



2020年7月6日

各 位

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号  
トーセイ株式会社  
代表取締役社長 山口 誠一郎  
(証券コード 8923 東京証券取引所第一部)  
(証券コード S2D シガポール証券取引所メインボード)  
問い合わせ先 取締役専務執行役員 平野 昇  
(TEL. 03 - 3435 - 2865)

棚卸資産の評価損の計上ならびに

2020年11月期 通期業績予想および配当予想の修正に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、以下の通り棚卸資産の評価損を計上するとともに、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響及び最近の業績動向等を踏まえ、2020年1月9日に公表致しました2020年11月期(2019年12月1日～2020年11月30日)の通期業績予想および配当予想を修正することを決定致しましたのでお知らせいたします。

## 記

## 1. 棚卸資産評価損(売上原価)の計上

今般の新型コロナウイルス感染症がもたらした世界的な景気後退により、不動産投資需要の減退が懸念されています。今後の不動産投資需要の冷え込みによる収益不動産の流動性低下やリスクプレミアムの上昇を踏まえ、当社は自社の棚卸資産評価基準を一層厳格なものとして収益性の再評価を保守的に行った結果、ホテル施設を中心に予想販売価額が予想原価を下回ったことから、棚卸資産評価損として7,680百万円を売上原価に計上することと致しました。内訳としては、不動産開発事業における竣工済ホテルならびにホテル開発プロジェクト、店舗開発プロジェクト等にて評価損6,223百万円を計上、不動産流動化事業における販売用不動産について評価損1,457百万円を計上することと致しました。

## 2. 2020年11月期 連結業績予想の修正(2019年12月1日～2020年11月30日)

	売上高	営業利益	税引前利益	親会社の所有者に帰属する当期利益	基本的一株当たり当期利益
前回発表予想(A) (2020年1月9日公表)	百万円 80,354	百万円 13,737	百万円 13,046	百万円 8,808	円 銭 185.09
今回修正予想(B)	64,897	4,680	4,070	2,411	50.72
増減額(B-A)	△15,456	△9,056	△8,976	△6,396	
増減率(%)	△19.2	△65.9	△68.8	△72.6	
(ご参考) 前期実績 (2019年11月期)	60,727	12,690	12,090	8,447	

### 3. 2020年11月期 個別業績予想の修正 (2019年12月1日～2020年11月30日)

	売上高	経常利益	当期純利益	一株当たり当期純利益
前回発表予想 (A) (2020年1月9日公表)	百万円 67,556	百万円 11,661	百万円 8,361	円 銭 175.71
今回修正予想 (B)	54,336	2,599	2,172	45.69
増減額 (B-A)	△13,220	△9,061	△6,188	
増減率 (%)	△19.6	△77.7	△74.0	
(ご参考) 前期実績 (2019年11月期)	48,861	9,770	7,273	

#### [修正の理由]

##### (1) 連結業績予想

当社の不動産流動化事業および不動産開発事業の物件販売や、不動産ファンド・コンサルティング事業等における収益は好調に積み上がっており、新型コロナウイルス感染症の影響によるホテルの休業等の影響を織り込んで、通期見込みでは税引前利益は当初計画の130億円に対し117億円まで見通せる状況にあります。

しかし、新型コロナウイルス感染症の収束時期および不動産投資市場への影響の見通しが困難であるなか、当社は現時点において想定する複数のシナリオのうち、保守的なシナリオに基づき、前述した棚卸資産評価損を第2四半期にて計上致しました。また、今般の新型コロナウイルス感染症が長期化するなか、これまでは旺盛であった投資家の不動産投資意欲に慎重姿勢が強まっており、一部の金融機関においても融資に対する審査姿勢に変化が見られていることから、当社は一定の流動性回復が見られた時期に収益不動産を販売することが適当であると考え、下期の不動産流動化事業および不動産開発事業の一部販売予定物件の販売時期を翌期以降にすることと致しました。

これらの結果、売上高予想を前回予想比15,456百万円減の64,897百万円、営業利益予想を9,056百万円減の4,680百万円、税引前利益予想を8,976百万円減の4,070百万円、当期利益予想を6,396百万円減の2,411百万円に下方修正することとなりました。

##### (2) 個別業績予想

連結業績予想と同様の理由により、売上高予想を前回予想比13,220百万円減の54,336百万円、経常利益予想を9,061百万円減の2,599百万円、当期純利益予想を6,188百万円減の2,172百万円に下方修正いたしました。

### 4. 2020年11月期 配当予想の修正

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
前回発表予想 (2020年1月9日公表)	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 —	円 銭 47.00	円 銭 47.00
今回修正予想	—	—	—	13.00	13.00
当期実績	—	0.00	—	—	—
前期実績 (2019年11月期)	—	0.00	—	42.00	42.00

#### [修正の理由]

当社は、株主の皆様への安定的な配当を経営の最重要課題と認識しており、収益性の高い事業機会の獲得による長期的な企業価値向上のために必要な内部留保と配当とのバランスについて、業績の推移、今後の経営環境、事業計画の展開を総合的に勘案して決定することを基本方針としております。

期末配当金につきましては、2020年11月期の連結業績予想の修正および修正前の配当性向(25.4%)の水準維持を踏

まえ、配当予想を前回予想より 34 円減額し、1 株当たり 13 円（配当性向 25.6%）といたしました。

なお、当社は、2020 年 4 月 6 日に公表した自己株式取得（取得総額上限 5 億円）を継続中ですが、取得方針に変更はありません。また、2019 年 11 月期より株主の皆様への利益還元のひとつとして、1 単元（100 株）以上保有の株主様を対象に株主優待制度を導入していますが、当期以降も現行の株主優待制度を継続致します。制度詳細につきましては 2019 年 10 月 7 日付「株主優待制度の導入に関するお知らせ」をご覧ください。

以上

※業績予想に関する留意事項

上記の業績予想につきましては、発表日現在において入手可能な情報に基づき判断したものであり、今後確定する決算数値とは異なる可能性があります。