



2020年11月期第3四半期 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

2020/10/5

2020年11月期 業績予想修正	...P2
2020年11月期第3四半期累計 業績ハイライト	...P3
2020年11月期第3四半期累計 業績概要	...P4
各セグメントの業績	
不動産流動化事業	...P5
不動産開発事業	...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
不動産流動化・開発 仕入進捗	...P11
バランスシート要旨	
資産の部	...P12
負債・資本の部	...P13
棚卸資産の状況	...P14,15
固定資産の状況	...P16
金融機関借入の状況	...P17
セグメント別業績概要	...P18,19
キャッシュ・フロー計算書	...P20
還元方針	...P21,22

* 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。

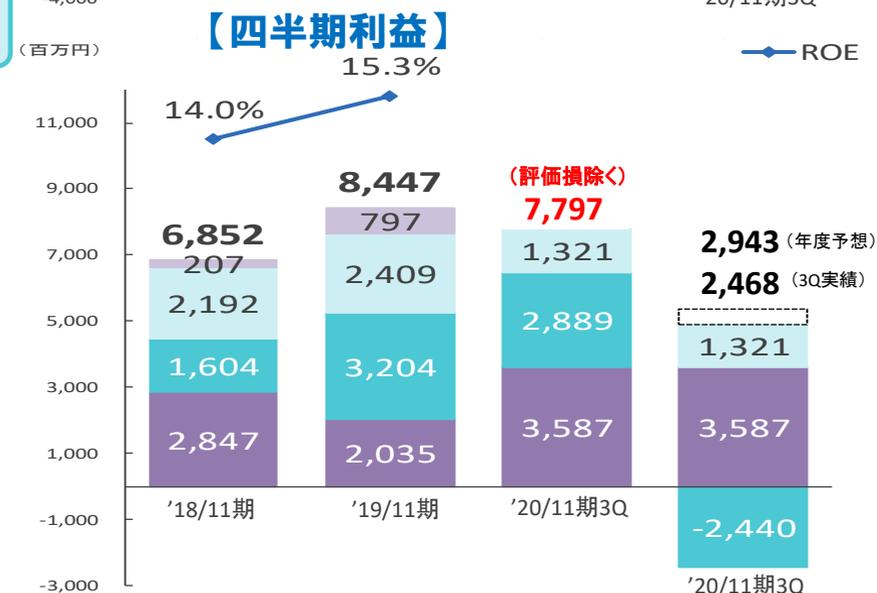
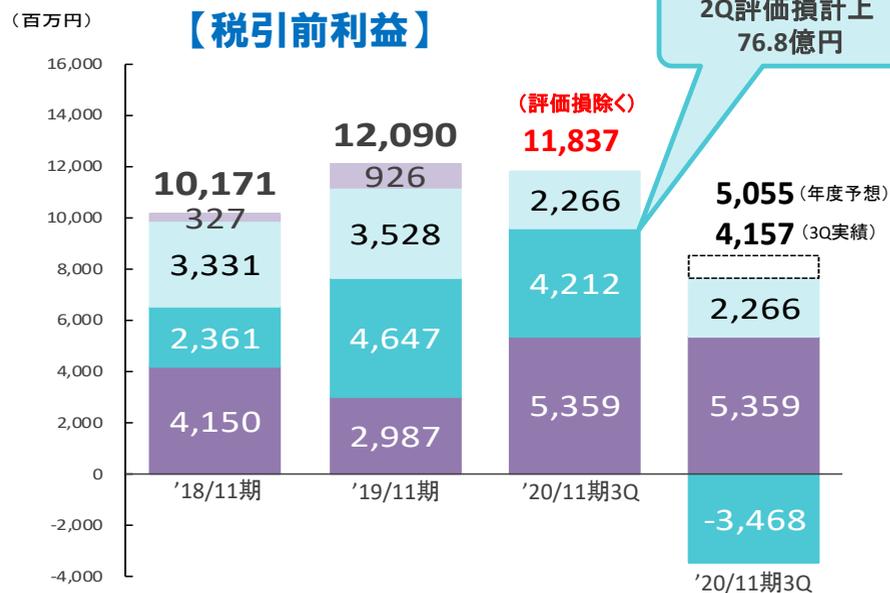
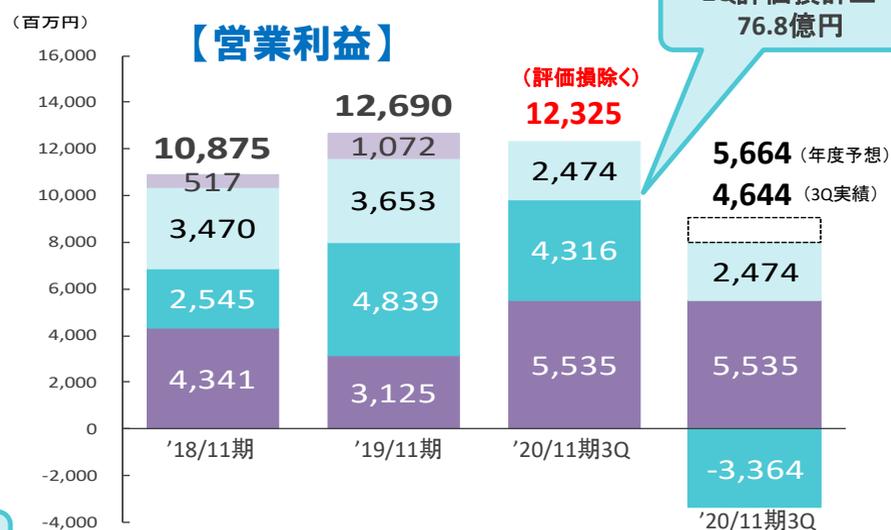
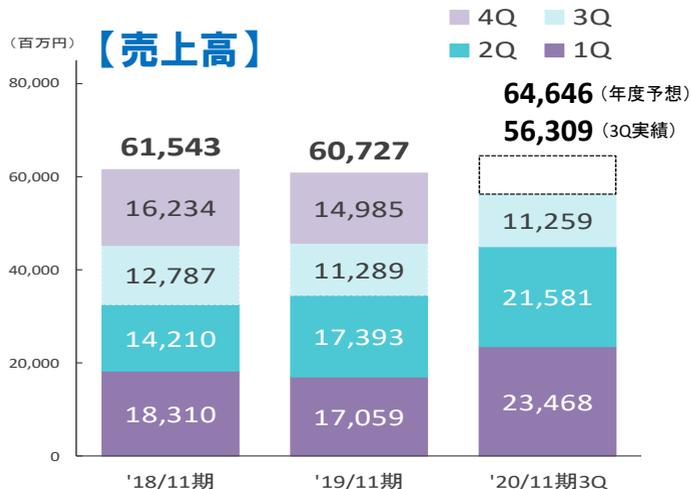
2020年11月期 業績予想修正

- ◆ 不動産流動化事業において、3Q及び4Qの売却物件の利益率が上振れする見込みであること、また、不動産ファンド・コンサルティング事業において、新規大型案件のAM受託に伴うアキュジションフィー等の報酬計上により、利益予想を上方修正
- ◆ 配当性向水準を維持し、配当予想を一株当たり13円から16円へ変更

2020年11月期通期連結業績予想					
(百万円)	前回予想(A) 期初7/6発表	今回予想(B) 10/5発表	増減額(B-A)	増減率(%)	参考:前期実績 (2019年11月期)
売上高	64,897	64,646	△251	△0.4%	60,727
営業利益	4,680	5,664	+983	+21.0%	12,690
税引前利益	4,070	5,055	+985	+24.2%	12,090
当期利益	2,411	2,943	+531	+22.0%	8,447
基本的1株あたり 当期利益(EPS) (円)	50.72円	62.05円	+11.33円	+22.3%	176.40円
1株あたり 年間配当金	13円	16円	+3円	+23.1%	42円
配当性向	25.6%	25.8%	-	-	23.8%

2020年11月期第3四半期累計 業績ハイライト

- ◆ 売上高563億円(前年同期比+23.1%)、税引前利益41億円(同-62.8%)、四半期利益24億円(同-67.7%)
- ◆ 2Qに計上した棚卸資産の評価損76億円の影響により、当期利益は29億円にとどまる見込み



2020年11月期第3四半期累計 業績概要

(評価損76.8億円を売上原価に計上) (百万円)

	'19/11期 3Q累計		'20/11期3Q累計 (低価法適用前)		'20/11期 3Q累計 (低価法適用後)		増減	
	【A】	構成比		構成比	【B】	構成比	【B】-【A】	増減率
売上高	45,742	100.0%	56,309	100.0%	56,309	100.0%	10,567	23.1%
売上原価	28,123	61.5%	37,385	66.4%	45,066	80.0%	16,942	60.2%
売上総利益	17,618	38.5%	18,923	33.6%	11,242	20.0%	-6,375	-36.2%
販売費および一般管理費	6,050	13.2%	6,574	11.7%	6,574	11.7%	524	8.7%
(うち 物件販売経費)	1,162	2.5%	1,142	2.0%	1,142	2.0%	-19	-1.7%
(うち 物件販売経費を除く費用)	4,888	10.7%	5,432	9.6%	5,432	9.6%	544	11.1%
その他の収益	62	0.1%	48	0.1%	48	0.1%	-13	-21.9%
その他の費用	12	0.0%	72	0.1%	72	0.1%	59	484.7%
営業利益	11,618	25.4%	12,325	21.9%	4,644	8.2%	-6,973	-60.0%
金融収益	101	0.2%	107	0.2%	107	0.2%	6	6.0%
金融費用	556	1.2%	595	1.1%	595	1.1%	39	7.0%
税引前利益	11,163	24.4%	11,837	21.0%	4,157	7.4%	-7,006	-62.8%
法人所得税	3,513	-	4,040	-	1,688	-	-1,825	-
当期利益	7,649	16.7%	7,797	13.8%	2,468	4.4%	-5,181	-67.7%
当期包括利益	7,812	17.1%	7,214	-	1,885	3.3%	-5,926	-75.9%
EPS(円)	159.44		164.40		52.05		-107.39	-67.4%

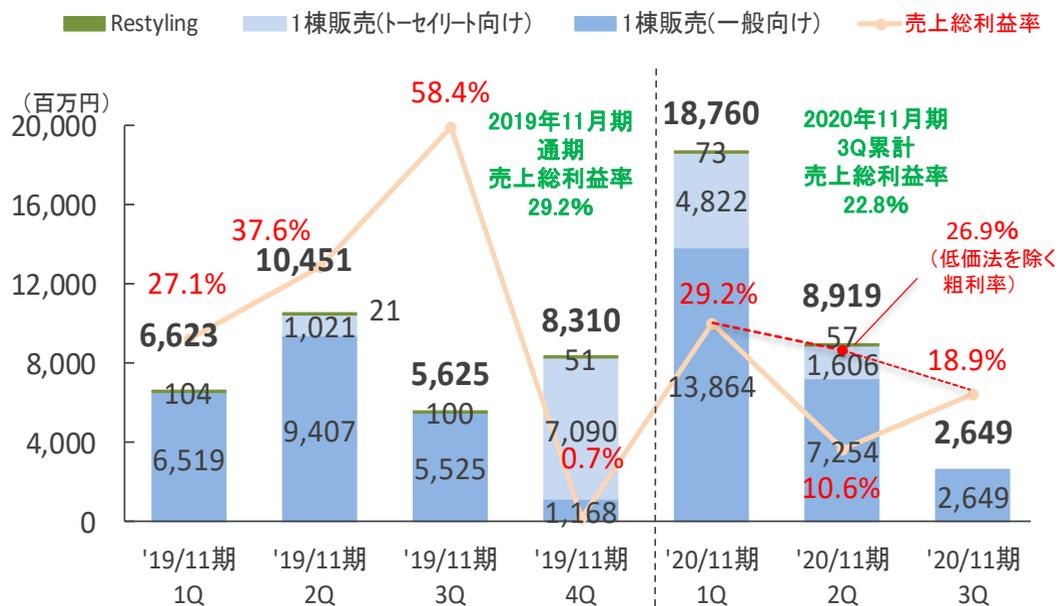
不動産流動化事業 -2020年11月期 第3四半期累計-

構成比率

売上高
53.9%

- ◆ 売上高303億円(前年同期比+33.6%)、売上総利益69億円(同-23.2%)
- ◆ 2Qにおいて棚卸資産の評価損14億円を計上したことから利益率が低下
- ◆ 40物件(3Qは11物件)を売却、うち、トーセイ・リート向けに3物件を売却

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期 (修正予想)
売上高	22,701	31,012	30,329	32,677
売上総利益	9,011	9,065	6,924	7,081
営業利益	8,013	7,754	5,772	5,624
引渡(Restyling)	9戸	11戸	4戸	5戸
引渡(1棟等)	35棟	53棟	40棟	45棟

* 以下の低価法適用額が売上原価に計上されています
【'19.11期】▲366百万円、【'20.11期3Q累計】▲1,457百万円

売却物件の一例



新宿区 収益ビル



横浜市 収益ビル



八王子市 収益ビル



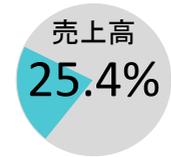
目黒区 収益ビル



中野区 収益マンション

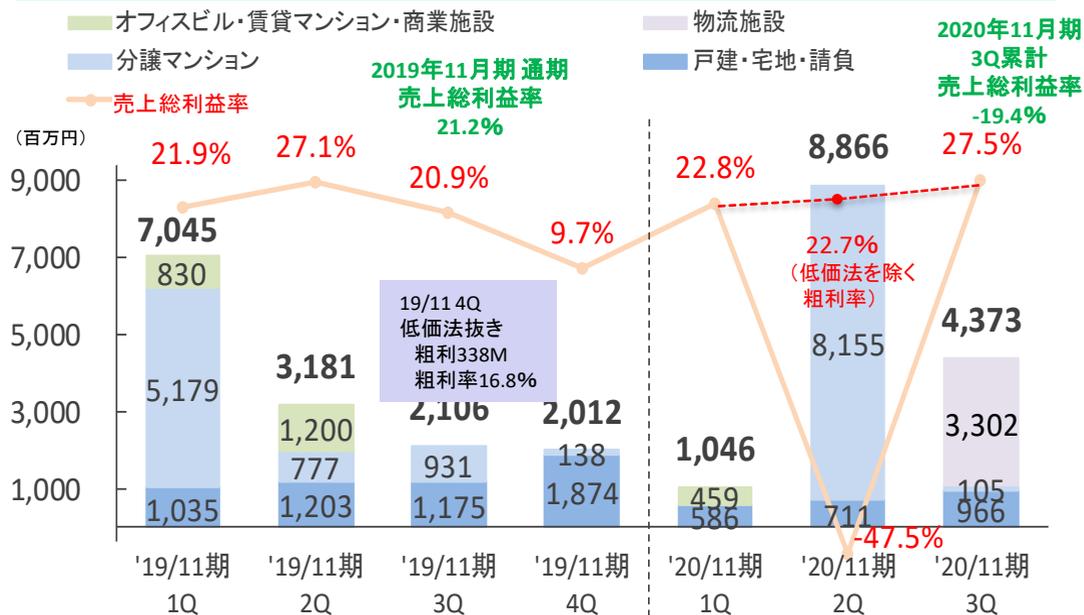
不動産開発事業 -2020年11月期 第3四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高142億円(前年同期比+15.8%)、売上総利益-27億円(前年は28億円)
- ◆ 2Qにおいて、ホテル・商業施設を中心に棚卸資産の評価損62億円を計上したことから利益率が低下
- ◆ 3Qに当社開発の物流施設1号案件「T's Logi橋本」を売却

売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期 (修正予想)
売上高	12,333	14,346	14,286	15,777
売上総利益	2,846	3,042	-2,768	-2,469
営業利益	1,640	1,528	-3,855	-3,792
引渡(戸建等)	67戸	106戸	46戸	72戸
引渡(分譲MS等)	160戸	163戸	243戸	243戸
引渡(1棟)	2棟	2棟	2棟	2棟

* 以下の低価法適用額が売上原価に計上されています【'19.11期】▲150百万円、【'20.11期3Q累計】▲6,225百万円

売却物件の一例



T's Logi橋本(物流施設)



THEパームス相模原パークプライティア
(分譲マンション) 243戸完売



THEパームスコート鶴見市場(分譲戸建)
契約完売



THEパームスコート国分寺恋ヶ窪(分譲戸建)
契約完売



コモドカーサ金井町Ⅲ(分譲戸建)
(トーセイ・アーバンホーム)

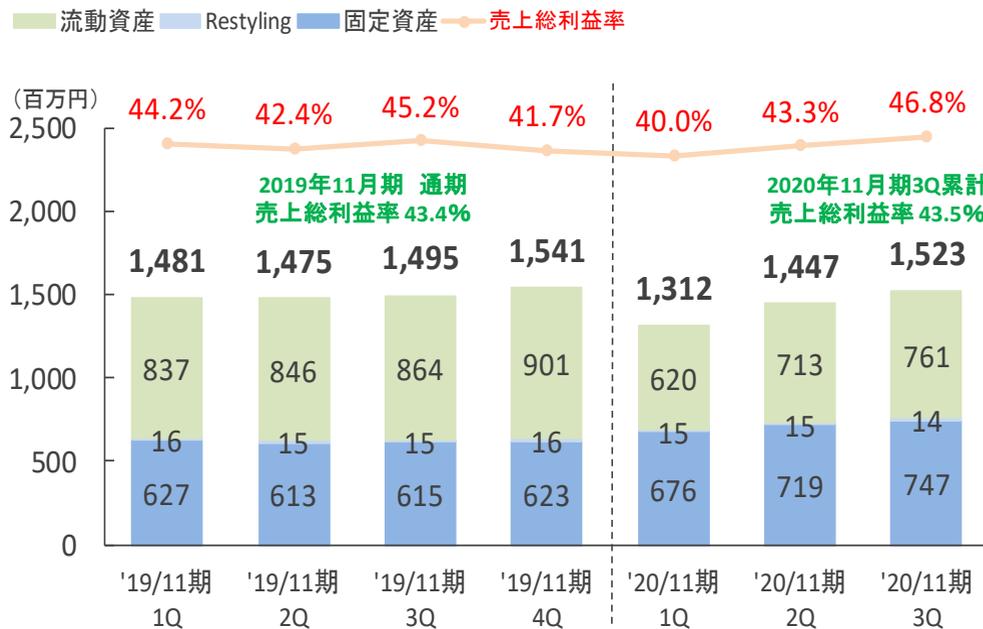
不動産賃貸事業 -2020年11月期 第3四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高42億円(前年同期比-3.8%)、売上総利益18億円(同-4.7%)
- ◆ 仕入・販売に伴う物件の入替はあるが、取得物件の稼働率向上に努め、安定的に収益を確保
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、一部の店舗等から賃料減額や支払猶予の要請はあるものの、固定資産における店舗等の割合は小さく、影響額は僅少

売上高・売上総利益率

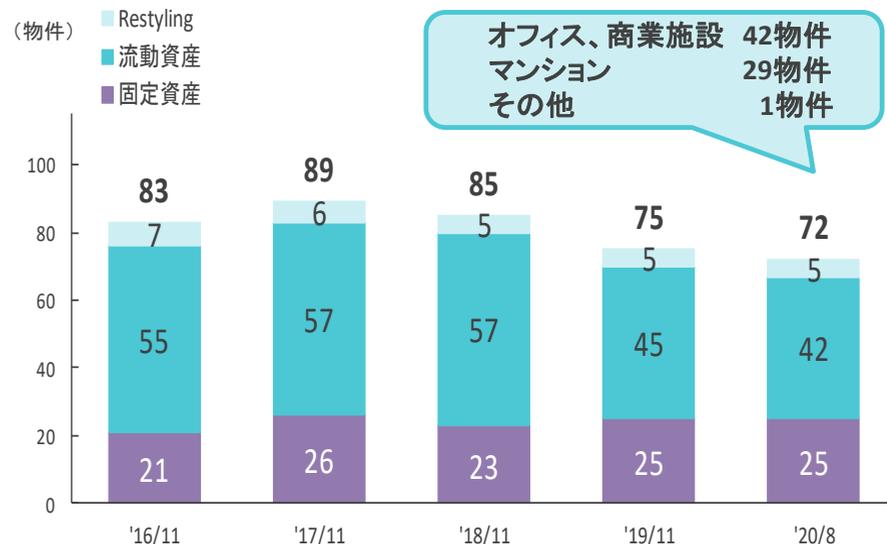


(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期 (修正予想)
売上高	4,451	5,993	4,284	5,809
売上総利益	1,957	2,601	1,865	2,624
営業利益	1,801	2,367	1,678	2,353

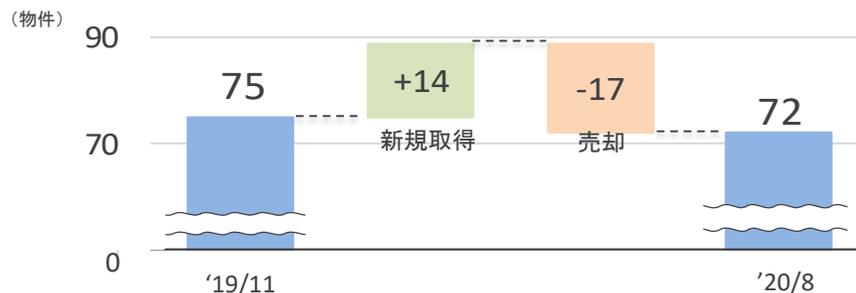
* 売上高はセグメント間売上高を含む

保有物件*1の内訳

*1 保有物件のうち賃貸収入がある物件



2020/11期 3Q累計 保有物件の増減



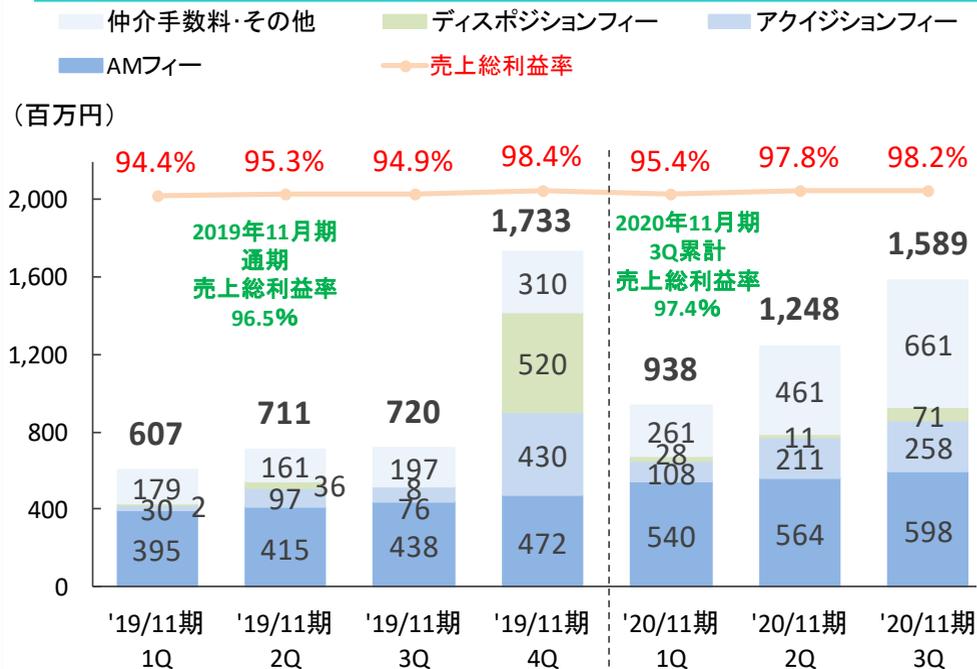
不動産ファンド・コンサルティング事業 -2020年11月期 第3四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高37億円(前年同期比+85.1%)、売上総利益36億円(同+90.0%)
- ◆ 海外投資家などからの新規受託により受託資産残高は9,654億円(前期末比+1,189億円)まで伸張し、9月には1兆円を突破

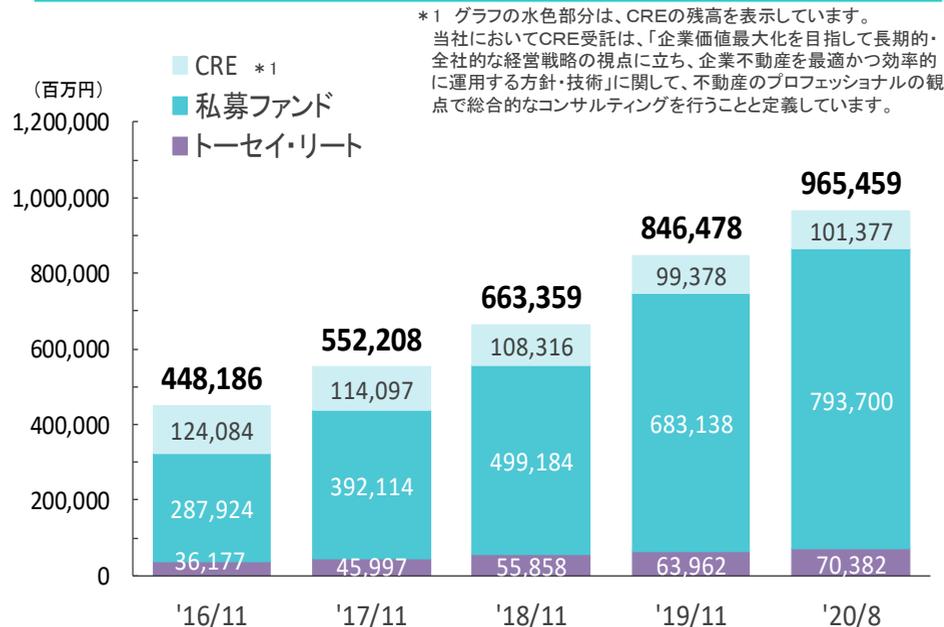
売上高・売上総利益率



(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期 (修正予想)
売上高	2,039	3,773	3,775	5,506
売上総利益	1,935	3,641	3,677	5,371
営業利益	1,047	2,365	2,676	3,964

* 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。

2020/11期 3Q累計 AUM増減

(単位: 百万円)	増加 ①	減少 ②	純増 ①-②
CRE	+362	-	+362
私募ファンド	+140,523	-28,325	+112,198
トーセイ・リート	+6,420	-	+6,420
合計	+147,306	-28,325	+118,981

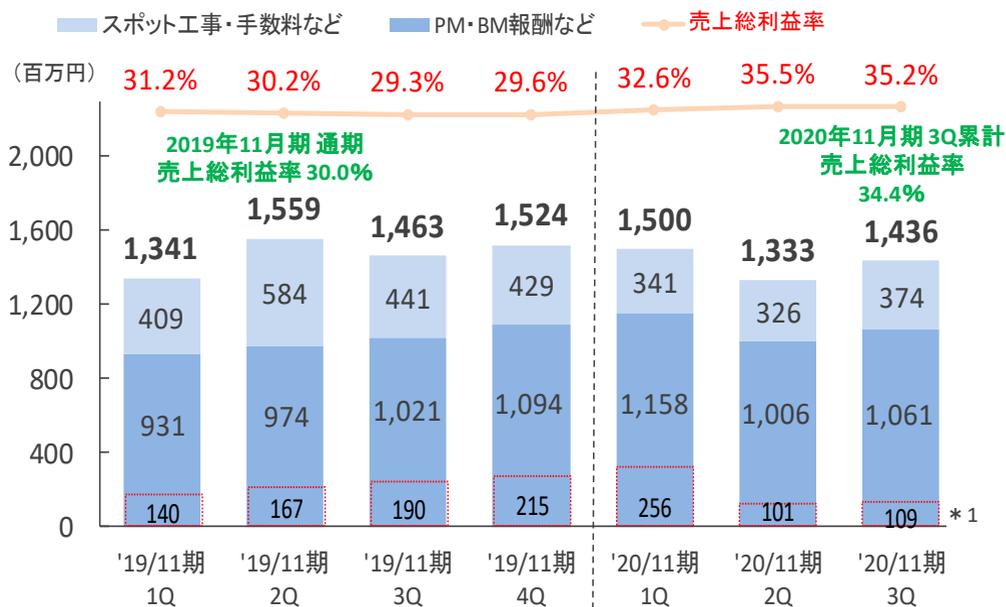
不動産管理事業 -2020年11月期 第3四半期累計-

構成比率



- ◆ 売上高42億円(前年同期比-2.1%)、売上総利益14億円(同+11.4%)
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響でホテルの管理報酬は減少したものの、物流施設のPM受託増により利益は伸張

売上高・売上総利益率

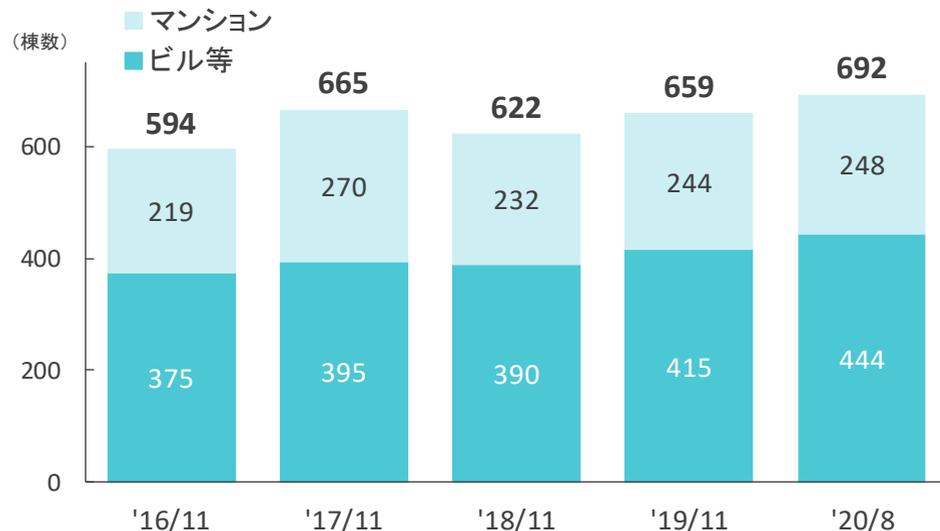


* 1 □PM・BM報酬のうち、ホテル管理売上

(単位: 百万円)	'19/11期		'20/11期	
	3Q累計	通期	3Q累計	通期 (修正予想)
売上高	4,363	5,888	4,270	5,792
売上総利益	1,317	1,768	1,467	1,924
営業利益	425	504	558	612

* 売上高はセグメント間売上高を含む

管理受託棟数の推移



管理受託物件の一例



オフィスビル

マンション

商業施設

ホテル

物流施設

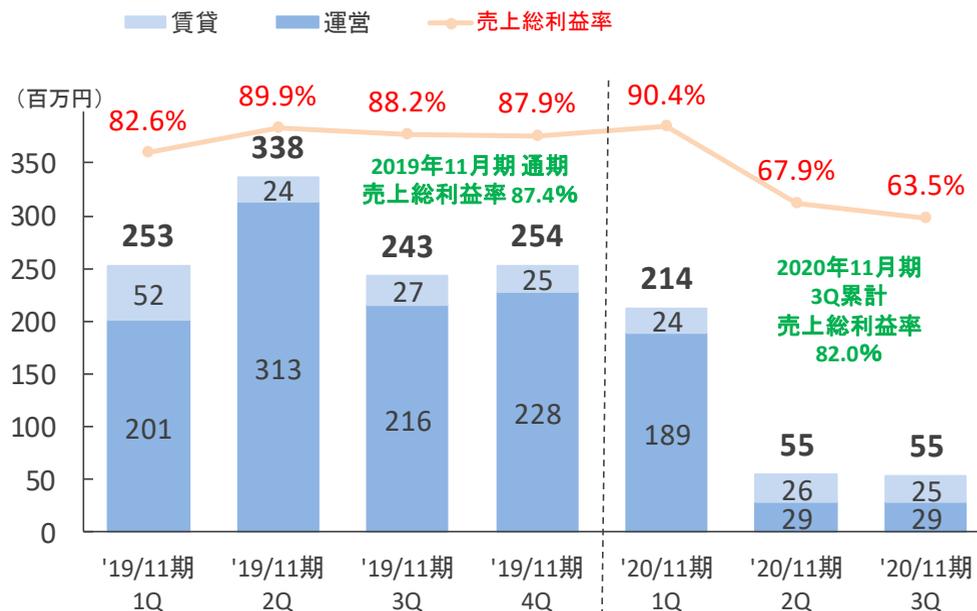
ホテル事業 -2020年11月期 第3四半期累計-

構成比率

売上高
0.6%

- ◆ 売上高3.2億円(前年同期比-61.0%)、売上総利益2.6億円(同-63.3%)
- ◆ 新型コロナウイルス感染症拡大に伴うホテル休館および開業延期、海外からの渡航制限などにより、売上・利益ともに大幅に減少

売上高・売上総利益率



(単位:百万円)	'19/11期				'20/11期			
	3Q累計			通期	3Q累計			通期 (修正予想)
	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計	運営 ①	賃貸 ②	合計 ①+②	合計
売上高	731	103	835	1,089	248	76	325	406
売上総利益	703	24	728	951	239	27	266	332
GOP	353	—	353	471	26	—	26	—
営業利益	99	23	122	99	-776	42	-733	-873

* 売上高はセグメント間売上高を含む

* 休業による運営収益の損失はホテル事業に、ホテル資産の評価損は開発事業に、それぞれ計上されます

保有ホテル一覧

	名称	客室数	自社オペレーション (運営売上)		他社オペレーション (賃貸売上)
			営業中	計画・建設中	
1	トーセイホテル ココネ 神田	111	○	5~6月は休業	-
2	トーセイホテル ココネ 上野	126	○	5~6月は休業	-
3	トーセイホテル&セミナー 幕張	137	○	5~6月は休業	-
4	トーセイホテル ココネ 浅草蔵前	133	○	2020年7月~	-
5	トーセイホテル ココネ 上野御徒町	171	○	2020年7月~	-
6	トーセイホテル ココネ 浅草Ⅱ (仮称)	80		(2021年8月~)	-
7	トーセイホテル ココネ 鎌倉 (仮称)	73		(2021年以降)	-
8	トーセイホテル&セミナー 千葉みなと駅前 (仮称)	198		(2022年以降)	-
9	トーセイホテル ココネ 築地 (仮称)	225		(2023年以降)	-
10	多摩市収益ホテル	138		-	○
	合計	1,392		9棟	1棟

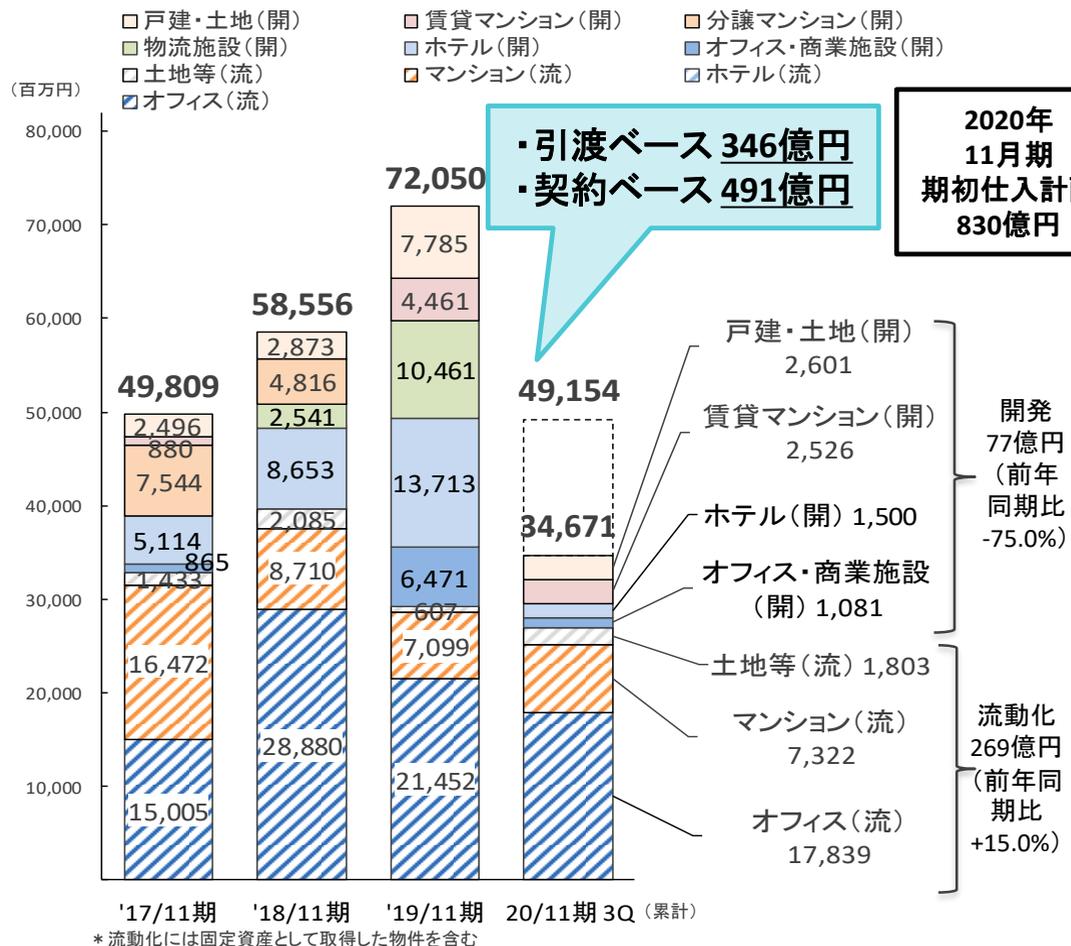
* 開業前のホテル計画は現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります

不動産流動化・開発 仕入進捗 <仕入額・在庫の状況>

- ◆ 売上想定(引渡ベース)で346億円(前年同期比-36.1%)、契約ベースでは491億円(同-23.5%)の物件を仕入
- ◆ 3Qは物件を厳選して取得、4Q以降の本格的な仕入再開に向け準備
- ◆ 安定収益に寄与する大型オフィスビル(NBF新川ビル・取得予定価格119億円)を取得契約済(引渡は来期)

* 棚卸資産(売上想定)の詳細な状況はP14~P15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



豊島区 収益ビル



横浜市 収益ビル



渋谷区 収益マンション



横浜市 収益マンション

仕入物件の詳細(2020/11期 3Q累計)

(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	11(1)	10	—	—	7	28(1)
開発	1(1)	1	—(2)	—	3	5(3)

()は、既存物件の隣地購入分など

バランスシート要旨(連結)① -資産の部-

- ◆ 資産合計は1,598億円(前期末比20億円減少)
- ◆ 現金及び現金同等物は358億円(前期末比38億円増)、棚卸資産は649億円(前期末比86億円減)(評価損△76億計上)

(百万円)

	'19/11末	増減		'20/5末	増減		'20/8末	年間累計	
		減少	増加		減少	増加		減少	増加
資産合計	161,894	-739		161,154	-1,262		159,892	-2,001	
現金及び現金同等物	31,998	+3,421		35,420	+406		35,826	+3,827	
棚卸資産(不動産)	73,573	-6,512		67,061	-2,113		64,948	A -8,625	
		-35,182	+28,670		-5,440	+3,327		-40,623	+31,997
投資不動産・有形固定資産	46,539	+3,842		50,382	-244		50,137	+3,597	
		-566	+4,408		-362	+118		-929	+4,526
その他資産	9,781	-1,490		8,291	+688		8,979	B -801	

A: 棚卸資産の増減

・物件仕入・建築費で319億円の増加、売却により329億円の減少に加え、評価損76億円の計上等により、前期末比86億円の減少

(単位:百万円)		1Q	2Q	3Q	3Q累計				
増加要因	物件仕入	+8,026	+12,342	+1,433	+21,802				
	建築費/VU・その他	+3,348	+4,953	+1,894	+10,195				
減少要因	物件売却	-14,127	-13,375	-5,440	-32,943				
	評価損・その他	-2	-7,677		-7,679				
計		-14,129	+11,374	-21,053	+17,295	-5,440	+3,327	-40,623	+31,997

B: 投資不動産・有形固定資産の増減

・新規物件の取得22億円、リース資産12億円の増加(IFRS16号※適用)等により、前期末比35億円の増加

(単位:百万円)		1Q	2Q	3Q	3Q累計				
増加要因	物件取得	-	+2,223	-	+2,223				
	VU・その他の資産取得	+898	+50	+118	+1,067				
	使用権資産	+1,236	-	-	+1,236				
減少要因	減価償却・その他	-269	-297	-362	-929				
計		-269	+2,134	-297	+2,274	-362	+118	-929	+4,526

※IFRS16号

2019年1月1日以降に始まる会計年度から適用となったリースの新しい会計基準。原則として全てのリース契約について資産(使用権資産)・負債の計上が必要となったもの。

バランスシート要旨(連結)② -負債・資本の部-

◆ 自己資本比率36.1%、ネットD/Eレシオ0.96倍と健全性を維持

(百万円)

	'19/11末	減少		増加		'20/5末	減少		増加		'20/8末	年間累計	
		減少	増加	減少	増加		減少	増加	減少	増加			
負債・資本合計	161,894	-739				161,154	-1,262				159,892	-2,001	
負債合計	103,587	+905				104,492	-2,350				102,142	A -1,445	
借入金	89,843	+3,345				93,188	-1,801				91,387	+1,543	
		-36,038	+39,383				-5,409	+3,607				-41,447	+42,991
短期借入金	16,291	-7,361				8,930	-281				8,649	-7,642	
		-16,499	+9,138				-1,145	+864				-17,645	+10,002
長期借入金	73,552	+10,706				84,258	-1,520				82,737	+9,185	
		-19,539	+30,245				-4,263	+2,743				-23,802	+32,988
その他負債	13,744	-2,439				11,304	-549				10,755	B -2,989	
資本合計	58,306	-1,644				56,661	+1,088				57,749	-556	
自己資本比率(%)	36.0	-0.9				35.2	+1.0				36.1	C +0.1	
ネットD/Eレシオ(倍)	0.99	+0.03				1.02	-0.06				0.96	-0.03	

A: 借入金の増減

・物件仕入れによる借入が物件売却に伴う返済や約定返済等を上回ったことに加え、IFRS第16号を適用したことによるリース債務の増加(12億円)により、借入金は前期末比15億円の増加

		(単位:百万円)		1Q	2Q	3Q	3Q累計				
短期 (1年内 長期)	増加要因	物件仕入れによる借入		+2,528	+163	+412	+3,104				
		長期→1年内長期へ振替		+1,937	+4,257	+448	+6,644				
		リース債務		+247	+3	+3	+254				
減少要因	減少要因	物件売却による返済		-4,468	-4,171	-383	-9,023				
		その他返済(借換・約定等)		-1,943	-5,910	-745	-8,599				
		リース債務		-2	-4	-16	-22				
長期	増加要因	物件仕入れによる借入		+4,347	+13,722	+2,743	+20,813				
		その他借入(借換等)		+3,040	+8,135		+11,175				
		リース債務		+999			+999				
減少要因	減少要因	物件売却による返済		-5,973	-4,674	-3,651	-14,299				
		その他返済(借換・約定等)		-1,394	-1,169	-60	-2,624				
		長期→1年内長期へ振替		-1,937	-4,257	-448	-6,644				
		リース債務		-68	-63	-102	-234				
計				-15,787	+13,100	-20,250	+26,282	-5,409	+3,607	-41,447	+42,991

B: 資本合計の増減

・2Q末の評価損計上(-76億円)により利益の積上げは24億円、剰余金の配当19.9億円、自己株式の取得4.9億円等により、資本合計は前期末比5億円の減少

C: 財務健全性

・自己資本比率は36.1%
(前期末比+0.1ポイント)
・ネットD/Eレシオは0.96倍
(前期末比-0.03ポイント)

棚卸資産の状況 ①

- ◆ 保有する棚卸資産は簿価649億円、売上高1,011億円に相当(当社想定)
- ◆ 2Q末売上想定1,051億円より40億円減(開発物流施設売却(33億円減)等)

2020年8月末 簿価	64,948百万円 (101件)	想定売上規模	101,148百万円
-------------	-------------------------	--------	-------------------

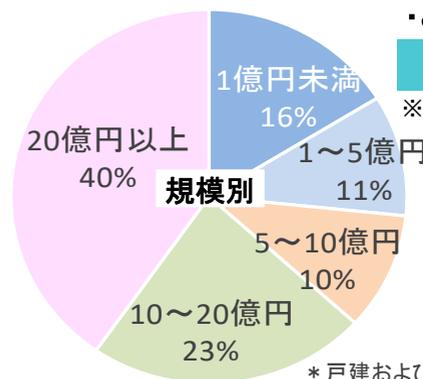
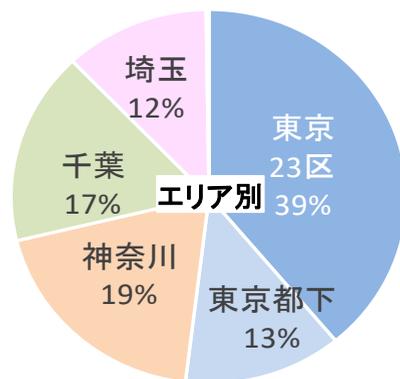
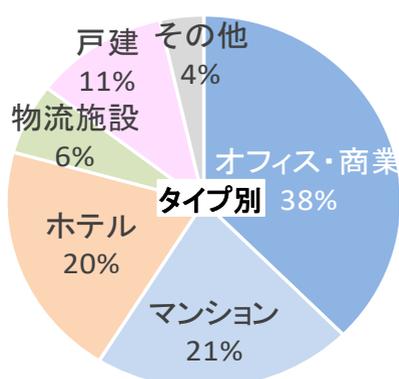
棚卸資産残高の内訳

物件タイプ別 内訳	簿価				簿価合計	完成時 予定簿価	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	25,991	(34件)	3,622	(5件)	29,614	追加費用 (再生・建築費) 22,399	32,263	5,727	37,991
マンション	9,955	(24件)	2,596	(4件)	12,551		11,413	10,149	21,562
ホテル	-	(-)	10,462	(6件)	10,462		-	20,657	20,657
物流施設	-	(-)	3,284	(1件)	3,284		-	6,218	6,218
戸建	-	(-)	6,527	(16件)	6,527		-	11,104	11,104
その他	2,508	(11件)	-	(-)	2,508		3,615	-	3,615
小計	38,454	(69件)	26,493	(32件)	64,948		87,347	47,291	53,856

* 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
 * 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

想定売上総利益	13,801
想定売上総利益率	13.6%

* 想定売上基準



・ご参考

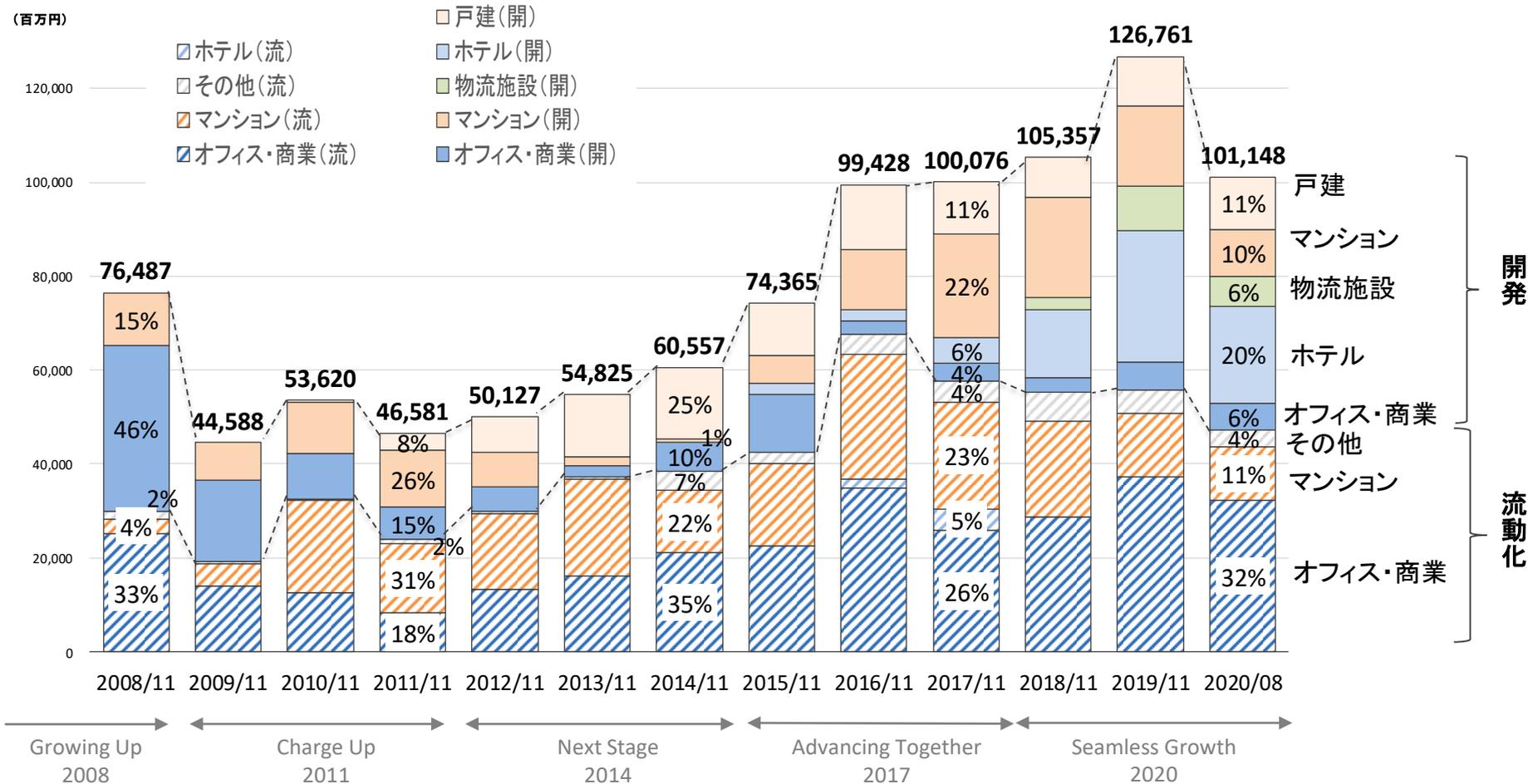
過去実績 売上総利益率	24.2%
-------------	--------------

※過去3期('17/11～'19/11期)の不動産流動化、開発事業の粗利率実績

* 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

棚卸資産の状況 ② -推移-

- ◆ 71期3Q累計で、棚卸資産320億円(売上想定額)を仕入れ、流動化事業・開発事業において446億円を売却
- ◆ 新型コロナウイルスの影響を踏まえ、保守的に再評価した結果、売上想定は、前期末比で256億円減少



固定資産の状況

- ◆ 固定資産(不動産)の簿価497億円に対し、含み益は207億円(当社想定)
- ◆ 棚卸資産と同様に、公正価値を保守的に評価

2020年8月末 簿価	49,767百万円 (32件)	公正価値	70,482百万円
-------------	-----------------	------	-----------

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 *1	37,468 (24件)	56,986	19,518
マンション	4,233 (4件)	5,585	1,352
ホテル	7,139 (3件)	6,570	-568
物流施設	926 (1件)	1,340	413
合計	49,767 (32件)	70,482	20,715 ①

ホテルの公正価値算定の前提稼働率は60~65%、稼働率65~70%でマイナスは解消

- *1 ホテルを併用運用している1物件を含む
- *2 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、工具器具備品などの簿価は含まず

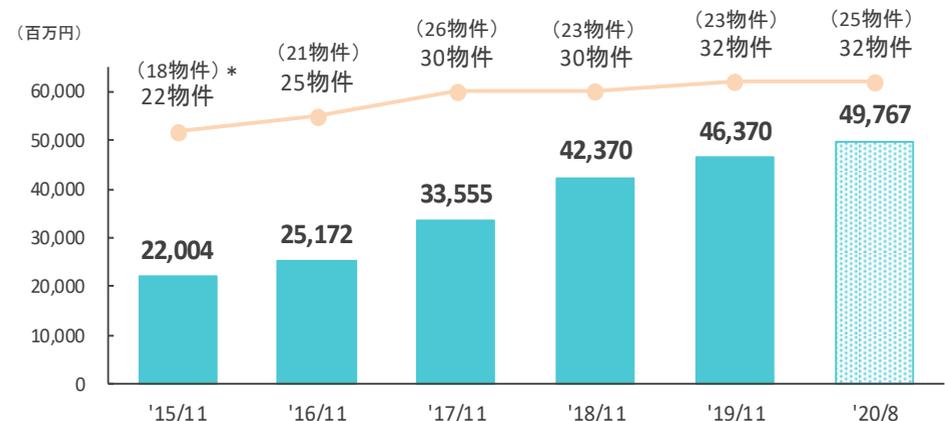
法人税

含み益(税引後) **13,879** ③ (=①+②)

上記含み益(税引後)を加算した場合の資本合計額

	2020年8月末	
	簿価	一株あたり
資本合計【A】	57,749百万円	1,225.22円
含み益(税引後)【B】	13,879百万円	294.46円
合計(【A】+【B】)	71,629百万円	1,519.69円

投資不動産・有形固定資産(簿価)の推移

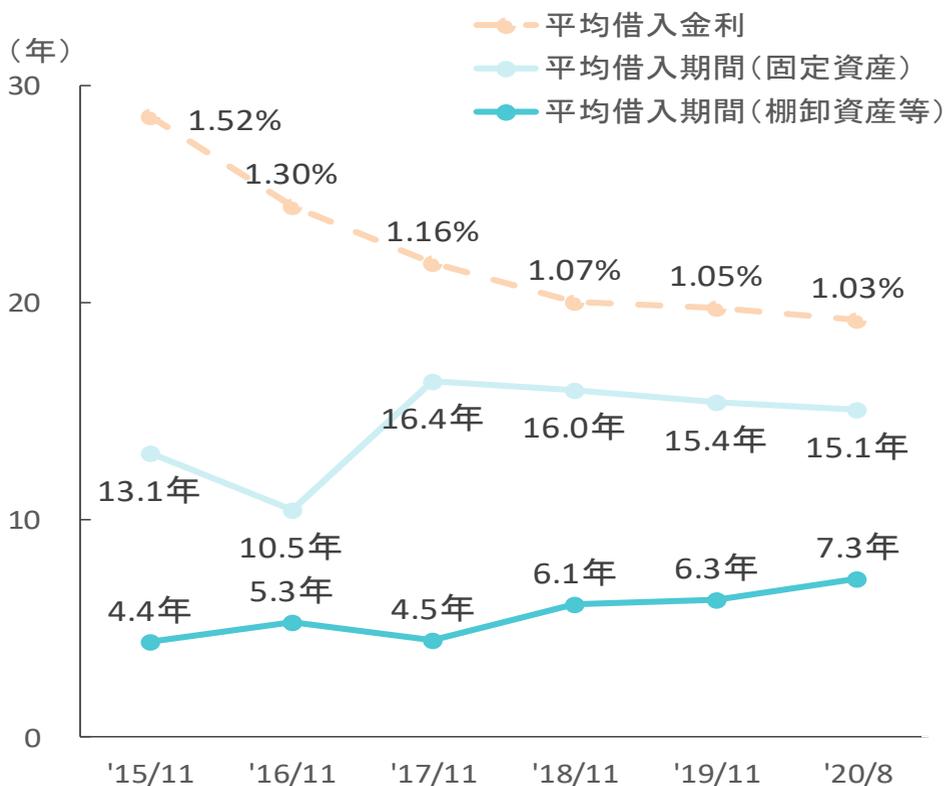


* ()内は保有物件のうち賃貸収入がある物件

金融機関借入の状況

- ◆ 借入金利は1.03%（前期末比-0.02ポイント）、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15.1年、棚卸資産等の平均借入期間は7.3年

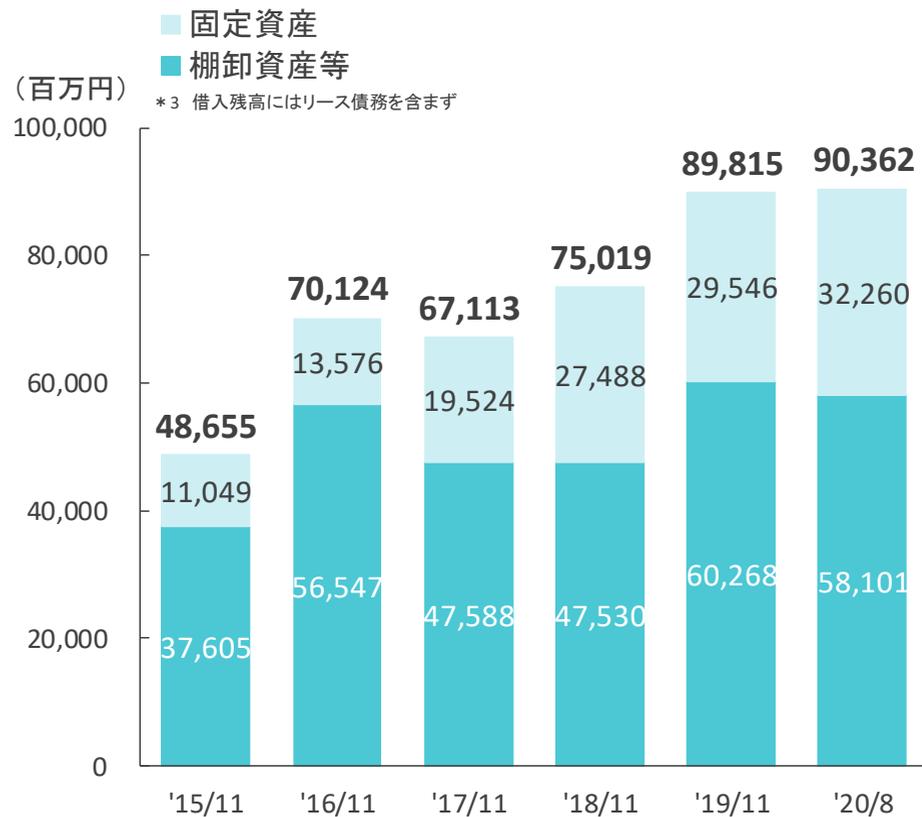
借入金利*1・期間*2の推移



*1 各期末時点の借入残高に対する加重平均借入金利（事務手数料は除外）

*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

借入残高*3の推移



*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

(百万円)

売上高	'19/11期 3Q累計		'20/11期 3Q累計		増減	
		構成比		構成比		増減率
合計	45,742	100.0%	56,309	100.0%	10,567	23.1%
不動産流動化事業	22,701	49.6%	30,329	53.9%	7,627	33.6%
不動産開発事業	12,333	27.0%	14,286	25.4%	1,953	15.8%
不動産賃貸事業	4,451	9.7%	4,284	7.6%	-167	-3.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,039	4.5%	3,775	6.7%	1,736	85.1%
不動産管理事業	4,363	9.5%	4,270	7.6%	-93	-2.1%
ホテル事業	835	1.8%	325	0.6%	-509	-61.0%
内部取引	-983	-	-962	-	21	-2.2%

売上原価	'19/11期 3Q累計		'20/11期 3Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
合計	28,123	61.5%	45,066	80.0%	16,942	60.2%
不動産流動化事業	13,690	60.3%	23,404	77.2%	9,714	71.0%
不動産開発事業	9,486	76.9%	17,055	119.4%	7,568	79.8%
不動産賃貸事業	2,494	56.0%	2,419	56.5%	-75	-3.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	104	5.1%	98	2.6%	-5	-5.5%
不動産管理事業	3,046	69.8%	2,802	65.6%	-243	-8.0%
ホテル事業	106	12.8%	58	18.0%	-48	-45.1%
内部取引	-805	-	-772	-	33	-4.1%

セグメント別業績概要(連結) ② ー売上総利益・営業利益ー

(百万円)

売上総利益	'19/11期 3Q累計		'20/11期 3Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
合計	17,618	38.5%	11,242	20.0%	-6,375	-36.2%
不動産流動化事業	9,011	39.7%	6,924	22.8%	-2,086	-23.2%
不動産開発事業	2,846	23.1%	-2,768	-19.4%	-5,615	-197.3%
不動産賃貸事業	1,957	44.0%	1,865	43.5%	-92	-4.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,935	94.9%	3,677	97.4%	1,741	90.0%
不動産管理事業	1,317	30.2%	1,467	34.4%	150	11.4%
ホテル事業	728	87.2%	266	82.0%	-461	-63.3%
内部取引	-177	-	-189	-	-11	6.7%

営業利益	'19/11期 3Q累計		'20/11期 3Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
合計	11,618	25.4%	4,644	8.2%	-6,973	-60.0%
不動産流動化事業	8,013	35.3%	5,772	19.0%	-2,241	-28.0%
不動産開発事業	1,640	13.3%	-3,855	-27.0%	-5,496	-335.1%
不動産賃貸事業	1,801	40.5%	1,678	39.2%	-122	-6.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	1,047	51.4%	2,676	70.9%	1,629	155.5%
不動産管理事業	425	9.7%	558	13.1%	133	31.4%
ホテル事業	122	14.7%	-733	-225.3%	-856	-697.3%
本社経費等	-1,432	-	-1,451	-	-19	1.3%

キャッシュ・フロー計算書要旨(連結)

(百万円)

	'19/11期 3Q累計 ①	'20/11期 3Q累計 ②	増減 ②-①
営業活動によるキャッシュ・フロー	-2,997	10,858	13,856
税引前利益	11,163	4,157	-7,006
減価償却費	652	892	239
棚卸資産の増減額	-12,678	1,042	-13,720
棚卸資産の評価損	32	7,680	-7,648
法人所得税の支払額	-3,928	-3,050	877
その他	1,761	137	-1,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	-358	-4,258	-3,900
有形固定資産の増減額	-46	-157	-110
投資不動産の増減額	-326	-3,239	-2,912
その他	15	-862	-878
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,585	-2,771	-12,357
借入金の増減額	12,753	546	-12,206
配当金の支払額	-1,454	-1,996	-541
利息の支払額	-720	-667	52
自己株式の取得	-999	-499	499
その他	6	-154	-161
現金及び現金同等物の増減額	6,229	3,828	-2,400
現金及び現金同等物の期首残高	26,520	31,998	5,478
現金及び現金同等物に係る換算差額等	-1	-0	0
現金及び現金同等物の期末残高	32,748	35,826	3,078

営業活動によるキャッシュ・フロー

108億円のプラス

(主な要因)

- ・税引前利益41億円の計上
- ・棚卸資産10億円の増加
- ・棚卸資産の評価損76億円
- ・法人所得税30億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フロー

42億円のマイナス

(主な要因)

- ・投資不動産の取得32億円
- (賃貸不動産の取得22億円等)
- ・有形固定資産の取得1.5億円

財務活動によるキャッシュ・フロー

27億円のマイナス

(主な要因)

- ・借入金5.4億円の増加
- ・配当金19億円の支払
- ・利息6.6億円の支払
- ・自己株式4.9億円の取得

還元方針

配当推移

◆ 10/5発表の業績予想修正に伴い、2020年11月期は一株当たり16円配当に修正しました。

	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	
					旧予想(7/6発表)	新予想(10/5発表)
一株あたり当期利益(EPS)	114.89円	127.48円	141.36円	176.40円	50.72円	62.05円
一株あたり配当金	22円	25円	30円	42円	13円	16円
配当性向	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.6%	25.8%
ROE	14.4%	14.1%	14.0%	15.3%	4.1%	5.1%
※自社株買い	-	-	-	10億円	(4/6発表)5億円	
※自社株買込みの総還元性向	-	-	-	35.5%	42.6%	

自己株式の取得

◆ 総額5億円の自己株式を取得 (2020/4/6発表)

■ 取得理由

株主還元水準の向上ならびに資本効率の改善を図るため

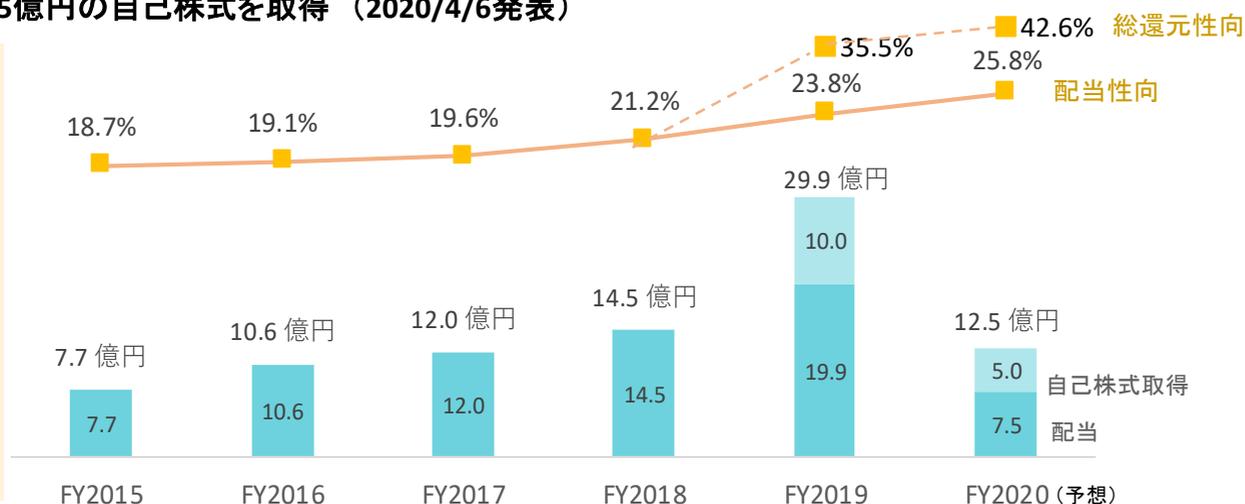
■ 取得株式総数

499,500株 (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.06%)

■ 取得価格の総額 499百万円

■ 取得期間

2020年4月8日～2020年7月7日
(取得完了)



還元方針

株価現状認識

時価総額 (2020年9月25日時点)	当期利益 予想 (2020年10月5日発表)	純資産 (2020年8月末)	含み益(税引後) (2020年8月末)	Net Asset Value ※ (2020年8月末)
454.8 億円	29.4 億円	577.4 億円	138.7 億円	716.2 億円
株 価 ①	一株あたり当期利益 ②	一株あたり純資産 ③	一株あたり含み益	一株あたりNAV※ ④
965.00 円	62.05 円	1,225.22 円	294.46 円	1,519.6 円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率※ ①÷④
	15.55 倍	0.79 倍		0.63 倍

※Net Asset Value = 資本合計+ 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

※法人税率は33%で計算

経営効率指標

ROE (2019年11月期実績)	ROA (2019年11月期実績)	ROIC (2019年11月期実績)
15.3%	8.0%	6.4%
株主資本コスト (2020年9月リフィニティブ数値)		加重平均資本コスト (2020年9月リフィニティブ数値)
7.2%		4.6%

今後ともよろしくお願いいたします。



— 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直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。