホテルココネ神田



営業中

トーセイホテルココネ上野



2020～

トーセイホテルココネ浅草

自社ブランドホテル展開予定

⊗ トーセイホテルココネ神田	111室	営業中
⊗ トーセイホテルココネ上野	126室	営業中
⊗ トーセイホテルココネ浅草	133室	2020年5月開業予定
⊗ トーセイホテルココネ上野御徒町	171室	2020年7月開業予定
⊗ トーセイホテルココネ千葉みなと駅前	224室	2021年以降開業予定
⊗ トーセイホテルココネ浅草Ⅱ	80室	2021年以降開業予定
⊗ トーセイホテルココネ築地	201室	2021年以降開業予定
計7棟	1,046室	

*開業予定のホテルは、開発用地取得予定の案件を含みます。外観、名称、客室数など変更になる可能性があります。

コラム トーセイ × 不動産再生の取り組み

自社運営2号店となるトーセイホテルココネ上野は、既存オフィスビルを全面改修してホテルへと用途変更した不動産再生事例の一つです。改修プランの設計にあたっては、ホテルとしての新しい魅力を創出することに加えて、既存建物の建築設備を極力活かすことを心掛けました。

地域のまちづくりにおける不動産再生の取り組みは、既存建物の資産価値を高めてビルの活用年数を延ばすだけでなく、壊して建てる新規開発に比べて地球環境への負荷を減らすことができることから、当社の企業メッセージ“都市に心を。”を体現する、社会への貢献につながる取り組みであると考えています。



建築企画部
アシスタントマネージャー
石塚 俊幸

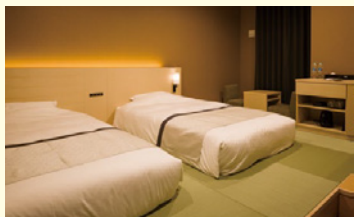


NEW

「トーセイホテルココネ上野」がオープンしました

東京の北の玄関口であり、ビジネスの拠点でもある上野エリアに所在。東京メトロ日比谷線「上野駅」から徒歩1分に立地するビジネスホテルです。観光地である上野公園やアメヤ横丁にも近く、ビジネス利用のお客さまに留まらず国内外の観光客の皆さまにも快適にご利用いただけるように趣向を凝らし、シングルルームなどのスタンダードな客室のほか、日本らしさを感じていただける和室の設えのジャパニーズモダンルーム、最大4人で泊まれるファミリールームなどをデザインしました。

お客さまのご滞在時間が寛ぎのひとときとなるように、“心地よい、こころの音(ここね)が響く宿”を追求してまいります。



ジャパニーズモダンルーム



ルーフテラス



お食事



トーセイホテルココネ上野では、自社運営レストラン“Bistro COCONE”を併設。朝食には約70種類以上の豊富なメニューを取り揃えた和洋中のビュッフェ、ランチには6種類のカレーが味わえるカレービュッフェをご用意しています。



2018年11月期のトピックス

当期に取り組んだ代表事例をご紹介します。

物流施設開発ビジネスへ参入

首都圏2ヶ所で開発プロジェクトをスタート

ネット通販の利用拡大や、荷主企業の物流機能全体を包括して請負う3PL事業者の高成長を受け、首都圏では賃貸物流施設の需要が高まっています。用途の多様化によって施設の立地や機能面でのニーズが変化してきており、それらを踏まえた開発プランが必要とされていますが、用地仕入から企画設計、開発、テナント誘致、運営管理、出口戦略まですべてワンストップで行える当社の強みを発揮し、需要を見極めた企画・開発を進めています。



相模原市物流施設設計画



蓮田市物流施設設計画

住まいづくりの推進

162邸の大規模マンション、THE パームス調布マノアガーデンを販売中

当期に販売を進めた「THE パームス調布マノアガーデン」は、都市再開発によりさらなる発展が期待されている調布エリアに立地。安全・安心・快適を実現する機能性に加え、住まうご家族一人ひとりが心豊かな時間と空間を楽しめるように、アフタヌーンガーデンやピクニックテラスなどの個性豊かな4つの共用施設を設けました。

トーセイグループは、一邸一邸に想いを込めて、心地よい住まいを提供していきます。



THE パームス調布マノアガーデン

連結業績

売上高 **615.4** 億円 前期比 **6.6%** 増 ↗

売上総利益 **187.2** 億円 前期比 **11.3%** 増 ↗

不動産流動化事業

売上総利益構成比 **43.9%**

中古の不動産を取得し、バリューアップ(改修)やコンバージョン(用途変更)を施した後に「再生不動産」として販売する事業です。

売上高 **347.9** 億円 売上総利益 **82.1** 億円
 前期比 **13.6%** 減 ↘ 前期比 **10.6%** 減 ↘

- ◆ 全空室の状態で作入れた板橋区のビルなどをリーシングにより満室稼働とし、物件価値を高めて販売
- ◆ トーセイ・リート投資法人向けにも5物件を販売

販売物件の一例



草加市 収益マンション



横浜市 収益ビル



横浜市 収益マンション



板橋区 収益ビル

不動産開発事業

売上総利益構成比 **16.2%**

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・物流施設などの新築開発を行い、販売する事業です。

売上高 **132.6** 億円 売上総利益 **30.3** 億円
 前期比 **155.2%** 増 ↗ 前期比 **211.3%** 増 ↗

- ◆ 新築分譲マンション開発
「THE パームス祐天寺マスタープレイス」を88戸販売
- ◆ 江戸川区 商業施設1物件や分譲戸建住宅114戸を販売

開発物件の一例



THE パームスコート青葉荏田



THE パームスコート鎌倉城廻



THE パームス祐天寺マスタープレイス

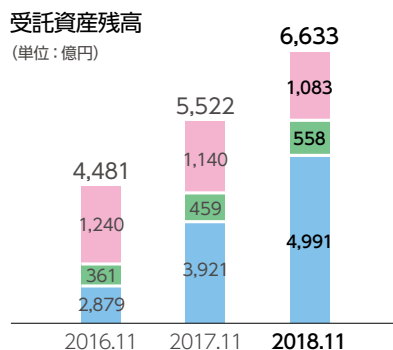
◆ 売上高・利益とも過去最高を更新し、利益は8期連続の増益を達成

不動産ファンド・コンサルティング事業 売上総利益構成比 15.2%

トーセイ・アセット・アドバイザーズ（トーセイの100%子会社）による、不動産ファンドのアセットマネジメント業務を行う事業です。信託受益権の売買、収益不動産の運用管理などのサービスを提供しています。また、事業法人に対する不動産のコンサルティングや仲介なども行っています。

売上高 **30.3 億円** 前期比 **8.4% 増** ↗
 売上総利益 **28.5 億円** 前期比 **12.3% 増** ↗

◆ 海外投資家からの新規受託が伸び、アセットマネジメント受託資産残高は**6,600億円**を突破

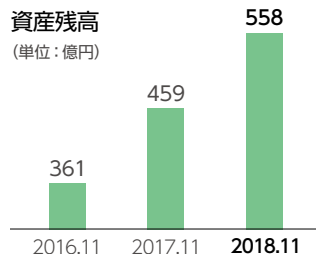


■ CRE*
 ■ REIT (トーセイ・リート)
 ■ 私募ファンド

※CRE (Corporate Real Estate) とは、「企業の保有する不動産の最適かつ効率的活用」に関するコンサルティング業務を行うもので、残高はその対象不動産の合計額を表しています。

トーセイ・リート投資法人 (証券コード: 3451)

当社がスポンサーを務め、またトーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を行うトーセイ・リート投資法人は、2018年11月に含み益顕在化のために1物件を売却し、新たに6物件(106億円)を取得。資産残高は、558億円(36物件)まで成長

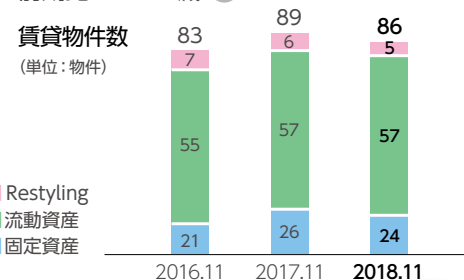


不動産賃貸事業 売上総利益構成比 14.9%

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です。

売上高 **61.7 億円** 前期比 **1.0% 減** ▼
 売上総利益 **27.8 億円** 前期比 **2.8% 減** ▼

◆ 収益物件の物件売却数が仕入物件数を上回り減収減益



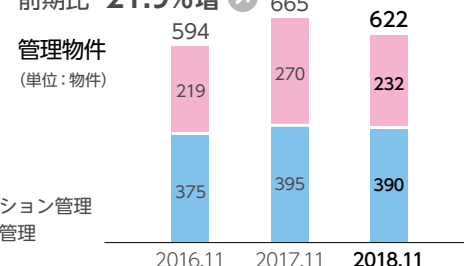
■ Restyling
 ■ 流動資産
 ■ 固定資産

不動産管理事業 売上総利益構成比 8.8%

トーセイ・コミュニティ（トーセイの100%子会社）による、オフィスビルやマンションなどの建物管理、設備管理、保安警備、テナント管理など、総合的なプロパティマネジメントを行う事業です。

売上高 **52.3 億円** 前期比 **12.8% 増** ↗
 売上総利益 **16.5 億円** 前期比 **21.9% 増** ↗

◆ 管理物件数は**622物件**。安定的な管理受託収入が拡大



■ マンション管理
 ■ ビル管理

● 包括利益計算書 (損益計算書)

売上高 **615.4**億円 営業利益 **108.7**億円
 前期比 **6.6%**増 ↗ 前期比 **10.6%**増 ↗

税引前利益 **101.7**億円 当期利益* **68.5**億円
 前期比 **12.4%**増 ↗ 前期比 **11.3%**増 ↗

● 経営指標

	2016.11	2017.11	2018.11
親会社所有者帰属持分当期利益率 (ROE) (%)	14.4	14.1	14.0
資産合計税引前利益率 (ROA) (%)	7.9	7.4	7.8
基本的1株当たり当期利益 (EPS) (円)	114	127	141
1株当たり親会社所有者帰属持分 (BPS) (円)	849	955	1,071

● 売上高の推移

(単位: 億円)

- 不動産流動化事業
- 不動産開発事業
- 不動産賃貸事業

● 売上総利益の推移

- 不動産ファンド・コンサルティング事業
- 不動産管理事業
- その他

● 営業利益の推移

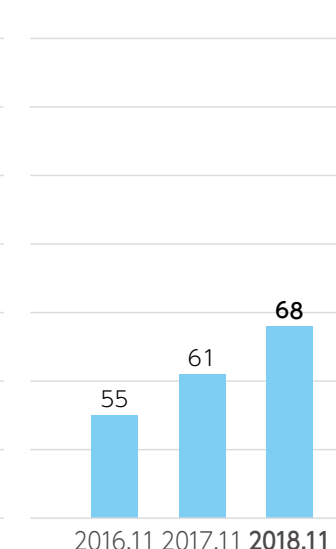
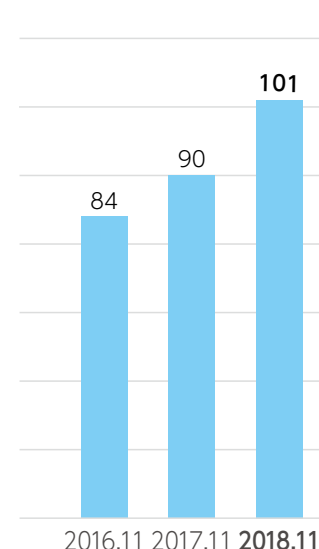
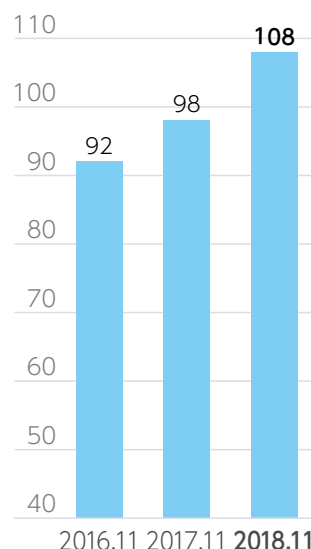
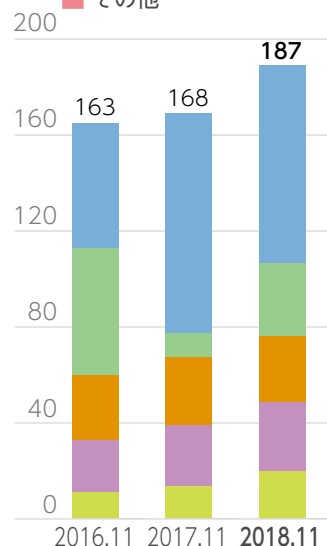
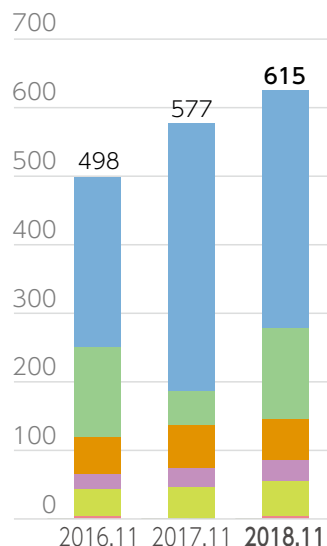
(単位: 億円)

● 税引前利益の推移

(単位: 億円)

● 当期利益*の推移

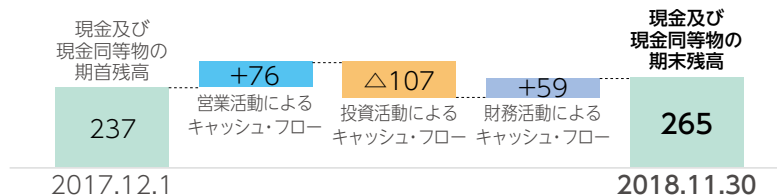
(単位: 億円)



*親会社の所有者に帰属する当期利益

● キャッシュ・フロー計算書

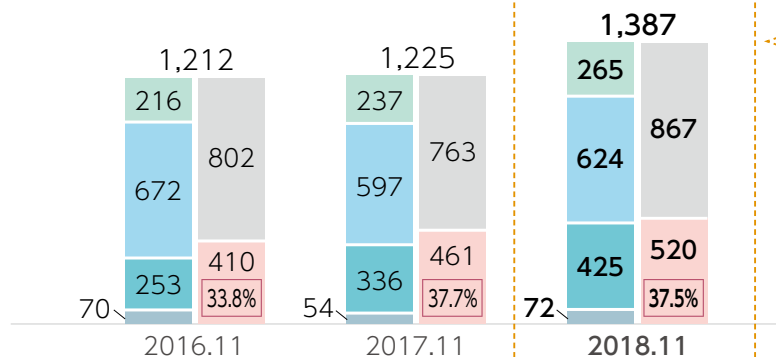
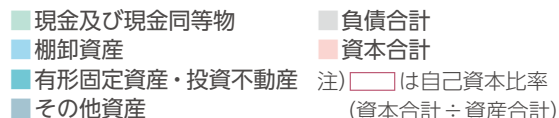
(単位：億円)



- (+)：現預金の増加 (-)：現預金の減少
- 営業活動によるキャッシュ・フロー**
税引前利益101億円の計上(+)、棚卸資産9億円の増加(-)、法人税22億円の支払(-)など
 - 投資活動によるキャッシュ・フロー**
投資不動産87億円の取得(-)、M&Aによる株式取得(2社)15億円の支払(-)など
 - 財務活動によるキャッシュ・フロー**
借入金79億円の増加(+)、配当金12億円の支払(-)、利息9億円の支払(-)など

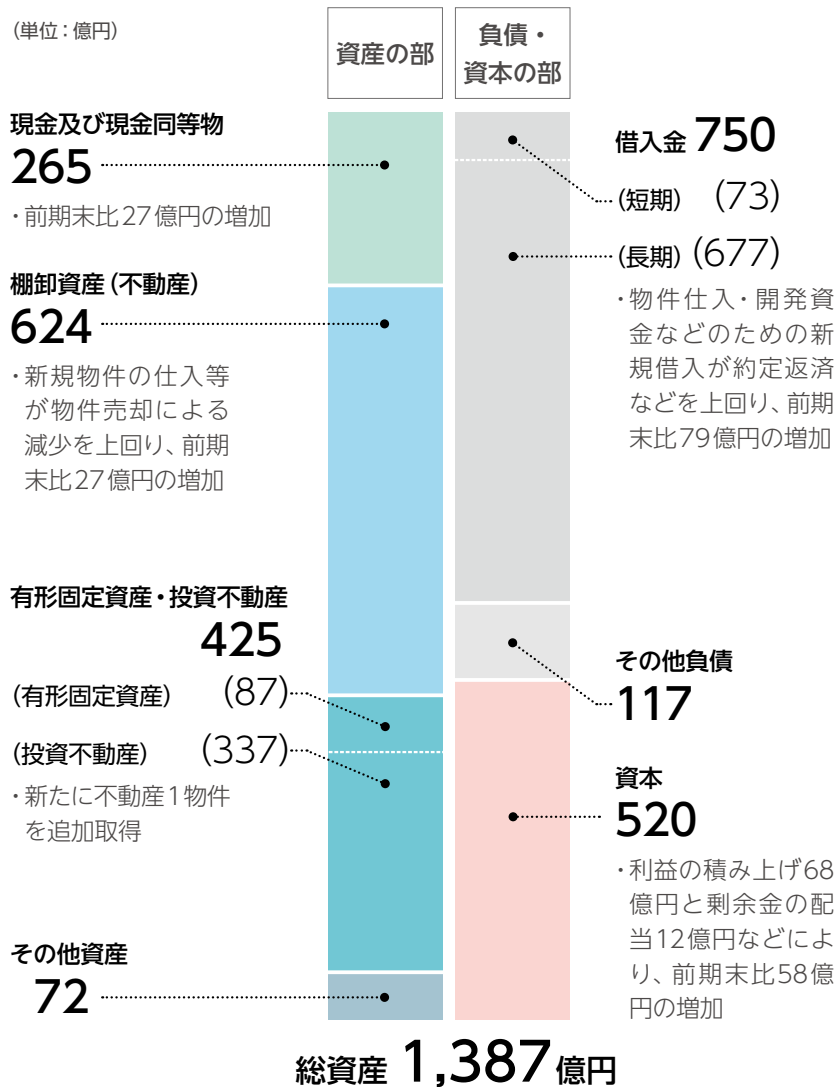
● 財政状態計算書(貸借対照表)の推移

(単位：億円)



● 財政状態計算書(貸借対照表)

(単位：億円)



CSRトピックス - 社会からの要請に応じて -

トーセイの 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

トーセイグループ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。

東日本大震災 被災地支援活動の継続

トーセイグループは、東日本大震災の被災地への支援活動を継続して行っています。2018年11月期は、宮城県でボランティア活動をしているNPO法人「児童養護施設支援の会」と協力し、2017年に完成した集団移転地「野蒜ヶ丘」にて行われた「秋祭り」の設営準備、運営サポートを行いました。



地球環境への貢献と、 社員の環境意識啓発に向けた活動

今年は、都立葛西海浜公園で行われている漂着ゴミの清掃イベント「西なぎさ発：東京里海エイド」に前年に引き続き参加しました。都立葛西海浜公園は広大な人工干潟を擁し、毎年多くの渡り鳥が飛来するとともに絶滅危惧種を含む多種多様な生物が生息しています。2018年10月には、干潟保全の推進により、国際的に重要な湿地を保全するラムサール条約の登録地に選ばれました。



個人投資家向け

会社説明会を 開催いたします

公益社団法人日本証券アナリスト協会が主催する「個人投資家向けIRセミナー」に参加いたします。当日は、不動産市場動向や当社事業戦略をご説明するほか、皆さまからのご質問にお答えする予定です。ぜひ、ご参加ください。



スピーカー
執行役員 藤原 宣人

● 大阪会場：3月13日（水）

● 東京会場：3月25日（月）

詳細は当社ホームページをご覧ください。

🔍 トーセイ 不動産 🔍 検索

<https://www.toseicorp.co.jp/>

コーポレートデータ

●会社概要 (2018年11月30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	6,554,139千円
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	181名(連結431名)
グループ事業内容	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、不動産管理事業、ホテル事業
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
主要な関連会社	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

●役員 (2018年11月30日現在)

代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎	常務執行役員	川端 一郎
取締役専務執行役員	小菅 勝仁	執行役員	山口 俊介
取締役専務執行役員	平野 昇	執行役員	藤原 宣人
取締役常務執行役員	渡辺 政明	執行役員	倉本 幸二
取締役常務執行役員	中西 秀樹	執行役員	大島 均
取締役※1	少徳 健一	※1 少徳取締役および小林取締役は独立社外取締役です	
取締役※1	小林 博之	※2 いずれの監査役も独立社外監査役です	
常勤監査役※2	北村 豊		
常勤監査役※2	西中間 裕		
監査役※2	永野 竜樹		
監査役※2	土井 修		

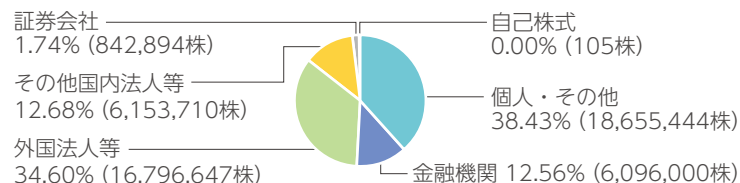
●株式の状況 (2018年11月30日現在)

発行可能株式総数	150,000,000株
発行済株式の総数	48,544,800株
株主数	5,395名

●利益還元

	2017.11	2018.11	2019.11
配当金(円)	25.0	30.0	37.0(予想)

●所有者別株式分布状況 (2018年11月30日現在)



●大株主の状況 (2018年11月30日現在)

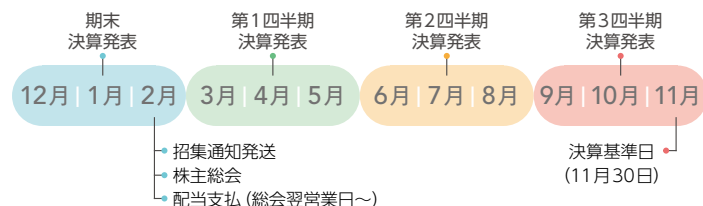
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
山口誠一郎	12,885,500	26.54%
有限会社ゼウスキャピタル	6,000,000	12.35%
KBL EPB S.A. 107704	4,847,300	9.98%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,974,500	4.06%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,432,000	2.94%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,417,572	2.92%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,283,800	2.64%
GOVERNMENT OF NORWAY	878,195	1.80%
JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT	646,100	1.33%
MLI FOR CLIENT GENERAL OMNI NON COLLATERAL NON TREATY-PB	603,600	1.24%



取締役常務執行役員 社外取締役 社外取締役 取締役常務執行役員
 渡辺 政明 少徳 健一 小林 博之 中西 秀樹
 取締役専務執行役員 代表取締役社長 取締役専務執行役員
 平野 昇 山口 誠一郎 小菅 勝仁

T O S E I

IRカレンダー



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 〒183-0044 東京都府中市日鋼町1-1 電話0120-232-711 (フリーダイヤル)
公告方法	電子公告 (https://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
連絡先	お取引の証券会社になります。	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 郵送先: 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
電話 お問い合わせ先		0120-232-711 (フリーダイヤル)
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。

T O S E I 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. 03-3435-2865

Q トーセイ 不動産

検索



<https://www.toseicorp.co.jp/>



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)



トーセイ・リート投資法人
(証券コード: 3451)
※トーセイ・アセット・アドバイザーズが
資産運用を委託する投資法人