



～不動産再生研究会 第1回会合～

トーセイグループの
不動産再生事業について

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

目次

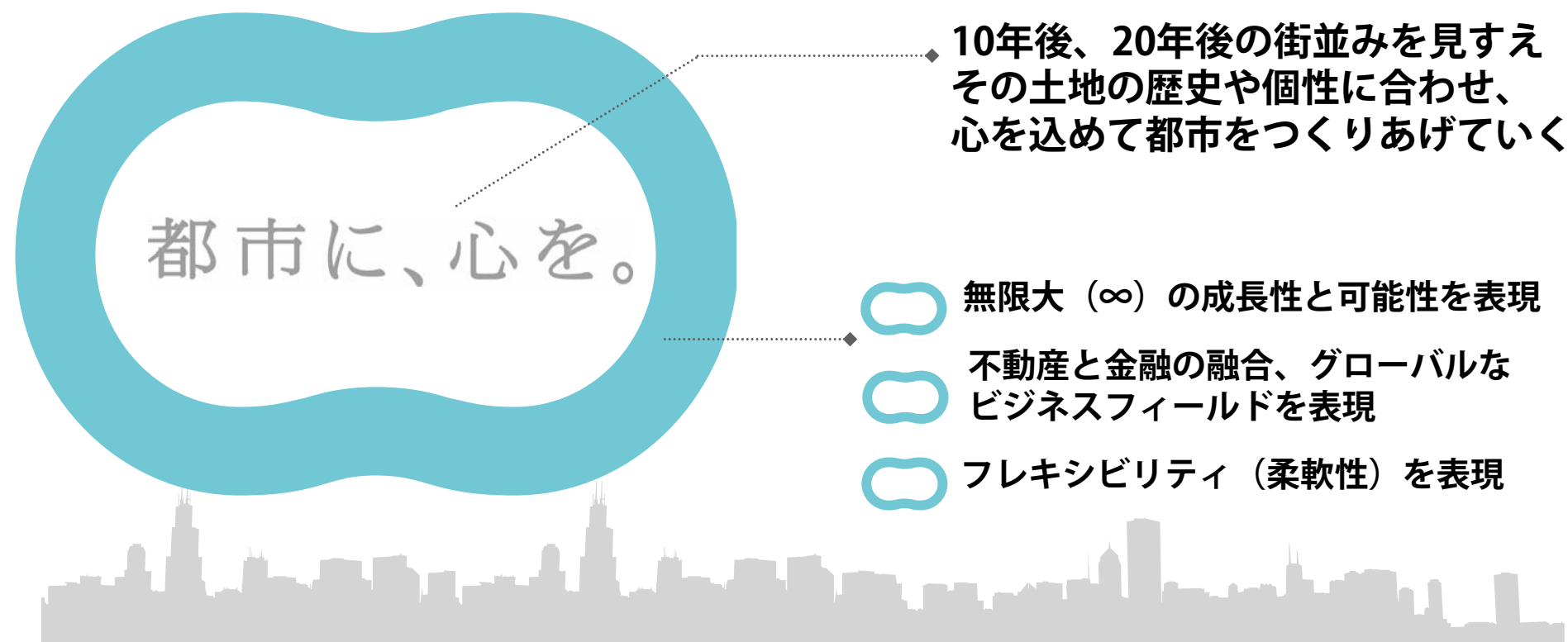
1. トーセイグループのご紹介
2. 不動産市況について
3. 不動産再生事業について
4. 不動産再生 1棟再生事例
5. 不動産再生 Restyling事業
6. 不動産再生 Restyling事業 事例
7. 耐震・環境不動産形成促進事業
8. 今後の課題
9. 終わりに

1. トーセイグループのご紹介

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。

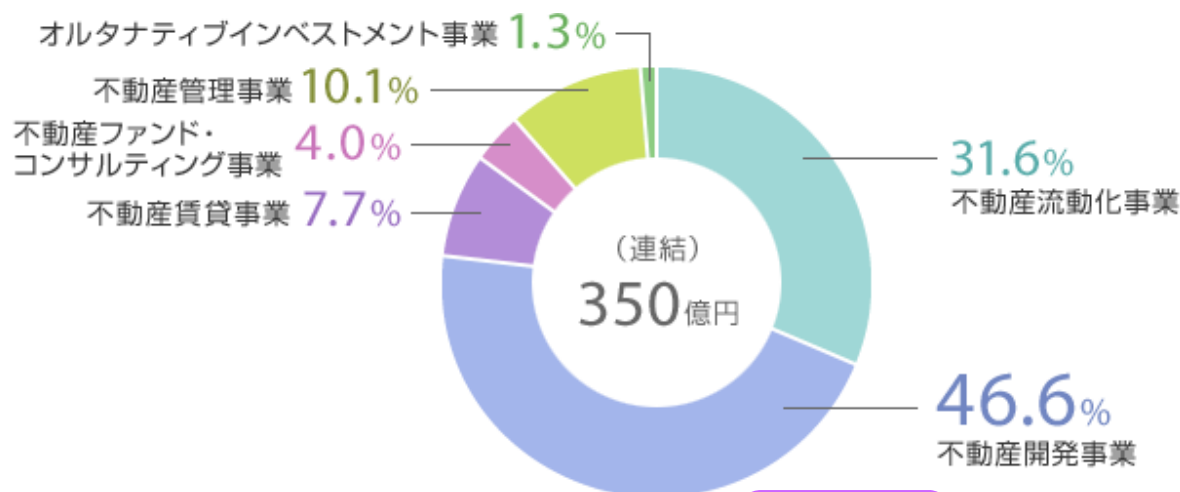
企業メッセージ&ロゴマーク



1. トーセイグループのご紹介 ②事業紹介

トーセイグループの特徴はポートフォリオによるバランス経営
不動産流動化、不動産開発事業が収益を牽引

2013年11月期 売上高構成比



不動産流動化

資産価値の劣化した不動産物件を買い取り、エリア特性やニーズに合わせ不動産のバリューアップを行うことによって不動産が本来持つ価値を見出し、再生を行う事業。

不動産賃貸

利便性の高い東京23区内を中心に、優良なオフィスビル、マンション、店舗、駐車場等を所有し、エンドユーザーに賃貸する事業。

不動産開発

取得した土地のエリア・用途・賃料・販売価格などを検証し、その土地の価値最大化につながる開発を行い販売する事業。オフィスビルから分譲マンション、戸建までフルラインで開発。

不動産ファンド・コンサルティング

投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査を実施し、不動産の購入・保有・処分に関するアドバイス等を行う事業。

オルタナティブインベストメント

不動産取得を目的とした不動産担保付債権投資や不動産保有会社のM & Aなどを行う事業。

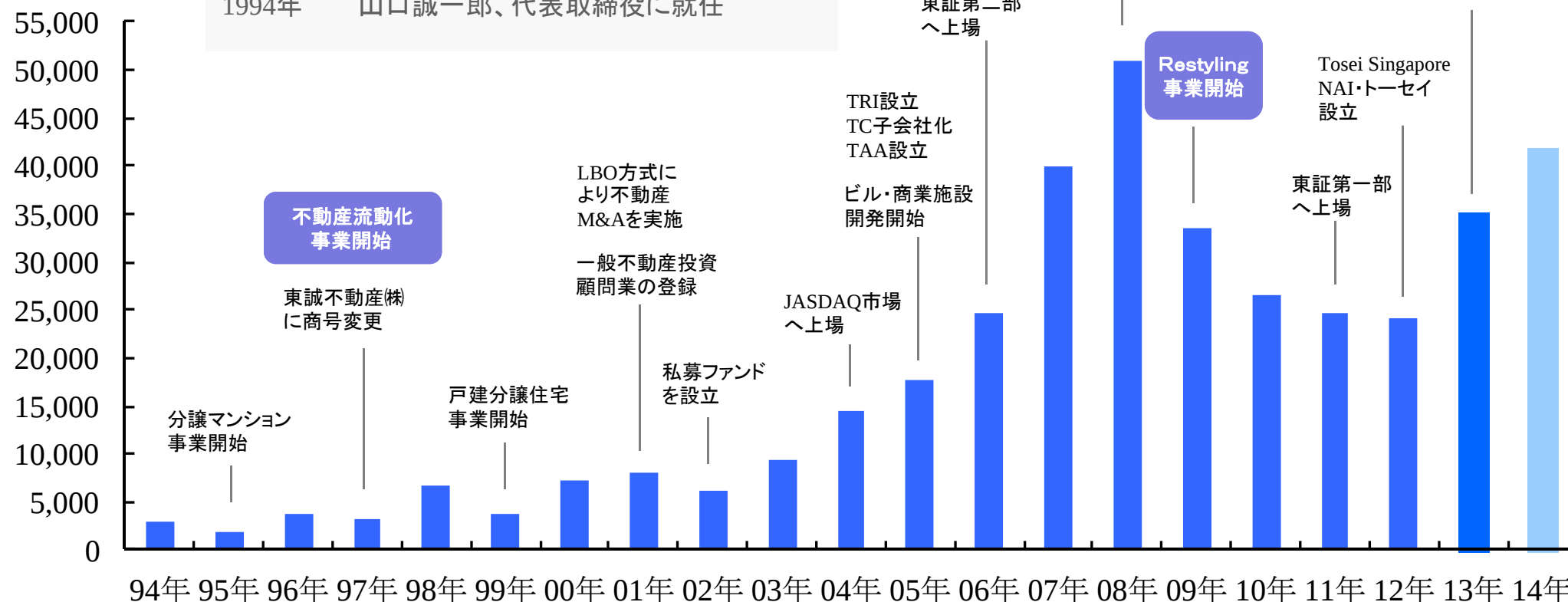
不動産管理

建物・施設の事務管理、施設管理設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、総合的なPMを展開する事業。

1. トーセイグループのご紹介 ③沿革

第2創業以来、6事業を拡大 不動産再生事業は1997年に着手以来グループの中核事業に成長

売上高
(百万円)



1. トーセイグループのご紹介 ④環境への取り組み

2009年に制定したエコ宣言のもと 事業を通じた環境負荷軽減、身近なエコ活動を推進しています

トーセイグループエコ宣言

トーセイグループは、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という企業理念を掲げ、“都市に、心を。”の実現に向けて、人と環境に優しい企業活動を推進し、地球環境の負荷軽減に努めることを宣言します。

屋上緑化の推進

2006年より保有不動産への屋上緑化を進め、2013年11月末時点で累計73棟、合計3,570㎡の屋上緑化を実施。新築開発物件のみならず、既存の中古オフィス、マンションへの緑化も積極的に行っています。



高輪東誠ビル



蒲田トーセイビル

環境配慮型再生・開発

オフィスビルや住宅の再生、開発において、40項目超の環境商品リストから物件の特性にあわせて省エネルギー、省資源などの様々な観点で環境商品を導入しています。

- 屋上緑化・屋上菜園・ガーデンテラス
- 太陽光発電・電力一括購入システム
- 省エネガラス・サッシ
- 省エネ給湯器
- リサイクル素材の利用
- 節水型水栓・トイレ
- レンタサイクル・カーシェア
- CASBEE認証
(平和島トーセイビル・蒲田トーセイビル)

平和島トーセイビル
CASBEE Aランク認証



環境評価融資制度の活用

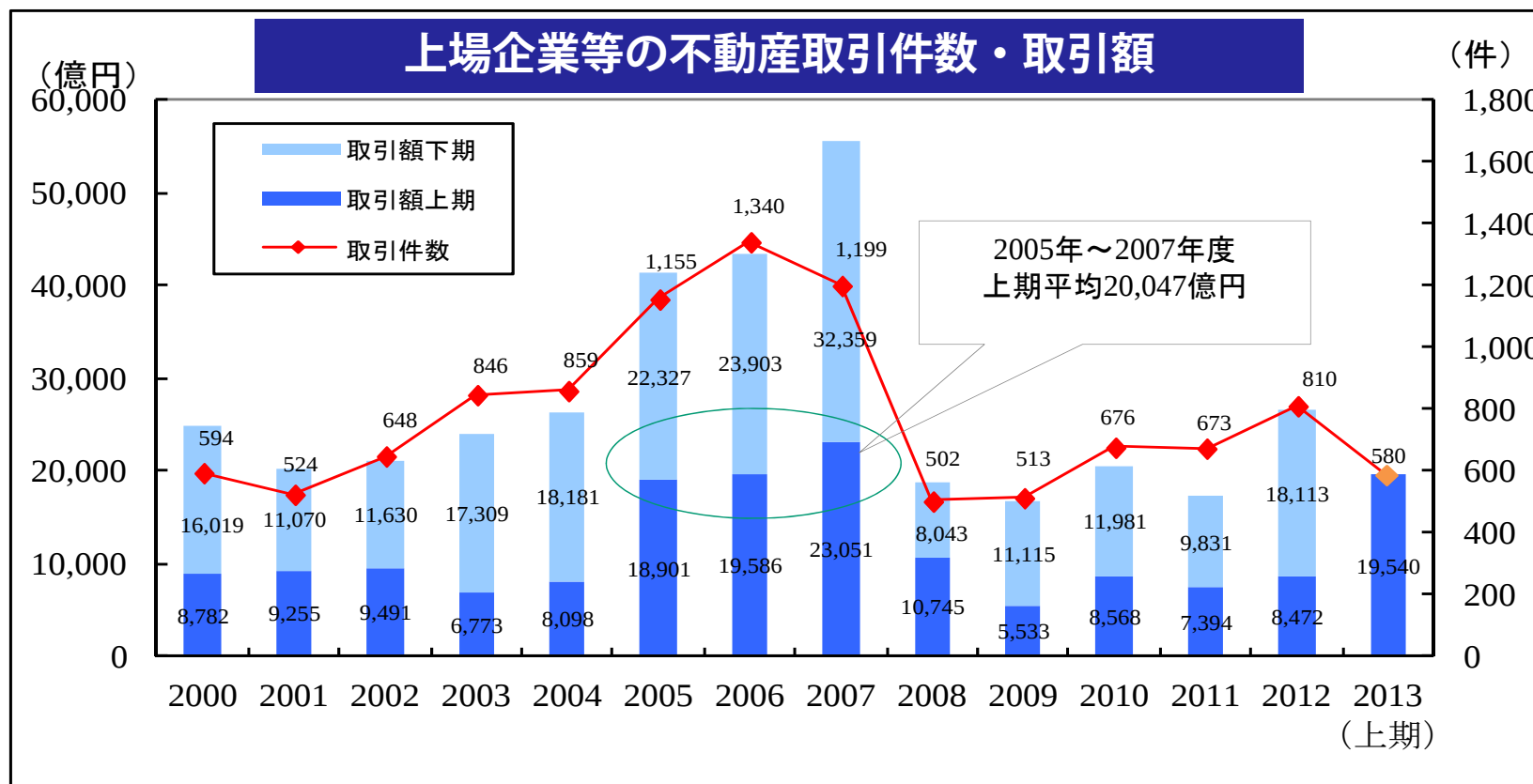
不動産再生、開発の事業資金調達において環境評価融資制度を活用。

- | | |
|-------|----------------|
| 2010年 | 北陸銀行エコリードマスター |
| 2011年 | 八千代銀行 エコリンクローン |
| 2012年 | 北陸銀行エコリードマスター |
| | みずほ銀行 エコアシスト |
| 2013年 | みずほ銀行 エコアシスト |
| 2014年 | 北陸銀行 エコリードマスター |

2. 不動産市況について

2. 不動産市況について

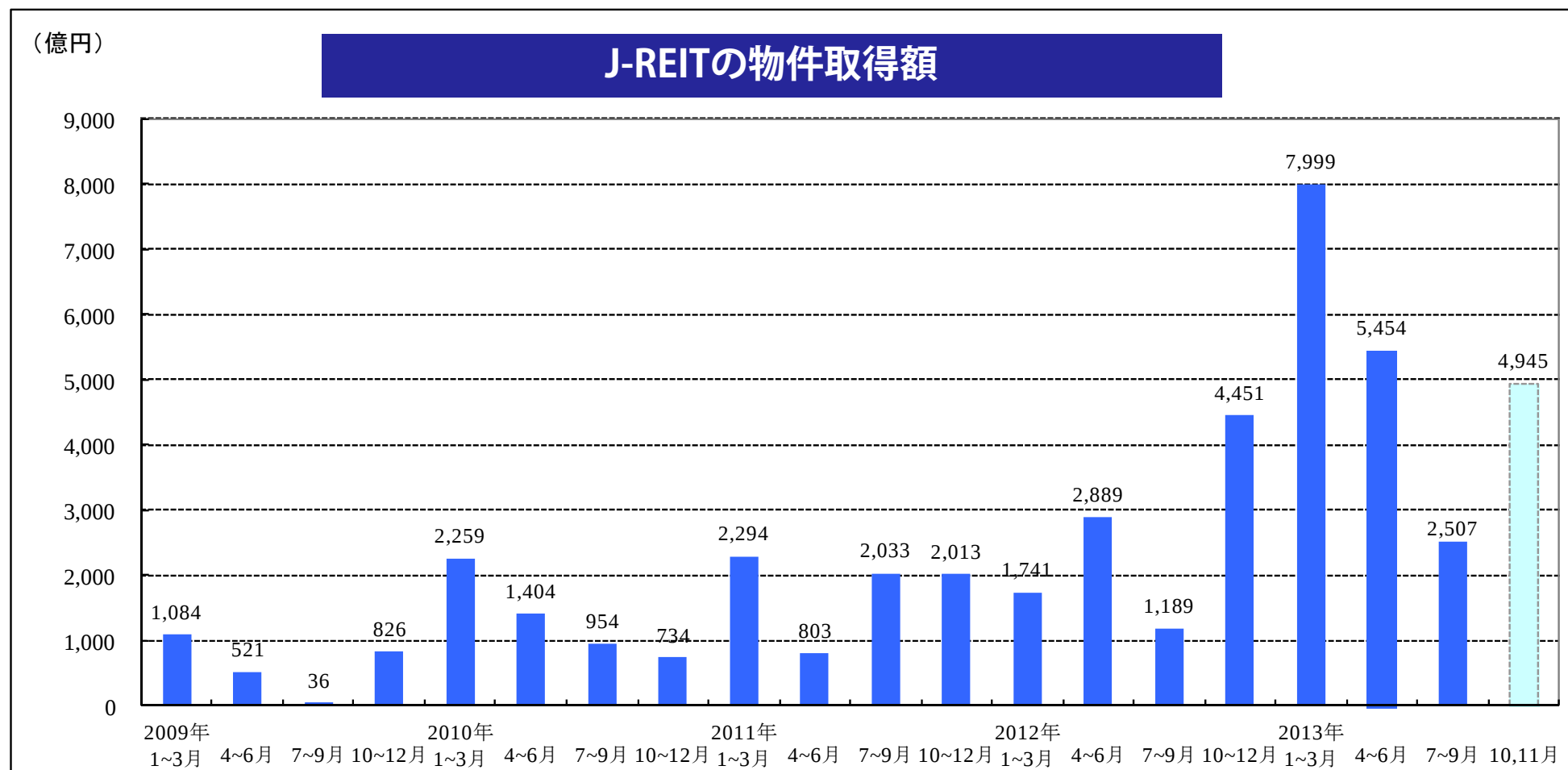
2013年度上期の不動産取引件数は580件、取引額は19,540億円と
世界金融危機前の2005年～2007年度上期平均に迫る水準まで回復



	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年 (上期)
取引額	24,801	20,325	21,121	24,082	26,279	41,228	43,489	55,410	18,788	16,648	20,549	17,225	26,585	19,540
取引件数	594	524	648	846	859	1,155	1,340	1,199	502	513	676	673	810	580
平均単価	41.8	38.8	32.6	28.5	30.6	35.7	32.5	46.2	37.4	32.5	30.4	25.6	32.8	33.7

2. 不動産市況について

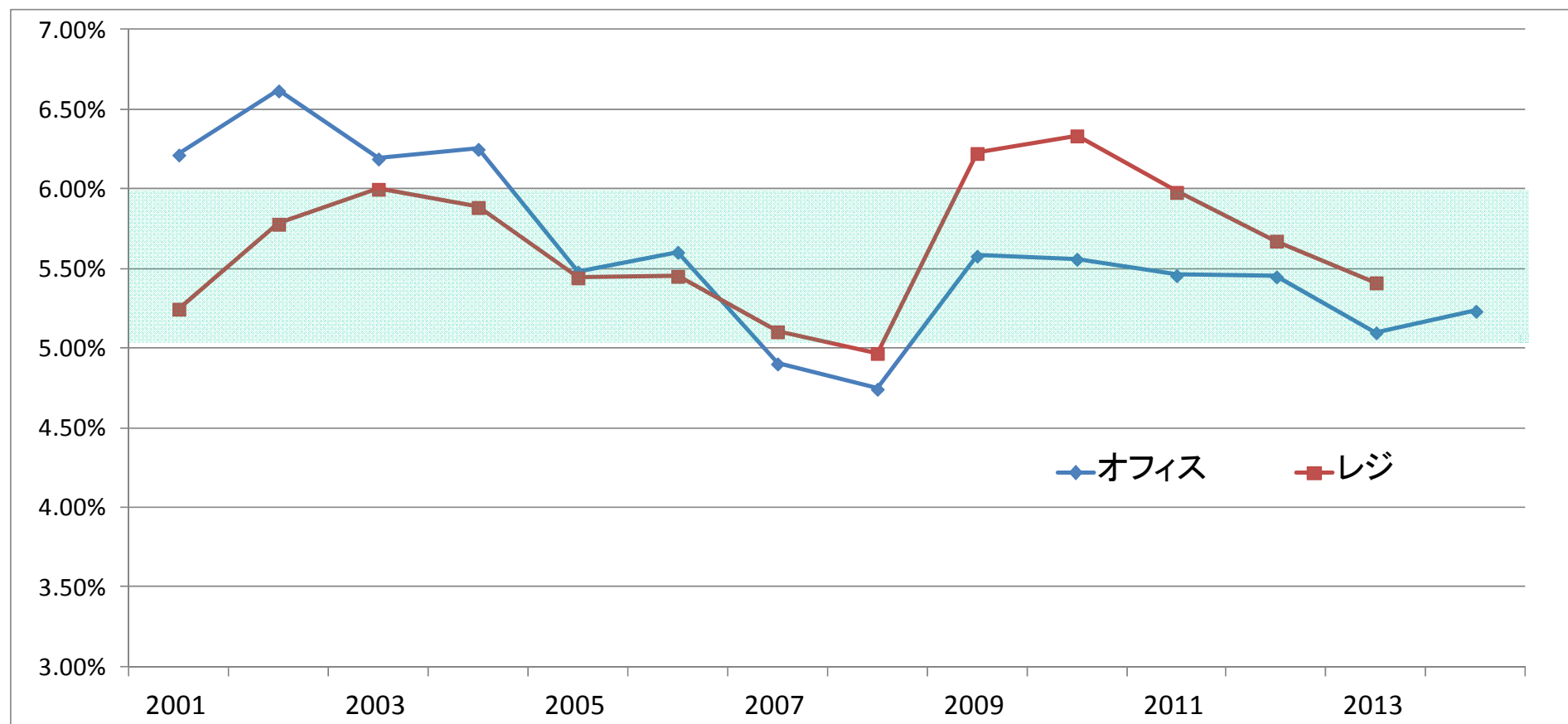
2013年のJ-REITにおける物件取得額は11月末時点で累計20,906億円に達し、
2012年の年間累計額（10,270億円）の2倍に迫る勢いで推移



2. 不動産市況について

J-REITの取得物件の平均NOIは2007～2008年に4%台に下り
金融危機以降急上昇。2011年以降再度下降し、2013年に入り5%前半へ

J-REIT取得物件のNOI率推移<東京23区>

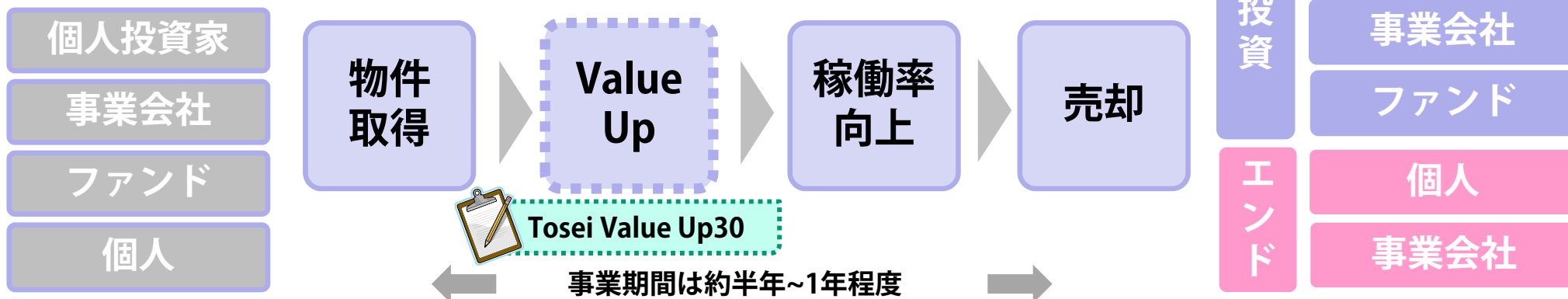


出所:各REIT発表資料より当社作成

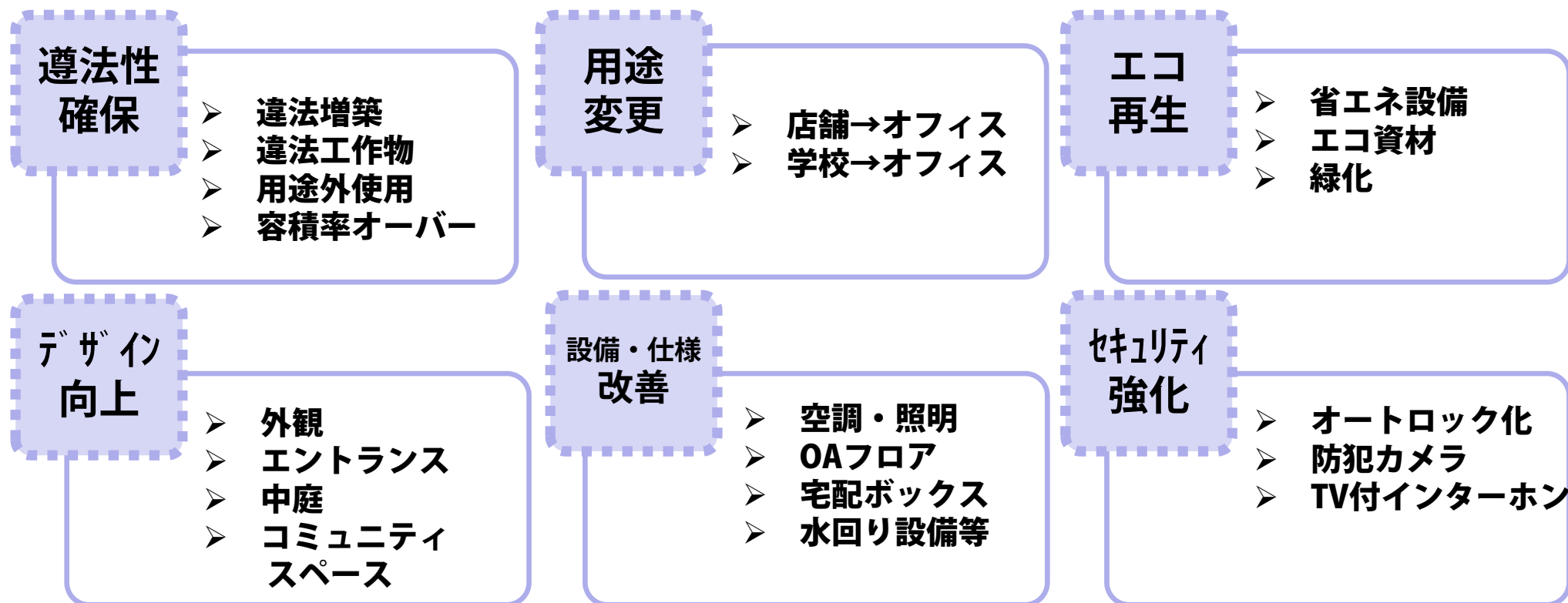
3. 不動産再生事業について

3. 不動産再生事業について ①再生の流れ

不動産再生の流れ



バリューアップ手法



3. 不動産再生事業について ②遵法性の確保

遵法性確保の取り組み

違法増築

- ❌ 建物（事務所等）の増築
- ❌ 屋根や壁の増築
- ❌ 自転車置き場増築
- ❌ 倉庫の増築

用途外使用

- ❌ 駐車場を倉庫として使用
- ❌ 駐車場を事務所として使用
- ❌ 住宅を事務所として使用

違法工作物

- ❌ 屋上看板の設置や申請不備
- ❌ そで看板の設置や申請不備
- ❌ 立て看板の設置や申請不備
- ❌ 敷地内違法工作物（モニュメント）設置

容積率オーバー

- ❌ 階段下等を倉庫として使用
- ❌ 延べ床面積対象外スペースの使用
- ❌ 外階段等へ雨、風よけ囲い

3. 不動産再生事業について ③デザイン向上

TOSEI Value Up Concept

Value up Style

Light
照明

Floor Tile
床タイル



エステージ上野毛

Accent Wall
アクセントウォール

7 MATERIALS

Green
植栽・
フラワーポット
・玉砂利



本郷トーセイビル

Color Glass
カラーガラス

Wood Sheet
木目調シート

Eye Stop Wall
アイストップウォール



伊皿子スペース



T's Garden氷川台

4. 不動産再生 1棟再生事例

4. 不動産再生 1棟再生事例 ①オフィス・商業複合ビル

①銀座6丁目ビル



◆物件概要

所在地： 中央区銀座
敷地面積： 1,819.62㎡ (550.43坪)
延床面積： 15,881.17㎡ (4,804.05坪)
構造規模： SRC造・RC造地下4階地上12階建
竣工： 1989年3月
改修期間： 約24カ月
改修費用： 約2.5億円



①銀座6丁目ビル

バリューアップ
のポイント

遵法性確保

その他

アスベスト

消防法への対応

用途外使用

リーシング

アスベスト(飛散性)除去

中央監視盤入替等多数是正

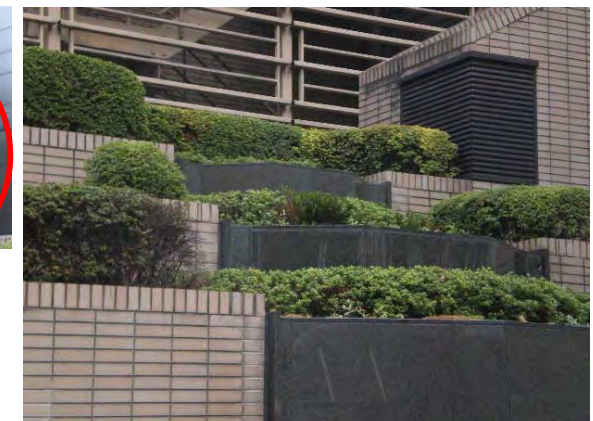
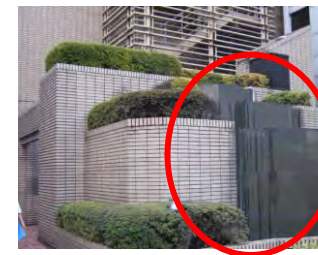
駐車場の倉庫使用等を是正

優良テナントの誘致

駐車場稼働率の向上



空調換気設備の改修（アスベスト処理）



噴水の撤去（地下装置に違法あり）と緑化

4. 不動産再生 1棟再生事例 ②オフィスビル

②目黒駅前トーセイビル



◆物件概要

所在地： 品川区上大崎
敷地面積： 735.22㎡ (222.40坪)
延床面積： 4,402.61㎡ (1,131.78坪)
構造規模： SRC造地地下1階、地上8階建
竣工： 1992年1月
改修期間： 約3カ月
改修費用： 約5,700万円



排煙窓の新設

4. 不動産再生 1棟再生事例 ②オフィスビル

②目黒駅前トーセイビル

バリューアップ のポイント

遵法性確保

設備・仕様

セキュリティ

排煙設備不備

外部避難通路不備

違法工作物

外観

テナントの動線確保

防犯強化

排煙窓新設

容積率オーバー、目隠しシートの撤去

適法工作物（看板）の是正

外壁社名看板の撤去

使用経路の改善（共用部不適切使用の指導）

エレベーター各階不停止設定



外階段の目隠しシートの撤去



自立看板の是正（4m以下に縮小）



4. 不動産再生 1棟再生事例 ③住宅

③西綾瀬マンション

◆物件概要

所在地： 足立区西綾瀬
敷地面積： 875.98㎡ (264.98坪)
延床面積： 1,423.73㎡ (430.67坪)
構造規模： RC・S造地上5階建
竣工： 1990年6月
改修期間： 約6カ月
改修費用： 約5,000万円



4. 不動産再生 1棟再生事例 ③住宅

③西綾瀬マンション

バリューアップ
のポイント

遵法性確保

設備・仕様

違法増築

検査済証なし

オーナー住居2戸

無許可増築の事務所撤去

増築撤去により既存不適格を是正
基準法適合証明を取得

賃貸住戸5戸へ分割



増築部分の事務所撤去

遵法性確保のため違法増築を
撤去し、基準法適合証明を取得。
その後にオーナー住宅を賃貸用
住宅5戸へ分割工事をを行い、
リーシングした後に個人へ売却
した案件。



オーナー住戸を5分割



4. 不動産再生 1棟再生事例 ④助成金の活用

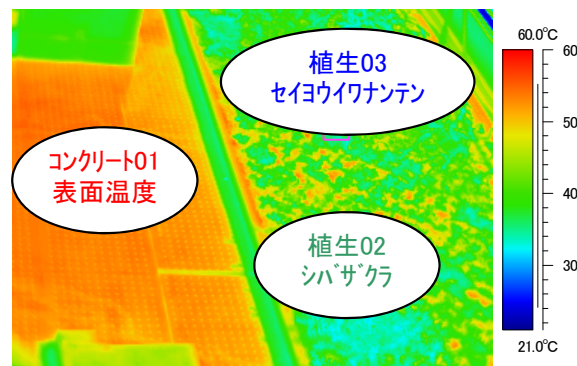
収益オフィスビルへの屋上緑化施工等に対して 助成金を活用

クールルーフ推進事業

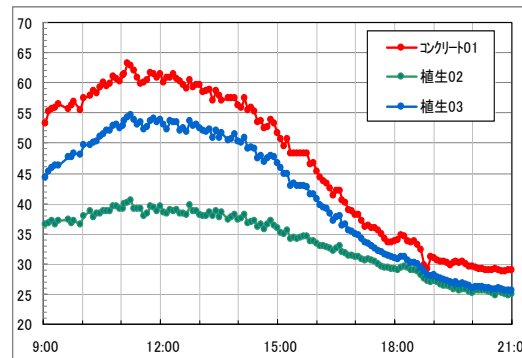
屋上緑化を123㎡施した高輪東誠ビルは「クールルーフ推進事業」の助成金制度を活用し、ヒートアイランド緩和効果を測定。



＜サーモグラフィックカメラによる検証＞
夏場正午のコンクリート露出面が60度超になるのに比べ、緑化面は30度台を維持。



高輪東誠ビル屋上



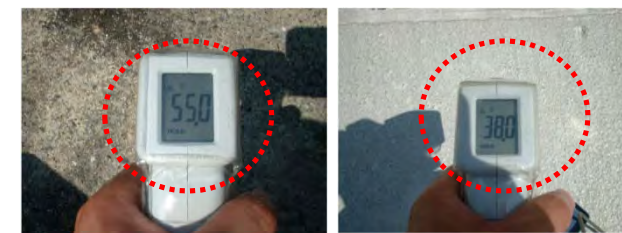
千代田区ヒートアイランド 対策助成金

千代田区ヒートアイランド対策助成金を活用し、淡路町トーセイビルの屋上に高反射塗料を塗布。

＜高反射塗料の効果＞
太陽エネルギーのうち赤外線を効果的に反射して蓄熱を防ぐ



淡路町トーセイビル屋上



屋上温度効果測定

5. 不動産再生 Restyling事業

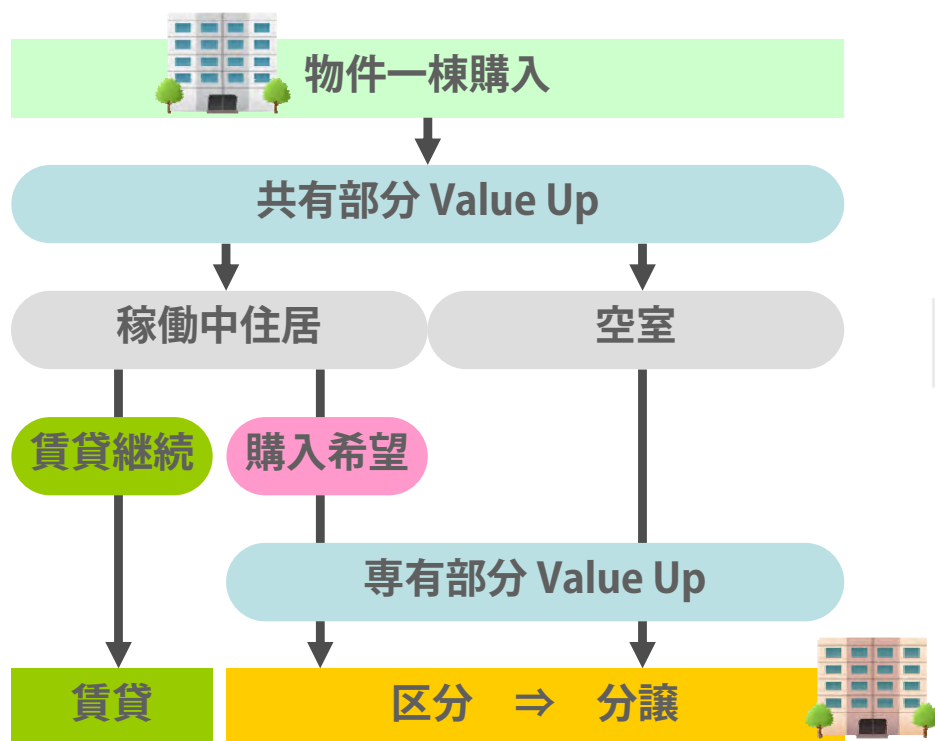
5. 不動産再生 Restyling事業 ①事業紹介



2009年より住宅再生の新しいカタチ Restyling事業に着手
累計16棟を再生、販売

Restyling事業は1棟まるごと既存のマンションを購入し、外観やエントランス等のデザイン性向上、宅配ボックス設置など利便性向上、セキュリティ強化などマンション全体を改修して資産価値を高めたうえで、お客様に分譲販売するビジネス。

Restyling事業の流れ



グッドデザインを受賞

Restyling事業は既存の住宅に新たな価値を与える“アップサイクル”の発想を取り入れ、この取り組みと実績が評価され、Restyling事業のビジネスモデルが2011年、2012年のグッドデザイン賞を受賞。



ファミリー向け大型マンション

ヒルトップ横浜東寺尾



スカイパティオ

リスタイリング案件として取得後、中庭などの共用部を大幅リニューアル。その他、キッズルームを設けるなど暮らしに便利な施設も充実。

ヒルトップ横浜根岸

JR東海の社宅として稼動していたマンションが全戸空室となったため、リスタイリング案件としてリートより取得し、再生。共用部に大規模リニューアルを実施。



ヒルトップラウンジ

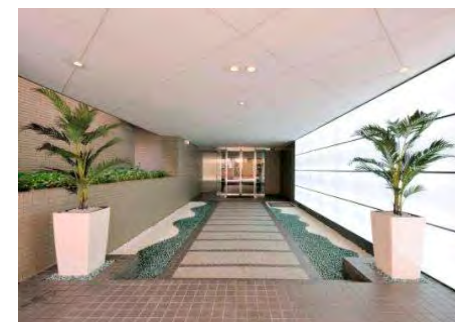


リビング

富裕層向け高級マンション

目黒三田マンション

好立地と平均120㎡のゆとりある住空間が希少な高級マンション。エントランス等のリニューアルを実施し、好評のうちに全戸完売。



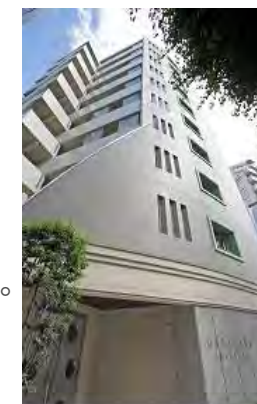
エントランス

都心型コンパクトマンション

クローバー六本木



立地や広さなどビジネスパーソンやDINKSのニーズにこたえる都心型リスタイリングマンション。



グレンパーク池田山

防犯性、利便性に加え、デザイン性や環境性能の向上を目指した
多彩なバリューアッププラン

リスタイリング事業のバリューアップ事例

安全性の向上



防犯カメラ設置



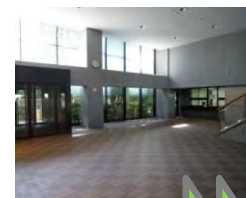
オートロック化、
モニター付インターホン

エントランス等、デザインの向上



オートロック、宅配ロッカー完備

ロビーの快適性を向上



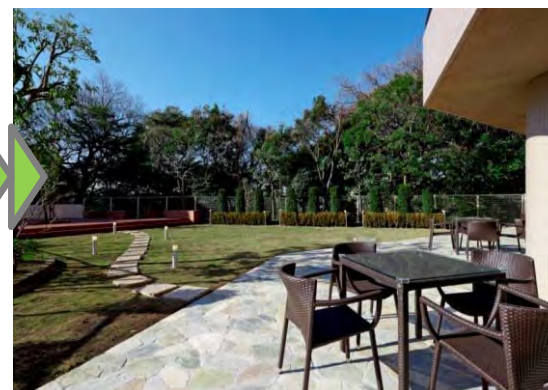
環境への配慮



エコフェンス等で
駐輪場を再生



共用部を整備
入居者が利用
できる庭園へ



吹抜け空間を
緑映える中庭へ

6. 不動産再生 Restyling事業 事例

6. 不動産再生 Restyling事業 事例

ルネ鎌倉植木



◆物件概要

所在地： 神奈川県鎌倉市
敷地面積： 6,916.03 m² (2,092.09坪)
延床面積： 9,762.50 m² (2,953.15坪)
構造規模： SRC造地上9階建／83戸
竣工： 1994年1月
改修期間： 約2.5カ月
改修費用： 約5,000万円



6. 不動産再生 Restyling事業 事例

ルネ鎌倉植木

バリューアップ のポイント

エコ

中庭

オープンテラスガーデン

エコフェンス・エコデッキ等

照明

共用部LED照明

設備・仕様

エントランス

風・波のギャラリー

宅配ボックス設置

セキュリティ

中庭・自転車置き場等

防犯カメラ設置

その他

共有スペース

サーフボード置き場など



Before



After

エントランス



Before

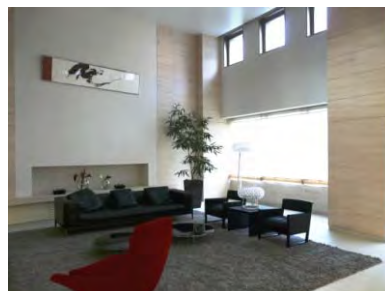


After

駐輪場の増設

リスタイリング型ファンド

リスタイリング型ファンドは稼働中の住戸から賃料収入を得ながら空室から順次分譲販売を行うため投資回収における効率性や確実性が高いのが特徴。既存不動産の価値向上と出口戦略の多様化を実現。

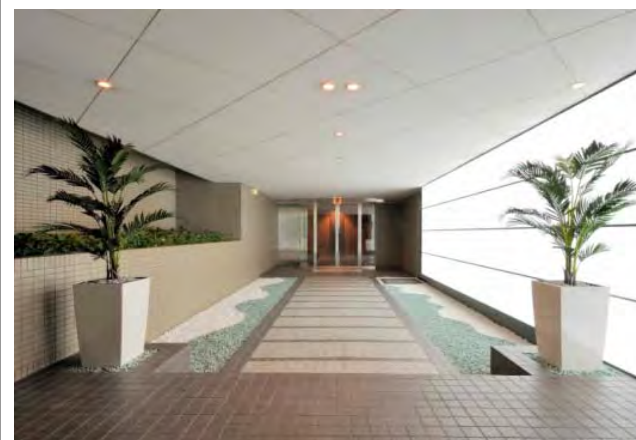


リスタイリング型ファンドに組み入れた
グレンパーク駒場マンション

助成金の活用

■既存住宅流通活性化等事業（平成23年分）

リスタイリング事業「ルネ鎌倉」「目黒三田マンション」のリフォーム費用について既存住宅流通活性化等事業の補助金を活用。



目黒三田マンション



ルネ鎌倉

7. 耐震・環境不動産形成促進事業

7. 耐震・環境不動産形成促進事業

- ◆一般社団法人環境不動産普及促進機構（以下Re-Seed機構）が運営する耐震・環境不動産形成促進事業において、TAAが第1号案件のFM(※)に選定
- ◆Re-Seed機構、TAAおよび当社で投資事業有限責任組合を組成し、省エネ改修事業を行うSPC（新ファンド）へ出資を実施

※FM:ファンドマネージャー



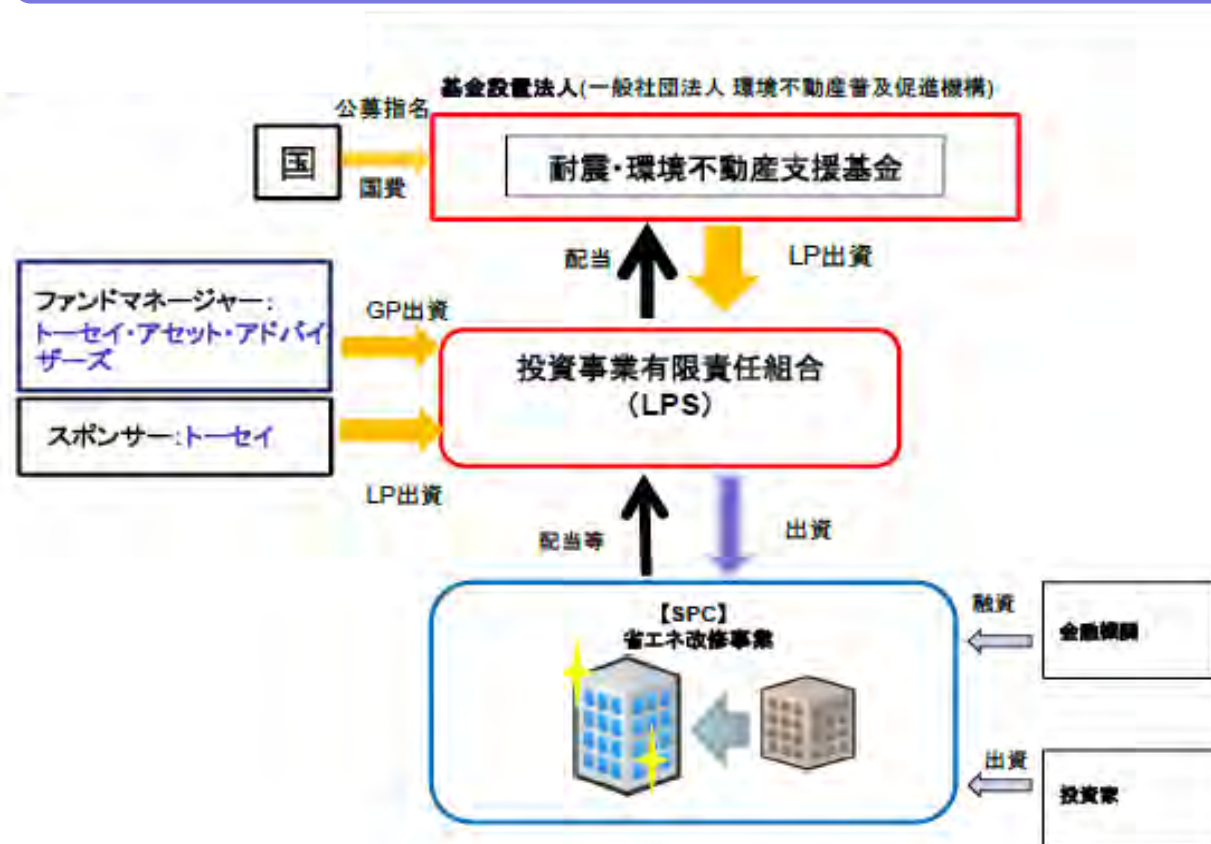
【トーセイグループのエコ活動】

- 2009年「トーセイグループ エコ宣言」を制定
- 屋上庭園や菜園の採用、環境共生型オフィスの「CASBEE」Aランク認証取得など、環境配慮型不動産の再生、開発に注力
- 実績とノウハウを活かした事業スキームの提案が本事業の主旨に合致し、トーセイグループとして第1号案件への参画が実現

耐震・環境不動産形成促進事業とは

- 国土交通省、環境省が推進する事業
- 老朽化・低未利用の既存不動産について、国がリスクマネーを供給し、民間の資金やノウハウを活用して耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進
- 地域の再生や活性化、ひいてはまちづくり及び地球温暖化対策を推進することを目的とする

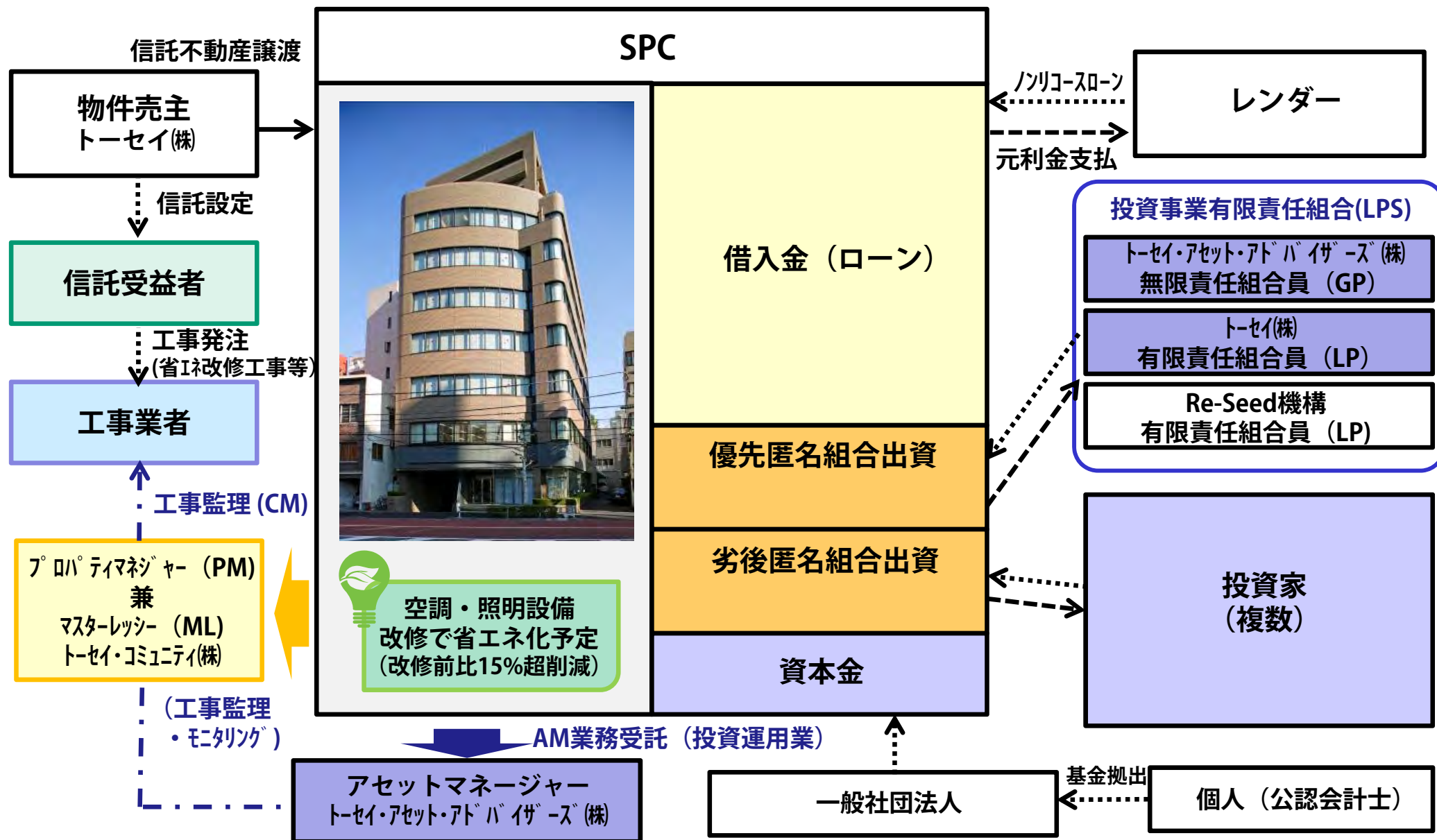
耐震・環境不動産形成促進事業 第1号案件 スキーム概要



(出典:国土交通省・環境省 平成25年12月20日付プレスリリース)

7. 耐震・環境不動産形成促進事業

ファンドストラクチャー



第1号案件への取り組み

トーセイグループが耐震・環境不動産形成促進事業に取り組む理由

トーセイグループとして同事業への参画により期待する効果

ファンド組成にあたり苦労したポイント

改修の具体的な内容について

投資家、レンダーの反応

その他

8. 今後の課題



既存不動産の再生、流通活性化を促進するために…



検査済証なし物件の適法性証明制度導入



旧耐震建物の建替え及び耐震工事に対する支援制度の拡充



SOHOの用途認可



キャスビー採用のメリット享受



その他



都市に、心を。

今後ともよろしく願ひいたします。



— お問い合わせ先 —

経営企画部

TEL: 03-3435-2864

FAX: 03-3435-2866

URL : <http://www.toseicorp.co.jp>