

2019年11月期第1四半期 決算説明資料

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

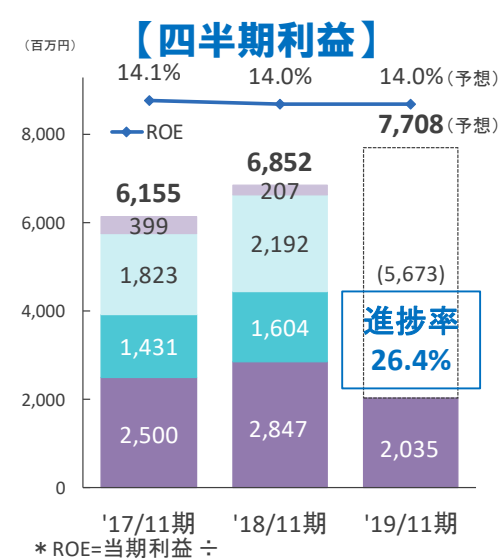
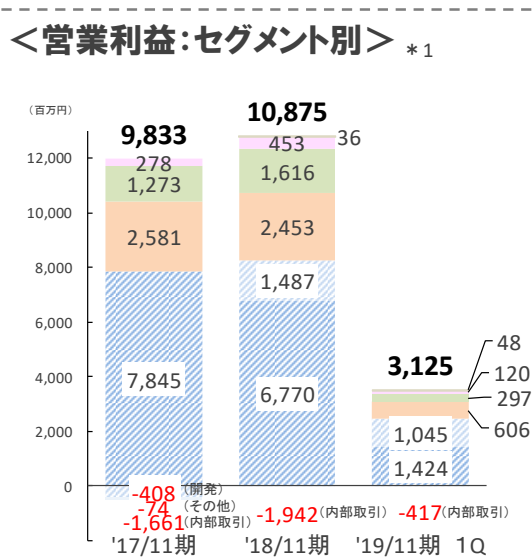
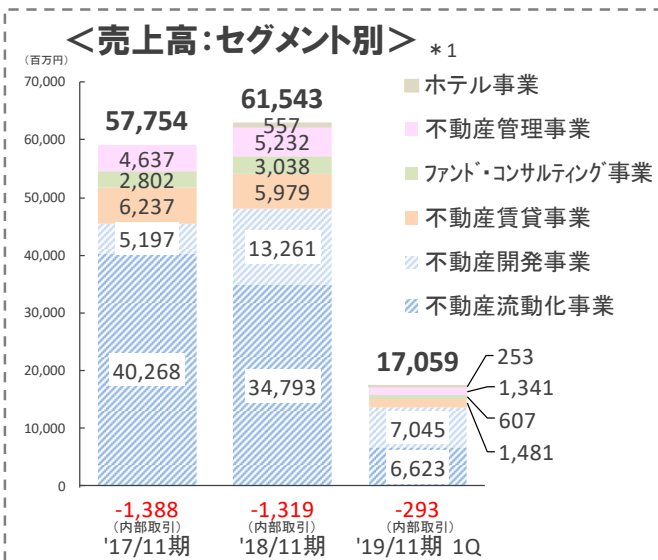
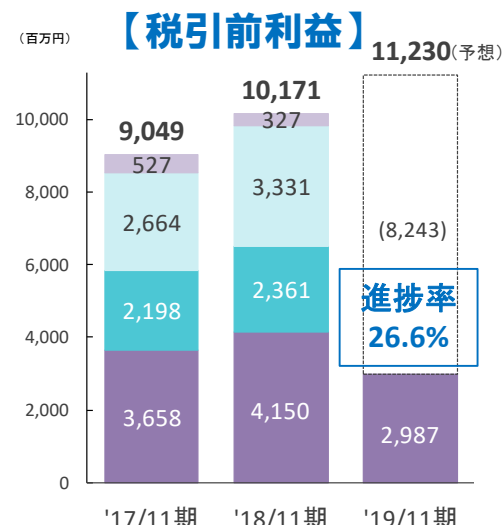
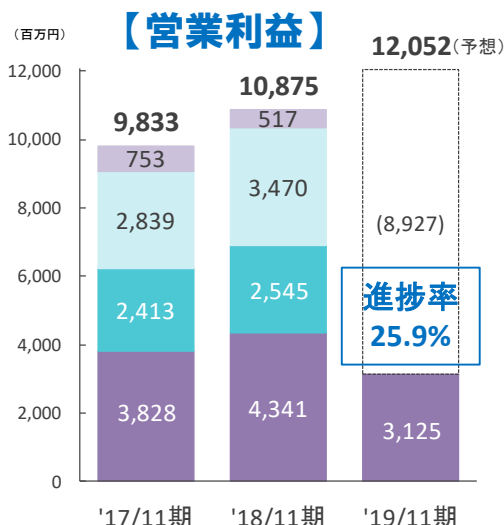
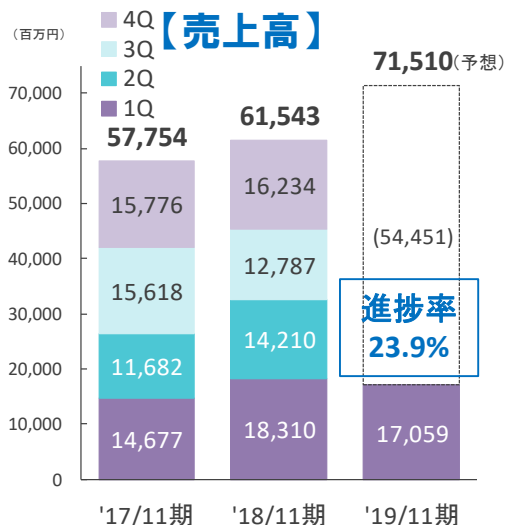
2019/4/5

| | |
|------------------------|---------|
| 2019年11月期第1四半期 業績ハイライト | …P2 |
| 2019年11月期第1四半期 業績概要 | …P3 |
| 不動産流動化事業 | …P4 |
| 不動産開発事業 | …P5 |
| 不動産流動化・開発 仕入進捗 | …P6 |
| 不動産賃貸事業 | …P7 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | …P8 |
| 不動産管理事業 | …P9 |
| ホテル事業 | …P10 |
| バランスシート要旨 ①資産の部 | …P11 |
| バランスシート要旨 ②負債・資本の部 | …P12 |
| 棚卸資産の状況 | …P13,14 |
| 固定資産の状況 | …P15 |
| 金融機関借入の状況 | …P16 |
| セグメント別業績概要 | …P17,18 |
| キャッシュ・フロー計算書要旨 | …P19 |
| 2019年11月期の業績予想 | …P20 |
| 還元方針 | …P21 |

2019年11月期第1四半期 業績ハイライト

*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

- ◆ 売上高170億円(前年同期比▲6.8%)、税引前利益29億円(同▲28.0%)、四半期利益20億円(同▲28.5%)
- ◆ 利益は通期計画の25%を超えて進捗しており、業績は順調推移



* ROE = 当期利益 ÷ ((前期末資本合計 + 当期末資本合計) ÷ 2)

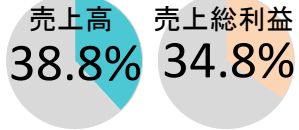
2019年11月期第1四半期 業績概要

(百万円)

| | '18/11期 1Q | | '19/11期 1Q | | 増減 | |
|------------------|------------|--------|------------|--------|--------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 売上高 | 18,310 | 100.0% | 17,059 | 100.0% | -1,250 | -6.8% |
| 売上原価 | 12,119 | 66.2% | 11,914 | 69.8% | -204 | -1.7% |
| 売上総利益 | 6,190 | 33.8% | 5,145 | 30.2% | -1,045 | -16.9% |
| 販売費および一般管理費 | 1,877 | 10.3% | 2,055 | 12.0% | 177 | 9.4% |
| (うち 物件販売経費) | 504 | 2.8% | 540 | 3.2% | 36 | 7.1% |
| (うち 物件販売経費を除く費用) | 1,373 | 7.5% | 1,514 | 8.9% | 141 | 10.3% |
| その他の収益 | 93 | 0.5% | 39 | 0.2% | -54 | -57.9% |
| その他の費用 | 65 | 0.4% | 4 | 0.0% | -61 | -93.7% |
| 営業利益 | 4,341 | 23.7% | 3,125 | 18.3% | -1,216 | -28.0% |
| 金融収益・費用(純額) | -191 | - | -138 | - | 52 | - |
| 税引前利益 | 4,150 | 22.7% | 2,987 | 17.5% | -1,163 | -28.0% |
| 法人所得税 | 1,302 | - | 951 | - | -351 | - |
| 当期利益 | 2,847 | 15.6% | 2,035 | 11.9% | -811 | -28.5% |
| 当期包括利益 | 2,875 | 15.7% | 2,067 | 12.1% | -808 | -28.1% |
| EPS(円) | 58.92 | | 41.97 | | -16.95 | -28.8% |

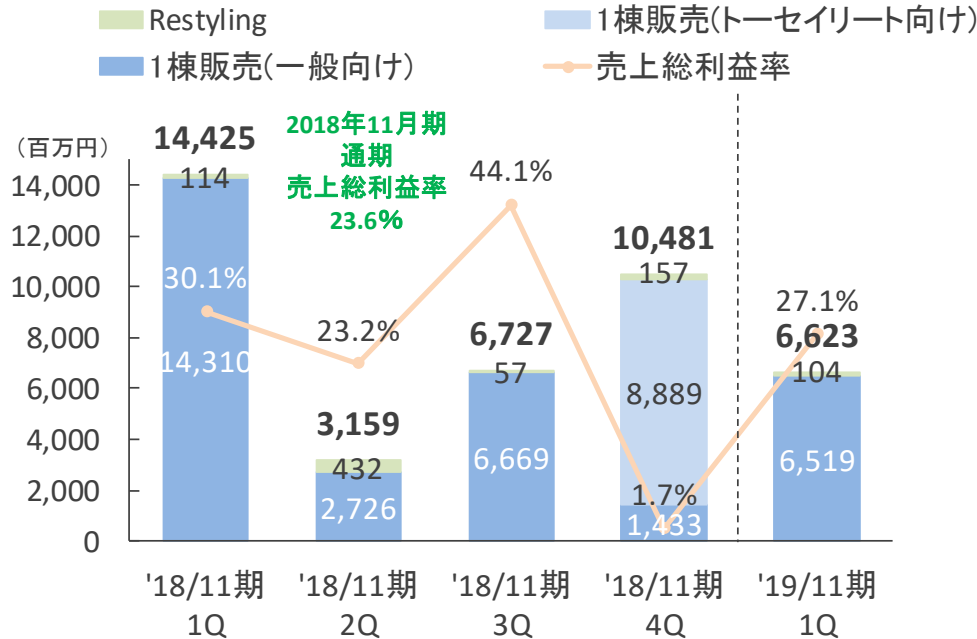
不動産流動化事業 -2019年11月期 第1四半期-

構成比率



- ◆ 売上高66億円(前年同期比▲54.1%)、売上総利益17億円(同▲58.7%)
- ◆ 前期のような大型物件の販売は無かったものの、1棟物件を15棟(同+2棟)販売。売上総利益率は27.1%となり、当社が目安としている20%前後を上回り販売堅調

売上高・売上総利益率



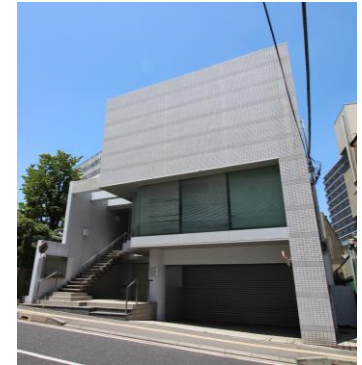
| (単位:百万円) | '18/11期 | | '19/11期 | |
|---------------|---------|--------|---------|--------|
| | 1Q | 通期 | 1Q | 通期(予想) |
| 売上高 | 14,425 | 34,793 | 6,623 | 41,795 |
| 売上総利益 | 4,339 | 8,215 | 1,791 | 9,672 |
| 営業利益 | 3,793 | 6,770 | 1,424 | 7,857 |
| 引渡(Restyling) | 4戸 | 22戸 | 4戸 | 12戸 |
| 引渡(1棟他) | 13物件 | 44物件 | 15物件 | 65物件 |

* 売上総利益は、以下の低価法適用額が売上原価に計上されています
【'18.11期】▲456百万円

売却物件の一例



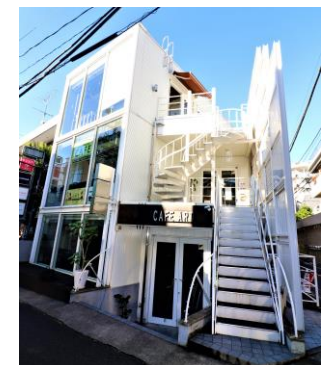
川崎市 収益マンション



松戸市 空ビル



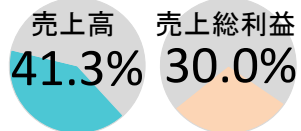
富士見市 収益マンション



渋谷区 収益ビル

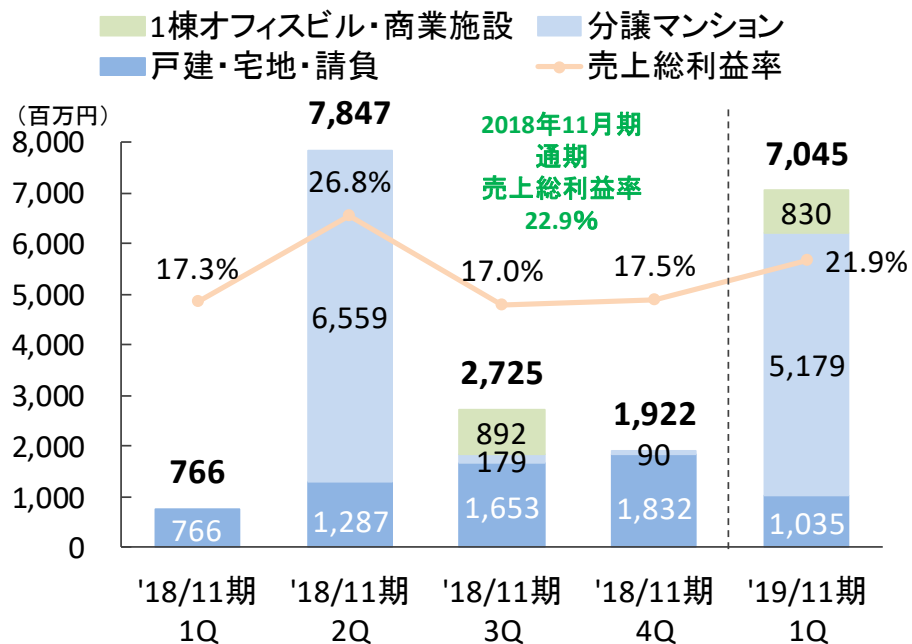
不動産開発事業 -2019年11月期 第1四半期-

構成比率



- ◆ 売上高70億円(前年同期比9.2倍)、売上総利益15億円(同11.7倍)
- ◆ 「THEパームス調布マノアガーデン」(121戸売却)が売上高・利益を牽引し、前年同期比で 大幅な増収増益
- ◆ 商業施設を1棟(同+1棟)、分譲戸建住宅(分譲土地を含む)を20戸(同+3戸)売却

売上高・売上総利益率



| (単位:百万円) | '18/11期 | | '19/11期 | |
|----------|---------|--------|---------|--------|
| | 1Q | 通期 | 1Q | 通期(予想) |
| 売上高 | 766 | 13,261 | 7,045 | 15,025 |
| 売上総利益 | 132 | 3,038 | 1,545 | 3,153 |
| 営業利益 | -145 | 1,487 | 1,045 | 1,484 |
| 引渡(戸建等) | 17戸 | 114戸 | 20戸 | 143戸 |
| 引渡(分譲MS) | - | 88戸 | 121戸 | 163戸 |
| 引渡(1棟) | - | 1棟 | 1棟 | 2棟 |

売却物件の一例



THEパームス調布マノアガーデン



コモド・カーサ大野台7丁目
(トーセイ・アーバンホーム)



THEパームスコート船橋法典



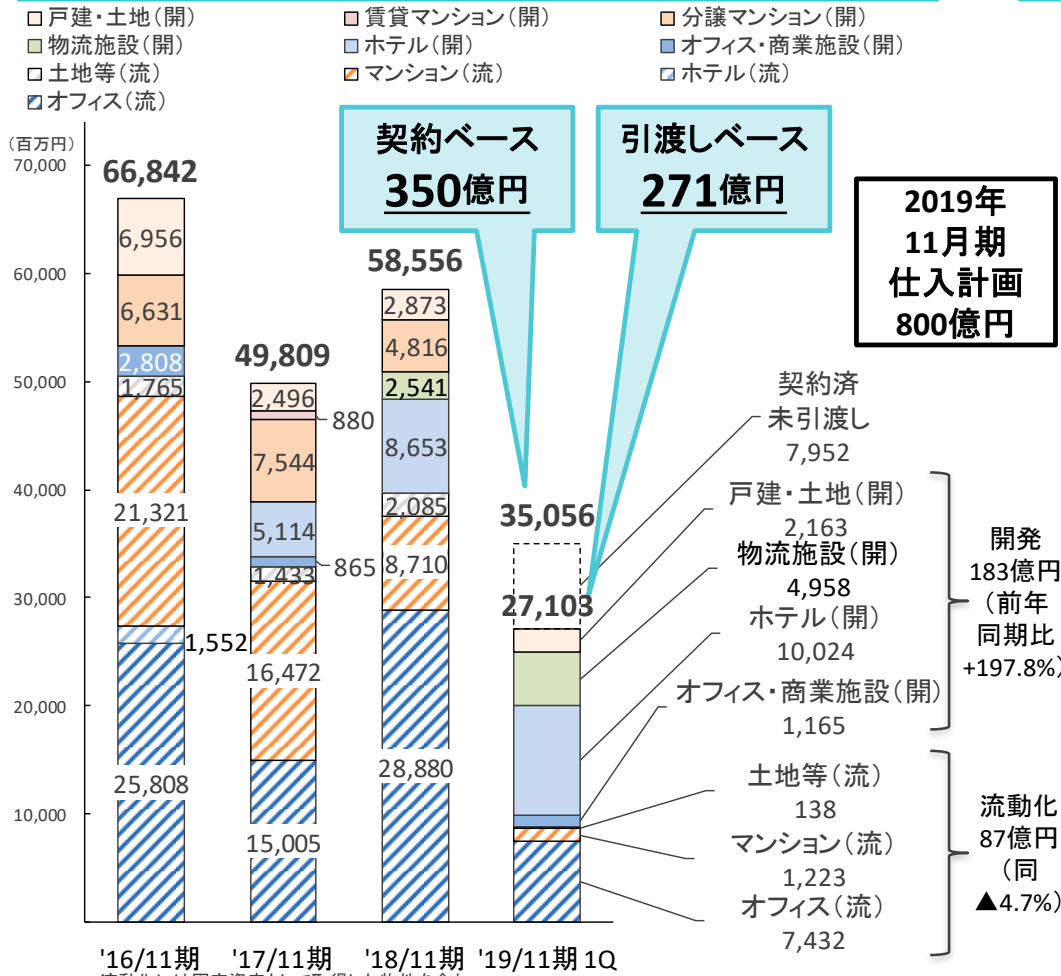
T's BRIGHTIA千葉中央

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 1棟オフィスビル・マンション、ホテル、物流施設など幅広い商品を仕入
- ◆ 仕入額(引渡しベース)は、271億円(前年同期比+76.2%)まで進捗
- ◆ 契約ベースでは350億円となり、通期仕入計画800億円の4割超を達成

* 棚卸資産(売上想定)の詳細な状況はP13~P14をご覧ください

年間仕入額(売上想定金額)の推移



仕入物件の一例



文京区 空ビル



渋谷区 収益マンション



横浜市 複合ビル



横浜市 空ビル

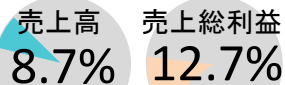
仕入物件の詳細(2019/11期 1Q)

| (単位:物件) | 1棟オフィスビル等 | 1棟マンション | ホテル | 物流施設 | 戸建・土地等 | 合計 |
|---------|-----------|---------|-----|------|--------|----|
| 流動化 | 8 | 3 | - | - | 1 | 12 |
| 開発 | 1 | - | 2 | 1 | 2 | 6 |

不動産賃貸事業 -2019年11月期 第1四半期-

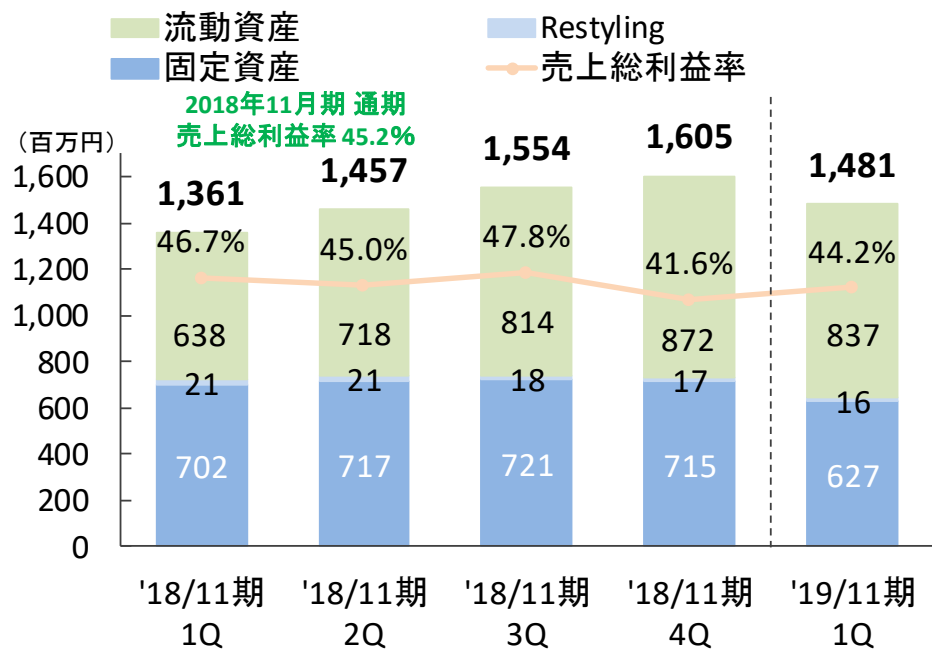
*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

構成比率



- ◆ 売上高14億円(前年同期比+8.8%)、売上総利益6.5億円(同+3.2%)
- ◆ 仕入・売却による物件入替があるが、取得物件の稼働率向上に努め、安定的に収益を確保

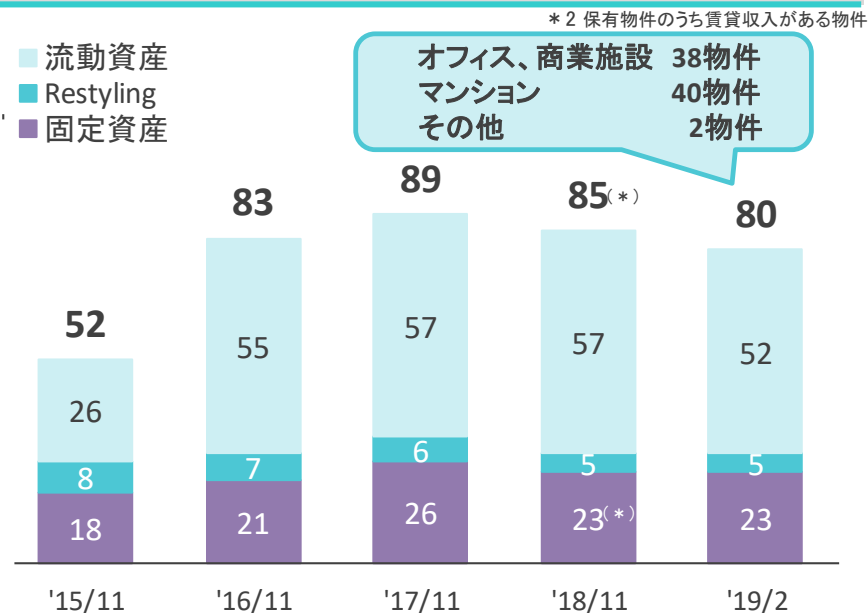
売上高・売上総利益率*1



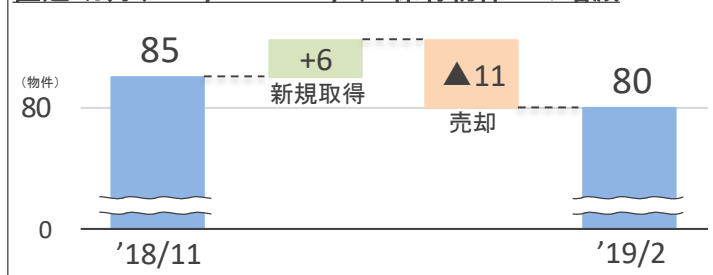
| (単位:百万円) | '18/11期 | | '19/11期 | |
|----------|---------|-------|---------|--------|
| | 1Q | 通期 | 1Q | 通期(予想) |
| 売上高 | 1,361 | 5,979 | 1,481 | 6,465 |
| 売上総利益 | 635 | 2,701 | 655 | 3,139 |
| 営業利益 | 594 | 2,453 | 606 | 2,932 |

* 売上高はセグメント間売上高を含む

保有物件*2の内訳



直近3ヵ月(2018/12~2019/2) 保有物件*2の増減



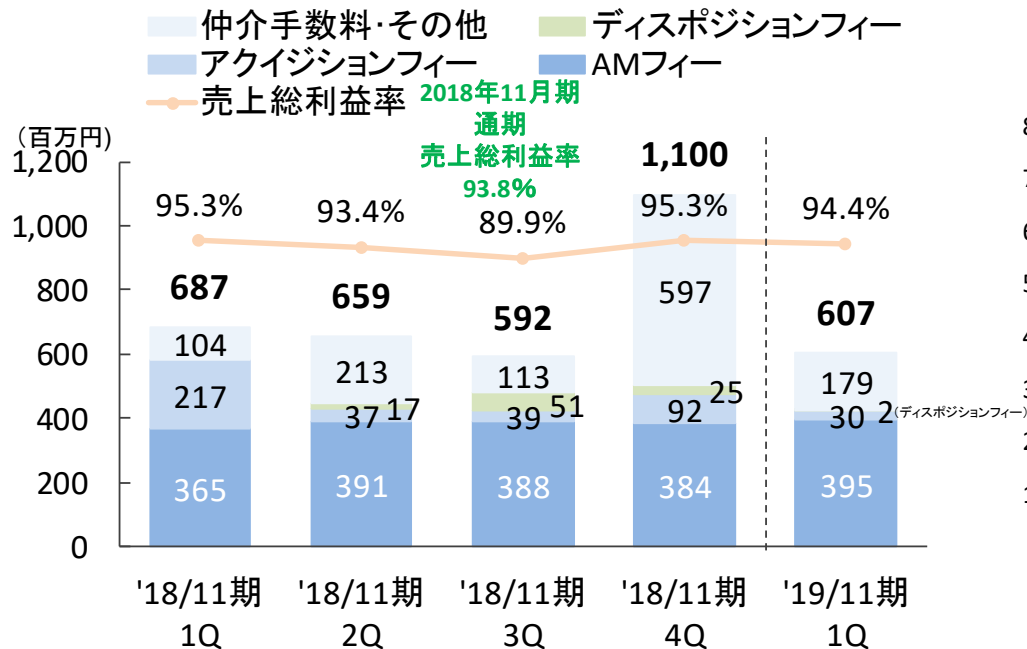
不動産ファンド・コンサルティング事業 -2019年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高 3.6%
売上総利益 11.1%

- ◆ 売上高6.0億円(前年同期比▲11.6%)、売上総利益5.7億円(同▲12.4%)
- ◆ 私募ファンドのASETマネジメント(以下、AM)残高は約5,100億円まで拡大し、AMフィーも順調に増加

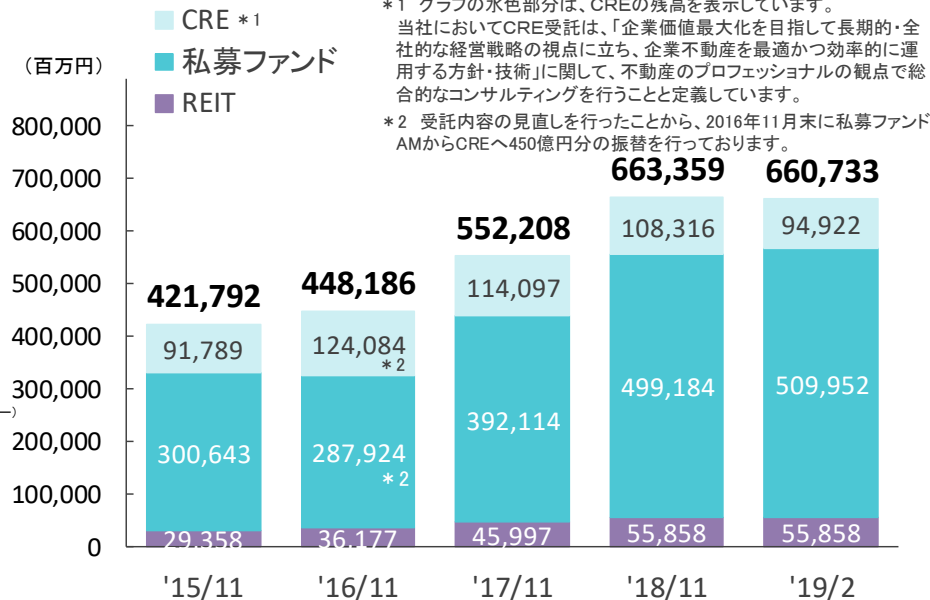
売上高・売上総利益率



| (単位:百万円) | '18/11期 | | '19/11期 | |
|----------|---------|-------|---------|--------|
| | 1Q | 通期 | 1Q | 通期(予想) |
| 売上高 | 687 | 3,038 | 607 | 2,886 |
| 売上総利益 | 654 | 2,850 | 573 | 2,746 |
| 営業利益 | 377 | 1,616 | 297 | 1,470 |

* 売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移



*1 グラフの水色部分は、CREの残高を表示しています。当社において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。
*2 受託内容の見直しを行ったことから、2016年11月末に私募ファンドAMからCREへ450億円分の振替を行っております。

直近3か月間(2018/12~2019/2) AUM増減

| (単位:百万円) | 増加 ① | 減少 ② | 純増 ①-② |
|----------|---------|---------|-----------|
| CRE | - | ▲13,393 | ▲13,393 |
| 私募ファンド | +11,808 | ▲1,040 | +10,768 |
| REIT | - | - | - |
| 合計 | +11,808 | ▲14,433 | ▲2,625 |

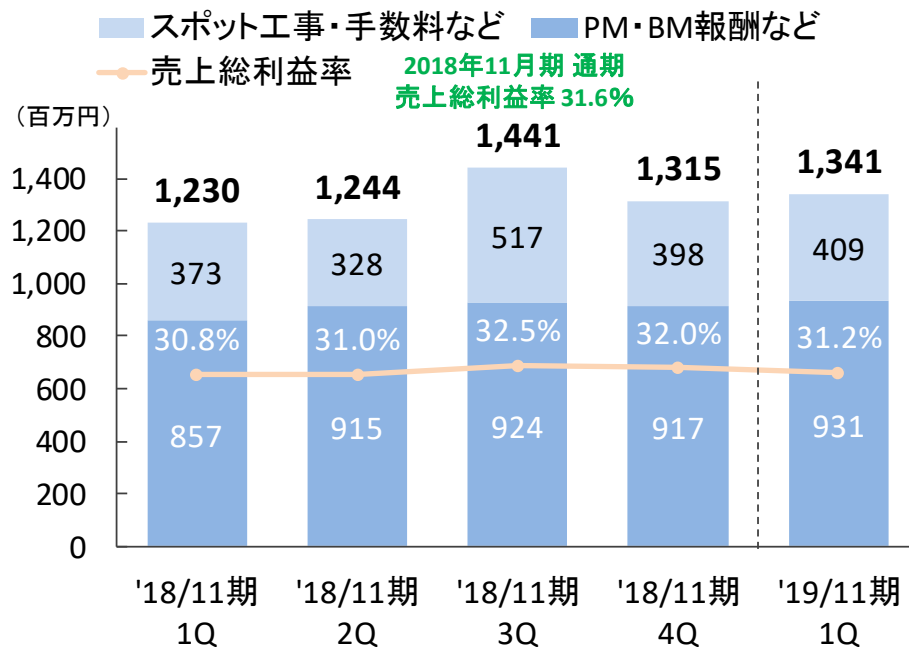
不動産管理事業 -2019年11月期 第1四半期-

構成比率

売上高 7.9%
売上総利益 8.1%

- ◆ 売上高13億円(前年同期比+9.0%)、売上総利益4.1億円(同+10.4%)
- ◆ 管理受託報酬、スポット工事収入のいずれも拡大

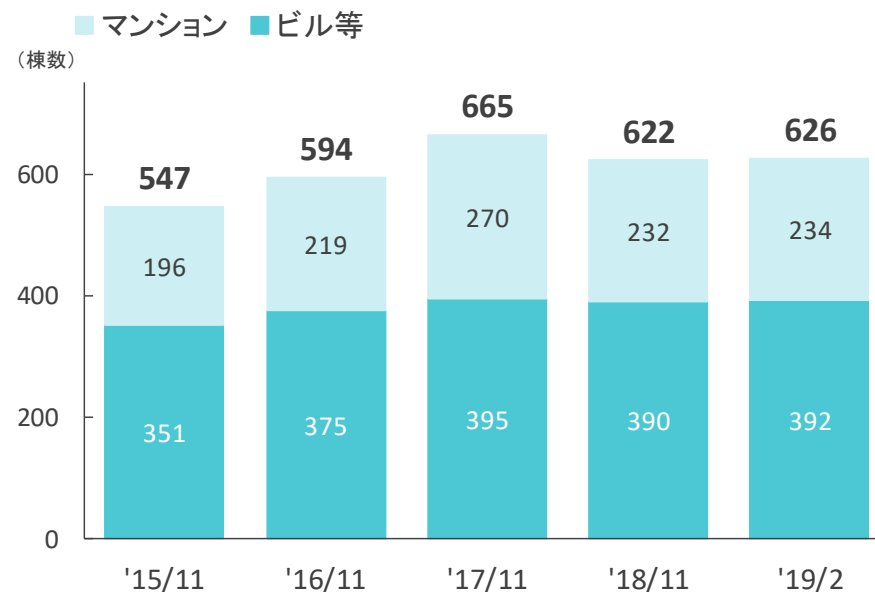
売上高・売上総利益率



| (単位:百万円) | '18/11期 | | '19/11期 | |
|----------|---------|-------|---------|--------|
| | 1Q | 通期 | 1Q | 通期(予想) |
| 売上高 | 1,230 | 5,232 | 1,341 | 5,656 |
| 売上総利益 | 379 | 1,653 | 418 | 1,650 |
| 営業利益 | 108 | 453 | 120 | 359 |

* 売上高はセグメント間売上高を含む

管理棟数の推移



管理受託物件の一例



ホテル事業 -2019年11月期 第1四半期-

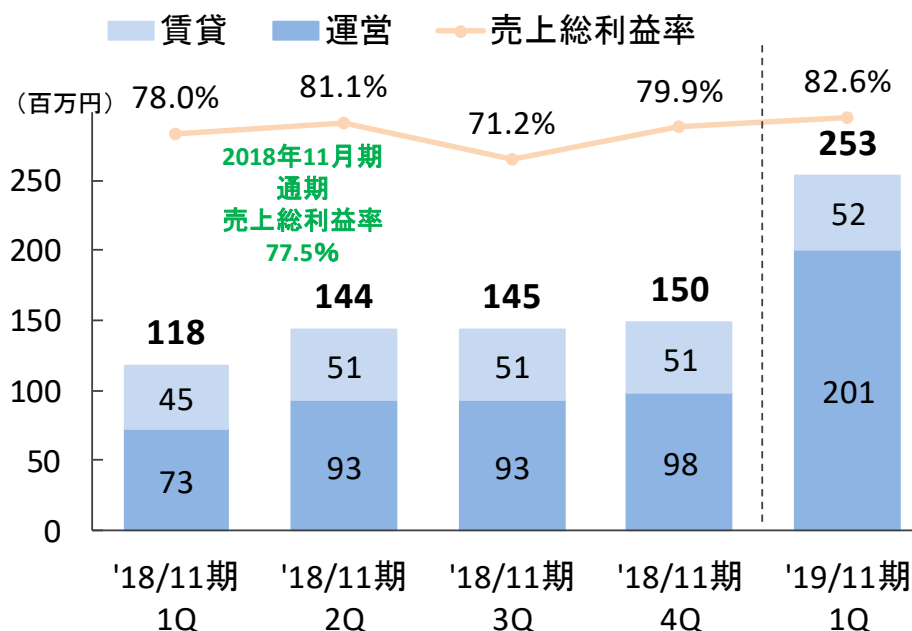
*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

構成比率

売上高 1.5%
売上総利益 4.1%

- ◆ 売上高2.5億円(前年同月比+113.9%)、売上総利益2.0億円(同+126.4%)
- ◆ 2018年12月より第2号自社運営ホテル「トーセイホテルココネ上野」が開業
- ◆ 賃貸物件として保有していた宿泊研修施設「幕張セミナーハウス」の運営事業を2019年2月末に譲受。改修を行い2020年春頃にリニューアルオープン予定

売上高・売上総利益率*1



| | '18/11期 | | | '19/11期 | | | | |
|--------|---------|-----|-------|---------|--------|--------|-----|-------|
| | 1Q | | 通期 | 1Q | | 通期(予想) | 合計 | |
| | ホテル運営① | 賃貸② | 合計①+② | 合計 | ホテル運営① | 賃貸② | | 合計①+② |
| 売上高 | 73 | 45 | 118 | 557 | 201 | 52 | 253 | 1,076 |
| 売上総利益 | 71 | 20 | 92 | 432 | 193 | 15 | 209 | 859 |
| GOP | 36 | - | 36 | 185 | 96 | - | 96 | 420 |
| 減価償却費等 | 14 | 0 | 14 | 230 | 62 | 0 | 62 | 258 |
| 営業利益 | 22 | 20 | 42 | 36 | 34 | 14 | 48 | 189 |

*売上高はセグメント間売上高を含む *ホテル賃貸の減価償却費は売上原価に含む

ホテル一覧

2019年第1四半期保有中物件

| | ホテル名称 | 客室数 | 現況/運営開始予定 |
|----------|-------------------------|-------|-----------|
| 1 | トーセイホテルココネ神田 | 111 | 運営中 |
| 2 | トーセイホテルココネ上野 | 126 | |
| 3 | トーセイホテルココネ浅草(仮称) | 133 | 2020年5月 |
| 4 | トーセイホテルココネ上野御徒町(仮称) | 171 | 2020年7月 |
| 5 | トーセイホテルココネ千葉みなと駅前(仮称) | 224 | 2021年以降 |
| 6 | トーセイホテルココネ浅草Ⅱ(仮称) | 80 | |
| 7 | トーセイホテルココネ築地(仮称) | 201 | |
| ① 小計 | 運営ホテル 7棟 | 1,046 | |
| 1 | トーセイホテルココネ幕張セミナーハウス(仮称) | 79 | 賃貸中 |
| 2 | 多摩市収益ホテル | 138 | |
| ② 小計 | 賃貸ホテル 2棟 | 217 | |
| ①+②=③ 合計 | 9棟 | 1,263 | |

2019年第2四半期(2019/3)開発用地取得済

| | | | |
|----------|------------------|-------|---------|
| ④ 1 | トーセイホテルココネ鎌倉(仮称) | 63 | 2021年以降 |
| ③+④=⑤ 合計 | 10棟 | 1,326 | |

*開業前のホテル計画は現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,430億円(前期末比+3.1%)
- ◆ 投資不動産・有形固定資産は422億円(同▲0.7%)、資産合計の3割を占める

(百万円)

| | '18/11末 | 減少 | 増加 | '19/2末 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| 資産合計 | 138,768 | +4,266 | | 143,035 |
| 現金及び現金同等物 | 26,520 | -2,616 | | 23,904 |
| 棚卸資産(不動産) | 62,457 | +5,878 | | 68,336 |
| | | -10,333 | +16,212 | |
| 投資不動産・有形固定資産 | 42,538 | -289 | | 42,249 |
| | | -318 | +29 | |
| その他資産 | 7,251 | +1,293 | | 8,545 |

A: 棚卸資産の増減

・新規物件の仕入と建築費等による増加が、
物件売却等による減少を上回り、前期末比58億円の増加

| | | (単位: 百万円) | |
|------|------------------|-----------|---------|
| | | 1Q | |
| 増加要因 | 物件仕入 | | +14,294 |
| | 建築費/VU・その他 | | +1,807 |
| | 投資不動産・有形固定資産から振替 | | +109 |
| 減少要因 | 物件売却 | -10,333 | |
| 計 | | -10,333 | +16,212 |

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率36.7%、ネットD/Eレシオ1.09倍と健全性を維持

| | '18/11末 | 減少 | 増加 | '19/2末 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| 負債・資本合計 | 138,768 | | +4,266 | 143,035 |
| 負債合計 | 86,746 | | +3,822 | 90,569 |
| 借入金 | 75,025 | A | +5,826 | 80,851 |
| | | -14,407 | +20,233 | |
| 短期借入金 | 7,308 | | +24 | 7,332 |
| | | -2,972 | +2,997 | |
| 長期借入金 | 67,716 | | +5,802 | 73,518 |
| | | -11,434 | +17,236 | |
| その他負債 | 11,721 | | -2,004 | 9,717 |
| 資本合計 | 52,021 | B | +444 | 52,466 |
| 自己資本比率(%) | 37.5 | C | -0.8 | 36.7 |
| ネットD/Eレシオ(倍) | 0.93 | | +0.15 | 1.09 |

A: 借入金の増減

| | | (単位:百万円) | 1Q |
|-------------------|---------------|---------------|--------------------|
| 短期 (1年内 長期) | 増加要因 | 長期→1年内長期へ振替 | +2,996 |
| | 減少要因 | その他借入(借換等) | +0 |
| 長期 | 増加要因 | 物件売却による返済 | -335 |
| | | その他返済(借換・約定等) | -2,636 |
| | 減少要因 | 物件仕入等による借入 | +14,957 |
| | | その他借入(借換等) | +2,279 |
| | 物件売却による返済 | -8,382 | |
| | その他返済(借換・約定等) | -55 | |
| | 長期→1年内長期へ振替 | -2,996 | |
| 計 | | | -14,407 +20,233 |

・物件仕入・開発資金等のための新規借入が、物件売却に伴う返済や約定返済等を上回り、借入金は前期末比58億円の増加

B: 資本の増減

・利益の積上げ20億円、剰余金の配当14億円、自己株式の取得1.6億円により、資本合計は前期末比4.4億円の増加

C: 財務健全性

・自己資本比率は36.7%(前期末比0.8ポイント低下)
・ネットD/Eレシオは1.09倍(同0.15ポイント上昇)

棚卸資産の状況<内訳>

◆ 保有する棚卸資産は簿価683億円、売上高1,187億円に相当(当社想定)

| | | | |
|---------------------|-------------------------|--------|-------------------|
| 2019年2月月末 棚卸資産残高 | 68,336百万円 (117件) | 想定売上規模 | 118,774百万円 |
|---------------------|-------------------------|--------|-------------------|

棚卸資産残高の内訳

(百万円)

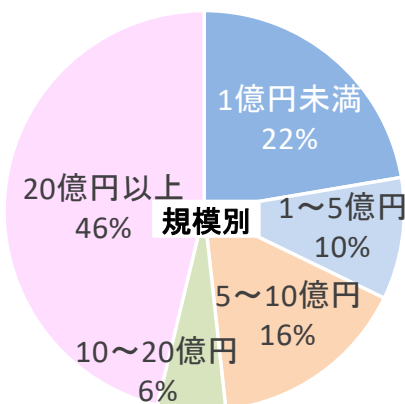
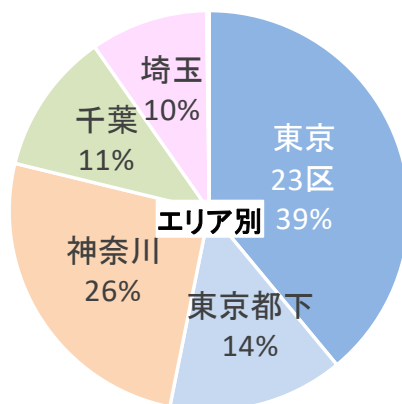
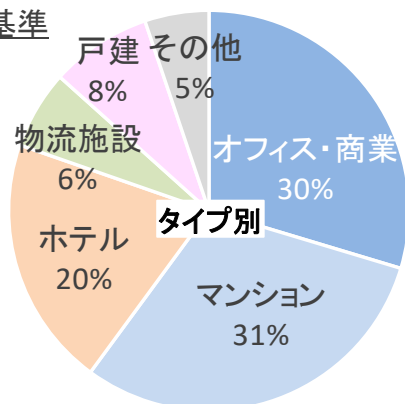
| 物件タイプ別 内訳 | 棚卸資産 | | | | 簿価合計 | 想定売上規模 | | 想定売上規模 合計 |
|--------------|--------|-------|--------|-------|---------------|--------|--------|----------------|
| | 不動産流動化 | | 不動産開発 | | | 不動産流動化 | 不動産開発 | |
| オフィスビル・商業 | 23,873 | (33件) | 2,659 | (3件) | 26,532 | 31,785 | 3,424 | 35,209 |
| マンション | 15,944 | (43件) | 5,575 | (5件) | 21,520 | 19,734 | 16,417 | 36,152 |
| ホテル | - | (-) | 9,912 | (5件) | 9,912 | - | 24,040 | 24,040 |
| 物流施設 | - | (-) | 2,110 | (2件) | 2,110 | - | 7,499 | 7,499 |
| 戸建 | - | (-) | 5,591 | (13件) | 5,591 | - | 9,717 | 9,717 |
| その他 | 2,668 | (13件) | - | (-) | 2,668 | 6,155 | - | 6,155 |
| 合計 | 42,486 | (89件) | 25,850 | (28件) | 68,336 | 57,675 | 61,099 | 118,774 |

* 上記売上想定額は、期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、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります

* 上記棚卸資産は、期末現在の簿価であり、今後バリュウアップ及び建築費用等により増加します

* 戸建、分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウントしています

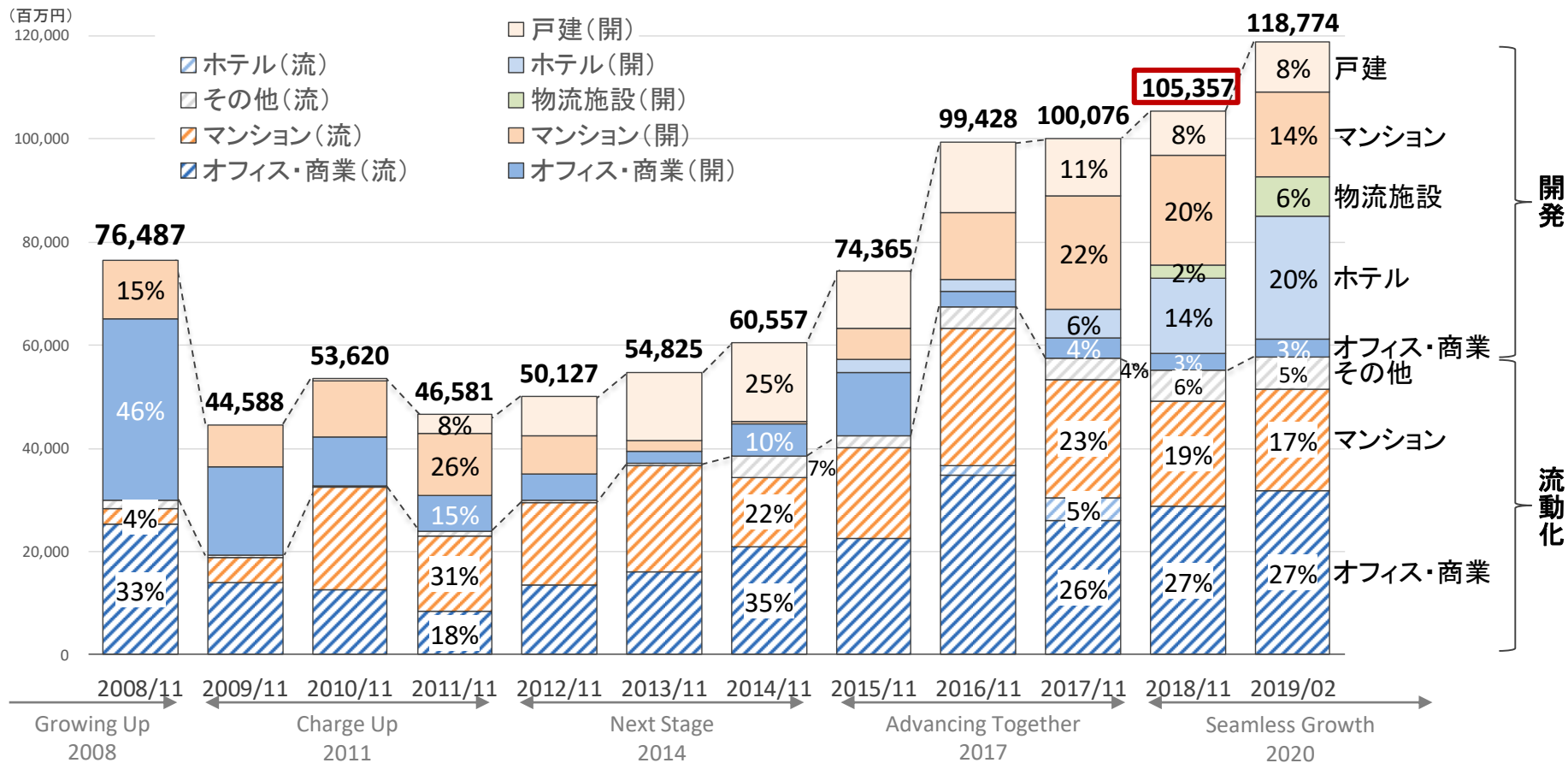
* 想定売上基準



* 戸建および分譲中のマンションは、1住戸あたりの金額で分類しております。

棚卸資産の状況<売上想定推移>

◆ 約2年分の売上高(不動産流動化事業・不動産開発事業)に相当する棚卸資産を保有



棚卸資産と売上高のバランス

| | | (百万円) | | |
|-------------------|---------|---------|---------|-----------------|
| | | '17/11期 | '18/11期 | '19/11期 (予想) |
| (期初)棚卸資産 *1 | 【A】 | 99,428 | 100,076 | 105,357 |
| 売上高 *2 | 【B】 | 45,465 | 48,055 | 56,821 |
| 売上高 *2 ÷ (期初)棚卸資産 | 【B】÷【A】 | 46% | 48% | 54% |

*1 売上想定換算

*2 売買事業(不動産流動化事業・不動産開発事業)の売上高

固定資産の状況

*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

◆ 固定資産(不動産)の簿価420億円に対し、含み益(税引後)は152億円(当社想定)

| | | | |
|-------------|-----------------|------|-----------|
| 2019年2月末 簿価 | 42,079百万円 (29件) | 公正価値 | 64,811百万円 |
|-------------|-----------------|------|-----------|

投資不動産・有形固定資産残高の内訳

| 物件タイプ別 内訳 | 簿価合計① | 公正価値② | 含み益②-① |
|--------------|--------------|----------|-----------------|
| オフィスビル・商業 *2 | 30,370 (20件) | 46,665 | 16,294 |
| マンション | 4,144 (5件) | 5,770 | 1,626 |
| ホテル | 6,613 (3件) | 10,905 | 4,291 |
| 物流施設 | 949 (1件) | 1,469 | 519 |
| 合計 | 42,079 (29件) | 64,811 | 22,732 ① |
| | | 法人税 *3 | -7,501 ② |
| | | 含み益(税引後) | 15,230 ③ (=①+②) |

*2 ホテルを併用運用している1物件を含む

*3 法人税率は33%で計算

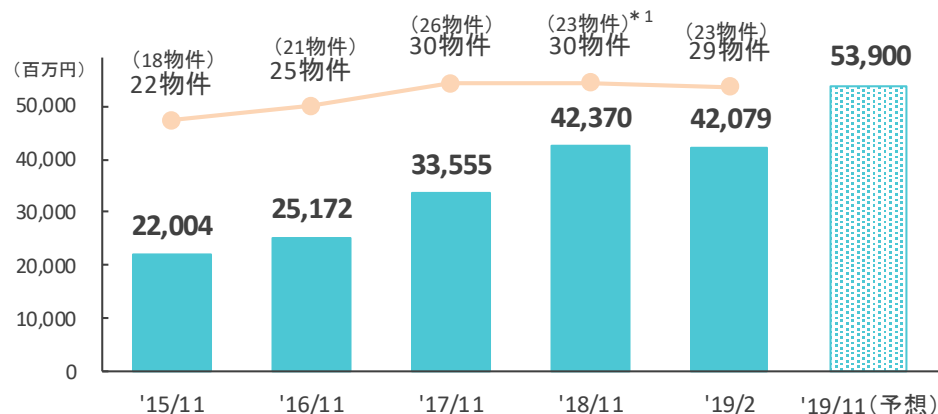
* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定

* 有形固定資産の簿価には、建物付属設備などの簿価は含まず

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

| | 2019年2月末 | |
|-------------|-----------|-----------|
| | 簿価 | 一株あたり |
| 資本合計【A】 | 52,466百万円 | 1,084.31円 |
| 含み益(税引後)【B】 | 15,230百万円 | 314.77円 |
| 合計(【A】+【B】) | 67,696百万円 | 1,399.08円 |

投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移

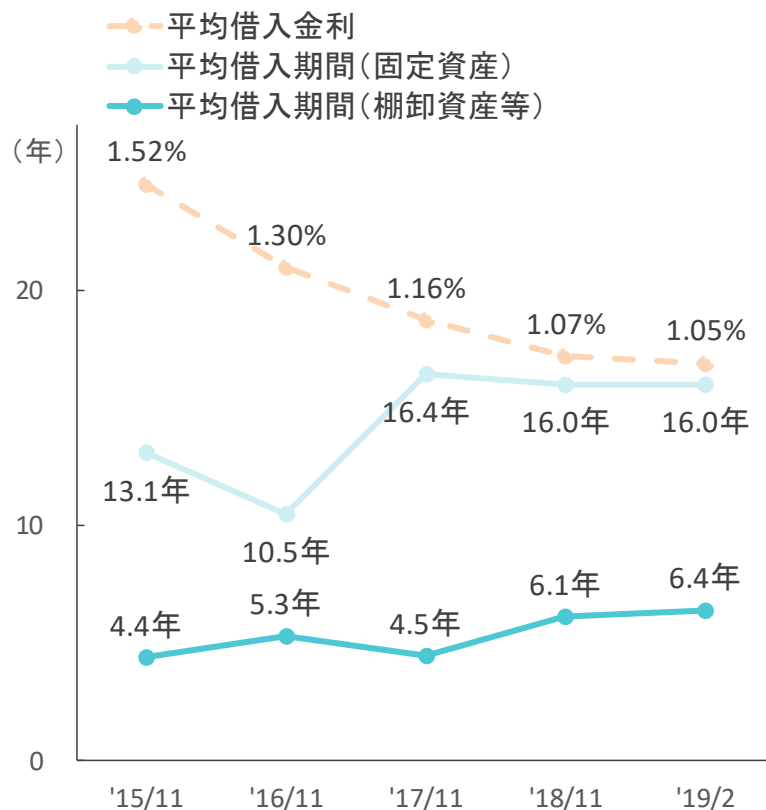


* ()内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

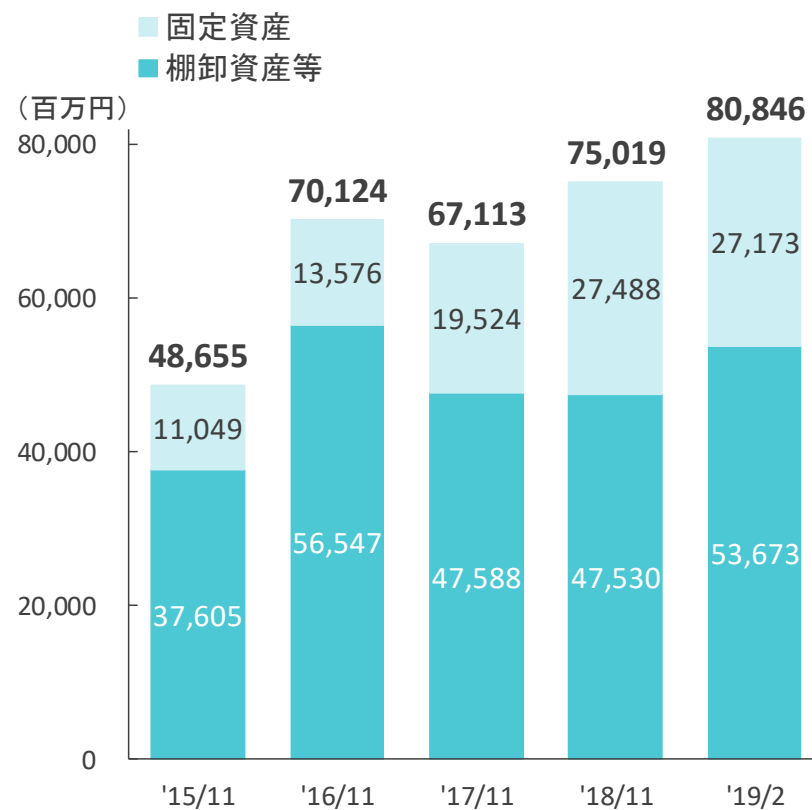
金融機関借入の状況

- ◆ 借入金利は1.05%（前期末比▲0.02%）、金利低下が続く
- ◆ 原則として中長期間の物件保有を前提として資金調達
- ◆ 固定資産の平均借入期間は16.0年、棚卸資産等の平均借入期間は6.4年

借入金利*1・期間*2の推移



借入残高*3の推移



*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利

*2 各期末時点の借入残高に応じて、当初借入日から借入期日までの期間を加重平均した借入期間

*3 借入残高にはリース債務を含まず

セグメント別業績概要(連結)① ー売上高・売上原価ー

*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

(百万円)

| 売上高 | '18/11期 1Q | | '19/11期 1Q | | 増減 | |
|--------------------|------------|--------|------------|--------|--------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 合計 | 18,310 | 100.0% | 17,059 | 100.0% | -1,250 | -6.8% |
| 不動産流動化事業 | 14,425 | 78.8% | 6,623 | 38.8% | -7,801 | -54.1% |
| 不動産開発事業 | 766 | 4.2% | 7,045 | 41.3% | 6,279 | 819.5% |
| 不動産賃貸事業 *1 | 1,361 | 7.4% | 1,481 | 8.7% | 119 | 8.8% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 687 | 3.8% | 607 | 3.6% | -79 | -11.6% |
| 不動産管理事業 | 1,230 | 6.7% | 1,341 | 7.9% | 110 | 9.0% |
| ホテル事業 *1 | 118 | 0.6% | 253 | 1.5% | 134 | 113.9% |
| 内部取引 | -279 | - | -293 | - | -14 | 5.1% |

| 売上原価 | '18/11期 1Q | | '19/11期 1Q | | 増減 | |
|--------------------|------------|-------|------------|-------|--------|--------|
| | | 売上原価率 | | 売上原価率 | | 増減率 |
| 合計 | 12,119 | 66.2% | 11,914 | 69.8% | -204 | -1.7% |
| 不動産流動化事業 | 10,085 | 69.9% | 4,831 | 72.9% | -5,253 | -52.1% |
| 不動産開発事業 | 633 | 82.7% | 5,500 | 78.1% | 4,866 | 767.6% |
| 不動産賃貸事業 *1 | 726 | 53.3% | 826 | 55.8% | 99 | 13.7% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 32 | 4.7% | 34 | 5.6% | 1 | 5.7% |
| 不動産管理事業 | 851 | 69.2% | 922 | 68.8% | 71 | 8.4% |
| ホテル事業 *1 | 26 | 22.0% | 44 | 17.4% | 18 | 69.5% |
| 内部取引 | -236 | - | -245 | - | -8 | 3.6% |

セグメント別業績概要(連結) ② 一売上総利益・営業利益一

*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

(百万円)

| 売上総利益 | '18/11期 1Q | | '19/11期 1Q | | 増減 | |
|--------------------|------------|--------|------------|--------|--------|---------|
| | | 売上総利益率 | | 売上総利益率 | | 増減率 |
| 合計 | 6,190 | 33.8% | 5,145 | 30.2% | -1,045 | -16.9% |
| 不動産流動化事業 | 4,339 | 30.1% | 1,791 | 27.1% | -2,547 | -58.7% |
| 不動産開発事業 | 132 | 17.3% | 1,545 | 21.9% | 1,412 | 1068.7% |
| 不動産賃貸事業 *1 | 635 | 46.7% | 655 | 44.2% | 20 | 3.2% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 654 | 95.3% | 573 | 94.4% | -81 | -12.4% |
| 不動産管理事業 | 379 | 30.8% | 418 | 31.2% | 39 | 10.4% |
| ホテル事業 *1 | 92 | 78.0% | 209 | 82.6% | 116 | 126.4% |
| 内部取引 | -43 | - | -48 | - | -5 | 13.3% |

| 営業利益 | '18/11期 1Q | | '19/11期 1Q | | 増減 | |
|--------------------|------------|--------|------------|-------|--------|---------|
| | | 営業利益率 | | 営業利益率 | | 増減率 |
| 合計 | 4,341 | 23.7% | 3,125 | 18.3% | -1,216 | -28.0% |
| 不動産流動化事業 | 3,793 | 26.3% | 1,424 | 21.5% | -2,369 | -62.5% |
| 不動産開発事業 | -145 | -19.0% | 1,045 | 14.8% | 1,191 | -819.2% |
| 不動産賃貸事業 *1 | 594 | 43.6% | 606 | 40.9% | 12 | 2.1% |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 377 | 55.0% | 297 | 48.9% | -80 | -21.3% |
| 不動産管理事業 | 108 | 8.8% | 120 | 9.0% | 11 | 10.8% |
| ホテル事業 *1 | 42 | 36.1% | 48 | 19.3% | 6 | 14.6% |
| 本社経費等 | -430 | - | -417 | - | 12 | -2.9% |

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

| | '18/11期 1Q ① | '19/11期 1Q ② | 増減 ②-① |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 4,485 | -6,395 | -10,880 |
| 税引前利益 | 4,150 | 2,987 | -1,163 |
| 減価償却費 | 147 | 216 | 69 |
| 棚卸資産の増減額 | 1,632 | -5,748 | -7,380 |
| 法人所得税の支払額 | -1,019 | -2,820 | -1,801 |
| その他 | -425 | -1,029 | -604 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -1,483 | -201 | 1,282 |
| 有形固定資産の増減額 | -12 | -24 | -12 |
| 投資不動産の増減額 | -134 | -4 | 129 |
| その他 | -1,337 | -171 | 1,165 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | -1,852 | 3,980 | 5,833 |
| 借入金の増減額 | -640 | 5,827 | 6,467 |
| 配当金の支払額 | -1,157 | -1,409 | -252 |
| 利息の支払額 | -202 | -269 | -67 |
| その他 | 147 | -167 | -314 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 1,149 | -2,615 | -3,765 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 23,750 | 26,520 | 2,770 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額等 | -0 | -0 | 0 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 24,898 | 23,904 | -994 |

営業活動によるキャッシュ・フロー

63億円のマイナス

(主な要因)

- ・税引前利益29億円の計上
- ・棚卸資産57億円の増加
- ・法人所得税28億円の支払

財務活動によるキャッシュ・フロー

39億円のプラス

(主な要因)

- ・借入金58億円の増加
- ・配当金14億円の支払
- ・利息2億円の支払

2019年11月期の業績予想(2019年1月10日発表)

*1 2019年11月期よりホテルセグメントを新設しました。
比較参考のため、2018年11月期の数字は新セグメントにあわせ遡及修正して作成しています。

| (百万円、%) | 2017年11月期 | | 2018年11月期【A】 | | 2019年11月期【B】 | | 増減【B-A】 | |
|--------------------|-----------|-------|--------------|-------|--------------|-------|---------|-------|
| | | 構成比 | | 構成比 | (予想) | 構成比 | | 増減率 |
| 売上高 | 57,754 | 100.0 | 61,543 | 100.0 | 71,510 | 100.0 | 9,966 | 16.2 |
| 不動産流動化事業 | 40,268 | 69.7 | 34,793 | 56.5 | 41,795 | 58.4 | 7,002 | 20.1 |
| 不動産開発事業 | 5,197 | 9.0 | 13,261 | 21.5 | 15,025 | 21.0 | 1,763 | 13.3 |
| 不動産賃貸事業 *1 | 6,237 | 10.8 | 5,979 | 9.7 | 6,465 | 9.0 | 486 | 8.1 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 2,802 | 4.9 | 3,038 | 4.9 | 2,886 | 4.0 | -152 | -5.0 |
| 不動産管理事業 | 4,637 | 8.0 | 5,232 | 8.5 | 5,656 | 7.9 | 424 | 8.1 |
| ホテル事業 *1 | 0 | 0.0 | 557 | 0.9 | 1,076 | 1.5 | 518 | 93.0 |
| その他 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | - |
| 内部取引 | -1,388 | - | -1,319 | - | -1,395 | - | -75 | 5.7 |
| 売上総利益 | 16,816 | 29.1 | 18,723 | 30.4 | 20,956 | 29.3 | 2,233 | 11.9 |
| 不動産流動化事業 | 9,186 | 22.8 | 8,215 | 23.6 | 9,672 | 23.1 | 1,456 | 17.7 |
| 不動産開発事業 | 976 | 18.8 | 3,038 | 22.9 | 3,153 | 21.0 | 114 | 3.8 |
| 不動産賃貸事業 *1 | 2,864 | 45.9 | 2,701 | 45.2 | 3,139 | 48.6 | 438 | 16.2 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 2,538 | 90.6 | 2,850 | 93.8 | 2,746 | 95.1 | -104 | -3.7 |
| 不動産管理事業 | 1,356 | 29.3 | 1,653 | 31.6 | 1,650 | 29.2 | -2 | -0.2 |
| ホテル事業 *1 | 0 | 0.0 | 432 | 77.5 | 859 | 79.8 | 426 | 98.7 |
| その他 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| 内部取引 | -106 | - | -169 | - | -264 | - | -95 | 56.0 |
| 販売費及び一般管理費 | 7,153 | 12.4 | 7,860 | 12.8 | 8,912 | 12.5 | 1,052 | 13.4 |
| 販売管理費(物件販売経費部分) | 1,457 | 2.5 | 1,603 | 2.6 | 1,934 | 2.7 | 330 | 20.6 |
| 販売管理費(物件販売経費部分を除く) | 5,696 | 9.9 | 6,256 | 10.2 | 6,977 | 9.8 | 721 | 11.5 |
| その他の収益 | 215 | 0.4 | 147 | 0.2 | 9 | 0.0 | -137 | -93.8 |
| その他の費用 | 44 | 0.1 | 134 | 0.2 | 1 | 0.0 | -133 | -99.3 |
| 営業利益 | 9,833 | 17.0 | 10,875 | 17.7 | 12,052 | 16.9 | 1,176 | 10.8 |
| 不動産流動化事業 | 7,845 | 19.5 | 6,770 | 19.5 | 7,857 | 18.8 | 1,086 | 16.1 |
| 不動産開発事業 | -408 | -7.9 | 1,487 | 11.2 | 1,484 | 9.9 | -2 | -0.2 |
| 不動産賃貸事業 *1 | 2,581 | 41.4 | 2,453 | 41.0 | 2,932 | 45.4 | 478 | 19.5 |
| 不動産ファンド・コンサルティング事業 | 1,273 | 45.4 | 1,616 | 53.2 | 1,470 | 50.9 | -146 | -9.0 |
| 不動産管理事業 | 278 | 6.0 | 453 | 8.7 | 359 | 6.4 | -94 | -20.7 |
| ホテル事業 *1 | 0 | 0.0 | 36 | 6.5 | 189 | 17.6 | 152 | 422.3 |
| その他 | -74 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| 本社経費等 | -1,661 | - | -1,941 | - | -2,240 | - | -299 | 15.4 |
| 金融収益・費用(純額) | -784 | - | -704 | - | -822 | - | -117 | 16.8 |
| 税引前利益 | 9,049 | 15.7 | 10,171 | 16.5 | 11,230 | 15.7 | 1,059 | 10.4 |
| 法人所得税 | 2,894 | - | 3,318 | - | 3,521 | - | 202 | 6.1 |
| 当期利益 | 6,155 | 10.7 | 6,852 | 11.1 | 7,708 | 10.8 | 856 | 12.5 |

* 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

還元方針

- ◆ 2019年2月に上限10億円の自己株式取得を発表(取得期間2019年2月7日～2019年8月31日)し、株主還元を強化
- ◆ 2019年11月期は配当37円、配当性向23.3%の予想。配当性向は徐々に引き上げていくことを検討

配当推移

| | 2013年11月期 | 2014年11月期 | 2015年11月期 | 2016年11月期 | 2017年11月期 | 2018年11月期 | 2019年11月期 (予想) |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| 一株あたりの配当金(円) | 8.00 | 12.00 | 16.00 | 22.00 | 25.00 | 30.00 | 37.00 |
| 配当性向(%) | 18.6 | 20.2 | 18.7 | 19.1 | 19.6 | 21.2 | 23.3 |

株価現状認識

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 時価総額 (2019年4月2日時点) | 純資産 (2019年2月末) | 含み益(税引後) (2019年2月末) | Net Asset Value * (2019年2月末) | ROE (2018年11月期実績) |
| 492.2 億円 | 524.6 億円 | 152.3 億円 | 676.9 億円 | 14.0% |
| 株 価 ① | 一株あたり純資産 ② | 一株あたり含み益 | 一株あたりNAV * ③ | ROA (2018年11月期実績) |
| 1,014.00 円 | 1,084.31 円 | 314.77 円 | 1,399.08 円 | 7.8% |
| PER | PBR ①÷② | | P/NAV倍率 * ①÷③ | ROIC (2018年11月期実績) |
| 6.39 倍 | 0.94 倍 | | 0.72 倍 | 6.1% |

* Net Asset Value = 純資産+ 固定資産含み益(税引後)

* 固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」に準じた方法等により自社で算定しております。
詳細はP15をご参照ください。

* 法人税率は33%で計算しています。

加重平均資本コスト
(2019年4月ロイター数値)

3.25%

株主資本コスト
(2019年4月ロイター数値)

7.54%

今後ともよろしく願いいたします。



— IRに関するお問い合わせ先 —

経営管理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

URL :<https://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より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。