

2024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 プライム市場 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

2024年10月7日



2024年11月期 通期業績予想修正

2024年11月期 通期業績予想修正	…	P3
通期業績予想および第3四半期進捗状況（セグメント）	…	P4

2024年11月期第3四半期の決算概要

2024年11月期第3四半期 業績ハイライト	…	P5
2024年11月期第3四半期 業績概要	…	P6
各セグメントの業績	…	P7
バランスシート要旨（連結）	…	P15
棚卸資産の状況	…	P17
固定資産の状況	…	P19
金融機関借入の状況	…	P20
セグメントP/L概要（連結）	…	P21
キャッシュ・フロー計算書（連結）	…	P23
トーセイグループの事業間シナジーと潜在的株主価値	…	P24
株主還元方針	…	P25
企業価値評価の関連指標	…	P26

資料編 トーセイグループの概要

グループ概要	…	P28
沿革	…	P29
トーセイの理念	…	P30
長期ビジョン2032	…	P31
トーセイを知るキーワード	…	P33
事業概要	…	P34
中期経営計画	…	P39

再生事業にて期初予想を上回る利益率での物件販売を実現したことや、ホテル事業が好調に推移したこと等により、3Q累計当期利益は11,238百万円と通期計画11,209百万円を前倒しで達成

再生事業の販売計画の一部を見直し、販売時期を戦略的に翌期以降に変更したこと等により、以下の通り業績予想を修正

配当予想は77円（+4円）へ増額

2024年11月期 通期連結業績予想

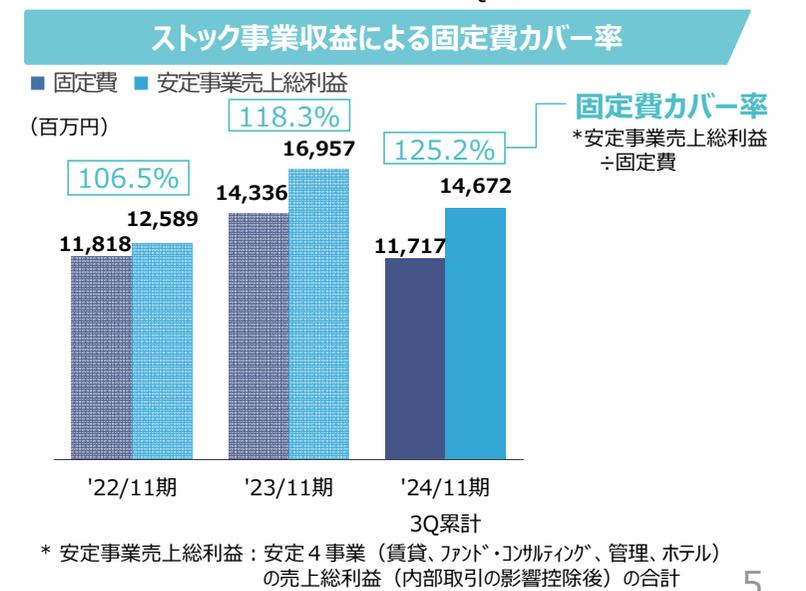
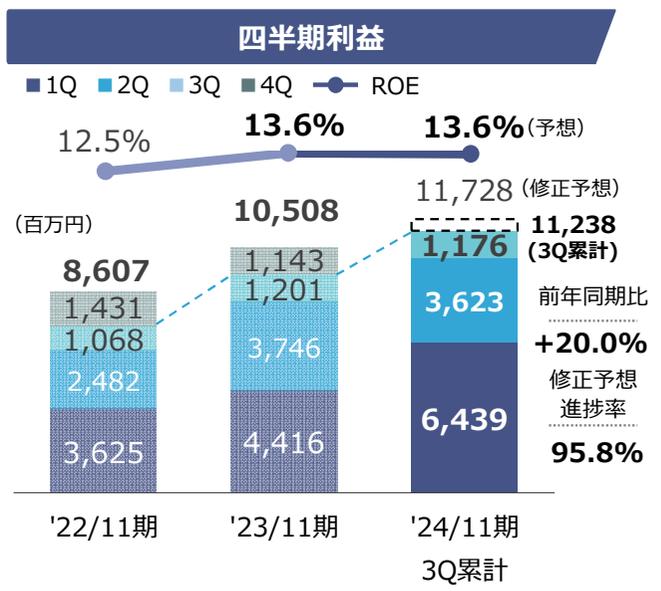
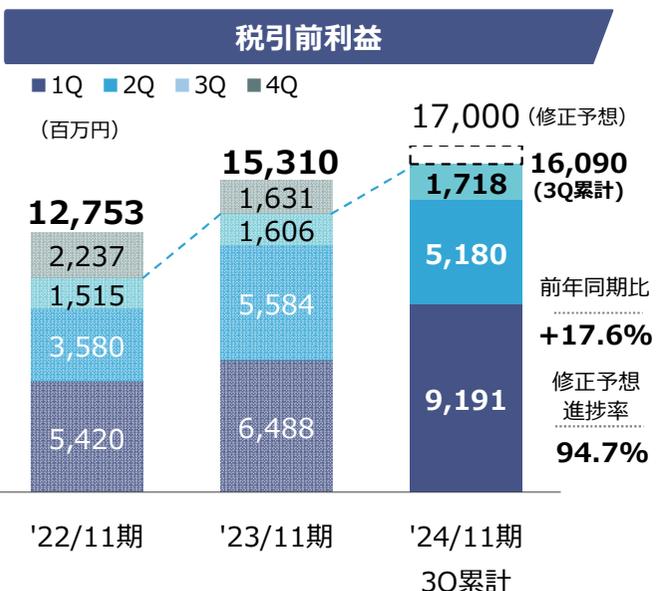
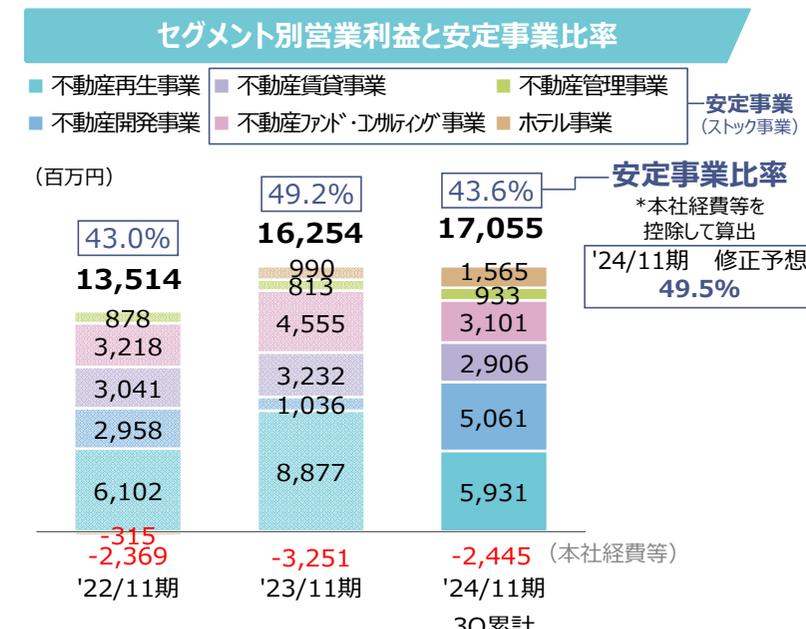
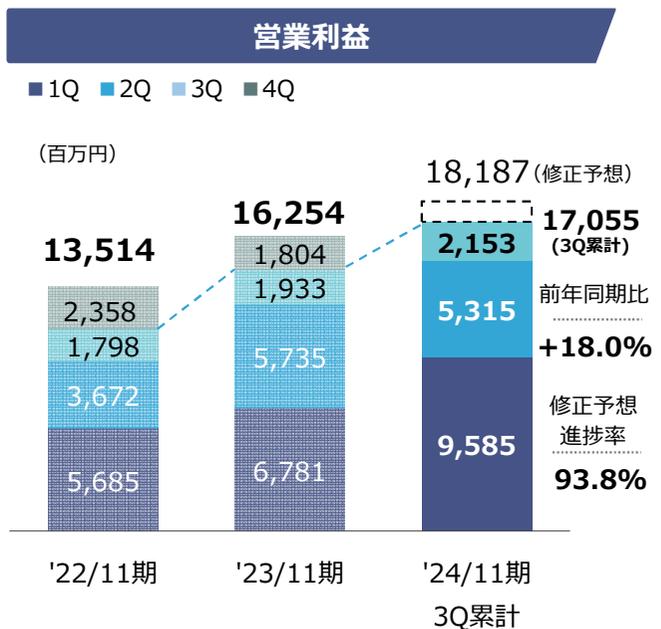
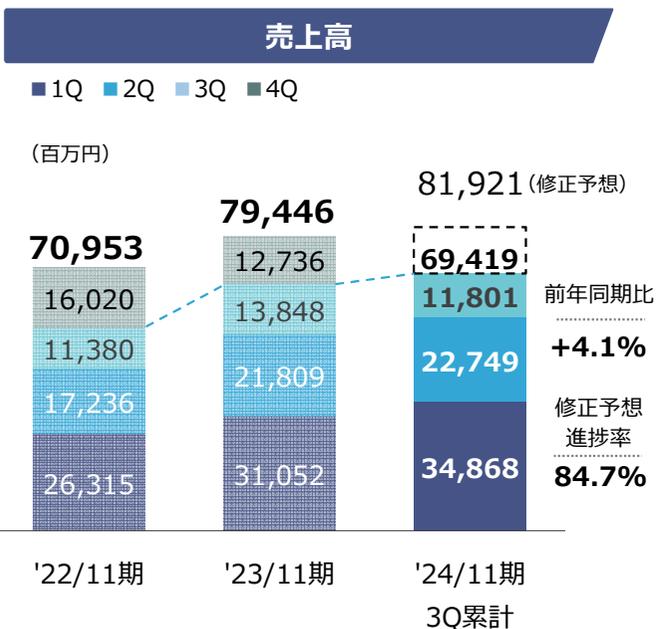
(百万円)	前回予想【A】 (2024/1/12公表)	今回予想【B】 (2024/10/7公表)	増減		参考：前期実績 (2023年11月期)
			【B-A】	増減率	
売上高	92,116	81,921	-10,195	-11.1%	79,446
営業利益	17,702	18,187	+485	+2.7%	16,254
税引前利益	16,500	17,000	+500	+3.0%	15,310
当期利益 (親会社の所有者分)	11,209	11,723	+514	+4.6%	10,507
1株当たり 当期利益 (EPS)	231.72円	242.07円	+10.35円	-	219.74円
1株当たり 配当金	73円	77円	+4円	-	66円
配当性向	31.5%	31.8%	-	-	30.0%
ROE	13.0%	13.6%	-	-	13.6%

通期業績予想および第3四半期進捗状況（セグメント）

(百万円)	'24/11期 期初予想 (2024/1/12公表)		'24/11期 修正予想 (2024/10/7公表)		増減		'24/11期 3Q累計	修正予想 進捗率	
	[A]	構成比	[B]	構成比	[B-A]	増減率			
		利益率		利益率					
売上高	92,116	100.0%	81,921	100.0%	-10,195	-11.1%	69,419	100.0%	84.7%
不動産再生事業	45,889	49.8%	36,472	44.5%	-9,417	-20.5%	33,498	48.3%	91.8%
不動産開発事業	18,650	20.2%	17,422	21.3%	-1,228	-6.6%	14,975	21.6%	86.0%
不動産賃貸事業	7,979	8.7%	8,121	9.9%	+142	+1.8%	5,910	8.5%	72.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	6,943	7.5%	6,897	8.4%	-45	-0.7%	5,314	7.7%	77.0%
不動産管理事業	8,558	9.3%	8,677	10.6%	+119	+1.4%	6,386	9.2%	73.6%
ホテル事業	5,537	6.0%	5,970	7.3%	+433	+7.8%	4,580	6.6%	76.7%
内部取引	-1,441	-	-1,640	-	-198	-	-1,245	-	-
売上総利益	34,150	37.1%	34,883	42.6%	+732	+2.1%	29,044	41.8%	83.3%
不動産再生事業	9,171	20.0%	9,050	24.8%	-120	-1.3%	8,463	25.3%	93.5%
不動産開発事業	6,249	33.5%	6,417	36.8%	+168	+2.7%	5,905	39.4%	92.0%
不動産賃貸事業	4,114	51.6%	4,365	53.8%	+251	+6.1%	3,160	53.5%	72.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	6,591	94.9%	6,486	94.0%	-104	-1.6%	5,003	94.1%	77.1%
不動産管理事業	3,021	35.3%	3,125	36.0%	+103	+3.4%	2,333	36.5%	74.7%
ホテル事業	5,384	97.2%	5,843	97.9%	+459	+8.5%	4,479	97.8%	76.7%
内部取引	-381	-	-406	-	-25	-	-302	-	-
営業利益	17,702	19.2%	18,187	22.2%	+484	+2.7%	17,055	24.6%	93.8%
不動産再生事業	6,181	13.5%	5,828	16.0%	-352	-5.7%	5,931	17.7%	101.8%
不動産開発事業	5,030	27.0%	5,194	29.8%	+163	+3.3%	5,061	33.8%	97.4%
不動産賃貸事業	3,727	46.7%	3,983	49.0%	+256	+6.9%	2,906	49.2%	73.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,931	56.6%	3,845	55.8%	-85	-2.2%	3,101	58.4%	80.7%
不動産管理事業	841	9.8%	1,047	12.1%	+206	+24.5%	933	14.6%	89.1%
ホテル事業	1,538	27.8%	1,944	32.6%	+405	+26.4%	1,565	34.2%	80.5%
本社経費等	-3,547	-	-3,657	-	-109	-	-2,445	-	-
税引前利益	16,500	17.9%	17,000	20.8%	+500	+3.0%	16,090	23.2%	94.7%
法人所得税	5,290	-	5,271	-	-18	-	4,851	-	-
当期利益	11,209	12.2%	11,728	14.3%	+518	+4.6%	11,238	16.2%	95.8%
親会社の所有者	11,209	-	11,723	-	+514	-	11,234	-	-
非支配持分	-	-	4	-	+4	-	4	-	-
EPS (円)	231.72		242.07		+10.35		231.96		
ROA	6.4%								
ROE	13.0%								

* 緑枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

売上高694億円（前年同期比+4.1%）、税引前利益160億円（同+17.6%）、四半期利益112億円（同+20.0%）
 通期修正予想に対する進捗率は売上高が84.7%、税引前利益が94.7%、四半期利益は95.8%



(百万円)	'23/11期 3Q累計		'24/11期 3Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	66,710	100.0%	69,419	100.0%	+2,709	+4.1%
売上原価	42,197	63.3%	40,375	58.2%	-1,822	-4.3%
売上総利益	24,512	36.7%	29,044	41.8%	+4,531	+18.5%
販売費および一般管理費	10,201	15.3%	11,503	16.6%	+1,302	+12.8%
物件販売経費	1,055	1.6%	1,024	1.5%	-31	-3.0%
物件販売経費を除く費用	9,145	13.7%	10,479	15.1%	+1,333	+14.6%
その他の収益	216	0.3%	86	0.1%	-130	-60.3%
その他の費用	78	0.1%	571	0.8%	+492	+625.6%
営業利益	14,449	21.7%	17,055	24.6%	+2,605	+18.0%
金融収益	197	0.3%	273	0.4%	+75	+38.4%
金融費用	968	1.5%	1,238	1.8%	+269	+27.9%
税引前利益	13,679	20.5%	16,090	23.2%	+2,411	+17.6%
法人所得税	4,314	-	4,851	-	+537	-
当期利益	9,364	14.0%	11,238	16.2%	+1,874	+20.0%
親会社の所有者	9,364	-	11,234	-	+1,869	-
非支配持分	0	-	4	-	+4	-
当期包括利益	9,627	14.4%	11,391	16.4%	+1,763	+18.3%
EPS (円)	196.51		231.96		+35.45	+18.0%

構成比率

営業利益
30.4%

- 売上高334億円（前年同期比▲19.5%）、営業利益59億円（同▲27.3%）
- 1棟物件33件を売却（同▲3件）、うちトーセイ・リート投資法人向けは2件
- 中古区分マンション89戸を売却（同▲1戸）、うち当社が重点エリアと定める都心3区+豊洲エリアは34戸

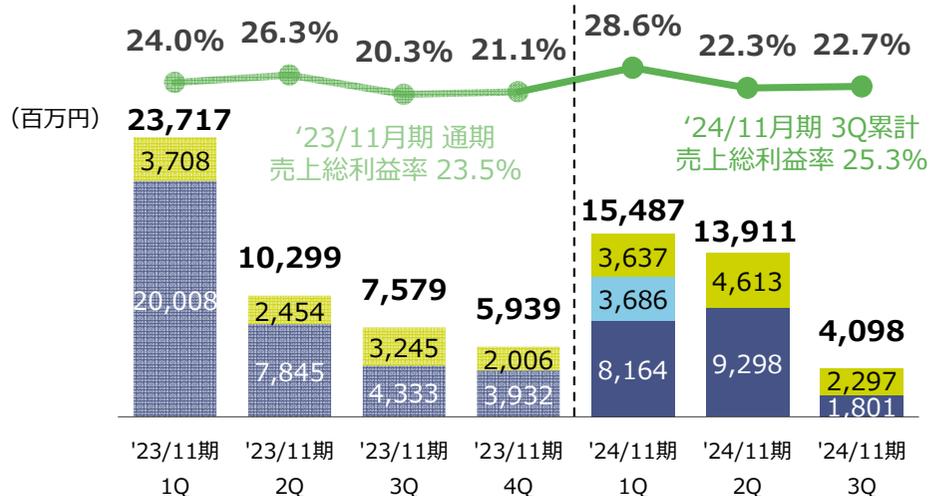
売上高・売上総利益率

- 1棟物件（一般向け）
- 1棟物件（トーセイ・リート向け）
- 区分MS
- 売上総利益率

販売物件の売上総利益率内訳*

	'23/11期 通期	'24/11期 3Q累計
区分MS	16.2%	18.2%
1棟物件	24.8%	28.3%
合計	22.8%	25.1%

* 低価法適用による評価損および戻入を除く



(百万円)	'23/11期 3Q累計	通期	'24/11期 3Q累計	修正予想 通期	期初予想 通期
売上高	41,596	47,535	33,498	36,472	45,889
売上総利益	9,928	11,183	8,463	9,050	9,171
営業利益	8,156	8,877	5,931	5,828	6,181
引渡（区分MS）	90戸	106戸	89戸	-	163戸
引渡（1棟物件等）	36物件	45物件	33物件	-	50物件

* 売上総利益には、以下の低価法適用による評価損および評価損の戻入を含む
 ['23/11期 通期]+365百万円 ['24/11期 3Q累計]+48百万円

売却物件の一例



新宿区 複合施設
(オフィス・マンション)



横浜市 収益マンション
(トーセイ・リート投資法人に売却)



中央区 空オフィス



世田谷区 空オフィス

構成比率
営業利益
26.0%

- 売上高149億円（前年同期比+113.5%）、営業利益50億円（同+307.2%）
- 1Qに物流施設「T's Logi青梅」、商業施設「T'S BRIGHTIA自由が丘」を売却
- 3Qに木造賃貸アパート「T's Cuore 浮間舟渡 I」を売却

売上高・売上総利益率

- 戸建・宅地・請負
- 分譲MS
- 1棟販売（賃貸MS・商業施設・物流施設等）
- 売上総利益率

販売物件の売上総利益率内訳*1		
	'23/11期 通期	'24/11期 3Q累計
1棟販売	27.2%	29.1%
1棟販売	31.9%	38.6%
合計	29.4%	37.4%

*1 低価法適用による評価損および戻入を除く
*2 分譲マンション、戸建等



(百万円)	'23/11期 3Q累計	通期	'24/11期 3Q累計	修正予想 通期	期初予想 通期
売上高	7,014	7,246	14,975	17,422	18,650
売上総利益	2,100	2,133	5,905	6,417	6,249
営業利益	1,242	1,036	5,061	5,194	5,030
引渡（戸建等）	49戸	52戸	21戸	-	63戸
引渡（分譲MS）	21戸	21戸	-	-	-
引渡（1棟販売）	2棟	2棟	3棟	-	2棟

* 売上総利益には、以下の低価法適用による評価損および評価損の戻入を含む
['23/11期 通期] +5百万円 ['24/11期 3Q累計] +361百万円

売却物件の一例



T's Logi青梅
(物流施設)



T'S BRIGHTIA自由が丘
(商業施設)



T's Cuore 浮間舟渡 I
(木造賃貸アパート)



THE パームスコート田園調布
(ハイエンド向け分譲戸建)

開発パイプライン（竣工済保有中/竣工予定）

	竣工済保有中	2024年11月期4Q	2025年11月期	2026年11月期以降	棟数
					想定売上規模
物流施設	・T's Logi 佐野				1棟 6,500百万円
分譲マンション				・横浜市 反町マンション計画 ・横浜市 小机マンション計画	2棟 7,780百万円
賃貸マンション	・THE PALMS 柏 ・THE PALMS 千葉中央 ・THE PALMS 西調布 ・THE PALMS 東大井 ・THE PALMS 錦糸町 ・THE PALMS 町田Ⅱ	・横浜市 磯子マンション計画	・三鷹市 上連雀マンション計画 ・三鷹市 上連雀マンション計画Ⅱ ・さいたま市 与野マンション計画 ・江東区 大島マンション計画	・練馬区 豊玉北マンション計画 ・荒川区 東尾久マンション計画 ・川崎市 宮崎マンション計画 ・町田市 原町田マンション計画 ・中野区 中野マンション計画 ・川崎市 新丸子マンション計画	17棟 23,654百万円
賃貸アパート	・T's Cuore 椎名町 ・T's Cuore 浮間舟渡Ⅱ ・T's Cuore 四ツ木		・豊島区 長崎アパート計画 ・中野区 野方アパート計画 ・大田区 萩中アパート計画 ・調布市 上石原アパート計画 ・杉並区 高円寺南アパート計画 ・大田区 穴守稲荷アパート計画	・西東京市 柳沢アパート計画 ・横浜市 南太田アパート計画 ・北区 志茂アパート計画 ・葛飾区 柴又アパート計画 ・目黒区 自由が丘アパート計画 ・横浜市 三ツ境アパート計画 ・豊島区 南長崎アパート計画 ・世田谷区 代田アパート計画 他、7棟	24棟 5,619百万円
賃貸オフィス /商業施設	・T'S BRIGHTIA 吉祥寺Ⅱ ・T'S BRIGHTIA 尾山台 ・T'S BRIGHTIA 自由が丘Ⅱ ・門前仲町トーセイビル ・麹町トーセイビル		・町田市 森野ビル計画 ・台東区 浅草ビル計画		7棟 12,706百万円
分譲戸建					385戸 26,975百万円
合計					51棟 + 385戸 83,236百万円

*計画、名称は変更になる可能性があります
*固定資産として保有しているホテルは記載していません

仕入進捗 - 仕入額・在庫の状況 -

引渡済分では、売上想定金額で594億円相当を仕入（1棟物件 51件、区分MS 78戸、戸建開発用地 125戸分）

契約残(*1) 141億円相当を含めると、通期仕入計画に対し735億円相当まで進捗（進捗率73.6%）

事業承継支援を通じた物件仕入では、3Q累計で収益オフィス等計25件（売上想定換算：129億円）を取得

年間仕入額（売上想定金額）の推移

再生：網掛、開発：塗りつぶし

- 戸建・土地
- 一棟MS・賃貸MS/AP
- 分譲MS
- 物流施設
- ホテル
- 商業施設
- 土地等
- オフィス
- 区分MS

引渡済+契約残*1

735億円

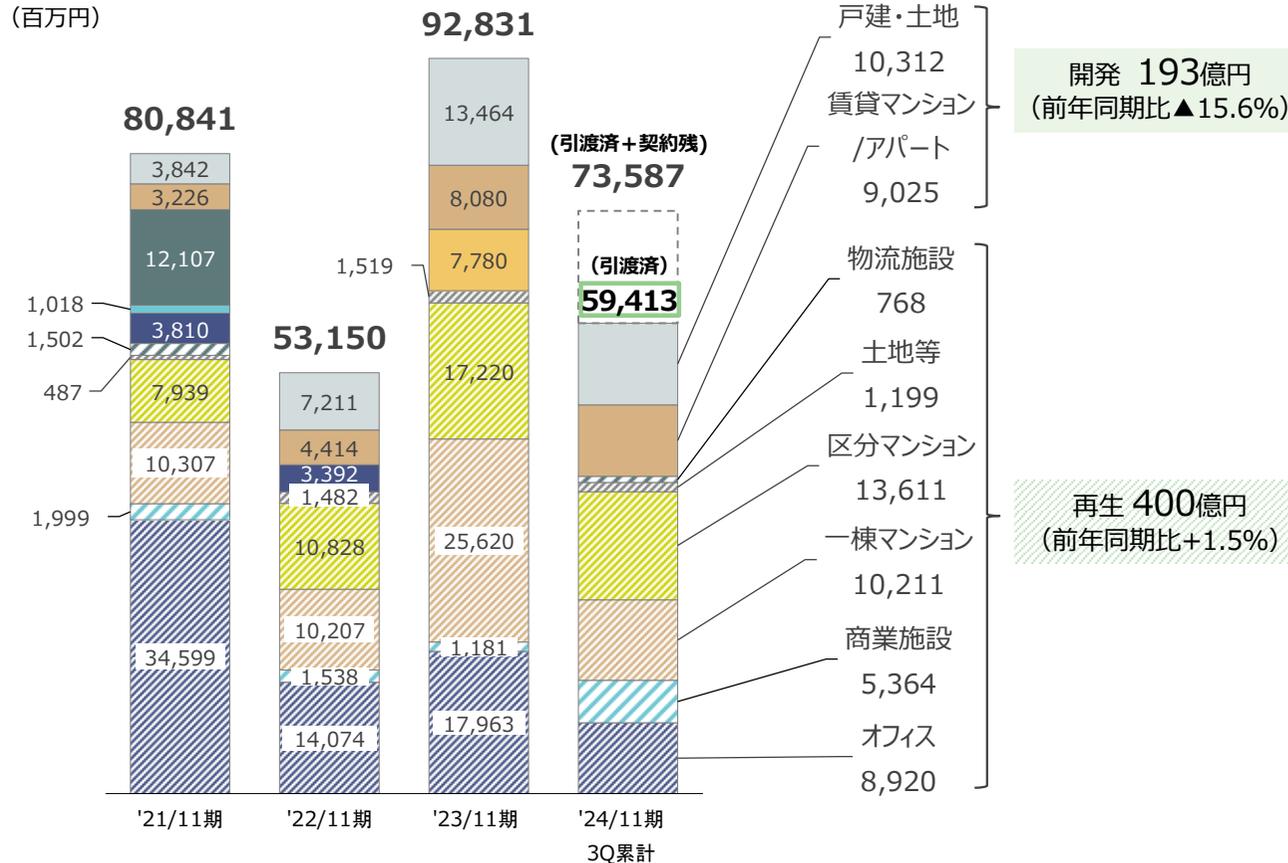
引渡済

594億円

2024年11月期
仕入計画

1,000億円

(引渡済)



仕入物件の一例



千葉市 収益オフィス
(事業承継支援を通じた取得)



川崎市 空オフィス

TOPICS M&Aを活用した物件仕入の推進

これまでの実績 **21案件**

▶ 事業会社・事業の取得 **4案件**

▶ 不動産M&A・事業承継支援を通じた物件の取得
17案件88物件

<今期実行済み>

▶ 2案件（千葉市・中野区所在の不動産保有会社）

収益マンション・収益オフィス等 計**25物件** 売上想定換算**129億円**

<直近実行予定>

▶ 横浜市所在の不動産保有会社

収益マンション **1物件** 売上想定換算**14億円**

*1 契約残：仕入契約済の未引渡案件

* 棚卸資産（売上想定）の詳細な状況は P17～P18をご参照

構成比率

営業利益

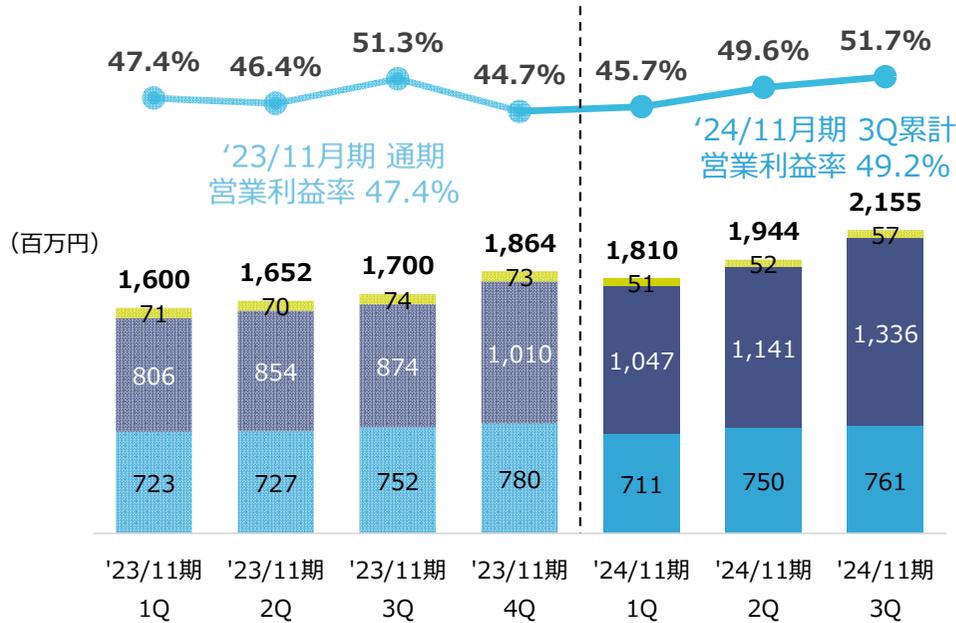
14.9%

- 売上高59億円（前年同期比+19.3%）、営業利益29億円（同+21.2%）
- 棚卸資産の販売時期見直しや2Qに取得した高利回り物件が寄与し、賃貸収益が増加
- 投資不動産の稼働率は95.0%（8月末時点、面積ベース）

売上高・営業利益率

■ 固定資産* ■ 棚卸資産 ■ サブリース ● 営業利益率

* 固定資産：投資不動産および有形固定資産



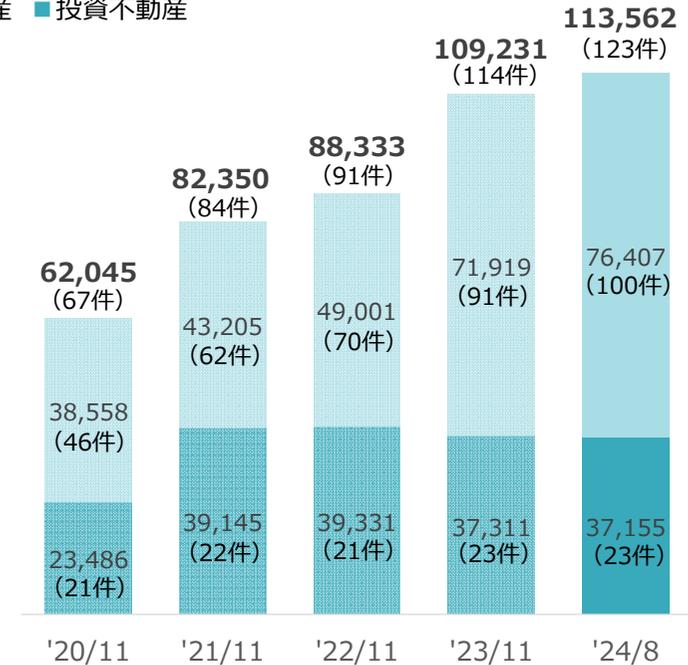
(百万円)	'23/11期 3Q累計	通期	'24/11期 3Q累計	修正予想 通期	期初予想 通期
売上高	4,953	6,817	5,910	8,121	7,979
売上総利益	2,626	3,546	3,160	4,365	4,114
営業利益	2,397	3,232	2,906	3,983	3,727
営業利益率	48.4%	47.4%	49.2%	49.0%	46.7%

* 売上高はセグメント間売上高を含む

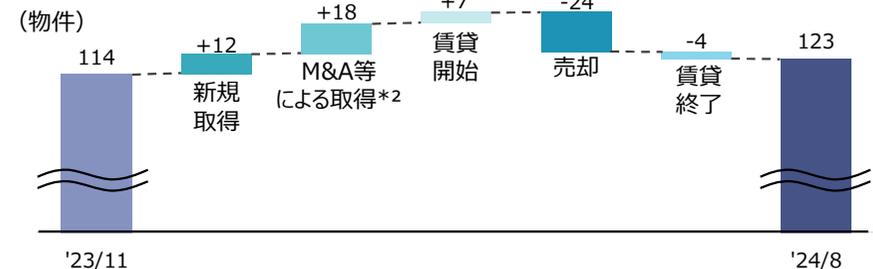
賃貸物件*1の内訳 (簿価・件数)

■ 棚卸資産 ■ 投資不動産

(百万円)



'24/11期3Q累計 賃貸物件*1の増減



'23/11

'24/8

*1 保有物件のうち賃貸収入がある物件（区分マンションを除く）

*2 M&A等による取得には事業承継支援による取得も含まれる

構成比率

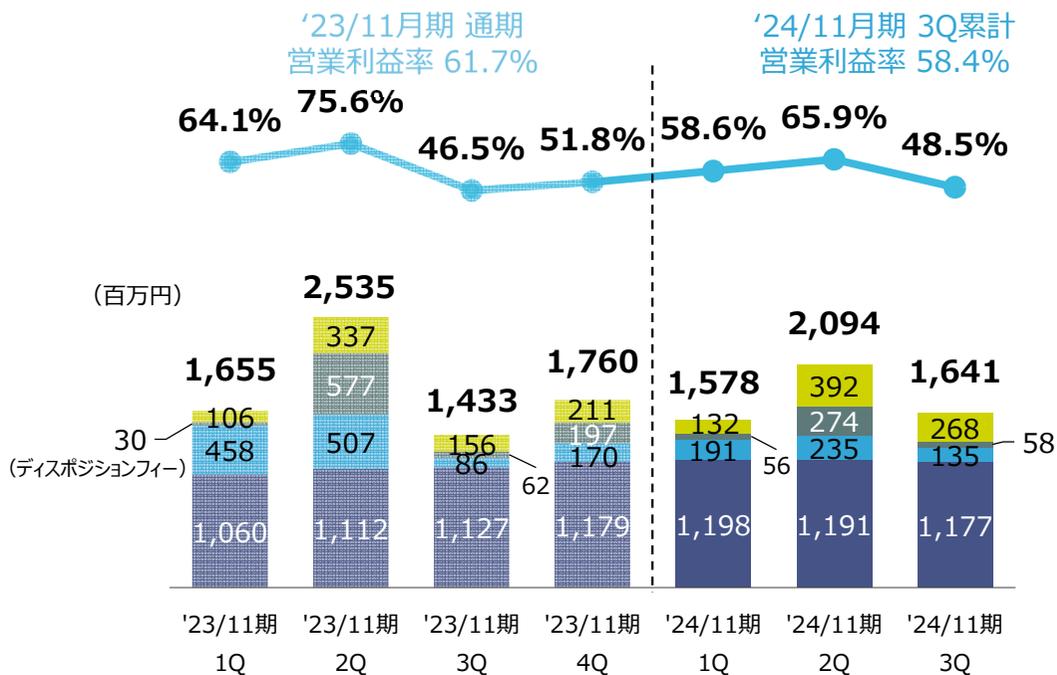
営業利益
15.9%

売上高53億円（前年同期比▲5.5%）、営業利益31億円（同▲14.9%）

受託ファンドにおいて活発な物件取得と売却があり、受託資産残高（AUM）は2.45兆円（前期末比+1,007億円）

売上高・営業利益率

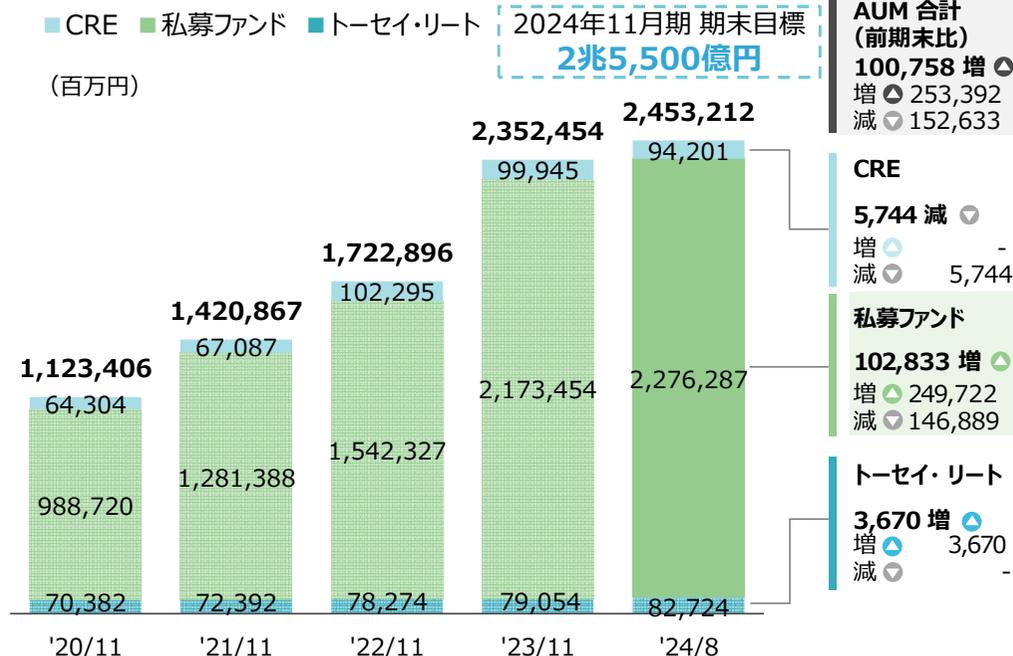
■ AMフィー ■ アクイジションフィー ■ ディスポジションフィー
■ 仲介手数料・その他 ● 営業利益率



(百万円)	'23/11期 3Q累計	通期	'24/11期 3Q累計	修正予想 通期	期初予想 通期
売上高	5,624	7,384	5,314	6,897	6,943
売上総利益	5,374	7,040	5,003	6,486	6,591
営業利益	3,644	4,555	3,101	3,845	3,931
営業利益率	64.8%	61.7%	58.4%	55.8%	56.6%

* 売上高はセグメント間売上高を含む

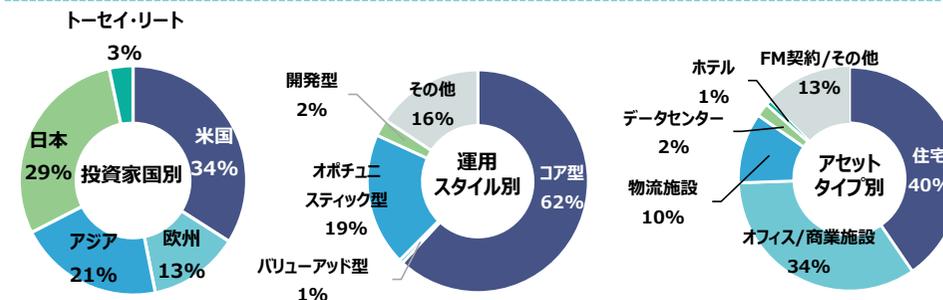
AUMの推移



* 2024年8月末のAUM2,453,212百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が取り扱う私募ファンド等の受託残高 2,417,145百万円と、トーセイ(株)が取り扱うCRE等の受託残高 36,067百万円で構成

受託資産の内訳 (2024年8月末時点)

受託資産残高：2兆4,532億円



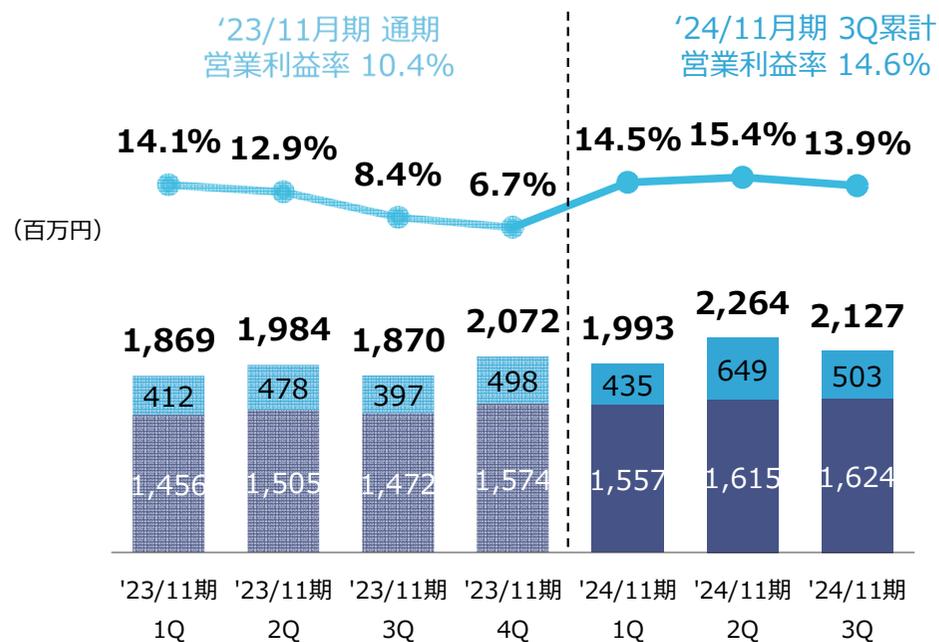
構成比率

営業利益
4.8%

- 売上高63億円（前年同期比+11.6%）、営業利益9.3億円（同+38.1%）
- 管理受託棟数は960棟（前期末比+102棟）に拡大

売上高・営業利益率

■ PM・BM報酬等 ■ スポット工事・手数料等 ● 営業利益率



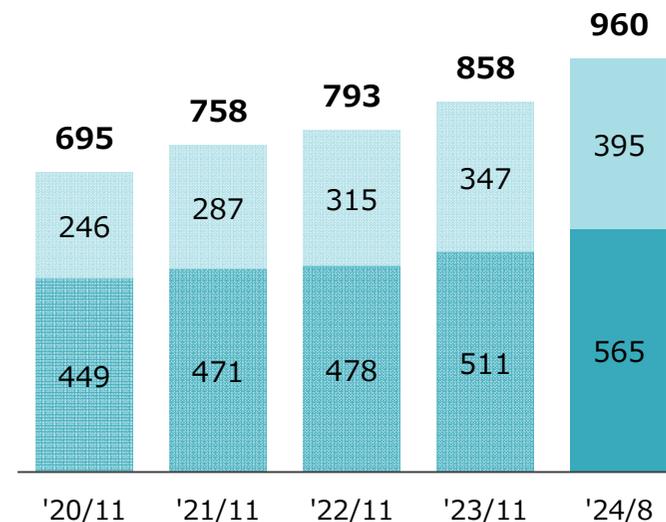
(百万円)	'23/11期 3Q累計	通期	'24/11期 3Q累計	修正予想 通期	期初予想 通期
売上高	5,723	7,796	6,386	8,677	8,558
売上総利益	2,036	2,754	2,333	3,125	3,021
営業利益	675	813	933	1,047	841
営業利益率	11.8%	10.4%	14.6%	12.1%	9.8%

* 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

■ 1棟マンション（分譲・賃貸） ■ オフィス・商業施設・ホテル・物流施設等

(棟)



管理受託物件の一例

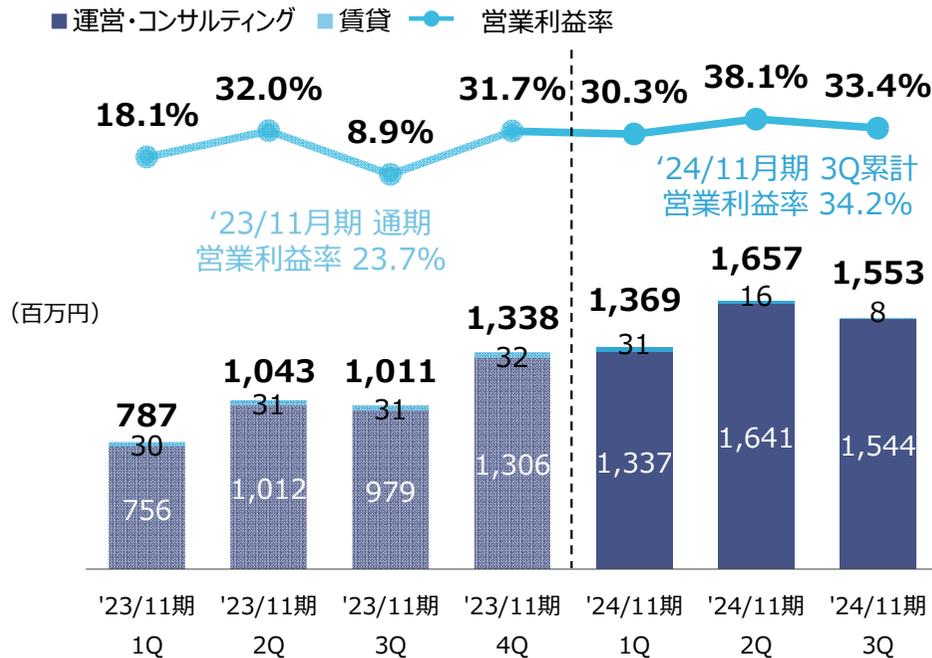


構成比率

営業利益
8.0%

- 売上高45億円（前年同期比+61.2%）、GOP 23億円（同+75.4%）、営業利益15億円（同+176.8%）
- 平均客室単価（ADR）は順調に上昇、3Q累計期間の全ホテル稼働率は86.2%

売上高・営業利益率



(百万円)	'23/11期 3Q累計			通期	'24/11期 3Q累計			修正予想 通期	期初予想 通期
	運営	賃貸	合計		運営	賃貸	合計		
売上高	2,748	93	2,841	4,180	4,523	56	4,580	5,970	5,537
売上総利益	2,696	41	2,738	4,036	4,436	42	4,479	5,843	5,384
GOP	1,366	-	1,366	2,045	2,396	-	2,396	3,089	2,659
営業利益	526	39	565	990	1,529	35	1,565	1,944	1,538
営業利益率	19.2%	41.8%	19.9%	23.7%	33.8%	63.1%	34.2%	32.6%	27.8%

* 売上高はセグメント間売上高を含む * GOP: ホテル売上総利益 - 運営経費 (減価償却費等を除く)

保有ホテル一覧 (2024年8月末時点)

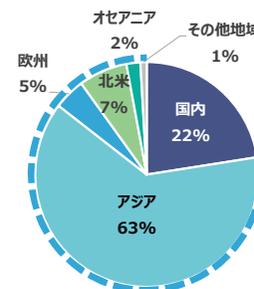
名称	客室数	平均稼働率		
		'24/11期 1Q	'24/11期 2Q	'24/11期 3Q
1 トーセイホテル ココネ神田	111	91.2%	93.1%	88.7%
2 トーセイホテル ココネ上野	126	89.2%	91.3%	88.6%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	78.9%	88.5%	75.3%
4 トーセイホテル ココネ浅草蔵前	130	81.7%	88.8%	87.2%
5 トーセイホテル ココネ上野御徒町	171	91.6%	95.0%	91.7%
6 トーセイホテル ココネ浅草	80	89.3%	91.9%	87.0%
7 トーセイホテル ココネ鎌倉	73	84.2%	90.6%	92.0%
8 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア	203	70.6%	82.3%	79.3%
全ホテル	1,031	83.5%	89.6%	85.5%

*多摩市収益ホテル (他社へ賃貸) は2024年3月に賃貸終了

*「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」は2024年6月にフィットネス施設を新設したことから205室から203室に変更

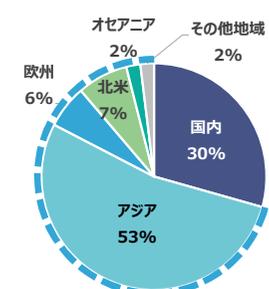
当社が運営する都市型ホテルの地域別宿泊者比率

オフィスエリア
(神田、上野、上野御徒町)



インバウンド 比率 77%

観光エリア
(浅草、浅草蔵前、鎌倉、築地銀座)



インバウンド 比率 71%

資産合計は2,600億円（前期末比+147億円）

棚卸資産は1,324億円（同+141億円）、投資不動産・有形固定資産は698億円（同▲9.3億円）

(百万円)	'23/11末	増減		'24/5末	増減		'24/8末	累計	
資産合計	245,329	+9,134		254,464	+5,574		260,038	+14,709	
現金及び現金同等物	39,197	+533		39,731	-2,129		37,601	-1,596	
棚卸資産（不動産）	118,252	+5,768	+37,168 -31,400	124,020	+8,395	+12,067 -3,672	132,415	A +14,163	+49,235 -35,072 (*1) (*2)
固定資産 （投資不動産・有形固定資産）	70,823	-632	+131 -764	70,190	-300	+85 -386	69,889	B -933	+217 -1,151 (*3) (*4)
その他資産	17,056	+3,466		20,522	-390		20,131	+3,075	

A 棚卸資産の増減

3Q累計では物件仕入等により前期末比141億円の増加（増加：492億円、減少：350億円）

(百万円)		上期	3Q	3Q累計
増加 要因	物件仕入（不動産M&A含む）	+29,943	+9,592	+39,536
	建築費/VU・その他	+6,942	+2,346	+9,289
	事業M&A	-	-	-
	固定資産から振替	-	-	-
	その他	+282	+128	+410
計		+37,168	+12,067	+49,235 (*1)
減少 要因	物件売却	-30,840	-3,644	-34,484
	固定資産へ振替	-	-	-
	その他	-559*	-28	-588
計		-31,400	-3,672	-35,072 (*2)
増減		+5,768	+8,395	+14,163

*保有物件にて除却損を計上したことによる減少

B 固定資産（投資不動産・有形固定資産）の増減

3Q累計では前期末比9.3億円の減少（増加：2.1億円、減少：11.5億円）

(百万円)		上期	3Q	3Q累計
増加 要因	物件取得	-	-	-
	VU・その他の資産取得	+131	+85	+217
	棚卸資産から振替	-	-	-
計		+131	+85	+217 (*3)
減少 要因	減価償却・その他	-764	-386	-1,151
	棚卸資産へ振替	-	-	-
計		-764	-386	-1,151 (*4)
増減		-632	-300	-933

自己資本比率34.8%、ネットD/Eレシオ1.27倍

(百万円)	'23/11末	増減	'24/5末	増減	'24/8末
負債・資本合計	245,329	+9,134	254,464	+5,574	260,038
負債合計	163,010	+2,016	165,026	+4,244	169,270
有利子負債	146,587	+675	147,263	+5,397	152,661
短期有利子負債	13,783	+1,829	15,612	+4,050	19,663
長期有利子負債	132,804	-1,153	131,650	+1,347	132,997
その他負債	16,422	+1,340	17,762	-1,153	16,609
資本合計	82,319	+7,118	89,438	+1,329	90,767
自己資本比率 (%)	33.4	+1.5	35.0	-0.2	34.8
ネットD/Eレシオ (倍)	1.31	-0.10	1.21	+0.07	1.27

累計	
+14,709	
+6,260	
A	+6,073
	+59,116
	-53,043
	+5,880
	+20,401
	-14,521
	+193
	+38,715
	-38,522
+186	
B	+8,448
C	+1.3
	-0.04

* 自己資本比率、ネットD/Eレシオは、親会社の所有者に帰属する持分合計（90,367百万円）にて算出

A 有利子負債の増減

新規・追加借入 (①) により借入金が406億円増加
 物件売却による返済、約定弁済 (②) で344億円減少

(百万円)	上期		3Q		3Q累計		
	短期	長期	短期	長期	短期	長期	長+短
増加要因							
物件仕入等による借入	+4,323	+23,944	+2,033	+7,589	+6,356	+31,534	+37,890
追加借入 (建築費等)	-	+2,677	+22	+83	+22	+2,761	+2,783
その他借入 (借換等)	-	+4,115	-	+280	-	+4,395	+4,395
長期→短期へ振替	+9,248	-	+4,461	-	+13,710	-	+13,710
リース債務	+248	+24	+63	-	+312	+24	+336
計	+13,820	+30,762	+6,580	+7,953	+20,401	+38,715	+59,116
減少要因							
物件売却等による返済	-6,072	-20,857	-1,147	-1,756	-7,219	-22,614	-29,834
約定弁済	-2,962	-282	-1,323	-70	-4,285	-353	-4,638
その他返済 (借換等)	-2,749	-1,118	-26	-254	-2,775	-1,373	-4,148
長期→短期へ振替	-	-9,248	-	-4,461	-	-13,710	-13,710
リース債務	-208	-407	-32	-63	-240	-471	-711
計	-11,991	-31,915	-2,529	-6,606	-14,521	-38,522	-53,043
増減	+1,829	-1,153	+4,050	+1,347	+5,880	+193	+6,073

B 資本合計の増減

利益の積上げ+112億円、剰余金の配当▲31億円 ▶ 前期末比
 84億円の増加 (*3)

C 財務健全性

自己資本比率	前期末比 1.3ポイント上昇	▶	34.8%
ネットD/Eレシオ	前期末比 0.04ポイント低下	▶	1.27倍

保有する棚卸資産は簿価1,324億円（前期末比+141億円）、当社想定売上は2,014億円（同+182億円）に相当

簿価
2024年8月末

132,415百万円
201件、617戸

完成時予定簿価

158,489百万円

想定売上規模

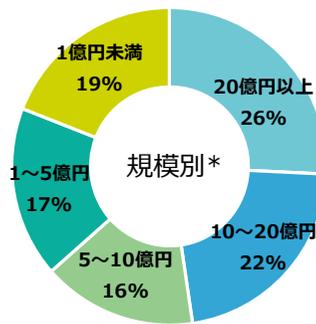
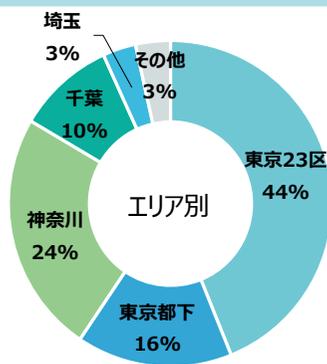
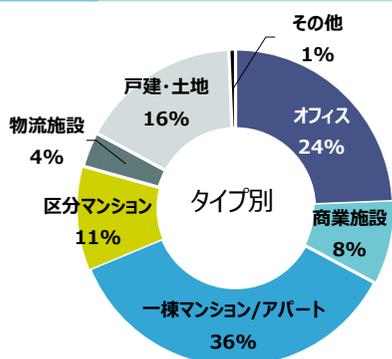
201,415百万円

物件タイプ別内訳 (百万円)	簿価			完成時予定簿価
	不動産再生	不動産開発	合計	
オフィス	28,518 39件	5,401 4件	33,920	追加費用 (改修・建築費) 26,073
商業施設	10,439 16件	3,421 3件	13,860	
一棟マンション/アパート	28,549 40件	17,880 43件	46,429	
区分マンション	16,101 232戸	— —	16,101	
ホテル	— —	— —	—	
物流施設	603 1件	4,319 1件	4,922	
戸建・土地	4,150 23件	11,882 385戸	16,032	
その他	1,147 31件	— —	1,147	
合計	89,510 150件 232戸	42,904 51件 385戸	132,415	158,489

想定売上規模		
不動産再生	不動産開発	合計
40,272	8,728	49,001
13,042	3,978	17,021
35,366	37,054	72,421
21,168	—	21,168
—	—	—
768	6,500	7,268
6,185	26,975	33,161
1,374	—	1,374
118,178	83,236	201,415

* 不動産開発事業の「一棟マンション」には、賃貸マンション開発、分譲マンション開発の双方のプロジェクトを含む
* 不動産開発事業の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

想定売上基準



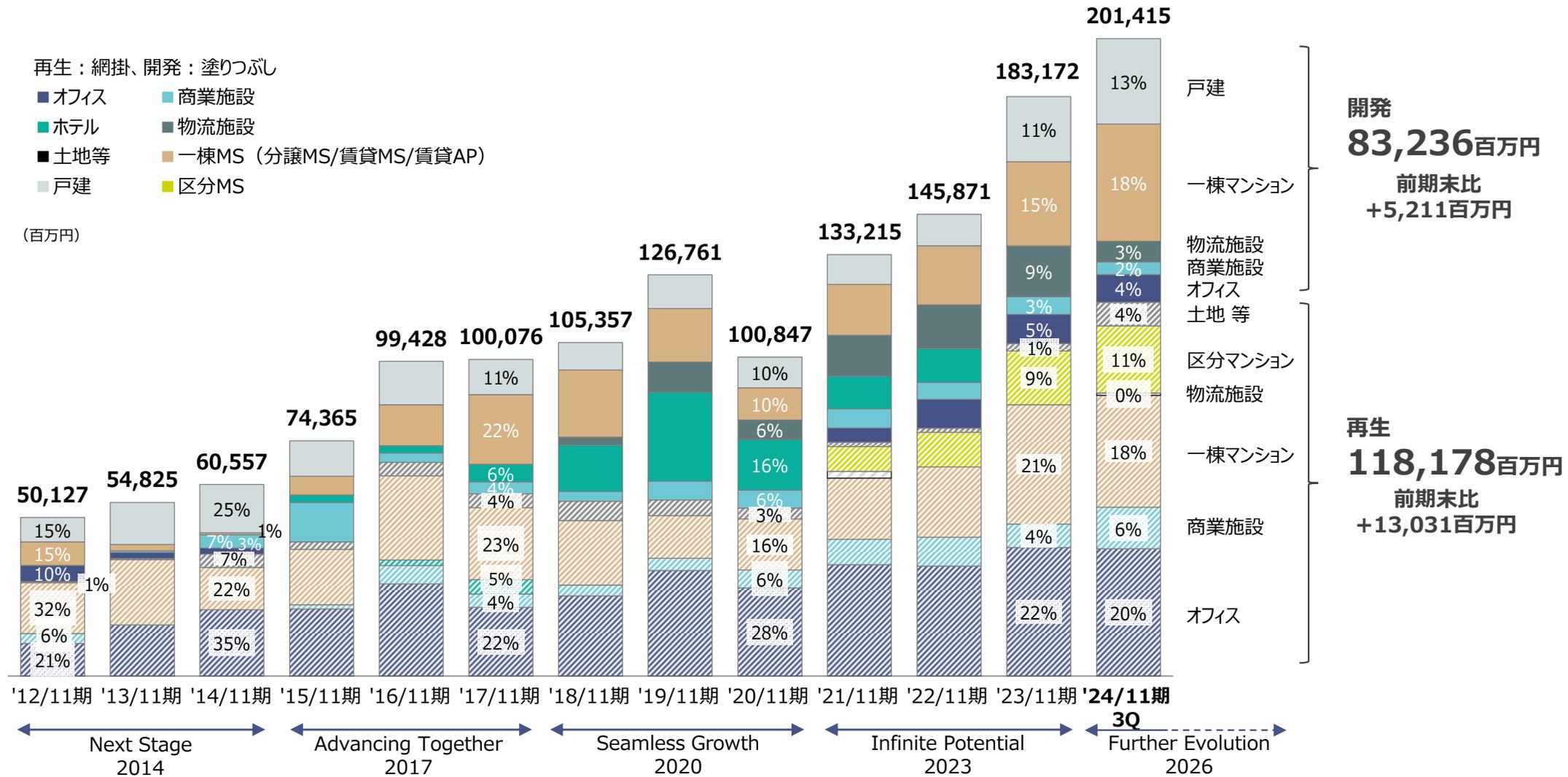
想定売上総利益 42,926

想定売上総利益率 21.3%

* 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。

(参考) 実績売上総利益率* 24.2%

* 過去3期（'21/11~'23/11期）の不動産再生、開発事業の粗利実績。低価法適用による評価損及び戻入を含む



棚卸資産と売上高のバランス

(百万円)	'22/11期	'23/11期	'24/11期 (計画)
期初棚卸資産*1	133,215	145,871	183,172
売上高*2	51,269	54,782	64,540
売上高÷期初棚卸資産	38%	38%	35%

2年強の売上高（不動産再生事業・不動産開発事業）に相当する棚卸資産を保有

*1 売上想定換算

*2 売買事業（不動産再生事業・不動産開発事業）の売上高

固定資産（不動産）は34物件、簿価672億円に対して公正価値1,291億円（当社想定）

含み益は619億円（前期末比+20億円）

簿価 2024年8月末	67,265 百万円 34件	公正価値	129,177 百万円
-----------------------	--------------------------	-------------	--------------------

(百万円)	簿価合計 (A)		公正価値 (B)
物件タイプ別内訳			
オフィス	37,113	16件	69,166
商業施設	7,239	8件	11,879
マンション	—	—	—
ホテル	21,868	8件	46,054
物流施設	871	1件	1,904
土地・その他	172	1件	172
合計	67,265	34件	129,177

	'24/8末 含み益 (B-A)	'23/11末 含み益
	32,053	31,774
	4,639	3,323
	—	—
	24,185	23,769
	1,033	1,022
	—	—
	61,912	59,890

- *1 法人税率は33%で計算
- * 上記の簿価には、使用权(リース)資産、工具器具備品などの簿価（2,624百万円）は含まず
- * 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定

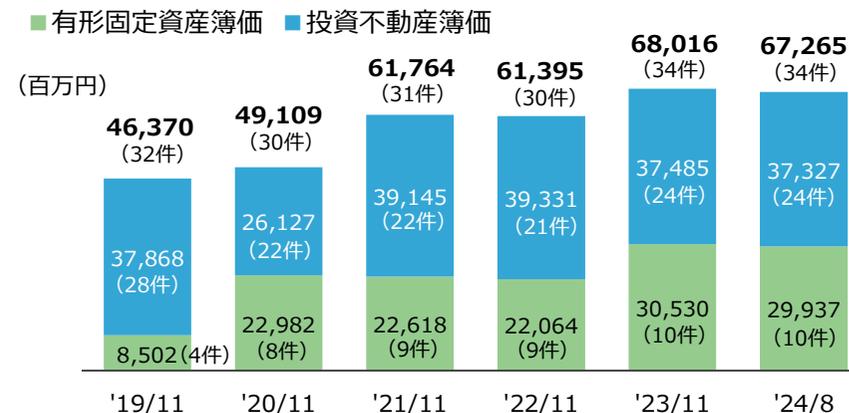
法人税*1	-20,430	-19,763
税引後含み益	41,481	40,126

税引後含み益を加算した場合の資本合計額

	'24/8末	
		1株当たり
資本合計	90,367百万円	1,864.75円
含み益（税引後）	41,481百万円	855.97円
合計	131,848百万円	2,720.72円

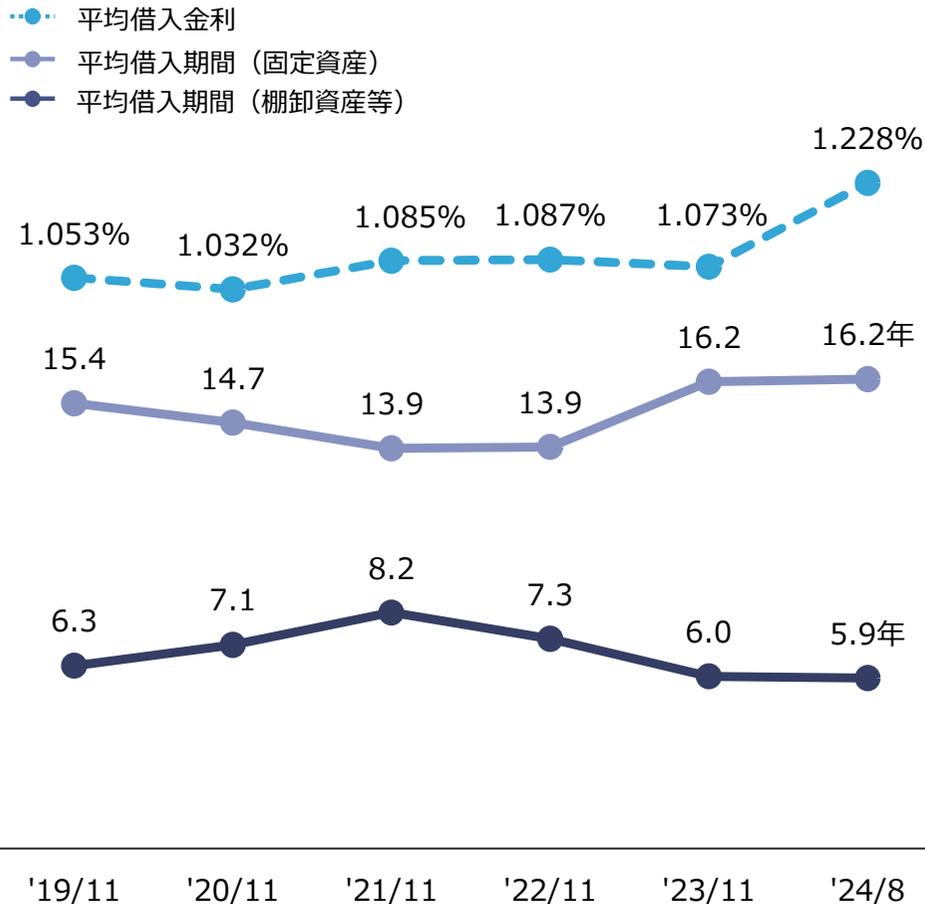
* 資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計を表示

固定資産簿価（投資不動産・有形固定資産）の推移



- 3Q末時点の平均借入金利は1.228%となり、前期末比0.155ポイント上昇
- 今後調達金利の上昇が見込まれるため、長期保有前提の物件の一部について金利固定化を検討する方針
- 棚卸資産の平均借入期間は5.9年、固定資産の平均借入期間は16.2年

平均借入金利*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P/L概要（連結）－売上高・売上原価－

(百万円)	'23/11期 3Q累計		'24/11期 3Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	66,710	100.0%	69,419	100.0%	+2,709	+4.1%
不動産再生事業	41,596	62.4%	33,498	48.3%	-8,098	-19.5%
不動産開発事業	7,014	10.5%	14,975	21.6%	+7,961	+113.5%
不動産賃貸事業	4,953	7.4%	5,910	8.5%	+956	+19.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,624	8.4%	5,314	7.7%	-309	-5.5%
不動産管理事業	5,723	8.6%	6,386	9.2%	+662	+11.6%
ホテル事業	2,841	4.3%	4,580	6.6%	+1,738	+61.2%
内部取引	-1,044	-	-1,245	-	-201	-

(百万円)	'23/11期 3Q累計		'24/11期 3Q累計		増減	
		売上原価率		売上原価率		増減率
売上原価	42,197	63.3%	40,375	58.2%	-1,822	-4.3%
不動産再生事業	31,667	76.1%	25,034	74.7%	-6,633	-20.9%
不動産開発事業	4,913	70.1%	9,069	60.6%	+4,156	+84.6%
不動産賃貸事業	2,326	47.0%	2,749	46.5%	+422	+18.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	249	4.4%	310	5.9%	+61	+24.5%
不動産管理事業	3,686	64.4%	4,052	63.5%	+365	+9.9%
ホテル事業	103	3.7%	100	2.2%	-3	-3.3%
内部取引	-751	-	-942	-	-191	-

セグメント別P/L概要（連結）－売上総利益・営業利益－

(百万円)	'23/11期 3Q累計		'24/11期 3Q累計		増減	
		売上総利益率		売上総利益率		増減率
売上総利益	24,512	36.7%	29,044	41.8%	+4,531	+18.5%
不動産再生事業	9,928	23.9%	8,463	25.3%	-1,465	-14.8%
不動産開発事業	2,100	29.9%	5,905	39.4%	+3,804	+181.1%
不動産賃貸事業	2,626	53.0%	3,160	53.5%	+534	+20.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,374	95.6%	5,003	94.1%	-370	-6.9%
不動産管理事業	2,036	35.6%	2,333	36.5%	+296	+14.6%
ホテル事業	2,738	96.3%	4,479	97.8%	+1,741	+63.6%
内部取引	-293	-	-302	-	-9	-

(百万円)	'23/11期 3Q累計		'24/11期 3Q累計		増減	
		営業利益率		営業利益率		増減率
営業利益	14,449	21.7%	17,055	24.6%	+2,605	+18.0%
不動産再生事業	8,156	19.6%	5,931	17.7%	-2,224	-27.3%
不動産開発事業	1,242	17.7%	5,061	33.8%	+3,818	+307.2%
不動産賃貸事業	2,397	48.4%	2,906	49.2%	+508	+21.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,644	64.8%	3,101	58.4%	-542	-14.9%
不動産管理事業	675	11.8%	933	14.6%	+257	+38.1%
ホテル事業	565	19.9%	1,565	34.2%	+999	+176.8%
本社経費等	-2,234	-	-2,445	-	-210	-

(百万円)	'23/11期 3Q累計	'24/11期 3Q累計	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,492	-1,122	-11,615
税引前利益	13,679	16,090	+2,411
減価償却費	1,222	1,190	-32
棚卸資産の増減額（－は増加）	-7,781	-14,060	-6,278
法人所得税の支払額	-4,574	-5,621	-1,047
その他	(*1) 7,947	1,277	-6,669
投資活動によるキャッシュ・フロー	-4,939	-2,203	+2,736
有形固定資産の増減額（－は増加）	-251	-183	+67
投資不動産の増減額（－は増加）	-509	-75	+434
投資有価証券の取得	-487	-2,170	-1,683
子会社の取得による支出	-2,453	-46	+2,407
貸付金の実行による支出/回収による収入	(*2) -1,212	-16	+1,196
その他	-23	289	+313
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,553	1,730	-2,823
借入金の増減額（－は減少）	6,539	6,464	-75
配当金の支払額	-2,408	-3,192	-783
利息の支払額	-1,071	-1,274	-202
自己株式の取得	-113	-0	+113
その他	1,608	-267	-1,875
現金及び現金同等物の増減額	10,106	-1,596	-11,703
現金及び現金同等物の期首残高	31,767	39,197	+7,430
現金及び現金同等物に係る換算差額等	4	-0	-4
現金及び現金同等物の期末残高	41,878	37,601	-4,276

(*1) 分譲マンションにおける販売代理に対する未収入金の回収（42.4億円）

(*2) 不動産M&Aによるもの

営業活動によるキャッシュ・フローの主な増減

11億円のキャッシュアウト

- ・税引前利益160.9億円の計上
- ・棚卸資産140.6億円の増加
- ・法人所得税56.2億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フローの主な増減

22億円のキャッシュアウト

- ・トーセイ・リートの新規投資口への出資16.4億円

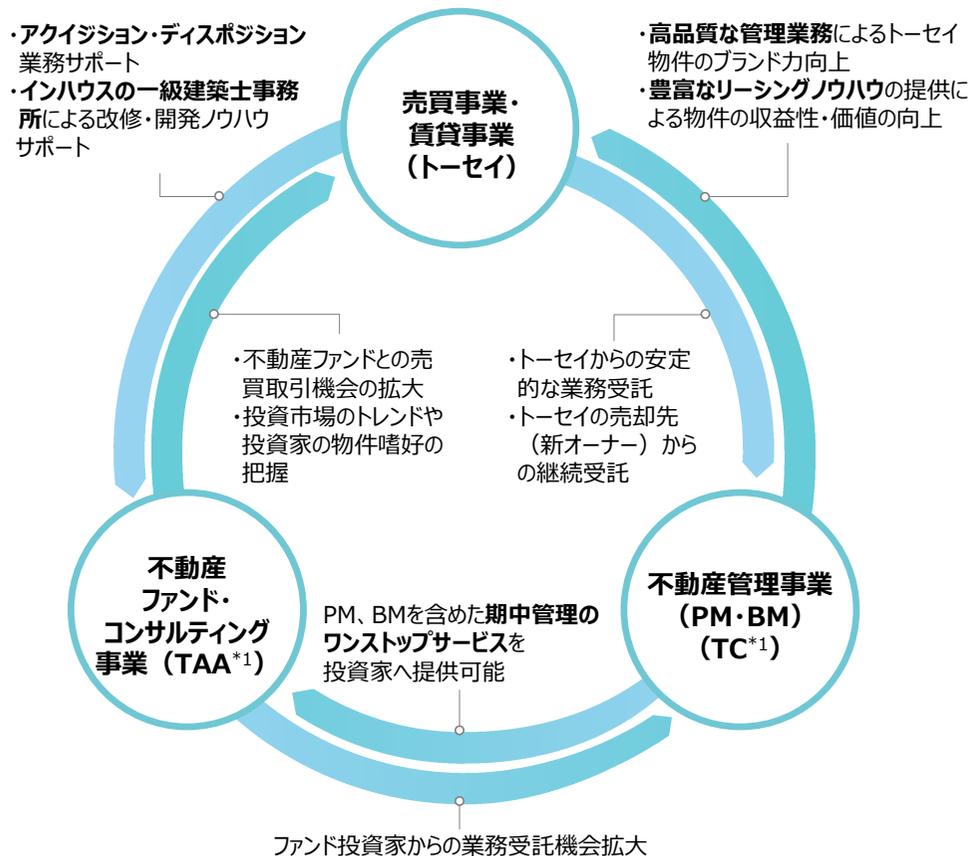
財務活動によるキャッシュ・フローの主な増減

17億円のキャッシュイン

- ・借入金64.6億円の増加
- ・配当金31.9億円の支払
- ・利息12.7億円の支払

- 不動産ファンド・コンサルティング事業及び不動産管理事業は、売買事業とのシナジーにより、トーセイグループの持続的成長を支える中核事業となっている
- トーセイがベストオーナーとして機能し、事業間シナジーを以て、各事業のキャッシュ創出力を持続的に向上

事業間シナジー

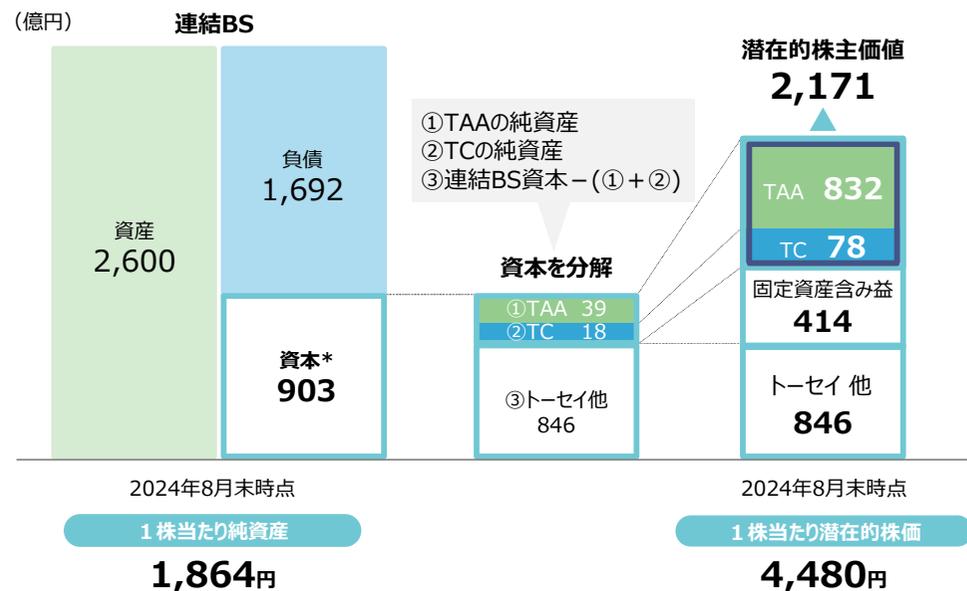


トーセイグループの潜在的株主価値

TAAとTCの潜在的株主価値算定における想定

(単位：億円)	EBITDA*(A)	EBITDAマルチプル(B)	潜在的株主価値(A)×(B)
TAA	41.6	20 倍	832
TC	7.8	10 倍	78

* EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 (2023年11月期の数値)



* 資本は親会社の所有者に帰属する持分合計を記載しています。

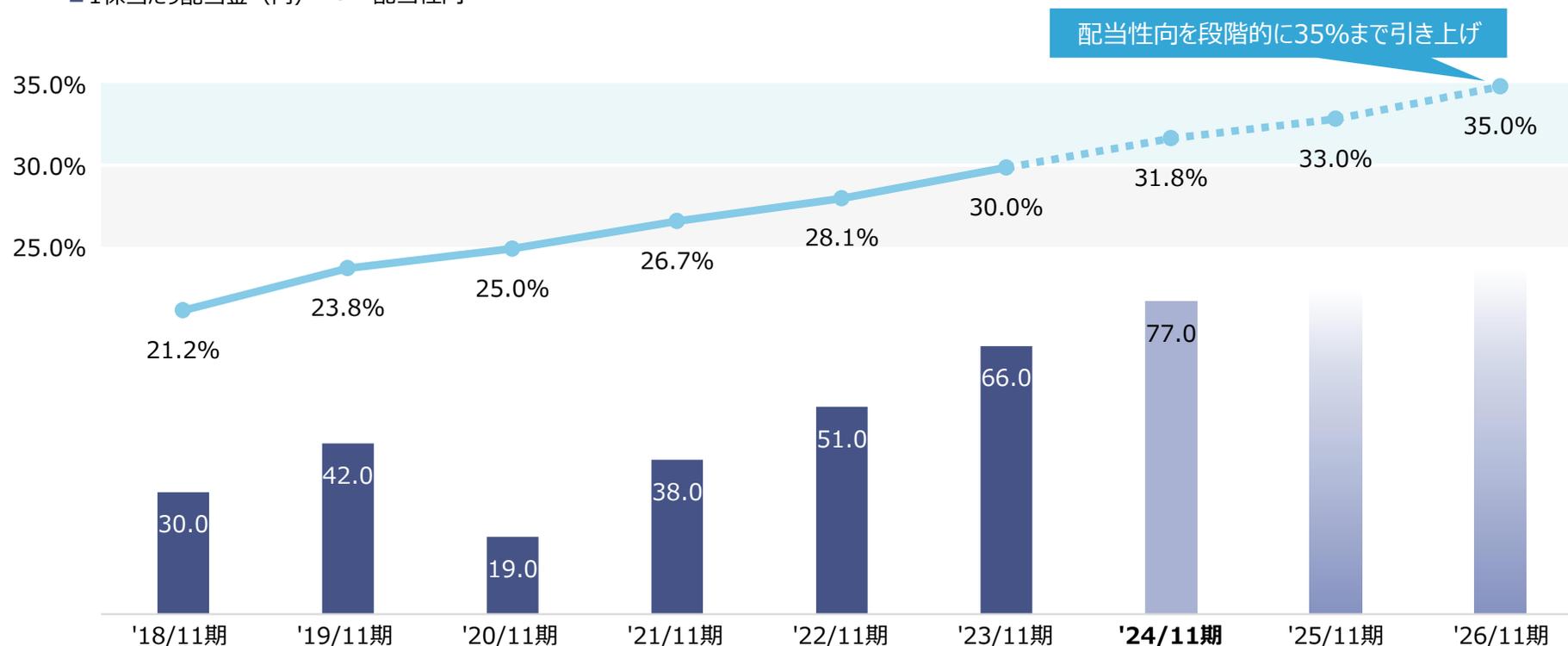
*1 TAA：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、TC：トーセイ・コミュニティ株式会社

*2 このページに記載した財務数値については未監査です。また、固定資産の含み益、EBITDA、想定企業価値に関する数値は監査法人による監査やレビューの対象ではありません。本試算に関する説明、その他特記事項は以下となります。

- 一般的に企業価値算定の方法は、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチに大別されますが、本資料では客観性担保の観点や各事業の特性を鑑みマーケット・アプローチ（類似会社比較法）を採用しています。
- EBITDAマルチプルは、不動産アセットマネジメント業務または不動産管理業務を営む類似企業の公表された決算等をもとに、当該類似企業のEBITDAマルチプルを試算したうえで、当該類似企業とTAAおよびTCとの比較を踏まえ、当社において設定したものです。ただし、類似企業の決算等の情報は必ずしも十分な情報を得られておらず、よって当社が試算したEBITDAマルチプルが正しい保証はありません。また、そのような類似企業に関する試算に基づき設定した当社の各事業のEBITDAマルチプルは、各事業の株主価値を必ずしも正確に反映するものではない点にご留意ください。
- 固定資産含み益は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定した固定資産の公正価値と、2024年8月末時点における簿価の差額として計算したことから、法人税率33%を控除したものです。
- 当該試算は、当社グループの包含する株主価値をより深くご理解頂くため、様々な仮定のうえでご参考として計算したものであり、当該試算のとおり株主価値の評価がなされることを保証するものではありません。また、本資料は、当社株式に対する投資をお勧めするためのものではありません。

- 通期業績予想の修正を踏まえ、1株当たり配当金予想は77円（+4円）に増額
- 利益成長の成果を株主に還元。配当性向を中期経営計画期間3か年で段階的に35%まで引き上げる予定
- 自己株式の取得は、経営環境、株価動向、株主価値向上等を総合的に判断し実施検討

■ 1株当たり配当金（円） ● 配当性向



当期利益*1（百万円）	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,723
1株当たり当期利益	141.36円	176.40円	76.05円	142.56円	181.66円	219.74円	242.07円
1株当たり配当金	30円	42円	19円	38円	51円	66円	77円
配当性向	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.0%	31.8%
自己株式の取得実績	-	10億円	5億円	5億円	8.9億円	1.1億円	-
総還元性向*2	-	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	31.5%	-

**配当性向を段階的に
35%まで引き上げる予定**

*1 親会社所有者に帰属する当期利益

*2 総還元性向 = (配当総額 + 自己株式取得総額) ÷ 当期利益で計算。自己株式処分については考慮しておりません。

株価現状認識

時価総額 (2024年9月30日時点)	当期利益 予想 (2024年10月7日発表)	連結純資産 (資本合計) (2024年8月末時点)	税引後含み益*1 (2024年8月末時点)	Net Asset Value*2 (2024年8月末時点)	(参考) 潜在的株主価値*3
1,114.6億円	117.2億円	903.6億円	414.8億円	1,318.4億円	2,171億円
株価 ①	1株当たり 当期利益 (EPS) ②	1株当たり 連結純資産 (BPS) ③	1株当たり 税引後含み益*1	1株当たり NAV*2 ④	1株当たり 潜在的株主価値
2,300.00円	242.07円	1,864.75円	855.97円	2,720.72円	4,480円
	PER ①÷②	PBR ①÷③	P/NAV倍率*2 ①÷④		
	9.5倍	1.23倍	0.85倍		

経営効率指標 (2023年11月期末実績)

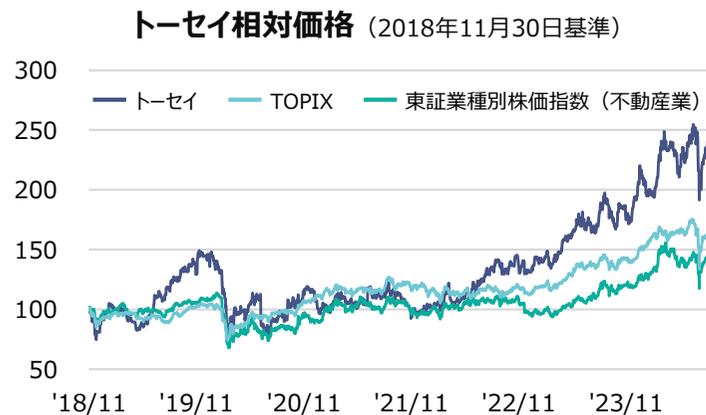
ROE	13.6%
ROA	6.7%
ROIC	5.2%

*1 固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定しております。
含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。
法人税率は33%で計算しています。

*2 Net Asset Value = 純資産 (資本合計) + 固定資産含み益 (税引後)

*3 潜在的株主価値の詳細につきましてはP24をご参照ください。

トーセイの株価推移



* 当社株価及びTOPIX、東証業種別株価指数 (不動産業) の2018年11月30日の終値を100としています。

インデックスへの組み入れ



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

2024 CONSTITUENT MSCI Nihonkabu
ESG SELECT LEADERS INDEX



JPX-NIKKEI Mid Small

資料編 トーセイグループの概要

-トーセイをはじめてご覧になる方へ-



■ グループ概要.....	P28
■ 沿革.....	P29
■ トーセイの理念.....	P30
■ 長期ビジョン2032.....	P31
■ トーセイを知るキーワード.....	P33

■ 事業概要	
ポートフォリオ経営	P34
幅広い事業展開.....	P35
幅広い商品ラインアップ	P36
中小規模不動産にフォーカス	P37
ビジネスモデル.....	P38
■ 中期経営計画	
大方針、基本方針、経営指標.....	P39
セグメント別 3 か年P/Lシミュレーション.....	P40
サステナビリティ経営の推進.....	P41

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
設立	1950年2月2日
資本金の額	66億2,489万円
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
事業年度	11月末
従業員数	(単体) 286名 (連結) 791名 (嘱託・パート社員含む 1,011名)
上場	東証プライム市場 [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]
ガバナンス体制	組織体制: 監査役会設置会社 取締役会: 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会: 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役且つ独立役員) また、指名報酬諮問委員会を設置しています。

株式の状況 (2024年5月末時点)	発行済株式総数 / 48,683,800株 株主数 / 19,183名																		
株主構成比 (2024年5月末時点)	<table border="1"> <tr> <td>個人・その他</td> <td>39.48%</td> <td>(19,218,713 株)</td> </tr> <tr> <td>外国法人等</td> <td>33.01%</td> <td>(16,068,451株)</td> </tr> <tr> <td>その他法人等</td> <td>12.41%</td> <td>(6,043,912 株)</td> </tr> <tr> <td>金融機関</td> <td>14.04%</td> <td>(6,834,500 株)</td> </tr> <tr> <td>証券会社</td> <td>0.61%</td> <td>(295,517 株)</td> </tr> <tr> <td>自己株式</td> <td>0.46%</td> <td>(222,707 株)</td> </tr> </table>	個人・その他	39.48%	(19,218,713 株)	外国法人等	33.01%	(16,068,451株)	その他法人等	12.41%	(6,043,912 株)	金融機関	14.04%	(6,834,500 株)	証券会社	0.61%	(295,517 株)	自己株式	0.46%	(222,707 株)
個人・その他	39.48%	(19,218,713 株)																	
外国法人等	33.01%	(16,068,451株)																	
その他法人等	12.41%	(6,043,912 株)																	
金融機関	14.04%	(6,834,500 株)																	
証券会社	0.61%	(295,517 株)																	
自己株式	0.46%	(222,707 株)																	
主要な関係会社	<p>トーセイ・コミュニティ株式会社</p> <p>トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社</p> <p>トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社</p> <p>トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社</p> <p>トーセイ・ホテル・サービス株式会社</p> <p>株式会社プリンセススクウェア</p> <p>Tosei Singapore Pte.Ltd</p>																		
上場リート	<p>トーセイ・リート投資法人 [証券コード: 3451]*</p> <p>* トーセイ100%子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を受託する投資法人</p>																		

1950年 トーセイの前身ユーカリ興業(株)設立
 1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
 1994年 山口誠一郎、代表取締役役に就任

1994
 分譲マンション事業開始

1996
 ・不動産流動化(再生)事業開始
 ・東誠不動産(株)に商号変更

1999
 戸建分譲住宅事業開始

2001
 ・LBO方式により不動産M&Aを実施
 ・一般不動産投資顧問業の登録

2002
 私募ファンドを設立

2005
 ・TRI(現TLM)*1設立
 ・TC*2子会社化
 ・TAA*3設立
 ・ビル、商業施設開発開始

2006
 ・トーセイ(株)に商号変更
 ・虎ノ門に本社を移転

2007
 当社グループにて
 ・投資運用業、第二種金融商品取引業、投資助言、代理業の登録
 ・商業ビルブランド「T'S BRIGHTIA」を展開

2009
 Restyling事業開始

2012
 Tosei Singapore*4設立

2014
 トーセイ・リート投資法人上場

2013
 シンガポール証券取引所へ上場

2011
 東証第一部へ上場

2006
 東証第二部へ上場

2004
 JASDAQ市場へ上場

2015
 アーバンホーム*5子会社化

2016
 トーセイ・ホテル・マネジメント*6設立

2017
 直営ホテル事業開始

2018
 物流施設開発開始

2020
 不動産クラウドファンディング事業開始

2021
 ・田町に本社を移転
 ・ADDX*7にST*8を上場
 ・プリンセスグループ*9子会社化

2023
 トーセイ・プロップテック設立

2024
 名古屋鉄道(株)と資本業務提携

2022
 東証プライム市場へ移行



*1 TLM : トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社 (22年4月にトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社より商号変更)
 *2 TC : トーセイ・コミュニティ株式会社
 *3 TAA : トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 (08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

*4 Tosei Singapore : Tosei Singapore Pte. Ltd.
 *5 トーセイ・アーバンホーム株式会社 (19年2月に(株)アーバンホームより商号変更。22年5月を以て清算)
 *6 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

*7 シンガポール金融管理局が認可したデジタル証券プラットフォーム
 *8 TAAが組成し運用を受託するファンドが発行する、国内不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークン (ST)
 *9 株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社

— トーセイグループの存在理念 —

『 私たちは、**グローバルな発想***1を持つ
心豊かな**プロフェッショナル集団***2として
あらゆる不動産シーン*3において
新たな価値と感動*4を創造する。』



<p>*1 ▶ グローバルな発想</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討 ・ 国際会計基準（ I F R S ） への対応、開示資料の日本語・英語同時開示
<p>*2 ▶ プロフェッショナル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握 ・ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画 ・ 自社に一級建築士事務所機能を保有 ・ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業に基づくファンド・コンサルティング機能
<p>*3 ▶ あらゆる不動産シーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅広い商品群（オフィスビル、商業施設、ホテル、マンション、戸建住宅、ロジスティクス） ・ 幅広い顧客層（不動産ファンド、リート、一般事業法人、個人富裕層、エンドユーザー） ・ 多様な仕入手法（信託受益権、不動産M&A、不動産担保付債権）
<p>*4 ▶ 新たな価値と感動</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築古不動産のハード・ソフト面にわたる再生で収益性向上。既存不動産に付加価値を創造する ・ 環境に優しく、安心安全で洗練された住環境・オフィス環境を提供 ・ 事業を通じ、持続可能な社会の実現に貢献（地域活性化、まちづくり、高齢化・多様化社会への対応）

トーセイグループ 長期ビジョン2032

多様なソリューション力を持つ
ユニークな不動産ポートフォリオマネージャーとして、
サステナブルな社会の実現に貢献する

トーセイグループのコア・コンピタンスをさらに強化・発展させ、事業成長と社会への貢献を両立

不動産
ソリューション力

- ▶ 不動産投資技術により不動産の潜在価値を顕在化するソリューション力



ポートフォリオ・
マネジメント力

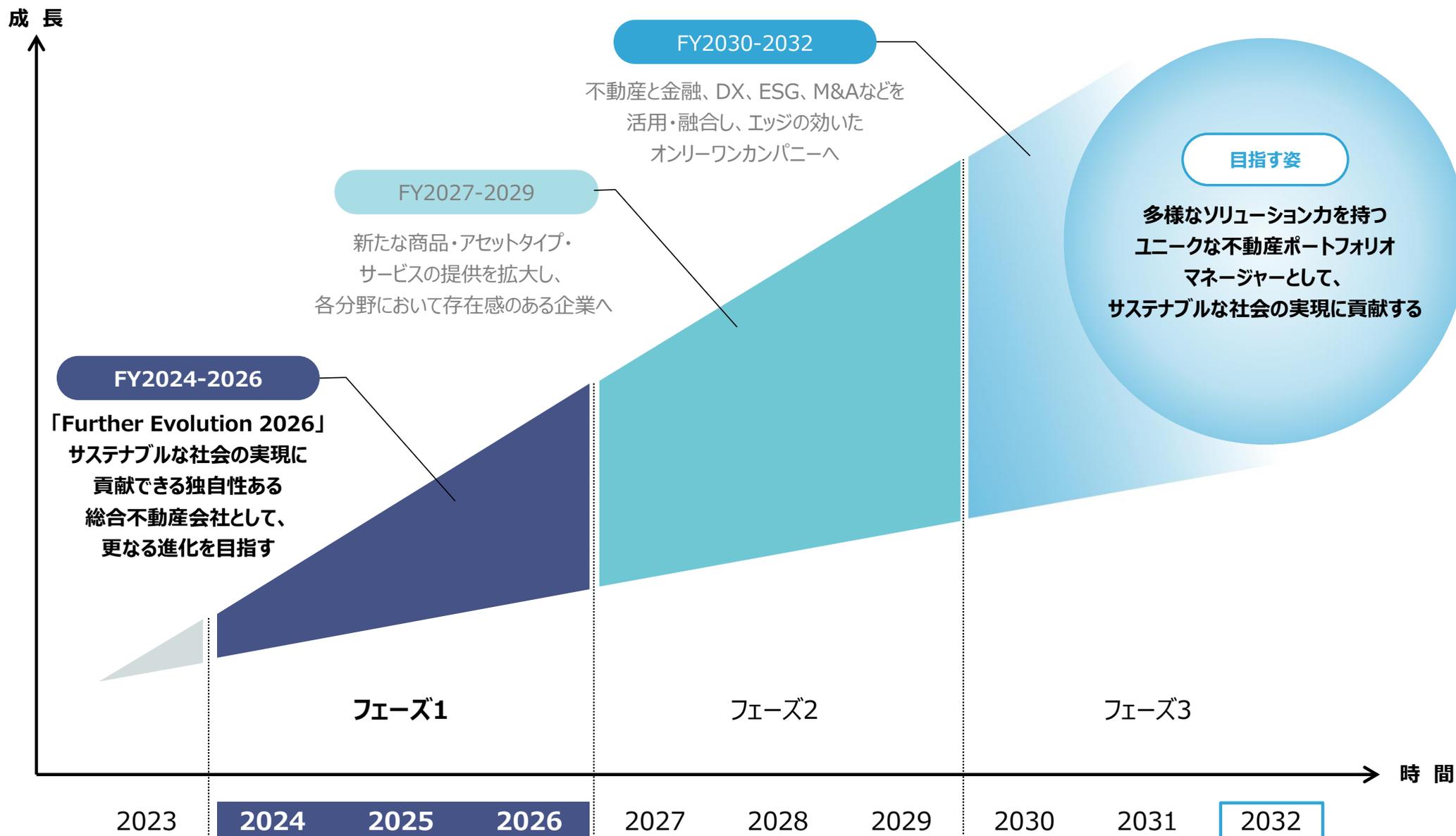
- ▶ 特性の異なる複数事業及び多種多様なアセットを取り扱うポートフォリオを、事業環境に応じて、柔軟に変化させるマネジメント力



グローバル・
リーチ力

- ▶ 世界品質でのサービスの提供
- ▶ 国内外投資家の信頼を獲得するAM

長期ビジョン2032（FY2024-2032）の実現に向けたフェーズ1として、新中期経営計画「Further Evolution 2026」を始動



Point 1

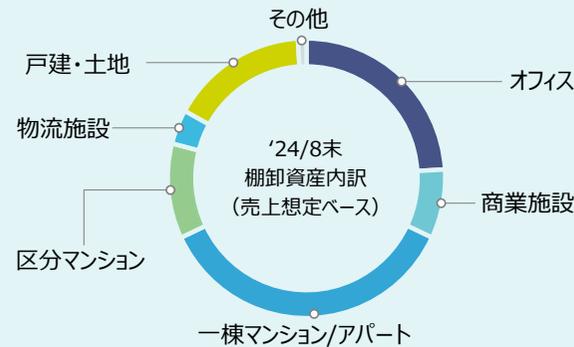
幅広い事業展開
売買事業と安定事業からなる
ポートフォリオ経営



▶詳細はP34~P35

Point 2

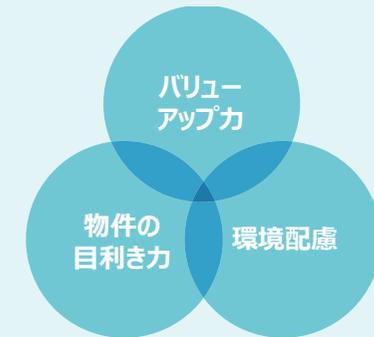
1都3県へ集中投資
戸建、ホテル、ロジなど、
**豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化**



▶詳細はP36

Point 3

**中古・中小不動産の再生
に強み**



▶詳細はP37~P38

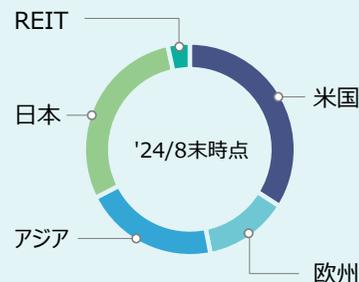
Point 4

世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー

受託資産残高



投資家割合



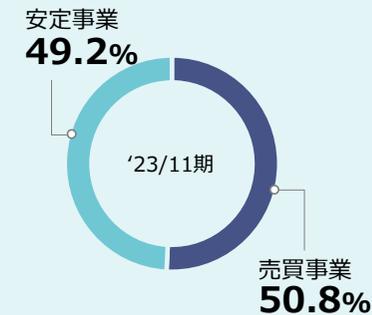
Point 5

攻めと守りの経営
持続的な成長を支える**安定した財務基盤**を維持

財務指標

'23/11期	
自己資本比率	33.4%
ネットD/Eレシオ	1.31倍

営業利益の構成



安定事業利益と固定費カバー率

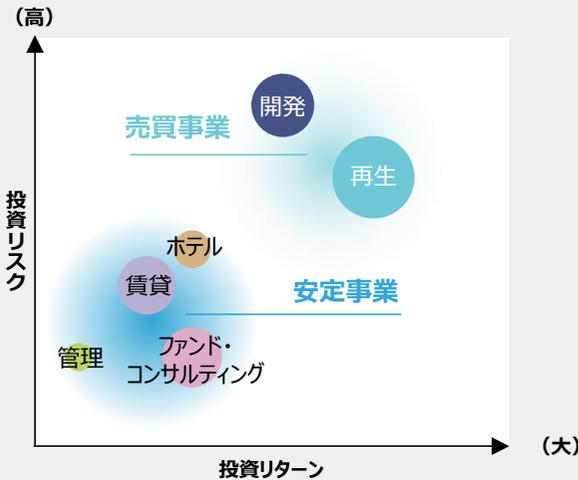


- トーセイグループは東京経済圏に特化して不動産関連事業を総合的に展開
- 多事業展開でリスク分散を図りつつ、あらゆる不動産シーンで事業機会を獲得するポートフォリオ経営が特徴



トーセイの
6事業

事業ポートフォリオ



売買事業 成長ドライバーとして売却利益を原資に再投資し、事業規模を拡大させていく

不動産再生事業

事業概要 資産価値が劣化した中古不動産を取得し、環境配慮仕様やデザイン性・利便性、セキュリティの向上などの改修や、法的是正、稼働率改善等のバリューアップを施した後に販売する事業。オフィスビルや賃貸マンションなどの1棟物件のほか、区分マンションの再生販売も行う。

事業期間 半年～1年半

不動産開発事業

事業概要 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。社内に一級建築士事務所を設け、企画・デザイン力を駆使した品質にこだわった“モノづくり”を行う。

事業期間 1年～4年

安定事業 安定したCFで販管費と金融費用を賄い、経営を支える

不動産賃貸事業

事業概要 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。123物件の収益不動産を保有。
(2024年8月末時点)

ホテル事業

事業概要 所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。自社ブランドホテルTOSEI HOTEL COCONE（ココネ）7棟およびトーセイホテル＆セミナー1棟の計8棟を保有・運営。
(2024年8月末時点)

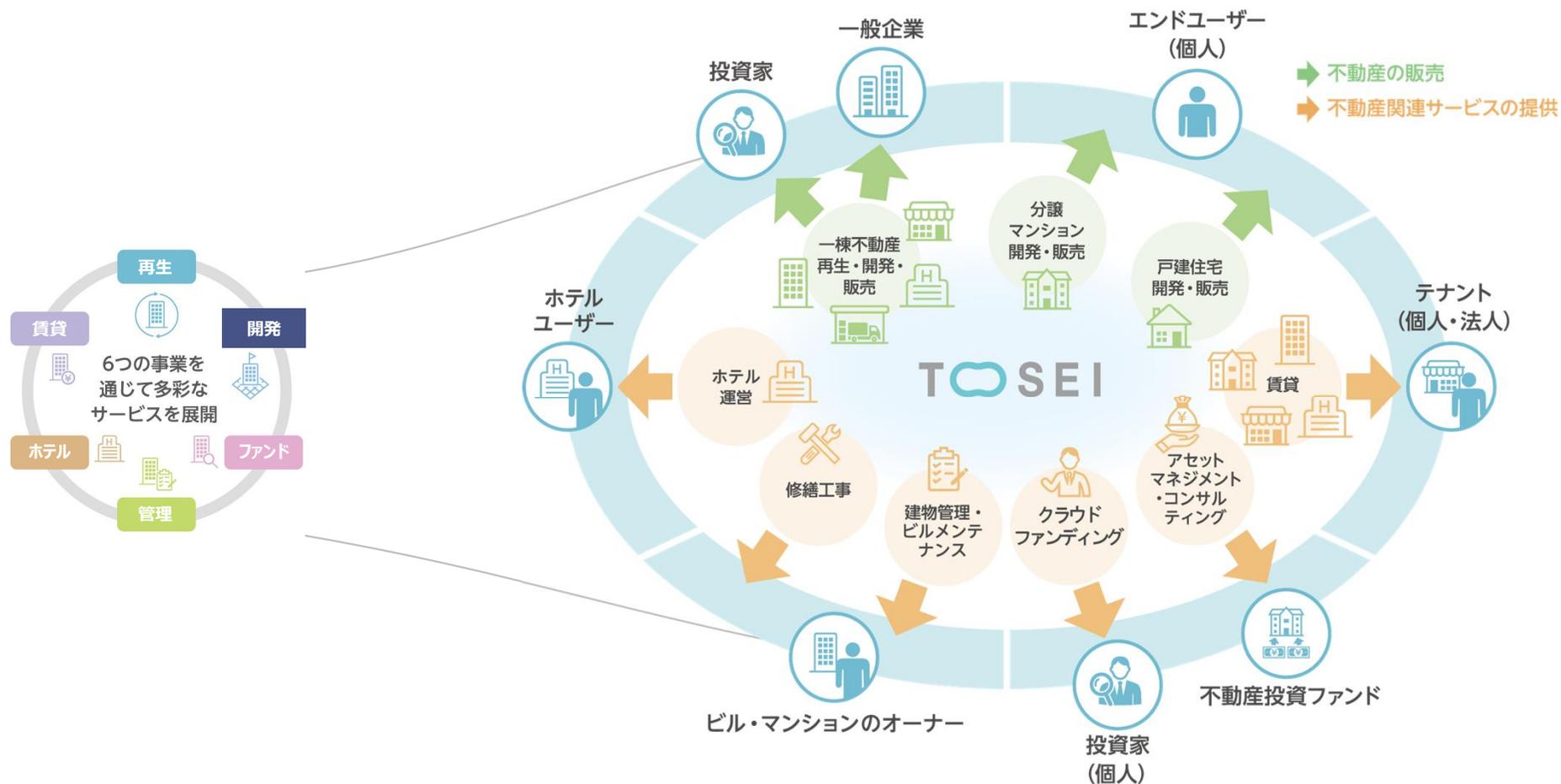
不動産ファンド・コンサルティング事業

事業概要 不動産私募ファンドの組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募ファンドのアセットマネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング、海外ネットワークを生かした売買・賃貸仲介業務よりフィー収入を得る事業。受託資産残高は、2兆4,532億円。
(2024年8月末時点)

不動産管理事業

事業概要 トーセイ・コミュニティ（株）により、マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施設等565棟、マンション395棟、計960棟の物件を管理。
(2024年8月末時点)

- トーセイはあらゆる不動産シーンで幅広くサービスを提供
- 関連事業へのシナジーを最大化することにより、事業の拡大・事業領域の拡大を目指す



Point 不動産の取得から売却まで投資家へワンストップのソリューションを提供



物件取得

収益最大化・期中運営

物件売却



- ・開発
- ・バリューアップ

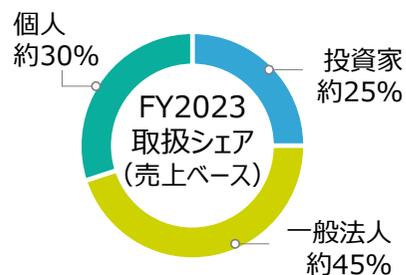
- ・アセットマネジメント
- ・プロパティマネジメント
- ・ビルメンテナンス

- ・コンサルティング
- ・仲介

- 異なる投資行動の各顧客をターゲットに、幅広く商品を提供
- 需要動向や不動産価格サイクルに沿って柔軟に商品ポートフォリオを変更

顧客ターゲット	商品ポートフォリオ						
	新築物件（開発事業）						
	中古物件（再生事業）						分譲戸建
オフィス	商業施設	賃貸マンション	ホテル	物流施設	分譲マンション 区分マンション		
投資家 (J-REIT・ファンド) 投資用	(物件規模) 10億円～100億円超						
一般法人 投資用・自己利用	5億円～20億円						
個人 投資用・居住用	1億円～10億円				3千万円～1億円超/戸		

顧客別取扱シェア



販売事例



T's garden西寺尾
(賃貸マンション、
トーセイ・リート投資法人)



八丁堀トーセイⅡ
(オフィス、一般法人)



T'S BRIGHTIA自由が丘
(商業施設、一般法人)



T's Logi青梅
(物流施設、投資家)



THE パームコート田園調布
(分譲戸建、個人)

近年のオフィス供給は大規模ビルが多いことから、既存中小規模ビルの再生ニーズがある

築年別オフィスストック (東京23区)

1,313万坪 9,410棟 平均築年数 34.0年

中小規模 (延床300~5,000坪)

604万坪 8,644棟 平均築年数 34.8年

旧耐震基準：
133万坪 (22%)
[2,010棟]

新耐震基準 (1981年6月~)

新耐震基準 (築20年以上)：
369万坪 (61%)
[5,499棟]

築35年未満の中小規模ストックが
トーセイの再生事業のターゲット

新耐震基準 (築20年未満)：
102万坪 (17%)
[1,135棟]

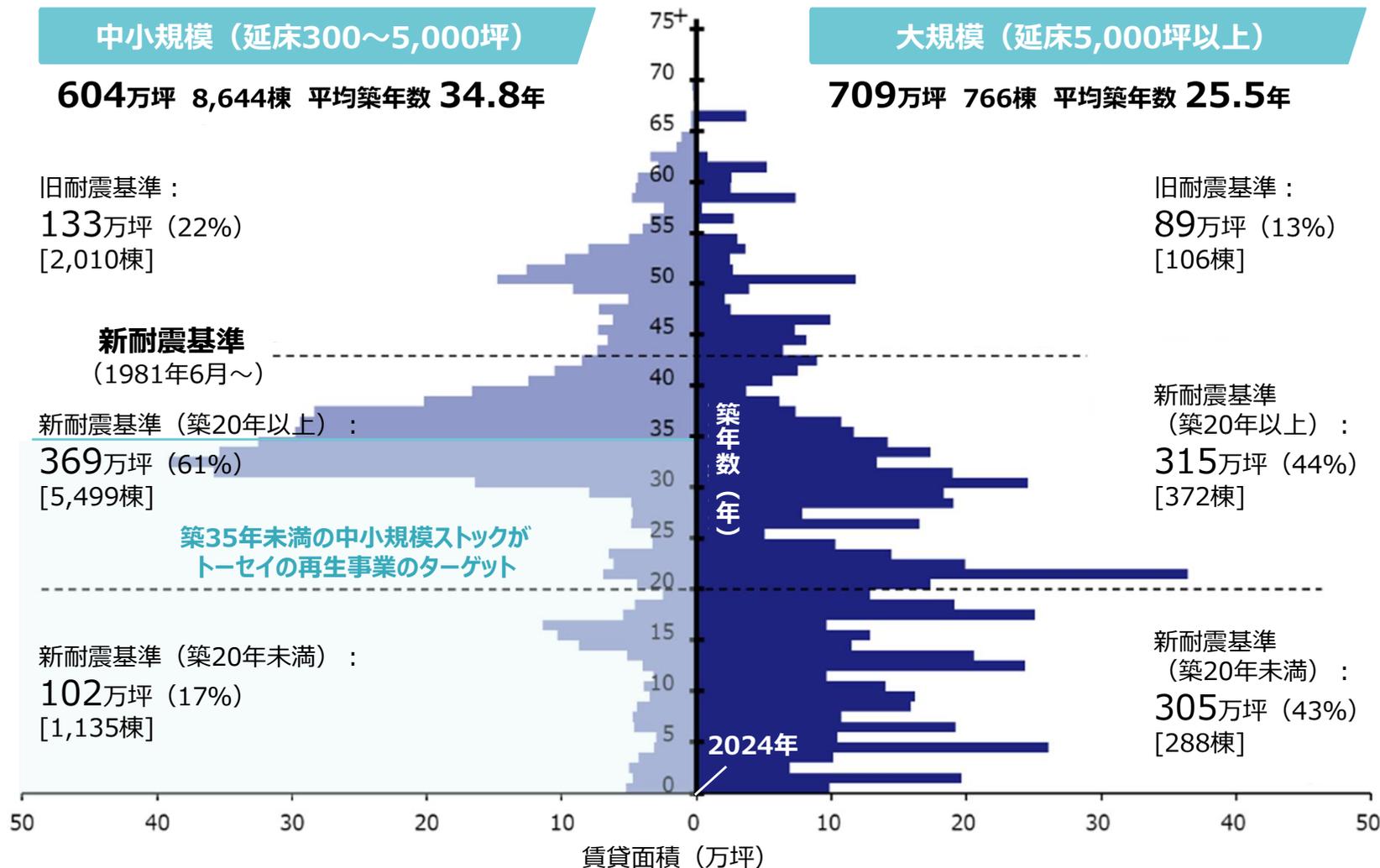
大規模 (延床5,000坪以上)

709万坪 766棟 平均築年数 25.5年

旧耐震基準：
89万坪 (13%)
[106棟]

新耐震基準
(築20年以上)：
315万坪 (44%)
[372棟]

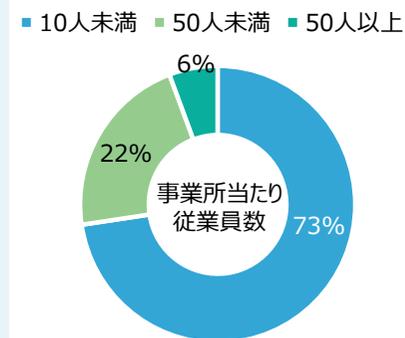
新耐震基準
(築20年未満)：
305万坪 (43%)
[288棟]



出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2024」

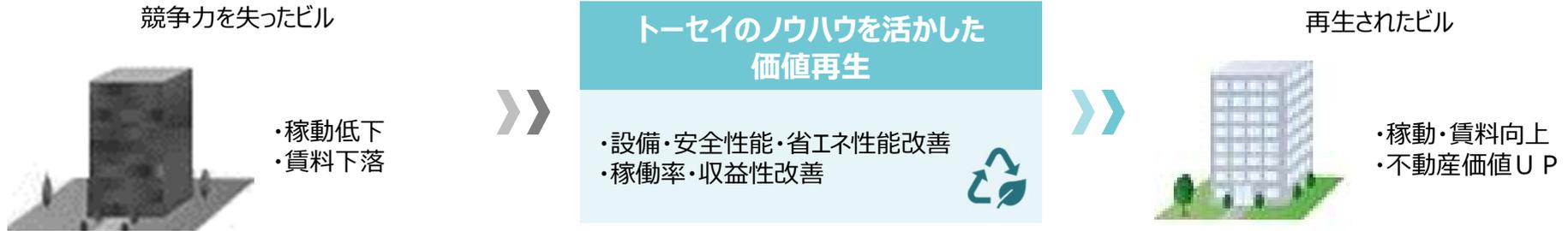
TOPICS 1事業所当たりの従業員数

東京都の事業所数 63万箇所のうち、
従業員50人未満のオフィスが大半
(94%) を占める



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」

2つのバリューアップ手法を用いて、既存不動産の機能性・収益性を改善



再生（ハード）

『サステナブル バリューアップ』というコンセプトを掲げ、「Eco Friendly（エコロジー&リサイクル）」「Well-being（洗練&快適）」「Resilience（安心&安全）」の3つを重要な指針として再生メニューを検討

不動産の価値を高める

3つの Value Up Code

Eco Friendly エコロジー&リサイクル

省エネ、再エネ導入や省資源など
持続可能な社会に向けた
バリューアップ

Well-being 洗練&快適

景観、美観や快適性、
利便性向上に資する
バリューアップ

Resilience 安心&安全

防犯や防災性能の向上、
コミュニティ活性や保身に
向けたバリューアップ



東陽町トーセイビル（1991年築 事務所）



壁面緑化システム導入、ウッドデッキ敷設、LED照明導入、EV防災キャビネット等を実施



虎ノ門トーセイビル（2006年築 事務所）

既存建物の環境性能評価で
CASBEE 不動産評価認証Aランクを取得

再生（活用）

テナントニーズに合わせたフロア改修（用途・間取り変更）

活用 事例

▶ 商業・オフィス 改修

- ・オフィス → ホテルへ
- ・学習塾 → オフィスへ
- ・店舗 → SOHO仕様へ

▶ 賃貸マンション改修

- ・社宅 → コンセプト型マンションへ
- 音楽対応マンションへ
- シェアハウスへ



グロブナー・スクエア
（1990年築 店舗・事務所・住居）



集客の仕掛けとして中心部のオープンスペースにウッドデッキを配し、お客様がくつろげる空間を創出。店舗区画を需要が多いSOHO仕様へ



T-Rhythmic Sokaマンション
防音設備を施し、社宅を楽器演奏可の
コンセプト型マンションへ



ARDEN藤が丘マンション
社員寮からシェアハウスへ転用

中期経営計画「Further Evolution 2026」

サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある総合不動産会社として、更なる進化を目指す

基本方針



サステナビリティ

- ▶ 環境・社会課題へのソリューション提供の拡大とサステナビリティ経営の推進
- ▶ グループの将来の成長に向けた施策への投資を拡大
- ▶ 非財務情報開示によるトーセイブランドの確立と浸透



事業

- ▶ 事業ポートフォリオの進化と成長
- ▶ 6事業のシナジー追求による不動産ソリューション力の強化



人材・組織

- ▶ 多様な社員が個性を活かし力を発揮できる環境の整備
- ▶ 豊富な経験・知識・強いリーダーシップを持ち、企業理念への深い造詣を併せ持つ人材を育成



DX

- ▶ IT・デジタル活用による商品・サービスの差別化、業務効率化を推進



財務戦略・資本政策

- ▶ 持続的な成長に向けた資金調達力の強化
- ▶ 資本コストを上回る資本収益性の維持及びBSマネジメントの継続

経営指標

	FY2023 実績	中期経営計画3か年		
		FY2024*	FY2025	FY2026
売上高	794億円	921億円	1,178億円	1,232億円
税引前利益	153億円	165億円	177億円	190億円
ROE	13.6%	13.0%	12.7%	12.5%
安定事業比率	49.2%	45%以上		
自己資本比率	33.4%	35%程度		
ネットD/Eレシオ	1.31倍	1.4倍程度		
配当性向	30.0%	31.5%	33.0%	35.0%

*本ページの数値は公表当時のものであり、2024年10月7日に発表した業績予想修正を反映しておりません

(百万円)	'23/11期 実績		'24/11期 予想*		'25/11期 予想		'26/11期 予想	
	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比	売上高	構成比
		利益率		利益率		利益率		利益率
売上高	79,446	100.0%	92,116	100.0%	117,850	100.0%	123,223	100.0%
不動産再生事業	47,535	59.8%	45,889	49.8%	61,592	52.3%	60,603	49.2%
不動産開発事業	7,246	9.1%	18,650	20.2%	26,872	22.8%	31,578	25.6%
不動産賃貸事業	6,817	8.6%	7,979	8.7%	8,247	7.0%	8,261	6.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,384	9.3%	6,943	7.5%	7,657	6.5%	8,417	6.8%
不動産管理事業	7,796	9.8%	8,558	9.3%	9,352	7.9%	10,246	8.3%
ホテル事業	4,180	5.3%	5,537	6.0%	5,545	4.7%	5,590	4.5%
内部取引	-1,515	-	-1,441	-	-1,416	-	-1,474	-
売上総利益	30,285	38.1%	34,150	37.1%	37,686	32.0%	40,229	32.6%
不動産再生事業	11,183	23.5%	9,171	20.0%	11,341	18.4%	12,543	20.7%
不動産開発事業	2,133	29.4%	6,249	33.5%	6,197	23.1%	6,347	20.1%
不動産賃貸事業	3,546	52.0%	4,114	51.6%	4,484	54.4%	4,598	55.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,040	95.3%	6,591	94.9%	7,301	95.4%	8,027	95.4%
不動産管理事業	2,754	35.3%	3,021	35.3%	3,307	35.4%	3,615	35.3%
ホテル事業	4,036	96.6%	5,384	97.2%	5,375	96.9%	5,420	97.0%
内部取引	-410	-	-381	-	-322	-	-322	-
営業利益	16,254	20.5%	17,702	19.2%	19,374	16.4%	20,728	16.8%
不動産再生事業	8,877	18.7%	6,181	13.5%	8,017	13.0%	9,160	15.1%
不動産開発事業	1,036	14.3%	5,030	27.0%	4,425	16.5%	4,336	13.7%
不動産賃貸事業	3,232	47.4%	3,727	46.7%	4,084	49.5%	4,171	50.5%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,555	61.7%	3,931	56.6%	4,104	53.6%	4,446	52.8%
不動産管理事業	813	10.4%	841	9.8%	927	9.9%	1,016	9.9%
ホテル事業	990	23.7%	1,538	27.8%	1,608	29.0%	1,666	29.8%
本社経費等	-3,251	-	-3,547	-	-3,792	-	-4,069	-
税引前利益	15,310	19.3%	16,500	17.9%	17,700	15.0%	19,000	15.4%
法人所得税	4,802	-	5,290	-	5,700	-	6,089	-
当期利益	10,508	13.2%	11,209	12.2%	11,999	10.2%	12,910	10.5%
EPS (円)	219.74		231.72		248.03		266.86	
ROA	6.7%		6.4%		6.3%		6.3%	
ROIC	5.2%		4.9%		4.9%		4.9%	
ROE	13.6%		13.0%		12.7%		12.5%	

* 緑の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

*本ページの数値は公表当時のものであり、2024年10月7日に発表した業績予想修正を反映していません

計画の前提

- ▶ 最終年度の売上高1,232億円、税引前利益190億円
- ▶ 売買事業の拡大と、安定事業の着実な積み上げにより、持続的な成長を目指す

【売買事業】

- 再生事業と開発事業が両輪で成長ドライバーとなる計画
- 開発事業は豊富なパイプラインが順次竣工し、商品化・販売を推進
- 2年目、3年目の粗利率は保守的に設定

【安定事業】

- 優良アセットの積み上げにより、賃貸事業の収益性が向上
- ファンド・コンサルティング事業のAUM目標は3兆円とし、AMフィーを拡大させる計画
- 安定事業比率は45%程度の見込み
初年度 47.2% ⇒ 2年目 46.3% ⇒ 最終年度 45.6%

■ 当社グループの企業価値向上と持続可能な社会の発展のため、優先的に取り組むべき重要テーマを特定
 ■ 社会・環境問題の解決とともに、サステナビリティ経営を推進する

マテリアリティ（重要事項）		
テーマ	マテリアリティ（重要事項） －私たちが重要と考える価値づくり－	主な取り組み
環境との共生	気候変動への対応と循環型社会の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ化、再エネ活用 ・防災、減災対応 ・資源の有効活用
	環境配慮型ものづくり・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード・ソフト両面の環境性能向上、見える化 ・不動産の再生、開発における環境負荷軽減
社会課題への対応	多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な人材の活躍 ・多様な働き方の推進 ・働きがいの追求 ・人権の尊重 ・心身の健康増進
	安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様の安心安全 ・従業員、サプライヤーの安心安全
	地域コミュニティの創出・再生・活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの再生や創出、活性化 ・地域経済の活性化
コーポレートガバナンス強化	健全な企業成長を促すガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ガバナンス高度化 ・コンプライアンス ・リスクマネジメント強化

環境との共生

サステナビリティ推進体制の強化と 社会・環境問題を意識したソリューションの提供

全社戦略

気候変動への対応を通じて脱炭素社会、循環型社会の推進に貢献

- ・環境法規制、TCFD等の開示イニシアチブへの対応
- ・気候変動への対応（Scope 1・2・3算出、GHG排出量削減、再エネ化推進）

事業戦略

省エネ、再エネ活用の推進、環境配慮型のものづくり・サービスを提供

- ・全館LED化等の省エネ改修、ZEB・ZEHの開発
- ・再生可能エネルギー（太陽光発電）や再エネ由来電力の活用促進、リサイクル材等の活用

環境認証取得の推進

- ・固定資産、販売用不動産の省エネ啓発活動、環境認証取得
- ・保有不動産、受託不動産における防災対応の推進



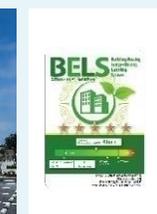
T's eco川崎

TOPICS 再生・開発不動産の環境認証取得

▶ 成増トーセイビル



▶ T's Logi青梅



社会課題への対応

多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境づくり

体制・環境整備

多様な社員が個性を活かして、力を最大限に発揮できる諸制度、職場環境の構築

- ・柔軟な働き方の追求
- ・女性管理職等の多様性指標の目標設定とアクションプラン設計
- ・健康経営の推進、健康経営優良法人認定の維持・向上の取り組み



キャリア開発

成長と自己実現が可能となる機会を広く設け、社員の能力開発やキャリア形成を支援

- ・キャリアモデルの構築およびキャリアプランの確認、フィードバックを通じたキャリア形成支援
- ・各種研修制度等の再検証およびキャリアパスと連動したメニューの検討

人材育成

業務経験・評価・研修を通じたプロフェッショナル人材の育成

- ・事業別のスペシャリスト（タレント等）定義および明文化
- ・プロフェッショナル人材育成、処遇プログラムの策定
- ・1on1ミーティングをはじめとするフィードバック機会の活用



職層別研修



新入社員研修

安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上

事業戦略

安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上

- ・サプライチェーンマネジメント、品質管理の取り組み
- ・保有不動産を通じた地域コミュニティの創出、再生、活性化

地域コミュニティの創出・再生・活性化

全社戦略

多様性の推進、地域社会への貢献

- ・人権尊重の取り組み、人的資本経営の推進
- ・地域社会貢献活動の推進



港区地域清掃活動



－ IRに関するお問い合わせ先 －

経営管理本部 IR部

TEL : 03-5439-8807

FAX : 03-5439-8809

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

E-mail : ir-tosei@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で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。